



BERATUNGSUNTERLAGE

zu TOP 3:

Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“

- ⇒ **Vorstellung des Ergebnisses der Eigentümerbefragung im Untersuchungsgebiet**
- ⇒ **Vorberatung diverser Themen**
 - ☞ **Festlegung des Sanierungsgebietes**
 - ☞ **Förderkonditionen und Fördervoraussetzungen**
 - ☞ **Gestaltungsrichtlinien**
 - ☞ **Verfahrenswahl (Regelverfahren/Vereinfachtes Verfahren)**
- ⇒ **Beauftragung der STEG Stadtentwicklung GmbH aus Stuttgart zur Sanierungsdurchführung**

HINWEISE ZU BEFANGENHEITSVORSCHRIFTEN

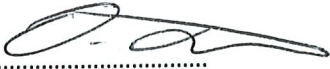
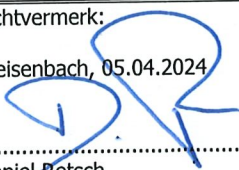
Die Verwaltung verweist auf die Befangenheitsvorschrift nach § 18 GemO, wonach ehrenamtlich tätige Bürger weder beratend noch entscheidend mitwirken dürfen, wenn die Entscheidung ihm selbst oder folgenden Personen einen unmittelbaren Vorteil oder Nachteil bringen kann:

- dem Ehegatten oder dem Lebenspartner nach § 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes;
- einem in gerader Linie oder in der Seitenlinie bis zum 3. Grad Verwandten;
- einem in gerader Linie oder in der Seitenlinie bis zum 2. Grad Verschwägerten oder als verschwägert geltenden, solange die die Schwägerschaft begründete Ehe oder Lebenspartnerschaft nach § 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes besteht,
- eine von ihm kraft Gesetzes oder Vollmacht vertretenen Person.

Verwandte bis zum 3. Grad sind Eltern, Großeltern, Urgroßeltern, Kinder, Enkel, Urenkel, Geschwister, Onkel, Tanten, Neffen und Nichten.

Verschwägert bis zum 2. Grad ist der eine Ehegatte mit den Großeltern, den Eltern und Geschwistern des anderen Ehegatten sowie dessen Kindern und Enkeln.

Die Verwaltung bittet die Mitglieder des Gemeinderates um Prüfung und Beachtung, sofern eine Befangenheit im Sinne von § 18 GemO gegeben ist.

Aufgestellt: Weisenbach, 05.04.2024  Oliver Dietrich Bau- und Liegenschaftsverwaltung	Sichtvermerk: Weisenbach, 05.04.2024  Daniel Retsch Bürgermeister	Daniel Retsch Bürgermeister genehmigt- abgelehnt am
--	--	---

SACHVERHALT

Die Gemeinde Weisenbach hat in Zusammenarbeit mit der STEG Stadtentwicklung GmbH aus Stuttgart Ende Oktober 2022 einen Antrag zur Aufnahme für das Städtebauförderungsprogramm des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg für das Gebiet „Ortsmitte II“ gestellt. Mit Schreiben vom 25.04.2023 hat die Gemeinde Weisenbach den Zuwendungsbescheid erhalten. Die Zuwendung wurde für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 30.04.2032 bewilligt. Der „vorläufige“ Zuwendungsbeitrag beträgt insgesamt 800.000 €.

Zur Vorbereitung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sollen in dieser Sitzung die Ergebnisse der Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer vorgestellt und die wesentlichen Festlegungen der Satzung vorberaten werden. Des Weiteren soll die STEG mit der Durchführung der Sanierung beauftragt werden.

⇒ **Vorstellung des Ergebnisses der Eigentümerbefragung im Untersuchungsgebiet**

In Rahmen der vorbereitenden Untersuchung zum Städtebaulichen Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ fand am 31.01.2024 die Auftaktveranstaltung zur Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet, im katholischen Gemeindehaus statt. Parallel hierzu erfolgte die Versendung der Fragebögen an die Eigentümer der Grundstücke innerhalb des Abgrenzungsgebietes.

