

Stadt
Sachsenheim

wüstenrot
W&W Haus- und Städtebau

Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“

Gestaltungsleitfaden für Gebäude im Sanierungsgebiet.

Auftraggeber: Stadt Sachsenheim
Äußerer Schloßhof 5
74343 Sachsenheim

Auftragnehmer: Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg
07141 16-757333

Bearbeitung: Alexander Werner (Projektleiter)

Bearbeitungszeitraum: März 2025 bis Juni 2025

Gender-Hinweis: Zur besseren Lesbarkeit wird im Text das generische Maskulinum verwendet. Die verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	S 4
Sanierungsgebiet, Beratung und Förderkulisse	S 8
Gestaltungsleitfaden	S 10
Farbgebung / Materialien	S 12
Fassadenordnung	S 14
Dachlandschaft	S 16
An- und Aufbauten	S 18
Werbeanlagen	S 20
Gewerblich genutzte Außenflächen	S 22



Die Identität Großsachsenheims wird in besonderem Maße durch die Innenstadt geprägt.

Für ein harmonisches und geschlossenes Erscheinungsbild sollen die Gebäude, trotz vieler individueller Merkmale, gemeinsamen Gestaltungsprinzipien folgen. Dabei soll auch die noch vorhandene historische Struktur Großsachsenheims durch historische Bauten gut ablesbar sein.



Vorwort



Einheitliche Gebäudestellung



Alt trifft neu

Anpassung an aktuelle Wohnbedürfnisse

Die Identität Großsachsenheims wird in besonderem Maße durch die Innenstadt geprägt. Für ein harmonisches und geschlossenes Erscheinungsbild sollen die Gebäude, trotz vieler individueller Merkmale, gemeinsamen Gestaltungsprinzipien folgen. Dabei soll auch die noch vorhandene historische Struktur Großsachsenheims durch historische Bauten gut ablesbar sein.

Neben der Identität spielt auch die Anpassung an veränderte klimatische Bedingungen eine wichtige Rolle um negative Auswirkungen des Klimawandels zu minimieren. Dies erfordert eine umfassende Planung und Gestaltung von Bebauung und öffentlichem Raum. Durch den Einsatz von Infrastrukturen, wie beispielsweise begrünte Dächer und farblich angepasste Fassaden, kann die Stadt die Wärmeentwicklung mildern.

Bei heutigen Baumaßnahmen, seien es Sanierungen, Erweiterungen/Ausbauten, Anpassungen oder Neubauten, finden Gestaltungsprinzipien für ein Harmonisches Erscheinungsbild nur schwer Beachtung, da

ihre Gesetzmäßigkeiten mit Blick auf das einzelne Bauprojekt nicht zu erkennen sind oder mit heutigen Ansprüchen und Wünschen im Widerspruch stehen. Der vorliegende Gestaltungsleitfaden steht im Spannungsfeld, einerseits die Einheitlichkeit und Harmonie der Innenstadt zu stärken, andererseits den sich verändernden Bedürfnissen der Bewohner und Eigentümer entgegenzukommen.

Der Leitfaden ist daher nicht darauf ausgelegt, den heutigen Zustand des Stadtbildes zu konservieren, sondern eine lebendige Weiterentwicklung zu ermöglichen und zu einem harmonischen Gesamtbild zu führen.

Der Leitfaden formuliert Regeln, die einen gemeinsamen Gestaltungsrahmen bilden, der die Einheitlichkeit der Innenstadt gewährleisten soll und dennoch genug Spielraum lässt. Darin sollen individuelle Gestaltungswünsche, moderne Wohnbedürfnisse und vielfältige Nutzungsformen ermöglicht werden. Auch zeitgenössische architektonische Gestaltung ist

innerhalb des von diesem Gestaltungsleitfaden vorgegebenen Rahmens ausdrücklich erwünscht. Denkmalpflegerische Belange bleiben von den Vorgaben des Gestaltungsleitfadens unberührt, ebenso Anforderungen, die andere öffentlich-rechtliche Vorschriften (z. B. Regelungen der Landesbauordnung oder Verordnungen der Stadt) normieren.

ANWENDUNG DES GESTALTUNGSLEITFADENS

Der Gestaltungsleitfaden dient als Basis für Sanierungswillige und für die Beratungen zwischen Bauherren und Planern. Das grundlegende Ziel des Leitfadens ist es, für die sanierungsbedürftigen Bereiche den als verträglich anzusehenden und weiterzuentwickelnden gestalterischen Rahmen festzulegen.

Der Gestaltungsleitfaden ist eine Grundlage und Richtschnur für Bauherren, die ein Bauprojekt in der Innenstadt Großsachsenheim planen. Zu diesem Zweck wurde dieser Gestaltungsleitfaden erstellt, der anhand einiger Beispiele und Bemerkungen aufzeigt, wie mit Architektur und Gestaltung umgegangen werden soll.

Vorwort

Ein Gestaltungsleitfaden steht generell im Spannungsfeld verschiedenster Zielsetzungen: Da sind zum einen die verschiedenen Interessen der Allgemeinheit und des Einzelnen: Einerseits wird ein einheitliches und harmonisches Stadtbild gewünscht, was nur durch einen gewissen gestalterischen Konsens möglich ist, doch solch ein Regelwerk schränkt auf der anderen Seite die Freiheit der Bauherren in der Verwirklichung ihrer individuellen Wünsche ein. Ein weiterer Konflikt liegt in der Frage, ob in Bezug auf das Stadtbild das Bewahren eines historischen Zustands oder aber die Weiterentwicklung und Anpassung an zeitgemäße Bedürfnisse im Vordergrund stehen soll.

