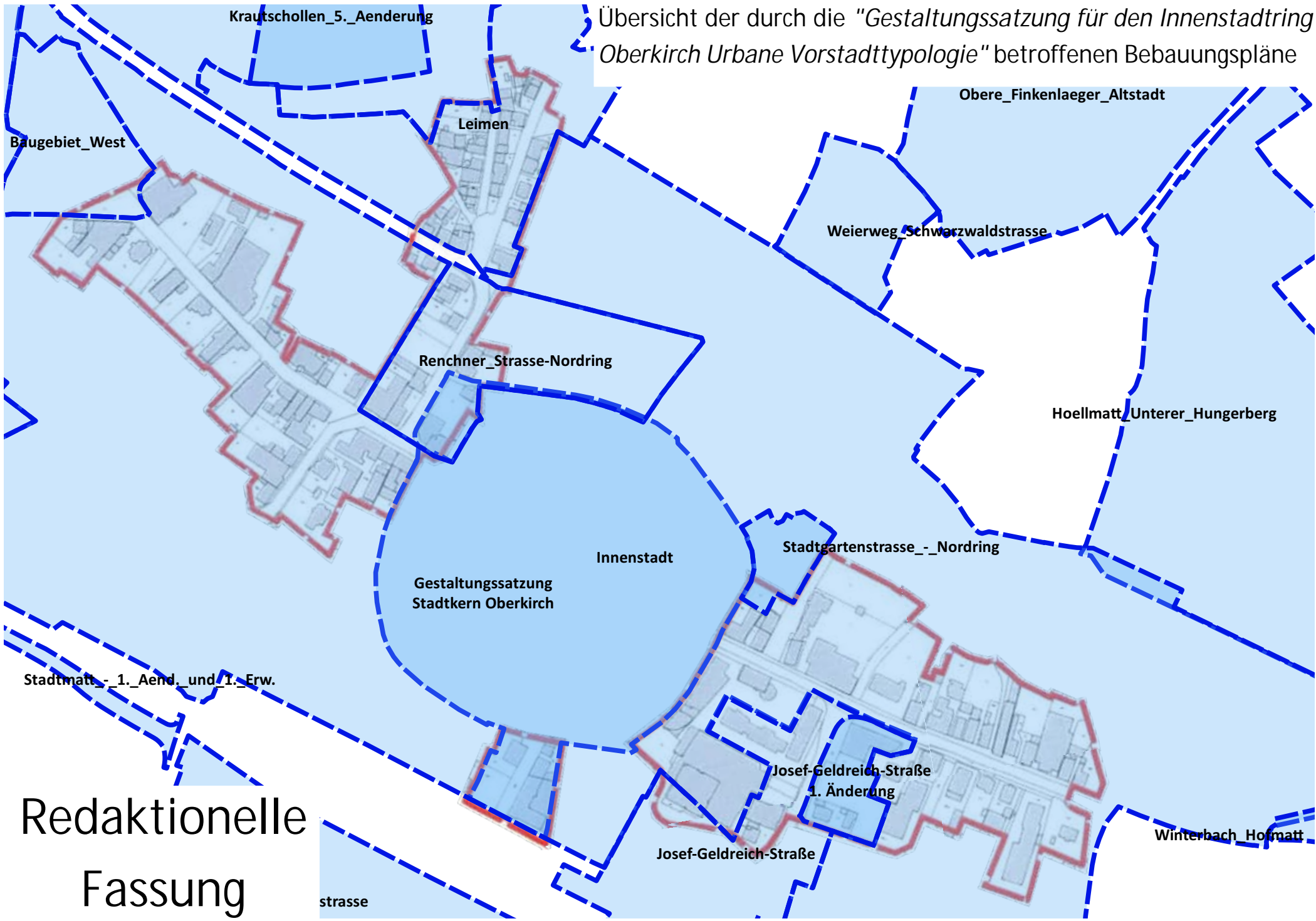


Übersicht der durch die "Gestaltungssatzung für den Innenstadtring Oberkirch Urbane Vorstadttypologie" betroffenen Bebauungspläne



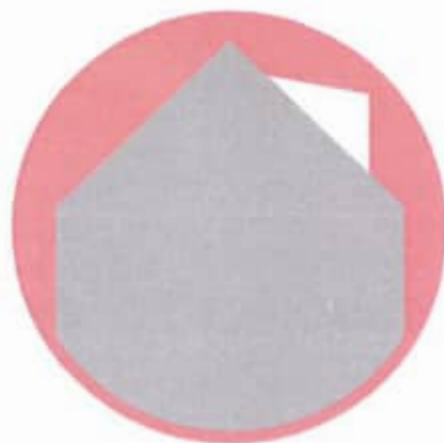
Redaktionelle
Fassung

strasse



STADT OBERKIRCH

GESTALTUNGSSATZUNG «INNENSTADTRING OBERKIRCH»
URBANE VORSTADDTYPOLOGIE



EINLEITUNG

Das außerordentlich gut erhaltene historische Erbe und die städtebauliche Eigenart des Altstadtkerns (der „Rundling“) sind für die Identität Oberkirchs von entscheidender Bedeutung. Auch das direkte Umfeld des Rundlings, das funktional und gestalterisch mit der Altstadt verwoben ist und zu weiten Teilen auch zur Innenstadt zu rechnen ist, weist umfangreiche Areale mit einem durch historische Gebäude geprägten Ortsbild auf. Hierbei beruht die harmonische und geschlossene Erscheinung der Areale in weiten Teilen darauf, dass die Gebäude trotz vieler individueller Merkmale grundsätzlichen gemeinsamen Gestaltungsprinzipien folgen.