Die Ergebnisse der Befragung dienen als weitere Grundlage zur Beurteilung der Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die STEG Stadtentwicklung GmbH hat zwischenzeitlich die Rückläufe ausgewertet und stellt die Ergebnisse der Befragung in dieser Sitzung vor.

⇒ **Vorberatung diverser Themen**

Der Satzungsbeschluss zur förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes soll, nach aktuellem Stand, in der nächsten Gemeinderatssitzung im Mai gefasst werden. Zur Vorbereitung auf diese, sollen die nachfolgende Themen vorgestellt und vorberaten werden:

- a) Festlegung des Sanierungsgebietes
- b) Förderkonditionen und Fördervoraussetzungen
- c) Gestaltungsrichtlinien
- d) Verfahrenswahl (Regelverfahren/Vereinfachtes Verfahren)

Festlegung des Sanierungsgebietes

Der Entwurf des Abgrenzungsplanes des Sanierungsgebietes (siehe Anlage 1) wurde auf Anfrage und Antrag des Eigentümers um das Flurstück 1337 „Am Rain 10“ erweitert. Das Flurstück liegt Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Rain“. Der Eigentümer plant die energetische Sanierung des Gebäudes und hat um Aufnahme in das Sanierungsgebiet gebeten.

Förderkonditionen und Fördervoraussetzungen

I. Allgemein

Es wird von Seiten des Sanierungsträgers und der Gemeindeverwaltung empfohlen, einheitliche Sätze zur Bezuschussung der Gemeinde von privater Erneuerungsmaßnahmen festzulegen. Dies dient der Transparenz der Entscheidungen und sorgt für die Gleichbehandlung der Eigentümer im Sanierungsgebiet. Selbstverständlich steht es der Gemeinde Weisenbach frei, die Zuschusshöhe im Laufe des Verfahrens an mögliche geänderte Rahmenbedingungen anzupassen.

Die Bezuschussung von Seiten der Gemeinde für private Erneuerungsmaßnahmen soll für die Eigentümer einen deutlichen Anreiz bieten, um bestehende städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu verbessern. Der Eigentümer eines Gebäudes, der Erneuerungsmaßnahmen bzw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB durchführt, soll daher einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln erhalten. Der Eigentümer hat auf die Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch.

Als Basis für die Entscheidung über die Fördersätze gelten die Vorgaben der Städtebauförderrichtlinie (StBAuFR 2019)

Förderquoten gem. StBAuFR 2019

Private Erneuerungsmaßnahmen:	maximal 35 % zuwendungsfähige Kosten + 15 % für Denkmal, Deckelung möglich
Private Ordnungsmaßnahmen:	100 % zuwendungsfähige Kosten, Deckelung möglich
Neubau von Gemeinbedarfseinrichtungen:	30 % zuwendungsfähige Kosten
Kommunale Ordnungsmaßnahmen:	
a) Abbruchmaßnahmen	100 % zuwendf. Kosten, ohne Deckelung
b) Erschließungsmaßnahmen	250 €/m ² Förderobergrenze
c) Grunderwerb	100 % zuwendungsfähige Kosten

II. Voraussetzungen

Restnutzungsdauer und Mindestausbaustandards

Nach Durchführung einer Baumaßnahme (Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung, Umnutzung) soll das entsprechende Gebäude eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren aufweisen. Dementsprechend muss das Gebäude im Falle einer Bezuschussung grundsätzlich ganzheitlich modernisiert werden. Alle wesentlichen Missstände und Mängel sind im Zuge einer Gesamtmaßnahme zu beseitigen.

