

Förderrichtlinien für private Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortskern Neuhengstett“ der Gemeinde Althengstett vom 24.11.2021

TEIL 2 – STÄDTEBAULICHE VORGABEN UND ORTSBILD

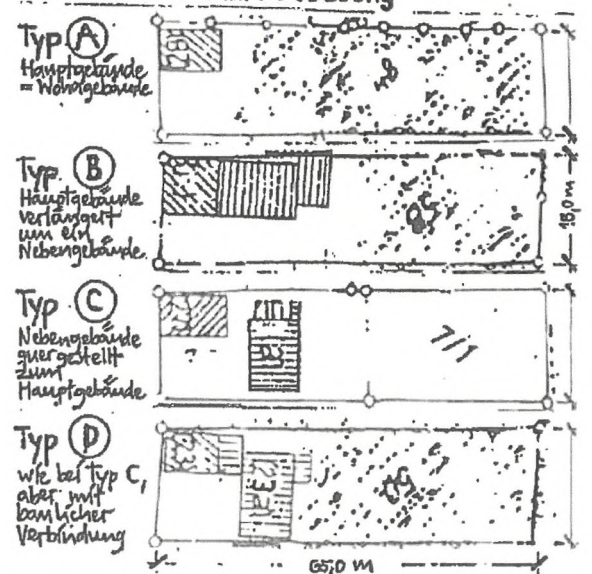
Für die Ausführung der weiteren Planung, sowie der Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist folgendes zu beachten:

Die Gestaltungssatzung vom 07. Nov. 1986 ist in Zusammenhang mit der städtebaulichen und förderrechtlichen Bewertung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortskern Neuhengstett“ zu beachten. Da ein städtebaulich und gestalterisch einheitliches Ortsbild geschaffen werden soll, erweitert sich der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung auf das Sanierungsgebiet.

Gebäudeform / bauliche Struktur (laut Gestaltungssatzung)

- Firstrichtung: Hauptgebäude sind senkrecht auszurichten, Hintergebäude sind parallel auszurichten
- Firstlänge: Die Firstlänge der Gebäude, darf die Länge des überbaubaren Hofraums nicht überschreiten
- die vorherrschende Gebäudeform des rechteckigen 1 – 2 geschossigen Baukörpers mit Satteldach ist zu erhalten
- Anbauten an die Längsseite des Hauptgebäudes sollten nur in Ausnahmefällen vorgesehen werden. Zulässig sind Anbauten nur in Verlängerung des Hauptgebäudes. Die Gesamthöhe darf die Höhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- zur Erhaltung der baulichen Struktur ist die Stellung der Gebäude und die Firstrichtung beizubehalten
- die Grundstückszuschnitte sind zu erhalten: Bebauung an der Straßenfront / bestehende Gebäudefluchten / Frei- und Grünflächen dürfen nicht bebaut werden

die Parzelle und ihre Bebauung

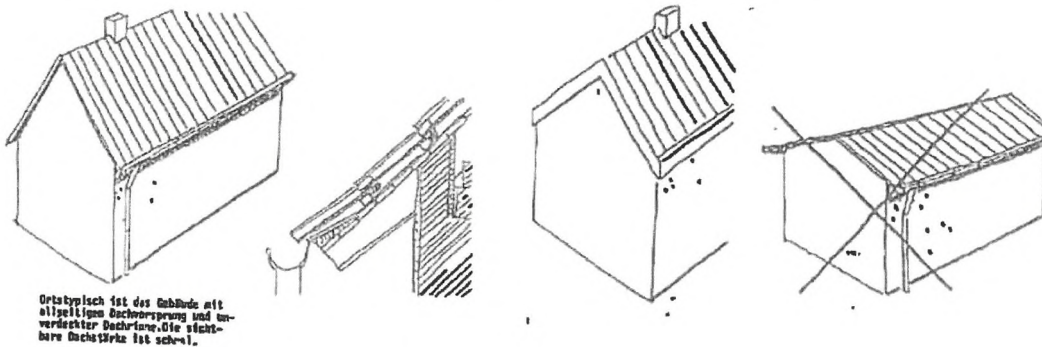


Gebäudeform / bauliche Struktur (Vorschlag KE)