AUFBAU DES LEITFADENS

Die Gestaltungsregeln mit den wichtigsten Informationen für die Gestaltung von Gebäuden im Geltungsbereich sind in sechs Kapiteln erläutert und begründet:

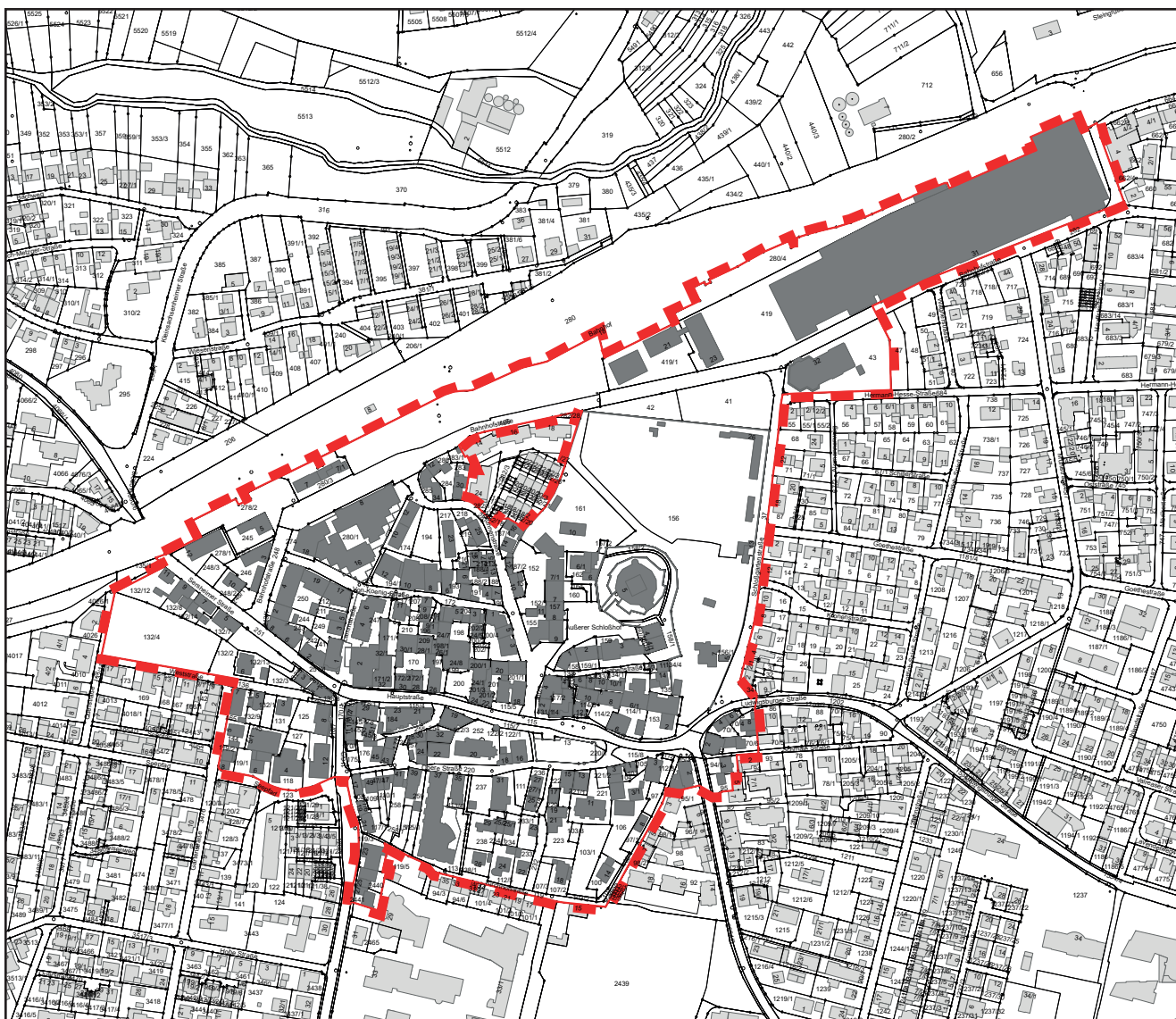
- Farbgebung / Materialien
- Fassadenordnung
- Dachlandschaft
- An- und Aufbauten
- Werbeanlagen
- Gewerblich genutzte Außenflächen



Fassadendetails verschwinden



Fachwerk trägt zur Identität bei



Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“, Stand 2025

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Gestaltungsleitfadens umfasst das 2025 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“ mit einer Größe von ca. 18 ha. Selbstverständlich freuen wir uns, wenn die Inhalte dieses Leitfadens auch außerhalb dieser Bereiche Berücksichtigung finden.

FÖRDERUNG

Modernisierungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes „Innenstadt Großsachsenheim“ werden bis zu 30 % bzw. 40 % bei denkmalgeschützten oder in besonderem Maße ortsbildprägenden und städtebaulich wertvollen Gebäuden gefördert. Der maximale Zuschuss beträgt 50.000,00 €/Gebäude bzw. 70.000,00 €/Gebäude, wenn der KfW-Standard 70 (oder besser) erreicht wird.