Beim Abschluss von Erneuerungsvereinbarungen ist deshalb auf folgende Punkte zu achten:

1. Bauliche Mängel im Bereich Dach und Dachstuhl, an Fassade und an tragenden Bauteilen müssen beseitigt werden (notwendige Instandsetzungsmaßnahmen).
2. Eine ausreichende Wärmedämmung im Bereich der Außenwand samt Fenster und Dachbereich bzw. Oberkante Decke muss erreicht werden.
3. Ein umweltfreundliches und energiesparendes zentrales Heizsystem muss vorhanden sein, dabei sind auch alternative Energieträger (Solarenergie) denkbar.
4. Jede Wohnung muss einen eigenen Abschluss bekommen.
5. In jede Wohnung ist eine Nasszelle mit modernen Sanitäreanlagen und einer zentralen Warmwasserbereitung einzubauen.
6. Das WC soll sich innerhalb der Wohnung befinden.
7. Sämtliche Installationen im Gebäude (insbesondere die Elektroleitungen) müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen.

Von diesen Anforderungen soll im Einzelfall nur abgewichen werden, wenn die bauliche Struktur des Gebäudes (z. B. Denkmalschutz) die Erfüllung einzelner Anforderungen nicht zulässt oder wenn mit einzelnen Punkten ein nachweislich unzumutbar hoher Kostenaufwand verbunden wäre.

III. Wirtschaftlichkeit

Die Kosten der Erneuerungsmaßnahmen müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein. Ausnahmen hiervon bilden Gebäude, die wegen ihrer künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen. Das gilt vor allem für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Die Belange des Denkmalschutzes sowie des Ortsbildes sind zu beachten.

IV. Vorschlag der Förderkonditionen

Erneuerungsmaßnahmen: 25 % zuwendungsfähige Kosten, Deckelung: max. 25.000 €

Umnutzung: 25 % zuwendungsfähige Kosten, Deckelung: max. 25.000 €

Denkmal: max. 40 % zuwendungsfähige Kosten, Deckelung: max. 40.000 €

Mindestinvestition bei allen drei Maßnahmen: 15.000 € (Bagatellgrenze)

Ordnungsmaßnahmen: 100 % zuwendungsfähige Kosten, Deckelung: max. 30.000 €
(Abbruch bei anschließender Neubebauung)

Mindestinvestition: 15.000 € (Bagatellgrenze)

Gestaltungsrichtlinien

Das Untersuchungsgebiet liegt nordwestlich des historischen Zentrums, in Hanglage und in Richtung Südosten oberhalb der Murg. Der Kern des Sanierungsgebiets wurde bereits vor 1930 entwickelt, die Ränder größtenteils bis ins Jahr 1966. Einzelne neuere Gebäude ergänzen das Gebiet. Das Erscheinungsbild im Sanierungsgebiet ist mehrheitlich von zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach geprägt. Aufgrund der heterogenen Dorfstruktur befinden sich ebenfalls eingeschossige sowie dreigeschossige Gebäude im Gebiet. Zur Sicherung des typischen Erscheinungsbildes sowie der ortsbildprägenden baulichen Anlagen sollten, wie bereits in Sanierungsgebiet „Ortsmitte I“ Gestaltungsrichtlinien beschlossen werden. Diese sollen den Rahmen für die baulichen Handlungs- und Gestaltungsspielräume vorgeben. Die Gestaltungsrichtlinien tragen dazu bei die historisch dichte Bebauung in ihrer Funktion und Nutzung zu erhalten und unter Beibehaltung des wertvollen historischen Erscheinungsbildes behutsam fortzuentwickeln.

Die Gestaltungsrichtlinien bzw. Gestaltungsgrundsätze dienen als allgemeine Orientierung für bauliche Maßnahmen im Sanierungsgebiet und beziehen sich auf folgende Bereiche:

1. Ortsstruktur, Gebäudeform und Gebäudestellung
2. Gebäudeansicht und Fassaden
3. Fenster und Eingänge
4. Dachlandschaft
5. Unbebaute Flächen, Mauern und Einfriedungen

Der Entwurf der Gestaltungsrichtlinien liegt dieser Beratungsunterlage als Anlage 2 bei. Der Entwurf orientiert sich an den bereits im Sanierungsgebiet „Ortsmitte I“ erlassenen Gestaltungsrichtlinien.

