



Stadt Stutensee

Gestaltungsrichtlinien im Sanierungsgebiet “Zentraler Ortskernbereich Blankenloch“

November 2012

1 VORWORT

Generell geht es bei der Stadterneuerung um die Beseitigung vorhandener städtebaulicher Missstände und funktioneller Mängel. Zu den Zielen eines Stadtsanierungsprogramms gehören insbesondere der Erhalt vorhandener Gebäude und ihre Anpassung an heutige Anforderungen in Bezug auf Wohnungsgröße und -zuschnitt, die technische Ausstattung und den erforderlichen Wärmeschutz. Durch die Umnutzung leerstehender Gebäudesubstanz wie auch durch Neubauten soll die städtebauliche Innenentwicklung gestärkt werden. Im öffentlichen Raum sind Straßenräume und Freiflächen entsprechend ihren Funktionen gestalterisch aufzuwerten.

Nachdem der zentrale Ortsbereich Blankenloch erneut in das Landessanierungsprogramm aufgenommen worden ist kommt es nun darauf an, dass die Bürgerschaft die gebotenen Chancen ergreift und die Entwicklung der Anwesen durch Beratung und wo immer das möglich ist auch durch finanzielle Unterstützung im Rahmen der Sanierungsförderung angeht. Ziel ist eine möglichst umfassende Gebäudesanierung und gleichzeitige baugestalterische Aufwertung der Anwesen. Die Stadtverwaltung steht dabei mit Rat und Tat zur Seite.

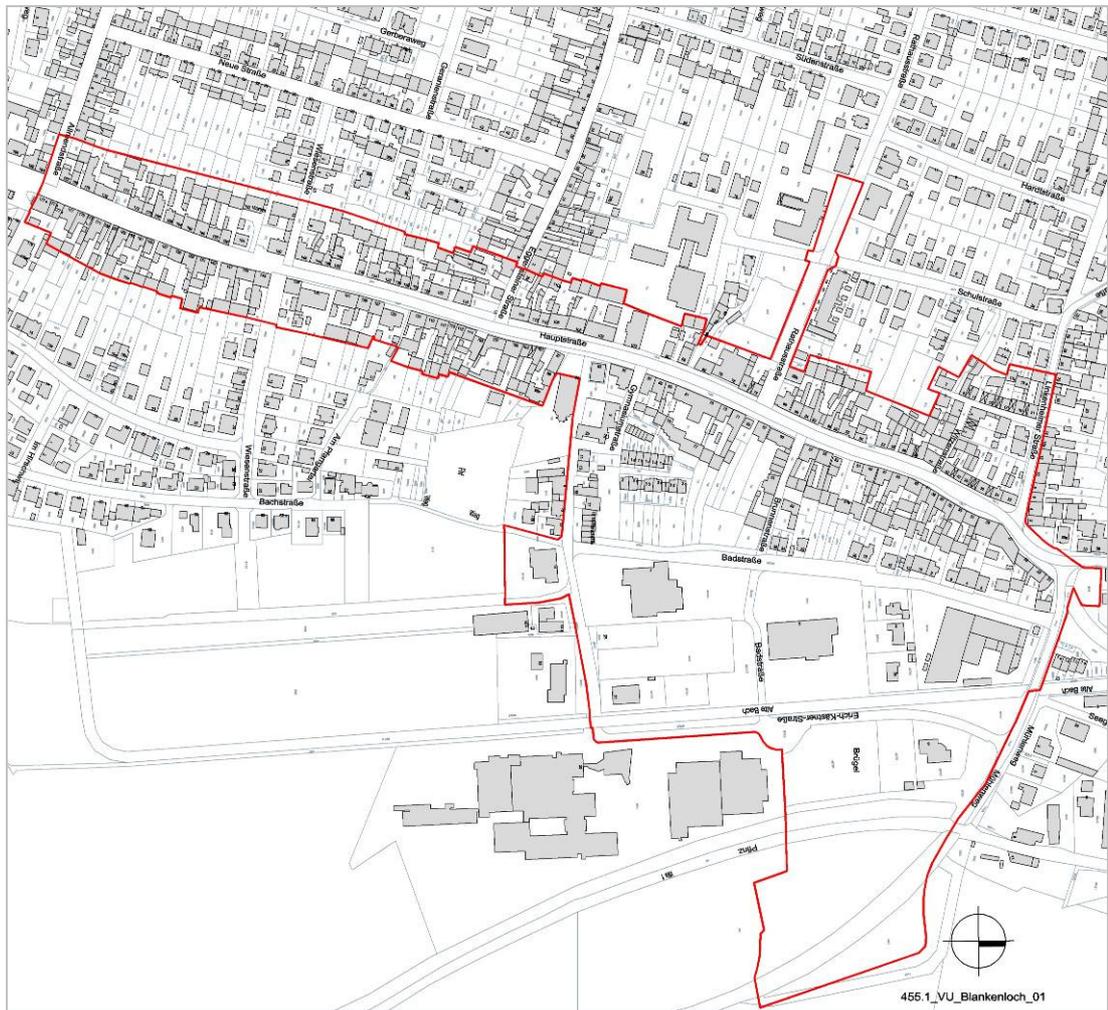
Die folgenden Gestaltungsrichtlinien möchten das Augenmerk auf ortstypische Elemente richten, Anregungen für einen sorgsamen, gleichwohl innovativen Umgang mit der Bebauung im Ortskern von Blankenloch geben und dazu ermuntern, mit beratender und finanzieller Unterstützung durch das Sanierungsprogramm Modernisierung, Um- oder Neubau anzugehen. Es handelt sich nicht um eine verbindliche Satzung sondern um ein Instrument, welches im Zuge der Sanierungsberatung Anwendung finden soll und bei geförderten Sanierungsmaßnahmen zu beachten ist.