Um eine Förderung für Ihre Modernisierungs- oder Ordnungsmaßnahme über das Sanierungsgebiet zu erhalten, ist vor Maßnahmenbeginn ein Vertrag mit der Stadt Sachsenheim zu schließen. Dafür muss der hier vorliegende Gestaltungsleitfaden beachtet und die unten genannten Unterlagen eingereicht werden.

Bei Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet können Sie weiterhin von erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten profitieren. Informationen über Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet entnehmen Sie bitte aus dem Flyer zum Sanierungsgebiet oder informieren Sie sich gerne telefonisch. Die Kontaktdaten zu den Ansprechpartnern finden Sie auf der Rückseite dieses Leitfadens.

UNTERLAGEN

Neben den allgemein baurechtlich erforderlichen Unterlagen (gemäß LBO, LBVVO) sind bei Umbauten, Modernisierungen und sonstigen Veränderungen von Gebäuden (z. B. Anbauten, Veränderungen von Öffnungsformaten, Gliederungselementen) für das gesamte Gebäude umfassende Gestaltungskonzept dem Team Stadtentwicklung und Bauen vorzulegen, die in jedem Falle Ansichten aller Fassadenseiten enthalten.

Bei Bedarf kann das Team Stadtentwicklung und Bauen auf Grundlage der eingereichten Unterlagen ein Abstimmungsgespräch anfordern.

Sanierungsgebiet, Beratung und Förderkulisse

ABLAUF DER MODERNISIERUNGS- UND GESTALTUNGSBERATUNG

Bei Sanierungsabsichten werden Sie im Rahmen einer unverbindlichen und für Sie kostenfreien Modernisierungsberatung informiert. Der Beratungsablauf wird hier zusammengefasst dargestellt:



Sie nehmen Kontakt mit der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH auf und vereinbaren einen kostenlosen und **unverbindlichen Beratungstermin**.



Bei umfassenden Maßnahmen (und Bedarf): **Modernisierungserhebung** zu den energetischen und nicht- energetischen Maßnahmen und/ oder **Gestaltungsberatung** der WHS.



Fachmännische Kostenschätzung erstellen/ beauftragen.



Maßnahmenbeschreibung erstellen und ggf. Baugesuch einholen.



Ein **Vertrag** wird von der WHS in Abstimmung mit der Stadt vorbereitet.



Auszahlung des Zuschusses gemäß Vertrag nach Rechnungsvorlage.



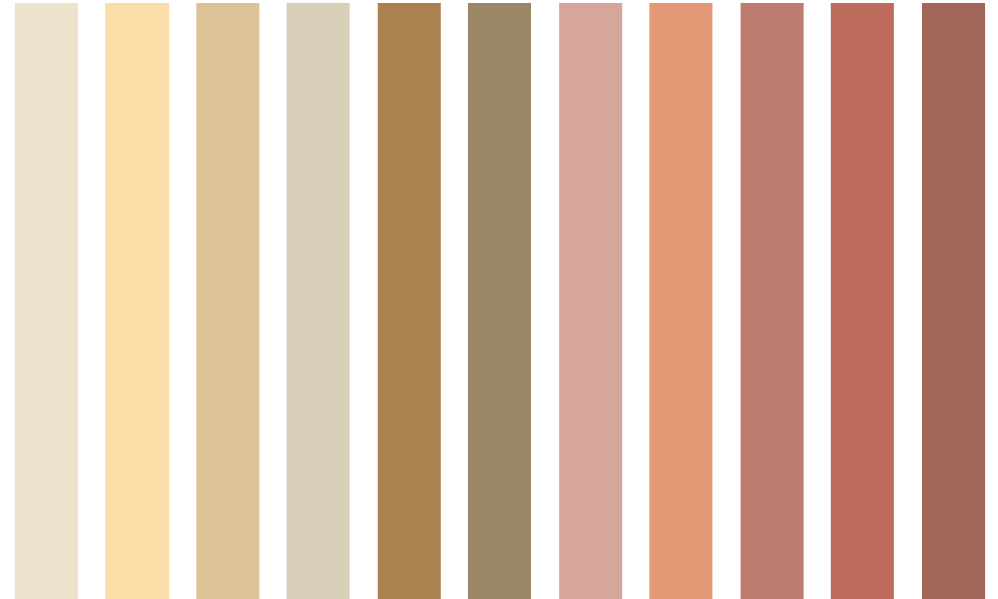
Den Wandel gestalten. Die Identität des Ortes bewahren.

Ein Gestaltungsleitfaden in der heutigen Zeit muss ein ermöglichendes Instrument sein. Dieser muss den Bedürfnissen des Menschen entgegenkommen und sicherstellen, dass neue Bauformen (große Fenster, Balkone etc.) ermöglicht werden können, die sich harmonisch ins Ortsbild einfügen.