Verfahrenswahl (Regelverfahren/Vereinfachtes Verfahren)

Bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung hat die Gemeinde Weisenbach zu prüfen, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Das Baugesetzbuch stellt dabei zwei Verfahrensarten für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung:

- das umfassende Verfahren (Regelverfahren) unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152–156a BauGB)
- das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152–156a BauGB).

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152–156a BauGB) sind die Kaufpreiskontrolle und die Entrichtung des Ausgleichsbetrages geregelt. Jeder Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung gutachterlich ermittelt wurde, hat nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag ist die durch die Sanierung bewirkte Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks. Genehmigungspflichtig ist nach § 153 BauGB in Verbindung mit § 145 BauGB die Höhe der Kaufpreise bei dem zu prüfenden Grundstücksgeschäft. Der Kaufpreis darf dabei den Verkehrswert nicht übersteigen, der ohne die Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (Anfangswert).

Die Gemeinde hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu prüfen, ob auf die Anwendung der §§ 152–156a BauGB für die Durchführung der Sanierung verzichtet werden kann. Die Verfahrenswahl ist dabei keine Ermessensentscheidung der Gemeinde, sondern erfolgt über eine Erforderlichkeitsprüfung aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen.

Stellungnahme der STEG zur Verfahrenswahl

Das Maßnahmenkonzept sieht Ordnungsmaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen in nennenswertem Umfang in verschiedenen Bereichen des Sanierungsgebietes vor. Dies entspricht sowohl dem städtebaulichen Anspruch an eine nachhaltige Weiterentwicklung der Eigentums- und Nutzungsstrukturen als auch dem Wunsch zahlreicher Anwohner und Eigentümer, die sich diesbezüglich im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen geäußert haben.

Aufgrund dieser Maßnahmen kann aus heutiger Sicht nicht ausgeschlossen werden, dass in Teilen des Sanierungsgebietes mit einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung zu rechnen ist. Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Bodenwertsteigerungen, die die Sanierungsmaßnahme ausgelöst hat, zur Finanzierung der gesamten Maßnahme zwingend herangezogen werden müssen.

Es wird deshalb empfohlen, die Sanierungsmaßnahme im Regelverfahren unter Einbeziehung der §§ 152–156a BauGB zu beschließen (umfassendes Verfahren).

⇒ Beauftragung der STEG zur Sanierungsdurchführung

Die Verwaltung schlägt vor, die STEG Stadtentwicklung GmbH aus Stuttgart mit der Sanierungsdurchführung zu beauftragen. Der Vertragsentwurf liegt dem Gemeinderat bereits vor. Die Leistungen sind in Einzelpositionen gegliedert und neben der jährlichen Grundvergütung in Leistungen die je nach Bedarf abgerufen werden. Das Leistungsbild umfasst die allgemeine Beratung in allen mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme zusammenhängenden Fragestellungen, die Steuerung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme, Öffentlichkeitsarbeit, Städtebauliche Beratung und Vorbereitung und Ausarbeitung des jährlich zu erstellenden Sachstandsberichts.

Die Jährliche Grundvergütung für das Projektmanagement liegt bei 18.005 Euro zuzüglich der Vergütung von Einzelmaßnahmen wie beispielsweise die Beratung und Erstellung eines Modernisierungsberichts privater Erneuerungsmaßnahmen, die nach Bedarf abgerufen werden können.

b) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Weisenbach nimmt die Ergebnisse der Eigentümerbefragung im Untersuchungsgebiet zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Weisenbach nimmt die Vorberatung zu den verschiedenen Themen zustimmend zur Kenntnis.
3. Der Gemeinderat der Gemeinde Weisenbach beauftragt die STEG Stadtentwicklung GmbH aus Stuttgart mit der Sanierungsdurchführung gemäß dem Vertragsentwurf vom 05.09.2023.