Die Sanierung des Ortskerns ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Stadt und Grundstücks- bzw. Gebäudeeigentümer/innen. Sie bietet sowohl die Chance, erhaltenswerte Gebäude aufzuwerten als auch Neues in das gewachsene Ortsbild einzufügen.

Das Ortsbild in der Hauptstraße und den angrenzenden Straßen Blankenlochs wird durch meist zweigeschossige Wohngebäuden, überwiegend traufständig angeordnet, und einer Reihe unterschiedlich großer, ursprünglich oft landwirtschaftlich genutzter Nebengebäude gekennzeichnet. Diese Nutzungsmischung und die typische Anordnung der Gebäude zueinander und zur Straße hin prägen maßgeblich den Charakter der einzelnen Straßenzüge wie auch das Wohnumfeld. Sonderbauten wie die Mehrzweckhalle, das Hallenbad und größere Gewerbebauten finden sich im Osten des Untersuchungsgebiets.

Die historischen Gebäude zeigen die ursprünglich typischen Baumaterialien der Region wie Putz, Naturstein und Fachwerk. Die Bebauung an der Hauptstraße stellt sich eng parzelliert dar, meist in geschlossener Bauweise mit kleinteiligen Gebäudeöffnungen sowie steilen Satteldächern, oft ohne größere Gauben. In diesen Eigenarten unterscheidet sich die Bebauung der Ortsmitte von Blankenloch deutlich von einer Bebauung z.B. in den Neubaugebieten. Vielfalt und Durchmischung machen den Charme der Ortsmitte aus.

Um diese städtebaulichen Besonderheiten zu bewahren und fortzuentwickeln geben die folgenden Empfehlungen Beispiele und Anregungen. Die meisten Beispiele der folgenden Seiten entstammen nicht aus Blankenloch sondern aus anderen Städten und Gemeinden.



