



Gestaltungsleitfaden

für die Stadtteile der Kreisstadt St. Wendel

Ansprechpartner der Kreisstadt St. Wendel

Stadtbauamt, Dienstgebäude Marienstraße 20

Thomas Haab

Telefon: 0 68 51 - 809 1604

E-Mail: THaab@sankt-wendel.de

Andreas Hinsberger

Telefon: 0 68 51 - 809 1603

E-Mail: AHinsberger@sankt-wendel.de

Julia Kreuz

Telefon: 0 68 51 - 809 1606

E-Mail : JKreuz@sankt-wendel.de

Bildquellen: Kreisstadt St. Wendel

Vorwort des Bürgermeisters



Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,

gemeinsam mit Ihnen haben wir ein Stadtentwicklungskonzept für ein „St. Wendel der Zukunft“ erstellt. In dem Konzept sind vielfältige Anregungen

definiert, wie sich unsere Stadt bis zum Jahr 2030 entwickeln soll.

Ziel war es, Ihre Interessen und Vorstellungen aufzunehmen, abzubilden und umzusetzen. Denn nicht nur für Besucher und Touristen, sondern auch für uns St. Wendeler selbst, ist ein attraktives und einladendes Erscheinungsbild der Innenstadt sowie der Stadtteile die Grundlage für eine hohe Freizeit- und Lebensqualität.

Mit der vorliegenden „Gestaltungsfibel“ sprechen wir nun die Bürgerinnen und Bürger in unserer Stadt an, die ihre Gebäude modernisieren oder sanieren möchten. Sie haben jetzt die Möglichkeit, finanzielle Unterstützung aber auch Beratung für anstehende bauliche Sanierungen und Modernisierungen an ihren privaten Immobilien zu bekommen, welche die besondere Charakteristik der einzelnen St. Wendeler Stadtteile erhalten.

Dies umfasst unter anderem Maßnahmen zur bedarfsgerechten und zukunftsorientierten Erhaltung der ortsbildprägenden Dorf- und Gebäudestrukturen, energetische Sanierungen, sowie Anpassungen an den demographischen Wandel, wie zum Beispiel Maßnahmen im Rahmen der Barrierefreiheit.

Durch die Empfehlungen dieser Gestaltungsfibel möchten wir Ihnen die grundlegenden Regeln für Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben innerhalb der Stadtteile vermitteln, die dafür sorgen sollen, dass sich diese harmonisch in die Ortsbilder einfügen. Denn ein harmonischer Gesamteindruck wirkt sich hier nicht nur positiv auf das Landschaftsbild aus, sondern wertet unseren gemeinsamen Lebensraum und damit die Lebensqualität aller St. Wendeler auf. Hierzu soll die Gestaltungsfibel als informativer Leitfaden und als Empfehlung dienen und vorhandene gestalterische Möglichkeiten aufzeigen.

Im Rahmen unseres Förderprogramms haben wir zudem die Möglichkeit, privates Engagement gezielt zu fördern. Somit können Baumaßnahmen innerhalb der Sanierungsgebiete bezuschusst werden, wenn sie eine Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt abgeschlossen haben, die den Empfehlungen dieser Fibel entspricht.

Zu Ihrem eigenen Nutzen und im Interesse einer gemeinsamen Ortserneuerung möchte ich Sie deshalb ermutigen, diesen Leitfaden anzuwenden.

Ihr

Peter Klär

2 | Ziel des Gestaltungsleitfadens

Ziel des Gestaltungsleitfadens

In der Kreisstadt St. Wendel mit ihren 16 Stadtteilen leben derzeit ca. 26.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Jeder Stadtteil weist dabei seine eigenen ortsbildprägenden Besonderheiten und Merkmale auf.

In den letzten Jahren sind vor allem im ländlichen Raum einige Probleme verstärkt aufgetreten. Erkennbar ist dies am zunehmenden Leerstand von Gebäuden in den Dorfkernen oder der Schließung von Nahversorgungsbetrieben (Bäcker, Metzger, Lebensmittelgeschäfte) sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben (z. B. Frisör, Bank). Aber auch die Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe, die Schließung öffentlicher Infrastrukturen wie beispielsweise der Polizei oder der Verwaltung wie auch die Auflösung von Vereinen verstärken diese Trends. Diese Entwicklungen sind auch in der Kreisstadt St. Wendel und in ihren Stadtteilen erkennbar.

