

Fertigung: 1
Anlage: 1
Blatt: 1-3

ERHALTUNGSSATZUNG

"Kronenareal"

gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Oberkirch hat in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 20.05.2019 die Erhaltungssatzung "Kronenareal"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221).

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 332, 333 und 334 und wird wie folgt begrenzt: Im Südosten durch die Renchener Straße, im Südwesten bzw. Süden durch die Hauptstraße, im Nordwesten durch die Kapuzinergasse und im Norden durch das neugebaute Wohn- und Geschäftshaus. Im Übrigen wird auf den Übersichtsplan i.d.F. vom 15.04.2019 verwiesen. Im dargestellten Geltungsbereich gilt derzeit der einfache Bebauungsplan "Renchener Straße/Nordring".

Dieser wird durch die Erhaltungssatzung "Kronenareal" in einem Teilbereich überlagert. Die Regelungen des Bebauungsplans "Renchener Straße/ Nordring" zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und der Zulässigkeit von Einzelhandelsprojekten gelten weiterhin.

Diese Satzung gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, der Genehmigungspflicht nach der Bauordnung des Landes Baden-Württemberg und dem Denkmalschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg sowie unbeschadet sonstiger erforderlicher Genehmigungen und Erlaubnisse.

§ 2 Erhaltungsziele / Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung wird erlassen zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes nach § 1 auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Diese Satzung dient nach Maßgabe des § 3 der Erhaltung des Stadtbildes und der Baustruktur des im Geltungsbereich gelegenen Kronenareals. Sie gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach der LBO Baden-Württemberg.

§ 3 Genehmigungspflicht

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Rückbau von baulichen Anlagen der Genehmigung. Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlagen nicht verändern.

Die Genehmigung darf dabei nur versagt werden, wenn erkennbar ist, dass die jeweilige Maßnahme die städtebauliche Gestalt oder Struktur, einschließlich der Hof- und Gartenräume, das Stadtbild, das von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher und historischer Bedeutung ist, beeinträchtigt.

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,00 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 € geahndet werden.

§ 4 Verfahren

Die Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist bei der Stadt Oberkirch zu beantragen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung ändert oder rückbaut, handelt gem. § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gem. § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000,- € belegt werden.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach Bekanntmachung in Kraft.

Oberkirch, den 27. Mai 2019

Matthias Braun

Matthias Braun, Oberbürgermeister

(📎 119Sat04.doc)

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Oberkirch vom 20.05.2019 übereinstimmt.

Oberkirch, 21. Mai 2019

Matthias Braun

Matthias Braun, Oberbürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung vom 03.11.2017
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 27. Mai 2019

Oberkirch, 27. Mai 2019

Matthias Braun

Matthias Braun, Oberbürgermeister

Fertigung: 1
Anlage: 2
Blatt: 1-15

BEGRÜNDUNG

zur Erhaltungssatzung "Kronenareal"

gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1 Rechtliche Grundlagen zur Zielsetzung

Rechtsgrundlage für den Erlass von Erhaltungssatzungen ist der § 172 BauGB. Gemäß dem § 172 Abs. 1 Satz 1 kann eine Gemeinde durch eine Satzung Gebiete bezeichnen, in denen "zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes" aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Auch die Errichtung baulicher Anlagen bedarf der Genehmigung.

Ziel der Satzung ist es, die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner vorhandenen Ausprägung im Hinblick auf den städtischen Raum zu erhalten. Gleichzeitig gilt es Bereiche, die historisch und damit stadtbildprägend sind, zu schützen und zu erhalten. Dabei soll die Erhaltung aber auch die Erneuerung unter Beibehalt der besonderen städtebaulichen Eigenart unterstützt werden. Im Gegenzug sollen aber auch städtebaulich nachteilige Planungen, die dem Erhaltungsziel widersprechen, verhindert werden.

Die Erhaltungssatzung stellt ein eigenständiges Instrument des Städtebaubereichs dar, das die Zulässigkeit von Vorhaben verhindern kann und damit eine zuvor mögliche Zulässigkeit nach § 30 oder § 34 BauGB überlagern kann.

