

## **Gestaltungsrichtlinien Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ Entwurfsstand 29.09.2021 (erste Fassung)**

**inkl. Änderungen und Ergänzungen seit GR noe 11.10.2021**

**inkl. Änderungen und Ergänzungen seit GR 29.11.2021**

### **Geltungsbereich**

Diese Richtlinie ist maßgeblich bei Modernisierungen und Neugestaltungen im Bereich des Sanierungsgebiets „Ortsmitte“, bei welchen eine Förderung für eine städtebauliche Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahme beantragt wird.

Die Planungen sollen auf Grundlage dieser Gestaltungspunkte erstellt werden. Können einzelnen Vorgaben nicht umgesetzt werden, ist dies entsprechend zu begründen. Die Gestaltungen werden gemeinsam mit dem Sanierungsbeauftragten und der Gemeinde abgestimmt.

Auch für nichtgeförderte Maßnahmen oder für Grundstücke in der Ortsmitte außerhalb des Sanierungsgebiets dient diese Richtlinie zur gestalterischen Orientierung.

Historische Gebäude bzw. Gebäudemerkmale sind nicht nur Gebäude, welche den Status eines geschützten Denkmals haben, sondern auch Gebäude bzw. Gebäudemerkmale, welche aufgrund ihres Alters und der Bauart nicht mehr dem modernen Baustil entsprechen, jedoch zum Erhalt innerhalb der historischen „Ortsmitte“ einen prägenden und somit wesentlichen Stellenwert haben.

### **Grundlegendes zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen**

Die vorliegenden Gestaltungsrichtlinien sollen in Zusammenhang mit der Durchführung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte II“ den Rahmen für den baulichen Handlungs- und Gestaltungsspielraum definieren.

Die Gestaltungsrichtlinien, die im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet aufgestellt werden, sollen dazu beitragen, das Ortsbild zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln. Damit sollen Ansprüche an ein zeitgemäßes Wohnen mit einer gewachsenen historischen Baustruktur vereint werden.

Bei Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder bei Neubauten muss gewährleistet sein, dass diese sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Dabei sollen traditionelle Elemente aus Grundlagen der Gestaltung übernommen und mit einer zeitgemäßen Architektursprache in Bezug auf Formen und Materialien übersetzt werden. Um dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung zu tragen, soll eine Nachverdichtung möglich sein, sofern diese sich verträglich in das Umfeld einfügt.

Die nachfolgenden Gestaltungsgrundsätze dienen als allgemeine Orientierung für bauliche Maßnahmen im Sanierungsgebiet. Es handelt sich dabei um eine Konkretisierung der Sanierungsziele. Sie sind Grundlage für die sanierungsrechtliche Genehmigung gem. § 145 BauGB.

Gestaltungsaussagen zu den einzelnen Maßnahmen werden im Rahmen der Einzelbetreuung formuliert.

Alle Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale oder im Umgebungsbereich von Kulturdenkmälern mit besonderer Bedeutung sind, sind nach dem Denkmalschutzgesetz zu beurteilen. Hierfür bedarf es der rechtzeitigen Kontaktaufnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Die vorliegenden Gestaltungsrichtlinien umfassen Baumaßnahmen aller Art bezüglich Werkstoffauswahl, Farbgebung, Konstruktion und Gestaltung einzelner Bauteile zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes. Dabei ist der Gemeinde besonders wichtig, wie Bau- und Gestaltungsmaßnahmen auf den öffentlichen Raum wirken.