Anlagen:

- Anlage 1: Plan zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
Anlage 2: Entwurf Gestaltungsrichtlinien

Abgrenzungsplan

BU16/2024
Anlage 1

Abgrenzungsgebiet

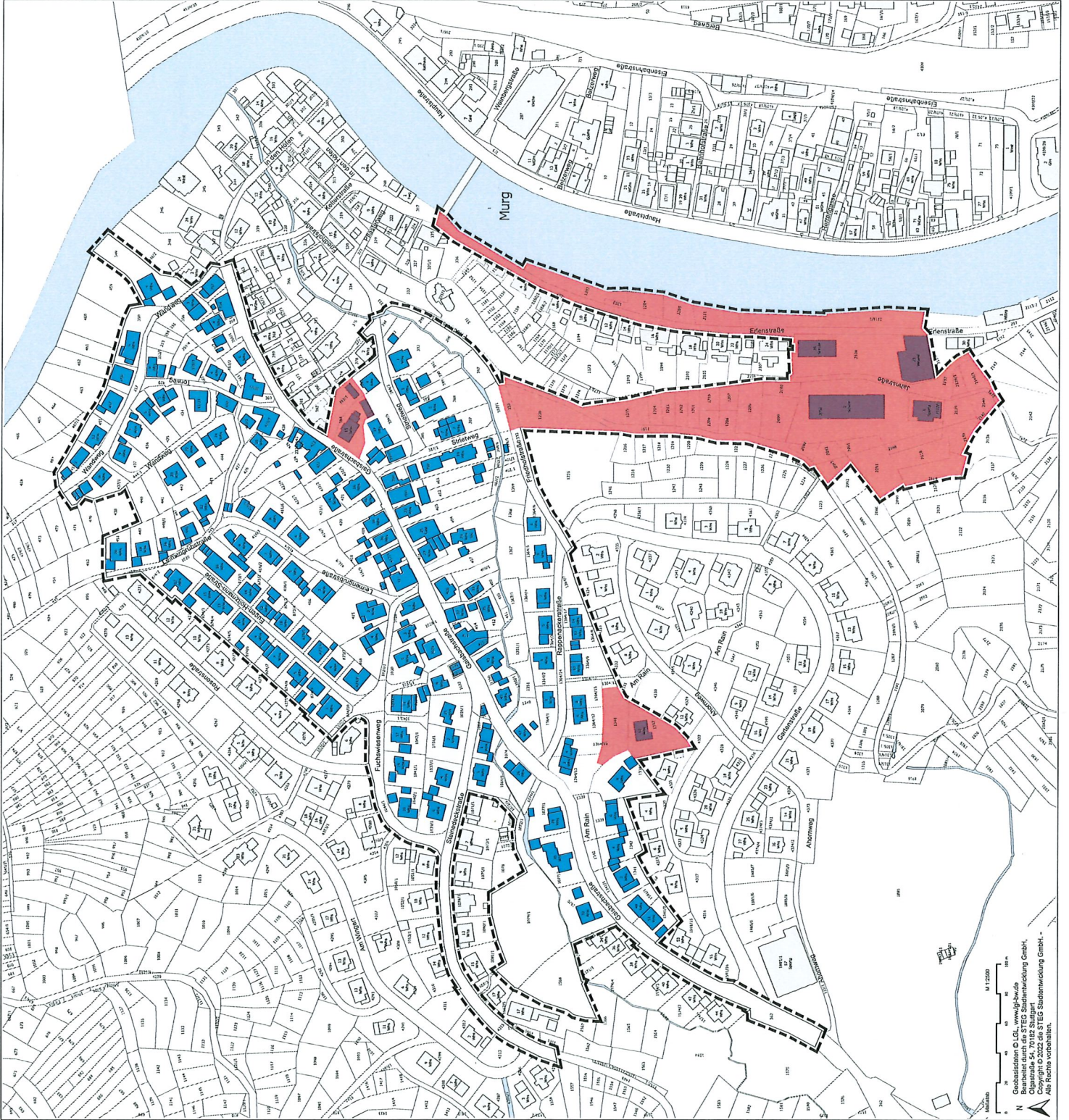
- Abgrenzung städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Ortsmitte II", ca. 11,75 ha
- Neue Flächen des Abgrenzungsgebiets "Ortsmitte II"



Gemeinde Weisenbach

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Ortsmitte II"

die STEG
Städtebauliche Erneuerung GmbH
Stadlerstr. 10
70182 Stuttgart
Projekt Nr. 11268
27.09.2022/Alahh
18.03.2024/franz



0 20 40 60 80 100 m
N
Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de
© Städtebauliche Erneuerung GmbH,
Ortsmitte II, 70182 Stuttgart
Copyright © 2024 die STEG Städtebauliche Erneuerung GmbH.
Alle Rechte vorbehalten.

