



ANWENDUNGSLEITFADEN IN 8 SCHRITTEN

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung
Ortskern Münchingen

Vorbemerkung

Eine Gestaltungssatzung steht immer im Spannungsfeld verschiedenster Zielsetzungen: Da sind zum einen die unterschiedlichen Interessen der Allgemeinheit und des Einzelnen: Wohl jeder Bewohner des Ortes wünscht sich ein einheitliches und harmonisches Ortsbild, was nur durch einen gewissen gestalterischen Konsens möglich ist, doch ein solches Regelwerk schränkt auf der anderen Seite die Freiheit der Bauherren in der Verwirklichung ihrer individuellen Wünsche und Bedürfnisse ein. Ein weiterer Zielkonflikt liegt in der Frage, ob in Bezug auf das Ortsbild das Bewahren eines historischen Zustands oder aber die Weiterentwicklung und Anpassung an zeitgemäße Bedürfnisse im Vordergrund stehen soll.

Differenzierte Regeln

Um den verschiedenen Interessen möglichst weit entgegenzukommen, wurden differenzierte Regeln entwickelt. So werden in der Satzung beispielsweise drei verschiedene Gebäudetypen definiert, um nicht die kleineren und einfach zu integrierenden Gebäude mit Regeln zu belasten, die erst für größere Gebäude wirklich notwendig sind. Davon profitieren vor allem jene Neubauten, die typischerweise für die Eigennutzung geeignet sind, beispielsweise Wohnhäuser für eine Familie.

Aufbau der Satzung

Das Regelwerk ist in 10 Paragraphen unterteilt, die jeweils durch ein erläuterndes Kapitel begründet werden. Der erste Paragraph definiert den Ortskern Münchingens als Geltungsbereich, der zweite legt fest, dass der Erhalt historischer Substanz überall dort, wo es möglich ist, einem Abriss und Neubau vorgezogen werden soll. **Daher bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulicher Anlage immer der Genehmigung durch das Baurechtsamt.**

Die restlichen 8 Paragraphen sind das eigentliche Regelwerk für die Gestaltung von Gebäuden im Geltungsbereich, seien es Neubauten oder Umbauten.

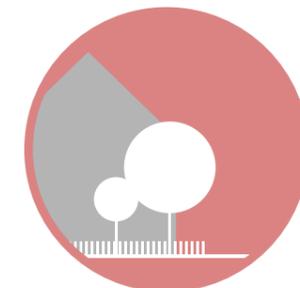
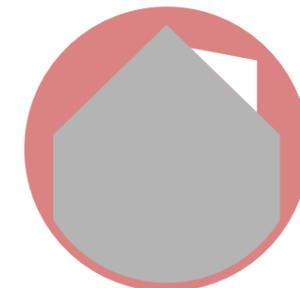
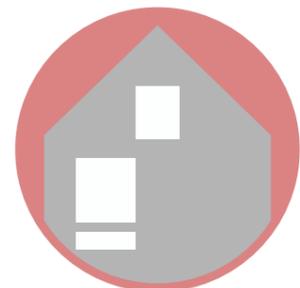
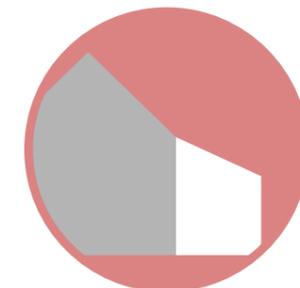
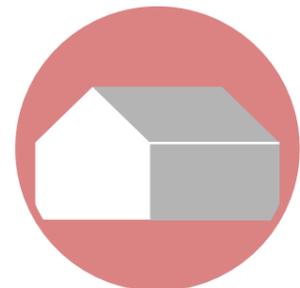
In 8 Schritten zum ortstypischen Haus

Durch die differenzierte Behandlung der einzelnen Gebäudetypen bekommt das Regelwerk eine gewisse Komplexität. Um auch Laien die Möglichkeit zu geben, sich in der Satzung zurecht zu finden, führt dieser Anwendungsleitfaden Schritt für Schritt durch die entscheidenden 8 Paragraphen.

