

Gestaltungssatzung „Stadtkern Oberkirch“

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

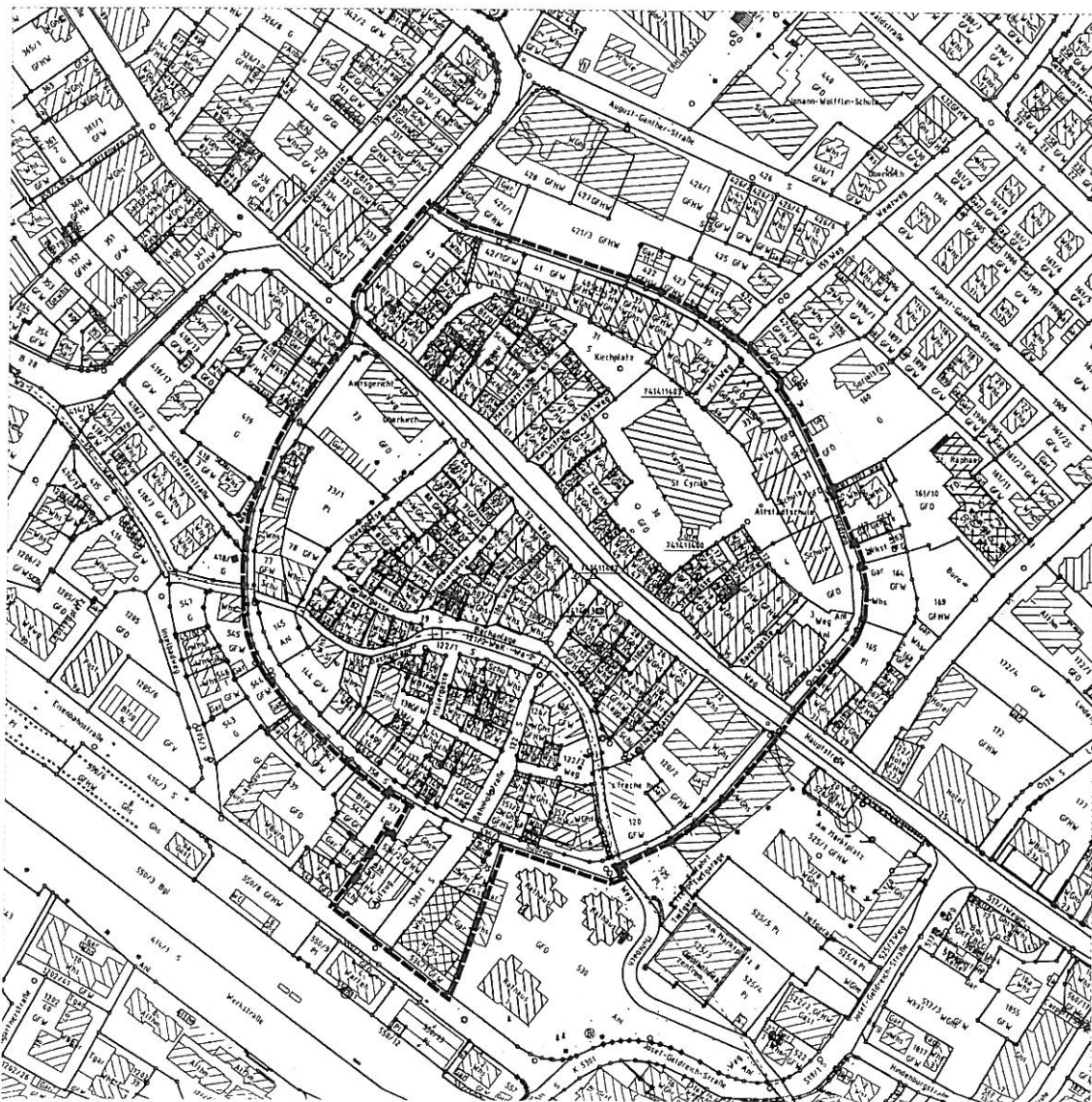
Rechtsgrundlagen

§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 416) und

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

§ 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den durch Nordring und Südring umschlossenen Stadtkern. Ebenfalls Teil des Geltungsbereichs sind Flächen an der Bahnhofstraße und der Hauptstraße, die innerhalb der im Lageplan dargestellten Grenze des Geltungsbereichs dieser Satzung liegen (siehe unten).



