



**Stadt Blaustein  
Alb-Donau-Kreis  
Beratungsvorlage**

**Beratungsgremium:** Gemeinderat

**Sitzung am** 26.03.2019

**Vorlagen Nr.** 30 /2019

öffentlich  
 nicht-öffentlich

**Amt:** Bauamt

**Beratungsgegenstand:**

Sanierungsgebiet Stadtzentrum Blaustein

- Vorstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen
- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
- Festlegung der Durchführungsfrist

**Beschlussantrag:**

1. Zustimmung zu den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen
2. Förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadtzentrum Blaustein“
3. Festlegung der Durchführungsfrist für das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Blaustein“

  
Thomas Kayser  
Bürgermeister

## I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/ nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung (einstimmig/ mehrheitlich)
GR	03.07.2018	ö	Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB	Zustimmung einstimmig

## II. Sachvortrag

### 1. Vorstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

#### Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 03.07.2018 die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB eingeleitet. Der Beschluss wurde am 13.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht (Untersuchungsgebiet „Stadtzentrum Blaustein“).

Die von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS), Ludwigsburg, im Auftrag der Stadt Blaustein durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet „Stadtzentrum Blaustein“ sind abgeschlossen. Der Ergebnisbericht liegt der Verwaltung und dem Gemeinderat zur Ansicht vor. Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse sowie die Sanierungsziele zusammengefasst dargestellt.

#### Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen/Sanierungsziele

Die im Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Ergebnisse wurden auf der Grundlage von Ortsbegehungen, der Auswertung von vorhandenen Datengrundlagen und Planungen der Stadt Blaustein sowie einer Befragung der Grundstückseigentümer und Gewerbetreibende mittels eines standardisierten Fragebogens gewonnen. Ferner wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

#### Mängel- und Konfliktanalyse

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden städtebauliche Mängel und Konflikte festgestellt. Diese sind im Ergebnisbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen ausführlich dargestellt.

Die festgestellten städtebaulichen und funktionalen Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet machen deutlich, dass eine Behebung dieser Mängel und Missstände nur im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch möglich ist.

#### Ergebnisse der Befragung

Bei der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen durchgeführten Befragung von privaten Eigentümern und Gewerbetreibenden betrug die Rücklaufquote der Fragebögen 31 %, was einen guten Wert darstellt. Die erforderliche Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten, also die positive Einstellung zu privaten Modernisierungsmaßnahmen, liegt im Sanierungsgebiet mit rd. 31 % vor. Weitere 21 % können sich unter bestimmten Voraussetzungen eine Mitwirkung vorstellen.

Weitere Details zum Ergebnis der Befragung sind im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen in Kapitel 4 dokumentiert.

### **Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger**

Die betroffenen öffentlichen Aufgabenträger wurden angeschrieben, die wesentlichen Punkte deren Stellungnahmen einschließlich Abwägungsvorschlag sind im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen im Kapitel 5 aufgeführt. Grundsätzliche Einwendungen wurden nicht erhoben. In 12 Stellungnahmen wurden Hinweise gegeben, welche bei der Sanierungsdurchführung zu berücksichtigen sind. Die Stellungnahmen wurden bei der Formulierung der Sanierungsziele berücksichtigt.

### **Sanierungsziele und gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept**

Aus den im Rahmen der Erhebungen festgestellten städtebaulichen und funktionalen Mängel, Konflikte und Missstände ergeben sich Sanierungsziele, die im gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Sanierungsdurchführung im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Blaustein“ dargestellt sind (Anlage 2).

Dieses Entwicklungskonzept stellt eine Leitlinie für die auf einen Zeitrahmen von voraussichtlich rd. 15 Jahren angesetzte Sanierungsdurchführung im Gebiet „Stadtzentrum Blaustein“ dar. Änderungen, sei es durch neue Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung oder aber durch eine nicht gegebene Realisierungsmöglichkeit von Einzelzielen, sind nicht ausgeschlossen und in Einzelfällen durchaus auch zu erwarten.

Die grundlegenden Sanierungsziele für die Entwicklung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Blaustein“ und die Handlungsschwerpunkte sind im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen formuliert.

## **2. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets**

### **Wahl des Sanierungsverfahrens:**

#### **Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren**

Der Abwägungsprozess über das anzuwendende Sanierungsverfahren ist bereits im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen erfolgt (vgl. Anlage 3 zur Sitzungsvorlage). In Bezug auf die geplante Sanierung „Stadtzentrum Blaustein“ kann hierzu festgehalten werden:

Unter Anbetracht der gesetzten Ziele und Schwerpunkte der Sanierungsmaßnahme sowie der geplanten Durchführung von Neuordnungsmaßnahmen zur Schaffung zusätzlicher Wohnbereiche im Innenbereich, insbesondere am Marktplatz, ist von einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung auszugehen. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Sanierungsmaßnahme „Stadtzentrum Blaustein“ im klassischen Verfahren durchzuführen.

Das Ergebnis des Abwägungsprozesses ist in der zur Beschlussfassung vorliegenden Sanierungssatzung (vgl. Anlage zur Sitzungsvorlage) berücksichtigt.

### **Abgrenzung des Sanierungsgebietes und Finanzierung**

Insgesamt ist ein Gebiet abzugrenzen, in welchem die vorgesehenen Neuordnungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Finanzierbarkeit zweckmäßig und zügig durchgeführt werden können.

Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 07.06.2018 ist das Gebiet „Stadtzentrum Blaustein“ mit einem Förderrahmen von 1.333.333,00 € in das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP) aufgenommen worden (Finanzhilfen des Landes (60 %) des Förderrahmens: 800.000,00 €). Die Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Sanierung „Stadtzentrum Blaustein“ wurde seit Aufnahmeantrag aufgrund sich konkretisierender Einzelmaßnahmen angepasst und ist als Anlage 4 beigelegt.