Des Weiteren sind die Belange des Denkmalschutzes separat zu prüfen, so dass eine bauliche Anlage auch nur aus städtebaulichen und denkmalschützerischen Gründen zu erhalten ist. Im Gegensatz zum Schutzzweck des Denkmalschutzes ist der Schutzzweck der Erhaltungssatzung nicht der historische, sondern die städtebauliche Eigenart des Gebietes im Zusammenhang mit dem Gesamtbild des Stadtteils.

Denkmalschutz – Bau- und Kulturdenkmalpflege

Im ausgewiesenen Satzungsgebiet ist das Gebäude Hauptstraße Nr. 79 auf Flst.Nr. 334 als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG ausgewiesen. Die Denkmaleigenschaft des Gebäudes wird in der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg in der Fassung vom Oktober 2017 wie folgt begründet:

Objekt:

Wohnhaus des Bierbrauers Braun, heute Wohn- und Geschäftshaus, 19. Jh. Zweigeschossiges Gebäude mit Walmdach. Strenge Fassadengliederung durch Ecklisenen und umlaufende Gesimsbänder; rustizierter Kellersockel. Hochwertige wandfeste historische Innenausstattung wie beispielsweise Stuckdecken, Buntglasfenster, Wappenscheiben. Bauzeitliche Treppe. Zur Hauptstraße Gewölbekeller. Trotz neuerer Um- und Anbauten spiegelt das Gebäude, besonders im Inneren, den Wohnanspruch seines Besitzers.



Es handelt sich bei dem Objekt aus wissenschaftlichen, vor allem bau-, ortsbau-, wirtschafts- und sozialgeschichtlichen sowie heimatgeschichtlichen Gründen um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG. Die Erhaltung liegt insbesondere wegen des dokumentarischen und exemplarischen Wertes im öffentlichen Interesse.

Denkmalschutz – Archäologische Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich insbesondere die folgenden hochwertigen archäologischen Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG:

- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Altstadt von Oberkirch, Liste der KD lfd. Nr. 7 (insbesondere ist die Wehranlage betroffen).
- Kapuzinerkloster Oberkirch, Liste der KD lfd. Nr. 6 (Randbereich betroffen)

Zu den denkmalrechtlichen Schutzziele gehört im Falle dieser noch teilweise sichtbar erhaltenen Kulturdenkmale neben der substantiellen Erhaltung auch die ungestörte Bewahrung ihrer Raumwirkung.

B-Plan im Satzungsgebiet

Im Satzungsgebiet liegt der B-Plan "Renchener Straße/Nordring". Die Regelungen des B-Plans "Renchener Straße/Nordring" zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und der Zulässigkeit von Einzelhandelsprojekten gelten weiterhin.

2 Gebietsgrenzen

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 332, 333 und 334 und wird wie folgt begrenzt: Im Südosten durch die Renchener Straße, im Südwesten bzw. Süden durch die Hauptstraße, im Nordwesten durch die Kapuzinergasse und im Norden durch das neugebaute Wohn- und Geschäftshaus der Oberkircher Bauhandwerker. Im Übrigen wird auf den Übersichtsplan i.d.F. vom 15.04.2019 verwiesen. Die Grenze der Erhaltungssatzung umfasst damit den Bereich eines historischen Ensembles in der Innenstadt von Oberkirch westlich des historischen Stadtkerns.



Planausschnitt: Luftbild

Im dargestellten Geltungsbereich gilt derzeit der einfache Bebauungsplan "Renchenerstraße/Nordring".

3 Historische Entwicklung des Satzungsgebietes



Foto: Hauptstraße, Brauerei Braun, Blick von Nordwesten, Hauptstraße, um 1866 oder früher

Das Gebäude Hauptstraße Nr. 77 (Flst.Nr. 333) wurde 1868 errichtet und ging 1878 in den Besitz des Bierbrauers Theodor Braun über. Er erwarb das Gebäude, um den bisherigen Betrieb der Schankwirtschaft dorthin zu verlegen. Im 19. Jahrhundert gab es in Oberkirch mehrere Brauereien. Die Brauerei Braun war dabei eine der bedeutendsten. Die in der Hauptstraße Nr. 75 (Flst.Nr. 43) errichtete Brauerei wurde 1890 auf das Gewann 'Obere Höhe' verlegt. Mit der Übernahme eines Brauhauses in Lahr sowie der Brauerei Armbruster wurden 1928 die 3 Brauereien unter dem Namen "Kronenbrauerei" zusammengefügt und die Herstellung nach Offenburg verlegt. Daraus resultiert auch die Bezeichnung des ehemaligen Gasthauses Krone.