Ohne Maßstab

Norden



Hinweis:

Abweichend von den Festsetzungen dieser Örtlichen Bauvorschriften gelten für Kulturdenkmale die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

Bauliche Eingriffe und Veränderungen des Erscheinungsbildes bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG).

§ 2. Stadt- und Straßenbild

§ 2.1. Städtebaulicher Zusammenhang

Durch Baumaßnahmen im Bestand oder bei Neubauten ist zu gewährleisten, dass der städtebauliche Zusammenhang bewahrt wird in Bezug auf:

- a. Gebäudemaßstab,
- b. Gebäudecharakter,
- c. Wechsel von Trauf- und Giebelstellung der Gebäude,
- d. Dachlandschaft,
- e. Fassadenmerkmale,
- f. Hauszwischenräume und
- g. Außenanlagen.

§ 2.2. Einbindung von Neubauten

Neubauten sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen. Sie müssen sich unter Beachtung der Festsetzungen dieser Satzung in städtebaulicher und baulicher Hinsicht in den Bestand einfügen.

§ 2.3. Nicht sichtbare Bauteile

Für die von der offenen Landschaft und vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbaren Teile der Dachlandschaft bzw. nicht sichtbaren Teile der Gebäude oder des Grundstücks sind die Festsetzungen dieser Örtlichen Bauvorschriften nicht bindend, sondern Empfehlungen.

§ 3. Baukörper

§ 3.1. Gebäudegliederung

§ 3.1.1. Die durch die historische Entwicklung entstandene Gliederung der Baukörper in Sockel / Sockelgeschoss, Fassade, Giebel / Dach ist zu erhalten. Bei Neu-, Um- oder Anbauten ist sie sinngemäß anzuwenden.

§ 3.1.2. Mehrere Einzelbaukörper dürfen weder in der Fassade noch im Dach zusammengezogen werden.

§ 3.2. Erhalten von Bauteilen

Bauteile von kulturhistorischem und künstlerischem Wert, wie für das charakteristische Gepräge des Stadtbildes eigentümliche oder handwerklich wertvolle Traufgesimse, Türen, Tore, Treppen etc. laut Denkmalkatalog, müssen an Ort und Stelle erhalten und instandgesetzt werden. Ist die Erhaltung an Ort und Stelle nicht möglich, so ist die Sicherstellung dieser Details zur Wiederverwendung zu gewährleisten.

§ 4. Sockel

- § 4.1. Der Sockelcharakter des Erdgeschosses ist zu erhalten und bei Neu-, Um- und Anbauten sinngemäß herzustellen.
- § 4.2. Die tragenden Elemente des Erdgeschosses müssen als deutlich erkennbare Pfeiler oder Wandscheiben ausgebildet werden.
- § 4.3. Der Sockel ist in ortstypischer Ausführung vorzusehen, der in Material oder Farbgebung vom Material der Hauptfassade abweicht. Vorzugsweise ist für die sichtbare Oberfläche rau behandelte Naturstein oder Putz zu verwenden.
- § 4.4. Verkleidungen des Sockels mit glänzenden Materialien, Metall, Kunststoff, Keramik, Glas oder ähnlichem sind nicht zulässig.

§ 5. Fassadengliederung

- § 5.1. Die Gliederung der Fassaden soll regelmäßig sein.
- § 5.2. Die einzelnen Architekturelemente sollen insgesamt aufeinander bezogen und abgestimmt sein, damit ein harmonisches Gesamtbild erreicht wird.
- § 5.3. Fenster und andere Fassadenöffnungen sollten möglichst axial und horizontal gleichmäßig angeordnet werden. Starke Asymmetrien sollten vermieden werden.

§ 6. Fassadenöffnungen

§ 6.1. Türen und Tore

- § 6.1.1. Ortsbildprägende Türen und Tore sind zu erhalten.
- § 6.1.2. Türen und Tore sollen als deutlich erkennbare Einzelelemente in der Fassade hervorgehoben werden.
- § 6.1.3. Haustüren und Hoftore sind aus farblich behandeltem Materialien oder aus naturbelassenem Holz zulässig. Glänzende, spiegelnde oder stark unregelmäßige Oberflächen sind nicht zulässig.