Nach dem Fall der historischen Befestigungsanlagen des Rundlings entwickelte sich die Stadt nach allen Richtungen. Dabei wurden früher selbständige dörfliche Gemeinden eingemeindet. Diese Gebiete um den Rundling herum weisen heute kaum eine erkennbare Ordnungsstruktur auf. Im Schwarzplan zeichnet sich der Rundling von Oberkirch mit einer recht geordneten und homogenen Struktur deutlich ab. Die Gebiete um den Rundling hingegen erscheinen heterogen bzw. collagenhaft in ihrer Mischung aus unterschiedlichen Strukturen und Körnungen. Zwar sind abschnittsweise immer wieder harmonische und geordnete Bereiche auszumachen, doch die Größe dieser „Inseln“ ist eher klein und die Übergänge zwischen ihnen nicht ausformuliert.

Die besondere topographische Lage am Rande der Oberrheinischen Tiefebene und am Eingang zum Renchtal macht Oberkirch als Wohnstandort sehr beliebt.

Eine hohe Nachfrage nach neuem Wohnraum verursacht hier einen starken Veränderungs- und Erweiterungsdruck im baulichen Bestand. Teilweise droht dadurch der Verlust des besonderen vorstädtischen Charakters.

In einem 2018 erarbeiteten Stadtentwicklungskonzept von Oberkirch wurden zwei unterschiedliche Vorstadttypologien – eine grüne und eine urbane – aufgezeigt. Durch die Verwendung dieser un-

terschiedlichen Typologien soll mehr Ordnung im Innenstadtring geschaffen werden. Für beide Typologien werden Richtlinien für die räumliche Verortung von Gebäuden auf dem Grundstück, Kubatur und Einfriedungen aufgezeigt, die bei künftigen Bauvorhaben die Grundlage der Gestaltungssatzung bilden können. Ziel der Gestaltungssatzung ist es, größere zusammenhängende Bereiche zu schaffen. Dort wo bereits ein homogener Charakter vorhanden ist, diesen zu erhalten und zu stärken. Aber auch neu zu ordnen, um insgesamt der Vorstadt einen homogenen Charakter zu verleihen. Um den jeweiligen Besonderheiten der beiden Vorstadttypologien gerecht zu werden, werden die unterschiedlichen Richtlinien in zwei Satzungen geregelt.

FUNKTIONEN UND ABGRENZUNGEN DER GESTALTUNGSSATZUNGEN

Zur Erreichung der oben umrissenen Ziele stellt die Gemeinde Oberkirch zwei sich räumlich ergänzende Gestaltungssatzungen auf:

– **Gestaltungssatzung für den Innenstadtring Oberkirch „urbane Vorstadttypologie“**, entlang der Hauptstraßen

– **Gestaltungssatzung für den Innenstadtring Oberkirch „grüne Vorstadttypologie“**, entlang der Nebenstraßen

Die Gestaltungssatzungen beider Vorstadttypologien ermöglichen die städtebauliche Einflussnahme auf die zukünftige Gestaltung des Orts- und Straßenbilds im Innenstadtring. Die „städtebauliche Eigenart“ ist der Schutzgegenstand der vorliegenden Gestaltungssatzungen.

Ihr Zweck ist es, auf eventuelle neue Vorhaben in gestalterischer Hinsicht Einfluss zu nehmen, um dadurch eine Verbesserung des Ortsbildes zu erreichen.

Dieser städtebauliche Steuerungszweck wird umgesetzt, indem Gestaltungsanforderungen für künftige Vorhaben aufgestellt werden. Dabei erfüllt die Gestaltungssatzung eine objekt- und umgebungsbezogene Gestaltungsfunktion und enthält auf die Gestaltung bezogene Zulässigkeitsbestimmungen. Die beschriebenen Gestaltungsanforderungen, können sich z.B. auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen beziehen.

Die Gestaltungssatzung „Innenstadtring Oberkirch - Urbane Vorstadtypologie“ behandelt die Bereiche entlang der Hauptstraßen. Hierbei stehen die urbanen Gebäude grenzständig zum öffentlichen Raum und weisen eine öffentlichkeitswirksame EG-Zone (Einzelhandel) und Gewerbenutzung im Hinterhof auf. Die urbane Vorstadtypologie differenziert sich durch seitliche Vorgärten zum historischen Rundling von Oberkirch.

Auf den folgenden Seiten sind die in der Satzung geregelten Inhalte erläutert.

Hinweis: Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes eines Kulturdenkmals ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archaologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archaologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archaologische Denkmalpflege (E-

Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.