Abgrenzung des Sanierungsgebiets

2 RICHTLINIEN

2.1 GEBÄUDEANORDNUNG

Man kann im Ortskern Blankenloch zwischen einer meist geschlossenen, traufständigen Bebauung an Haupt- und Witzzenstraße, teilweise mit großen Durchfahrtstoren in den rückwärtigen Bereich und der dahinterliegenden Wirtschaftsgebäudereihe in offener oder abweichender Bauweise unterscheiden.



Hauptstraße Blankenloch

Bei vielen traufständigen Gebäuden in der Hauptstraße stehen die Wirtschaftsgebäude parallel zum Wohnhaus als eigenständiges Gebäude in zweiter Reihe und sind von der Straße aus nicht sichtbar. Teilweise sind die Nebengebäude auch zusammen mit dem Hauptgebäude unter einem Dach - parallel zur Straße stehend – untergebracht und werden heute mit ihren großen Toren meist als Garage oder Abstellraum genutzt. Vereinzelt gibt es auch einsehbare Hofanlagen mit giebelständig zur Straße stehendem Wohngebäude und dazu im Winkel angeordnet die ehemalige Scheune oder der Stall. Die Vordergebäude an Haupt- und Witzzenstraße stehen meistens direkt an der Gehwegkante. Vorgärten sind eher untypisch, kleine Vorgärten sind nur bei den Gebäuden in der Badstraße vorhanden.

Neubebauung oder An- oder Umbau sind sorgfältig in die vorhandene Bebauung einzupassen. Das bedeutet im Fall Blankenloch insbesondere die Aufnahme der geschlossenen, entlang der straßenseitigen Bauflucht verlaufenden Gebäudestellung. Ein Rückversatz oder eine Bebauung lediglich der „zweiten Gebäudereihe“ im Rückraum der Anwesen ist aus städtebaulich-gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Selbstverständlich sind technische Bauvorschriften zu beachten. Neben der Anordnung der Hauptgebäude spielt dabei auch die Erschließung / Parkierung oder Zugänglichkeit der rückwärtigen Grundstücksflächen eine Rolle.

2.2 DACHFORMEN, DACHAUFBAUTEN

Die vorherrschende Dachform in der Ortsmitte ist ein steiles, symmetrisch zum First ausgerichtetes Satteldach. Veränderungen der Dachneigung und der Symmetrie verändern das Gesicht des Hauses. Anbauten sollen deshalb - durch einen Absatz, durch wechselnde Materialien oder durch Farbgebung - als solche erkennbar gestaltet werden, Aufstockungen dürfen keinesfalls zu ungleichen Dachneigungen auf den beiden Dachseiten führen.



Die Dachneigung ergibt sich keineswegs nur aus den rein gebäudebezogenen Anforderungen, sondern auch aus den Parametern der baulichen Umgebung. Das Dach soll sich in die „Dachlandschaft“ der Umgebung einfügen.

Bei den ursprünglich oft als Speicher genutzten Dachräumen sind Dachgauben eher die Ausnahme. In einigen in den letzten Jahrzehnten entstandenen oder umgebauten Häusern fallen dagegen breite Schleppgauben auf, die die im Dach gelegenen Wohnräume belichten. Vereinzelt sind auch Zwerchgiebel vorhanden, die die Traufe durchbrechen.

Gauben und Zwerchgiebel sollen sich dem Hauptdach unterordnen, d.h. es sind deutliche Abstände zum Dachfirst und den Dachrändern sowie untereinander einzuhalten. Die Länge einzelner Dachaufbauten darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge ausmachen. Gauben und Zwerchgiebel dürfen nur in einer Reihe bzw. Dachebene angeordnet sein (keine zwei Gaupenreihen übereinander).

Dacheinschnitte stellen auf den vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbaren Dachflächen ein ortsfremdes Element dar und sind insofern unerwünscht. Auch Dachflächenfenster sollen möglichst nur in begrenzter Anzahl, z.B. als kleine Fenster für Nebenräume oder auf der straßenabgewandten Seite eingesetzt werden.

