

Gestaltungsrichtlinien

Gemeinde Oftersheim

**Gestaltungsrichtlinien für das Sanierungsgebiet
„Ortsmitte Oftersheim II“**

Stand 24.05.2022



Luftbild von Oftersheim, Quelle: Gemeinde Oftersheim 2020

Weitere Auskünfte

> **Gemeinde Oftersheim**

Bauamt, Eichendorffstraße 2, 68723 Oftersheim

Tel.: 06202 597 – 203/205, landessanierungsprogramm@oftersheim.de

> **die STEG Stadtentwicklung GmbH**

Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

Svenja Dickmann, Tel.: 0711 21068 – 172, svenja.dickmann@steg.de

Volker Stegmaier, Tel.: 07131 9640 – 26, volker.stegmaier@steg.de

Redaktionelle Anmerkung

Soweit möglich, werden im Text geschlechtsneutrale Formulierungen verwendet. Ansonsten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit die männliche Form verwendet. Falls nicht ausdrücklich angegeben, beziehen sich also alle Aussagen sowohl auf weibliche als auch männliche Personen.

Soweit keine andere Quelle angegeben wurde, sind alle Abbildungen und Fotos Eigentum der STEG Stadtentwicklung GmbH.

1. Gestaltungsrichtlinien der Gemeinde Oftersheim

Diese Gestaltungsrichtlinien sollen Einwohnern und Bauherren ein Verständnis für städtebauliche Ziele vermitteln und dazu beitragen, bauliche Maßnahmen im Bereich der Ortsmitte in das bestehende Ortsbild von Oftersheim harmonisch zu integrieren.

Der Anspruch der Gemeinde ist dabei, das ortstypische Erscheinungsbild zu stärken, den ursprünglichen dörflichen Charakter Oftersheims zu betonen, typisch bauliche Gestaltungsmerkmale zu bewahren und wieder aufzugreifen.

Die Gestaltungsrichtlinien beziehen sich auf den Bereich des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Oftersheim II“.

Ziel ist es, den örtlichen Charakter und damit die Attraktivität der Gemeinde Oftersheim zu bewahren. Dies soll erreicht werden, indem räumliche sowie funktionale Qualitäten berücksichtigt werden. Bestimmende Merkmale sind die Ausrichtung der Haupt- und Nebengebäude, die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, insbesondere die Aufteilung der Fassaden, deren Materialität und Textur.

Die nachfolgenden Gestaltungsgrundsätze dienen als allgemeine Orientierung für bauliche Maßnahmen im Sanierungsgebiet. Es handelt sich dabei um eine Konkretisierung der Sanierungsziele im Sinne der §§ 144 und 145 BauGB. Die Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften (z.B. Bebauungsplan) sind zu berücksichtigen.

2. Diese Richtlinien gelten für

- alle baulichen Maßnahmen an Gebäuden wie Umbau, Sanierung, Modernisierung oder Neubau,
- die Errichtung sowie die Beseitigung von baulichen Anlagen (einschließlich Stellplätzen, Carports und Werbeanlagen),
- Veränderungen im Rahmen energetischer Erneuerungen wie zum Beispiel Dachinstandsetzungen, Fassadenanstriche, Erneuerungen von Fenstern und Außentüren oder der nachträglichen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen,
- die Gestaltung von Außenanlagen einschließlich der Einfriedungen von Grundstücken,
- die öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freibereiche.

Gestaltungsaussagen zu den einzelnen Maßnahmen werden im Rahmen der Einzelbetreuung formuliert.

Alle Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale betreffen oder die im Umgebungsbereich von Kulturdenkmälern mit besonderer Bedeutung sind, sind nach dem Denkmalschutzgesetz zu beurteilen. Hierfür bedarf es der rechtzeitigen Kontaktaufnahme mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

3. Ortsstruktur, Gebäudeform und Stellung

Das Sanierungsgebiet beinahe gänzlich in der historischen Ortslage, die sich bis etwa 1930 entwickelt hat.

Das Erscheinungsbild Oftersheims entlang des öffentlichen Erschließungsbereichs ist mehrheitlich von zwei bis dreigeschossigen Gebäuden mit Satteldächern gekennzeichnet. Wobei traufständig und giebelständig gestellte Gebäude vorhanden sind. Die einzelnen Gebäude sind zumeist dicht gestellt und bilden somit eine klare Raumkante zum Straßenraum. Insbesondere im rückwärtigen Bereich der Flurstücke sind stellenweise großvolumige Nebengebäude mit ehemals landwirtschaftlicher Nutzung vorhanden. Überwiegend gut ablesbar sind die (vormals) unterschiedlichen Wohn- und Nutzungsbereiche mit unterschiedlichen Tür- und Fensterformaten, Toren und großen Nebengebäuden.

Aufgrund der heterogenen Ortsstruktur finden sich unterschiedliche First- und Traufhöhen sowie unterschiedliche Dachneigungen entlang des Straßenraums.

Die Gebäudestellung, die Firstrichtung, die ortstypische städtebauliche bauliche Dichte sowie der Abstand zur Nachbarbebauung und zur Straße sind bei Um- und Neubauten zu bewahren. Die Höhe der Gebäude ist an die vorhandene Bebauungsstruktur anzupassen. First- und Traufhöhen sind in Abhängigkeit des vormaligen Gebäudes vorzunehmen.