Schema Bestand



Neuordnung



Vorstadtypologien

Abb. 1 | Ordnung der Vorstadtypologien

- Rundling
- Grüne Vorstadtypologie
- Urbane Vorstadtypologie
- Sondergebäude

HAUPTBAUKÖRPER

Lage auf dem Grundstück

Die urbane Vorstadtypologie steht meist ähnlich wie die Bebauung im Rundling grenzständig zum öffentlichen Raum. Sie bildet aber im Unterschied zur Bebauung im Rundling keine geschlossene Bauflucht, sondern weist meist seitliche Grundstücksabstände auf, die zum Teil als Garten gestaltet und eingefriedet sind.

Die Gebäude- und Freiraumstruktur basiert auf tiefen Grundstücken mit einer häufigen Konstellation aus Vorderhaus und Hinterhaus. Der Charakter der urbanen Vorstadtypologie ist von einfachen Gebäudetypen geprägt.

Um den urbanen Charakter zu bewahren, formuliert die Satzung einen maximalen Abstand der Hauptbaukörper zur öffentlichen Verkehrsfläche und lässt nur auf maximal einer seitlichen Grundstücksgrenze zu, dass der Baukörper ohne Grenzabstand errichtet wird. Diese Regelungen sichern das differenzierte Ortsbild von der urbanen Vorstadtypologie zum Rundling.

Kubatur

Die Grundkubatur der den Gebietscharakter prägenden Gebäude basiert im Grundriss auf einem Rechteck mit symmetrischem Satteldach. Die Kubatur weist kaum Vor- und Rücksprünge auf.

Die Größe der Hauptbaukörper liegt bei einer Breite zwischen 8m und 13m und einer Tiefe zwischen 9,5m und 20m.

Festsetzungen der maximalen Tiefe und Breite des Hauptbaukörpers, der Dachform und einer minimalen und maximalen Höhe des Gebäudes sichern die Grundkubatur der urbanen Vorstadtypologie.

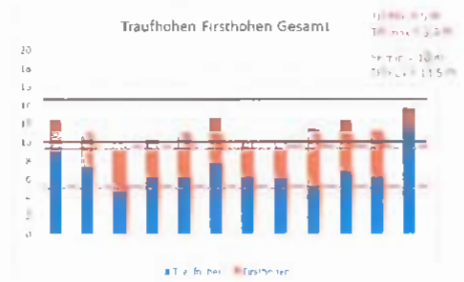


Abb 2 Trauf- und Firsthöhen von ausgewählten gebiets-typischen Gebäuden im Satzungs-bereich Hauptstraße

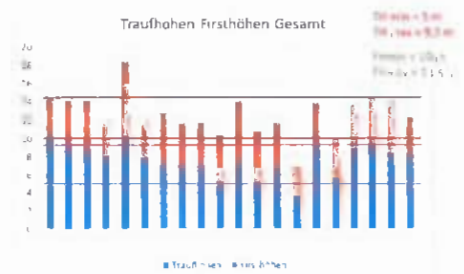


Abb 3 Trauf- und Firsthöhen von ausgewählten gebiets-typischen Gebäuden im Satzungsbe-reich Hauptstraße Appenweierer Straße

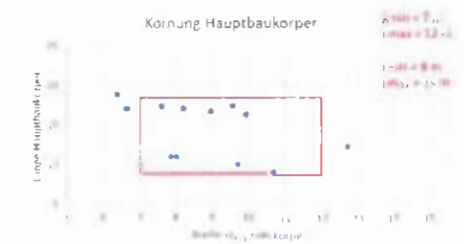


Abb 4 Körnung von ausgewählten gebiets-typischen Gebäuden im Satzungsbe-reich Hauptstraße

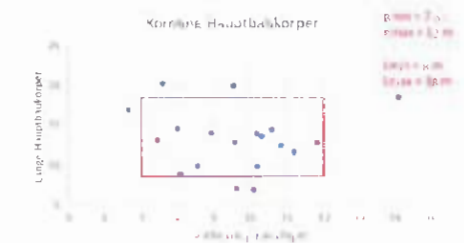


Abb 5 Körnung von ausgewählten gebiets-typischen Gebäuden im Satzungsbe-reich Appenweierer Straße

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 der Traufe ist sichtbar größer als am Giebel, jedoch nicht größer als baukonstruktiv sinnvoll. In Ausnahmen sind auch andere Dachformen und Dachüberstände in der urbanen Vorstadtypologie vorhanden, die allerdings mit der heutigen Bautradition kein stimmiges Ortsbild gewährleisten würden, weshalb diese nicht zugelassen sind. Der Giebelseitige Dachüberstand wird in der Satzung definiert, um diese minimierten Details der Hauptbaukörper zu sichern.

Ortstypische Proportion

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 passen. 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 des Gestaltungssatzung durchgeführt wurden, zeigen, dass es dabei aber nicht die eine präzise Proportion oder Regel gibt, sondern einander ähnliche Proportionen. Sie lassen sich visualisieren, indem sie in eine Mat-

rix eingetragen werden, die in der Vertikalachse die unterschiedlichen Verhältnisse von Breite und Höhe auflistet, in der Horizontalachse die unterschiedlichen Dachneigungen. Sie bilden ein charakteristisches Feld innerhalb der Matrix ab.

