

Schriftlicher Teil (Teil B)

"Gestaltungssatzung Hohenstein", 1. Änderung und Neufassung

Gemarkungen Bernloch, Eglingen, Meidelstetten, Ödenwaldstetten und Oberstetten

Gemeinde Hohenstein, Kreis Reutlingen

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 10.000

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle Festsetzungen der bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Die Gemeinde Hohenstein stellte mit Satzungsbeschluss vom 10.06.2008 die "Gestaltungssatzung Hohenstein" aus den in der folgenden Präambel beschriebenen Gründen auf.

Mit dieser 1. Änderung und Neufassung werden zusätzlich zu den bisherigen Dachfarben auch anthrazitfarbene Dachdeckungen zugelassen, da diese bereits im Geltungsbereich der Satzung vielfach vorhanden und in Bebauungsplänen regelmäßig zugelassen werden.

Präambel

Die vorhandene städtebauliche Qualität in Hohenstein ist nicht zufällig entstanden. Sie beruht auf bewahrenden Traditionen und traditionell vorhandenen Materialien sowie dem regionalen Bauen.

Von extremen Veränderungen durch industrialisierte Produkte ist die Gemeinde Hohenstein insofern verschont geblieben, als es seit den 80er Jahren Entwicklungskonzepte, Farbleitpläne und Einzelberatungen zu Bauvorhaben gibt.

In Hohenstein gilt es die Baukultur zu erhalten. Im Wesentlichen soll der Umgang mit den einzelnen Bauvorhaben begleitet werden. Hierzu wurde ein Kriterienkatalog entwickelt, in dem einige wenige Festsetzungen im Gemeinderat diskutiert und getroffen wurden. Weitere Aspekte, die sich bisher bewährt haben, werden als Empfehlungen aufgenommen und im Rahmen von Beratungen in Einzelprojekte eingebracht.

So kann gewährleistet werden, dass eine behutsame Ortsentwicklung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten erfolgen kann. Gleichzeitig sollen konstruktive Weiterentwicklungen möglich sein. Dem dient zum einen die Zielformulierung mit Empfehlungen, unterstützt durch Beratungen der Einzelbauherren.

Die historischen Dorfgrundrisse sind in den Teilorten überwiegend bis heute unverändert erhalten. Er wird durch das überlieferte Straßennetz, die Struktur der Flurstücke und die Baufluchten bestimmt. Die Ortsstruktur wird darüber hinaus entscheidend von der Maßstäblichkeit der Gebäude im Gesamtgefüge geprägt.

Bestimmend sowohl für die Gestaltung der einzelnen Gebäude, als auch für deren Wirkung im baulichen Zusammenhang sind Dachform, Material, Farbgebung, Fassadengliederung und die Ausführung von Details:

1. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach.
2. Die vorherrschenden natürlichen Materialien sind:
 - Naturstein und verschiedene Putztechniken,
 - Holz als konstruktives Fachwerk und als Material für Fenster und Türen,
 - rote bis rotbraune naturfarbene *und anthrazitfarbene* Tonziegel zur Dachdeckung.
3. Die Gliederung der Fassaden wird durch die Konstruktion historischer Bauten bestimmt (landwirtschaftliche Betriebe). Bei diesen sind die Mauern, Pfeiler und die Ständer im Fachwerk maßgebend für die Größe der Türen, Tore und Fenster.
4. Details, z.B. Fenster, sind übergreifende, gestaltbestimmende Elemente für das Ortsbild. Vorherrschend sind Holzfenster als stehende Formate.

Im Siedlungsbereich werden auch in Zukunft bauliche Veränderungen und Neubauten notwendig sein. Diese Satzung soll den Bewohnern, Bauherren und Planern die Gewähr bieten, dass die bestehende Struktur bewahrt bleibt.