Charakteristisch für die St. Wendeler Ortskerne ist eine alte Bausubstanz, die in der Regel durch für ländliche Gebiete typische Bauernhäuser sowie zugehörige Funktionsgebäude geprägt ist. Ein wichtiges Ziel für die nächsten Jahre ist die bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Erhaltung der ortsbildprägenden Dorf- und Gebäudestrukturen durch geeignete und angepasste Sanierungs- und Dorferneuerungsmaßnahmen.

Diesen infrastrukturellen Regionalentwicklungsansatz greift die Ausweisung von Sanierungsgebieten auf: Entsprechend § 136 Abs. 1 BauGB verfolgt ein Sanierungsgebiet die Zielsetzung, städtebauliche Missstände und funktionelle Schwächen zu beheben, wesentlich zu verbessern oder umzugestalten.

Die Kreisstadt St. Wendel hat in allen Stadtteilen Sanierungsgebiete ausgewiesen. Dieser Gestaltungsleitfaden soll für geplante Baumaßnahmen in den Sanierungsgebieten als Orientierungsrahmen und als Richtschnur dienen. Vorgaben zur Gestaltung von Grundstücken und Gebäudebestandteilen gewährleisten die Gleichbehandlung der Bürgerinnen und Bürger, schränken gestalterische Fehlentwicklungen ein und fördern gleichwohl identitätserhaltende Entwicklungsimpulse.

Ziel des Gestaltungsleitfadens

3| Geltungsbereich

Der Gestaltungsleitfaden gilt für die folgenden Sanierungsgebiete der Kreisstadt St. Wendel:

Alsfassen/Breiten, Bliesen, Bubach, Dörrenbach, Hoof, Leitersweiler, Marth, Niederkirchen, Niederlinxweiler, Oberlinxweiler, Osterbrücken, Remmesweiler, Saal, Urweiler, Werschweiler, Winterbach.

4| Verhältnis zum Bebauungsplan

Sind in einem Bebauungsplan oder durch Planfeststellungsbeschluss abweichende Festsetzungen getroffen, so bleiben diese von diesem Leitfaden unberührt.

5| Verhältnis zum Denkmalschutz

Für denkmalgeschützte Bereiche, Ensembles und Einzelobjekte haben die Belange des Denkmalschutzes Vorrang gegenüber der örtlichen Bauvorschrift.

6| Allgemeine Regelungen

Sämtliche Modernisierungs-/Instandsetzungs- und sonstigen Maßnahmen sind so zu gestalten, dass sie sich in das ortstypische Erscheinungsbild einfügen und gestalterisch zu den im Umfeld befindlichen Gebäuden und Grundstücken passen.

7| Baukörper

(1) Als Baukörper wird das Gesamtvolumen eines Bauwerks bezeichnet, das sich auf dem Grundstück des Eigentümers befindet.

(2) Baukörper sind im Einklang mit der umliegenden Bebauung Gebäudestruktur in Bezug auf Größe, Maßstäbe, Baumassen, Bauteile, Werkstoffe, Formen, Farben und Nutzungen zu gestalten und dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

(3) Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sollen nach Möglichkeit in Grundriss und Stellung mit den ursprünglichen Gegebenheiten übereinstimmen bzw. sich harmonisch einfügen. Vorhandene Baufluchten werden beibehalten sofern nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Abweichung möglich ist.

Dächer

(1) Dachform

Als Dachformen sind zulässig: Walm-, Krüppelwalm, Sattel-, Mansarddächer.
Die Dachform ist auf die Form der im maßgeblichen Umfeld befindlichen Dächer im Sanierungsgebiet abzustimmen.



Walmdach



Krüppelwalmdach



Satteldach



Mansarddach

(2) Dachneigung

Die Dachneigung ist auf den Neigungswinkel der umliegenden Dächer im Sanierungsgebiet abzustimmen.

(3) Dachüberstände

Die Dachüberstände sind auf die entsprechenden Formen und Maße der umliegenden Dächer im Sanierungsgebiet abzustimmen.

(4) Dacheindeckung

Als Materialien sind Dachziegeln, Dachsteine, Schiefer oder schieferähnliche Materialien zu verwenden. Diese verwendeten Materialien für die Dächer sind auf die im maßgeblichen Umfeld befindlichen Dächer im Sanierungsgebiet abzustimmen.