Die harmonische Wirkung der klaren Kubatur entsteht durch die ortstypische Baukörpersilhouette. Die Silhouette wird in diesem Fall durch Form und Proportion der Giebelfassade sowie der Dachüberstände bestimmt. Die ortstypischen Proportionen der Giebelfassade wird durch das für Oberklich individuelle Feld in der Matrix definiert. Für die Dachränder werden maximal Werte definiert

ANBAUTEN

Die traditionellen Bauten im Satzungsgebiet in Oberkirch kommen mit einem einfachen Rechteckgrundriss aus. Balkone, Loggien, Erker u.Ä. sind an den historischen Gebäuden der urbanen Vorstadtypologie in der Regel nicht vorhanden. Jedoch weist die urbane Vorstadtypologie viele Anbauten im Hinterhof des Grundstücks auf.

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 Qualität eines solchen Freiraums verzichten möchte. Um diesen Bedürfnissen entgegenzukommen, wird das 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, als Loggia oder als Terrasse im Obergeschoss nutzen.

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 eine klare Kubatur aufweisen.

GESTALTUNG DER DACHFLÄCHEN

Die in Farbe und Material weitgehend einheitlichen Dächer 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 vertraglich sind Schleppegauben, die in dem gleichen Ziegel eingedeckt sind wie das Hauptdach. Um auch eine modernere Formensprache zu ermöglichen, sind daneben auch Flachdachgauben zugelassen.

Farbe und Materialität

Die historische Dachgestaltung beschränkt sich auf Ziegel als Dachdeckung mit wenigen unterschiedlichen Farbtönen. Dies wird in der Satzung entsprechend festgesetzt.

PRIVATE FREIFLÄCHEN

Versiegelung reduzieren

Neben den notwendigen versiegelten 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 auch solche Bereiche die wichtigen weichen Ränder erzeugen. Auch die seitlichen Garten, bei den grenzständigen Gebäuden sind für das Ortsbild von besonderer Bedeutung. Diese Vorgärten differenzieren den Charakter der urbanen Vorstadtypologie von dem historischen Rundling.

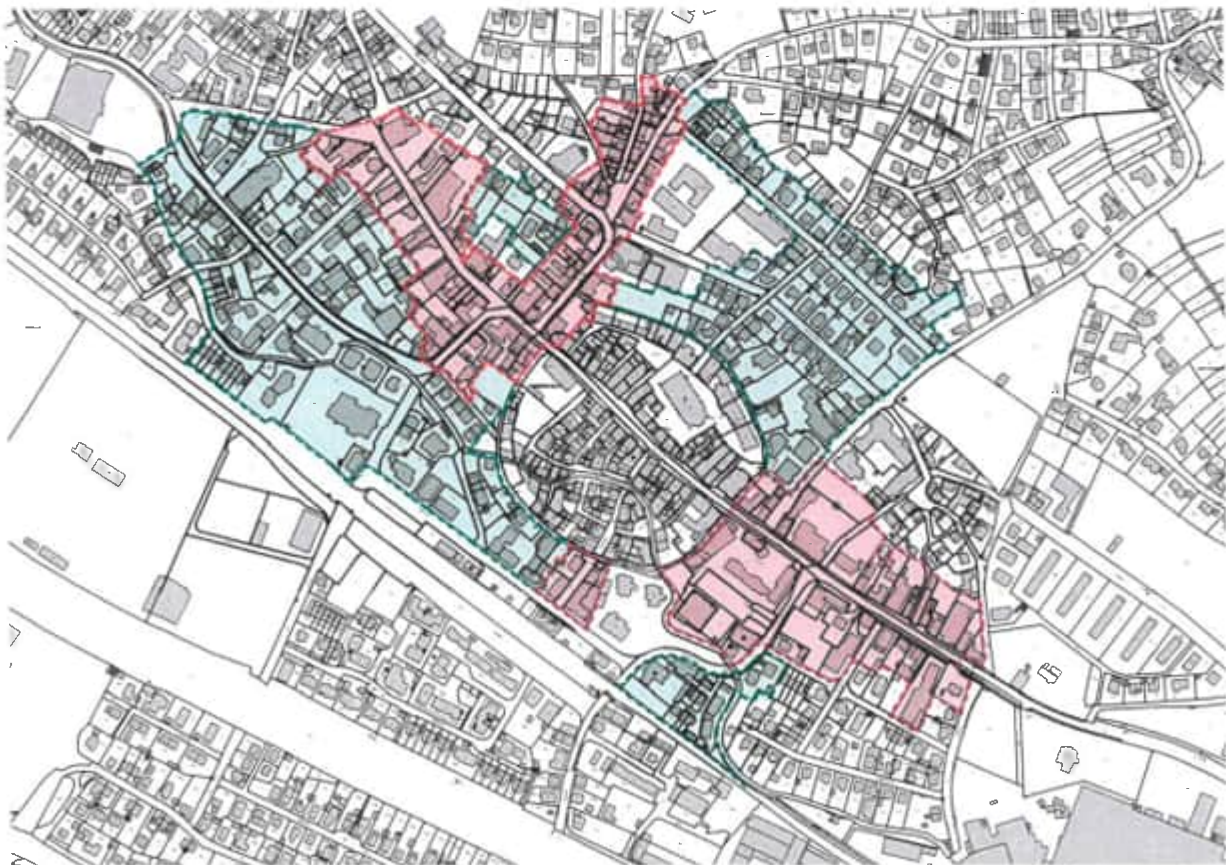
Die Satzung möchte aus Gründen der Nachhaltigkeit und für das Stadtbild die Versiegelung weiter-