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen zeigte sich, dass die zu Beginn vorgenommene Gebietsabgrenzung, die auch Bestandteil des Neuaufnahmeantrages in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung war, um die Flurstücke Flst. Nr. 30/1, 30/11, 610/1, Teilflächen von 125, 127/1, 276, 584 und 696/0 erweitert werden und um die Flst. Nr. 557/1, 696/5 und Teilflächen von 560 verringert werden sollte. Im Rahmen der Befragung ergaben sich auch in diesem Bereich Mängel und Missstände am Gebäude sowie die Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers. Die Flst. Nr. 564/3 und 116/19 sollten ebenfalls in die Gebietsabgrenzung mitaufgenommen werden. Sie wurden in der Gemeinderatssitzung am 26.02.2019 aus dem Sanierungsgebiet „Stadelwiesen“ herausgenommen. Auf die Sitzungsvorlage Nr. 19/2019 wird verwiesen.

Es wird daher empfohlen, die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wie im beigelegten Abgrenzungsplan, der Bestandteil der zu beschließenden Satzung ist, festzulegen und als förmliches Sanierungsgebiet auszuweisen. Es ist festzuhalten, dass städtebauliche sowie funktionale Missstände und Mängel – in unterschiedlicher Intensität – im gesamten Gebiet vorhanden sind.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im beigelegten Plan vom Februar 2019 – Anlage zum Satzungstext – dargestellt.

### **Eintragung Sanierungsvermerk**

Nach Inkrafttreten der Satzung hat die Stadt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hat hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt trägt in die Grundbücher den sog. Sanierungsvermerk ein.

### **3. Festlegung der Durchführungsfrist**

Beim Beschluss über die Sanierungssatzung für das Gebiet „Stadtzentrum Blaustein“ gem. § 142 Abs. 1 und 3 BauGB ist ergänzend gem. § 142 Abs. 3 BauGB die Frist zur Durchführung der Sanierung festzulegen. Die Frist soll nach BauGB eine Dauer von 15 Jahren nicht überschreiten.

Zu empfehlen ist, den Zeitraum so zu legen, dass die Durchführungsdauer der Sanierung den Bewilligungszeitraum übersteigt. Der Bewilligungszeitraum wurde bis zum 30.04.2027 festgelegt. Dieser kann nach derzeitiger Praxis in begründeten Fällen um zwei Jahre verlängert werden. Für den Abschluss der Sanierungsmaßnahme wird mindestens ein weiteres Jahr veranschlagt. Es wird deshalb empfohlen, die Durchführungsfrist bis zum 31.12.2033 festzulegen. Bei Bedarf kann die Frist jedoch gem. § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB durch Beschluss des Gemeinderates verlängert werden.

### III. Finanzierung

Haushaltsstelle	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Ausgaben (Euro)	Überplan- mäßig/ außerplan- mäßig
-	-	-	-	-

#### Anmerkung zur Finanzierung:

Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 07.06.2018 ist das Gebiet „Stadtzentrum Blaustein“ mit einem Förderrahmen von 1.333.333,00 € in das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP) aufgenommen worden (Finanzhilfen des Landes (60 %) des Förderrahmens: 800.000,00 €).

### IV. Beschlussantrag

1. Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen, dem Bericht über das Ergebnis der durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Stadtzentrum Blaustein“ zuzustimmen.
2. Dem Gemeinderat wird empfohlen, den in der Anlage beigefügte Satzungsentwurf über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadtzentrum Blaustein“ als Satzung zu beschließen.
3. Dem Gemeinderat wird empfohlen, die Durchführungsfrist auf einen Zeitraum von 15 Jahren, gerechnet ab dem Beginn des Förderzeitraums, d. h. bis zum 31.12.2033, festzulegen.

**Externe Fachleute: Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS),  
Ludwigsburg**

Marleen Sönksen  
Bauamt  
FB 3.2 Bauverwaltung

#### Beteiligte Ämter:

Sandra Pianezzola  
Amtsleiterin  
Bauamt

Josef Engel  
Amtsleiter  
Finanzverwaltung

## **Anlagen**

- Entwurf der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Blaustein „Stadtzentrum Blaustein“ mit Abgrenzungsplan
- Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Konzept
- Abwägung über das anzuwendende Sanierungsverfahren (Auszug aus dem Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen)
- Kosten- und Finanzierungsübersicht (Städtebauförderung)
- Fördergrundsätze für private Maßnahmen
- Gestaltungsrichtlinie

Auf Grund des § 142 Absatz 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Gemeinderat der Stadt Blaustein in seiner Sitzung am 26.03.2019 folgende

**Satzung**  
**über die förmliche Festlegung**  
**des „Stadtzentrum Blaustein“ in Blaustein**

**§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 19,5 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Stadtzentrum Blaustein“.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan „Stadtzentrum Blaustein“ vom Februar 2019 abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