Wie der untere rote Balken zeigt, bauen die Paragraphen aufeinander auf, wie es auch einem einfachen Entwurfsprozess entspricht: Zunächst wird je nach beabsichtigter Nutzung und Größe des Gebäudes der Gebäudetyp festgelegt und danach die Grundkubatur des Hauses bestimmt. Schrittweise wird die so festgelegte Grobform von Paragraph zu Paragraph verfeinert: Es können Anbauten hinzugefügt werden, die den Grundriss flexibler gestalten und Balkone oder Loggien bieten, die Fassaden erhält ihre Gliederung, das Dach kann durch Gauben, Dachfenster oder Dacheinschnitte geöffnet und nutzbar gemacht werden. Wenn diese Punkte festgelegt sind, können die Fassadenmaterialien und Farben gewählt werden, ehe die Gestaltung der Freiflächen und deren Umfriedung entschieden wird. Zuletzt bekommt jeder Bauherr noch die Auflage, mit ein oder zwei kleinen Details zum unverwechselbaren Charakter Münchingens beizutragen.

Die Paragraphen sind in diesem Faltblatt nur knapp zusammengefasst und in ihrer typischsten Anwendung aufgezeigt. Für genauere Angaben, tiefergehende Erklärungen oder mögliche Sonderlösungen wird auf die jeweiligen Kapitel und Paragraphen in der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung verwiesen.

Die Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung finden Sie auf der Homepage der Stadt Korntal-Münchingen.



1. Schritt: GEBÄUDETYP WÄHLEN

Die Satzung erlaubt, zwischen drei Gebäudetypen zu wählen. Für jeden dieser Typen gelten individuelle Regeln hinsichtlich der Größe, der Lage auf dem Grundstück und der Gestaltung:

Typ 1 leitet sich von den kleineren Gebäuden im Ort ab. Er ist geeignet für Einfamilienhäuser oder Einfamilienhäuser mit einer zusätzlichen kleinen Wohnung für Eltern, Kinder oder zum Vermieten oder mit einem kleinen Büro beispielsweise für einen Freiberufler. Typ 1 hat hinsichtlich der Gestaltung die größten Freiheiten.



Typ 2 leitet sich von den Wohngebäuden der großen Höfe ab. Er ist vor allem für Mehrfamilienhäuser oder für Reihenhäuser geeignet.



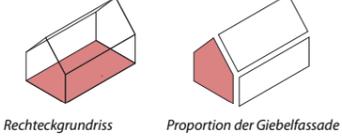
Typ 3 leitet sich von den Scheunen ab. Dieser Gebäudetyp erlaubt vielfältige Sonderformen, von besonderen Wohnungsformen wie Loftwohnen bis hin zu Gewerbebetrieben und größeren Büros.



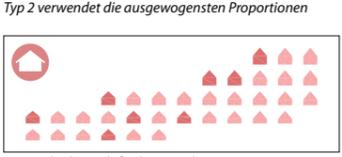
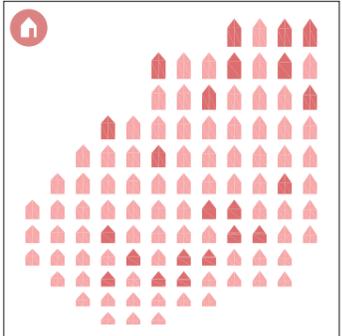
Angaben zu Größe und Lage der Gebäudetypen ab Seite 10

2. Schritt: PROPORTION DES HAUPTBAUKÖRPERS BESTIMMEN

Einfachheit bestimmt den dörflichen Charakter des Ortes. Entsprechend soll der Hauptbaukörper aus einem einfachen rechteckigen Grundriss mit einem Satteldach gebildet werden.



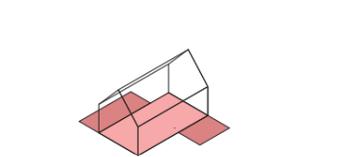
Entscheidend ist dabei die Proportion der Giebelfassade, für die jede Region über Jahrhunderte hinweg einen eigenen Kanon entwickelt hat. Dies verleiht den Bauten und den Ortsbildern ihren einzigartigen Charakter. Damit Neubauten sich diesem Kanon anpassen, wird für jeden Gebäudetyp Spektrum möglicher Proportionen vorgegeben. Gebäude des Typs 1 haben dabei das größte Spektrum; Gebäude des Typs 3 erlauben flachere Dachneigungen.