## Beschreibung der Bestandssituation und deren Besonderheiten:

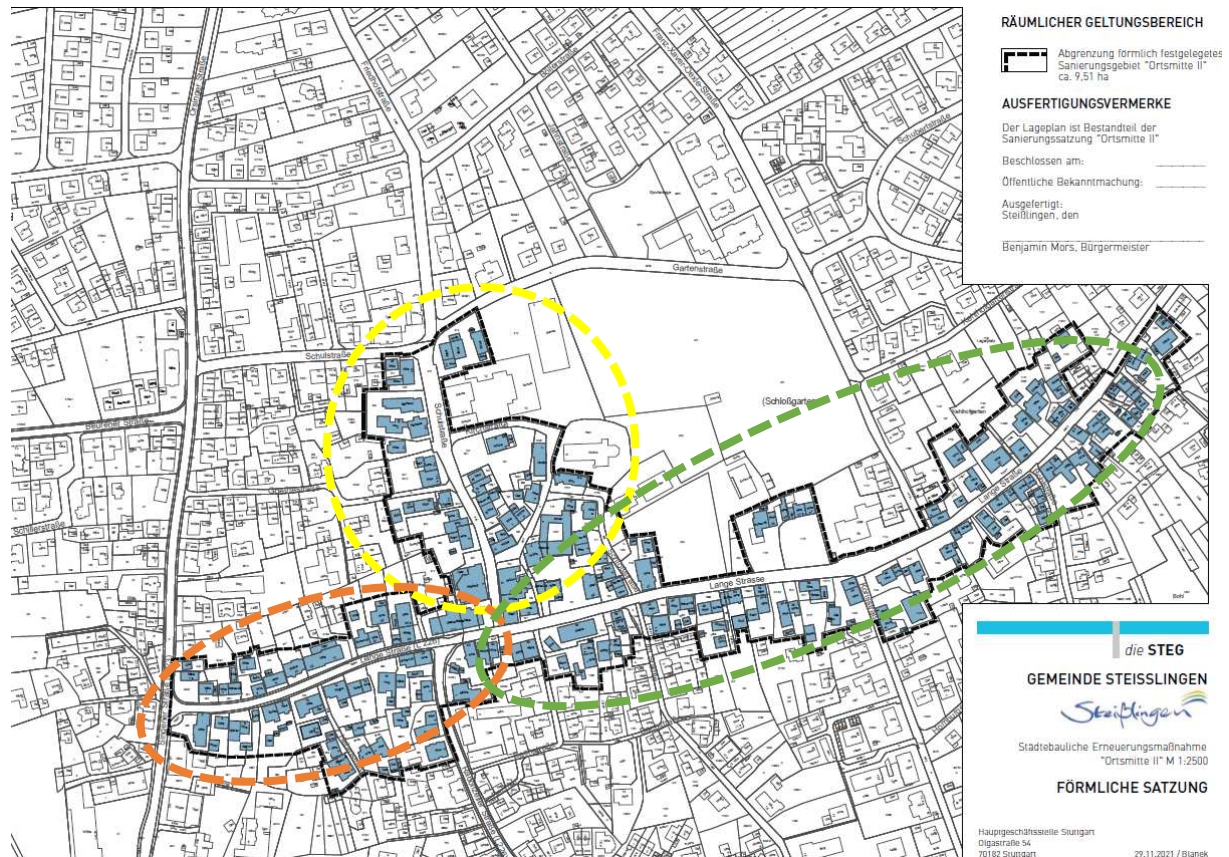


Abb.: Grundlage STEG

Einteilung des zentralen Sanierungsgebiets „Ortsmitte II“ in drei Teile

- Gelb: nördlicher Bereich
- Orange: westlicher Bereich
- Grün: östlicher Bereich

Der Ortskern Steißlingens zeichnet sich durch eine hohe Anzahl historischer, zum Teil denkmalgeschützter Gebäude, eine intakte Baustruktur mit ruhiger Dachlandschaft und passende Kubaturen aus. Die Bebauung an den Straßenzügen im zentralen Teil des Sanierungsgebiets „Ortsmitte II“ mit ihrer begleitenden Bebauung entspricht weitgehend noch den Baustrukturen, die auf historischen Karten dargestellt ist. Die besondere Qualität und der Charme des Ortes ergeben sich aus der erhaltenen Kleinteiligkeit der Bebauung, dem Fehlen von unmaßstäblichen Neubauten und den kleinteiligen, auch gewerblichen Nutzungen im Zentrum, die dieses beleben.