**§ 2 Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden Anwendung.

**§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

**Anlage:** Lageplan

Blaustein, den 26.03.2019

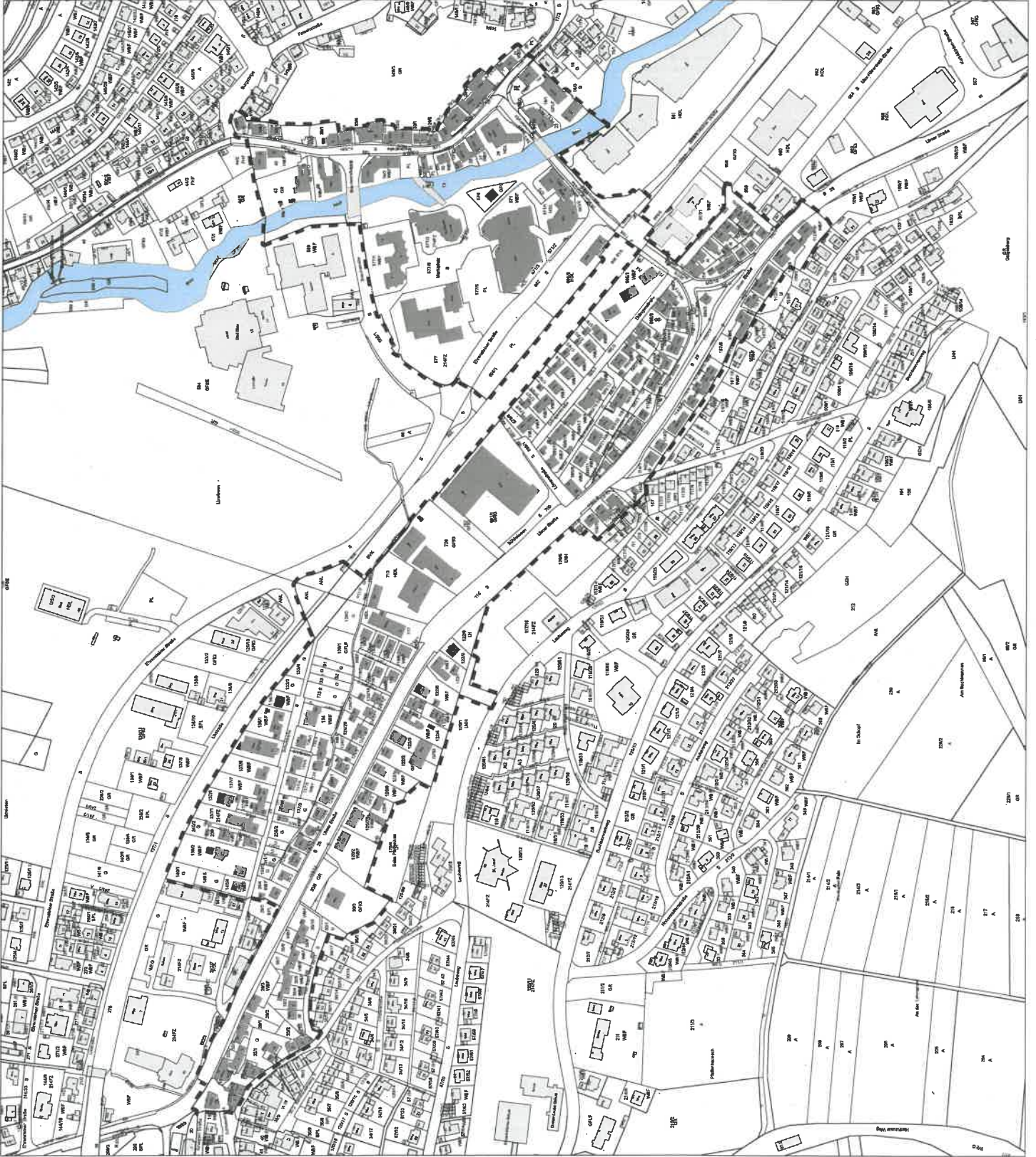
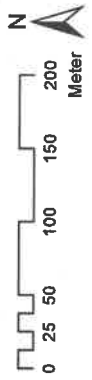
Thomas Kayser  
Bürgermeister

# Stadt Blaustein

## Vorbereitende Untersuchungen "Stadtzentrum Blaustein"

### Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes














 Gebietsabgrenzung  
(19,5 ha)

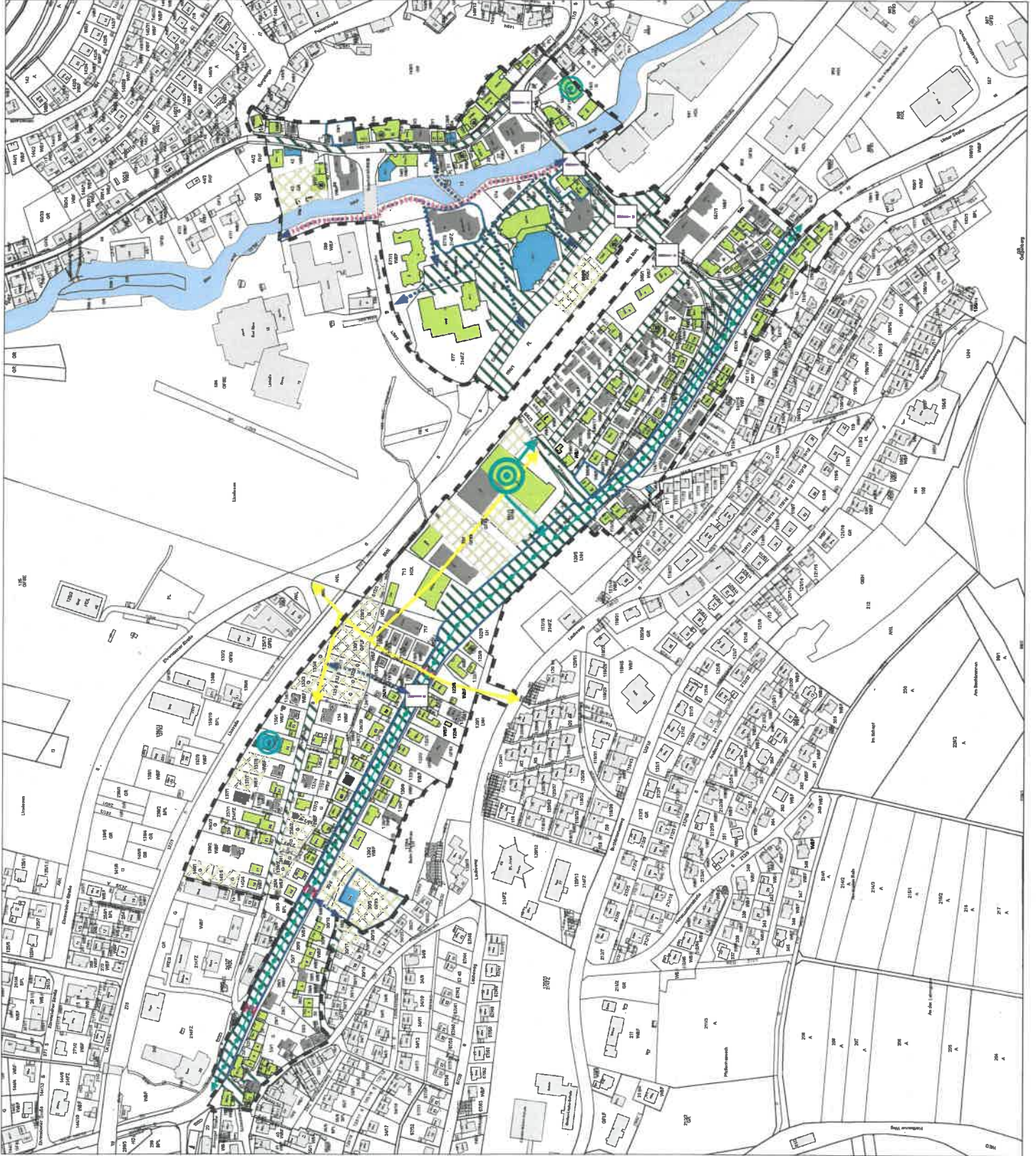
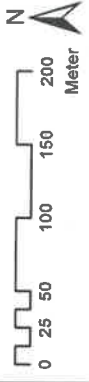