§ 6.2. Schaufenster

- § 6.2.1. Schaufenster sind der Maßstäblichkeit der Fassade anzupassen. Sie sind als Einzelfenster von höchstens 3,0 m Breite zu gestalten. Durchgehend verglaste Erdgeschosszonen sind nicht zulässig.
- § 6.2.2. Zwischen einzelnen Schaufenstern muss ein Mauerstreifen oder ähnliches sichtbar sein. Schaufensterflächen mit einer Glasfläche von mehr als 4,00 m² sind mit einer Teilung zu versehen.
- § 6.2.3. Schaufenster dürfen höchstens bis zu einer Flächen von 20% zu Werbezwecken bestrichen, abgedeckt oder beklebt werden.

§ 6.3. Fenster

§ 6.3.1. Fenstergewände

Fenstergewände und Fensterbänke aus Naturstein sind beizubehalten. Neue Fensterbänke müssen in Form, Farbe und Material auf die Fassade abgestimmt sein.

§ 6.3.2. Materialien

Fenster aus Glasbausteinen, Profilglas, Kunststoffplatten oder ähnlichem sind nicht zulässig.

§ 6.3.3. Format

Einzel Fenster sind nur im hochrechteckigem Format zulässig. Das Seitenverhältnis der Fensterbreite zu Höhe soll mindestens 1,0 : 1,2 betragen. Im Sockelbereich sind Ausnahmen möglich.

§ 6.3.4. Gliederung

Fensterflächen mit einer Glasfläche von mehr als 1,50 m² sind mit einer konstruktiven Teilung in Flügel oder einer gestalterischen Sprossenteilung zu versehen. Zwischen die Fensterscheiben eingelegte Sprossen sind nicht zulässig. Die Fenster- und Sprossenteilung sollte vertikal achsensymmetrisch und regelmäßig sein. Eine Teilung, bei der die Proportionen der einzelnen Scheiben der des gesamten Fensters entsprechen, sollte vermieden werden.

§ 6.3.5. Anordnung

Fenster sind als Einzel Fenster auszuführen; Fensterbänder und durchgehende Glasfassaden sind nicht zulässig. Reihungen von gleichen Formaten sind zulässig, jedoch nur mit Zwischenstützen bei Fachwerk und Mauerpfeilern mit einer Mindestbreite von 0,40 m bei Mauerwerk.

§ 7. Fassadenmaterialien

§ 7.1. Für die Außenwände werden verputztes Mauerwerk und konstruktives Holzfachwerk empfohlen.

§ 7.2. Sichtbare Fachwerkfassaden müssen erhalten bleiben. Werden verputzte Fachwerkgebäude modernisiert, wird empfohlen, das Fachwerk freizulegen.

§ 7.3. Putzoberflächen sind als glatte oder feinkörnige Oberfläche ohne dekorative Strukturen auszuführen. Stark gemusterte oder raue Putze, wie zum Beispiel Wellen, Waben oder Fächerputz sind nicht zulässig.

§ 7.4. Für die Farbgestaltung der Fassaden wird ein Spektrum von Farben empfohlen, die folgende Eigenschaften aufweisen:

Helle bis mittlere Erdtöne entsprechend dem international gebräuchlichen Farbsystem NCS (Natural Colour System):

- Grundfarbe Grün mit Gelbanteil mindestens 90% (G90Y) bis
- Grundfarbe Gelb mit Rotanteil bis höchstens 70% (Y70R)

Für Fassaden in der historischen Altstadt nicht geeignet sind:

- Reines Weiß oder sehr helle Farbtöne mit Remissionswerten von 80 bis 100%
- Reines Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne mit Remissionswerten von 0 bis 20%

§ 7.5. Die Farbgestaltung der Fassaden ist nur mit vorheriger Zustimmung der Baurechtsabteilung der Stadt Oberkirch zulässig. Die Fassadenfarbe ist einvernehmlich anhand von mindestens drei Mustern festzulegen.

§ 7.6. Farbliche Differenzierungen und abweichende Farben sind nur zur Hervorhebung besonderer konstruktiver und sonstiger Details (Fenstergewände, Schrift etc.) zulässig.

§ 7.7. Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder glatten Materialien sind nicht zulässig. Plattenverkleidungen mit sichtbaren Fugen sind nur mit vorheriger Zustimmung der Baurechtsabteilung der Stadt Oberkirch zulässig.

§ 8. Schmuckformen

§ 8.1. Schmuckformen

Bauliche Schmuckformen können alle besonderen Bauteile sein wie Haustüren, besonders gestaltete Fenster, Balkone, Erker, Loggien, Fahnenmasten, sowie baukünstlerischer Schmuck aus behauenen Stein, Schmiedeeisen und ähnliches.