- zur Erhaltung der baulichen Struktur ist die Stellung der Gebäude und die Firstrichtung beizubehalten
- die vorherrschende Gebäudeform des rechteckigen Baukörpers mit Satteldach ist zu erhalten
- Anbauten an die Längsseite des Hauptgebäudes sollten nur in Ausnahmefällen vorgesehen werden. Zulässig sind Anbauten nur in Verlängerung des Hauptgebäudes. Die Gesamthöhe darf die Höhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- die Grundstückszuschnitte sind zu erhalten: Bebauung an der Straßenfront / bestehende Gebäudefluchten / Frei- und Grünflächen erhalten

Dachform (laut Gestaltungssatzung)

- gleichschenklige Satteldächer mit gleicher Neigung (mind. 45 – 50 Grad)
- Ziegel- und Betondachsteine in Rot- und Brauntönen
- ortsbildtypisch ist das Gebäude mit allseitigem Dachvorsprung und unverdeckter Dachrinne



Dachform (Vorschlag KE)

- Erneuerungsmaßnahmen müssen sich an der vorherrschenden Dachform, der Dachform der umgebenden Bebauung bzw. am historischen Vorbild orientieren.
- ortsbittypisch ist das Gebäude mit allseitigem Dachvorsprung und unverdeckter Dachrinne
- Deckung mit naturroten / braunroten Tondachziegeln
- Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig
- Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig. Sie sind möglichst in die Dachfläche zu integrieren

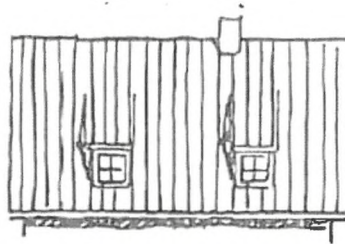
Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Dachfenster (laut Gestaltungssatzung)

- Dachvorsprünge: An den Traufen und Ortsgängen sind Vorsprünge als einfache Sparrengesimse mit einer Mindestdiefe von 0,5 m bzw. 0,25 m auszuführen; es sind nur vorgehängte Dachrinnen zulässig

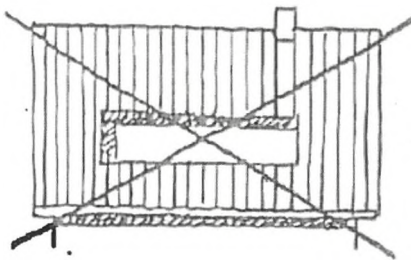
- **Dachaufbauten:** nur Schleppgauben sind zulässig. Die Länge der Einzelgaube und die Gesamtlänge der Gaube einer Hauptdachseite darf ein Drittel der Länge der jeweiligen Hauptdachseite nicht überschreiten. Die Höhe der Aussichtsfläche soll 1,25 m nicht überschreiten. Der Abstand von den Ortsgängen muss mind. 2 m, der zwischen den einzelnen Gauben 1,5 m betragen. Gauben sind wie das Hauptdach einzudecken. Wangen und Stirnflächen sind mit einem mind. in der Farbe der Hauptdachdeckung angepassten Materials zu verkleiden
- **Dacheinschnitte:** nicht zulässig
- **Dachfenster:** Liegende Dachfenster sind zusammen mit Dachgauben nicht zulässig, je Dachfläche sind drei Dachfenster bis je 1 m² Größe zulässig; der Abstand von den Ortsgängen muss mind. 2 m betragen



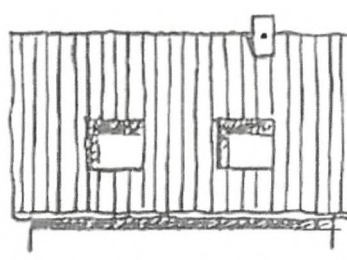
Breite Schleppgauben wirken durch die einheitliche Dachdeckung kaum störend.



Gestalterisch besser wirken jedoch in jedem Fall Einzelgauben.



Breite Dacheinschnitte zerstören die Wirkung der Dachfläche.