# Stadt Blaustein

## Vorbereitende Untersuchungen "Stadtzentrum Blaustein" Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungs- konzept - Zielsetzungen

-  Umfassende bauliche und energetische Gebäudemodernisierung
-  Umfassende Gebäudemodernisierung, ggr. Abbruch und Neubau
-  Behebung Gefahrenstelle
-  Schaffung von Querungshilfen
-  Verlagerung/Beseitigung störender Betriebe bzw. unpassender Nutzungen
-  Nutzung/Umnutzung der Flächenpotenziale
-  Attraktivierung des öffentlichen Raumes durch Verkehrs-, Freiflächen- und Platzgestaltungsmaßnahmen
-  Beseitigung/Umgang mit Altlasten
-  Begrünung des Straßenraumes
-  Schaffung einer Wegeverbindung
-  Eindeutige Gestaltung der Wegeverbindung
-  Behebung der Barriere und Einbindung der Flächen in den öffentlichen Raum
-  Behebung eines Gebäudeleerstands/einer Unternutzung



**ESP 4 Attraktives Wohn-/Mischquartier - Ortszentrum Klingenstein und Lix-Areal**

- Anbindung des Quartiers und des Ortszentrums Klingenstein an das Freizeitareal
- Sinnvolle Nutzung und behutsame Nachverdichtung vorhandener Flächenpotenziale
- Gleichzeitig Erhalt der Quartiersdurchgrünung
- Verringerung des Freizeitverkehrs

**ESP 2 Gestaltung und Wohnen B28**

- Verkehrsberuhigung und Schaffung von Querwegen zur Stärkung der Verkehrssicherheit, dadurch auch Verringerung der Barrierewirkung
- Zonierung für verschiedene Verkehrsteilnehmer u.a. mithilfe von Begrünung
- Sinnvolle und behutsame Nachverdichtung / Umnutzung vorhandener Flächenpotenziale
- Verbindung der Wohnquartiere B28 und Klingenstein mit dem Lix-Areal
- Verbesserung von vorhandenen Wegeverbindungen

**ESP 1 Ortsmitte Ehrenstein - Attraktives Zentrum**

- Gestaltung attraktiver und belebter Marktplatz
- Zukunftsfähige Ausrichtung als Handels- und Dienstleistungszentrum, Einbindung angrenzender Handels- und Dienstleistungsbereiche
- Nutzung von Flächenpotenzialen im südlichen Ortszentrenbereich
- Schaffung von Aufenthaltsqualität auch hinsichtlich Strukturierung, Zonierung und Orientierung
- Energetische Sanierung des Rathauses (Martinstraße und Hummelstraße)
- Erhöhung der Erlebarkeit der Blau, Inszenierung der Lage am Fluss
- Blickbeziehung Löwenfels und Blau



**ESP 5 Integrierter Einzelhandelsstandort Bühnweisen**

- Gestaltung eines attraktiven und verträglichen Überganges zwischen Gewerbestandort und angrenzender Wohnbebauung
- Einbindung des Einzelhandelsstandortes in das vorhandene Gefüge aus zentrumsnahem Wohnen sowie Dienstleistung und Handel
- Verlagerung störender Betriebe / Nutzungen

**ESP 3 Attraktives Wohn-/Mischquartier - südlich am Ortszentrum Ehrenstein**

- Entlastung vom Durchgangsverkehr
- Aufwertung des stark belasteten Wohnquartieres (Bahn, Bundesstraße)

**Allgemeine Sanierungsziele**

- Verknüpfung der Ortsteile zur Stärkung der Zentren, insbesondere Stärkung und Attraktivierung des Stadtzentrums Blaustein
- Aufwertung des Stadtbilds u.a. durch Neuordnung, Ersatzbauten und qualitativ hochwertige und raumbildende Architektur
- Aufwertung des öffentlichen Raumes: Gestaltung von Grün- und Freiräumen, Schaffung von Aufenthaltsbereichen
- Aktivierung und städtebaulich maßstäbliche Neuordnung von Brach- und Entwicklungsflecken
- Beseitigung vorhandener Substanz- und Funktionsmängel, energetische Sanierung der Gebäudesubstanz, Stärkung der Wohnqualität
- Überwindung der „Barriere Bahn“ durch einen attraktiven, sicheren Übergang
- Verkehrsberuhigungs-/Gestaltungsmaßnahmen insbesondere entlang der B28
- Stärkung Fuß- und Radverkehr

# Stadt Blaustein

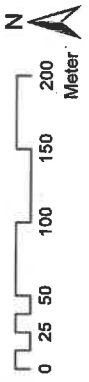
## Vorbereitende Untersuchungen "Stadtzentrum Blaustein"

### Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept - Entwicklungsschwerpunkte

Gebietsabgrenzung (19,5 ha)



Nachrichtlich: **E** Erhaltenswertes/Stadtbild prägendes Gebäude



## Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren Wahl Sanierungsverfahren

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Stadt nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („**klassisches Verfahren**“) oder
- das „**vereinfachte Sanierungsverfahren**“ unter Ausschluss dieser Vorschriften

zur Verfügung steht.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d. h. ob die Sanierung im „klassischen Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden. Maßstab für die Entscheidung der Stadt ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB).

Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Stadt gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“ verpflichtet.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „klassischen Verfahren“ folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

### „**Klassisches**“ Verfahren

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Insbesondere zu erwähnen sind:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d. h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Stadt beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Stadt beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB). Dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag),
- die sogenannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass – falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen – der Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

### **„Vereinfachtes“ Verfahren**

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt aber das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
- keine Preiskontrolle.

Sind die Voraussetzungen für eine Sanierungsdurchführung im „vereinfachten Verfahren“ gegeben, so stehen der Stadt hinsichtlich des Einsatzes der Verfügungs- und Veränderungssperre folgende weitere Entscheidungsmöglichkeiten offen:

- Bestimmt die Stadt in der Sanierungssatzung – neben der Anordnung des „vereinfachten Verfahrens“ – nichts weiteres, findet die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB Anwendung. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen.

Die Stadt kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass

- nur § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung, Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist. Die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen; daher bedarf es in diesem Fall auch nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerkes (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch;
- nur § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist; in diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der gemeindlichen Genehmigung;
- die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB keine Anwendung findet.

Diese Darstellung macht deutlich, dass die Stadt auch im „vereinfachten Verfahren“ ein auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung hat.

### **Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren**

Wie bereits dargelegt, muss die Stadt die Entscheidung, ob die Sanierung im „vereinfachten“ oder im „klassischen“ Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes treffen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn

- die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Es ist zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten.

Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, von rechtlicher Bedeutung.

Die Schwerpunkte der geplanten Sanierung sind bereits skizziert; diese sind zusammengefasst im Wesentlichen:

- Verknüpfung der Ortsteile zur Stärkung der Zentren, insbesondere Stärkung und Attraktivierung des Stadtzentrums Blaustein
- Aufwertung des Stadtbilds und des öffentlichen Raumes u. a. durch Neuordnung, Ersatzbauten und qualitativ hochwertige und raumbildende Architektur
- Aktivierung und städtebaulich maßstäbliche Neuordnung von Brach- und Entwicklungsflächen
- Beseitigung vorhandener Substanz- und Funktionsmängel, energetische Sanierung der Gebäudesubstanz, Stärkung der Wohnqualität
- Verkehrs- und Gestaltungsmaßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, -beruhigung und -Entlastung insbesondere entlang der B28

Neben den bereits im Eigentum der Stadt Blaustein befindlichen Grundstücksflächen werden zur Aufwertung des öffentlichen Raums eventuell Grundstücke bzw. Teilflächen zu erwerben sein. Aus diesem Grunde wird die Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 Abs. 1 u. 3 BauGB: Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert).

Die im investiven Bereich geplanten privaten Maßnahmen sind grundsätzlich auch heute bereits im Zuge des Baurechtsverfahrens möglich.

Umfangreiche durch die Stadt Blaustein durchzuführende Grundstücksneuordnungen oder Umlegungsmaßnahmen, die zu einer besseren Ausnutzung oder Bebaubarkeit und damit zu einer Bodenwerterhöhung führen würden, sind im Stadtzentrum und im Bereich der Gewerbegebiete vorstellbar. Eine sanierungsbedingte Wertsteigerung von Grundstücken kann somit erwartet werden.

**Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 BauGB für die Sanierungsdurchführung im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Blaustein“ erforderlich. Es wird daher empfohlen, die Sanierungsmaßnahme im klassischen Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchzuführen.**

**Aus den erwähnten Gründen wird empfohlen, nachfolgende Sanierungssatzung in dieser Form zu beschließen.**

## **Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht**

In die nachstehende Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden auf der Basis der vorliegenden Untersuchungen und des erarbeiteten Maßnahmen- und gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aufgrund von Erfahrungswerten Kostenansätze für die Sanierung des Untersuchungsgebietes aufgenommen.

Es wurden alle derzeit einschätzbaren Aufwendungen und Einnahmen ermittelt. Unter Zugrundelegung der Städtebauförderungsrichtlinie Baden-Württemberg (StBauFR) wurden die zuwendungsfähigen Kosten sowie die anzurechnenden Einnahmen ermittelt. Bei Neugestaltungsmaßnahmen der Straßen bzw. der Herstellung öffentlicher Stellplätze wurden die Flächen überschlägig ermittelt. Als Kostenansatz wurde, sofern die Kosten nicht geringer geschätzt wurden, die Obergrenze von maximal 150,00 €/m<sup>2</sup> nach Städtebauförderungsrichtlinie zugrunde gelegt. Die tatsächlichen Kosten und die Förderobergrenzen können auch hier erst vor Durchführung der Einzelmaßnahmen exakt ermittelt werden.

In der nachstehenden Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die förderfähigen Ausgaben eingestellt. Der Stadt Blaustein wird empfohlen, in Kenntnis des zur Verfügung stehenden Förderrahmens, die Schwerpunkte in der Sanierungsdurchführung und Prioritäten bei der Umsetzung festzulegen. Insgesamt ergibt sich bei einem sehr sparsamen Einsatz von Mitteln für die Durchführung der Sanierung im Untersuchungsgebiet, nach Abzug der sanierungsbedingten Einnahmen, ein voraussichtlich erforderlicher Förderrahmen von rund 7.331.000,00 €.