hin so gering wie möglich halten, indem sie Versiegelungen zulässt, aber innerhalb eines Rahmens, der auf die tatsächlich notwendigen Bereiche, beispielsweise auf die Zufahrten oder Zugänge in einer bestimmten Breite, begrenzt ist.

Einheitlichkeit der Einfriedung

Einfriedungen stellen ein prägendes Element der Vorstadt dar und weisen eine Differenzierung zum Ortsbild des historischen Rundlings auf. Einfriedungen geben dem Straßenraum trotz teils großer Gebäudeabstände Kontur. Deshalb werden Einfriedungen vorgeschrieben und in ihrer Erscheinung geregelt.

ABGRENZUNG DER GRÜNEN UND URBANEN VORSTADTTYPLOGIE IN OBERKIRCH





URBANE VORSTADTTIPOLOGIE

§1 GELTUNGSBEREICH

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Auf Grundlage von § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), sowie von § 172 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), wird die Gestaltungssatzung des Innenstadtring Oberkirch «Urbane Vorstadttypologie» erlassen.

Der Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung ist in dem anliegenden Lageplan (vgl. Anlage 1) in der Fassung vom 03.09.2020 abgegrenzt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

1.2.1 Diese Satzung gilt für Anlagen oder Teile von Anlagen, die bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sind oder als solche gelten. Sie enthält Regelungen für die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen.

1.2.2 Von dieser Satzung unberührt bleiben Anforderungen, die andere öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - oder das Denkmalschutzgesetz - DSchG) an Vorhaben stellen.



§2 BEGRIFFSDEFINITION

2.1 Begriffsdefinition Hauptbaukörper

Hauptanlagen können aus Hauptbaukörpern und Anbauten gebildet werden. Bei Veränderungen an bestehenden Hauptanlagen sind die Baukörper als Hauptbaukörper oder Anbau zu bestimmen und es sind die für Hauptbaukörper respektive Anbauten geltenden Vorgaben zu beachten.

Als Hauptbaukörper gelten nur Baukörper mit einer Traufhöhe von mindestens 3,50 m. Alle anderen Gebäudeteile einer Hauptanlage (z.B. Balkone, Wintergarten, Erker sowie Gebäudeteile unter einem Schleppdach) gelten als Anbau.

2.2 Begriffsdefinition Maße der Hauptbaukörper

Als Breite des Hauptbaukörpers wird in dieser Satzung in allen Paragraphen die Länge der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Seite, als Tiefe des Hauptbaukörpers die Länge der quer zum öffentlichen Straßenraum stehenden Seite definiert. Bei Eckgrundstücken sind Breite und Tiefe über die Haupteerschließungsstraße des Grundstücks zu ermitteln.

Als Traufhöhe wird die Höhe des Schnittpunkts der Außenwand mit der Dachhaut über dem niedrigsten Punkt des zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung vorhandenen Geländes an der Fassade definiert.

2.3 Begriffsdefinition Anbauten

Unter den Begriff der Anbauten fallen in dieser Satzung:

a) an den Hauptbaukörper angebaute Gebäudeteile als Erweiterungen der Hauptanlage (z.B. Wohnraumerweiterung, Balkone, Loggien, Erker),

b) an den Hauptbaukörper angebaute Nebenanlagen, die der Begrifflichkeit eines Gebäudes gemäß § 2 Abs. 2 LBO gerecht werden (z. B. Schuppen, Kleintierstall, Lagerraum).

Nicht mit dem Hauptbaukörper verbundene Nebenanlagen, die der Begrifflichkeit eines Gebäudes gemäß § 2 Abs. 2 LBO gerecht werden, werden in dieser Satzung als freistehende Nebenanlagen mit Gebäudecharakteristik bezeichnet.

Bei Errichtung und Änderung von Anbauten und freistehenden Nebenanlagen mit Gebäudecharakteristik sind die jeweils zugehörigen Vorgaben anzuwenden. Dies gilt auch für bestehende Anlagen, die der Begriffsdefinition gerecht werden.

2.4 Definition Maße von Anbauten

Das Maß von Anbauten wird bestimmt über ihre Lage am Hauptbaukörper. Als Breite des Anbaus wird hier die Seite definiert, mit der der Anbau am Hauptbaukörper angebaut ist, als Tiefe die quer dazu liegende Seite.