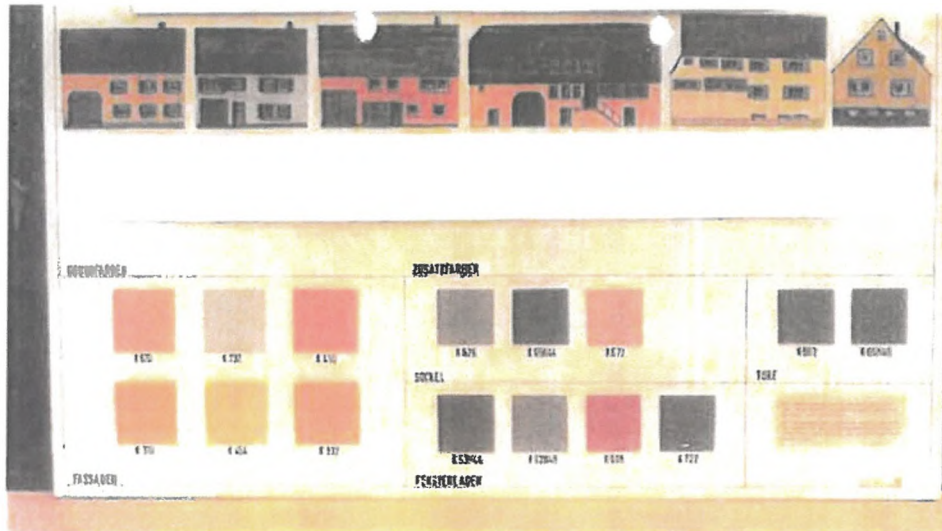
Kleinere Dacheinschnitte beeinträchtigen die Wirkung des Daches weniger stark.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Dachfenster (Vorschlag KE)

- Dachaufbauten, -einschnitte und -fenster sind im Einzelfall detailliert mit der Gemeinde / KE abzustimmen

Fassadengestaltung / Farbgestaltung (laut Gestaltungssatzung)

- Es ist nur Putz und Holz (Verschindelung / Verbrettung) zulässig. Grober Strukturputz ist unzulässig.
- Die Farben sind aus dem Farbleitplan (Anlage 2) zu wählen.



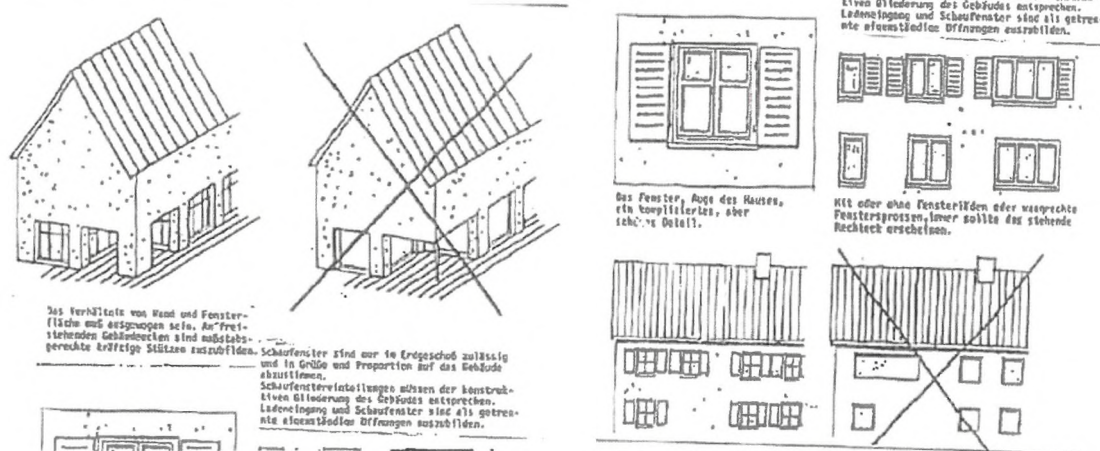
Fassadengestaltung / Farbgestaltung (Vorschlag KE)

- horizontale Gliederung der Fassade in Sockel – EG – DG
- verputzte Flächen (Putz: feinkörnig, 0-3 mm) in Verbindung mit Holz sind zulässig
- Farbflächen (z.B. Strukturputz) sind nach Abstimmung zulässig
- umlaufende Putzfaschen (auch unterhalb der Fensterbank), die sich sowohl in ihrer Struktur als auch in ihrer Farbgebung von der übrigen Putzfläche unterscheiden
- Die gesamte Farbgestaltung der Fassade ist rechtzeitig, ca. 2 Wochen vor Beginn der Malerarbeiten abzustimmen. Die Farbtonstabilität und der dauerhaft konstante optische Eindruck des Fassadenanstrichs sind zu gewährleisten.