Bei der Sanierungsdurchführung ist zu beachten, dass die Stadt Blaustein neben dem 40 %-igen Eigenanteil des Förderrahmens von derzeit 1.333.333 € auch die ggf. nicht durch den Förderrahmen (zukünftige Erhöhungen vorbehalten) gedeckten sowie die nicht zuwendungsfähigen Eigenanteile bei eigenen Maßnahmen zu tragen hat.

Auf dieser Grundlage wird vorläufig von folgenden sanierungsbedingten Ausgaben- und Einnahmenansätzen ausgegangen:

<b>I. Sanierungsbedingte Ausgaben</b>	<b>TEUR – einzeln –</b>	<b>TEUR – gesamt –</b>
<b>1. Vorbereitende Untersuchungen</b>	12	<b>12</b>
<b>2. Weitere Vorbereitung der Sanierung</b>		
- Mehrfachbeauftragung Marktplatz	80	
- Allg. städtebaul. Planung und Freiraumplanung	15	
- Bebauungspläne	15	
- Gutachten	5	
- Wettbewerbe, Entwürfe	10	
- Öffentlichkeitsarbeit u. Broschüre (z. B. Sanierungsschild)	10	
- Bodenordnung und Vermessung	15	<b>150</b>
<b>3. Grunderwerbe</b>		
- für öffentliche Erschließungsflächen (einschl. NK)	50	<b>50</b>
<b>4. Ordnungsmaßnahmen</b>		
- Neugestaltung Marktplatz und Umgebung (ca. 2.900 m <sup>2</sup> )	450	
- Umgestaltung Hummelstraße, Errichtung Fußgängerunterführung (ca. 1.400 m <sup>2</sup> )	210	
- Neugestaltung Ehrensteiner Straße (ca. 1.275 m <sup>2</sup> )	191	
- Umgestaltung B28 (straßenbegleitende Flächen in kommunalem Eigentum)	400	
- Neugestaltung Dillingenstraße, Verkehrsberuhigung (ca. 1.600 m <sup>2</sup> )	240	
- Neugestaltung Blaubrücke Hummelstraße	250	
- Gebäudeabbrüche u. Substanzwertentschädigungen (pauschaler Ansatz)	120	
- Stützmauer B28 auf kommunalem Grund	100	
- Neugestaltung Schulstraße (ca. 1.400 m <sup>2</sup> )	210	
- Neugestaltung Frauenstraße (ca. 650 m <sup>2</sup> )	98	
- Private Abbruchmaßnahmen (pauschaler Ansatz)	250	<b>2.519</b>
<b>5. Baumaßnahmen</b>		
- Modernisierung Rathaus	3.500	
- Private Modernisierung (pauschaler Ansatz)	1.000	<b>4.500</b>
<b>6. Sonstige Maßnahmen</b>		
<b>7. Sanierungsträger</b>	200	<b>200</b>
<b>Sanierungsbedingte Ausgaben Gesamt</b>		<b>7.431</b>



<b>II. Sanierungsbedingte Einnahmen</b>	<b>TEUR – einzeln –</b>	<b>TEUR – gesamt –</b>
Grundstückserlöse/Wertansätze (Reprivatisierung Teilflächen Ehrensteiner Straße)	100	100
Ausgleichsbeträge		
Sonstige Einnahmen		
<b>III. Förderrahmen</b>		<b>7.331</b>
<b>(Nachrichtlich bisher anerkannter Förderrahmen)</b>		<b>1.333</b>

Die vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht ist im jährlich zu erstellenden Sachstandsbericht nach dem Stand der jeweiligen Planungen fortzuschreiben und an das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau weiterzuleiten. Erforderlichenfalls sind Erhöhungen der Finanzhilfen zu beantragen.

## **SANIERUNG „Stadtzentrum Blaustein“ IN BLAUSTEIN**

### **FÖRDERGRUNDSÄTZE FÜR PRIVATE MAßNAHMEN**

#### **1. Grundlage der Förderung**

Grundlage der Förderung bildet die Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR) vom 23.09.2013. Die Regelungen dieser Verwaltungsvorschrift gehen, da sie Grundlage für die Ermittlung des Zuschusses des Landes Baden-Württemberg an die Stadt Blaustein sind, bei der Ermittlung des Zuschusses der Stadt Blaustein an die Grundstückseigentümer im Zweifel vor.

Die geförderten Maßnahmen müssen sich in das vom Gemeinderat der Stadt Blaustein beschlossene Neuordnungskonzept einfügen.

#### **2. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden**

##### **2.1 Pauschalierter Regelförderung (Ziffer 10.2.2.1 StBauFR)**

##### **2.1.1 Beurteilungsgrundlage/Fördervoraussetzung**

Zur Beurteilung der Förderfähigkeit und zur Berechnung der Zuschusshöhe sind von den Bauherren folgende Unterlagen einzureichen:

- Maßnahmenbeschreibung
- Fachmännische Kostenschätzung durch einen Architekten oder durch Kostangebote von Fachhandwerkern,
- Bei Veränderung von Bauteilen, welche von außen sichtbar sind, ein Plan über die künftige Gebäudeansicht,
- Bei umfassenden bzw. komplexen Maßnahmen die Vorlage eines Modernisierungsgutachtens durch einen Architekten mit detaillierter Kostenschätzung (ersetzt oben Punkte 1 bis 4),
- Ggf. Anträge/Bewilligungen aus anderen Förderprogrammen, insbesondere Denkmalschutz,
- Die Einhaltung aller Durchführungs-/Gestaltungsaufgaben des Denkmalamts und/oder der Stadt Blaustein,
- Die Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes, d. h. insbesondere die Farbwahl/Farbfestlegung und Materialfestlegung für Fassade, Fenster, Fensterläden und Haustüren etc. sind mit der Kommune/WHS abzustimmen. Das Einvernehmen der Kommune/WHS ist vor Vergabe der entsprechenden Arbeiten, in jedem Fall aber vor Beginn der Arbeiten herzustellen; es bedarf der Schriftform. Weitere Informationen siehe Gestaltungsleitfaden im Anhang.