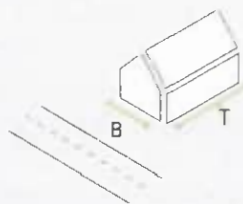


§3 HAUPTBAUKÖRPER

3.1 Tiefe und Breite von Hauptbaukörpern

Hauptbaukörper können max. in folgender Tiefe (T) und Breite (B) ausgebildet werden:

- T max. 20 m
- B max 13 m



3.2 Dachform von Hauptbaukörpern

Zulässig sind Satteldächer (SD) in symmetrischer Ausführung.

3.3 Höhe der Hauptbaukörper bei Neubauten

Hauptbaukörper sind mit folgenden minimalen und maximalen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) zulässig.

- TH min. 5 m / TH max. 9,5 m
- FH min. 10 m / FH max. 14,5 m

Die Bezugspunkte ergeben sich aus den Regelungen unter 2.2.

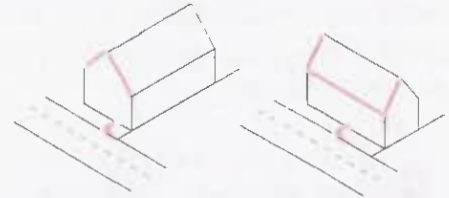
3.4 Form der Giebelfassade

Für die Proportionen und die Dachneigungen von Hauptbaukörpern gilt:

- Die Traufhöhe muss mindestens das 0,6-fache und darf max. das 1,1-fache der Breite des Hauptbaukörpers betragen.
- Die Dachneigung muss mindestens 40° und darf maximal 53° betragen.

3.5 Lage auf dem Grundstück

Hauptbaukörper können giebel- oder traufständig zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet werden. Der Abstand der Hauptbaukörper zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 2,0 m nicht überschreiten. Hauptbaukörper können maximal an einer seitlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand errichtet werden.



3.6 Grundgeometrie von Hauptbaukörpern

Hauptbaukörper sind als weitgehend klare Kubatur auszubilden.

(a) Als Grundgeometrie der Grundrisse des Hauptbaukörpers sind nur Rechteckgrundrisse zulässig, wobei Winkelabweichungen um bis zu 10° möglich sind.

(b) Einschnitte in die Grundgeometrie sind nicht zugelassen.

Ausgenommen hiervon sind Arkaden und Kollonnaden, die die Höhe des Erdgeschosses nicht überschreiten.

Ebenfalls ausgenommen hiervon sind Loggien. Loggien, die über Eck greifen, müssen an der Gebäudeecke einem mit der Außenwand bündigem wandgleichen Pfeiler verbunden sein, so dass die Kubatur des Gebäudes klar ablesbar bleibt.

(c) Balkone sind in Anbauten gemäß §4.2 zu integrieren. Ausgenommen hiervon sind Balkone auf der straßenabgewandten Seite.

§4 ANBAUTEN

(d) Horizontale oder vertikale Vor- und Rücksprünge an den Fassaden um bis zu 0,25 m sind zulässig, an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Giebelwand jedoch nur horizontale.

(e) Ortgang und Traufe sind in der Regel geradlinig und ohne Versprünge oder Unterbrechungen auszubilden. Ausnahme hiervon sind durch das Schleppdach bedingte Versprünge der Traufe.

3.7 Giebelseitiger Dachrand (Ortgang)

Giebelseitig ist ein Dachüberstand von maximal 30 cm auszubilden. Die Ansichtsbreite des Ortgangs darf insgesamt 0,1m nicht überschreiten. Sichtbare Sparren, Pfetten oder Pfettenköpfe sind giebelseitig nicht zugelassen. Blendgiebel sind nicht zugelassen.

3.8 Kombination von Hauptbaukörpern

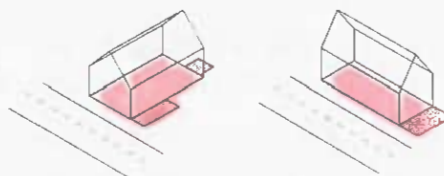
In einem Bauvorhaben und auf einer Parzelle können von der Haupteerschließungsstraße nebeneinander beliebig viele Hauptbaukörper kombiniert werden. Nebeneinander sind sie nicht direkt, sondern über einen Anbau gemäß §4 miteinander zu verbinden. Die Breite des Anbaus muss dabei min. ein Viertel der breitesten Breite des Hauptbaukörpers betragen. Hintereinander können beliebig viele Hauptbaukörper kombiniert werden.

4.1 Grundgeometrie von Anbauten

Anbauten sind mit einem rechteckigen Grundriss ohne Versprünge von mehr als 0,25 m und ohne Einschnitte auszuführen. Die Winkel dürfen um bis zu 10 Grad vom rechten Winkel abweichen. Anbauten müssen mit einer Seite vollständig an den Hauptbaukörper angeschlossen sein.