Fassadenöffnungen (laut Gestaltungssatzung)

- Schaufenster und Fenster sind aus Holz auszuführen und müssen (evtl. auch durch Unterteilung) ein Hochrechteckformat aufweisen (stehendes Rechteck)
- Schaufenster sind nur im EG zulässig und in Größe und Proportionen auf das Gebäude abzustimmen; der Ladeneingang ist als eigenständige Öffnung getrennt zu gestalten
- An freistehende Gebäudeecken sind maßstabsgerechte kräftige Stützen auszubilden
- Fensterfassungen in Sandstein oder Holz sowie Fenstereinteilungen mit Sprossen sind zu bevorzugen und zu erhalten
- keine sichtbaren Jalousien- oder Rollladenkästen
- Klappläden an Fenstern sind zu erhalten oder erneut anzubringen, soweit sie vorhanden waren

- **Balkonbrüstungen sind aus Holz auszuführen**

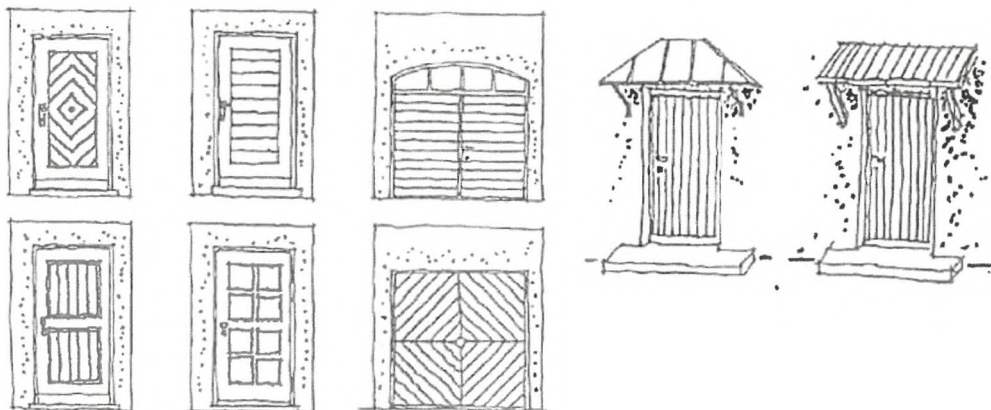


Fassadenöffnungen (Vorschlag KE)

- Ausführung der Rahmen nach Möglichkeit in Holz, Farbgebung und Fensterteilung sind im Detail abzustimmen
- stehende Fensterformate und keine festverglaste Elemente (stehendes Rechteck)
- Bei einer Öffnungsbreite von 80 cm sind 2-flügelige Fenster zu verwenden, ansonsten Fenstergliederung mit senkrechter und waagerechter Sprosse (außen aufgesetzt)
- keine sichtbaren Jalousien- oder Rollladenkästen
- Klappläden an Fenstern sind zu erhalten oder erneut anzubringen, soweit sie vorhanden waren
- Balkonbrüstungen sind aus Holz oder aus vertikalen Stäben (Flachstahl) auszuführen

Türen / Tore / Garagen / Nebengebäude (laut Gestaltungssatzung)

- Türen sind aus Holz auszuführen / Türeinfassungen in Sandstein oder Holz sind zu erhalten
- vorhandene historische Tore sollten erhalten bzw. aufbereitet werden
- Dachform, Dachdeckung, Material und Farbe von Garagen und Nebengebäuden sollten sich an den Hauptgebäude orientieren; Dachneigung nicht unter 30 Grad

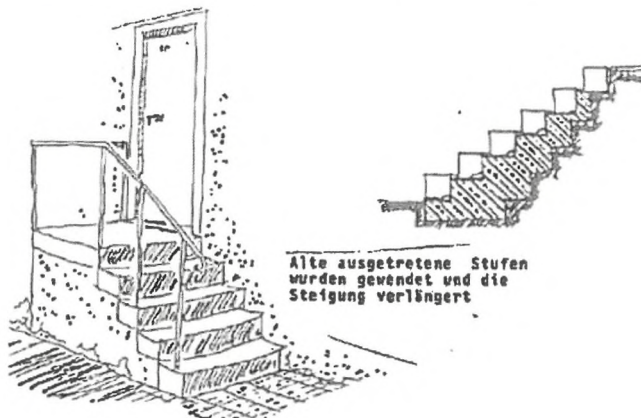


Türen / Tore / Garagen / Nebengebäude (Vorschlag KE)