Abb.: Karte des Grossherzogthums Baden (1838-1849)

Bei einem Blick auf die historische Karte lässt sich ablesen, wie sich auch heute noch die drei Teile des Sanierungsgebiets unterscheiden:

- Im östlichen Bereich stehen die Gebäude zum Teil nah an der Straße, zum Teil zurückversetzt mit Gärten bzw. Vorbereichen / Höfen zur Straße hin. So ergeben sich räumlich interessante Hof-Weg-Hof-Situationen, die hier heute zum Teil noch ablesbar sind und die die Besonderheit ausmachen.
- Im Westen ist eine fast durchgängige straßenbegleitende Bebauung vorhanden, die Gebäude stehen nahe an der Straße. Zurückversetzte Gebäude gibt es kaum.
- Der nördliche Teil ist auf der historischen Karte noch nicht vollständig vorhanden, es zeichnet sich aber ab, dass sich die Gebäude ähnlich dem westlichen Teil eher nah an der Straße befinden.
- Der östliche Bereich weist eine geringere bauliche Dichte auf als der westliche Bereich.

Die Gestaltungsrichtlinien sollen dazu beitragen, diese historisch gewachsenen Unterschiede in der Raumfolge zu erhalten und noch besser herauszuarbeiten, z.B. durch das Ziel, die privaten Flächen, die gemeinsamen Höfe bzw. Vorbereiche definieren, mit einem einheitlichen Belag zu gestalten, dabei spielt auch die Bepflanzung der Vorbereiche eine große Rolle, z.B. durch Bäume, die in den Straßenraum wirken.

**Die Farb- und Materialgestaltung der Gebäude ist mit der Gemeinde oder dem Sanierungsbeauftragten abzustimmen.**

## 1) Gebäudeform und Stellung

- Prägend für das Erscheinungsbild des Ortskerns von Steißlingen ist die historische Bebauung entlang der Straßen, die durch das Sanierungsgebiet führen. Dabei werden drei Bereiche unterschieden (nördlicher, westlicher und östlicher Bereich).
- Der überwiegende Teil der Gebäude zeichnet sich durch eine einfache Gebäudeform aus mit zwei Geschossen und einem eher steil geneigten Satteldach.
- Ziel ist es, **parallel zu Modernisierungen in der Ortsmitte**, die für Steißlingen charakteristischen Straßenbilder zu erhalten. Sofern nicht zwingende Gründe entgegenstehen, sollen Neubauten auf den ursprünglichen Gebäudefluchten entlang der Straßenseiten errichtet werden. Neue Gebäude sollen die ortstypische Parzellenstruktur, Trauf-/ Firsthöhen sowie Gebäudebreiten/ -längen aufnehmen. Eine Nachverdichtung soll im rückwärtigen Teil der Grundstücke vorgenommen werden können, sofern dies verträglich und bauordnungsrechtlich zulässig ist.

## 2) Fassaden

- Im Sanierungsgebiet sind unter anderem historische Fachwerkhäuser mit Sichtfachwerk vorhanden. Bestehende Sichtfachwerkfassaden sollen in ihrem konstruktiven Aufbau und der Gestaltung ihrer Einzelelemente nicht verändert werden. Dies erfordert auch besondere Maßnahmen bei einer geplanten Wärmedämmung der Fassade (innenliegende Dämmung). Es ist wünschenswert, unsachgemäße Umbauten aus früheren Zeiten zu korrigieren.
- ~~Bei Gebäuden mit einer Natursteinfassade oder Fassadenteilen sind diese zu erhalten.~~
- Bei historischen Gebäuden **soll** die bestehende Gestaltung und die verwendeten Materialien **nach Möglichkeit berücksichtigt werden**
- ~~Bei Neubauten sind die Außenwände vorzugsweise als Lochfassade auszubilden.~~ Die Außenwände der Gebäude sind vorzugsweise verputzt herzustellen. Vereinzelt sind Holzfassaden vorhanden, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügen. Um ein nachhaltiges Bauen mit Holz zu ermöglichen, sind auch Holzbauten /-Holzfassaden zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile dürfen auch andere Materialien verwendet werden.
- Anbauten an historische Gebäude sollen so ausgeführt werden, **dass sie dem Hauptgebäude untergeordnet sind, die Sicht auf das historische Gebäude nicht vollständig verdecken**
- Glänzende Oberflächen, grelle oder sehr dunkle Farben sind nicht prägend für das Gebiet und sollen vermieden werden.
- Balkone, Wintergärten und verglaste Vorbauten sind **grundsätzlich zulässig, sollen sich jedoch auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Seite nur ausnahmsweise zulässig, in Ihrer Größe und Gestaltung –und nur dann, wenn sie sich dem Gebäude unterordnen.** Balkone sind in der Fassade bzw. in das Dach zu integrieren und müssen im Maßstab dem Gebäude angepasst sein sowie eine Gliederung aufweisen.

### 3) Fenster und Eingänge

- Historische Hauseingänge und Tore sind zu erhalten bzw. zu restaurieren.
- Fenster in Altbauten sollen, wenn möglich, als Holzfenster ausgeführt werden. Die Fenster selbst sollen stehende Formate (geringere Breite als Höhe) aufweisen.
- Fenster in Neubauten können in Kunststoff bzw. beschichteter Aluminiumkonstruktion ausgeführt werden, dabei ist jedoch eine Gliederung der Fenster wünschenswert.
- Bei historischen Gebäuden sollen bestehende Fenster- und Türleibungen (die inneren, der Öffnung zugewandten Mauerflächen z. B. aus Naturstein oder Holz) beibehalten werden. Ist eine Instandsetzung nicht möglich, sind Putzfassen (ein in Struktur oder Farbe abgesetzter Streifen um das Fenster) in der Breite der abgegangenen Leibung anzubringen.
- Bei historischen Gebäuden sollen Fensterbänke in die Gewände (seitliche, rahmenartige Umgrenzung von Fenstern) integriert sein. Sie können in Holz oder Naturstein ausgeführt werden.
- Vorhandene Klappläden sind beizubehalten. Rollläden können bei historischen Gebäuden nur zugelassen werden, wenn die Rollladenkästen von außen nicht sichtbar oder als Gestaltungselement verwendet werden können.
- Überdachungen und Markisen sind ~~in Ausnahmefällen und~~ nur im Verlauf der Erdgeschosszone zulässig. Historisierende Überdachungen sind zu vermeiden; sie sollten in zeitgemäßen Architekturelementen bzw. Materialien in einfacher Ausführung angebracht werden.

### 4) Dachlandschaft

- Die intakte Dachlandschaft, die heute verhältnismäßig wenige Dachaufbauten aufweist, soll in ihrer Geschlossenheit, insbesondere in Bezug auf die Dachform, die maßstäbliche Gliederung, das Material und die Farbe sowie der Ausbildung von Details in ihrem Gesamtbild erhalten bleiben.
- Das überwiegend vorhandene Satteldach trägt maßgeblich zur Dachlandschaft bei und sollte eine Dachneigung von mindestens 30° aufweisen. Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch geringere Dachneigungen und Pultdächer zulässig.
- Dachaufbauten dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.
- Für die Belichtung der Dachräume sollen Gauben vorgesehen werden. Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand von Dachaufbauten vom Ortgang, vom First und von der Traufe muss jeweils mindestens 1,50 m betragen.
- ~~Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind mit Ausnahme von Dachflächenfenstern unter 0,6 m<sup>2</sup> auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite nicht zulässig.~~

- Die Seitenverkleidung von Dachaufbauten soll in senkrechter Holzschalung oder in Putz ausgeführt werden. Blechverkleidungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Hierbei sollte das Material an das der Dachrinnen angepasst werden und eine senkrechte Gliederung erfolgen.
- Die Dachdeckung ist mit naturroten bis rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen auszuführen.
- Glänzende Dachziegel / Dachsteine sind nicht zulässig. Darunter fallen Dachziegel, die mit Glasur, Engoben oder Edelengeben behandelt wurden oder glänzende sowie hochglanzbehandelte Dachsteine.
- ~~Sofern Vorgaben des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen, sind auf den Dachflächen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) auf der der Straße abgewandten Seite zulässig. Dabei muss bei geneigten Dächern die Unterkonstruktion die selbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Sofern aufgrund der Dachausrichtung die Installation nur auf der straßenzugewandten Dachseite erfolgen kann, sind die Befreiungsmöglichkeiten vorher abzustimmen.~~