Bei Ersatzbauten ist die bestehende Firstrichtung, Gebäudestellung und Grundrissgestaltung zu übernehmen. Ausnahmen können im Einzelfall in Abstimmung mit der Gemeinde davon abweichen.

4. Dachgestaltung

Die Dachstruktur entlang der historischen Straßenzüge sollte bewahrt werden und deutlich ablesbar sein. Die bereits überwiegend vorherrschenden Satteldächer sind bei Ersatzbauten zu realisieren. Bei geneigten Dächern sollte eine Dachneigung von 35°-45° Grad eingehalten werden und gleichschenkelig ausgeführt werden.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch geringere Dachneigungen oder flache Pultdächer mit einer extensiven Begrünung zulässig.

Als Dachdeckung der Hauptgebäude werden naturrote oder rotbraune, nichtglänzende Tonziegel oder Dachsteine vorgeschlagen. Es können ausnahmsweise auch andere Dachziegel oder Dachsteine verwendet werden, wenn sie sich in Farbe und Art der Verlegung in die Dachlandschaft einfügen. An Traufe und Ortgang sollte ein Dachüberstand von mindestens 30 – 40 cm eingehalten werden.

Dachflächenfenster sind zulässig und in Abstimmung mit der Gemeinde harmonisch auf den Dachflächen anzuordnen.



Bei der Errichtung von Gauben zur Belichtung von Dachräumen sind unterschiedliche Gaubenarten auf einer Dachfläche sind zu vermeiden – insbesondere bei Doppelhäusern. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche sollten jeweils gleich lang ausgebildet und symmetrisch angeordnet werden. Die Gesamtbreite aller Gauben darf die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten. Dachgauben sollten mindestens 1,50 m von der seitlichen Dachkante abgerückt sein.



Anlagen für die Gewinnung solarer Energie auf Dachflächen sollen an die jeweilige Dachneigung angepasst werden. Aufgeständerte Anlagen sind zu vermeiden. Bei der Anordnung von mehreren Elementen soll eine kompakte geometrische Form entstehen, zum Beispiel ein Rechteck. Asymmetrien sind zu vermeiden.



5. Fassadengestaltung

Die einzelnen Geschosse der Fassade sind in ihren Proportionen ausgewogen festzulegen und abzustimmen.



Eine symmetrische Gliederung der Wandflächen und Fensteröffnungen ist hervorzuheben.

Sind Natursteinfassaden oder Teilbereiche der Fassade aus Naturstein vorhanden, sind diese aufrechtzuerhalten.



Balkone, Wintergärten und verglaste Vorbauten sind nur auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite zulässig.

Bestehende Fenster- und Türrahmungen (Faschen) sollten beibehalten werden. Farblich abgesetzte Putzfaschen sind mindestens in der Breite der Laibung anzubringen.

Die Außenwände der Gebäude sollten überwiegend verputzt (feinkörniger Putz) hergestellt werden.



Grelle, glänzende oder sehr dunkle Farbtöne und Anstriche an Fassaden und Dächern sind nicht zulässig. Die Farb- und Materialgestaltung der Gebäude mit allen Bauteilen, ist mit der Gemeinde oder der von der Gemeinde beauftragten Stelle abzustimmen.

Zu den unzulässigen Materialien gehören insbesondere: Glasbausteine, glänzend ausgeschliffener Natur-, Werk- oder Kunststein, Kunststoff- und Metalltafeln oder -platten. Nicht-Holzstoffe sollen eine mineralische, nicht glänzende Oberfläche aufweisen.



6. Fenster, Schaufenster und Eingänge

Bei Wandöffnungen sollten bevorzugt hochformatige Fenster verwendet werden.

Vorhandene Klappläden sollten beibehalten werden.

Rollladenkästen sollten in der Fassadenebene angebracht werden. Aufsatzrollläden sind nicht zulässig.

Schauferster sind nur im Erdgeschoss zulässig und sollen durch eine Fenstereinteilung und ab einer Schaufensterbreite von über 2,5 m durch Mauerpfeiler gegliedert werden. Es wird eine gestalterische Einheit mit den darüber liegenden Geschossen angestrebt.



7. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sollten so gewählt werden, dass sie sich harmonisch in die Fassadengestaltung integrieren und dadurch ein stimmiges Gesamtbild entsteht. Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe bzw. auf Dachflächen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Beleuchtete Reklame ist ausschließlich durch indirekte Beleuchtung in zurückhaltender Form gestattet.

Das Aufstellen von Automaten ist nicht erwünscht, da sie dem Ortsbild nicht entsprechen.

8. Innenausbau

Bei der Gestaltung des Innenausbaus ist ein seniorengerechter bzw. barrierefreier Ausbau zu prüfen.

9. Unbebaute Flächen, Mauern und Einfriedungen

Befestigungen von Vorgärten sind nur in notwendigem Umfang (z.B. für Zugänge, Stellplätze) herzustellen. Nicht versiegelte Vorgartenzonen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Lose Steinschüttungen (Schottergärten) sind unzulässig.

Entlang von öffentlichen Straßen sind Einfriedungen bis max. 1,25 m zulässig.

Private Freiflächen sollen durch Pflanzung heimischer Laubbäume und Sträucher aufgewertet werden.