Gestaltungsleitfaden



Ablesbare einheitliche Fassaden- und Farbgestaltung



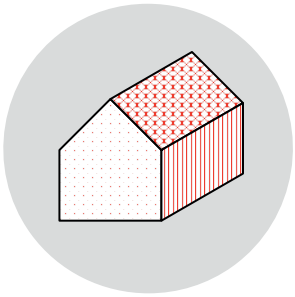
Farbspektrum



Hauptsächlich Tonziegel als Dacheindeckung



Gestaltung mit zwei Farbtönen für ein harmonisches Erscheinungsbild



Farbgebung / Materialien

EINFACHHEIT UND EINHEITLICHKEIT

Die historischen Gebäude beschränken sich auf wenige von außen sichtbaren Materialien: Tonziegel für die Dachdeckung, Putz und Stein für Mauern und Sockelzonen, Putz und Holz für die Wandflächen und Fachwerk sowie Fensterläden und Tore aus Holz.

Die Farbgebung folgt ebenfalls einem einfachen Konzept: Die großflächig an den Außenwänden verwendete Grundfarbe ist ein heller, aber zurückhaltender, gedeckter nicht aufdringlicher Farbton. Hinzu kommt oftmals eine Akzentfarbe, mit der kleinflächig vorkommende Bauteile betont werden. Während der gemeinsame Grundton die Gebäude zu einer Einheit verbindet, erlaubt die Akzentfarbe dem Bewohner eine individuelle Gestaltung. Alle untergeordneten Bauteile sind sehr zurückhaltend gehalten oder den anderen Farben angepasst, so dass sie sich dem Gesamtbild einfügen.

Diese Prinzipien lassen sich recht problemlos und ohne große Einschränkungen oder ökonomische Auswirkungen auf Erneuerungen oder Neubauten übertragen und werden entsprechend formuliert:

FARBGEBUNG:

- **Farbanstriche sollen gebrochene Weißtöne oder gedeckte, matte und nicht glänzende Gelb-, Rot- oder Brauntönen mit einem Hellbezugswert zwischen 50 % und 80 % aufweisen. (Siehe Farbspektrum) Kalte Farben sind zu vermeiden.**
- **Es dürfen nicht mehr als ein Hauptfarbton und eine Akzentfarbe an einer Fassade verwendet werden.**
- Architektonische Elemente wie Fachwerk, Klappläden oder Fensterrahmen müssen mit kräftigeren, dunkleren Farbtönen oder auch in gedecktem Weiß oder Anthrazit ausgeführt werden.
- Die Farbe der Fensterrahmen ist mit der Farbgebung des Gesamtgebäudes abzustimmen.

*Fett markierte Punkte sind zwingend einzuhalten.

MATERIALIEN:

- **Zu verwendende Materialien: Putz, Stein, Metall und Holz (Fachwerk).**
- **Grundsätzlich keine Materialimitate und hochglänzende Oberflächen verbauen.**
- Sichtbare Originalmaterialien wie Fachwerk, Fachwerkteile und Naturstein sind sichtbar zu erhalten; durch Fassadenverkleidung verdeckte Originalmaterialien sind freizulegen.
- Ist eine Restaurierung dieser Materialien mit wirtschaftlichen Mitteln nicht vertretbar, können diese Flächen verputzt werden.
- Historische Fenster, Schaufenster, Türen und Tore sowie Klappläden sind zu erhalten.
- Nicht passend ist die Verkleidung von Fassaden oder Fassadenteilen mit keramischem Material (Fliesen, Spaltklinker o. ä.), Kunststoffen, Faserzementplatten, Bitumenpappen, Blechen sowie glänzenden Materialien und Beschichtungen.
- Holzverkleidungen dürfen nur in untergeordnetem Maß verwendet werden.



Vermeidung vorstädtischer Gebäudetypen



Fenster und Türen als einfache Rechtecke und klar gegliedert

Die Fassaden von Gebäuden sollen sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf der dem öffentlichen Raum zugewandten Seite. Aufgrund veränderter Bedürfnisse der Bewohner und neuer Bautechniken ist eine Übertragung der historischen Formen auf neue Bauten jedoch nicht immer sinnvoll oder mit unangemessen hohen Kosten verbunden.

Die Vorgaben für die Fassaden folgen daher dem Grundsatz, zunächst nur jene Merkmale zu übernehmen, die sich ohne großen Aufwand in eine zeitgenössische Architektur übertragen lassen und die keine merklichen Einschränkungen für Bauherren oder Bewohner verursachen. Daraus ergeben sich drei allgemeine Regelungen zur Fassadengestaltung:

EINFACHHEIT

Alle Fenster- und Türöffnungen sind in der Regel einfache Rechtecke. Dieses Prinzip wird für den Gestaltungsleitfaden übernommen, indem fremdwirkende andere Fensterformen, runde oder dreieckige beispielsweise, ausgeschlossen werden. Dazu gehört auch, die abweisend sichtbaren Rollläden nach Möglichkeit zu vermeiden oder einen innenliegenden Sonnen- und Lichtschutz zu verwenden.

