

SANIERUNGSKONZEPT HEIDELBERG-ROHRBACH  
Sanierungsziele für Baumaßnahmen

16.09.2008

---

Erhaltungs- und Gestaltungsziele - Gestaltung baulicher Anlagen

Einleitung

Bauliche Anlagen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten sind bezüglich der Gestaltung, Konstruktion, Werkstoffwahl und Farbe so auszuführen, dass das vorhandene, überlieferte Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist zu beachten, dass ein bruchloser städtebaulicher und baulicher Zusammenhang mit dem vorhandenen Gebäudebestand entsteht. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Stellung der Gebäude zueinander, zu den Straßen und Plätzen, der Größe der Gebäude, der Fassadengestaltung und der dabei angewandten maßstäblichen Gliederung, der Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Dachlandschaft.

Durch die Errichtung baulicher Anlagen dürfen historisch geprägte Platz- und Straßenräume nicht beeinträchtigt werden.

Baukörper

Benachbarte Baukörper sollen sich durch unterschiedliche Traufhöhen, Gesimshöhen, Brüstungs- oder Sturzhöhen deutlich voneinander abheben. In der Maßstäblichkeit haben sie sich an der benachbarten Bebauung oder an den überlieferten historischen Vorbildern zu orientieren.

Historische Scheunen sind in ihrer Größe und Proportion zu erhalten.

Das Erdgeschoss ist in massiver Bauweise entsprechend den historischen Vorbildern zu gestalten.

Die Ausbildung von Arkaden im Straßenraum ist unzulässig. Historisch überlieferte Auskragungen und vorspringende Bauteile (wie zum Beispiel Erker, Vordächer, Stockwerksauskragungen) sind zu erhalten oder wieder herzustellen, wo sie verloren gegangen sind. Staffelgeschosse sind ortsfremd und daher nicht zulässig.

Dachneigung

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind nicht zulässig.

Die Stellung der Dächer zur Straße, die Dachform und die Dachneigung sind im Bestand der Umgebung entsprechend auszuführen. Die Dächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 35 ° auszubilden.

Historische Scheunen müssen bei Umbau und Ausbau ihre Dachform und Dachneigung behalten.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als Schleppegauben, Dreiecksgauben, Gauben mit Satteldächern, Gauben mit abgewalmten Satteldächern oder Zwerch-Häuser in Form von stehenden Rechtecken zulässig.

Die Breite darf höchstens 1,00 m, die Höhe höchstens 1,30 m betragen. Maße werden im Lichten gemessen. Ausnahmsweise sind Gauben mit maximal der doppelten Breite zulässig, jedoch nur als Gauben mit Satteldach.

Der Abstand der Gauben von den Giebelinnenseiten muss mindestens 1,25 m betragen. Der Ansatzpunkt der Gaube muss mindestens 0,80 m (3 Ziegelreihen) über der Traufe liegen.

Pro Dachfläche ist nur eine Gaubenreihe zulässig. Bei sehr hohen Dächern ist ausnahmsweise eine zweite Gaubenreihe möglich. Die Gauben der zweiten Reihe sollten mittig über den Gauben der ersten Reihe liegen und kleiner sein, als die der ersten Reihe. Wenn zwei Gaubenreihen zulässig sind, müssen alle Gauben die gleiche Form haben.

Bei Bauanträgen, bei welchen die Errichtung von Gauben vorgesehen ist, müssen Detailzeichnungen der Gauben mitgeliefert werden.

#### Dachflächenfenster/Dacheinschnitte

Dachflächenfenster und Dachaufbauten dürfen nicht auf der selben Dachfläche errichtet werden. Dachflächenfenster sind nur bis zu 0,5 m<sup>2</sup> Glasfläche zulässig. Durch die Anzahl der Dachflächenfenster pro Dachfläche darf die maßstäbliche Gliederung, Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Dachlandschaft nicht gestört werden.

Dachflächenfenster dürfen nur in einer horizontalen Reihe angeordnet werden.

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

#### Sonstige Dachdetails

Das zulässige Format der zu verwendenden Ziegel muss sich an der klassischen Ziegelgröße mit einem Lattenabstand von 33 bis 34 cm orientieren.

Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind nicht zulässig.

Solarthermische Anlagen sind nur zur Deckung des Gebäudebedarfs zulässig. Sie dürfen das ruhige Bild der Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Sie müssen in der gleichen Neigung wie das Dach, flach auf dem Dach, installiert werden und Bezug zu den fassadenbildenden Elementen des Gebäudes aufnehmen und damit Bestandteil der Gesamtgestaltung sein.