**Zwingende Voraussetzung für eine Förderung ist der Abschluss eines Modernisierungsvertrages zwischen der Stadt Blaustein und dem Eigentümer vor Beginn der Maßnahme.**

### **2.1.2 Förderhöhe**

Zuschussgrundlage bilden die zuwendungsfähigen Kosten nach StBauFR. Hierbei wird der günstigste Anbieter in der Kostenberechnung berücksichtigt.

2.1.2.1 Der Förderzuschuss beträgt im Regelfall bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen oder Restmodernisierungen bis maximal **25 %** der berücksichtigungsfähigen Kosten.

## **2.2 Pauschalierte Höherförderung (Ziffer 10.2.2.3 StBauFR)**

### **2.2.1 Städtebaulich wertvolle Gebäude**

Bei Bauwerken mit besonderer städtebaulicher Bedeutung behält sich die Stadt Blaustein eine Einzelfallentscheidung der Höherförderung durch das zuständige Gremium vor.

### **2.2.2 Beurteilungsgrundlagen/Voraussetzung für Höherförderung**

- Erforderlich ist die Vorlage derselben Unterlagen wie bei der pauschalierten Regelförderung.
- Zusätzlich ist eine Abstimmung mit der Stadt notwendig.
- Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Gebäudeinnern und eine Außensanierung.

### **2.2.3 Förderhöhe**

Bei Bauwerken mit besonderer städtebaulicher Bedeutung zusätzlich zur pauschalierten Regelförderung **15 %** der zuwendungsfähigen Kosten.

## **3. Neuschaffung von Wohnraum (Ziffer 10.5 StBauFR)**

Die Förderung richtet sich nach den Bestimmungen der StBauFR und wird im Einzelfall entschieden.

## **4. Abbruch von Gebäuden (Ziffer 9.4 StBauFR)**

### **4.1 Beurteilungsgrundlage/Fördervoraussetzung**

- Drei vergleichbare Abbruchangebote von verschiedenen Unternehmen, wobei mindestens eines von einem ortsansässigen Unternehmen bzw. einem Unternehmen aus der regionalen Umgebung stammen muss,
- Vorschlag für die Neubebauung der geräumten Fläche/Grundstück bzw. Freiflächengestaltung,
- Erforderlichenfalls denkmalschutzrechtliche Genehmigung für den Abbruch und/oder Neubebauung,
- Die Einhaltung aller Durchführungs-/Gestaltungsaufgaben des Denkmalamts und/oder der Stadt Blaustein.

**Zwingende Voraussetzung für eine Förderung ist der Abschluss eines Ordnungsmaßnahmenvertrages zwischen der Stadt Blaustein und dem Eigentümer vor Beginn der Maßnahme.**

#### 4.2 Förderhöhe

Zuschussgrundlage bilden die zuwendungsfähigen Kosten nach StBauFR.

- Bei anschließender Neubebauung wird die Entschädigung der Abbruchkosten auf **100 %** der nachgewiesenen Kosten, höchstens jedoch auf **100 %** der Angebotssumme des günstigsten Anbieters, beschränkt.
- Ohne anschließende Neubebauung wird die Entschädigung der Abbruchkosten auf **50 %** der nachgewiesenen Kosten, höchstens jedoch auf **50 %** der Angebotssumme des günstigsten Anbieters, beschränkt.

#### 5. Beschränkung der Förderung im Einzelfall

Eine Förderung unter 5.000,00 € bei Modernisierungsmaßnahmen wird nicht gewährt.

#### 6. Zuständigkeiten

Über die Förderung je Einzelmaßnahme entscheidet je nach Höhe der Förderung das zuständige Gremium der Stadt Blaustein. Dies gilt insbesondere bei städtebaulich wertvollen Gebäuden bei der Abweichung von der Regelförderung wie oben dargestellt.

Die Stadt behält sich vor, im Einzelfall eine von diesen Fördergrundsätzen abweichende Regelung zu treffen.

Blaustein, den 26.03.2019

Thomas Kayser  
Bürgermeister

## **Grundsatz zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen der Stadt Blaustein im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Blaustein“**

Die Gestaltungsrichtlinien sollen dazu beitragen, dass Baumaßnahmen aller Art, die im Zuge der Sanierung durchgeführt werden, bezüglich Werkstoffauswahl, Farbgebung, Konstruktion und Gestaltung zur Erhaltung des Ortsbildes beitragen. Deshalb muss bei Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder Neubauten gewährleistet sein, dass diese sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Dabei sollen traditionelle Elemente als Grundlagen der Gestaltung übernommen und mit einer zeitgemäßen Architektursprache in Bezug auf Formen und Materialien übersetzt werden.

Die nachfolgenden Gestaltungsgrundsätze 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.

Grundsätzlich gilt, dass nur Maßnahmen gefördert werden können, die im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Blaustein“ liegen und vor Durchführung mit der Stadt/WHS abgestimmt worden sind. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung. Darüber hinaus werden Gestaltungsansagen zu den einzelnen Maßnahmen im Rahmen der Einzelbetreuung formuliert, wobei die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zu berücksichtigen sind.

### **Baukörper**

In diesem Bereich ist die traditionelle Gebäudestellung in den Stadtteilen Klingenstein und Ehrenstein zu berücksichtigen. Hier ist die vorherrschende Gebäudeform i. S. von einfachen kubischen und rechteckigen Baukörpern mit Satteldächern, Mansardendächern und Walmdächern weitgehend zu erhalten bzw. aufzugreifen. Um das typische Straßenbild im Zentrum Blausteins zu erhalten, sind, wenn nicht zwingende Gründe entgegenstehen, Neubauten auf den ursprünglichen Gebäudefluchten entlang der Straßenseiten wieder zu errichten. Dabei sollen Neubauten die ortstypische Parzellenstruktur, Trauf-/Firsthöhen sowie Gebäudebreiten/längen aufnehmen.