4.2 Anzahl und Lage der Anbauten

Je Hauptbaukörper sind max. 2 Anbauten zugelassen. Es kann maximal ein Anbau an je eine Gebäudeseite des Hauptbaukörpers angeschlossen werden. An der straßenzugewandten Gebäudeseite eines Hauptbaukörpers sind Anbauten unzulässig. Über die Ecken des Hauptbaukörpers überstehende oder über Eck greifende Anbauten sind nicht zulässig.



§

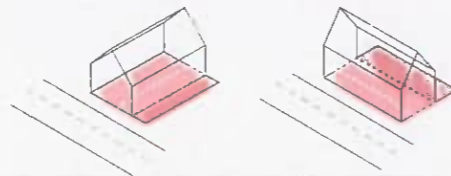
4.3 Breite, Tiefe und Grundfläche von Anbauten

(a) Breite und Tiefe traufseitiger Anbauten an einer seitlich zur Straße liegenden Seite des Hauptbaukörpers:

Die Breite des Anbaus darf max. der Tiefe des Hauptbaukörpers entsprechen. Die Tiefe des Anbaus darf max. ein Drittel so groß sein wie die Breite des Hauptbaukörpers.

(b) Grundfläche traufseitiger Anbauten an der straßenabgewandten Seite des Hauptbaukörpers

Die Grundfläche des Anbaus darf max. zwei Drittel der Grundfläche des Hauptbaukörpers entsprechen. Dieser muss entweder 1 m zurückversetzt sein oder sich in Farbe und Materialität vom Hauptbaukörper differenzieren.

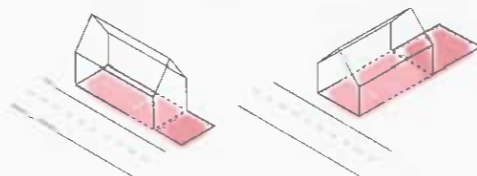


(c) Breite und Tiefe giebelseitiger Anbauten an einer seitlich zur Straße liegenden Seite des Hauptbaukörpers

Die Tiefe des Anbaus darf max. einem Drittel der Breite des Hauptbaukörpers entsprechen. Die Breite des Anbaus darf max. der Tiefe des Hauptbaukörpers entsprechen.

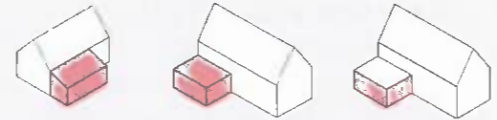
(d) Grundfläche giebelseitiger Anbauten an der straßenabgewandten Seite des Hauptbaukörpers

Die Grundfläche des Anbaus darf max. zwei Drittel der Grundfläche des Hauptbaukörpers entsprechen.



4.4 Höhe und Dach von Anbauten

(a) Die Höhe der Anbauten inklusive einer Brüstung bzw. eines Geländers ist so zu halten, dass sie bei traufseitigen Anbauten maximal bis an die Traufe, bei giebelseitigen Anbauten bis maximal an den Ortsgang heranreichen. Ortsgang und Traufe müssen trotz Anbau geradlinig und ohne Unterbrechung ausgeführt werden.



(b) Als Dachform für die Anbauten sind Pultdächer und Schleppdächer, Flachdächer oder Flachdächer mit Dachterrasse zulässig. Dachüberstände sind kleiner als die des Dachs des Hauptbaukörpers zu halten. Pultdächer von Anbauten sind mit ihrem First an die Wand des Hauptbaukörpers anzuschließen oder als Fortsetzung des Hauptdachs auszuführen. Bei Pultdächern ist das Dach mit einem in Art, Größe und Farbe weitestgehend ähnlichen Ziegel wie das Dach des Hauptbaukörpers zu decken. Ausgenommen hiervon ist die Gestaltung als Wintergarten.



§5 GESTALTUNG DER DACHFLÄCHEN

4.5 Balkone, Loggien, Dachterrassen an Anbauten
In Anbauten sind Öffnungen beliebiger Größe (für Balkone, Loggien u. A.) zulässig, die Ecken des Anbaus sind aber mit einem mit der Außenwand bundigen wandgleichen Pfeiler zu schließen. Anbauten sind mit ihren Außenwänden und Ecken bis auf den Boden zu führen.

4.6 Freistehende Nebenanlagen mit Gebäudecharakteristik

Freistehende Nebenanlagen mit Gebäudecharakteristik sind nur in der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Grundstückshälfte zulässig.

Hinsichtlich der Baugestaltung müssen sich freistehende Nebenanlagen mit Gebäudecharakteristik den Hauptanlagen unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zur Hauptanlage stehen. Nebenanlagen sind insgesamt bis max. 90 m³ zulässig.

Als Dachformen sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig. Je Hauptbaukörper sind maximal zwei Nebenanlagen mit Gebäudecharakteristik zugelassen.

5.1 Gaubenformen

Dachaufbauten sind als deutlich untergeordnete Bauteile in die Dachlandschaft einzufügen. Als Gaubenformen sind nur Schlepp- und Flachdachgauben zulässig

5.2 Breite

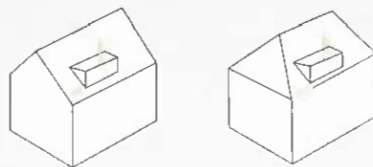
Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 50 % der Länge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten.