Die Ausbildung der Traufgesimse muss in einer Weise erfolgen, bei der die Dachrinne sichtbar vorgehängt wird. Sind am bestehenden Gebäude am Traufpunkt Aufschieblinge vorhanden, sind diese zu erhalten oder wieder herzustellen.

Die Gestaltung der Ortganggesimse muss mit Windbrett und Zahnleiste, eingemörtelten Ziegeln oder Ortgangbrett (maximale Breite 0,12 m) erfolgen.

#### Fassaden, Wandöffnungen und Fenster

Die Außenwandflächen sind als Lochfassaden auszubilden.

Vorhandene Außenwände aus Naturstein, sowie Fenster- und Türgewände aus Naturstein sind zu erhalten oder wieder zu verwenden.

Fensteröffnungen müssen stehende Rechteckformate haben, Verhältnis Höhe : Breite = mindestens 1,3 : 1.

Fachwerk ist zu erhalten. Verborgenes Fachwerk sollte frei gelegt und dem historischen Befund entsprechend in Stand gesetzt werden, falls es als Sichtfachwerk angelegt ist. Vorgetauschtes Fachwerk ist unzulässig.

Die Anzahl und Größe von Wandöffnungen sowie ihre Anordnung müssen sich an dem Vorbild der überlieferten Fassadengestaltung orientieren. Liegende Fensterformate und Fenster im Bereich der Gebäudeecken (Eckfenster) sind nicht zulässig.

In Giebeldreiecken sind Fenster in hochrechteckiger Form zulässig. Die Fenster dürfen, nach oben abgeschrägt, bis zum Dach durchlaufen, wenn sie sich in der Fassade unterordnen.

Bei historischen Gebäuden ist beim Einbau neuer Fenster die Flügelteilung und die historische Sprosseneinteilung beizubehalten, es sei denn, historisch begründbare Vorlagen zeigen andere Ausführungsarten auf.

Vorhandene Fensterläden (Klappläden) sind zu erhalten.

Bei Neu-, Um- und Ersatzbauten sind bei Fenstern über 1,00 m Breite zweiteilige Drehflügel Fenster erforderlich.

Schaufenster sind in Abständen von maximal 3,00 m durch massive Pfeiler zu untergliedern. Ab einem Abstand von 1,50 m soll eine Teilung im Profil durch Rahmenmaterial erfolgen. Die einzelnen Glasfelder müssen ein stehendes Rechteck bilden. Aufgeklebte und zwischen die Glasscheiben geklebte Sprossen sind unzulässig.

Außen liegende Sonnenschutzlamellen sind nicht zulässig, falls diese vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind.

Rollladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein. Führungsschienen müssen unauffällig sein. Es sind nur innen liegende Rollläden oder Klappläden aus Holz zulässig.

Historische Hauseingangstüren sind zu erhalten.

Sockel sind nach dem entsprechenden historischen Befund wieder herzustellen. Verkleidungen sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

Balkone einschließlich ihrer Geländer sind nur zulässig als eigenständige, vor das Gebäude gestellte Konstruktionen aus Holz. Bei Baugesuchen müssen Detailzeichnungen vorgelegt werden.

Die Konstruktion von Vordächern kann aus Holz oder Stahl hergestellt werden. Die Abdeckung erfolgt mit Ziegel oder Glas.

## Materialien

### Baukörper

Auskragungen neuerer Zeit (zum Beispiel Flachdächer aus Stahlbeton, Stahlrohrvordächer mit gewellten Kunststoffabdeckungen) sind unzulässig.

### Fassaden

Zur Gestaltung der Außenwandflächen sind Bruchsteinmauerwerk, Mineralputz und Holz zulässig. Nicht zulässig sind Glasbausteine, Zementplatten jeder Art, Aluminium, Verkleidungen aus Kunststoff, Metall, Glas, keramische Platten mit glatten, glänzenden Oberflächen.

Für Putzflächen sind stark strukturierte Putze nicht zulässig.

### Fenster

Fenster sind aus Holz herzustellen.

Neue Klappläden können aus Holz mit Metallbeschlägen hergestellt werden.

Es sind nur weiß gestrichene oder offenporige Holzfenster zulässig.