Abbildung: Positivbeispiel Dacheindeckung mit Dachziegeln



Abbildung: Negativbeispiel Dacheindeckung mit Eternit

Dächer

(5) Dachgauben

Satteldachgauben und Schleppgauben sind zulässig. Das Deckungsmaterial der Dachgauben ist dem des Hauptdaches anzupassen



Abbildung: Positivbeispiel Dachgaube



Abbildung: Negativbeispiel Dachgaube

(6) Dachfarbe

Für die Dacheindeckung dürfen die Farben Naturrot, Schwarz und Grau verwendet werden. Die Farbgebung ist mit der Dachfarbe der übrigen Gebäude im Sanierungsgebiet in Einklang zu bringen und darf davon nicht grundlegend abweichen. Die Dachfarbe ist auf die Farbgebung der umliegenden Dächer im Sanierungsgebiet abzustimmen.

(7) Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind im gleichen Dachneigungswinkel wie das Dach zu errichten. Die Anlagen sind in die Dachflächen zu integrieren oder direkt auf der Dachhaut zu montieren. Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen nicht an Wandflächen angebracht werden.

Außenwände und Fassaden



Abbildung: Positivbeispiel Fassadengestaltung



Abbildung: Negativbeispiel Fassadengestaltung

(1) Zulässige Fassadenmaterialien sind Putz, Ziegel, Schiefer, Mischfassaden und Sichtmauerwerk sowie sonstige Natursteine. Unzulässige Fassadenmaterialien sind Fliesen, metallische und textile Verkleidungen, bituminöse Anstriche, Kunststoffe oder Glasbausteine.

(2) Die ursprüngliche Fassadengliederung bei alten Gebäuden ist beizubehalten.



Abbildung: Positivbeispiel für eine gegliederte Fassade

Außenwände und Fassaden

- (3) Im Rahmen der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist zu beachten, dass ortstypische Fassadenstile beibehalten werden.
- (4) Häusergruppen sind in ihrer Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.
- (5) Die Erhaltung und gegebenenfalls Restaurierung der noch vorhandenen Gewände ist anzustreben.
- (6) Die Farbe der Fassaden und Außenwände ist mit der Farbgebung der Fassaden im Sanierungsgebiet abzustimmen. Der ortsbildprägende Charakter ist zu erhalten. Die Fassaden sollen grundsätzlich mit hellen Farben gestaltet werden. Glänzende, leuchtende Farben dürfen nicht verwendet werden.
- (7) Die Wandflächen sollen einfarbig sein um ein harmonisches Bild zu erhalten. Ausnahmen bilden die in Nr. 8 genannten Elemente zur Gliederung der Fassade.
- (8) Für Türen, Gewände, Gesimse, Sockel und Fensterumrandungen darf abweichend hiervon ein dunklerer Farbton verwendet werden. Fassadenteile, die der Gliederung oder als Schmuck der Fassade dienen, sind farblich mit einem zur Fassadenfarbe harmonisierenden Ton abzusetzen.
- (9) Die gewählte Fassadenfarbe muss optisch und bautechnisch zum bestehenden Mauerwerk, den Gesimsen, dem Fugenmaterial etc. passen.
- (10) Historische Werbeanlagen sind im ursprünglichen Stil und Erscheinungsbild zu sanieren bzw. wiederherzustellen. Hierbei ist die Gliederung und Gestaltung der Fassade zu berücksichtigen.



Abbildung: Positivbeispiele historische Werbeanlagen

Farbgebung

- (1) Intensiv wirkende Farbenvielfalt, die sich nicht mit der Umgebung harmonisiert, ist unzulässig. Hierzu zählen auch Leuchtfarben.
- (2) Die Farbgebung ist für alle Bestandteile des Baukörpers mit der direkten Umgebung im Sanierungsgebiet abzustimmen.

Fenster, Schaufenster und Balkone



Abbildung:
Positivbeispiel Fenstergestaltung



Abbildung:
Negativbeispiel Fenstergestaltung

- (1) Fenster und Schaufenster müssen in Form, Material, Anzahl und Größenformat mit der gebietsüblichen Bauweise überein. Die Wandfläche des Gebäudes muss überwiegen. Bei Häusergruppen sind die Fenster in Material, Form und Farbe gleichartig zu gestalten.
- (2) Es sollen nach Möglichkeit stehende Fensterformate (hochrechteckig) verwendet werden. Fenster müssen von allen Seiten durch ein Mauerwerk umgeben sein.
- (3) Beim Neueinbau von Fenstern ist die Form und der ursprünglichen Fenster zu erhalten.