Gemeinde Weisenbach

VORABZUG: Gestaltungsrichtlinien zur Sanierung der Ortsmitte II

Die Umsetzungsziele der Städtebauförderung liegen insbesondere in der Sanierung des Gebäudebestandes. Neubau ist in der Städtebauförderung i.d.R. nicht förderfähig. Ziel sollte daher vordringlich der Erhalt bestehender Gebäude sein, insbesondere von Gebäuden mit ortstypischen Gestaltungsmerkmalen.

In jedem Bauwerk steckt so genannte „graue Energie“, also die Energie, die beim Bauen aufgewendet und verbraucht wurde. Auch Sanierung verbraucht Ressourcen, aber mit Abstand weniger. Denn indem man den Rohbau eines schon bestehenden Gebäudes, mitsamt seiner „grauen Energie“ weiternutzt – anstatt neue Energie und neue Ressourcen für Abriss, Entsorgung und Neubau aufzuwenden – kann bei einer Sanierung daran gespart werden und es lassen sich CO₂-Emissionen reduzieren.

In Zusammenhang mit der Durchführung der Sanierungs- bzw. Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte II“ soll erreicht werden, dass Baumaßnahmen aller Art bezüglich Werkstoffauswahl, Farbgebung, Konstruktion und Gestaltung einzelner Bauteile zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes beitragen. Ziel ist es, das typische Erscheinungsbild sowie die ortsbildprägenden baulichen Anlagen zu sichern und behutsam fortzuentwickeln. Damit sollen Ansprüche an ein zeitgemäßes Wohnumfeld mit einer gewachsenen alten Baustruktur vereint werden.

Die Gestaltungsrichtlinien sollen eine Unterstützung privater Bauherren sein, ortstypische Merkmale zu erkennen und mit der Sanierung bestehender Gebäude zu einer positiven Weiterentwicklung des Ortes beizutragen. Private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet werden aufgefordert über den individuellen privaten Vorteil hinaus auch der Ortsbildpflege und der allgemeinen Verbesserung der städtebaulichen Situation zu dienen.

Bei Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder bei Neubauten muss gewährleistet sein, dass diese sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Traditionelle Elemente sollen dabei als Grundlagen der Gestaltung aufgegriffen und mit einer zeitgemäßen Architektursprache in Bezug auf Formen und Materialien übersetzt werden. Umbaumaßnahmen sollten darüber hinaus klimaschützende Aspekte berücksichtigen.

Die nachfolgenden Gestaltungsrichtlinien 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. Die Farb- und Materialgestaltung der Gebäude mit allen Bauteilen ist mit der Gemeinde oder dem Sanierungsbeauftragten abzustimmen - eine sanierungsrechtliche Stellungnahme sollte vorab eingeholt werden.

Ortsstruktur, Gebäudeform und Gebäudestellung

Das Untersuchungsgebiet liegt nordwestlich des historischen Zentrums, in Hanglage in Richtung Südosten oberhalb der Murg. Der Kern des Sanierungsgebiets wurde bereits vor 1930 entwickelt, die Ränder Großteils bis 1966. Einzelne neuere Gebäude ergänzen das Gebiet.

Das Erscheinungsbild im Sanierungsgebiet ist mehrheitlich von zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach geprägt. Aufgrund der heterogenen Dorfstruktur befinden sich ebenfalls eingeschossige sowie dreigeschossige Gebäude im Gebiet.