Satzung der Gemeinde Hohenstein zur Gestaltung von Gebäuden

Für diese Satzung gilt:

- **Landesbauordnung (LBO)**
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

Aufgrund des § 74 Abs. 1 LBO und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg in der derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohenstein zum Schutze und Wahrung des Ortsbildes des Innenbereichs der Gemeindeteile von Hohenstein in seiner Sitzung am 18.12.2018 folgende Satzung beschlossen:

Vorschriften über Grundsätze der Gestaltung

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen oder Platzbildes und des Ortskerngefüges nicht beeinträchtigen. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn die in dieser Satzung vorgegebenen Anforderungen nicht erfüllt sind.

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

- 1.1 Diese Satzung gilt für die ganze Gemeinde Hohenstein (Gemarkungen Bernloch, Eglingen, Meidelstetten, Oberstetten und Ödenwaldstetten), Kreis Reutlingen.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- 2.1 Die Satzung gilt für alle baulichen Anlagen und Teile von baulichen Anlagen. Insbesondere sind hiervon betroffen bauliche Maßnahmen wie
 - a) Neu- und Umbauten,
 - b) Instandsetzungen und Änderungen.
- 2.2 Die Gültigkeit sonstiger öffentlich rechtlicher Vorschriften wird nicht berührt.
- 2.3 Festsetzungen von Bebauungsplänen und Örtliche Bauvorschriften zu diesen Bebauungsplänen haben Vorrang vor dieser Gestaltungssatzung.
- 2.4 Rechtsvorschriften des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

§ 3 Dach

- 3.1 Für das Hauptgebäude ist die Grundform das Satteldach.
- 3.2 Als Ausnahme können andere Dachformen und -neigungen für Sonderbauvorhaben, untergeordnete bzw. rückwärtige Nebenanlagen und Gebäudeteile zugelassen werden.
- 3.3 Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Materialien in roten, rotbraunen bis braunen *und anthrazitfarbenen* Farbtönen zu verwenden.
- 3.4 Bei der Traufausbildung ist ein deutlicher Dachüberstand von mindestens 30 cm vorzusehen.

§ 4 Höhe baulicher Anlagen

- 4.1 Bei Neu- bzw. Umbauten sind für das Hauptgebäude die in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhen) maßgebend.

§ 5 Ausnahmen, Abweichungen und Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können auf der Grundlage von § 56 (3) LBO Ausnahmen zugelassen werden.

Die Entscheidung über die Zulassung von Ausnahmen obliegt der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 6 Empfehlungen und Beratungen:

- 6.1 Vorbemerkung
Die aufgeführten Kriterien sind:
Empfehlung (E)
Beratung (B)
An ihnen sollen sich die Grundstückseigentümer bzw. Bauherren orientieren
- 6.2 Gebäude,(Bauliche Anlagen) (E)
Bauliche Anlagen sollen sich in Form, Maßstab, Gliederung, Werkstoff und Farbe in die jeweilige Umgebung einfügen.
Durch Neubauten, Umbauten und Instandsetzungsarbeiten soll der Charakter des Gebäudes und des überlieferten Straßenbildes erhalten oder wiederhergestellt werden
- 6.3 Firstrichtung und Dachneigung (E)
Die Firstrichtung und die Neigung der Dächer vorhandener Gebäude sind beizubehalten, sofern nicht aus zwingenden gestalterischen oder konstruktiven Gründen eine Veränderung erforderlich wird. Dies gilt auch bei Ersatzbauten. Bei Gebäuden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung auf unbebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen errichtet werden, soll die Firstrichtung der im Straßenbild vorherrschenden Firstrichtung folgen.
- 6.4 Gebäudestellung (E)
Die Gebäude sollen im rechten Winkel zum Straßenverlauf traufständig oder giebelständig angeordnet werden. Bei entsprechenden Voraussetzungen soll eine Hofbildung aus Haupt- und Nebengebäuden erfolgen.
- 6.5 Fassade (E)
Fensterformate
Bei Umbauten und Renovierungen sollte die ursprüngliche Fassadenproportion erhalten bleiben. Traditionell wurden stehende Fensterformate bevorzugt. Teilweise konstruktiv bedingt (geringe Sturzbreite). Wesentlicher Aspekt ist bis heute die erkennbare Symmetrie, die bei liegenden Formaten in der Regel fehlt oder nicht erkennbar ist.

Fachwerk

In der Vergangenheit wurde Fachwerk freigelegt ohne zu bedenken, dass es sich oft um konstruktives Fachwerk handelte, welches nie zur Freilegung vorgesehen war. Historisch gibt es viele Fachwerkhäuser, die verputzt wurden, um als „hochwertigeres“ Steingebäude zu erscheinen.

Sichtbares konstruktives Fachwerk, fälschlicherweise oft auch als Schmuckfachwerk bezeichnet, bedingt ein witterungsbeständiges hochwertiges Material, welches aus Kostengründen oft nicht eingesetzt werden konnte.

Es sollte vermieden werden durch Aufbringen von Brettern oder anderen Materialien oder durch Anstrich Sichtfachwerk nachzubilden.

Scheunentor

Teilweise werden mit guten Beispielen ehemalige Scheunen zu Wohnzwecken ausgebaut. Dadurch entstehen konstruktive Weiterentwicklungen in gewachsenen Gebäuden – auch im Umgang mit großen Öffnungen, die ehemals Scheunenzufahrten waren.

Fassadenverkleidung

In den letzten Jahren kommen vermehrt auch andere Materialien zum Einsatz. Aktuelles Beispiel ist Wellaluminium. Eine Vielzahl von neueren Baustoffen eignet sich hervorragend für moderne Gebäude in Neubaugebieten und findet dort auch in positiver Gestaltung seine berechnete Anwendung. In den gewachsenen Ortsstrukturen ist der Einsatz im Grundsatz eher kritisch bis ablehnend zu beurteilen.

6.6 Farbberatung (B)

Im Rahmen der städtebaulichen Einzelberatung erfolgt eine Farbberatung. Die Farbberatung wird von der Gemeinde empfohlen und ist ein Angebot, dass der Bauherr kostenfrei in Anspruch nehmen kann.

6.7 Vorbereiche / Freiflächen (E/B)

Die Ortsdurchfahrten wurden teilweise neu gestaltet. Hierbei wurden die Ziele der Entwicklungsplanungen bereits berücksichtigt. Bei aktuellen und künftigen Einzelbaumaßnahmen sollte eine Beratung entsprechend dieser Zielsetzung auch dann erfolgen, wenn keine öffentliche Maßnahmen durchgeführt werden.

Es ist auf den Belagwechsel zwischen Fahrbahn und öffentlichen oder privaten Gehweg bzw. Aufenthaltsflächen zu achten. Die Aufenthaltsqualität kann durch ortsgerechte Anordnung von Sitzgelegenheiten (Bänke) oder anderen ländlich üblichen Dingen (Brennholz, Blumenschmuck etc.) im privaten Bereich zwischen Gehweg und Gebäude erheblich gesteigert werden. Gleichzeitig ist dies ein Angebot für die Kommunikation. (Kontaktaufnahme im Grenzbereich zur öffentlichen Fläche), wobei der Übergang angenehm fließend gestaltet werden kann.

6.8 Garagen / Carports (E/B)

Sollten im Rahmen der Beratung entsprechend den Zielen der Planung am Bestand orientiert sein und sich an der Materialwahl der Haupt- und Nebengebäude orientieren.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die verbindlichen Vorschriften der §§ 3 bis 5 verstößt.

§ 8 Inkrafttreten

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB tritt diese Satzung in Kraft.

Reutlingen, den 18.12.2018

Hohenstein, den 18.12.2018

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Jochen Zeller
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

"Gestaltungssatzung Hohenstein", 1. Änderung und Neufassung

Gemarkungen Bernloch, Eglingen, Meidelstetten, Ödenwaldstetten und Oberstetten

Gemeinde Hohenstein, Kreis Reutlingen

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

- Öffentliche Auslegung

18.09.2018

21.09.2018

01.10.2018 – 31.10.2018

Satzungsbeschluss

18.12.2018

Ausgefertigt:

Der textliche Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem
 Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde
 ordnungsgemäß durchgeführt.

Hohenstein, den _____

 Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde die Satzung rechtsverbindlich

Hohenstein, den _____

 Bürgermeister