### **Fassaden**

Als Gestaltungsrichtlinie der Außenwände ist vorgegeben, dass diese als Lochfassade auszubilden sind. Unsachgemäße Umbauten aus früheren Zeiten sollen korrigiert werden. Sind Natursteinfassaden oder -fassadenteile bereits vorhanden, sollen diese erhalten werden.

Sind neue Balkone, Wintergärten und verglaste Vorbauten geplant, sind diese auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Seite nur ausnahmsweise zulässig. Balkone sind in der Fassade bzw. in das Dach zu integrieren und müssen maßstäblich und gegliedert sein. Historische Hauseingänge und Tore sind zu erhalten bzw. zu restaurieren.

Fenster in Altbauten sollen möglichst als Holzfenster ausgeführt werden. Die Fenster selbst sollen stehende Formate aufweisen. Glasflächen über 1,00 m<sup>2</sup> sind zu gliedern. Sprossen sollen in konstruktiver und nicht aufgeklebter oder dazwischen geklebter Form eingebaut werden. Fenster in Neubauten können ausnahmsweise in Kunststoff bzw. beschichteter Aluminiumkonstruktion ausgeführt werden, wenn sich das Gebäude nicht an einem historisch besonders sensiblen Standort befindet. Es ist immer auf eine Gliederung bzw. Profilierung der Fenster zu achten. Bestehende Fenster- und Türleibungen (Naturstein, Holz) sollen beibehalten werden. Ist eine Instandsetzung nicht möglich, sind Putzfaschen in der Breite der abgegangenen Leibung anzubringen. Fensterbänke sollen in die Gewände integriert sein und können in Holz, Naturstein oder bei Neubauten in gestocktem mind. 5 cm starkem Beton ausgeführt werden.

Sind Klappläden bereits vorhanden, sind diese beizubehalten. Rollläden dürfen nur angebracht werden, wenn die Rollladenkästen außen nicht sichtbar sind oder als Gestaltungselement verwendet werden können. Sollen Schaufenster eingebaut werden, sind diese nur im Erdgeschoss bei einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig. Die Breite von Einzelschaufenstern ohne Mauerpfeiler soll so gewählt werden, dass stehende Rechteckformate entstehen. Dies gilt auch bei Veränderung einer Schaufensterfront. Die Schaufensterbereiche sollen einen Sockel erhalten. Die Schaufensterzone hat sich der Gesamtfassade unterzuordnen.

Die Erdgeschosszone soll zusammen mit den darüber liegenden Geschossen eine Einheit bilden. Überdachungen und Markisen sind in Ausnahmefällen und nur im Verlauf der Erdgeschosszone zulässig. Historisierende Überdachungen sind zu vermeiden; sie sollten in zeitgemäßen Architekturelementen bzw. Materialien in einfacher Ausführung angebracht werden.

### **Dachlandschaft**

Die von öffentlichen Straßenräumen einsehbare Dachlandschaft soll in ihrer Einheitlichkeit und Lebendigkeit, insbesondere in Bezug auf Dachform, maßstäbliche Gliederung, Material und Farbe sowie der Ausbildung von Details in ihrem Gesamtbild erhalten bleiben. Satteldächer sollen eine Dachneigung von mindestens 45°, Mansardendächer unten eine Dachneigung von mindestens 60° und oben mindestens 30°, Walmdächer eine Dachneigung von mindestens 30° aufweisen. Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch geringere Dachneigungen und Pultdächer zulässig. An Traufe und Ortgang soll ein Dachüberstand sichergestellt werden. Für die Belichtung der Dachräume sind Gauben vorgesehen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Dachaufbauten sich der Dachfläche unterordnen.

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 es muss eine Gliederung durch senkrechte Sicken erfolgen. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind mit Ausnahme von Dachflächenfenstern unter 0,6 m<sup>2</sup> auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite nicht zulässig.

Als Dachdeckung sollten naturrote, braune, in Einzelfällen auch graue Ziegel oder Dachsteine Verwendung finden. Großflächige Metalleindeckungen sind – sofern sie nicht bei einem historischen Gebäude bereits ursprünglich vorhanden waren – unzulässig. Anlagen für die Nutzung von Solarenergie sind von dieser Regelung ausgenommen.

### **Oberflächen und Materialien**

Die Außenwände der Gebäude sind überwiegend verputzt herzustellen. Außerdem sollten glänzende Oberflächen, grelle oder sehr dunkle Farben sowie vorgehängte Fassaden vermieden werden. Es sind mineralische Fassadenfarben (z. B. Keim) zu verwenden. Die Farb- und Materialgestaltung der Gebäude mit allen Bauteilen und Nebengebäuden ist mit der Stadt/WHS abzustimmen. Zu den unzulässigen Materialien gehören insbesondere Glasbausteine, Keramikverkleidungen, geschliffener Natur-, Werk- oder Kunststein, Kunststoff- und Metalltafeln oder -platten, Faserzement, Kunststoffe aller Art, reliefartige Strukturputze, Spaltriemchenklinker und sichtbare Eckschienen.

### **Werbeanlagen**

Die Vorschriften der Werbeanlagensatzung der Stadt Blaustein sind bei geplanten Werbeanlagen einzuhalten.

### **Unbebaute Flächen, Mauern und Einfriedungen**

Hofeinfahrten, Innenhöfe und andere unbebaute Flächen sollen mit den Materialien befestigt werden, die im öffentlichen Raum bereits Verwendung fanden (z. B. Natursteinbeläge) oder sind mit wassergebundenen Belägen zu versehen. Bestehende Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Für die Begrünung werden heimische Laubbäume und Pflanzen verwendet. Einfriedungen sollen in Material und Höhe entsprechend den historischen Vorbildern gestaltet werden. Sind Stützmauern geplant, sollen diese in Feld- oder Naturstein ausgeführt werden. Hierbei ist auch den Belangen des Naturschutzes in der Form Rechnung zu tragen, dass heimischen Tierarten Lebensraum zur Verfügung gestellt wird (z. B. in Form von Trockenmauern).