2.3 FASSADENGLIEDERUNG

Augenfällig sind bei einigen Gebäuden das abgesetzte Sockelgeschoss und die Durchfahrtstore zum dahinter liegenden Grundstücksbereich.

Die horizontale Gliederung und die Anordnung sowie Größe der Wandöffnungen bestimmen die Proportionen der ortstypischen Bebauung und sollen deshalb auch bei Veränderungen an der Fassade sichtbar aufgenommen werden, z.B. indem das Sockelgeschoss im Farbton gegenüber der sonstigen Fassade abgesetzt wird.

Vorhandene Fassadenprofilierungen wie Gesimse, Bänder und Einfassungen etc. sind nach Möglichkeit zu erhalten.

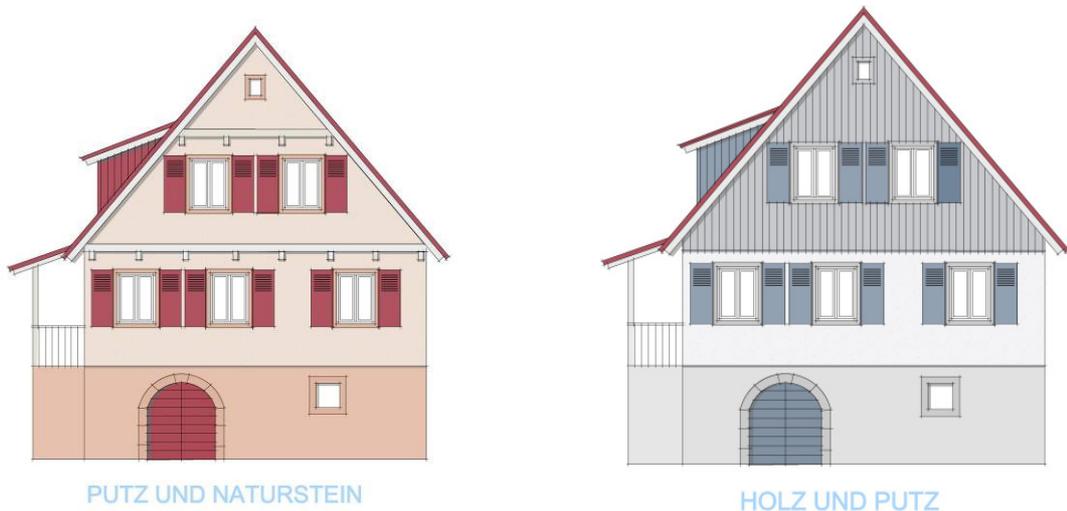


2.4 FASSADENMATERIALIEN

Einige der alten Häuser im Ortskern bestehen aus einem Natursteinsockel, auf den ein konstruktives Fachwerk, entweder verputzt oder mit einer senkrechten Holzverschalung, aufgebracht ist. Bei Scheunengebäuden sind die Konstruktionsmaterialien wie Naturstein und Holzfachwerk vielfach noch sichtbar.



Eine Verbesserung der Fassadendämmung im Rahmen der Sanierung sollte Anlass sein, ortstypische Materialien wie Putz, Holz und Naturstein zu verwenden und vermeintlich „pflegeleichte“ Verkleidungen aus Kunststoff oder Faserzement, Sockel mit Klinkern und glasierten Fliesen zu vermeiden oder - falls schon vorhanden - zu entfernen.



2.5 FASSADENFARBEN

Die Farbgebung der Fassaden prägt im Zusammenklang der unterschiedlichen gebäudeeigenen Farbtöne ganz wesentlich das Erscheinungsbild des Ortes.

Dabei wird die einzelne Farbe definiert durch ihren Farb- oder Bunnton innerhalb des Farbkreises, durch ihre Helligkeit und ihre Buntheit, d.h. den Anteil ihrer „Vergrauung“.