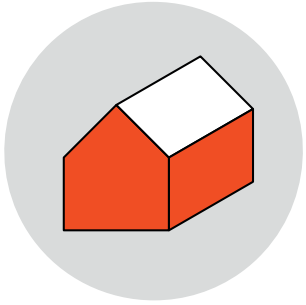
VERMEIDUNG VORSTÄDTISCHER TYPEN

Ein wichtiges Charakteristikum der Bebauung ist auch, dass sie sich von vorstädtischen Typologien unterscheidet, beispielsweise Doppelhaushälften, Reihenhäusern oder Geschosswohnungsbauten. Manche dieser Typologien sind bereits in der Altstadt zu finden, sie wirken jedoch sehr fremd. Werden zukünftig solche Typologien im Stadtkern errichtet, sollen bei der Fassadengliederung die

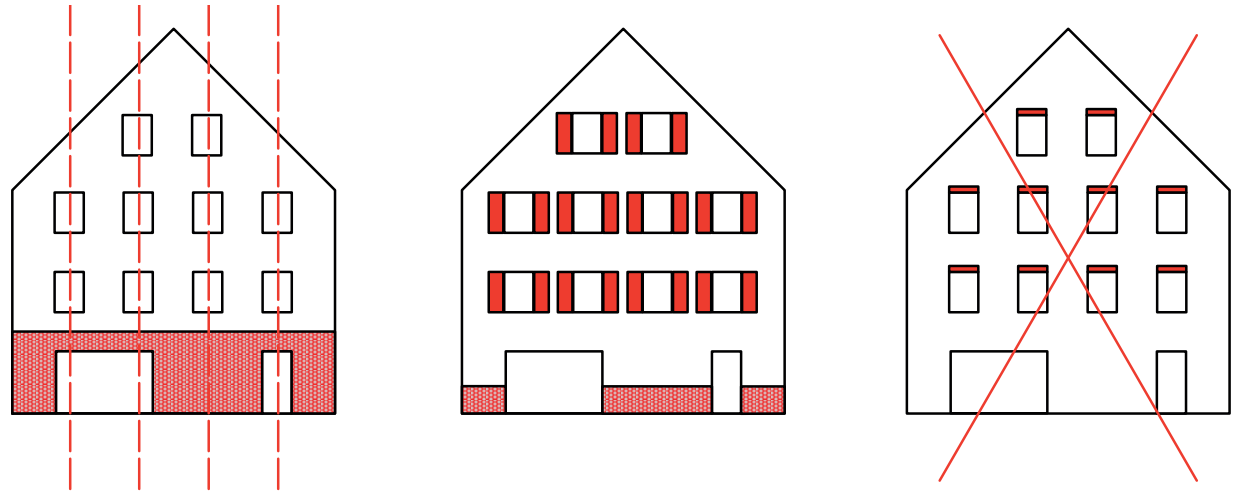
typischen Reihungen von Reihenhäusern, Spiegelungen von Doppelhäusern und Stapelungen von Mehrfamilienhäusern vermieden werden. Gegebenenfalls muss, um dies zu verhindern, mit individuellen Grundrisszuschnitten gearbeitet werden, die in den Fassaden mehr Varianz erlauben.

SOCKEL

Fast ohne Ausnahme weist jedes der Gebäude einen Sockel auf. Auch dieses Merkmal ist problemlos auf moderne Bauten übertragbar, ohne dass dies nennenswerte Kosten oder Einschränkungen der Nutzbarkeit verursacht. Darüber hinaus ist die Ausbildung eines Sockels baukonstruktiv sinnvoll, da er den durch Witterung stärker belasteten bodennahen Bereich der Wand schützt. Außerdem weisen die Fassaden der historischen Gebäude im Stadtkern weitere charakteristische Merkmale auf: neben dem Sichtfachwerk sind dies vor allem die Beschränkung



Fassadenordnung



auf wenige, eher kleine Fensterformate sowie besondere Weisen der Anordnung der Fenster. Dabei handelt es sich ebenfalls um wichtige stadt- bild- prägende Merkmale, allerdings lassen sie sich nicht direkt in einen Leitfaden übernehmen: Das Sichtfach- werk sollte als historische Bauweise den historischen Bauten vorbehalten bleiben und nicht von Neubauten imitiert werden. Eine Beschränkung der Fenster auf historische Formate und Anordnungen würde den heutigen Wohnansprüchen hinsichtlich Belichtung und Grundrissgestaltung widersprechen und somit die Nutzbarkeit unangemessen stark einschränken. Im Sinne eines nicht nur vom Stadtbild, sondern auch von der Nutzbarkeit her lebendigen und lebenswerten Stadtkerns, lässt der Leitfaden daher in diesen Aspekten stärkere Abweichungen von den histori- schen Bauten zu. Teils sind aber Kompensations- maßnahmen nötig, damit sich Bestand und Neubau- ten zu einem harmonischen Gesamtbild vereinigen.

GLIEDERUNG DER FASSADE:

- **Alle Fenster eines Geschosses sind in der gleichen Höhe zu halten.**
- **Es ist ein Sockel von mindestens den untersten 20 cm und nicht mehr als das unterste Geschoss auszubilden, d. h. in Material und Farbe oder durch einen Vor- oder Rücksprung von der restlichen Wand zu differenzieren.**
- Alle Fassadenöffnungen sind rechteckig zu gestalten.
- Bei Umbauten sind vorhandene Fassaden- gliederungen, Fensteröffnungen, Fensterläden und sonstige Gestaltungsmerkmale nach Möglichkeit zu erhalten.

*Fett markierte Punkte sind zwingend einzuhalten.