- Haustüren sind wenn möglich in Holz auszuführen und so zu gestalten, dass sie auf Art und Baustil des Gebäudes Bezug nehmen
- vorhandene historische Tore sollten erhalten bzw. aufbereitet werden
- Einfahrts- und Garagentore sind wenn möglich in Holz auszuführen
- Farbgebung und Gliederung müssen im Detail abgestimmt werden

Eingangsbereich / Treppen (laut Gestaltungssatzung)

- Eingangstüren sind wenn möglich aus Holz auszuführen
- vorhandene historische Haustüren und Treppenanlagen oder sonstige Treppenanlagen (Ausgleichsstufen Erdgeschoss) sollten in Form und Material erhalten werden bzw. aufbereitet werden, wenn sie nicht im Zuge der Sanierungsmaßnahme aus technischen Gründen beseitigt werden müssen
- Außentreppen mit Steinstufen (Naturstein) und einfachem Geländer
- Vordächer aus Glas oder aus Holz mit Ziegeldach



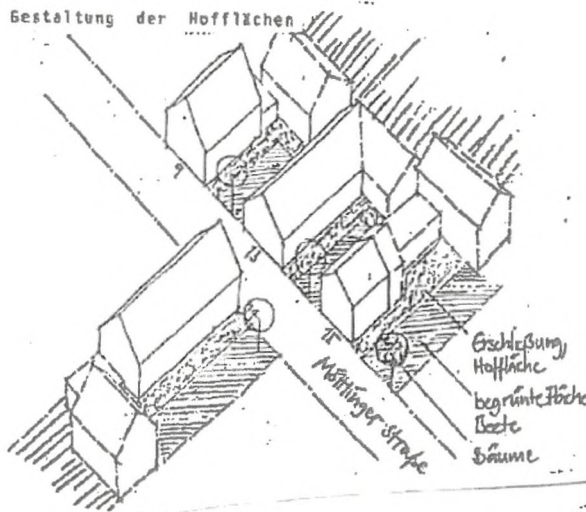
Eingangsbereich / Treppen (Vorschlag KE)

- Eingangstüren sind wenn möglich aus Holz auszuführen
- vorhandene historische Haustüren und Treppenanlagen oder sonstige Treppenanlagen (Ausgleichsstufen Erdgeschoss) sollten in Form und Material erhalten werden bzw. aufbereitet werden, wenn sie nicht im Zuge der Sanierungsmaßnahme aus technischen Gründen beseitigt werden müssen
- Außentreppen mit wenn möglich in Steinstufen (Naturstein) auszuführen
- Geländer sind aus Holz oder aus vertikalen Stäben (Flachstahl) herzustellen
- Vordächer aus Glas oder aus Holz mit Ziegeldach (auf eine möglichst filigrane Gestaltung ist zu achten)

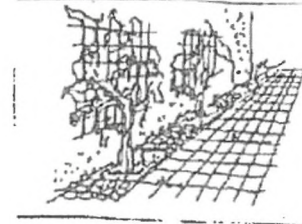
Freiflächen und Begrünung (laut Gestaltungssatzung)

- bestehende Hausgärten dürfen nicht bebaut oder befestigt werden

- nur die notwendig befahrbaren Hofflächen dürfen befestigt werden
- die Hofflächenbefestigung ist in Material von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche abweichend und möglichst wasserdurchlässig auszuführen
- die nicht als Zufahrt und Stellplätze genutzten Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen
- Übergänge von Hauswand zu Hoffläche sind durch Bepflanzungen zu gestalten
- Rankgerüste (Holzspaliere / Gitterroste) als Fassadenbegrünung



Übergang Hauswand -Hoffläche
Begrünen mit Rankgerüst



Detail für Pflasterbeläge
zur Belebung der Hoffläche

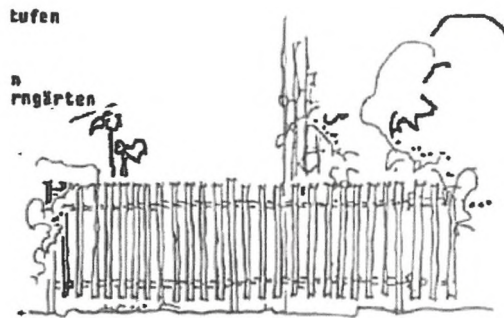


Freiflächen und Begrünung (Vorschlag KE)