Foto: Gebäude Hauptstr. 77, Ansicht Renchener Straße, um 1910



Foto: Gebäude Hauptstr. 77, Ansicht Renchener Straße, 2018

Die alte Brauerei Braun wurde nach Umsiedlung auf die 'Obere Höhe' abgebrochen, 1890 dort ein neues Gebäude errichtet. Die ehemalige Gaststätte ist in ihrer Grundstruktur bis heute erhalten und wird nach wie vor als Schank- und Speisewirtschaft und im Obergeschoss als Wohnhaus genutzt.

Das Kronenareal ist geprägt von den 3 Gebäuden auf den Flst.Nrn. 332 (Renchener Str. 2), 333 (Hauptstr. 77) und 334 (Hauptstr. 79), wobei heute noch besonders auf Flst.Nr. 333 (Hauptstraße Nr. 77) das einstige Solitärgebäude von 1868 ablesbar ist.



Foto: Ansicht Hauptstraße, Blick von Nordwesten, um 1905

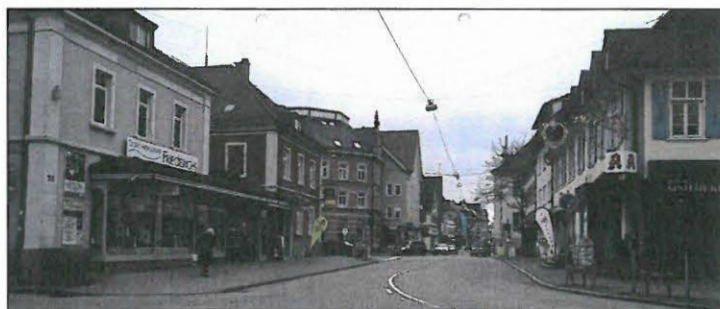


Foto: Ansicht Hauptstraße, Blick von Nordwesten, 2018

Der eingeschossige Anbau mit Neben- und Sanitärräumen entlang der westlichen Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 334 hin und bis zur nördlichen Flurstücksgrenze Nr. 332 wurde 1979 errichtet.

Das Gebäude auf Flst.Nr. 79 stammt aus dem Jahr 1865/66 und ist 1925 als Wohnhausumbau für den Brauereibesitzer Theodor Braun dokumentiert.



Foto: Gebäude Hauptstr. 79, Ansicht Hauptstraße /
Ecke Kapuzinergasse



Foto: Gebäude Hauptstr. 79, Ansicht Kapuzinergasse, 2018

Die Fassaden zur Hauptstraße sind im Obergeschoss, zur Kapuzinergasse hin noch weitestgehend erhalten. In späteren Jahren, nachdem das Gebäude im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung erhielt, wurde zur Hauptstraße hin ein eingeschossiger Vorbau mit flachgeneigtem Dach errichtet, der bis zur Grenze des Flst.Nr. 333/Haus Nr. 77 gezogen wurde. Des Weiteren wurde zu einem späteren Zeitpunkt im rückwärtigen Bereich eine Tiefgarage mit eingeschossigem Gebäude entlang der östlichen Grenze zur Flst.Nr. 333 errichtet.



Foto: Gebäude Hauptstr. 77, Ansicht Hauptstraße, 2018



Foto: Gebäude Hauptstr. 79, Ansicht Kapuzinergasse, 2018

Auf Flst.Nr. 332 wurde entlang der Renchener Straße 2 eine Bäckereianlage für den damaligen Bäckermeister Schnurr errichtet. Auch hier ist im OG und Dachgeschoss die ursprüngliche Fassade noch ablesbar. Der Zwerchgiebel ist ebenso wie die Schleppgauben erhalten, lediglich die Fenster wurden hier erneuert.

Im Zuge einer späteren anderweitigen gewerblichen Nutzung wurde im EG ein Anbau mit flachgeneigtem Dach vorgelagert, so dass im EG die ursprüngliche Fassade nicht mehr erhalten ist.