FASSADENELEMENTE:

- **Um das Stadtbild zu stärken, sollte mindestens ein Fassadenelement wie Klappläden, Faschen, Fensterteilung, Fachwerk etc. bei der Gestal- tung der Fassade berücksichtigt werden.**
- Sonnen- und Sichtschutz: Als außenliegender Sonnen- und Sichtschutz sind Klappläden und Schiebeläden aus Holz vorzuziehen; außen- liegende Rollläden sind vertretbar, sofern sie unter Putz bündig mit der Außenwand oder unter der Verschalung angebracht und im geöffneten Zustand nicht sichtbar sind. Sichtbar außen- liegende Rollladenkästen dürfen nicht verwendet werden.



Lange Schleppgaube mit abweichender Materialwahl



Schleppgauben symetrisch angeordnet angepasst an die Dacheindeckung

Die in Farbe und Material weitgehend einheitlichen Dächer in der historischen Altstadt mit ihren großen, meist nicht durch Aufbauten oder Einschnitte unterbrochenen Dachflächen sind ein wichtiges verbindendes und beruhigendes Element, das einen gemeinsamen Rahmen für die ansonsten teils recht individuell gestalteten Gebäude bildet. Das Satteldach ist ortsprägend und ist deshalb zu erhalten.

Auf der anderen Seite besteht heute der nachvollziehbare Wunsch nach einer intensiveren Nutzung der Dachräume, wofür meist vor allem eine Belichtung über Dachflächenfenster oder Dachgauben notwendig ist. Diesem Bedarf kommt der Gestaltungsleitfaden entgegen, setzt aber einen Rahmen, damit die Dachaufbauten sich dem Dach unterordnen, insbesondere hinsichtlich der Größe, der Form, dem Material und der Farbe.

PRINZIP: EINFACHHEIT

Auch hier wird dem Prinzip der Einfachheit gefolgt, was viele fremdartige Formen wie Fledermaus-, Dreiecks- oder Trapezgauben ausschließt. Auch Giebelgauben, Zwerchgiebel oder Wiederkehren sind ungeeignet, weil sie in Konkurrenz zu den stadt-bildprägenden Giebeln der Häuser stehen. Gut verträglich sind Schleppgauben, die in dem gleichen Ziegel gedeckt sind wie das Hauptdach und die sich ansonsten in ihrer farblichen Gestaltung dem Dach unterordnen, also in der Regel in einer gedeckten und dunkleren Farbe gehalten sind. Um auch eine modernere Formsprache zu ermöglichen, sind daneben auch Flachdach- oder Kastengauben zugelassen. Allerdings sollten diese dann auch der Formsprache des Hauses entsprechen, also nur entweder für Neubauten verwendet werden oder wenn das Haus insgesamt in einem modernen Stil erneuert wird.

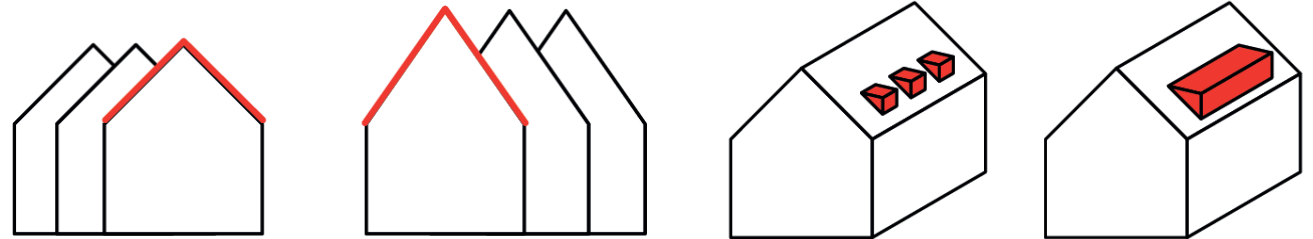
Für einen Dachausbau bestehender Gebäude ohne eine grundlegende Umgestaltung des gesamten Gebäudes sind diese Gauben ungeeignet. Alternativ zu den Gauben sind auch schlicht gehaltene Dachflächenfenster möglich.

DAS DACH ALS FASSADE

Bei der Anordnung der Gauben und Dachflächenfenster sollte darauf geachtet werden, dass sie nicht ungeordnet auf der Dachfläche verteilt werden, nur nach praktischen Gesichtspunkten, wo sie im Innenraum benötigt werden. Die Dachfläche sollte stattdessen wie eine eigene Fassade behandelt werden, auf der die Dachflächenfenster und Gauben eine harmonische Komposition bilden sollen, ähnlich wie die Fenster in einer Fassade.



Dachlandschaft



GEORDNETES GESAMTBILD

Bei allen Eingriffen in die Dachhaut ist darauf zu achten, dass ein geordnetes und einheitliches Bild entsteht. Deshalb sind je Dachfläche nur jeweils eine Form von Gaube und Dachflächenfenster zugelassen. Ebenfalls wichtig für das geordnete Gesamtbild ist, dass seitlich und zum unteren Rand gewisse Mindestabstände eingehalten werden. Außerdem muss in der Summe die Hauptdachfläche des Hauses dominieren. Hierzu sind auch technische Aufbauten (ausgenommen techn. Aufbauten zur nachhaltigen Energiegewinnung) zu rechnen.