- Für den Erhalt der charakteristischen Straßenbilder sind - sofern nicht zwingende Gründe entgegen stehen - die ortstypische städtebauliche Körnung zu bewahren.
- Die Höhe und Kubatur der Gebäude ist an die vorhandene Bebauungsstruktur anzupassen: Die vorherrschende Firstrichtung und Dachneigung sollte eingehalten werden. Auch Gebäudelängen und -breiten sollten sich auf den Bestand beziehen.

- Auf Grund der Hanglage, haben viele Gebäude einen massiven Sockel, der sich in Materialität und Farbgebung absetzt. Dieser sollte im Zuge einer Sanierung erhalten werden bzw. bei Neubauten und Umgestaltungen in eine zeitgemäße Architektur übersetzt werden.
- Der Abbruch von Gebäuden, auch der von ortsbildprägenden Scheunen- und Wirtschaftsgebäuden, sollte nur ausnahmsweise und dann auch nur in begründeten Fällen vorgenommen werden.
- Unsachgemäße Umbauten, die die Konstruktion des Gebäudes beeinträchtigen oder das Erscheinungsbild stören, sollen korrigiert werden.
- Nebengebäude, insbesondere auch Garagen, sollen sich ins Ortsbild einfügen.

Gebäudeansicht und Fassaden

- Die Fassaden sind in ihren Proportionen ausgewogen festzulegen und mit der Gemeinde und der Sanierungsbeauftragten abzustimmen. Die klassische Form der Fassadengliederung von Sockel, Fassade und Dach ist erwünscht.
- Alle Außenwände sind mit klar abgegrenzten Fenster- und Türöffnungen auszubilden.
- Bestehende Sichtfachwerkfassaden sollen in ihrem konstruktiven Aufbau und der Gestaltung ihrer Einzelelemente nicht verändert werden. Unsachgemäße Umbauten aus früheren Zeiten sollen korrigiert werden.
- Bestehende Fassadengestaltungen wie Natursteinsockel, Holzverkleidungen etc. sollen weitgehend übernommen werden.
- Balkone, Wintergärten und verglaste Vorbauten, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, müssen sich in Form, Farbe und Materialität zurückhaltend ins Ortsbild einfügen und vorab mit dem Sanierungsträger und der Gemeinde abgestimmt werden.
- Materialien für Fassaden sollten sorgsam gewählt und in hellen Farbtönen ausgeführt werden: Glänzende Oberflächen, grelle oder sehr dunkle Farben sollen vermieden werden.
- Historisierende Überdachungen sind zu vermeiden; sie sollten in zeitgemäßen Architekturelementen bzw. Materialien in einfacher Ausführung angebracht werden.
- (Garagen-) Tore sind bevorzugt aus Holz und als Schwing- oder Kipptore anzufertigen.
- Werbeanlagen sollten so gewählt werden, dass sie sich harmonisch in die Fassadengestaltung integrieren und dadurch ein stimmiges Gesamtbild entsteht. Leuchtbänder mit Wechselbeleuchtung und Großflächenwerbung sind nicht zulässig.

Fenster und Eingänge

Fenster, Fensterläden und Eingänge sind wichtige gestalterische Elemente, die einem Gebäude einen eigenen Stil verleihen. Der Anteil der Öffnungen überschreitet den Fassadenanteil nicht, wobei Fenster und Türen eine angemessene Einzelgröße im Zusammenhang mit der Fassade aufweisen sollten. Auch Einzelelemente wie Fensterläden, Vordächer und Holztore geben dem Gebäude ein lebendiges Erscheinungsbild.