Fenster, Schaufenster und Balkone

- (4) Die Fenster müssen horizontal auf einer Linie und vertikal übereinander liegen, sofern keine bautechnische Ausnahme erforderlich ist.
- (5) Fensterrahmen sollen sich farblich passend von der Fassade absetzen.
- (6) Rollladenkästen, die von außerhalb sichtbar sind, sind unzulässig.
- (7) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und müssen die bestehende Gliederung der Fassade aufnehmen und berücksichtigen.
- (8) Balkone müssen in Größe und Form zum restlichen Gebäude passen. Des Weiteren haben sie mit der ortsüblichen Bauweise übereinzustimmen.

Türen

- (1) Überdachungen von Haustüren sind zulässig, wenn sie in Form und Farbe mit dem Hauptgebäude übereinstimmen. Torbogen sind zu erhalten, da sie das historische Ortsbild nachhaltig erhalten.
- (2) Die Farbe der Haustür ist auf den Farbton der restlichen Fassade abzustimmen.



Abbildung: Positivbeispiele Türgestaltung

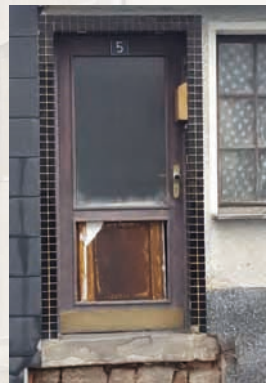


Abbildung: Negativbeispiele Tor- und Türgestaltung



Einfriedungen

- (1) Einfriedungen beschreiben Trenneinrichtungen und Bepflanzungen, die der Abgrenzung von Grundstücken dienen.
- (2) Einfriedungen sollen sich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben an die ortsüblichen Gegebenheiten anpassen.
- (3) Die Art und Höhe der Einfriedungen ist auf die jeweilige Situation abzustimmen.
- (4) Einfriedungen dürfen das Umgebungsbild nicht beeinträchtigen und sind stets in einem ordnungsgemäßen und verkehrssicheren Zustand zu erhalten. Gleichzeitig dürfen keine grellen Farben für die Einfriedungen verwendet werden.

Stellplätze und Garagen

- (1) Garagen sollen vom öffentlichen Verkehr ausgehend auf schnellstmöglichem Wege zu erreichen sein. Sie müssen sich in Höhe, Dachneigung und Material in das bestehende Ortsbild einfügen.
- (2) Die Dächer der Garagen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Farbe den Dächern der Hauptgebäude anzupassen. Bei Flachgaragen sind begrünte Dächer zulässig.
- (4) Garagen sind hinsichtlich des Baumaterials mit dem Hauptgebäude abzustimmen.
- (5) Der Bodenbelag eines Stellplatzes oder einer Garagenzufahrt ist so zu konzipieren, dass Wasser hindurchfließen kann. Hier zählen auch Zufahrten und Zuwege.

Freiflächennutzung

- (1) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen (§ 10 LBO).
- (2) Eine gärtnerische Gestaltung der Freiflächen ist im Sinne eines schönen Ortsbilds von Vorteil.
- (3) Windkraftanlagen auf den Freiflächen zu errichten ist unzulässig.

Abweichungen

Sanierungsmaßnahmen, die von diesem Gestaltungsleitfaden abweichen, können im Einvernehmen mit der Kreisstadt St. Wendel zugelassen werden.

Inkrafttreten

Der Gestaltungsleitfaden wurde in der Sitzung des Stadtrates am 21.06.2018 beschlossen und tritt damit in Kraft.



Ihre Ansprechpartner / Impressum:

*Bauamt - Stadtplanung
Marienstraße 20
66606 St. Wendel
Tel.: 0 68 51 - 809 1924*

*Stabsstelle Stadtentwicklung
Am Fruchtmarkt
66606 St. Wendel
Tel.: 0 68 51 - 809 1942*

*Bildquellen: Kreisstadt St. Wendel
1. Auflage / Stand 05_2018*