DACHFORM UND DACHEINDECKUNG:

- **In der ersten Reihe sollen ausschließlich Satteldächer vorhanden sein. Die überwiegende Dachform im Gestaltungsbereich ist das Satteldach oder satteldach-ähnliche Dachformen wie zum Beispiel das Walmdach. Flachdächer sind nur bei Sondergebäuden und Nebengebäuden wie Garagen oder Anbauten möglich.**
- **Die Dacheindeckung ist in Farbe (Rot-, Braun- und Anthrazittöne) und Materialität (Tonziegel, nicht glänzend) abzustimmen.**
- In der zweiten Reihe und wenn das Gebäude von außen nicht einsehbar ist, ist die Dachform frei wählbar

DACHAUFBAUTEN:

- **Gaube sind von der Dachkante des Hauptdaches abgesetzt zu errichten.**
- **Die Vorgaben der Farbgebung sind auch bei Dachgauben zu beachten.**
- Ist mehr als eine Gaube geplant, sind diese symmetrisch zueinander anzuordnen.
- Keine unterschiedlichen Ausführungen von Gauben auf einer Dachfläche.
- Sie sind im gleichen Ziegel (Form, Material und Farbe) zu decken wie das Hauptdach.
- Sind auf einer Dachfläche bereits Gauben einer anderen Art vorhanden, die erhalten werden, so sind die neuen Gauben diesen Gauben in Art, Material und Farbe anzupassen.

*Fett markierte Punkte sind zwingend einzuhalten.



Satellitenschüsseln auf der Dachfläche farblich nicht angepasst



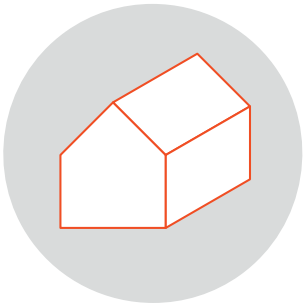
Photovoltaik auf der straßenabgewandten Seite - nicht einsehbar



Photovoltaik bei giebelständigen Gebäuden



Balkonkraftwerk im rückwertigen Bereich



An- und Aufbauten

Technische Anlagen und Aufbauten auf Dächern und Fassaden, die nicht der nachhaltigen Energiegewinnung dienen, sind oftmals gewünscht, optisch aber fast immer störend. Bei giebelständigen Gebäuden sind sie deshalb nur in der hinteren Dachhälfte zugelassen, bei traufständigen Gebäuden nur auf der abgewandten Seite. Technische Anlagen, die wie z. B. Solaranlagen der nachhaltigen Energiegewinnung dienen, sind auf allen Dachflächen zugelassen, sollen sich aber auf der zur Straße zugewandten Seite der eingedeckten Dachfläche unterordnen und möglichst flächenhaft angebracht werden.

HINWEIS ZUR PHOTOVOLTAIK-PFLICHT

Bei Dachsanierungen ist seit April 2023 die Solarpflicht auch bei denkmalgeschützten Gebäuden einzuhalten. Der denkmalfachliche Belang wird nun stärker zurückgestellt, um noch mehr PV-Anlagen zu ermöglichen. Außerdem wurde das Verfahren beschleunigt.

AN- UND AUFBAUTEN AUF DACH; FASSADE UND NEBENGEBÄUDEN:

- **Technische Aufbauten sind, wenn technisch möglich, bei giebelständigen Gebäuden nur in der hinteren Dachhälfte möglich, bei traufständigen Gebäuden nur auf der abgewandten Seite. Dies gilt auch für Kleinwindanlagen und technische An- und Aufbauten die der Netzadeckung dienen.**
- Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der nachhaltigen Energiegewinnung dienen. (Gilt nicht für Kleinwindanlagen.)
- Technische An- und Aufbauten sollen sich, wenn technisch möglich, auf der zur Straße zugewandten Seite der eingedeckten Dachfläche unterordnen, möglichst flächenhaft angebracht werden und farblich weitgehend an die Farbe der Dacheindeckung angepasst werden, sowie eine matte Oberfläche ausweisen.

*Fett markierte Punkte sind zwingend einzuhalten.



Filigraner Schriftzug



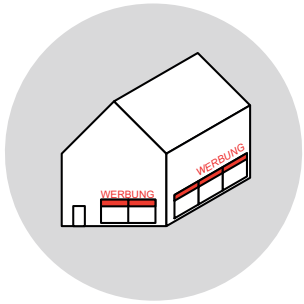
Schild mit Fensterbeklebung unter einem Drittel der Fensterfläche



Schriftzug aufgestellt



Unterschiedliche Werbeschilder, Schriftzug Leitfaden konform



Werbeanlagen

Die Innenstadt ist ein lebendiges Geschäftszentrum und ein Ort für Dienstleistung und öffentliche Einrichtungen. In den zentralen Bereichen sind in den Obergeschossen vereinzelt Dienstleistungen, Praxen etc. anzutreffen, generell überwiegt aber das Wohnen. In den Seiten- und Parallelstraßen ist das Wohnen auch in den Erdgeschossen dominierend, zu den Rändern überwiegend als Ein- und Zweifamilienhäuser.

Das Erscheinungsbild der Gebäude der Innenstadt wird von deren Nutzungen geprägt. Bei den Wohn- und Geschäftshäusern unterscheiden sich die Nutzungen geschossweise. Diese Trennung zwischen Erdgeschoss- und Obergeschossnutzung führt in vielen Fällen zu einer problematischen Fassadengestaltung. Ein lebendiger Innenstadtbereich ist heute ohne Werbung nicht mehr denkbar und wohl auch nicht existenzfähig. Werbeanlagen wollen den Kunden auf den Ort der Leistung aufmerksam machen. Demzufolge nehmen bei zunehmender Geschäftsdichte auch die Größe und Anzahl der Werbeanlagen zu.