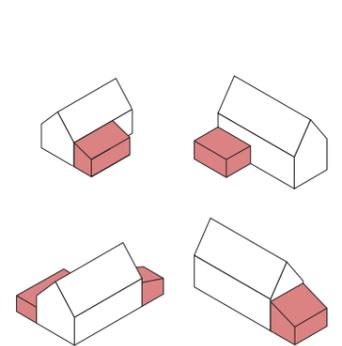
Angaben zu den Proportionen und der Dachform ab Seite 14

3. Schritt: ANBAUTEN HINZUFÜGEN

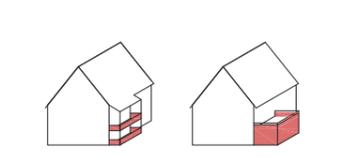
An jeden Hauptbaukörper können zwei Anbauten angefügt werden. Das erlaubt eine individuellere Gestaltung des Grundrisses. Außerdem können die Anbauten als Dachterrassen, Balkone, oder Loggien genutzt werden. So werden wohnungnahe Freibereiche, die in der historischen Architektur Münchings nicht zu finden sind, ermöglicht und harmonisch in das Gesamtbild eingefügt.



Differenzierung des einfachen Rechteckgrundrisses



Verschiedene Anbautypen

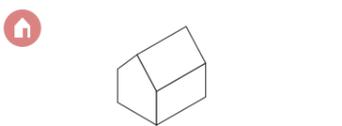


Verschiedene Nutzungen der Anbauten (Wohnraum mit Dachterrasse, Loggia, Windfang)

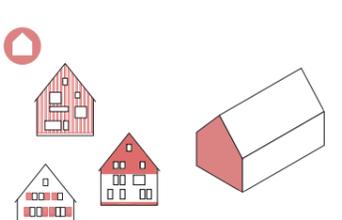
Angaben zu Größe und Lage der Gebäudetypen ab Seite 20

4. Schritt: FASSADE GESTALTEN

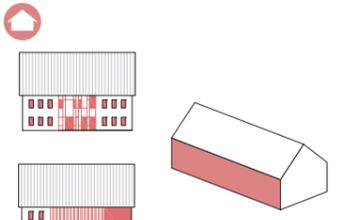
Auch bei den Fassaden gilt das Prinzip der Einfachheit, weswegen alle Öffnungen rechteckig sein sollen. Ansonsten soll die Nutzung der Häuser nicht durch Vorgaben hinsichtlich der Größe oder Anordnung der Fenster eingeschränkt werden. Es sind lediglich einige Vorgaben zur Gliederung der Fassade zu beachten:



Für Gebäude des Typs 1 sind keine Vorgaben zu beachten.



Bei Gebäuden des Typs 2 ist die Giebelfassade besonders zu gestalten. Hierfür werden drei unterschiedliche Lösungen angeboten: Zwei arbeiten mit einer Holzverschalung, haben dafür aber keine Einschränkungen hinsichtlich Größe und Anordnung der Öffnungen, eine Lösung arbeitet ohne Holzverschalung und dafür mit Fensterläden, was aber eine gewisse Ordnung der Öffnungen erfordert. Für die traufseitigen Fassaden gibt es keine Vorgaben.



Für Gebäude des Typs 3 gibt es keine Vorgaben für die Giebelfassade, dafür für die traufseitigen Fassaden. Diese sind in drei Abschnitte zu gliedern, so dass sie die traditionelle Struktur der durch die großen Tore unterteilten Scheunenfassaden aufnehmen. Dabei sind viele Variationen möglich.

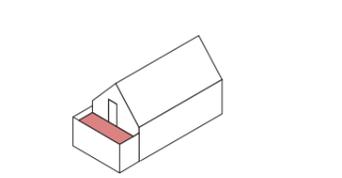
Angaben zu den Proportionen und der Dachform ab Seite 26

5. Schritt: DACHFLÄCHE GESTALTEN

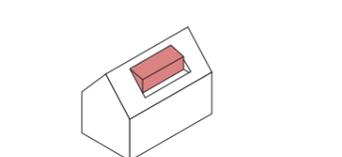
Die großen, ruhigen Dächer geben dem Ortsbild seinen einheitlichen Rahmen und sollten deshalb möglichst wenig durch Aufbauten oder Einschnitte zerstückelt werden. Um dennoch eine Nutzung der Räume im Dach zu ermöglichen, sind Gauben oder Dachflächenfenster in einem gewissen Rahmen zulässig. Vor allem Schleppegauben sind hierfür besonders geeignet, da sie sich sehr sanft an das Dach anschmiegen. Ähnliches gilt für Flachdachgauben, die eine etwas modernere Formensprache erlauben.

Bei sehr großen Dächern sind teils auch noch kleine Räume oder Galeriegeschosse in der zweiten Dachebene, dem Spitzboden angeordnet. Hier können zur Belichtung Dachflächenfenster eingesetzt werden.