- Die Gestaltung eines Eingangselementes sollte durch eine einfache und klare Form geschehen. Glasausschnitte sollten untergeordnet sein.
- Bevorzugtes Material der Fenster ist Holz. Kunststoff- oder Metallfenster sind nach gestalterischer Abstimmung und ausreichender Detaillierung möglich (schlanke Profile, keine sichtbaren Entwässerungsauslässe).
- Historische Hauseingänge und Tore sind zu erhalten bzw. zu restaurieren.
- Fenster- und Türgewänder sowie Fensterläden und Torbögen sollen erhalten werden. Bei Um- und Neugestaltung möchten wir anregen, Klapp- oder Schiebeläden als Gestaltungselement zu verwenden.
- Rolladenkästen sind nicht sichtbar einzubauen, mindestens aber gestalterisch zurückhaltend anzubringen.
- Fenster in Altbauten sollen als Holzfenster ausgeführt werden und in Form, Farbe und Gestaltung an den Bestand angepasst sein

- Insbesondere bei historischen Gebäuden sollten hochformatige Fenster eingesetzt werden. Bei größeren Glasflächen sollte eine Gliederung stattfinden, wozu konstruktive Sprossen eingesetzt werden können – eingeklebte Sprossen hingegen sind zu vermeiden.
- Bestehende Fenster- und Türleibungen (die inneren, der Öffnung zugewandten Mauerflächen z. B. aus Naturstein oder Holz) sollen beibehalten werden.

Dachlandschaft

Auch die Dachlandschaft gehört zum Charakter des historischen Ortsbildes und wird in der Gemeinde Weisenbach durch die vorhandenen Satteldächer bestimmt. Aufgrund der ansteigenden Lage beiderseits der Murg bestehen vielfältige Blickbeziehungen zur umgebenden Schwarzwaldlandschaft sowie zur Bebauung selbst. Die einsehbare Dachlandschaft soll in ihrer Geschlossenheit und Lebendigkeit, insbesondere in Bezug auf die Dachform, die maßstäbliche Gliederung, das Material und die Farbe sowie der Ausbildung von Details in ihrem Gesamtbild erhalten bleiben.

- Im Ortsbild finden sich bevorzugt Dacheindeckungen mit naturroten, nichtglänzenden Tonziegeln oder Dachsteinen. Es können ausnahmsweise auch andere Dachziegel oder Dachsteine verwendet werden, wenn sie sich in Farbe und Verlegeart in die Dachlandschaft einfügen.
- Das überwiegend vorhandene Satteldach trägt maßgeblich zur Dachlandschaft bei und sollte eine Dachneigung von mindestens 45° aufweisen. Krüppelwalm- und Mansarddächer sind in Ausnahmefällen möglich.
- Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch geringere Dachneigungen oder Pultdächer mit einer extensiven Begrünung zulässig
- Anstatt Dachflächenfenstern sind Dachgauben zu empfehlen. Gauben sind in Form, Material und Farbe dem Ortsbild anzupassen und wie Dachflächenfenster auch mit der Fassadengestaltung abzustimmen.
- 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.

Unbebaute Flächen, Mauern und Einfriedungen

Die Gestaltung der Außenbereiche prägt das Ortsbild einer Gemeinde in besonderem Maße. Große, zusammenhängend versiegelte Flächen, Absperrungen und Sichteinschränkungen widersprechen dem Bedürfnis nach einer angenehmen Aufenthaltsqualität. Vielmehr soll das Ortsbild durch Grünflächen, Bepflanzungen und natürliche Materialien bestimmt werden.

- Hofeinfahrten, Innenhöfe und andere unbebaute Flächen sollten mit wasserdurchlässigen, offenporigen Belägen versehen werden (z.B. Natursteinbeläge)
- Private Grün- und Freiflächen sollten durch Pflanzung heimischer Laubbäume, Sträucher und Hecken aufgewertet werden.
- Einfriedungen sind bevorzugt aus Holz in gedeckten oder in natürlichen Tönen zu gestalten. Auch niedrige Begrenzungen aus ortstypischem Naturstein sind wünschenswert. Einfriedungen aus Metall sind nach Absprache möglich und sollen sich in Höhe und Form in das Ortsbild eingliedern.
- Stützmauern sollen in Feld- oder Naturstein ausgeführt werden.
- Nicht für eine Bebauung genutzte Grundstücksteile sind bestmöglich zu begrünen, Versiegelungen sind auf das Notwendigste zu reduzieren. Schottergärten sind gem. § 21a NatSchG nicht zulässig.

Vorabzug, Stand: 03. April 2024

Ina Ketterer, die STEG