Ein wesentliches Ziel des Leitfadens ist, die Altstadt als Einkaufsstandort durch attraktive Gestaltung der öffentlichen Räume aufzuwerten. Deshalb ist es wichtig, dass sich die Werbeanlagen in die architektonische Gestaltung der Gebäude einfügen und ein stimmiges Gesamtbild entsteht.

Werbeanlagen sollten nicht aufdringlich sein und verunstaltend wirken. Eine positive Gestaltung kann durch filigrane, transparente und künstlerisch gestaltete Schriftzüge und Firmenlogos erreicht werden. Werbeanlagen fügen sich in die Gestaltung der Gebäude ein, wenn sie auf die individuelle Gestaltung der jeweiligen Fassade abgestimmt sind und keine prägenden Fassadendetails, etc. verdecken oder in ihrer Wirkung beeinträchtigen. Generell ist auch eine gute Architektur und eine gut gestaltete Gebäudefassade ein Werbefaktor und kann in dezentraler Form auf ein Angebot im Erdgeschoss aufmerksam machen.

WERBEANLAGEN:

- **Die Gestaltung von Werbeanlagen muss sich unter ästhetischen Gesichtspunkten der Fassadengestaltung anpassen und sich darin integrieren.**
- **Maximal ein Hauptfarbton sowie eine Akzentfarbe (siehe Farbgebung) sind zu verwenden.**
- **Schriftzüge (Einzelbuchstaben) sind indirekt zu beleuchten.**
- Je Gebäude ist nur eine Werbeanlage für die auf dem Grundstück bestehende Nutzung, an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite erlaubt.
- Überdimensionierte, grelle und großflächige Leuchtkästen, blinkende oder mit stark wechselndem Licht arbeitende Neonfarben sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen dürfen nicht freistehend bzw. selbstständig ausgebildet werden.
- Die Fläche darf eine Größe von max. 1,0 m² nicht überschreiten.
- Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufen bzw. Brüstungshöhen des 1. OG hinausragen.
- Es dürfen max. 1/3 eines Fensters beklebt werden.
- Keine farbige, glänzende und spiegelnde Fensterbeklebungen.
- Werbeanlagen an Nebengebäuden sowie Einfriedungen und Tore sind nicht erwünscht.

*Fett markierte Punkte sind zwingend einzuhalten.



Möbel im öffentlichen Raum



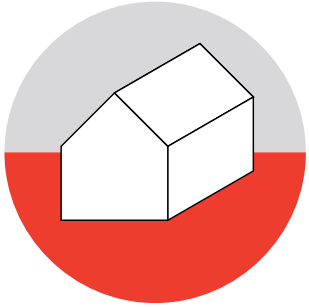
Mobiliar gewerbliche Außenfläche



Terrasse eingefriedet



„Blick in die Lammstraße“ (Fußgängerzone)



Gewerblich genutzte Außenflächen



Beispiel für Aussenmöblierung

Ziel des Leitfadens ist es, für die Freiflächen in der Innenstadt, die z. B. von Gastronomen als Bewirtungsfläche genutzt werden, eine ansprechende gestalterische Qualität zu erzielen.

Mit dem Leitfaden soll allen Gewerbetreibenden in der Innenstadt ein „roter Faden“ an die Hand gegeben werden, wie sie einen Beitrag zu einer hochwertigen und attraktiven Gestaltung in einem überwiegend historischen Erscheinungsbild leisten können.

Der Gestaltungsleitfaden soll daher auch nicht als Satzung im Sinne von Ortsrecht beschlossen werden, sondern es wird ausdrücklich die „Freiwilligkeit“ betont. Dennoch wird diese Richtlinie nur dann auch ihren Zweck erfüllen, wenn sie von allen Seiten beachtet wird.

GEWERBLICH GENUTZTE AUßENFLÄCHEN:

- **Sonnenschutz wie Sonnenschirme sowie Möbel wie Bänke, Tische sind in den Farben Anthrazit, Braun oder Beige zu halten. Die Auswahl sollte zur Gesamtheit des öffentlichen Raumes passen.**
- **Die Materialien Holz oder Metall sind zu verwenden. Materialimitate sind erlaubt.**
- Pflanzen und Grünflächen sowie vertikale Gärten zur Begrünung sind erwünscht.
- Eine attraktive, funktionale und nicht zu grelle Beleuchtung kann installiert werden.

*Fett markierte Punkte sind zwingend einzuhalten.

Wir beraten Sie bei der Gestaltung Ihres Gebäudes.

Ansprechpartnerinnen bei der Stadt:

Frau Julia Hertel und Frau Tanja Ewald

 07147 28-156/-154
 J.Hertel@Sachsenheim.de /
T.Ewald@Sachsenheim.de

Stadt Sachsenheim
Stadtentwicklung und Bauen
Äußerer Schlosshof 5
74343 Sachsenheim



Ansprechpartner der WHS:

Herr Alexander Werner

 07141 16-757 325
 alexander.werner.awe@wuestenrot.de
 whs-wuestenrot.de

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