### Wandöffnungen

Hauseingangstüren sind nur als Holztüren zulässig. Ladeneingangstüren dürfen auch in Metall ausgeführt werden.

Türen, Tore und Läden sind aus Holz herzustellen.

Türen und Tore von Einfriedungen sind aus Holz herzustellen.

Verkleidungen müssen entweder aus Putz oder unpoliertem Naturstein sein.

### Balkone einschließlich Geländer, Vordächer

Ausnahmsweise kann Stahl verwendet werden, wenn die Gesamtfassade dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Gewellte Kunststoffabdeckungen als Vordächer sind unzulässig. Die Abdeckung erfolgt mit Ziegel oder Glas.

### Dachdeckung, Dachdetails

Die Dachdeckung muss mit steinernem Material (Ziegel, Schiefer, Betonpfanne) erfolgen; Farbe der Ziegel oder Betonpfannen: ziegelrot bis rotbraun. Für die Kulturdenkmale gelten besondere Bedingungen.

Die Dachdeckung muss mit steinernem Material (Ziegel, Schiefer, Betonpfanne, Biberschwanz-ziegel) erfolgen; Glänzende Ziegel sind nicht zulässig.

Dachrinnen, Fallrohre und Verwahrungen sind aus Kupfer- oder Zinkblech herzustellen. Kunststoffteile sind nicht zulässig. Fallrohre sind auf dem kürzesten Weg direkt nach unten zu führen.

### Einfriedungen

Einfriedungen sind aus Bruchstein, Sandstein, Holzlatten, oder, falls im Bestand vorhanden, aus Schmiedeeisen herzustellen. Holzzäune sind als senkrecht stehende Lattenzäune zulässig. Einfriedungen sind in die Gesamtanlage zu integrieren.

### Farben

Die Farben der Fassade müssen auf die Umgebung abgestimmt und an das Orts- und Straßenbild angepasst werden. Grelle, schrille Farben sind unzulässig.

Großflächige, aber auch kleine Bild Darstellungen auf der Fassade sind zulässig, wenn diese sich in Form und Farbe in das Fassadenkonzept integrieren.

Fenster sind in der farblichen Gestaltung den übrigen Holzteilen des Gebäudes anzupassen.

Die Farbgestaltung ist mit dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz abzustimmen.

Farbe der Ziegel oder Betonpfannen: ziegelrot bis rotbraun.

### Befestigte Freiflächen und Begrünung

Befestigte Freiflächen, sofern sie von der Straße aus einsehbar sind, müssen sich in der Belagsgestaltung und der Materialwahl dem historischen Bild anpassen und den Sanierungszielen entsprechen.

Vorhandene Natursteinbeläge sind zu erhalten und zu ergänzen.

Bei Neupflanzungen sollen ortstypische Laubbäume und Obstbäume verwendet werden. Nadelgehölze sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

Die Begrünung der Hauswände mit Rebstöcken oder vergleichbaren Pflanzen als ortstypisches Element der Grüngestaltung soll an Häusern vorgesehen werden, wo dies klimatisch und verkehrstechnisch möglich ist.

### Automaten

Die Aufstellung/Anbringung von Automaten ist nicht zulässig.

### Mülltonnenaufbewahrungskästen

Mülltonnenaufbewahrungskästen in Form von Waschbetonfertigteilen mit Blechtüren sind unzulässig. Die Unterbringung von Mülltonnen soll in den Höfen erfolgen. Wo dies nicht möglich ist, sind die Mülltonnenaufbewahrungseinrichtungen in Einfriedungen zu integrieren.

### Abstandsflächen

Im Sanierungsgebiet können geringere als die im § 6 Abs. 4 und 5 der Landesbauordnung vorgeschriebenen Maße zugelassen werden, wenn das Volumen der vorhandenen Gebäude nicht vergrößert wird.

### Kulturdenkmale

Für die Kulturdenkmale gelten besondere Bedingungen.

### Ausnahmeregelung

Ausnahmen für Dachgestaltung, Gesimsausbildung, Fassaden, Wandöffnungen und Fenster, Balkone und Materialien können zugelassen werden, wenn dadurch das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und sich das Vorhaben in die Eigenart der Siedlungsstruktur des Stadtteiles einfügt.

**Die Zusammenfassung wurde erstellt vom Büro Prof. Lothar Götz. Es wurden Korrekturen und Änderungen vom Stadtplanungsamt Heidelberg und der GGH Heidelberg eingearbeitet. – 16.09.2008**