5.3 Höhe

Die Höhe der Dachgauben darf maximal 1,20 m (gemessen jeweils von Sparrenoberkante) betragen. Dachaufbauten müssen von der Giebelwand 1,50 m Abstand einhalten. Der First der Dachaufbauten muss mindestens 1,0 m (senkrecht gemessen) unter dem First des Hauptdaches liegen.

5.4 Farbe und Material

Als Dacheindeckung sind in der Regel ausschließlich Ziegeleindeckungen aus Dachziegeln in naturrot- oder rotbraunen und grauen Ziegelfarbtönen nach RAL-Farbpalette zulässig. Glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Solarziegel sind zulässig. Solaranlagen werden zugelassen, sofern sie sich in die Gestaltung der Dachflächen und den dazugehörigen Straßenraum einfügt



§

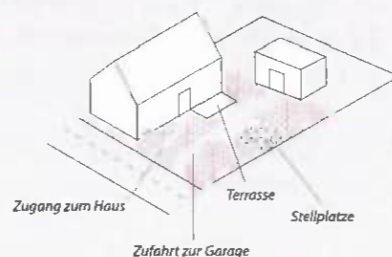
§6 VERSIEGELUNG, EINFRIEDUNGEN

6.1 Versiegelung

(a) Versiegelungen sollen insbesondere begrenzt werden auf folgende Flächen:

- Zugänge zu Hauseingangstüren in einer Breite von nicht mehr als 1,50 m.
- Stellplätze für Autos, nur in der notwendigen Größe an einer Seite des Gebäudes. Stellplätze sind zwischen der Straßenfläche und der Fassadenfront nicht zulässig
- Zufahrten zu Garagen, Tiefgaragen oder Stellplätzen in einer Breite von nicht mehr als 3,00 m sowie die notwendigen Wendeflächen.
- Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr gemäß den jeweils gültigen Bestimmungen. Die Mindestmaße sind nicht zu überschreiten.
- Terrassen

(b) Großflächige Steinbeete und Steingärten mit mehr als 5 m² Fläche je Baugrundstück sind unzulässig. Kiesstreifen als Spritzschutz mit max. 50cm



Breite rund um die baulichen Anlagen sind hiervon ausgenommen.

6.2 Einfriedungen

(a) Die Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit einer Einfriedung mit einer max. zulässigen Höhe von 1,20m zu versehen. Die Einfriedung ist ohne Höhenversprünge oder Höhenverläufe auszuführen. Zugänge und Zufahrten im Bereich dieser Einfriedungen sind mit einem Tor zu versehen. Nicht mit einem Tor verschlossene Zufahrten und Zugänge dürfen eine Gesamtlänge von insgesamt 4m nicht überschreiten.

(b) An der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche sind folgende Einfriedungen zugelassen:

- Schnitthecke, die mindestens einmal im Jahr auf die maximal zulässige Höhe zurückgeschnitten wird oder,
- Holzlattenzäune,
- Metallzäune in Anlehnung an die historischen Vorbilder benachbarter Gebäude (Errichtung der Einfriedung vor 1945) in Abstimmung mit der Stadtverwaltung,
- alle Einfriedungen können mit einem max. 40 cm Mauersockel kombiniert werden.



§7 BEFREIUNG

Die Bauaufsichtsbehörde kann auf Antrag eine Befreiung von einzelnen Vorschriften der Gestaltungssatzung erteilen, wenn gemäß § 56 Abs. 5 LBO BW "Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern oder die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würden und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Gründe des allgemeinen Wohls liegen auch bei Vorhaben zur Deckung dringenden Wohnbedarfs vor. Bei diesen Vorhaben kann auch in mehreren vergleichbaren Fällen eine Befreiung erteilt werden" und, wenn die allgemeinen Ziele dieser Satzung durch eine andere Gestaltung erreicht werden.

Befreiungen können auch dann gewährt werden, wenn die abweichende Gestaltung den Zielen der Satzung eher entsprechen würde oder diese unerheblich ist oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten eine satzungsgerechte Gestaltung möglich ist.

SCHLUSSBESTIMMUNG

Vorstehende Satzung wurde am 24.01.2022 vom Gemeinderat beschlossen. Die Satzung tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt

Oberkirch, den **01. März 2022**



Matthias Braun

Matthias Braun
Oberbürgermeister

[Handwritten signature]

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Gestaltungssatzung unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Oberkirch übereinstimmt

Aufstellungsbeschluss	14.12.2020
Offenlage	18.01.2021 bis 19.02.2021
Satzungsbeschluss	24.01.2022

Oberkirch, den **01. März 2022**



Matthias Braun

Matthias Braun, Oberbürgermeister

[Handwritten signature]

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB vom 10.09.2021 durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

25. März 2022

Oberkirch, den **04. April 2022**



Matthias Braun

Matthias Braun, Oberbürgermeister

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ANLAGE 1: ABGRENZUNGSBEREICH URBANE VORSTADTTYPOLOGIE