- bestehende Hausgärten dürfen nicht bebaut oder befestigt werden
- nur die notwendig befahrbaren Hofflächen dürfen befestigt werden
- die Hofflächenbefestigung ist möglichst wasserdurchlässig auszuführen
- die nicht als Zufahrt und Stellplätze genutzten Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen
- Übergänge von Hauswand zu Hoffläche sind durch Bepflanzungen zu gestalten
- wenn möglich Fassadenbegrünung (Rankgerüst / Holzspaliere), z.B. wilder Wein, Clematis, Kletterrose
- Vorgärten mit überwiegender Stein-, Granulat-, oder Rindenmulchschüttung sind unzulässig
- Im vom Straßenraum sichtbaren Bereich sind dorfgerichte, natürliche Materialien und wenn möglich heimische Bepflanzungen zu wählen (z.B. „Hausbaum“)

Einfriedungen (laut Gestaltungssatzung)

- Entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedungen nicht zulässig
- Entlang den sonstigen Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedungen als senkrechte Holzlattenzäune / Staketenzäune und lebendige Einfriedungen, auch mit Maschendrahtzäunen, bis max. 1,50 m zulässig
- die Hofflächen, die an den Straßenraum grenzen, dürfen nicht eingefriedet werden

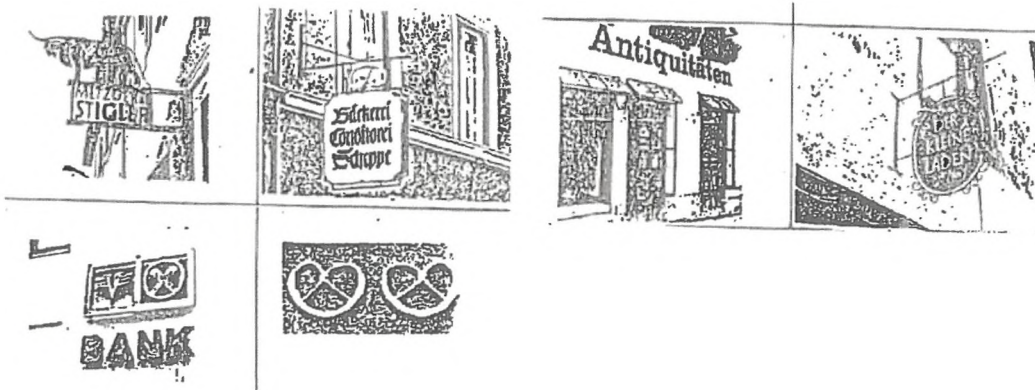


Einfriedungen (Vorschlag KE)

- Entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedungen nicht zulässig
- Einfriedungen als senkrechte Holzlattenzäune / Staketenzäune bis max. 1,50 m sind zulässig
- Metall- und Kunststoffzäune, Gabionen o. ä. sind unzulässig

Werbeanlagen (laut Gestaltungssatzung)

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf den Straßen zugewandten Seiten der Gebäude zulässig. Sie sind auf den Erdgeschossbereich zu beschränken, sie dürfen die Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses nicht überschreiten
- Unzulässig sind Großflächenwerbung mit mehr als 1,5 m Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Lichtwerbung in grellen Farben
- Mehrere Werbeanlagen in einem Gebäude sind in Größe und Form aufeinander abzustimmen
- Die Höhe von horizontal angebrachten Werbeschildern darf 60 cm, die von Schriften 40 cm nicht überschreiten
- Werbeanlagen als Ausleger sind zu erhalten bzw. zu bevorzugen. Sie sind neu bis zu einer Größe von 50 m² zulässig. Automaten sind nur an den Straßen abgewandten Gebäudeseiten und dem Hof zugewandten Gebäudeseiten zulässig.



Werbeanlagen (Vorschlag KE)

- Höhe max. 60 cm
- Die Werbeanlage selbst darf nicht leuchten, ausgenommen ihre Schrift bzw. Zeichen. Zulässig ist ein Anstrahlen durch Lichtquellen außerhalb der Werbeanlage. Die Beleuchtung muss blendfrei sein, wechselnde und bewegtes Licht so wie grelle und fluoreszierende Farben sind nicht zulässig.
- Werbefahnen und Spruchbänder auf Dauer sind unzulässig
- Bänder, Plakate und ähnliche Werbung, die mehr als 20% der Fenstern bedecken, sind unzulässig
- Schriftzüge und Werbesymbole auf Rollläden und Klappläden sind unzulässig.

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH