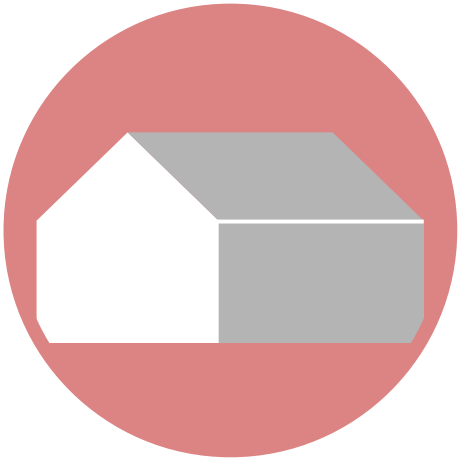
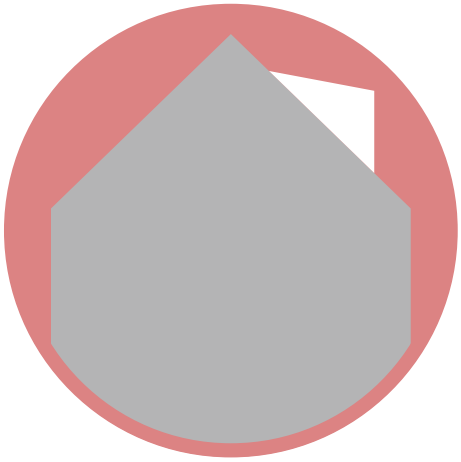
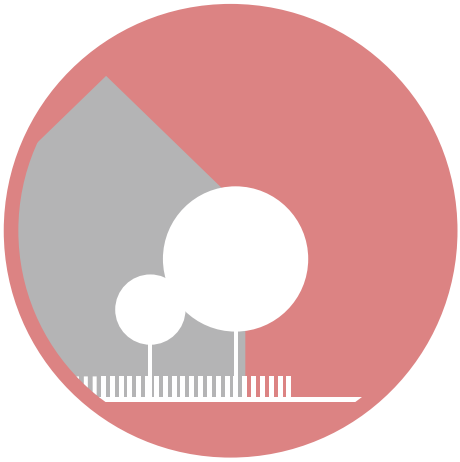


ERHALTUNGSSATZUNG UND GESTALTUNGSSATZUNG

ORTSKERN MÜNCHINGEN





ERHALTUNGSSATZUNG UND GESTALTUNGSSATZUNG ORTSKERN MÜNCHINGEN

Satzung vom 27.07.2015 mit Änderungen vom 17.04.2023

INHALTSVERZEICHNIS

ERHALTUNGSSATZUNG UND
GESTALTUNGSSATZUNG
ORTSKERN MÜNCHINGEN

	PRÄAMBEL	006
01	GELTUNGSBEREICH	007
02	ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE	008
03	GEBÄUDETYPEN	012
04	HAUPTBAUKÖRPER	016
05	ANBAUTEN / NEBENGEBÄUDE	022
06	FASSADENGESTALTUNG	028
07	GESTALTUNG DER DACHFLÄCHEN	034
08	FARBE UND MATERIAL	040
09	FREIFLÄCHEN	046
10	ORTSBILDPRÄGENDE MERKMALE	050
	SCHLUSSBESTIMMUNG	054

PRÄAMBEL

Auf Grundlage von § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41), sowie von § 172 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), wird die Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung Ortskern Münchingen erlassen:

Die Identität Münchingens wird in besonderem Maße durch den historisch gewachsenen Ortskern geprägt. Die harmonische und geschlossene Erscheinung des Ortskerns beruht in weiten Teilen darauf, dass die Gebäude trotz vieler individueller Merkmale grundsätzlichen gemeinsamen Gestaltungsprinzipien folgen.
Bei heutigen Baumaßnahmen, seien es Sanierungen, Erweiterungen und Ausbauten, Anpassungen, oder Neubauten, finden diese Prinzipien nur selten Beachtung, da ihre Gesetzmäßigkeiten mit Blick auf das einzelne Bauprojekt nicht zu erkennen sind oder mit heutigen Ansprüchen und Wünschen im Widerspruch stehen.
Die vorliegende Erhaltungs- und Gestaltungssatzung steht im Spannungsfeld, einerseits die Einheitlichkeit und Harmonie des Ortsbildes zu bewahren, andererseits den sich verändernden Bedürfnissen der Bewohner und Eigentümer entgegenzukommen. Die Satzung ist daher nicht darauf ausgelegt, den heutigen Zustand des Ortsbildes zu konservieren, sondern eine lebendige Weiterentwicklung zu ermöglichen und zu einem harmonischen Gesamtbild zu führen.
Die Satzung formuliert Regeln, die einen gemeinsamen Gestaltungsrahmen bilden, der die Einheitlichkeit und Geschlossenheit des Ortsbildes gewährleisten soll und dennoch genug Spielraum lässt, um individuelle Gestaltungswünsche, moderne Wohnbedürfnisse und vielfältige Nutzungsformen zu ermöglichen. Auch zeitgenössische architektonische Gestaltung ist innerhalb des von dieser Satzung vorgegebenen Rahmens möglich und ausdrücklich erwünscht.
Denkmalpflegerische Belange bleiben von dieser Satzung unberührt, ebenso Anforderungen, die andere öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. Regelungen der Landesbauordnung oder Verordnungen der Stadt) normieren.
Der Geltungsbereich der Satzung umfasst den gesamten historisch geprägten westlichen Ortskern zwischen Hauptstraße, Stuttgarter Straße, Am Spitalhof, Am Dorfgraben und Schöckinger Straße. Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

§ 1 GELTUNGSBEREICH

(1) Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Ortskern Münchingen gilt für das Gebiet in den in Abb. 001 gekennzeichneten Grenzen.

001 Räumlicher Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

2 ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

Ortsbildprägende Mermale

Das historische Erbe und die städtebauliche Eigenart des Ortskerns sind für die Identität Münchingens von entscheidender Bedeutung. Diese entsteht durch die prägenden Gebäude und deren Gestaltungsmerkmale, aber auch durch die städtebauliche Struktur des Gebiets, also die Bauweise und die Geschossigkeit der Gebäude sowie durch die Proportion und den Verlauf der Straßenräume.

Im Bereich des Ortskerns ist der landwirtschaftliche Ursprung Münchingens mit Bauformen zwischen stattlichem Bauernhaus und Taglöhnerhaus noch deutlich ablesbar, dem Erhalt des Gebiets kommt damit große Bedeutung zu. Die weitgehend ungestörte Baustruktur zeigt daher deutlich die Grundlagen und Geschichte der Münchinger Siedlungsentwicklung.

Gerade der westliche Ortskernbereich spiegelt die historische Identität Münchingens wider. Die bäuerliche Vergangenheit Münchingens und die Bedeutung der Landwirtschaft bis zur Gegenwart sind im Ortsbild des westlichen Ortskerns gut ablesbar. Gebäude und Straßenräume sind durch die Höfe, ihre giebelständige Gebäudestellung und die steinernen Sockelzonen geprägt. Das städtebauliche Zusammenspiel von Schloss, Kirche, Rathaus und historischem Ortsrand sind ein großes Potenzial in der weiteren Entwicklung Münchingens.

Der Wert solcher gewachsener Strukturen liegt auch darin, dass die Spuren unterschiedlicher Zeiten – ferner wie jüngerer Vergangenheit – nebeneinander bestehen und die verschiedenen «Schichten» der Geschichte sich zu einem abwechslungsreichen und tiefgründigen Bild vereinen.

Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft haben viele der prägenden und historischen Gebäude ihre landwirtschaftliche Funktion verloren. Angesichts des Verhältnisses zwischen bestehenden Gebäuden und den mitunter sehr großzügigen Grundstücken bieten sich diese Grundstücke für eine Nachverdichtung an. Die attraktive Lage im Ortskern und die erzielbaren Grundstückserlöse tragen zu einem zunehmenden Veränderungsdruck auf die Gebäude und Grundstücke im Geltungsbereich bei, sowohl auf die größeren Höfe, als auch auf die vergleichsweise kleinen Gebäude mit beengten Grundstückssituationen.

Der Wunsch der heutigen und künftigen Grundstückseigentümer nach einer hohen Grundstücksausnutzung gerät dabei in Konflikt mit den städtebaulichen Zielen, wenn mit Baumaßnahmen die städtebauliche Eigenart des Gebiets nachhaltig verändert wird.

DAS ALTE BEWAHREN, DEN WANDEL GESTALTEN

In der Vergangenheit konnten in vielen Fällen historisch bedeutsame Gebäude instandgesetzt und den heutigen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse angepasst werden. Es wurden aber auch Baumaßnahmen umgesetzt, die zum Verlust wertvoller historischer Substanz und zu einer Gefährdung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets geführt haben.

Der Ortskern soll gestärkt und weiterentwickelt werden, ohne seine Identität zu verlieren. Hierzu ist es notwendig, einerseits wertvolle Bausubstanz vor Abbrüchen zu bewahren und andererseits einen verbindlichen Rahmen für Neubauten zu schaffen, der möglichst zweifelsfrei vorgibt, wie Gebäude hinsichtlich Stellung, Kubatur und Gestaltung errichtet werden können.

Dazu braucht es ein Bewusstsein für den Wert des «Alten», selbst mancher kleiner, unbedeutend erscheinender Details, die nicht selten unwiederbringliche Zeugen eines Zeitalters sind – aber aufgrund von Unachtsamkeit schnell verloren gehen können. Der Erhalt oder die behutsame Modernisierung historischer Bausubstanz und historischer Details sind

daher immer dem Abbruch und Neubau vorzuziehen. Historische Details wie Eingangstüren, Fensterläden, Schnitzereien, Fachwerk, besondere Details des Mauerwerks (Ecksteine, Radabweiser, verzierte Schlusssteine), Fensterumrahmungen, historische Pflasterungen in den Höfen, historische Einfriedungen, Steinsockel oder Steinmauern und ähnliche Details sind unwiederbringlich und für die Identität des Ortes von großer Bedeutung. Sie sollten mit besonderer Sorgfalt gepflegt und bewahrt werden.

Doch nicht nur das Bewahren der Vergangenheit trägt zur Pflege des Ortsbilds bei, sondern auch die Gestaltung der Gegenwart. So ist es wichtig, dass Neubauten in sich hochwertig gestaltet sind und im Idealfall nach den Regeln örtlicher Handwerkskunst und unter Verwendung heimischer Baumaterialien errichtet werden. Es sollen jedoch nicht historische Bauformen, beispielsweise Sichtfachwerk, imitiert werden, um keine Konkurrenz zu den historischen Gebäuden aufzubauen und diese dadurch abzuwerten. Stattdessen soll eine zeitgenössische Architektursprache angestrebt werden, die sich durch den mit dieser Satzung vorgegebenen Rahmen harmonisch in das Ortsbild einfügt.

Eine große Gefahr für das Ortsbild sind auch Umbaumaßnahmen und Modernisierungen bestehender Gebäude. Oftmals sind es nur einzelne Eingriffe, wie die Veränderung von Fenstergrößen, das Entfernen von Fensterläden, das Verdecken von Sichtfachwerk, die jeder für sich nicht so einschneidend erscheinen, die aber in der Summe einen schleichenden Verlust an Identität bewirken können. Deshalb ist es wichtig, dass solche Veränderungen an bestehenden Gebäuden nicht einfach als Einzelmaßnahme vorgenommen werden, sondern immer als Teil eines umfassenden Gestaltungskonzepts gesehen werden. Konkret bedeutet das beispielsweise, dass das Vergrößern von Fenstern nur als Teil einer die gesamte Fassade umfassenden Neugestaltung vorgenommen werden kann, so dass diese nach der Umgestaltung den in dieser Satzung formulierten Vorgaben entspricht. Ähnliches gilt für Anbauten, die nicht einfach unabhängig vom Hauptgebäude gestaltet werden können, sondern in ihren Proportionen, ihrer Farbe und dem Material darauf abgestimmt werden müssen.

BESCHREIBUNG DER STÄDTEBAULICHEN EIGENART:

Der Erhalt einer baulichen Anlage im Geltungsbereich der Satzung kann gemäß § 172 Abs. 3 BauGB nur gefordert werden, wenn:

- die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt
- oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die „städtebauliche Eigenart“ ist also der Schutzgegenstand der vorliegenden Erhaltungs- und Gestaltungssatzung. Wird der Abbruch oder die Veränderung eines Gebäudes oder Bauteils beantragt, muss im Einzelfall durch das Baurechtsamt geprüft werden, ob die baulichen Anlagen zur Prägung des Gebiets oder Teilgebiets beitragen.

Bei dieser Prüfung kommt es auf die tatsächlich vorliegende Situation an, und nicht auf den angestrebten oder gewünschten städtebaulichen Charakter des Ortskerns. Dabei kann die städtebauliche Bedeutung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage auch durch vergleichsweise kleinteilige Merkmale begründet sein, die allerdings zusammengenommen ein solches städtebauliches Gewicht begründen müssen, dass deren Erhalt den Interessen des Eigentümers vorrangig ist.

Die im Folgenden dargestellten Merkmale des Gebiets sind für den Ortskern prägend, deren Änderung kann grundsätzlich zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart führen:

- Historischer Stadtgrundriss mit den charakteristischen Höfen und Straßenräumen
- Die prägenden Gebäude mit ihrer Geschossigkeit,

ihren Proportionen und Baukörpersilhouetten, der Firstausrichtung, den großen ruhigen Dachlandschaften u.ä.
- Details der Gebäude und Freianlagen wie Fassadengliederung, Fachwerk, Sockelausbildung, Natursteinelemente und Mauerwerkdetails, (Ecksteine, Radabweiser, verzierte Schlusssteine), Fensterumrahmungen und Fensterläden, historische Bodenbeläge in den Höfen, historische Einfriedungen, Bauerngärten u.ä.

Die Erhaltungssatzung soll grundsätzlich städtebaulich prägende Merkmale des Gebiets schützen und so die begrenzte Eingriffsmöglichkeit der Denkmalpflege sinnvoll ergänzen.
Für die Anwendung der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung im Einzelfall gelten jedoch andere Kriterien als beim Denkmalschutz, da sie auf die Erhaltung der städtebaulichen und nicht der historischen Bedeutung der baulichen Anlagen abzielt. Die vor Veränderungen zu schützenden Bauteile müssen deshalb eine Bedeutung besitzen, die die Umgebung prägt. Marginale Veränderungen werden von dieser Definition nicht erfasst.

KOSTEN

Der Erhalt und die Sanierung historischer Gebäude und Bauteile im Geltungsbereich der Satzung kann für die Grundstückseigentümer zu Mehrkosten führen. Im Regelfall ist anzunehmen, dass eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzbarkeit dennoch möglich ist. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass das Gebiet aufgrund seiner Eigenart eine solche städtebauliche Bedeutung hat, die es rechtfertigt, die Interessen der Eigentümer an der ungehinderten Veränderung baulicher Anlagen gegenüber dem allgemeinen Interesse an der dem Gemeinwohl dienenden Erhaltung prägender Gebäude und Strukturmerkmale zurückzustellen.
Die in Münchingen erzielbaren Miet- und Pachteinnahmen lassen für den Großteil der bestehenden historischen Gebäude erwarten, dass die sorgsame Unterhaltung zu keinen übermäßigen Beeinträchtigungen der Eigentümer führen wird. Durch die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird im Gegenteil zur nachhaltigen Sicherung der Wohnqualität im Ortskern und somit auch zur Sicherung langfristig stabiler Miet- und Pachteinkünfte beigetragen.
Für den Fall, dass die Aufwendungen für den Erhalt der baulichen Anlage dem Eigentümer eine weitere Erhaltung des Gebäudes unmöglich machen, werden die Eigentümerinteressen in § 173 Abs. 2 geregelt. Auf dieser Grundlage kann der Eigentümer eine Übernahme durch die Gemeinde fordern.
Ein Übernahmeanspruch besteht dann, wenn durch das Versagen einer Genehmigung dem Eigentümer wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann, das Grundstück zu behalten. Die Erhaltung einer baulichen Anlage ist dann unzumutbar, wenn die Kosten ihrer Bewirtschaftung nicht durch ihre Ertrage oder den Nutzungswert aufgewogen werden können. Die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers bleiben bei der Beurteilung außer Betracht. Die Zumutbarkeit bezieht sich auch nicht auf eine betriebswirtschaftliche Optimierung des Objekts, sondern auf eine normale Bewirtschaftung.
Den Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltungsforderungen der Gemeinde muss der Eigentümer führen.

UNTERLAGEN

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

§2 GENEHMIGUNGSERFORDERNIS

(1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des in § 1 bezeichneten Gebiets gemäß §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 BauGB der Genehmigung. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(2) Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichnetem Gebiet ohne die erforderliche Genehmigung abbricht, rückbaut, ändert oder errichtet, handelt ordnungswidrig gemäß §213 (1) Nr.4 BauGB und kann gemäß §213 (2) BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000 €Euro belegt werden.

(3) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die in dieser Satzung festgelegten Bauvorschriften der §§ 3-10 verstößt, handelt gemäß § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO ordnungswidrig.

3 GEBÄUDETYPEN

Jedes Gebäude im Ortskern ist in seiner Gestaltung einzigartig. Dennoch lassen sich hinsichtlich Größe, Proportion, Fassadengliederung und Lage auf dem Grundstück gewisse Gruppengemeinsamkeiten finden. Es erscheint zweckmäßig, die Gebäude gemäß diesen Kriterien in 3 Gruppen einzuteilen, um bei künftigen Baumaßnahmen erstens die Vielfalt der Typologien zu erhalten und zweitens maximale Flexibilität und Individualität in der Gestaltung zu ermöglichen. Die Satzung baut auf diesen drei Typen auf, für die in den weiteren Paragraphen jeweils eigene Regeln formuliert sind, die bei Umbaumaßnahmen ebenso wie bei Neubauten zu beachten sind:

KLEINE HÄUSER (GEBÄUDETYP 1)

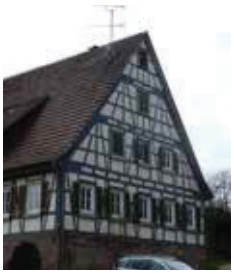
Beispiele für «kleine Häuser»

Viele Häuser im Ortskern sind von der Fassade her sehr schlicht gehalten, ohne Sichtfachwerk und außer einem Sockel ohne Gliederungsmerkmale. Dennoch bereichern sie das Ortsbild durch ihre wohlproportionierten Giebel, die in ihrer Reihung ein sehr charakteristisches Merkmal des Ortes sind. «Kleine Häuser» sind in der Regel an der Giebelseite nicht breiter als etwa 8 m und bis zur Traufe nicht höher als 6 m.

Bei Neubauten sind «kleine Häuser» als Einfamilienhaus oder Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, oder Büroraum geeignet oder als generationenübergreifendes Wohnhaus.

Der Gebäudetyp der kleinen Häuser ist gestalterisch eher unkompliziert, da das einzelne Haus aufgrund seiner geringen Größe in der Gesamtheit aller Häuser nicht so sehr ins Gewicht fällt. Außerdem sind die verhältnismäßig kleinen Fassaden einfach zu gliedern. Dieser Haustyp hat daher die meisten Freiheiten hinsichtlich der Gestaltung.

GROSSE HÄUSER (GEBÄUDETYP 2)



Beispiele für «große Häuser»

Häuser, die die Maße der «kleinen Häuser» überschreiten, haben meist reichhaltig gestaltete Fassaden, oft durch sichtbares Fachwerk sowie horizontale Gliederungen durch Versprünge oder Materialwechsel. Auch Fensterläden und die oft zu sehenden Fensterumrahmungen tragen zu der Gesamterscheinung bei. Auch die «großen Häuser» stehen meist giebelständig zur Straße.»Große Häuser» sind bei Neubauprojekten vor allem für Mehrfamilienhäuser geeignet. Ihre großen Fassaden sind schwieriger zu gestalten, weshalb für diesen Gebäudetyp weitergehende Vorgaben notwendig sind.

SCHEUNENTYP (GEBÄUDETYP 3)

Beispiele für Scheunen

Die heute meist nicht mehr genutzten Wirtschaftsteile der Höfe weichen in ihrer Gestaltung deutlich von den Wohnteilen ab. Sie haben andere Proportionen und sind meist großteilig gegliedert. Sie stehen traufständig und mit einem deutlichen Abstand zur Straße und bilden den rückwärtigen Abschluss der Höfe. Ihre großen, ruhigen Dächer sind dabei ein wichtiges Charakteristikum. Der Scheunentyp ist sowohl als Umbau als auch als Neubau für verschiedene Sondernutzungen verwendbar, von Loftwohnungen bis hin zu Büronutzungen.

§3 GEBÄUDETYPEN

(1) Definition Gebäudetypen

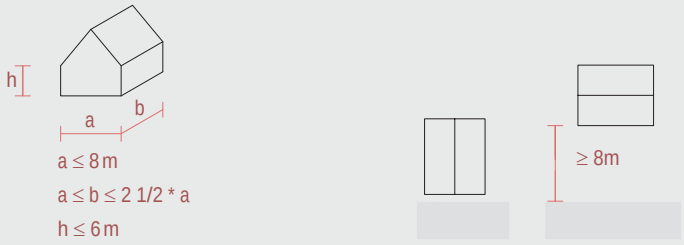
Nach Größe und Lage des Gebäudes werden drei Gebäudetypen definiert. Die Abmessungen und Abstände beziehen sich auf den Hauptbaukörper gemäß §4 Hauptbaukörper, Anbauten gemäß §5 Anbauten / Nebengebäude sind hierbei nicht zu berücksichtigen:

(a) Gebäudetyp 1 («Kleines Haus»)

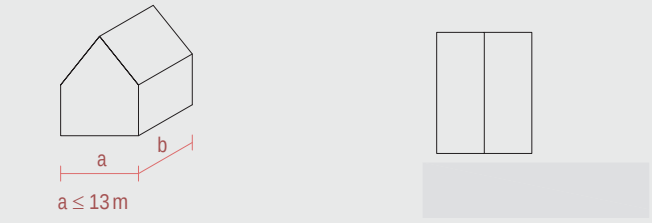
Zum Gebäudetyp 1 zählen Gebäude gemäß Abb. 002 bis zu einer Breite a der Giebelfassade von 8 m, einer Traufhöhe h von bis zu 6 m und einer Länge b von mindestens der Breite a und nicht mehr als dem Zweieinhalbfachen der Breite a. Gebäude des Gebäudetyps 1 sind in der Regel giebelständig zur Straße zu errichten. Traufständige Ausrichtungen sind zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 8 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten ist. Wo planungsrechtliche Regelungen explizit eine andere Stellung eines traufständigen Baukörpers zulassen, kann dieser Abstand unterschritten werden.

(b) Gebäudetyp 2 («Großes Haus»)

Zum Gebäudetyp 2 zählen Gebäude gemäß Abb. 003 bis zu einer Breite a der Giebelfassade von 13 m und einer Länge b von mindestens der Breite a und nicht mehr als dem Zweieinhalbfachen der Breite a. Gebäude des Gebäudetyps 2 sind giebelständig zur Straße zu errichten.



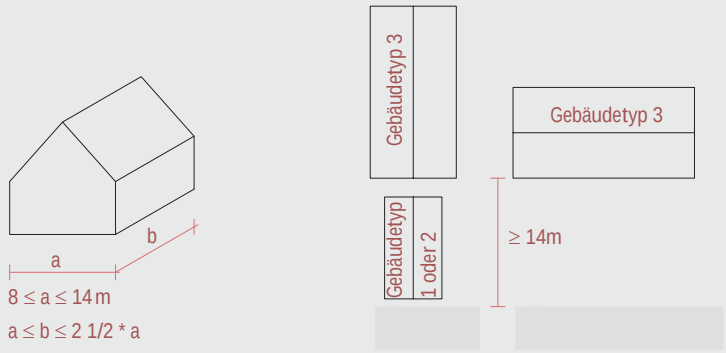
002 Gebäudetyp 1 («Kleines Haus»)
Abmessungen und zwei mögliche Anordnungen auf dem Grundstück



003 Gebäudetyp 2: «Großes Haus»
Abmessungen und Anordnung auf dem Grundstück

(c) Gebäudetyp 3 («Scheune»)

Zum Gebäudety 3 zählen Gebäude gemäß Abb. 004 von einer Breite a der Giebelfassade von mehr als 8 m und nicht mehr als 14 m und einer Länge b von mindestens der Breite a und nicht mehr als dem Zweieinhalbfachen der Breite a. Gebäude des Gebäudetyps 3 sind mit einem Abstand von mindestens 14 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. In der Regel stehen sie traufständig zur Straße. Giebelständige Stellungen sind zugelassen, wenn zwischen dem Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche ein Gebäude des Typs 1 oder 2 angeordnet ist. Wo planungsrechtliche Regelungen explizit eine andere Stellung eines traufständigen Baukörpers zulassen, kann der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche unterschritten werden.



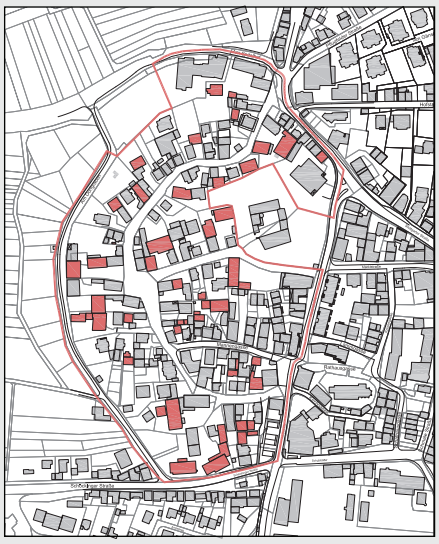
004 Gebäudetyp 3: «Scheune»
Abmessungen und zwei mögliche Anordnungen auf dem Grundstück

(2) Neubauten

Für Neubauten ist einer der drei Typen zu wählen. Neben den Maximalmaßen und den Vorgaben zur Lage auf dem Grundstück sind die in den Paragraphen §4 Hauptbaukörper bis §10 Ortsbildprägende Merkmale für den jeweiligen Typus definierten Regeln hinsichtlich Form, Proportion, Farbe, Materialität etc. einzuhalten.

(3) Bestandsgebäude

Bei Veränderungen an bestehenden Bauten sind ebenfalls die für den jeweiligen Gebäudetyp geltenden Vorgaben einzuhalten. Dabei gilt folgende Zuordnung: Gebäude mit einer Breite der Giebelfassade des Hauptbaukörpers bis zu 8 m sind als Gebäude des Typs 1 zu behandeln. Die in Abb. 005 (vgl. auch Anlage 2) farbig markierten Gebäude sind, sofern sie vor 2015 errichtet wurden, als Gebäudetyp 3 zu behandeln. Garagen, Schuppen und sonstige Nebenanlagen sind als Anbau / Nebengebäude gemäß §5 Anbauten / Nebengebäude zu behandeln. Alle restlichen Gebäude sind als Gebäude des Typs 2 zu behandeln.



005 Bestandsgebäude des Gebäudetyps 3 «Scheune»

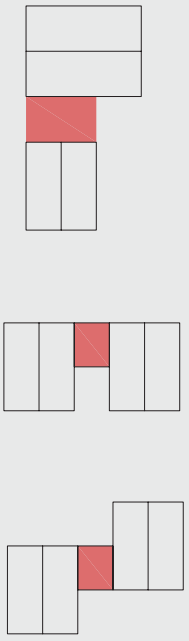
(4) Kombinationen von Gebäudetypen

In der Regel darf ein Bauvorhaben aus nicht mehr als einem Gebäudetyp bestehen. Beinhaltet ein Bauvorhaben mindestens eine Nichtwohnnutzung oder mindestens zwei Wohneinheiten, so kann das Bauvorhaben aus einer Kombination von nicht mehr als zwei Gebäudetypen bestehen. Es sind ausschließlich folgende Kombinationen von Gebäudetypen zulässig:

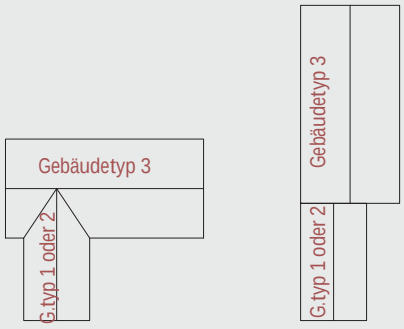
(a) Verbindung mit Anbau als Verbindungsstück:
Zwei beliebige Gebäudetypen können über einen gemeinsamen Anbau gemäß §5 Anbauten / Nebengebäude Absatz (4) Anbautypen (d) Anbautyp d als Verbindungselement verbunden werden. Die Hauptbaukörper können in Reihe oder senkrecht zueinander stehen (vgl. Abb. 006).

(b) Direkte Verbindung:
Eine direkte Verbindung zweier Gebäudetypen ist nur möglich, wenn genau eines der beiden Gebäude dem Gebäudetyp 3 entspricht (vgl. Abb. 007).

(5) Doppelhäuser, Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser, die als ein Bauvorhaben errichtet wurden oder werden, sind entweder als ein Gebäudetyp nach §3 Gebäudetypen Absatz (1) Definition Gebäudetypen oder als Kombination gemäß §3 Gebäudetypen Absatz (4) Kombinationen von Gebäudetypen zu gestalten und zu behandeln. Dies gilt auch dann, wenn sich Gebäudeteile von Anfang an oder nach einer Grundstücksteilung auf verschiedenen Flurstücken befinden.



006 Drei der möglichen Kombinationen beliebiger Gebäudetypen mittels eines Anbaus



007 Kombination eines Gebäudes des Typs 3 mit einem Gebäude des Typs 1 oder 2

4 HAUPTBAUKÖRPER

Beispiel für ortstypische Fensterläden -und anordnung

Der dörfliche Charakter des Ortskerns beruht wesentlich darauf, dass einfache, dörfliche Gebäudetypen den Ort prägen. Kompliziertere städtische oder höfische Architekturdetails sind nur in Ausnahmen und an besonderen Gebäuden zu finden.
Die dörflichen Gebäudetypen zeichnen sich durch ihre Einfachheit aus, die mit dem einfachen konstruktiven Prinzip der Fachwerkbauweise in Einklang steht:

KLARE KUBATUR

Die Grundkubatur basiert im Grundriss auf einem einfachen Rechteck und im Schnitt auf dem symmetrischen Giebelfeld, bestehend aus Rechteck und Giebeldreieck. Die Kubatur wird nicht durch Subtraktionen wie Loggien oder sonstige Einschnitte verkompliziert. Wo Anpassungen nötig sind, werden sie durch Addition von Anbauten erreicht, die in sich ebenfalls wieder einfach sind.
Wo es das Grundstück oder sonstige äußere Rahmenbedingungen erfordern, weicht die Kubatur im Grundriss vom rechten Winkel ab, es wird jedoch immer die einfachste mögliche Lösung gesucht. Gekrümmte oder besonders spitzwinklige Grundrissformen, die zu konstruktiven Zwängen führen würden, wurden vermieden.

MINIMIERTE DETAILS

Alle Details sind möglichst zurückhaltend ausgeführt, so dass sie sich der einfachen und klaren Grundform des Gebäudes unterordnen. Insbesondere an den Dachrändern wird dies deutlich: Der Überstand am Giebel ist minimiert und so schlank gehalten, wie es die Konstruktion zulässt. Der Überstand an der Traufe ist sichtbar größer als am Giebel, jedoch nicht größer als baukonstruktiv sinnvoll und oftmals zudem von unten verkleidet, um die Sparren zu verbergen und eine klare Untersicht zu erhalten.
Auch dieses Merkmal ist ortstypisch; unter anderen klimatischen Bedingungen werden andere Dachüberstände bevorzugt, wie es beispielsweise die größeren Dachüberstände im Alpenvorland zeigen.

Beispiel für einen modernen Bau mit minimierten Details, der sich aufgrund seiner stimmigen Proportionen dennoch gut in das Ortsbild einfügt

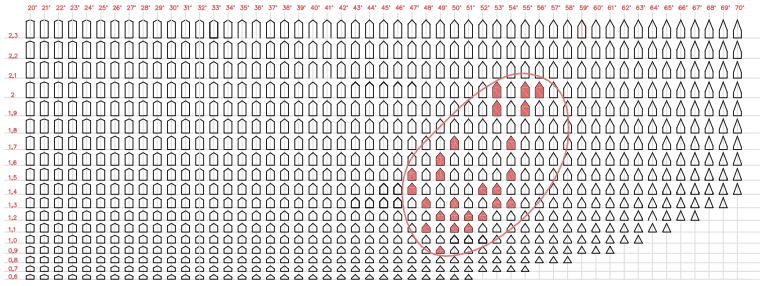
ORTSTYPISCHE PROPORTIONEN

Ein besonders wichtiges Merkmal der Gebäude ist die Form der Giebelwand. Sie wird nicht alleine durch die Dachneigung bestimmt, sondern durch ein Zusammenspiel aus Dachneigung und dem Verhältnis von Breite der Giebelwand zur Höhe bis zum First. Es sind Proportionen, die über Jahrhunderte entstanden sind. Mit jedem Neubau wurden sie weiter optimiert, bis die Gebäude schließlich ihre stimmigen und selbstverständlichen Proportionen erhielten, die ideal an den Ort, das Klima, die traditionellen Bautechniken und die Landschaft abgestimmt sind. Da diese Faktoren von Ort zu Ort variieren, hat jede Gegend ihre eigenen, individuellen Proportionen entwickelt. Diese Proportionen sind gestalterisch auch auf die von Region zu Region unterschiedliche Ausgestaltung der Dachüberstände und Dachränder abgestimmt.

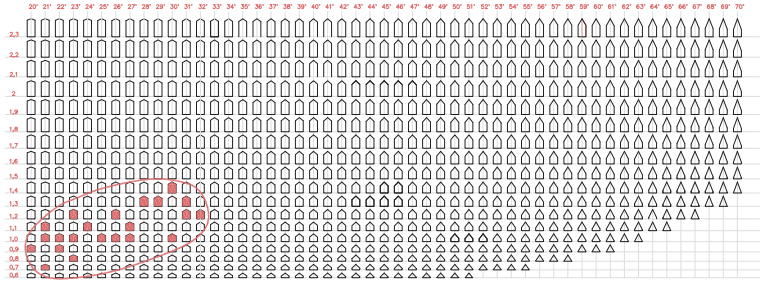
Untersuchungen, die im Vorfeld der Gestaltungssatzung durchgeführt wurden, zeigen, dass es dabei aber nicht die eine präzise Proportion oder Regel gibt, sondern für jede Gegend jeweils eine Gruppe einander ähnlicher Proportionen. Sie lassen sich visualisieren, indem sie in eine Matrix eingetragen werden, die in der Vertikalachse die unterschiedlichen Verhältnisse von Breite und Höhe auflistet, in der Horizontalachse die unterschiedlichen Dachneigungen. Werden in einer solchen Matrix die vor Ort gefundenen Proportionen eingetragen, so bilden sie ein charakteristisches Feld innerhalb der Matrix ab.

Die von Region zu Region unterschiedlichen Proportionen zeigen sich in der Matrix durch jeweils unterschiedlich angeordnete Felder. Diese Felder sind so etwas wie der «genetische Fingerabdruck» einer Gegend, in dem die regions- oder ortstypischen Proportionen niedergelegt sind. Für die individuelle Charakteristik eines Ortes und seiner Gebäude ist dies von grundlegender Bedeutung.

Stralsund



alle (Münchingen)



Bad Tölz

Die spezifischen Proportionen einer Gegend bilden so etwas wie einen «genetischen Fingerabdruck»

ÜBERTRAGUNG AUF DIE GESTALTUNGSSATZUNG

Aufbauend auf diesen Betrachtungen ergeben sich die drei Grundprinzipien für die Gebäude:

Klare Kubatur

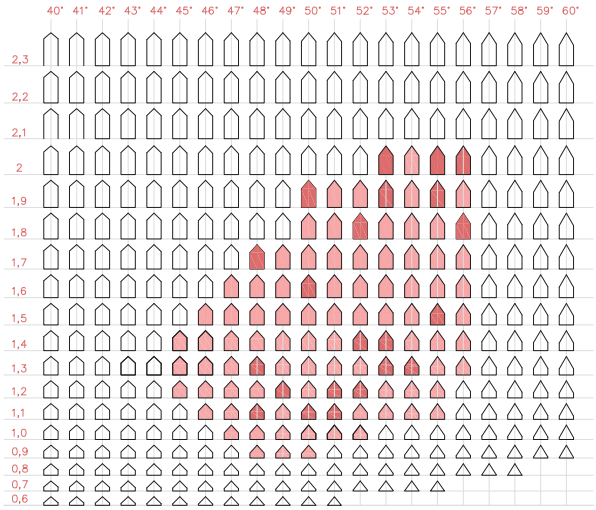
Neubauten sollen keine komplexen oder verschachtelten Grundformen aufweisen, sondern aus einem einfachen rechteckigen Baukörper mit Satteldach gebildet werden. Um trotzdem mehr Flexibilität bei der Grundrissgestaltung zu ermöglichen, sind Anbauten zugelassen, die in §5 Anbauten / Nebengebäude definiert werden.

Ortstypische Proportionen

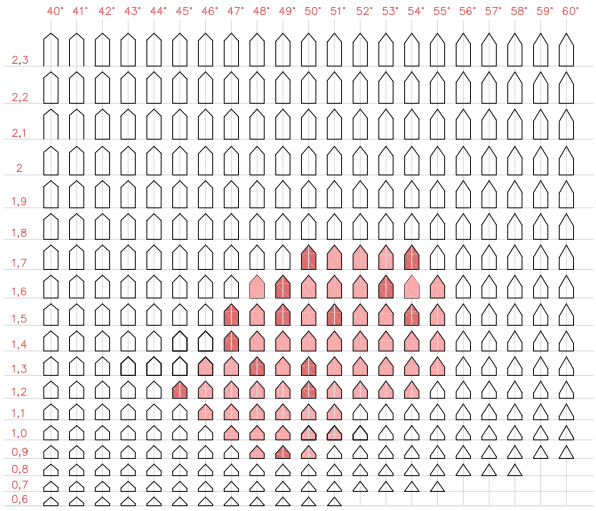
Die harmonische Wirkung der klaren Kubatur entsteht durch die ortstypische Proportion, die durch das für Münchingen individuelle Feld in der Matrix definiert wird. Um möglichst große Freiheitsgrade zu erreichen, werden für die drei Gebäudetypen jeweils eigene Felder definiert, die die Spannweite möglicher Proportionen deutlich ausweiten; so sind für den Typus Scheune beispielsweise flachere Dachneigungen möglich.

Minimierte Details

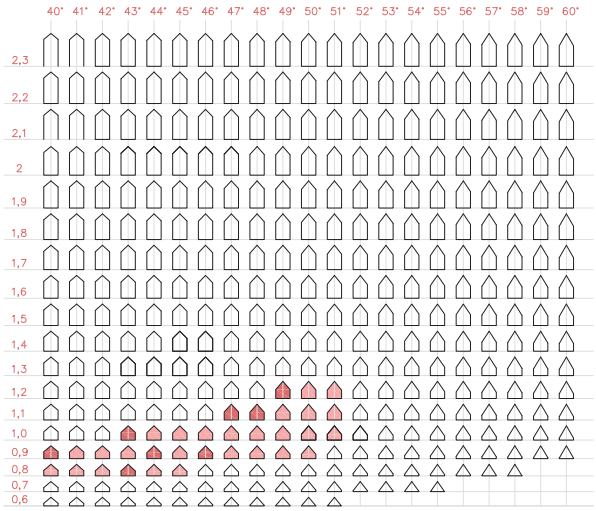
Aufwändige oder überdimensionierte Detaillierungen stören die Klarheit der Kubatur. Insbesondere die Dachränder sind für die Wirksamkeit der Proportion, aber auch für den ortstypischen Charakter wichtig. Auf sie wird daher besonderer Wert gelegt.



Typ 1: «Kleine Häuser»



Typ 2: «Große Häuser»



Typ 3: «Scheunentyp»

Für jeden Gebäudetyp werden spezifische Proportionen definiert, ausgehend von den bestehenden Gebäuden, die das Feld aufspannen. Bestandsbauten sind in dunkelrot eingetragen, hellrot sind die aufgefüllten, ebenfalls zulässigen Proportionen.

§4 HAUPTBAUKÖRPER

(1) Definition Hauptbaukörper

Neubauten können aus Hauptbaukörpern und Anbauten gebildet werden. Abmessung, Lage und Geometrie des Hauptbaukörpers sind in §3 Gebäudetypen sowie in §4 Hauptbaukörper in den Absätzen (3) Grundgeometrie der Hauptbaukörpers ff. festgelegt. Abmessung, Lage und Geometrie der Anbauten / Nebengebäude sind in §5 Anbauten / Nebengebäude festgelegt. Andere Arten von Hauptbaukörpern, Anbauten, Nebengebäuden oder sonstigen Gebäuden sind nicht zugelassen.

Bei Veränderungen an Bestandsbauten sind die vorhandenen Baukörper entweder als Hauptbaukörper oder als Anbau / Nebengebäude zu bestimmen. Als Hauptbaukörper gelten nur mindestens eineinhalbgeschossige Baukörper mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach. Alle anderen Gebäude, Anbauten wie Balkone, Wintergärten, Loggien, Erker, u.Ä. sowie Gebäudeteile, die unter einem Schleppdach oder überhaupt nicht unter demselben Dach wie der Hauptbaukörper liegen, gelten als Anbau / Nebengebäude. Bei Veränderungen sind die für Hauptbaukörper respektive für Anbauten / Nebengebäude geltenden Vorgaben zu beachten.

(2) Begriffsdefinition Maße

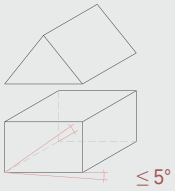
Als Breite des Hauptbaukörpers wird in dieser Satzung in allen Paragraphen die Breite der kürzesten Giebelfassade bezeichnet, als Länge des Hauptbaukörpers die Breite der kürzesten traufseitigen Fassade.

(3) Grundgeometrie der Hauptbaukörpers

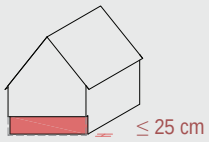
Als Form des Hauptbaukörpers ist im Grundriss nur eine einfache Rechteckform zulässig, als Dachform sind nur symmetrische Satteldächer zulässig, deren First parallel respektive senkrecht zu den Außenwänden verläuft, so dass sich als Hauptbaukörper ein Quader mit dem darüber liegenden Prisma des Satteldachs ergibt (vgl. Abb. 008).

(4) Abweichungen von der Grundgeometrie

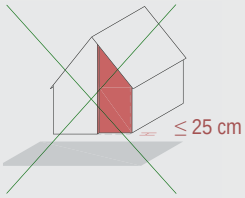
Winkelabweichungen im Grundriss um bis zu 5° sind zulässig. Horizontale oder vertikale Vor- und Rücksprünge an den Fassaden um bis zu 25 cm sind zulässig, an der der Straße zugewandten Giebelwand jedoch nur horizontale. Einschnitte wie Loggien, Arkaden / Kollonaden oder sonstige «Subtraktionen», die das Maß von 25 cm überschreiten, sind nicht zugelassen. Anbauten, die mehr als 25 cm hervorspringen, sind nur entsprechend den in §5 Anbauten / Nebengebäude definierten Vorgaben zulässig.



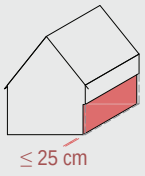
008 Grundform: Quader mit darüberliegendem Prisma



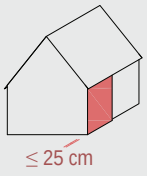
009 Giebelseite: Zulässiger horizontaler Versprung



010 Giebelseite: Nicht zulässiger vertikaler Versprung



011 Traufseite: Zulässiger horizontaler Versprung



012 Traufseite: Zulässiger vertikaler Versprung

(5) Form der Giebelfassade

Für die Giebelfassade sind ausschließlich die folgenden Kombinationen aus Dachneigung DN und Proportion P = a : h als Quotient von Breite der Giebelfassade a zur mittig gemessenen Höhe h bis zum First zulässig (vgl. Abb. 013). Falls die beiden Giebelseiten aufgrund von Geländeunebenheiten unterschiedliche Proportionen aufweisen, ist die der öffentlichen Verkehrsfläche nähergelegene maßgeblich:

(a) Gebäudetyp 1:

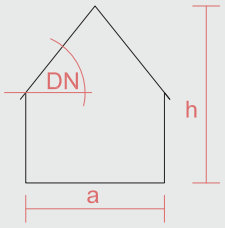
P=1:2,0 ⍰ DN 53° bis 56°
P=1:1,9 ⍰ DN 52° bis 56°
P=1:1,8 ⍰ DN 50° bis 56°
P=1:1,7 ⍰ DN 48° bis 56°
P=1:1,6 ⍰ DN 47° bis 56°
P=1:1,5 ⍰ DN 46° bis 56°
P=1:1,4 ⍰ DN 45° bis 56°
P=1:1,3 ⍰ DN 45° bis 56°
P=1:1,2 ⍰ DN 45° bis 55°
P=1:1,1 ⍰ DN 46° bis 55°
P=1:1,0 ⍰ DN 47° bis 52°
P=1:0,9 ⍰ DN 48° bis 50°

(b) Gebäudetyp 2:

P=1:1,7 ⍰ DN 50° bis 54°
P=1:1,6 ⍰ DN 48° bis 55°
P=1:1,5 ⍰ DN 47° bis 55°
P=1:1,4 ⍰ DN 47° bis 55°
P=1:1,3 ⍰ DN 46° bis 55°
P=1:1,2 ⍰ DN 45° bis 54°
P=1:1,1 ⍰ DN 46° bis 52°
P=1:1,0 ⍰ DN 47° bis 51°
P=1:0,9 ⍰ DN 48° bis 50°

(c) Gebäudetyp 3:

P=1:1,2 ⍰ DN 49° bis 51°
P=1:1,1 ⍰ DN 47° bis 51°
P=1:1,0 ⍰ DN 43° bis 51°
P=1:0,9 ⍰ DN 40° bis 50°
P=1:0,8 ⍰ DN 40° bis 45°

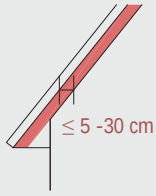


013 Die Giebelfassade und die ihre Form bestimmenden Parameter Breite a, Höhe h und Dachneigung DN

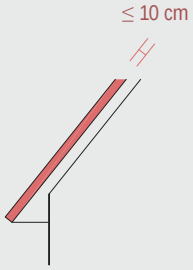
(6) Giebelseitiger Dachrand (Ortgang):
Giebelseitig ist ein Dachüberstand von mindestens 5 cm auszubilden, Blendgiebel sind nicht zugelassen. Bei den Gebäudetypen 1 und 2 darf der giebelseitige Dachüberstand 30 cm nicht überschreiten (vgl. Abb. 014). Ortgangziegel sind nicht zugelassen, stattdessen ist der Ortgang entweder anzuputzen, mit einer Zahnleiste auszubilden oder mit einer Holzabdeckung zu verblenden. Die Ansichtsbreite des Ortgangs darf insgesamt 10 cm nicht überschreiten (vgl. Abb. 015). Metallprofile oder Blechverkleidungen sind zulässig, wenn sie die Ansichtsbreite von 5 cm nicht überschreiten. Sichtbare Sparren, Pfetten oder Pfettenköpfe sind giebelseitig nicht zugelassen. Der Ortgang ist geradlinig ohne Versprünge oder Unterbrechungen auszubilden.

(7) Traufe:
Der traufseitige Dachüberstand ist so auszubilden, dass er den giebelseitigen Überstand um mindestens 10 cm überschreitet. Bei den Gebäudetypen 1 und 2 darf der Dachüberstand 80 cm nicht überschreiten (vgl. Abb. 016). Die Traufe ist geradlinig ohne Versprünge oder Unterbrechungen (etwa durch Gauben) auszubilden.

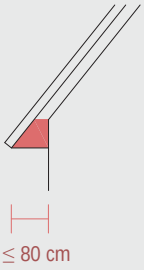
(8) Vordächer:
Vordächer sind nur über den Hauseingängen zulässig. Sie sind als leichte Konstruktion auszuführen, die nicht mehr als 1 m auskragt. Ziegeldeckungen sind für Vordächer nicht zugelassen. Die Breite darf die Breite der Hauseingangstür nicht um mehr als das Doppelte überschreiten. Wird ein größeres Vordach gewünscht, ist der Eingang in einen Anbau gemäß §5 Anbauten / Nebengebäude zu integrieren.



014 Dachüberstand giebelseitig



015 Ansichtsbreite Ortgang



016 Dachüberstand Traufe

5 ANBAUTEN / NEBENGEBÄUDE

Die traditionellen Bauten in Münchingen kommen mit einem einfachen Rechteckgrundriss aus. Balkone, Loggien, Erker u.Ä. sind an den historischen Gebäuden in der Regel nicht vorhanden.

FLEXIBILITÄT DURCH ANBAUTEN

Die heutigen Wohnansprüche erfordern oft mehr Flexibilität in der Grundrissgestaltung. Hinzu kommt, dass Balkone oder Loggien heute fast als Standard im Wohnungsbau gelten dürfen und kaum jemand auf die Qualitäten eines solchen Freiraums verzichten möchte. Um diesen Bedürfnissen entgegenzukommen, wird das im gewachsenen Ortskern oft vorkommende Motiv des Schuppens oder Anbaus neu interpretiert und als flexibel einsetzbares Bauteil verwendet.

So lässt sich der Anbau nach den hier formulierten Regeln beispielsweise im Erdgeschoss als Erweiterung des Wohnbereichs oder als Loggia nutzen, das Dach als Dachterrasse im Obergeschoss. Auch wintergartenähnliche, rundum verglaste Anbauten oder Eingangsbauten, die ein Vordach und einen Windfang schaffen, lassen sich auf diese Weise umsetzen.

DER ANBAU ALS UNTERGEORDNETES BAUTEIL

Der Anbau erlaubt auf diese Weise, den heutigen Wohnansprüchen entgegenzukommen. Damit er sich harmonisch in den Ortskern einfügt, muss er wie die historischen Vorbilder in der Größe dem Hauptbau deutlich untergeordnet sein und sich farblich oder vom Material von diesem absetzen. In der Regel ist das Fassadenmaterial einfacher (kein Stein oder Putz, sondern Holzverschalung) und die Außenfarbe dunkler als die des Hauptbaukörpers.

Beispiele für Anbauten

KLARE KUBATUR

Wichtig ist zudem, dass die Anbauten – ebenso wie die Hauptbaukörper – eine klare Kubatur aufweisen. Die Kanten des Anbaus müssen daher zumindest die Umrisse vollständig nachzeichnen, also alle vier Ecken des Anbaus sowie die oberen und unteren Kanten, die durch das Dach und einen unteren Abschluss gebildet werden. Selbst wenn also in der untersten Ebene nur eine Terrasse geplant ist, so sollte diese in das gestalterische Konzept einbezogen werden, indem zumindest der Bodenbelag die Kubatur des Anbaus nachzeichnet und nach Möglichkeit sogar zumindest an zwei Seiten eine Brüstung oder eine Sitzbank die Form abschließt.

«ZIMMER IM FREIEN»

Solche Maßnahmen steigern im Übrigen auch die räumlichen Qualitäten der Terrasse, die dadurch eher zu einem «Zimmer im Freien» wird und nicht wie eine «Restfläche» unter einem Balkon wirkt. Um solche Qualitäten auch für die Balkone zu bekommen, wird empfohlen diese eher in der Art einer Loggia oder Veranda auszuführen. Dazu gehört vor allem, dass die Brüstung nicht allzu offen gestaltet ist. Denn das mag zwar angenehm luftig und leicht wirken, führt aber oftmals dazu, dass sich die Bewohner auf dem Balkon zu exponiert fühlen. Eine gut gestaltete Brüstung hingegen bietet Schutz und gibt ein Gefühl der Geborgenheit.

Ein Anbau verbindet zwei modern gestaltete und dennoch in ein dörfliches Umfeld passende Gebäude
(CHRISTIAN STOLZ ARCHITEKTUR BAUEN – HAMBURG)

Das Gebäude hält gekonnt die Waage zwischen zeitgenössischer Architektur und der Anpassung an historische, regionale Bauweisen. Der Eingang wird durch einen Anbau gebildet.
(HAEFELE ARCHITEKTEN BDA - TÜBINGEN)

Ein Anbau kann die Wohnfläche erweitern und zugleich eine angenehme Nische für eine Terrasse schaffen. Auf dem Dach des Anbaus könnte auch ein Balkon angeordnet sein.
(KÖHLER ERXLEBEN PARTNER ARCHITEKTEN + INGENIEURE – SIERKSDORF)

§5 ANBAUTEN / NEBENGEBÄUDE

(1) Definition Anbauten / Nebengebäude

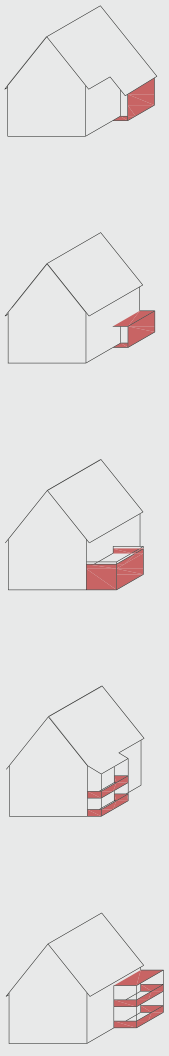
Anbauten sind an den Hauptbaukörper angebaute Bauteile. Nebengebäude sind nicht mit dem Hauptbaukörper verbundene untergeordnete Gebäude. Anbauten und Nebengebäude können eine Erweiterung oder Differenzierung der Hauptnutzfläche darstellen, Balkone, Loggien, Standerker oder Lauben beinhalten oder als Garage, offener Carport, Schuppen, Kleintierstall oder ähnliches genutzt werden.

(2) Begriffsdefinition Maße

Als Breite des Anbaus wird hier die parallel zur Giebelfassade des Hauptbaukörpers gemessene Abmessung des Anbaus bezeichnet, als Länge die parallel zum First des Hauptbaukörpers gemessene Abmessung. Sind in einem Bauvorhaben mehrere Hauptbaukörper vorhanden, sind jeweils die Maße, Lage und Ausrichtung des Hauptbaukörpers maßgeblich, an denen der Anbau angebaut ist.

(3) Grundgeometrie

Anbauten / Nebengebäude sind mit einem rechteckigen Grundriss ohne Versprünge von mehr als 25 cm, ohne Abschrägungen oder Einschnitte auszuführen. Die Winkel dürfen um bis zu 5 Grad vom rechten Winkel abweichen. Anbauten müssen mit einer Seite vollständig an das Hauptgebäude angeschlossen sein. Über die Wände des Hauptgebäudes überstehende oder über Eck greifende Anbauten sind nicht zulässig.



017 Beispiele zulässiger Anbauten

(4) Anbautypen

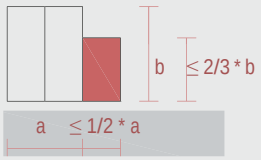
Zulässig sind hinsichtlich Lage, Abmessungen und Dachform ausschließlich folgende Arten von Anbauten:

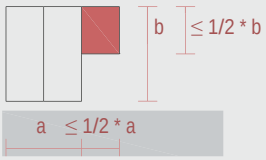
(a) Traufseitiger niedriger Anbautyp a:

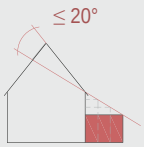
Traufseitige Anbauten sind zulässig, wenn ihre Länge zwei Drittel der Länge des Hauptbaukörpers nicht überschreitet, ihre Breite nicht die Hälfte der Breite des Hauptbaukörpers und ihre Höhe nicht eine gedachte Linie, die in Verlängerung des Hauptdaches an die Traufe anschließt und deren Neigung um nicht mehr als 20 Grad flacher ist als die des Hauptdaches. Anbauten mit geneigten Dächern bis zu dieser Linie sind zulässig, ebenfalls Flachdächer, wenn die Oberkante der Attika oder Brüstung einer Dachterrasse an keinem Punkt oberhalb der Linie liegt.

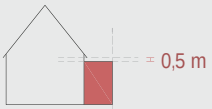
(b) Traufseitiger hoher Anbautyp b

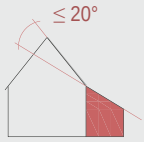
Höhere Anbauten bis zu einer Höhe inklusive Brüstung / Geländer von 0,5 m unterhalb der traufseitigen Dachkante sind traufseitig zulässig, wenn ihre Breite nicht mehr als die halbe Breite des Hauptbaukörpers beträgt und sie von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens der Hälfte der Länge des

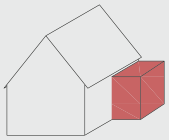


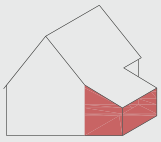


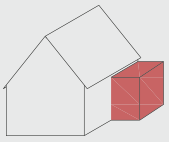


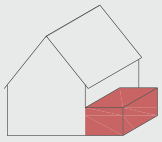












018 Traufseitiger niedriger Anbautyp a

019 Traufseitiger hoher Anbbautyp b

Hauptbaukörpers halten.

(c) Giebelseitiger Anbautyp c

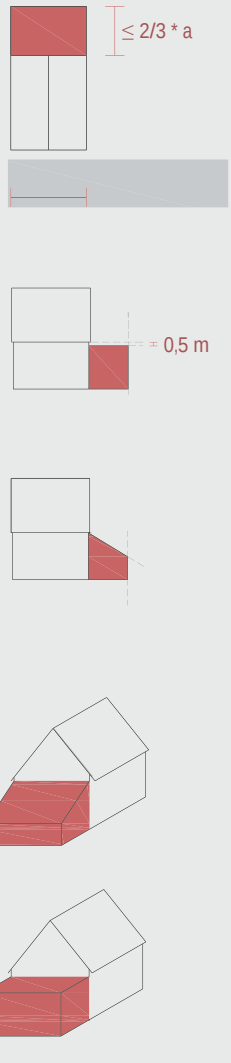
Anbauten an Giebelwänden sind bis zu einer Höhe inklusive Geländer von 0,5 m unterhalb der traufseitigen Dachkante zulässig, wenn ihre Breite die Breite des Hauptbaukörpers und ihre Länge zwei Drittel der Breite des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Bei giebelständigen Gebäuden sind Anbauten nur an der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig.

(d) Anbautyp d als Verbindungselement

Sind bei einem Bauvorhaben zwei Hauptbaukörper vorhanden, so können diese über einen Anbau miteinander verbunden werden. Der Anbau ist so zu planen, dass er in seiner Höhe und in der Länge der Strecke, in der er am jeweiligen Hauptbaukörper angebunden ist, die Maße eines gedachten alleinstehenden Anbautyps a, b oder c am jeweiligen Hauptbaukörper nicht überschreitet und in seiner Grundfläche nicht die Summe der Grundflächen der beiden gedachten Anbauten. Der Anbau darf eine Abmessung von 2 m auf 2 m nicht unterschreiten (vgl. Abb. fehlt)

(5) Nebengebäude

Nebengebäude sind nur in dem in §9 Freiflächen und Einfriedungen Absatz (1) Definition als von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandte Freiflächen definierten Bereich zulässig. Ihre Grundfläche darf ein Viertel der Grundfläche des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Bei geneigten Dächern darf die Traufe an der höchsten Stelle nicht höher als 2,50 m sein, der First nicht höher als 4 m, jeweils gemessen zur Geländeoberkante. Bei Flachdächern darf die höchste Stelle der Attika nicht höher als 2,60 m sein, gemessen zur



020 Giebelseitiger Anbautyp c

Geländeoberkante.

(6) Dachformen

Als Dachform für die Anbauten sind Flachdächer oder Pultdächer zulässig. Für Nebengebäude sind zusätzlich Satteldächer mit mittig liegendem First, parallel respektive senkrecht zu den Außenwänden, zulässig. Dachüberstände sind kleiner als die des Dachs des Hauptbaukörpers zu halten. Pultdächer von Anbauten sind mit ihrem First an die Hauswand anzuschließen oder als Fortsetzung des Hauptdachs auszuführen. Die Dachneigung darf nicht mehr als die Dachneigung des Dachs des Hauptbaukörpers betragen und nicht mehr als 20° flacher sein. Bei geneigten Dächern ist das Dach mit einem in Art, Größe und Farbe weitestgehend ähnlichem Ziegel wie das Dach des Hauptbaukörpers zu decken. Flachdächer sind als Gründach auszuführen, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden.

(7) Anzahl Anbauten / Nebengebäude

Je Hauptbaukörper sind nicht mehr als 2 Anbauten und ein Nebengebäude zugelassen. Je Gebäudeseite eines Hauptbaukörpers ist nur ein Anbau zulässig.

Anbautyp d ist jeweils für jeden Hauptbaukörper, mit dem er verbunden ist, als ein Anbau anzurechnen. Mindestens eine Giebelfassade des Hauptbaukörpers muss frei von Anbauten sein.

(8) Abstände

Zwischen Anbauten / Nebengebäuden eines Bauvorhabens ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.

(9) Balkone, Loggien, Dachterrassen

Öffnungen beliebiger Größe (für Balkone, Loggien u. Ä.) sind in Anbauten / Nebengebäuden zulässig, die Ecken des Anbaus / Nebengebäudes sind aber in einer Stärke von mindestens 8 cm auszuführen. Anbauten / Nebengebäude sind mit ihren Außenwänden und Ecken bis auf den Boden zu führen. Bei offener Nutzung (Loggia, Eingangsbau u.Ä.) ist der unterste Fußboden in den Umrissen des Anbaus auszubilden. Liegt der unterste Fußboden über dem Gelände, ist der darunter liegende Bereich durch eine Wand oder Verkleidung zu schließen.

Als Geländer sind Holzgeländer oder Brüstungen aus Holz oder dem Wandmaterial zulässig. Bei geschlossenen Brüstungen können die oberen 25cm durch eine farblich abgestimmte Metallstange ersetzt werden.

6 FASSADENGESTALTUNG

Beispiele für historische Fassaden

Die Fassaden neuer Gebäude 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. Das ergibt drei allgemeine Fassadenregeln:

EINFACHHEIT

Das Prinzip der Einfachheit, das oben bereits für die Gebäudeform beschrieben ist, gilt auch für die Fassaden: Alle Fenster- und Türöffnungen sind in der Regel einfache Rechtecke. Die einzige Ausnahme bilden vereinzelt zu findende in Naturstein gemauerte Bogenöffnungen als Eingangstüre oder Tor. Dieses Prinzip wird für die Gestaltungssatzung übernommen, indem fremd wirkende andere Fensterformen, runde oder dreieckige beispielsweise, ausgeschlossen werden. Dazu gehört auch, die fremd und abweisend wirkenden Rollläden nach Möglichkeit zu vermeiden oder zumindest die Rollladenkästen in der Wand zu verbergen.

VERMEIDUNG STÄDTISCHER ODER VORSTÄDTISCHER TYPEN

Ein wichtiges Charakteristikum der Bebauung im Ortskern ist auch, dass sie sich von städtischen oder vorstädtischen Typologien unterscheidet, beispielsweise Doppelhaushälften, Reihenhäusern oder Geschosswohnungsbauten. Manche dieser Typologien sind bereits im Ortskern zu finden, sie wirken jedoch sehr fremd. Werden zukünftig solche Typologien im Ortskern errichtet, soll die Fassadengliederung die typischen Reihungen von Reihenhäusern, Spiegelungen von Doppelhäusern und Stapelungen von Mehrfamilienhäusern meiden. Gegebenenfalls muss, um dies zu vermeiden, mit individuellen Grundrisszuschnitten gearbeitet werden, die in den Fassaden mehr Varianz erlauben.

SOCKEL

Fast ohne Ausnahme weist jedes der historischen 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.

Darüber hinaus weisen die Fassaden der historischen Gebäude im Ortskern weitere charakteristische Merkmale auf: Neben dem Sichtfachwerk sind dies vor allem die Beschränkung auf wenige, eher kleine Fensterformate sowie besondere Weisen der Anordnung der Fenster. Dabei handelt es sich ebenfalls um wichtige ortsbildprägende Merkmale, allerdings lassen sie sich nicht direkt in eine Satzung übernehmen: Das Sichtfachwerk 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 Ortsbild, sondern auch von der Nutzbarkeit her lebendigen und lebenswerten Ortskerns, lässt die Gestaltungssatzung daher in diesen Aspekten stärkere Abweichungen von den historischen Bauten zu. Teils sind aber Kompensationsmaßnahmen nötig, damit sich Bestand und Neubauten zu einem harmonischen Gesamtbild vereinigen. Diese Regeln werden für die drei Gebäudetypen je individuell definiert. Auf diese Weise können die Einschränkungen so gering wie möglich gehalten werden, insbesondere für den Typus «kleines Haus».

KLEINE HÄUSER

Bei den «kleinen Häusern» genügt es, wenn diese neben den in den anderen Paragraphen definierten Vorgaben die beiden oben genannten allgemeinen Fassadenregeln einhalten.

GROSSE HÄUSER

«Große Häuser» stehen im Kontext der größeren Höfe mit ihren prächtig mit Sichtfachwerk und Fensterläden geschmückten Giebeln. Ohne vergleichbare Gestaltungselemente wirken die großen Giebelfassaden bei Neubauten oder nach Sanierungen im Vergleich schnell karg und ungegliedert, wodurch sie in unharmonischer Weise gegenüber den anderen Gebäuden abfallen. In der Satzung werden drei Gestaltungsprinzipien aufgezeigt, wie dies zu kompensieren ist; zwei dieser Prinzipien kommen hinsichtlich Fenstergröße und Anordnung ohne Einschränkungen aus, um auch hier größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen:

Holzverschalung komplett
Die Lebendigkeit des natürlichen Baustoffs Holz und die Feingliedrigkeit einer Vertikal-Verschalung geben der Fassade einen optischen Reichtum, der ausreicht, um das Gebäude in die Umgebung einzufügen. Deshalb sind in diesem Fall neben der schon erwähnten Beschränkung auf rechteckige Öffnungsformate und der Ausbildung eines Sockels keine weiteren Vorgaben nötig. In diesem Stil gehaltene Gebäude können eine sehr moderne Erscheinung haben.

Für die Gebäude des Typs 1 und 2 gibt es keine Vorgaben für die traufseitigen Fassaden. Hier ein Beispiel für eine großzügige Verglasung in einer stimmig komponierten Fassade.

6 FASSADENGESTALTUNG

Holzverschaltes Giebelfeld

Als Alternative dazu wird die Möglichkeit gegeben, nur das Giebeldreieck mit einer Holzverschalung zu versehen. Zusammen mit dem Sockel wird dadurch die Giebelfassade gegliedert, was auch genügt, um das Gebäude in die Umgebung einzufügen, so dass keine weiteren Vorgaben hinsichtlich Fenstergröße oder Anordnung der Fenster nötig sind. Die Erscheinung von Gebäuden in diesem Stil tendiert eher ins traditionelle, kann aber durchaus auch zeitgemäß gestaltet werden.

Beispiel für ein holzverschaltes Giebefeld

Fensterläden

Als dritte Möglichkeit kann die Fassade durch Fensterläden belebt werden, seien es Klapp- oder Schiebeläden. In diesem Fall sind allerdings weitere Vorgaben hinsichtlich der Formate nötig: So ist hier darauf zu achten, dass an der Giebelfassade alle Fenster eines Geschosses das gleiche Format haben und gewisse Abstände zueinander und zur Gebäudeecke einhalten, andererseits die Fassade aber auch ausreichend füllen.

Die traufseitigen Fassaden sollen sich in ihrer Gestaltung an der Giebelfassade orientieren, also Farbe, Material, Detaillierung und Gliederung übernehmen.

Beispiele für Fensterläden

Beispiele für die Gliederung der Scheunenfassade

SCHEUNEN ALS WICHTIGER SONDERTYPUS

Die Fassaden der Scheune sind im Vergleich zu den Wohngebäuden oftmals grundlegend anders gestaltet. Die Scheunen bringen damit Abwechslung und Kontrast in das Ortsbild und leisten so – wie das Salz in der Suppe – einen wichtigen Beitrag zur Identität.
Um diese Spannung zu bewahren, sollen auch zukünftig Scheunentypen maßgeblich das Ortsbild mitbestimmen, seien es umgenutzte historische Scheunen oder Neubauten, die diesem Typus folgen.
Als zentraler Aspekt erweist sich dabei die großteilige Gliederung der Fassade, die durch das große, einheitliche Dach zusammengehalten wird. Geschaffen wird diese Gliederung durch das große Scheunentor, das meist bis nah an die Traufe reicht. Dieses Tor teilt die Fassade und gibt ihr ihre charakteristische großmaßstäbliche Gliederung, meist in drei Bereiche: den Bereich links des Tors, des Bereich rechts des Tors und die Toröffnung selbst. Da für viele der infrage kommenden Nutzungen ein großes Tor jedoch nicht zweckmäßig ist, beschränkt sich die Satzung darauf, die großmaßstäbliche Gliederung zu übernehmen. Das genügt, um dem Gebäude eine eigene Erscheinung zu geben, die dem historischen Charakter nahe kommt und das Gebäude von städtischen Typen differenziert.
Das bedeutet, dass eine Unterteilung der Fassade in – in der Regel drei, in Ausnahmen zwei Teile – vorgenommen wird, wobei aneinander angrenzende Bereiche unterschiedliche Hauptmaterialien aufweisen müssen. Beispielsweise kann das Mittelteil großflächig verglast sein, während die beiden Seitenteile als einfache Lochfassaden mit verputzter Wandfläche ausgeführt sind. Oder aber die gesamte Fassade kann vollverglast sein, die Seitenteile aber sind mit Holzlamellen oder einer Spalierwand überlagert. Auch modernere Materialien sind hier als semitransparente Verkleidung denkbar, beispielsweise Gitterroste o.ä. Hier sind viele Variationen denkbar, nach Möglichkeit aber sollte das Mittelfeld nicht als gewöhnliche Lochfassade gestaltet werden, da diese dem Bild des Scheunentors nicht gerecht wird. . Ist eine großflächige Verglasung aus praktischen oder ökonomischen Gründen nicht möglich, kann eine Verkleidung mit Fassadenplatten, die im Fugenbild auf die Öffnungen abgestimmt ist, eine ähnlich großzügige Wirkung haben.

Die Giebelseiten sollen sich hinsichtlich Material und Farbe an der jeweils angrenzenden traufseitigen Fassade orientieren oder harmonisch auf diese abgestimmt sein.

§6 FASSADENGESTALTUNG

(1) Öffnungsformate
Es sind nur rechteckige Öffnungsformate zugelassen.

(2) Mindestanteil Öffnungen
Die Öffnungen an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade müssen einen Anteil von mindestens 10% der Fassadenfläche ausmachen.

(3) Umbauten
Bei Umbauten sind vorhandene Fassadengliederungen, Fensteröffnungen, Fensterläden und sonstige Gestaltungsmerkmale nach Möglichkeit zu erhalten. Änderungen können nur im Rahmen eines umfassenden Umgestaltungskonzepts der gesamten Fassade zugelassen werden. Dazu sind Ansichten aller Fassaden eines Gebäudes vorzulegen.

(4) Sonnen- und Sichtschutz
Als außenliegender Sonnen- und Sichtschutz sind Klappläden und Schiebeläden aus Holz vorzuziehen. Außenliegende Rollläden sind zulässig, sofern sie unter Putz bündig mit der Außenwand oder unter der Verschalung angebracht und im geöffneten Zustand nicht sichtbar sind. Blendkästen sind nicht zugelassen.

(5) Garagen- und Tiefgarageneinfahrten
Garagen oder Tiefgaragenzufahrten sind in den Hauptbaukörper oder in einen Anbau / Nebengebäude gemäß §5 Anbauten / Nebengebäude zu integrieren.
In der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Giebelfassade ist nur eine Garageneinfahrt oder Einfahrt zu einer Tiefgarage zulässig. Die Öffnung darf eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten. Die Einfahrt ist außer bei Ein- oder Ausfahrtvorgängen mit einem nicht blickdurchlässigen Holztor zu verschließen, das nicht mehr als 10 cm gegenüber der Fassade zurückgesetzt ist.

(6) Sockel
Mindestens die untersten 20 cm und nicht mehr als das unterste Geschoss ist als Sockel auszubilden, d.h. in Material oder durch einen Vor- oder Rücksprung von der restlichen Wand zu differenzieren. Bei Gebäuden des Typs 3 sowie bei Anbauten / Nebengebäuden kann auf einen Sockel verzichtet werden.

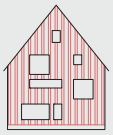
(7) Werbeanlagen
Je Gebäude ist nur eine Werbeanlage an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite zulässig. Die Größe darf eine Fläche von 1,5 m² Größe nicht überschreiten.
Werbeanlagen dürfen nicht freistehend bzw. selbstständig ausgebildet werden. Sie sind in die Fassaden zu integrieren und dürfen nicht über die Traufen bzw. Brüstungshöhen des 1. OG hinausragen.
Neonfarbene, blinkende oder mit stark wechselndem Licht arbeitende Leuchtreklamen sind unzulässig.

(8) Zusätzliche Regelungen für Gebäudetyp 2
Zusätzlich zu den Absätzen (1) Öffnungsformate – (7) Werbeanlagen ist für die Giebelfassaden des Gebäudetyps 2 eine der drei folgenden Regeln zu befolgen:

(a) Die Giebelfassade ist (mit Ausnahme des Sockels) komplett mit einer Vertikal-Schalung aus Holz zu verkleiden.

(b) Das Giebeldreieck ist mit einer Vertikal-Schalung aus Holz zu verkleiden. Öffnungen müssen entweder vollständig innerhalb oder vollständig außerhalb der Holzverkleidung liegen, sie dürfen den unteren Rand nicht durchschneiden.

(c) Alle Fenster eines Geschosses sind in dem gleichen Format zu halten. Breitere Fenster sind als Verdoppelung des Formats mit sichtbarer mittlerer Trennung zulässig. Zu den Gebäudeecken ist ein Abstand von mindestens einer und nicht mehr als zwei Fensterbreiten einzuhalten, die Abstände zwischen den Fenstern dürfen die Breite von drei Fenstern nicht überschreiten. Die äußersten Fenster sind mit ihrer der Gebäudeecke zugewandten Seite bündig mit den Fenstern der anderen Geschosse anzuordnen; die Fenster im Giebeldreieck sind hiervon ausgenommen. Alle Fenster sind mit Fensterläden (Schiebe- oder Klappläden) aus Holz auszustatten. Ausgenommen hiervon sind Fenster oberhalb der ersten Dachebene.



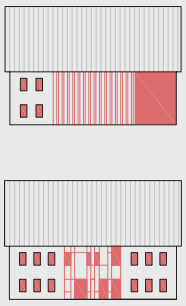
026 Giebelfassade mit Vertikal-Schalung aus Holz

027 Giebeldreieck mit Vertikal-Schalung aus Holz

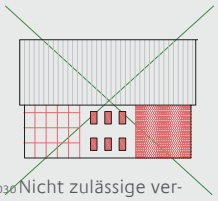
028 Giebelfassade mit Schiebe- oder Klappläden

(9) Zusätzliche Regelungen für Gebäudetyp 3

Zusätzlich zu den Absätzen (1) Öffnungsformate – (7) Werbeanlagen ist bei traufständigen Gebäuden des Typs 3 die dem öffentlichen Raum zugewandte traufseitige Fassade, bei giebelständigen Gebäuden die Haupteingangsseite, in der Regel in drei nebeneinanderliegende vom Boden bis zur Traufe reichende Abschnitte zu gliedern. Unterschreitet die Länge der Fassade das 1,5-fache der Höhe bis zur Traufe ist eine Gliederung in zwei Teile ausreichend. Die Breite des breitesten Abschnitts darf die doppelte Breite des schmalsten Abschnitts nicht überschreiten. Aneinandergrenzende Abschnitte sind in der Materialität voneinander zu differenzieren. Im mittleren Abschnitt (bei Zweigliederung in einem der beiden Abschnitte) sind verputzte Lochfassaden nicht zulässig.



029 Mögliche Gliederungen der Scheunenfassade



030 Nicht zulässige verputzte Lochfassade im mittleren Feld

7 GESTALTUNG DER DACHFLÄCHEN

Die in Farbe und Material weitgehend einheitlichen Dächer im Ortskern 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. Die Dächer sind deshalb besonders zu schützen.

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 die Gestaltungssatzung 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 ortsbildprägenden 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 Formensprache zu ermöglichen, sind daneben auch Flachdach- oder Kastengauben zugelassen, allerdings sollten diese dann auch der Formensprache 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 wahllos 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 die Gauben eine harmonische Komposition bilden sollen, ähnlich wie die Fenster in einer Fassade.

FREIBEREICHE IM DACH

Private Freibereiche im Dachgeschoss sind in der Regel nur durch Dacheinschnitte möglich, die jedoch die Geschlossenheit der Dachhaut empfindlich verletzen würden. In der Satzung wird daher ein Kompromiss vorgelegt: Kurze Dacheinschnitte dürfen in der Verlängerung einer Gaube vorgenommen werden, so dass dahinter eine bodentiefe Verglasung möglich ist, die im geöffneten Zustand ähnliche Qualitäten wie eine Loggia bietet.

ZWEITE DACHEBENE

Bei größeren Dächern ist es mitunter erwünscht, auch noch die zweite Dachebene, den Spitzboden, zu nutzen. Gerade im oberen Bereich aber sollten die Dächer ruhig gehalten sein, damit sie ihre rahmende und beruhigende Wirkung behalten. Aus diesem Grund sind in der oberen Dachebene ausschließlich Dachflächenfenster zugelassen.

GEORDNETES GESAMTBILD

Bei allen Eingriffen in die Dachhaut ist darauf zu achten, dass ein geordnetes und einheitliches Bild entsteht. Deshalb sind je Dachfläche nur je eine Form von Gaube und Dachflächenfenster zugelassen.

Ebenfalls wichtig für das geordnete Gesamtbild ist, dass seitlich und zum unteren Rand gewisse Mindestabstände eingehalten werden, die in der Satzung präzise definiert sind. Außerdem muss in der Summe die Hauptdachfläche des Hauses dominieren, weswegen alle Öffnungen, Einschnitte und Aufbauten in der Summe nicht mehr als 40% dieser Fläche einnehmen dürfen. Hierzu sind auch technische Aufbauten zu rechnen. Nicht hinzugerechnet werden jedoch Photovoltaikanlagen und Anlagen zur Nutzung von Solarthermie. Damit wird einer wirtschaftlichen Nutzung und den Vorschriften des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes und der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung des Landes Baden-Württemberg Rechnung getragen.

SONDERFALL «SCHEUNENTYP»

Im Wesentlichen gelten diese Regeln auch für die Gebäude des Typs 3 «Scheune». Mehr noch als bei den anderen beiden Typen aber muss hier das Dach als eine Einheit wirken und wie eine «Klammer» die großteilig gegliederte Fassade zusammenhalten. Aus diesem Grund sind hier nur regelmäßige Reihungen von Gauben oder Dachflächenfenstern zugelassen, wobei erst ab fünf Gauben oder Dachflächenfenstern nebeneinander ein Effekt einer gleichmäßigen Verteilung auf der Fläche eintritt.

Neben klassischen Dachöffnungen sind bei den Scheunen aber auch andere gleichmäßig verteilte Lichtöffnungen möglich, beispielsweise vertikale Lichtschlitze, eine gleichmäßige Perforation des Dachs oder sogar das Auflösen des Dachs in ein durch Keramiklamellen verschattetes Glasdach. Lösungen wie diese sollen die Dachräume der Scheunen für andere Nutzungsmöglichkeiten öffnen, beispielsweise für lichtdurchflutete Loftwohnungen oder Büroflächen. Bei allen diesen Lösungen gilt lediglich die Regel, dass insgesamt 60% der Dachfläche durch Lamellen geschlossen sein müssen.

Beispiele für Dachaufbauten

TECHNISCHE ANLAGEN

Technische Anlagen wie Antennen, Parabolantennen u.Ä. auf den Dächern 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 von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite. Photovoltaik- und Kollektoranlagen können hingegen auf der gesamten Dachfläche errichtet werden. Zwar haben auch sie einen maßgeblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Ortskerns, diese Anlagen leisten aber mit der Nutzung von regenerativer Sonnenenergie einen wichtigen Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz. In der Abwägung wird diesen Belangen Vorrang eingeräumt gegenüber stadtgestalterischen Gesichtspunkten und es wird auf eine Begrenzung oder Gestaltungsvorgaben für Photovoltaik- und Kollektoranlagen verzichtet. Es gilt jedoch auf ein geordnetes Erscheinungsbild der Dachfläche zu achten.

Eine zeitgenössische, aber nicht zu moderne Dachgaube. Sie ist großzügig geschnitten und schafft so einen gut nutzbaren Dachraum. Trotz ihrer Größe aber ist die Dachgaube harmonisch in das Dach eingebunden. (HAEFELE ARCHITEKTEN BDA - TÜBINGEN)

§7 GESTALTUNG DER DACHFLÄCHEN

(1) Zulässigkeit von Dachaufbauten

Dachaufbauten sind Dachgauben, Dachflächenfenster, Glasziegelflächen. Dachaufbauten sind in der Regel nur auf Hauptbaukörpern zulässig. Technische Anlagen sind auch auf Nebengebäuden zulässig.

Technische Anlagen sind nur zulässig, sofern sie ausschließlich den Nutzungen in den Gebäuden des jeweiligen Bauvorhabens dienen, ihrer Art und ihrem Zweck nach mit der Nutzung der zu dem Bauvorhaben gehörenden Gebäude in Zusammenhang stehen und nur auf einem Dach errichtet werden können.

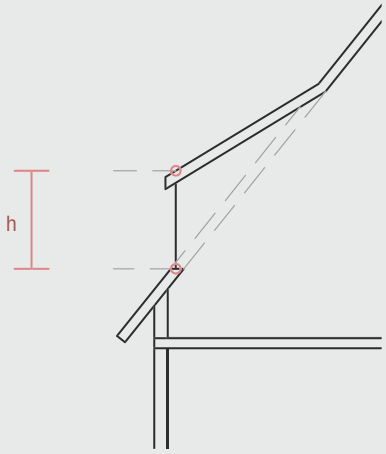
(2) Art der Gauben

Als Dachgauben sind in der Regel nur Schleppgauben mit senkrechten Wangen zugelassen. Sie sind in dem gleichen Ziegel (Form, Material und Farbe) zu decken wie das Hauptdach. Bei Neubauten oder bei umfassenden Modernisierungen von Bestandsgebäuden, die auch eine Erneuerung der Fassaden beinhaltet, sind auch Flachdachgauben mit senkrechten Wangen zugelassen. 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.

(3) Seitliche Verglasungen der Gauben sind nicht zulässig.

(4) Abmessungen der Gauben:

Die Höhe der Dachgauben, gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Gaubenaußenwand mit der äußeren Dachhaut des Hauptdaches und dem Schnittpunkt der Gaubenaußenwand mit der äußeren Dachhaut der Gaube darf bei Gebäuden des Typs 1 1,25 Meter und bei Gebäuden des Typs 2 oder 3 1,50 Meter nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Gaube darf ein Drittel der Gesamtlänge der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Dachüberstände der Gauben dürfen die entsprechenden Dachüberstände

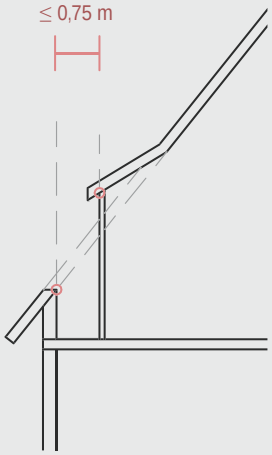


Typ 1: h ≤ 1,25 m
Typ 2: h ≤ 1,50 m

032 Abmessungen der Gauben

des Hauptdachs nicht überschreiten.

(5) Dacheinschnitte:
Dacheinschnitte sind in der Regel nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dacheinschnitte vor Gauben bis zu einer Tiefe von 0,75 Metern. Die Absturzsicherung ist als filigrane Konstruktion aus Stahlprofilen auszuführen. Bei Bestandsgebäuden, die gemäß §3 Gebäudetypen (3) Bestandsgebäude dem Gebäudetyp 3 zuzuordnen sind, sind zudem Dacheinschnitte zulässig, die in ihrer Öffnungsbreite 2 m nicht überschreiten und in ihrer Höhe das 1,5-fache der Breite nicht unterschreiten. Sie sind hinsichtlich der Anordnung auf dem Dach sowie hinsichtlich der Mindestabstände wie Dachflächenfenster zu behandeln, es sind jedoch 3 nebeneinander ausreichend.



033 Dacheinschnitte vor Gauben

(6) Sind mehrerer Dachgeschosse vorhanden, sind Dachgauben sind nur im untersten Dachgeschoss zulässig.

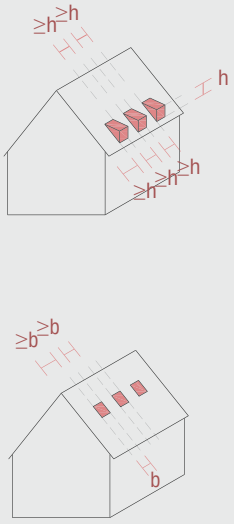
(7) Dachflächenfenster:
Die außen sichtbare Fläche von Dachflächenfenstern inklusive aller Rahmen und Verkleidungen darf eine Größe von 1 m² nicht überschreiten. Sie sind in der gleichen Neigung wie das Hauptdach auszuführen und dürfen an keiner Stelle mehr als 10 cm über die Dachhaut hinausragen. Glasziegelflächen sind hinsichtlich ihrer Maximalmaße wie Dachflächenfenster zu behandeln.

(8) Technische Anlagen
Antennen, Satellitenanlagen oder sonstige technische Anlagen auf dem Dach sind bei giebelständigen Gebäuden nur in der vom öffentlichen Raum aus gesehenen hinteren Gebäudehälfte zulässig, bei traufständigen Gebäuden nur auf der vom öffentlichen Raum abgewandten Seite.
Photovoltaikanlagen und Anlagen zur Nutzung von Solarthermie sind auf der gesamten Dachfläche zulässig. Oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen sind unzulässig.

(9) Je Dachfläche sind hinsichtlich Bauart, Abmessungen, Farbe und Material nur eine Art von Gaube und nur eine Art von Dachflächenfenster zugelassen.

(10) Abstände Gebäudetyp 1, 2 und 3:
Der Abstand zwischen Dachaufbauten und der Traufe muss mindestens 0,5 m betragen. Der Abstand der Dacheinbindung der Schleppgauben zum First darf 0,5m nicht unterschreiten. Alle anderen Dachaufbauten müssen zum First einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Von dieser Regelung ausgenommen sind Photovoltaikanlagen und Anlagen zur Nutzung von Solarthermie. Je Dachfläche müssen 60% der Fläche frei von Dachaufbauten sein. Hiervon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen und Anlagen zur Nutzung von Solarthermie.

(11) Abstände Gebäudetyp 1 und 2
Für Gebäude des Typs 1 und 2 gilt: Zu Ortgängen, Kehlen und Graten sowie zwischen Dachaufbauten untereinander ist ein Abstand einzuhalten, der bei Gauben mindestens deren Höhe (gemäß §7 Gestaltung der Dachflächen (4) Abmessungen der Gauben:) entspricht, bei Dachflächenfenstern mindestens deren Breite und bei sonstigen Dachaufbauten mindestens 1 m beträgt. Von der Regelung ausgenommen sind Photovoltaikanlagen und Anlagen zur Nutzung



034 Abstände der Gauben und der Dachflächenfenster bei Typ 1 und 2

von Solarthermie.

(12) Abstände und Anordnung Gebäudetyp 3

(a) Mindestanzahl

Für Gebäude des Typs 3 gilt: Es sind in der Regel nebeneinander nicht weniger als 5 Gauben oder Dachflächenfenster zulässig. Bei Dachflächen, die aufgrund von Verschnitten mit anderen Dächern oder aus sonstigen Gründen eine Breite von nicht mehr als 10 m an der kürzesten Stelle haben, reichen 3 Gauben oder Dachflächenfenster nebeneinander aus. Die Anzahl der Dachflächenfenster in den oberen Dachebenen muss der Anzahl der Dachflächenfenster oder Gauben in der unteren Dachebene entsprechen.

(b) Anordnung und Abstände

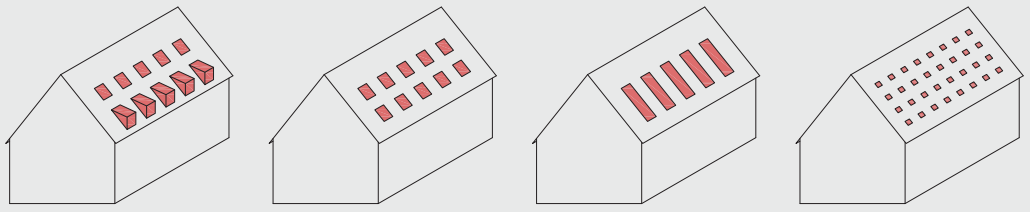
Die Mittelachsen übereinanderliegender Dachaufbauten müssen senkrecht übereinander liegen. Die Abstände zwischen nebeneinanderliegenden Dachaufbauten müssen identisch sein und dürfen die außen sichtbare Breite der Dachaufbauten einschließlich aller Rahmen und Abdeckungen nicht unterschreiten. Der Abstand zum Ortgang, zu Graten und Kehlen darf den seitlichen Abstand zum nächsten Dachaufbau nicht unterschreiten und nicht um mehr als das eineinhalbfache überschreiten. Von der Regelung ausgenommen sind Photovoltaikanlagen und Anlagen zur Nutzung von Solarthermie.

(c) Ausweitung der Maximalmaße

Abweichend von §7 Gestaltung der Dachflächen (7) Dachflächenfenster: darf bei Gebäuden des Typs 3 die maximale Größe der Dachflächenfenster überschritten werden, wenn diese in der außen sichtbaren Breite inklusive aller Abdeckungen und Rahmen 1 m nicht überschreiten und keine anderen Arten von Dachaufbauten auf der Dachfläche vorhanden sind.

(d) Sonderlösung Lamellendach

Als Sonderlösung kann bei Gebäuden des Typs 3 als Dach auch eine Lamellenkonstruktion gewählt werden mit einem darunterliegenden teilweise oder komplett verglasten Dach. Weitere Dachaufbauten sind in diesem Fall auf der Dachfläche nicht zugelassen.



035 Mögliche Konstellationen von Dachgauben und Dachflächenfenstern beim Gebäudetyp 3

8 FARBE UND MATERIAL

EINFACHHEIT UND EINHEITLICHKEIT

Die historischen Gebäude beschränken sich auf wenige von außen sichtbare Materialien: Holz für die Konstruktion und zur Verschalung, Putz zum Schutz der Ausfachung im Fachwerk, Naturstein für die stärker belasteten Erdgeschosse, Sockel oder Gebäudeecken und Ziegel als Dachdeckung.

Die Farbgebung folgt ebenfalls einem einfachen Konzept: Die großflächig an den Außenwänden verwendete Grundfarbe ist ein heller, aber zurückhaltender, nicht aufdringlicher Farbton, meist ein gebrochenes Weiß. Hinzu kommt oftmals eine der zwei im Ort verwendeten Akzentfarben, ein Rotbraun oder ein Blassgrün, 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 unwichtigen, untergeordneten Bauteile sind sehr zurückhaltend gehalten oder den anderen Farben angepasst, so dass sie sich dem Gesamtbild einfügen.

Scheunentypen stehen auch in der Material und Farbe oft in Kontrast zu den Wohngebäuden: Hier kommen oft andere, im Ort sonst kaum vorkommende, mitunter auch etwas rohere Materialen zum Einsatz, beispielsweise ein unverputztes Mauerwerk.

Diese Prinzipien lassen sich recht problemlos und ohne große Einschränkungen oder ökonomische Auswirkungen auf Erneuerungen oder Neubauten übertragen und werden entsprechend in der Satzung formuliert. Bei den Scheunen wird dabei die schon vorhandene Vielfalt an Materialien genutzt, um einige neuere Materialien einzuführen, die erstens neue Nutzungsformen ermöglichen und zweitens dem Ortsbild auch einen zeitgemäßen Akzent geben können.

Typische Farben und Materialien im Ortskern Münchingen

§8 FARBE UND MATERIAL

(1) Definition Farben

Es wird unterschieden zwischen Hauptfarben und Akzentfarben. Hauptfarben sind gedeckte Töne von geringerer Farbigkeit und Sättigung. Akzentfarben sind kräftiger farbig und können an ausgewählten, meist kleinflächigen Bauteilen einen Farbakzent setzen:

(a) Definition der Farben über RAL-Nummern

Die Farben werden über RAL-Farbnummern definiert; ein Bindestrich zwischen zwei Nummern bedeutet, dass auch alle RAL-Farbnummern zwischen den beiden Nummern zulässig sind (z.B. RAL 8002-8019).

Dies ist zu unterscheiden von der Angabe, dass ein Spektrum zwischen zwei RAL-Nummern zulässig ist (z.B. im Spektrum zwischen RAL 3016 und RAL 3011). Dies bedeutet, dass auch alle Zwischentöne zwischen diesen beiden RAL-Farbtönen zulässig sind. Sind bei einem Spektrum mehr als zwei RAL-Farbnummern angegeben, sind alle Zwischentöne zwischen zwei beliebigen RAL-Farbtönen aus der Gruppe zulässig. «Aufgehellt» oder «abgedunkelt» bedeutet, dass der Farbton durch Beimischung von Schwarz respektive Weiß abgedunkelt oder aufgehellt werden kann. Alle Hauptfarben können generell auch aufgehellt verwendet werden.

(b) Hauptfarben

Als Hauptfarben sind Weiß-, Grau- und Brauntöne zugelassen. Sie werden wie folgt festgelegt:

- Weißtöne:
  Als Weißtöne gelten neben reinem Weiß gebrochene Weißtöne im Spektrum zwischen RAL 1013, 1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016.
- Helle Grautöne:
  Als helle Grautöne gelten Farben im Spektrum zwischen RAL 9002, 9018, 7035, 7047
- Dunkle Grautöne:
  Als dunkle Grautöne gelten Farben im Spektrum zwischen RAL 7001, 7004, 7005, 7010-7016, 7022-7030, 7032-7034, 7036-7046
- Brauntöne:
  Als Brauntöne gelten Farben im Spektrum zwischen RAL 1019, 8002-8019, 8024, 8025

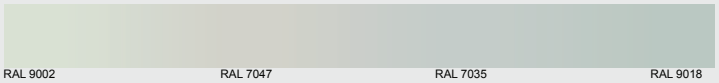
(c) Akzentfarben

Als Akzentfarben sind zulässig ein Rotbraun oder ein Blassgrün in folgenden Farbtönen:

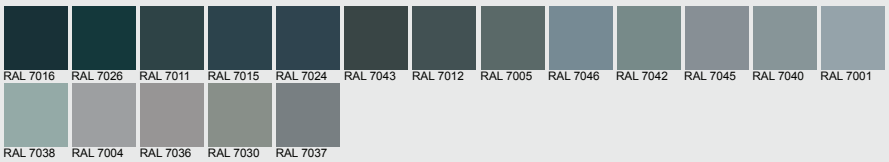
- Rotbraun:
  Spektrum zwischen RAL 3016 und RAL 3011
- Blassgrün:
  Spektrum zwischen RAL 6011, 6016, 6021 und 6026

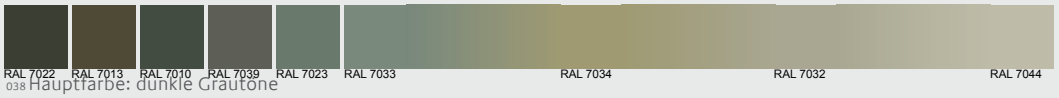
Zugelassen ist je Bauvorhaben der Einsatz nur einer Akzentfarbe.

036 Hauptfarbe: Weißtöne

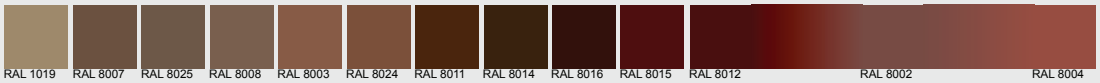


037 Hauptfarbe: helle Grautöne





038 Hauptfarbe: dunkle Grautöne



039 Hauptfarbe: Brauntöne

040 Akzentfarben: Rotbraun und Blassgrün

(2) Materialien: Allgemeines

Mit Ausnahme der Glasscheiben sind nur matte Oberflächen zugelassen. Glänzende oder reflektierende Oberflächen sind nicht zugelassen, insbesondere glänzend lackierte Oberflächen, polierte Steinoberflächen oder metallisch glänzende Oberflächen wie Edelstahl oder verzinkte Metalle. Metallteile sind matt zu beschichten oder zu lackieren, sofern sie nicht durch eine natürliche Patina innerhalb von nicht mehr als zwei Jahren ihren metallischen Glanz verlieren. Als Lacke sind Mattlacke zu verwenden.

(3) Farben und Materialien

Es ist auf ein einheitliches Farb- und Materialkonzept zu achten, d.h. es sind nicht mehr verschiedene Farben und Materialien einzusetzen, als unbedingt nötig. Im Einzelnen bedeutet das für die verschiedenen Gebäude- und Bauteile:

(a) Hauptbaukörper Gebäudetyp 1, 2 und 3

Als Fassadenmaterial sind in der Regel Glattputze oder Holzverschalungen oder Holzlamellen aus heimischen Hölzern zugelassen.

Für jeden Hauptbaukörper ist nur je eine Farbe für die verputzten und eine für die holzverkleideten Wandflächen zulässig. Verputzte Flächen des Hauptbaukörpers sind in einem Weißton zu streichen. Holzverschalungen, Holzlamellen oder sonstige Holzoberflächen können naturbelassen bleiben, farblos lasiert oder in einem Braun- Weiß- oder hellem Grauton lasiert, gestrichen oder lackiert werden.

(b) Zusatzregelung Gebäudetyp 3

Bei Gebäuden des Typs 3 sind traufseitig zusätzlich Lamellen- oder Gitterroste aus Metall zugelassen sowie – sofern der hiervon betroffene Fassadenabschnitt nicht mehr als Hälfte der Fassadenbreite einnimmt – Fassadenverkleidungen aus Holzwerkstoffen oder Faserplatten.

Als Farben für diese Fassadenelemente sind Weiß-, Braun- sowie helle und dunkle Grautöne zulässig sowie die Akzentfarbe Rotbraun. Für Gitterroste oder Lamellen ist alternativ auch die Akzentfarbe Blassgrün zulässig.

(c) Anbauten / Nebengebäude:

Als Fassadenmaterial sind Glattputze, Holzverschalungen oder Holzlamellen aus heimischen Hölzern zugelassen sowie Fassadenverkleidungen aus Holzwerkstoffen oder Faserplatten.

Alle einem Hauptbaukörper zugeordneten Anbauten sind in dem gleichen Fassadenmaterial und in der gleichen Farbe herzustellen. Nebengebäude sind in der gleichen Farbe wie die Anbauten zu halten.

Anbauten / Nebengebäude sind durch eine dunklere Farbe oder durch ein anderes Fassadenmaterial vom Hauptbaukörper zu differenzieren.

Als Farben sind für Putzflächen wie für Holzverschalungen, Lamellen, sonstige Holzoberflächen und Fassadenverkleidungen Brauntöne (auch abgedunkelte) oder helle oder dunkle Grautöne zulässig. Die Farbe darf nicht heller als die des Hauptbaukörpers sein.

(d) Fenster, Türen, Tore, Fensterläden

Für Fenster und sonstige Verglasungen ist nur farbloses unbeschichtetes Glas zugelassen. . Glas bausteine sowie verspiegelte, bedampfte, strukturierte oder gefärbte Gläser sind nicht zugelassen, mit Ausnahme von glatt mattierten Gläsern oder weißem Milchglas sowie von Beschichtungen zum Schutz vor Vogelschlag.

Türen und Tore sind aus Holz zu errichten oder außen mit Holz zu verkleiden. Verglasungen in Türen und Toren sind zulässig. Für Fenster- und Türrahmen sind alle Materialien zulässig, sofern sie matte Oberflächen aufweisen.

Fensterläden (Klapp- oder Schiebeläden) sind aus

Holz herzustellen.
Türen, Tore, Fensterläden sowie Fenster- und Türrahmen können alle zulässigen Hauptfarben oder in einer Akzentfarbe haben.
Die am Hauptbaukörper verwendeten Farben für Türe, Tore, Rahmen und Fensterläden dürfen von den an den Anbauten / Nebengebäuden verwendeten Farben und Materialien abweichen, um sie mit dem jeweiligen Baukörper abzustimmen. Für den Hauptbaukörper einerseits und alle Anbauten / Nebengebäuden gemeinsam andererseits gilt jedoch:

- Alle Türen und Tore sind in der gleichen Farbe zu halten.
- Alle Fensterläden sind in einer Farbe zu halten.
- Alle Fensterrahmen sind in einer Farbe zu halten.
- Die Türrahmen sind entweder in der Farbe der Fensterläden oder in der Farbe der Türen zu halten.

(e) Sockelbereiche
Für den Sockelbereich des Hauptbaukörpers sowie der Anbauten / Nebengebäude sind Glattputze, Sandstein, Kalkstein oder Sichtbeton zulässig. Bei Putzflächen ist eine dunklere Farbe als für die Wandfläche zu verwenden.

(f) Dach
Als Dacheindeckung sind in der Regel ausschließlich einfarbige Ziegeleindeckungen aus Dachziegeln oder Dachsteinen in naturrot- oder rotbraunen Ziegelfarbtönen zulässig. Glänzenden Oberflächen sind nicht zulässig, insbesondere nicht engobierte oder glasierte Oberflächen. Bei Dächern des Gebäudetyps 3 sind zusätzlich Keramik- oder Metalllamellen in naturrot- oder rotbraunen Ziegelfarbtönen zulässig.
Als Dacheindeckung für Anbauten / Nebengebäude mit geneigten Dächern ist hinsichtlich Art und Farbe die gleichen Eindeckung zu verwenden wie für den Hauptbaukörper.
Die Abdeckung des Ortgangs kann bei allen Gebäudetypen in Akzentfarbe gestrichen werden.

(g) Dachaufbauten
Schleppgauben sind in dem gleichen Ziegel zu decken wie das Hauptdach; die seitlichen Verkleidungen sind in Holz auszuführen. Flachdachgauben sind in Holz, Holzwerkstoffen, Faserplatten oder einem matten Metall zu verkleiden.
Die Verkleidungen der Gauben, die Rahmen und Verkleidungen von Dachflächenfenstern, die Farben von Antennen und Parabolantennen sowie die farblich zu beinflussenden Teile sonstiger technischer Anlagen sind im Farbton entweder an das Dach anzupassen oder in einem am Haus bereits vorkommenden Grau- oder Braunton zu halten, wobei die Farbtöne auch abgedunkelt werden können. Sie dürfen nicht nicht heller sein als der Farbton der Dacheindeckung.

(4) Sonstige (untergeordnete) Bauteile:
Regenrinnen, Fallrohre, Absturzsicherungen (sofern nicht Teil einer Attika oder Brüstung eines Anbaus), Abdeckungen, Verkleidungen und sonstige in den vorherigen Abschnitten nicht erfasste Bauteile sind entweder der Farbe des angrenzenden Bauteils (Wand, Dach) anzupassen oder durchgängig in einem am Haus bereits vorkommenden Braun- oder dunklem Grauton zu halten.

9 FREIFLÄCHEN

GRÜN UND WEICH

Dörfer haben meist kaum öffentliche Grünflächen, auch keine begrünten Alleen oder öffentlichen Rasenstreifen entlang den Straßen. Dennoch haben viele Dörfer (noch) einen sehr grünen Charakter, der sehr typisch für ländliche Ortschaften ist. Grund sind die vielen begrünten privaten Flächen, die Gärten, die Obstwiesen, die oftmals informell mit Gras bewachsenen bekiesten Hofflächen und Ränder zwischen Haus und befestigter Straße und viele weitere kleine unbefestigte Fleckchen, überall dort, wo eine Versiegelung nicht notwendig ist. Das alles bewirkt nicht nur, dass das Grün das Ortsbild stark bestimmt, sondern es trägt auch dazu bei, den Rändern eine besonders weiche, stimmungsvolle, teils auch malerische Anmutung zu verleihen, die für das dörfliche Erscheinungsbild vielleicht noch wichtiger ist als nur der Aspekt des Grünen.

VERSIEGELUNG REDUZIEREN

Oftmals aber werden heute diese Flächen, gerade auch die kleinen, scheinbar unwichtigen grünen Fleckchen, die zwischen irgendwas liegen, versiegelt. Dadurch verlieren die Dörfer ihren grünen und weichen Charakter und nähern sich vom Bild her den Vorstädten an. Um einen solchen Identitätsverlust zu verhindern, ist es wichtig, dass die privaten Flächen nicht komplett versiegelt werden. Am besten wäre es, wenn viele Flächen einen informellen Charakter behalten könnten, indem Zufahrten, Stellplätze etc. überhaupt nicht versiegelt werden, sondern einfach durch bekieste Flächen bzw. Schotterrasen eine Befahrbarkeit durch Autos hergestellt wird.

Vielen ist das heute zu wenig zweckmäßig. Die Satzung möchte dem entgegenkommen, indem sie Versiegelungen zulässt, aber innerhalb eines Rahmens, der dennoch auch dem Merkmal der weichen, grünen Ränder Raum gibt. Die Satzung beschränkt deshalb die Versiegelung auf die tatsächlich notwendigen Bereiche, beispielsweise auf die Zufahrten oder Zugänge in einer bestimmten Breite. Neben solchen Bereichen bleiben dann oftmals noch gewisse Flächen übrig, die mancher als «Restflächen» bezeichnen würde, deren Wert für das Ortsbild aber nicht zu unterschätzen ist, weil eben solche Bereiche die wichtigen weichen Ränder erzeugen können.

Um auch insgesamt einen grünen Charakter zu erhalten, wird zusätzlich ein maximaler Versiegelungsgrad festgelegt, wobei getrennt wird zwischen dem Bereich hinter dem Haus und den Flächen vor und neben dem Haus. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass auch der nahe der Straße gelegene Bereich zumindest zu Teilen unversiegelt bleibt.

EINFRIEDUNGEN MIT DÖRFLICHEM CHARAKTER

Im dörflichen Bereich sind die Grundstücke meist kaum eingefriedet. Zäune wurden meist nur um die Bauerngärten gezogen, um diese vor dem Vieh zu schützen, das die dort angebauten wohlschmeckenden Früchte, Gemüse und Blumen nur zu gern dem üblichen Viehfutter vorziehen würde. Bis auf diese umzäunten Inseln bildeten die privaten und öffentlichen Freiflächen gemeinsam im Dorf einen kontinuierlichen Raum, der dem Dorf eine gewisse Weitläufigkeit und Großzügigkeit verlieh.

Verständlicherweise ist es heute der Wunsch der Bewohner, sich mehr als nur einen Bauerngarten auf

dem eigenen Grund einzuzäunen. Als Kompromiss wird in der Satzung lediglich eine Höhenbeschränkung auf einen Meter festgelegt, die einerseits dem Wunsch nach einer gewissen Abgrenzung entgegenkommt, andererseits den Raum nicht zu stark zergliedert. Zudem wird sichergestellt, dass die Einfriedung dem dörflichen Charakter entspricht (Lattenzaun, Hecke oder eine der für Münchingen typischen Mauern) und gestalterisch auf das Haus abgestimmt ist. Diese Regelung betrifft allerdings auch nur die Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen, an allen anderen Grundstücksgrenzen bestehen größere Freiheiten.

EINHEITLICHKEIT DER EINFRIEDUNGEN

Wie wichtig die Einheitlichkeit der Einfriedung ist, wird in den letzten Jahren anhand vieler sehr unglücklicher Beispiele sichtbar: Nicht selten werden in der Kubatur eines alten Hofes Doppel- oder Reihenhäuser errichtet. Über die Schwierigkeiten der Fassadengestaltung bei diesen Bautypen wurde im Kapitel über die Fassaden bereits berichtet, doch noch problematischer kann sich die Einfriedung auswirken, wie auf dem Bild aus dem Linzgau gut zu erkennen ist; solche Erscheinungen werden mit der Satzung verhindert.

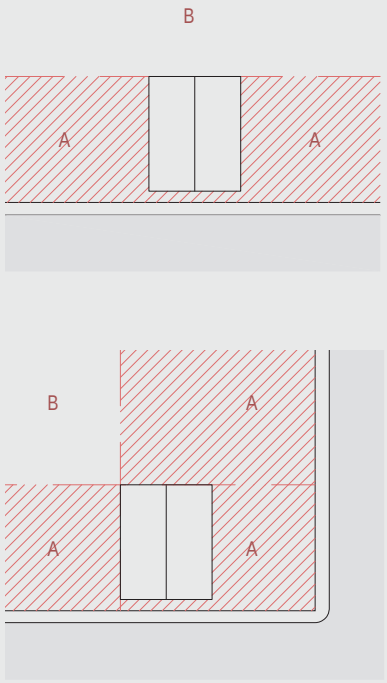
Die privaten begrünten Freiflächen vor den Hofgebäuden geben der Straße einen weichen und grünen Charakter, wie er für dörfliche Gebiete charakteristisch ist. Hier ein Beispiel aus einem Linzgaudorf.

Am Standort und in der Kubatur eines ehemaligen Hofes wurden diese Reihenhäuser errichtet. Das bemerkenswerte Sammelsurium unterschiedlichster Zäune und Mauern zeigt, wie stark die Einfriedungen die Straßenansicht bestimmen können und wie wichtig gerade hier ein abgestimmtes Konzept gewesen wäre.

§9 FREIFLÄCHEN UND EINFRIEDUNGEN

(1) Definition

Dem öffentlichen Raum zugewandte Freiflächen sind Freiflächen in dem Bereich zwischen dem öffentlichen Raum und einer parallel zur Grenze zum öffentlich Raum verlaufenden Linie durch die am weitesten vom öffentlichen Raum entfernte Gebäudeecke. Bei Eckgrundstücken ist diese Linie entlang beider Straßen zu ziehen. Freiflächen hinter dieser Linie sind vom öffentlichen Raum abgewandte Freiflächen.



041 Dem öffentlichen Raum zugewandte Flächen (A, schraffiert) und vom öffentlichen Raum abgewandte Flächen (B)

(2) Versiegelung

(a) Versiegelungen sind nur dort zulässig, wo sie nicht zu vermeiden sind. Dies sind insbesondere:
- Zugänge zu Hauseingangstüren in einer Breite von nicht mehr als 1,50 m.
- Stellplätze für Autos
- Zufahrten zu Garagen, Tiefgaragen oder Stellplätzen in einer Breite von nicht mehr als 2,50 m sowie die notwendigen Wendeflächen.
- Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr gemäß den jeweils gültigen Bestimmungen. Die Mindestmaße sind nicht zu überschreiten.
- Terrassen in einer Größe von nicht mehr als 20 m² pro Wohneinheit.

(b) Die Summe aller versiegelten Flächen darf auf der dem öffentlichen Raum zugewandten und auf der vom öffentlichen Raum abgewandten Freifläche jeweils nicht mehr als zwei Drittel der Fläche ausmachen.

Ist eine Versiegelung der Freiflächen für eine gewerbliche Nutzung unerlässlich, so kann auf Nachweis, dass die zulässige Versiegelung nicht ausreicht, ein höherer Versiegelungsgrad zugelassen werden.

(c) Vollständig versiegelte Flächen (Asphalt, Reton) sowie Verbundpflaster (Knochensteine u. Ä.) sind nicht zugelassen. Zugelassen sind Natursteinpflaster und Kunststeinpflaster in hellen, nicht rotstichigen Farbtönen sowie Kies, Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Porenpflaster. Bei Pflasterungen sind die Fugen als Rasenfugen auszuführen oder mit Sand einzukehren. Kies, Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine und Porenpflaster können bei der Berechnung der versiegelten Flächen mit dem Minderungsfaktor 0,4 multipliziert werden.

(d) Für Stellplätze sind nur Kies, Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine oder Porenpflaster zulässig.

(3) Tiefgaragenrampen sind auf den Freiflächen nicht zugelassen. Sie sind in den Hauptbaukörper oder einen Anbau / Nebengebäude zu integrieren.

(4) Auf der dem öffentlichen Raum zugewandten Freifläche sind ausschließlich heimische Hecken und Gehölze zugelassen. Nadelbäume sind nicht zugelassen.

(5) Einfriedungen

(a) Einfriedungen an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Die Einfriedung ist ohne Höhenversprünge oder Schwünge auszuführen. Zugelassen sind:
- blickdurchlässige Holzlattenzäune, naturbelassen, farblos lasiert oder gestrichen in einer am Haus bereits vorkommenden Farbe.
- Schnitthecken, die mindestens einmal im Jahr auf die maximal zulässige Höhe zurückgeschnitten werden.
- Mauern aus Sandstein oder Kalkstein oder verputzte Mauern, gestrichen in einer am Haus bereits vorkommenden Hauptfarbe.

(b) Sonstige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Diese sind als Schnitthecken oder als in Schnitthecken integrierte Maschendraht- oder Holzlattenzäune auszuführen.

(6) Stützmauern zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur zulässig, wo im Bestand bereits eine Stützmauer oder eine Böschung vorhanden ist. Stützmauern dürfen die abzufangende Fläche nicht um mehr als 10 cm überschreiten. Mauern sind als Einfriedung auf Stützmauern nicht zulässig.
Stützmauern sind aus Sandstein oder Kalkstein zu errichten oder damit zu verkleiden oder zu verputzen und in einer am Haus bereits vorkommenden Hauptfarbe zu streichen.

(7) Je Bauvorhaben und je Gebäude ist hinsichtlich Farbe, Material, Abmessung, und Bauart nur eine Art von Einfriedung oder Stützmauer zugelassen. Dies gilt insbesondere bei einer Aufteilung der Freiflächen in verschiedene Einheiten und auch nach einer Grundstücksteilung (beispielsweise bei Reihenhäusern).

10 ORTSBILDPRÄGENDE MERKMALE

Die meisten Kapitel und Paragraphen der Satzung dienen dem Ziel, eine gewisse Einheitlichkeit und harmonische Beziehung zwischen den einzelnen Häusern herzustellen. Der Charakter eines Ortes lebt aber nicht nur davon, dass sich alle Gebäude einem Kanon anpassen, sondern auch davon, dass jedes einzelne Gebäude einen aktiven Beitrag zum Ortsbild leistet, indem es etwas beisteuert. So fallen bei einer Betrachtung des Ortskerns bestimmte ortsbildprägende Merkmale auf, die nicht alle an jedem Gebäude auftreten, aber immer wieder an verschiedenen Häusern, manchmal einzeln, manchmal in Kombination, die einem in vielen Variationen aber im Ortskern immer wieder begegnen. Die meisten der Merkmale sind sicher nicht einzigartig, doch die besondere Zusammenstellung dieser Merkmale macht zu einem gewissen Teil auch die Identität Münchingens aus. Manche dieser Merkmale haben auch eine über das rein Gestalterische hinausgehende positive Wirkung auf das Dorfleben. Um dies zu stärken, gibt die Satzung vor, dass mit jedem neuen Gebäude (oder bei umfangreichen Umbauten) je nach Größe auch ein oder zwei dieser Merkmale den Ort bereichern sollen.

Folgende Merkmale sind hierfür geeignet:

Akzentfarbe

Auch unter den historischen Gebäuden weist bei Weitem nicht jedes die rotbraune oder blassgrüne Akzentfarbe auf. Die wenigen aber, die es tun, sind eine Bereicherung. Deshalb soll die Verwendung der Akzentfarbe gefördert werden.

Fensterläden

Schlagläden sind ein typisches Merkmal traditioneller ländlicher Architektur, zudem beleben sie die Fassade. Eine moderne, nicht weniger bereichernde Form sind Schiebeläden. Auch sie bilden einen positiven Beitrag zum Ortsbild.

Faschen

Als Faschen bezeichnet man die Umrahmung von Fenstern, sei es durch eine Veränderung der Putzstruktur oder durch eine Rahmung aus einem anderen Material. In Münchingen sind außergewöhnlich oft solche Umrahmungen in Naturstein zu finden, aber auch hölzerne oder solche, die nur als Struktur im Putz kenntlich gemacht sind. Faschen vergrößern optisch das Fenster, haben einen zurückhaltend schmückenden Effekt und passen gut zum spezifischen Charakter Münchingens, weswegen ihr Einsatz mit der Satzung gezielt unterstützt werden soll. Sie lassen sich sowohl in einer eher traditionellen als auch in einer modernen Formensprache einsetzen.

Giebelfenster

Viele Gebäude in Münchingen haben ganz oben im Giebeldreieck ein kleines, alleinstehendes Fenster, das die ausgewogene Form des Giebels auf eine sehr schöne Weise betont. Auch dieses Motiv ist bei Neu- oder Umbauten willkommen und soll gefördert werden.

Freitreppen

Da Treppen zum öffentlichen Raum oftmals ein Ort sind, wo Kinder sitzen oder spielen, wo man sich zu einem Schwätzle aufhält, wo man Blumenkübel aufstellt oder sonst in einer Weise einen Beitrag zum Straßenleben leistet, werden auch sie in dieser Satzung als ortsbildprägendes Merkmal unterstützt.

Bank vor dem Haus

Ähnliches wie für die Treppen gilt für die Bank vor dem Haus: Hier sitzen «die Alten», hier werden Nüsse vom eigenen Baum getrocknet, hier genießt man die Abendsonne und grüßt die von der Arbeit heimkommenden Nachbarn und tauscht mit ihnen den neusten Tratsch aus. Auch das kann ein positiver Beitrag zum Dorfleben sein und sollte gestärkt werden.

Informelle Freifläche

Die Bedeutung der eher wild mit Gras bewachsenen und nicht umfriedeten Freiflächen ist bereits im Kapitel 9 beschrieben, doch erscheint es nicht verhältnismäßig, in dieser Satzung Einfriedungen generell auszuschließen. Dennoch soll hier der Wert solcher nicht eingefriedeter bekiester, wassergebundener und grasbewachsener Flächen im Ort unterstrichen werden, indem sie an dieser Stelle nochmal erwähnt und den ortsbildprägenden Merkmalen zugeordnet werden.

Bauerngarten

Auch die Bauerngärten sind bereits im Kapitel 9 erwähnt. Oft sind sie eine außergewöhnlich kunstvolle Komposition aus Zierpflanzen, Nutzpflanzen und einer liebevoll gestalteten Einfriedung. Mitunter mischen sich Elemente eines Klostergartens oder einer ländlich-höfischen Anlage ein, beispielsweise eine geometrische Gliederung und Einfassung der Beete durch Buchsbaumhecken, die die in den Beeten wachsenden Kohlköpfe zu einem kunstvollen Arrangement aufwerten. Einen Bauerngarten zu pflegen, bedeutet einen großen Aufwand, doch für den öffentlichen Raum ist ein solches Schmuckstück ein großer Gewinn. Die Gestaltungssatzung sieht darin deshalb ein förderungswürdiges Merkmal.

Bauerngärten mit ihrer lebendigen Mischung aus Nutz- und Zierpflanzen sind ein Schmuckstück für jede Straße. Hier ein Beispiel aus dem Linzgau.

§10 ORTSBILDPRÄGENDE MERKMALE

Gebäude des Typs 1 müssen mindestens eines der in den folgenden Absätzen (1) bis (8) definierten ortsbildprägenden Merkmale aufweisen. Gebäude des Typs 2 oder des Typs 3 müssen mindestens zwei der in den folgenden Absätzen (1) bis (8) definierten ortsbildprägenden Merkmale aufweisen, davon mindestens eins aus den Absätzen (5) bis (8). Diese sind bei einem Neubau oder bei einer umfangreichen Modernisierung mit herzustellen. Als umfangreiche Modernisierung zählt jede Veränderung der Kubatur des Hauptbaukörpers, die Errichtung von Anbauten / Nebengebäuden, jeder Eingriff in Öffnungsmaße der Fenster oder der Ausbau bislang nicht zu Wohnzwecken genutzter Dachräume. Im Bestand schon vorhandene ortsbildprägende Merkmale können dabei angerechnet werden.

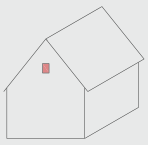
(1) Akzentfarbe
Die Verwendung einer Akzentfarbe gemäß §8 Farbe und Material (1) Akzentfarbe (c) Akzentfarben gilt als ortsbildprägendes Merkmal.

(2) Fensterläden
Schiebeläden oder Klappläden gelten als ortsbildprägende Merkmale.

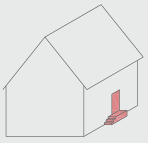
(3) Faschen (Fensterumrahmungen)
Als Fensterumrahmung im Sinne eines ortsbildprägenden Merkmals gelten allseitige Umrahmung der Fenster in einer Breite von mindestens 5 cm. Die Fasche muss nicht symmetrisch sein. Eine nur farbliche Absetzung ist nicht ausreichend. Bei verputzten Wänden muss die Fasche durch eine Veränderung der Putzstruktur oder durch einen plastischen Versatz hervorgehoben werden oder durch einen Materialwechsel. Bei Holzverschalungen und Holzlamellen muss die Fasche durch einen Materialwechsel oder einen Rahmen aus Holz gebildet sein. Als Material für die Fasche sind neben dem Wandmaterial Naturstein oder matt lackierte oder beschichtete Metalle zulässig. Als Farbe muss eine am Haus bereits vorkommende Farbe aufgegriffen werden. Die Verwendung der Akzentfarbe gemäß §8 Farbe und Material (1) Akzentfarbe (c) Akzentfarben für die Fasche ist zulässig.

(4) Giebelfenster
Als Giebelfenster im Sinne eines ortsbildprägenden Merkmals gelten bei giebelständigen Gebäuden Fenster in der dem öffentlichen Raum zugewandten Giebelfassade in der obersten Dachebene, mindestens aber in der oberen Hälfte des Giebeldreiecks. Giebelfenster dürfen neben sich keine anderen Fenster haben und in ihrer Öffnungsgröße nicht mehr als die Hälfte des kleinsten sonst an der Giebelfassade vorkommenden Fensters einnehmen.

(5) Treppen zum öffentlichen Raum
Als Treppe im Sinne eines ortsbildprägenden Merkmals gelten an das Haus angebundene Freitreppen zur Hauseingangstüre mit mindestens drei Stufen, die in der in §9 Freiflächen und Einfriedungen (1) Definition definierten dem öffentlichen Raum zugewandten Freifläche liegen und vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind.

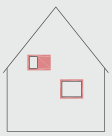


042 (4) Giebelfenster



043 (5) Treppen zum öffentlichen Raum

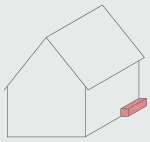
044 Fensterlä-



045 Faschen

(6) Bank vor dem Haus

Als Bank im Sinne eines ortsbildprägenden Merkmals gelten fest mit dem Haus verbundene Bänke von mindestens 1,80 m Länge, die in der in §9 Freiflächen und Einfriedungen (1) Definition definierten dem öffentlichen Raum zugewandten Freifläche liegen und vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind.



046 (6) Bank vor dem Haus

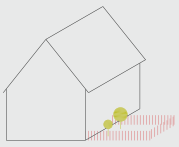
(7) Informelle Freifläche

Als informelle Freifläche im Sinne eines ortsbildprägenden Merkmals gelten an den öffentlichen Raum anschließende bekieste, wassergebundene oder mit Gras bewachsene Freiflächen von mindestens 25 m², die zum öffentlichen Raum hin nicht eingefriedet sind.

047 (7) Informelle Freifläche

(8) Bauerngarten

Als Bauerngarten im Sinne eines ortsbildprägenden Merkmals gelten an den öffentlichen Raum anschließende, an mindestens drei Seiten umfriedete oder von Gebäuden gefasste Gärten von mindestens 16 m², die mit einer Mischung aus Zier- und Nutzpflanzen bewachsen sind.



048 (8) Bauerngarten

SCHLUSSBESTIMMUNG

Die geänderte Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Korntal-Münchingen, den 28. JUNI 2024

Alexander Noak
Bürgermeister