Bei den historischen Gebäuden werden Pastellfarben empfohlen, meist im Farbspektrum zwischen gelb, ocker und rotbraun. Unterschiedliche helle Grau- und Blaugrautöne ergänzen die typische Farbpalette.

Sockel, Fenster-, Tür- und Torgewände werden in der Regel durch einen anderen Farbton oder einen anderen Helligkeitswert abgesetzt und damit in ihrer Plastizität betont.

Zusätzliche Akzente werden durch die meist kräftigere Farbgebung an Türen, Toren und Fensterläden gesetzt. Die Fensterrahmen sind in der Regel weiß gestrichen.

Fassaden mit sehr intensiven, grellen oder auch dunklen Farben sprengen die Harmonie der straßenzugeigenen Farbfolge.

Auch der Einsatz von rein bunten Farben für einzelne Fassadenelemente verändert das Gesicht des Hauses und fällt im Straßenbild aus dem Rahmen.

Die einzelnen Gebäude sollen sich in ihrer Farbgebung von einander absetzen. Innerhalb einer Fassade sollte ein Farbton vorherrschen. Fassadenteile, die der Gliederung dienen, sollen durch ihre Farbe betont werden. Bei der Farbauswahl ist auch die Farbgebung der be-

nachbarten Bebauung zu berücksichtigen. Deshalb ist vor Ort vorab ein Farbmuster aufzubringen.

Eine Abstimmung der Farbgebung mit der Stadt bzw. dem zuständigen Sanierungsberater ist unbedingt erforderlich.

2.6 TÜREN UND TORE

Ein ortsbildprägendes Relikt der ehemals überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung sind die großen, hölzernen, Scheunentore. Manchmal ist eine kleinere Tür in das Tor integriert. Die Toröffnung soll in ihren Proportionen erhalten bleiben und nicht durch handelsübliche Gartentore ersetzt werden. Je nach Nutzung der dahinter liegenden Räume kann sie mit einem feststehenden Oberlicht versehen oder in mehrere Elemente unterteilt werden.

Bei Umbauten oder dem Anbringen eines Witterungsschutzes im Eingangsbereich sind die ortstypischen Vorbilder aufzugreifen, z.B. durch verputzte oder mit Naturstein gestaltete Treppenwangen, filigrane Geländer aus Holz oder Metall, Überdachungen als Verlängerung des Hauptdaches oder untergeordnete kleine Glasvordächer.

2.7 FENSTER

Die ursprünglich in der Ortsmitte vorherrschende Fensterform hat ein hochrechteckiges Format und ist in Fensterflügel geteilt, die teilweise mit Sprossen versehen sind. Ortsbildtypisch und wesentlich für die Fassadenproportionen sind die zum Teil noch vorhandenen, beidseitig angebrachten hölzernen Klappläden. Ausnahmen bilden Fenster in Dachgauben, die aufgrund ihrer geringen Höhe auch breit gelagerte Formate haben.

Im Zuge von Modernisierungs- und Wärmeschutzmaßnahmen werden alte Fenster oft durch breite, einflügelige Fenster ersetzt, Fenstergewände verschwinden hinter Dämmmaterialien und anstelle der Fensterläden werden Rolladenkästen in die Fensteröffnung eingesetzt. Durch diese scheinbar unbedeutenden Maßnahmen wird das gesamte Erscheinungsbild des Gebäudes negativ verändert.



Deshalb sind im Sinne eines vielfältigen, interessanten Ortsbildes die ursprünglichen Proportionen und Teilungen der Fenster zu erhalten, Fenstergewände farblich abzusetzen und Fensterläden zu renovieren oder wieder anzubringen.

2.8 ANBAUTEN UND NEBENGEBÄUDE

Straßenseitige Anbauten wie Erker und Balkone sind in der historischen Bebauung der Ortsmitte nicht zu finden. Die wohnungsbezogenen Freisitze befinden sich auf der ruhigen Seite des Gebäudes in Garten oder Hof. Balkone, die im Zuge von Wohnungsneuordnungen und -teilungen als direkt von der Wohnung zugängliche Freisitze sinnvoll erscheinen, sind deshalb möglichst an den straßenabgewandten Gebäudeseiten anzubringen.