## 5) Unbebaute Flächen, Mauern und Einfriedungen

- Hofeinfahrten, Höfe und andere unbebaute Flächen sollen vorzugsweise mit wassergebundenen Belägen versehen werden oder mit den Materialien befestigt werden, die im öffentlichen Raum bereits Verwendung finden (z.B. Pflasterbeläge). Dabei ist darauf zu achten, zusammenhängende Bereiche im gleichen Material gestalterisch durchgängig zu befestigen. Eine flächige Asphaltierung ist nicht zulässig.
- Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Für die Begrünung sind vorzugsweise heimische Laubbäume und Pflanzen zu verwenden.
- Die Anlage von Steingärten ist nicht zulässig.
- ~~Einfriedungen sollen in Material und Höhe entsprechend den historischen Vorbildern gestaltet werden.~~
- Einfriedungen sind als transparente, hinterpflanzte Drahtgeflechtzäune und Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. ~~Unzulässig sind Hecken aus Nadelgehölzen oder Koniferen.~~
- Die Höhe von Einfriedungen zur Straße im Bereich des Sanierungsgebiets „Ortsmitte II“ ist auf max. 1,00 m beschränkt. Stützmauern sollen in Feld- oder Naturstein ausgeführt werden.

## 6) Schaufenster und Werbeanlagen

- Schaufenster sind nur im Erdgeschoss ~~bis zu einer Breite von 2,5 m~~ zulässig. ~~Die Breite von Einzelschaufenstern ohne Mauerpfeiler soll so gewählt werden, dass stehende Rechteckformate entstehen. Dies gilt auch bei Veränderung einer Schaufensterfront.~~ Die Schaufensterbereiche sollen einen Sockel aufweisen.

- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen. Die Höhe von Schriftzügen soll 40 cm dabei nicht überschreiten.
- Die Erdgeschosszone hat zusammen mit den darüber liegenden Geschossen eine Einheit zu bilden, wobei die Werbezone auf das Erdgeschoss und den Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses beschränkt bleibt.
- Zulässig sind hinterleuchtete Werbeanlagen sowie Werbeanlagen aus direkt leuchtenden Einzelbuchstaben bzw. Einzelzeichen, Stechschilder und aufgemalte Werbungen.
- Leuchtbänder mit Wechselbeleuchtung sowie Großflächenwerbung sind nicht zulässig.

## 7) Außengastronomie

- ~~Außengastronomieflächen sollen räumlich vor dem zugehörigen Betrieb liegen. Die Länge der Fläche soll die Breite des Betriebslokals nicht überschreiten.~~
- Je Betriebsstätte ist die Möblierung und Ausstattung in Form und Material einheitlich zu gestalten sowie farblich aufeinander abzustimmen.
- ~~Als Material für Tische und Stühle sind Holz und Metall, auch in Kombination, in der Eigenfarbe des Materials oder in Naturtönen zulässig.~~ Eine aufdringliche und grelle Farbgestaltung ist nicht erlaubt. Kunststoffmöbel sind nach Möglichkeit zu vermeiden.
- ~~Es sind ausschließlich einfarbige Schirme zu verwenden.~~ Je Gastronomiebetrieb sollen einheitliche Typen/Modelle von Sonnenschirmen in Form, Größe, Material und Farbe zu verwenden. ~~Produktwerbung, z.B. von Brauereien, ist nicht gewünscht.~~
- ~~Das Aufstellen von trennenden Elementen, wie zum Beispiel Zäune, Seile/Kordeln, Planen und Windschutzwände sowie von Anlagen wie Zelte, Pavillons oder festen Überdachungen sind nicht erlaubt.~~
- Künstliche Beleuchtung kann zurückhaltend verwendet werden, wenn diese nicht blenden und nicht zu unzulässigen Raumaufhellungen fremder Wohnbereiche führen. Produktwerbung ist nicht zulässig.
- Beleuchtungselemente wie z.B. Wechsel- oder Blinkbeleuchtung, die durch einen Lichtwechsel besondere Aufmerksamkeit erzeugen sollen, dürfen nicht verwendet werden.