

Grundsatz zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen der Stadt Blaustein im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Blaustein“

Die Gestaltungsrichtlinien sollen dazu beitragen, dass Baumaßnahmen aller Art, die im Zuge der Sanierung durchgeführt werden, bezüglich Werkstoffauswahl, Farbgebung, Konstruktion und Gestaltung zur Erhaltung des Ortsbildes beitragen. Deshalb muss bei Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder Neubauten gewährleistet sein, dass diese sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Dabei sollen traditionelle Elemente als Grundlagen der Gestaltung übernommen und mit einer zeitgemäßen Architektursprache in Bezug auf Formen und Materialien übersetzt werden.

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.

Grundsätzlich gilt, dass nur Maßnahmen gefördert werden können, die im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Blaustein“ liegen und vor Durchführung mit der Stadt/WHS abgestimmt worden sind. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung. Darüber hinaus werden Gestaltungsansprüche zu den einzelnen Maßnahmen im Rahmen der Einzelbetreuung formuliert, wobei die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zu berücksichtigen sind.

Baukörper

In diesem Bereich ist die traditionelle Gebäudestellung in den Stadtteilen Klingenstein und Ehrenstein zu berücksichtigen. Hier ist die vorherrschende Gebäudeform i. S. von einfachen kubischen und rechteckigen Baukörpern mit Satteldächern, Mansardendächern und Walmdächern weitgehend zu erhalten bzw. aufzugreifen. Um das typische Straßenbild im Zentrum Blausteins zu erhalten, sind, wenn nicht zwingende Gründe entgegenstehen, Neubauten auf den ursprünglichen Gebäudefluchten entlang der Straßenseiten wieder zu errichten. Dabei sollen Neubauten die ortstypische Parzellenstruktur, Trauf-/Firsthöhen sowie Gebäudebreiten/längen aufnehmen.

Fassaden

Als Gestaltungsrichtlinie der Außenwände ist vorgegeben, dass diese als Lochfassade auszubilden sind. Unsachgemäße Umbauten aus früheren Zeiten sollen korrigiert werden. Sind Natursteinfassaden oder -fassadenteile bereits vorhanden, sollen diese erhalten werden.

Sind neue Balkone, Wintergärten und verglaste Vorbauten geplant, sind diese auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Seite nur ausnahmsweise zulässig. Balkone sind in der Fassade bzw. in das Dach zu integrieren und müssen maßstäblich und gegliedert sein. Historische Hauseingänge und Tore sind zu erhalten bzw. zu restaurieren.

Fenster in Altbauten sollen möglichst als Holzfenster ausgeführt werden. Die Fenster selbst sollen stehende Formate aufweisen. Glasflächen über 1,00 m² sind zu gliedern. Sprossen sollen in konstruktiver und nicht aufgeklebter oder dazwischen geklebter Form eingebaut werden. Fenster in Neubauten können ausnahmsweise in Kunststoff bzw. beschichteter Aluminiumkonstruktion ausgeführt werden, wenn sich das Gebäude nicht an einem historisch besonders sensiblen Standort befindet. Es ist immer auf eine Gliederung bzw. Profilierung der Fenster zu achten. Bestehende Fenster- und Türleibungen (Naturstein, Holz) sollen beibehalten werden. Ist eine Instandsetzung nicht möglich, sind Putzfaschen in der Breite der abgegangenen Leibung anzubringen. Fensterbänke sollen in die Gewände integriert sein und können in Holz, Naturstein oder bei Neubauten in gestocktem mind. 5 cm starkem Beton ausgeführt werden.

Sind Klappläden bereits vorhanden, sind diese beizubehalten. Rollläden dürfen nur angebracht werden, wenn die Rollladenkästen außen nicht sichtbar sind oder als Gestaltungselement verwendet werden können. Sollen Schaufenster eingebaut werden, sind diese nur im Erdgeschoss bei einer maximalen Breite von 2,50 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 erhalten. Die Schaufensterzone hat sich der Gesamtfassade unterzuordnen.

Die Erdgeschosszone soll zusammen mit den darüber liegenden Geschossen eine Einheit bilden. 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.

Dachlandschaft

Die von öffentlichen Straßenräumen einsehbare Dachlandschaft soll in ihrer Einheitlichkeit und Lebendigkeit, insbesondere in Bezug auf Dachform, maßstäbliche Gliederung, Material und Farbe sowie der Ausbildung von Details in ihrem Gesamtbild erhalten bleiben. Satteldächer sollen eine Dachneigung von mindestens 45°, Mansardendächer unten eine Dachneigung von mindestens 60° und oben mindestens 30°, Walmdächer eine Dachneigung von mindestens 30° aufweisen. Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch geringere Dachneigungen und Pultdächer zulässig. An Traufe und Ortgang soll ein Dachüberstand sichergestellt werden. Für die Belichtung der Dachräume sind Gauben vorgesehen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Dachaufbauten sich der Dachfläche unterordnen.

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 es muss eine Gliederung durch senkrechte Sicken erfolgen. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind mit Ausnahme von Dachflächenfenstern unter 0,6 m² auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite nicht zulässig.

Als Dachdeckung sollten naturrote, braune, in Einzelfällen auch graue Ziegel oder Dachsteine Verwendung finden. Großflächige Metalleindeckungen sind – sofern sie nicht bei einem historischen Gebäude bereits ursprünglich vorhanden waren – unzulässig. Anlagen für die Nutzung von Solarenergie sind von dieser Regelung ausgenommen.

Oberflächen und Materialien

Die Außenwände der Gebäude sind überwiegend verputzt herzustellen. Außerdem sollten glänzende Oberflächen, grelle oder sehr dunkle Farben sowie vorgehängte Fassaden vermieden werden. Es sind mineralische Fassadenfarben (z. B. Keim) zu verwenden. Die Farb- und Materialgestaltung der Gebäude mit allen Bauteilen und Nebengebäuden ist mit der Stadt/WHS abzustimmen. Zu den unzulässigen Materialien gehören insbesondere Glasbausteine, Keramikverkleidungen, geschliffener Natur-, Werk- oder Kunststein, Kunststoff- und Metalltafeln oder -platten, Faserzement, Kunststoffe aller Art, reliefartige Strukturputze, Spaltriemchenklinker und sichtbare Eckschienen.

Werbeanlagen

Die Vorschriften der Werbeanlagensatzung der Stadt Blaustein sind bei geplanten Werbeanlagen einzuhalten.

Unbebaute Flächen, Mauern und Einfriedungen

Hofeinfahrten, Innenhöfe und andere unbebaute Flächen sollen mit den Materialien befestigt werden, die im öffentlichen Raum bereits Verwendung fanden (z. B. Natursteinbeläge) oder sind mit wassergebundenen Belägen zu versehen. Bestehende Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Für die Begrünung werden heimische Laubbäume und Pflanzen verwendet. Einfriedungen sollen in Material und Höhe entsprechend den historischen Vorbildern gestaltet werden. Sind Stützmauern geplant, sollen diese in Feld- oder Naturstein ausgeführt werden. Hierbei ist auch den Belangen des Naturschutzes in der Form Rechnung zu tragen, dass heimischen Tierarten Lebensraum zur Verfügung gestellt wird (z. B. in Form von Trockenmauern).

Blaustein, den 09.04.2019

Thomas Kayser
Bürgermeister