Nachträglich angefügte Balkone erhalten eine sichtbar vor die Fassade gestellte Konstruktion. Geländer von Balkonen und Dachterrassen treten weniger plump in Erscheinung, wenn sie mit filigranen Holz- oder Stahlkonstruktionen versehen sind.



Nebengebäude und Garagen sind bei Um- und Neubau in Dachform und Materialwahl den alten Scheunen und Schuppen anzupassen.

2.9 EINFRIEDUNGEN

Zäune und Tore sollten ausschließlich in Holz, Guss bzw. Schmiedeeisen ausgeführt werden. Mauern sollten aus regionalen, ortsüblichen Materialien errichtet werden (z.B. Sandstein, Bruchstein).

2.10 AUSSENANLAGEN

Die vereinzelt vorhandenen schmalen Beete zwischen Gehweg und Hausfassade können eine interessante Bereicherung des Straßenraums darstellen und sind zu erhalten. Auf eine Bepflanzung mit Koniferen sollte in der Ortsmitte verzichtet werden.

Neben Gärten bieten auch Hofflächen, die mit kleinteiligen wasserdurchlässigen Pflastern, Grünflächen und mittelgroßen Laubbäumen gestaltet sind, dorfgerichte, qualitätvolle Aufenthaltsbereiche im Freien. Die Entsiegelung von Oberflächen ist ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas.



2.11 NEUBAUTEN

Neubauten in der Ortsmitte müssen nicht die historischen Gebäude nachahmen. Sie passen sich jedoch auch mit einer "modernen" Architektur in das Ortsbild ein, wenn die wesentlichen Elemente wie ortstypische Gebäudegröße, Geschossigkeit, Dachform und Dachneigung, Fensterformate und Fassadenmaterialien aufgenommen werden.



2.12 WERBEANLAGEN

Das Erscheinungsbild einer Stadt wird nicht nur von der Architektur einzelner Gebäude oder Gebäudegruppen, sondern auch von Werbeanlagen bestimmt. Werbeanlagen können den architektonischen Gesamteindruck stören, wenn sie ohne Rücksicht auf Gebäude und Gebäudeumfeld ausgebildet und angeordnet sind. Dies betrifft insbesondere Werbeanlagen sowie Hinweisschilder in der Nähe von historischen Gebäuden.

Das Ortsbild von Blankenloch wird im Bereich der Hauptstraße durch stellenweise kleinteilige, überwiegend zweigeschossige, traufständige Bebauung mit Satteldächern geprägt. Die Hauptstraße ist einerseits Durchfahrtsstraße, andererseits auch Hauptgeschäftsstraße und zentraler öffentlicher Raum des Stadtteils.

Anlagen der Außenwerbung sollen sich der Gestaltung des Bauwerks unterordnen. Sie dürfen ausschließlich an den Geschäfts-, Dienstleistungs- bzw. Werkstättenräumen angebracht werden.

Flächenwerbung soll eine Größe von 2 qm nicht überschreiten. Werbung mit auffällig wechselndem und bewegtem Licht ist unangemessen. Empfohlen werden Stechschilder, plastische Einzelbuchstaben, aufgemalte Schriftzüge und Beschriftung auf dem Schaufenster in angemessener Größe.



3 SCHLUSSBEMERKUNG

Diese Richtlinien umfassen nur die wesentlichen Punkte und sind nicht abschließend, geben jedoch die Richtung vor und spiegeln die Sanierungsziele wider. Im Gespräch mit den jeweiligen Eigentümern sind sachgerechte Lösungen zu vereinbaren.

Bitte wenden Sie sich an die Stadtverwaltung und vereinbaren rechtzeitig vor Beginn Ihrer geplanten Sanierungsmaßnahme einen Termin.