Foto: Gebäude Renchener Str. 2, Ansicht Renchener Straße, 2018

Des Weiteren ist das ursprüngliche Solitärgebäude auch hier noch im OG erkennbar, im EG ist der eingeschossige Anbau bis zur Grundstücksgrenze Flst.Nr. 333 gezogen, so dass sich hier eine geschlossene Ansicht ergibt.

4 **Prägende und zu erhaltende Gestaltungsmerkmale**

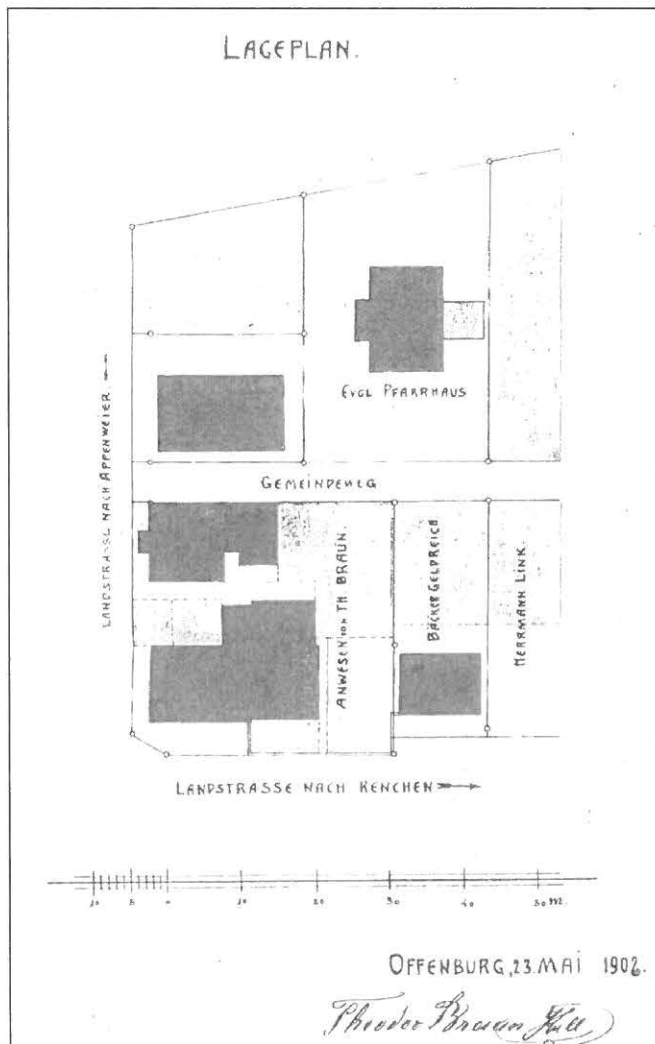
Stadtbildprägende Bedeutung

Die Gebäude des Gasthauses Krone sowie die früheren Gebäude der Brauerei prägen mit ihrem Standort im Einmündungsbereich Renchener Straße / Hauptstraße das Stadtbild von Oberkirch, da sie in ihrer Struktur und Fassadengestaltung mit Ausnahme der Tür- und Treppenanlage zur Hauptstraße hin vollständig erhalten sind. Zusammen mit den erhaltenen Einzelbaukörpern und ab dem 1. OG auch erhaltenen Fassaden des ehemaligen Wohnhauses des Brauereibesitzers Braun (Hauptstraße Nr. 79) und der ehemaligen Bäckerei Schnurr (Renchener Str. 2) ergibt sich hier ein Areal, das westlich des historischen Altstadtbereichs und im Eingangsbereich der neu gestalteten Fußgängerzone von stadtbildprägender Bedeutung ist und somit unbedingt schutzwürdig im Hinblick auf die vorhandene stadträumliche Gestaltung erscheint.

Vorhandene und zu erhaltende Gestaltungselemente/rückwärtige Gebäude/ Zwischenbaukörper

Im Vergleich alter Fotos, Grundriss- und Fassadenpläne mit heutigen Planunterlagen und aktuellen Fotos lassen sich erhaltene Gestaltungselemente aber auch Baustrukturen ablesen.

So wurden alle 3 Gebäude im Satzungsbereich seinerzeit als freistehende Solitärgebäude errichtet (s. nachstehender Planausschnitt von 1902).



Planausschnitt: Lageplan, Flst.Nr. 332, 333 und 334,
Ecke Hauptstraße / Renchener Straße, 1902

Durch Nutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche und An- und Umbauten bei gewerblichen Umnutzungen entstand eine geschlossene Bauform in diesem Bereich, die sich jedoch größtenteils nur auf das Erdgeschoss erstreckt, so dass die 3 ursprünglichen Einzelbaukörper nach wie vor in ihrer Struktur ablesbar sind. Somit müssen auch künftig bei An- oder Umbauten und Sanierungsmaßnahmen die 3 Hauptgebäude als 2-geschossige Einzelbaukörper ablesbar sein. Anbauten oder Bebauung in den rückwärtigen Bereichen sowie Verbindungsbaukörper dürfen max. 1-geschossig sein, um die ursprüngliche Baustruktur auch weiterhin zu erhalten.



Foto: Gebäude Hauptstr.77, Ansicht Renchener Straße, 2018



Foto: Gebäude Hauptstr. 79, Ansicht Kapuzinergasse, 2018



Foto: Gebäude Renchener Str. 2, Ansicht Renchener Straße, 2018

Fassaden

Prägend für die bestehenden Hauptbaukörper sind Fassaden, die als Lochfassaden ausgebildet sind mit einer symmetrischen Anordnung von Fensteröffnungen.

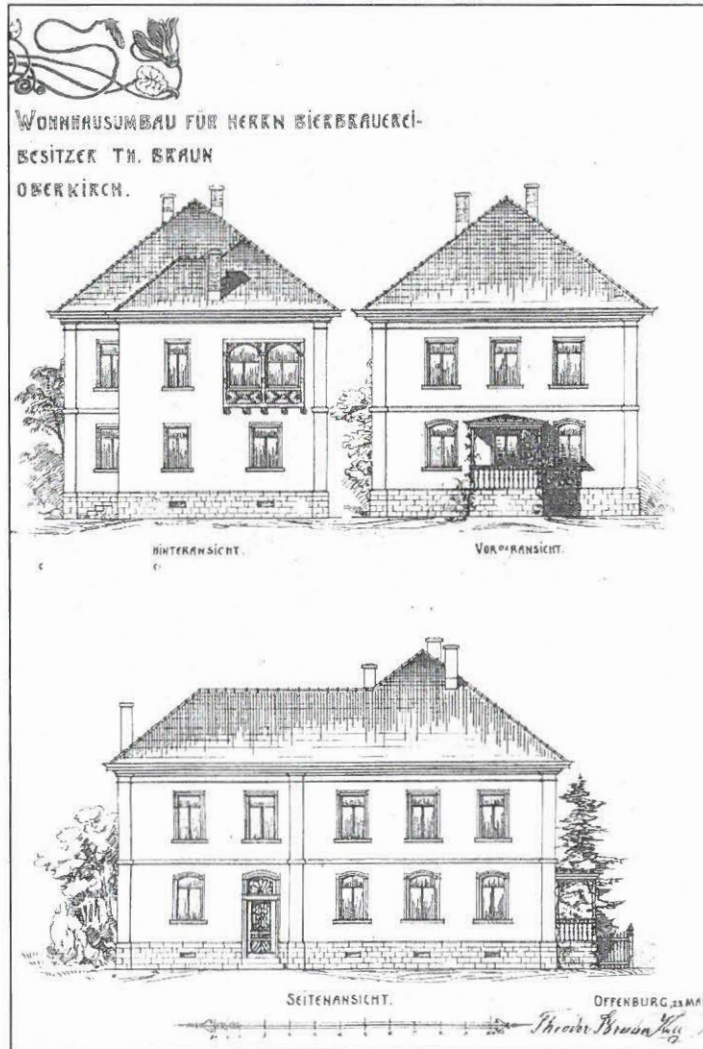
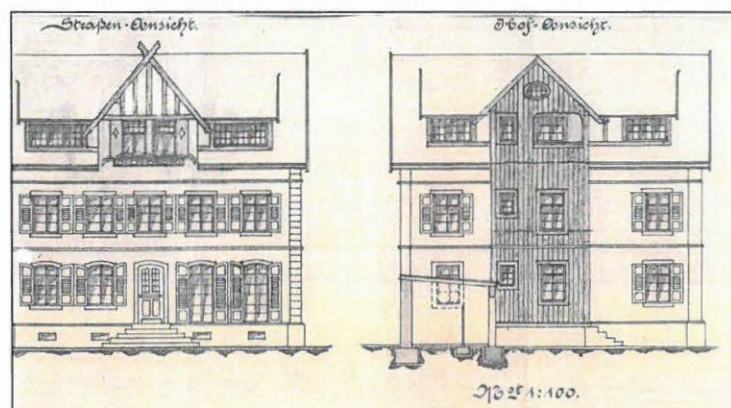


Foto: Gebäude Hauptstr. 79, Ansicht Hauptstraße und Kapuzinergasse, um 1902



Planausschnitt: Gebäude Renchener Str. 2, Ansicht Renchener Straße und Kapuzinergasse, um 1911

Die Sockelbereiche sind in der Regel mit Naturstein verblendet oder verputzt. Gliedernde Fassadenelemente wie Gesimse sind mit Naturschein verblendet oder ebenfalls verputzt, farblich abgesetzt und dabei auf die Fassadenfarbe abgestimmt. Die Fassadenfarben sind weiß oder in gedeckten Farbtönen oder auch in warmen erdfarbenen Tönen typisch.

Fenster und Türen

Stadtbildprägend sind die stehenden Fensterformate mit teilweise Rundbögen und einer Querteilung im oberen Drittel. Die früher am Gebäude Haus Nr. 79 vorhandenen Sprossenfenster sind nicht mehr erhalten.



Foto: Gebäude Hauptstr. 79, Ansicht Kapuzinergasse, 2018

Die zweiteiligen Drehflügel Fenster im unteren Bereich sind überwiegend nicht mehr erhalten. Die früher ortsbildprägenden Holzklappläden sind nur noch in einem Teilbereich erhalten. Gliedernde Fassadenelemente wie Leitungen oder Fensterbänke sind verputzt und farblich zur übrigen Fassade abgesetzt. Innenliegende Rolläden sind als Sonnenschutz vorhanden und stören somit bisher nicht das Fassadenbild.



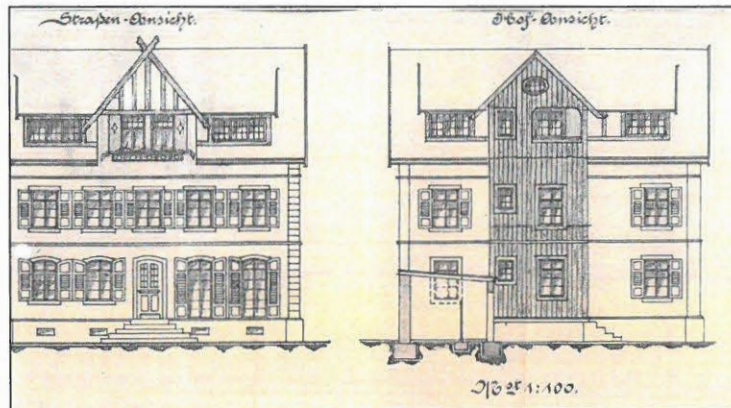
Foto: Gebäude Hauptstr. 77, Ansicht Renchener Straße, 2018

Dächer und Dachgestaltung

Stadtbildprägend sind Gebäude mit steil geneigten Dächern und Dachformen wie Walm- und Satteldächer sowie Mansarddächer. Die Kniestöcke sind bei den zweigeschossigen Gebäuden mit ca. 0,30 m vorzufinden, so dass die ursprüngliche Nutzung als Speicher und nicht zu Wohnzwecken daraus ablesbar ist.

Die Dachflächen sind in diesem Bereich klassisch mit Ziegeln in rotbraunen bis braunen Farben eingedeckt.

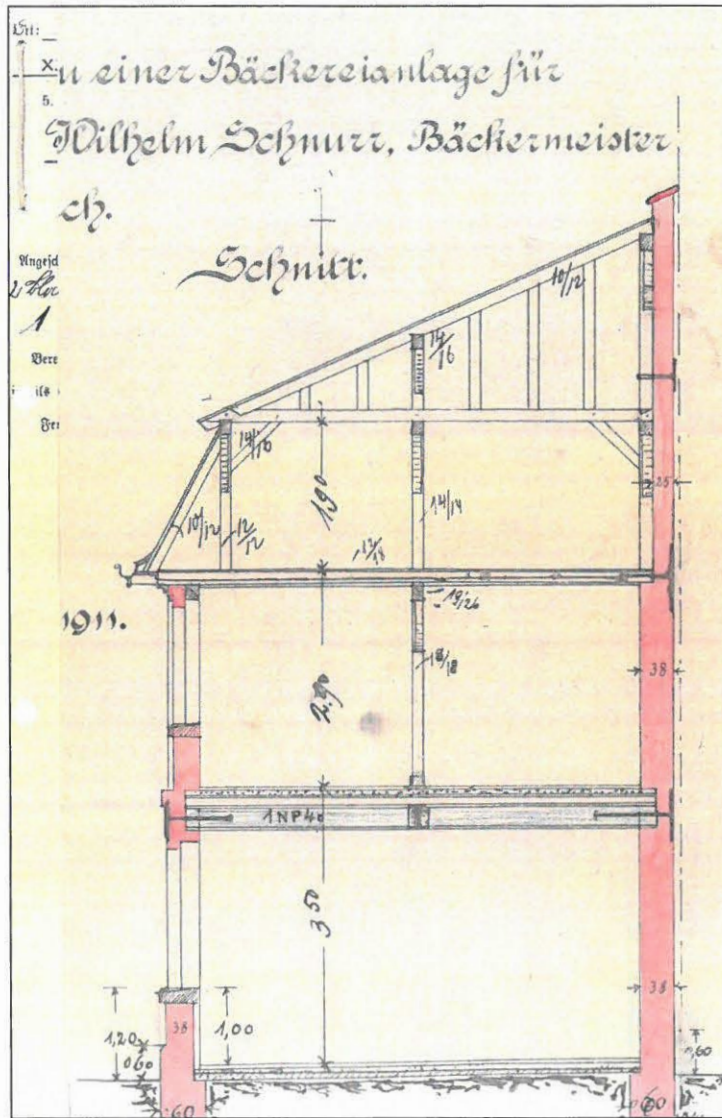
Stadtbildprägend sind Dachaufbauten wie Zwerchgiebel, Schlep- und Giebelgauben. Nicht ortstypisch in diesem Bereich sind Dachflächenfenster, die bei späteren Umbauten/Umnutzungen in die Dachflächen eingebaut wurden.



Planausschnitt: Gebäude Renchener Str. 2,
Ansicht Renchener Straße und Kapuzinergasse, um 1911



Foto: Gebäude Renchener Str. 2, Ansicht Renchener Straße, 2018



Planausschnitt: Gebäude Renchener Str. 2, Schnitt Gebäudeteil Kapuzinergasse, um 1911



Foto: Gebäude Renchener Str. 2, Ansicht Kapuzinergasse, 2018

Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen sind im historischen Ortsbild untypisch und sollten nur in den von der Straße nicht einsehbaren Bereichen angeordnet werden.

Einfriedungen

Einfriedungen sind im Stadtbereich aufgrund der meist bis dicht an die Straße reichenden Gebäude und teilweise geschlossenen Bauformen selten vorzufinden. Wenn Einfriedungen vorhanden sind, so sind dies Mauern aus Sandstein oder verputzt oder Zäune aus Schmiedeeisen oder Holz.

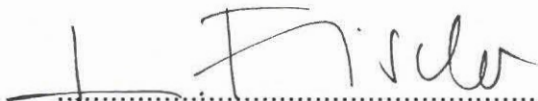
Freiburg, den 17.09.2018 LIF-ba
10.12.2018 LIF-ta
15.04.2019

Oberkirch, den 21. MAI 2019

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de



Planer



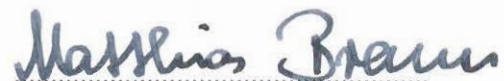
Matthias Braun, Oberbürgermeister

119Beg06.doc

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung vom 03.11.2017
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 2.4. MAI 2019

Oberkirch, 27. MAI 2019



Matthias Braun, Oberbürgermeister