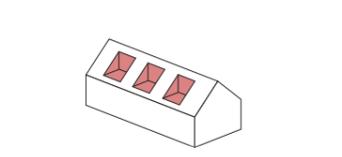
Die Möglichkeit von Freibereichen ist im Dach naturgemäß etwas eingeschränkt, sollen aber trotzdem ermöglicht werden. Hierzu gibt es verschiedene Möglichkeiten:



Das Dach eines Anbaus kann als Dachterrasse genutzt werden.



Durch einen Dacheinschnitt vor der Gaube kann eine Loggia im Dach geschaffen werden.



Bei bestehenden Scheunengebäuden sind auch größere Dacheinschnitte ohne Gauben möglich.

Weitere Angaben zu Abmessungen und Anordnung der Dachaufbauten und Dacheinschnitte ab Seite 32

6. Schritt: FARBE UND MATERIAL FESTLEGEN

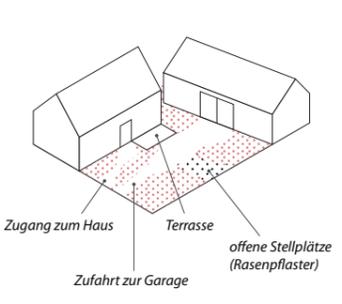
Eine einheitliche Farbgebung und Materialität ist ein ebenso einfacher wie wichtiger Beitrag zu einem geschlossenen Erscheinungsbild des Ortskerns. Es sollen die dem dörflichen Charakter entsprechenden einfachen Materialien dominieren, das sind rotbraune Ziegeldächer, verputzte Wandflächen in gebrochenen Weißtönen, Holzverschalungen in Holz-, Braun- oder hellen Grautönen sowie Sandstein als hochwertiges, schmückendes Material für Sockelbereiche oder kleine Mauern.



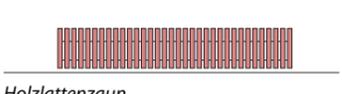
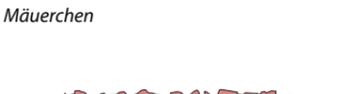
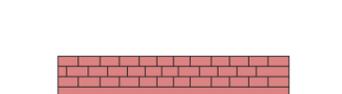
Weitere Angaben zu Farben und Materialien ab Seite 38

7. Schritt: FREIFLÄCHEN UND UMFRIEDUNG GESTALTEN

Dörflich geprägte Ortschaften zeichnen sich durch ihren grünen Charakter und die weichen, bewachsenen Ränder aus. Beides wäre ohne Begrünung auf den privaten Freiflächen nicht möglich. Deshalb sollen dort nur die Flächen versiegelt werden, für die es nicht zu vermeiden ist, also in der Regel die Zugänge zum Haus, die Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen und die Terrassen. Soweit es möglich ist, sollten weiche Übergänge zwischen den befestigten und den unbefestigten Bereichen ausgebildet werden.



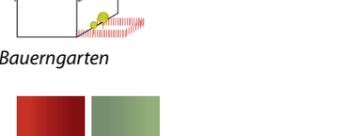
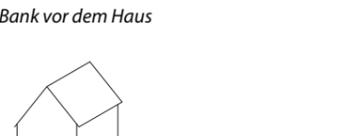
Wenn es möglich ist, sollte auf eine Umzäunung des Grundstücks verzichtet werden. Wenn dennoch eine Umfriedung gewünscht ist, soll sie zum öffentlichen Raum nicht höher als ein Meter sein und dem ländlichen Charakter des Ortes entsprechen. Geeignet sind Mauerchen, Hecken aus heimischen Gehölzen oder Holzlattenzäune. Eine schlichte Eleganz bekommt die Umfriedung, wenn sie ein Material oder eine Farbe des Hauses übernimmt.



Weitere Angaben zu den Freiflächen und Einfriedungen ab Seite 44

8. Schritt: DEM ORTSBILD EIN KLEINES GESCHENK MACHEN

Oft sind es die kleinen, liebevollen Details, die den besonderen Reiz eines Ortes ausmachen: Die Fensterläden, die Fensterumrahmungen, die Bauerngärten oder einfach eine Bank vor der Tür. Jeder Neubau sollte hier einen Beitrag leisten, die größeren Bauten stärker als die kleineren. Die Satzung gibt 8 verschiedene solcher Details zur Auswahl, von denen Gebäude des Typs 1 eines und Gebäude der Typen 2 und 3 zwei aufweisen sollen, davon eines im Freiraum.



Angaben zu den Ortsbildprägenden Merkmalen ab Seite 48