§ 8.2. Anordnung

Bauliche Schmuckformen sollen so sparsam wie möglich verwendet werden. Mehrere Schmuckformen müssen aufeinander abgestimmt sein. Dies gilt insbesondere für Schmuckformen, die sich über mehrere Fassadenteile erstrecken (Eckbalkons oder -erker, Friese und ähnliches).

§ 8.3. Bestehende Schmuckformen

Bestehende historische und für das Stadtbild wichtige Schmuckformen sind zu erhalten.

§ 9. Bauliches Zubehör

§ 9.1. Schattierungseinrichtungen

§ 9.1.1. Vorhandene Fensterläden sind zu erhalten.

§ 9.1.2. Bei Um-, An- und Neubauten wird empfohlen, Fensterläden als Schattierung zu wählen. Aufgesetzte Rollläden und Jalousien sind nicht zulässig.

§ 9.2. Geländer

§ 9.2.1. Geländer und Verkleidungen von Balkonen, Terrassen und Freisitzen sind der Fassade anzupassen.

§ 9.2.2. Geländer sind als senkrecht Stabgeländer aus nicht glänzendem Metall oder Holz zulässig.

§ 9.2.3. Großflächige Sichtschutzverkleidungen sind nicht zulässig.

§ 9.3. Baudetails

§ 9.3.1. Baudetails wie Namensschilder, Briefkästen, Rufanlagen und ähnliches dürfen nur im Bereich der Hauseingänge angeordnet werden.

§ 9.3.2. Ist eine Anordnung im Bereich der Hauseingänge nicht möglich, müssen sie in der Fassade angebracht werden und sich in Größe, Form und Farbe der Fassade unterordnen.

§ 10. Dach

§ 10.1. Dachlandschaft

§ 10.1.1 Die Dachlandschaft ist in der vorhandenen Einheitlichkeit und Geschlossenheit im Material und den Neigungswinkeln der Dachflächen zu erhalten.

§ 10.1.2 Störungen durch Dachaufbauten, vor allem durch großflächige technische Dachaufbauten, sollen so weit wie möglich vermieden werden.

§ 10.2. Dachform

§ 10.2.1 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

§ 10.2.2 Für Anbauten und untergeordnete Nebengebäude sind auf der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seite auch Pultdächer oder Flachdächer möglich. Es wird empfohlen, Flachdächer zu begrünen.

- § 10.2.3 Einschnitte in der Dachhaut sind auf der Seite zum öffentlichen Verkehrsraum nicht zulässig.
- § 10.2.4 Das Hauptdach ist symmetrisch auszuführen, unterschiedliche Dachneigungen bei den beiden Dachseiten sind nicht zulässig.
- § 10.2.5 Auskragende Dachgesimse sind der historischen Detailausbildung entsprechend zu erhalten oder bei Neubauten sinngemäß anzuwenden.
- § 10.2.6 Die Dachneigung muss mindestens 45° betragen.

§ 10.3. Dachdeckung

- § 10.3.1 Für die Dachdeckung sind nur einheitliche Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Vorzugsweise sollten naturrote, nicht engobierte Biberschwanzziegel verwendet werden. Für Sonderbauteile wie Turmhelme etc. sind auch abweichende Materialien wie Schiefer, Blech oder ähnliches zulässig.
- § 10.3.2 Glänzende oder glänzend beschichtete Oberflächen wie glasierte Ziegel sind nicht zulässig.
- § 10.3.3 Als Farben sind nur naturrote bis rotbraune Farbtöne sowie dunkelgraue bis schwarze Farbtöne zulässig. Violette, blaue, grüne und gelbe Farben und ihre Abtönungen sind nicht zulässig.

§ 10.4. Dachaufbauten

- § 10.4.1 Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung sind als Schlepp- und Giebelgauben sowie als Zwerchgiebel (Wiederkehr o.ä.; Dachaufbauten in der Flucht der Gebäudeaußenwand) zulässig. Sie dürfen durch ihre Anzahl, Form und Größe die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen.
- § 10.4.2 Die Dachfläche ist an den Rändern zum First, zum Ortgang und zur Traufe von Dachaufbauten freizuhalten. Der Abstand zwischen dem oberen Schnittpunkt des Dachaufbaus mit dem Hauptdach und dem First muss mindestens 1,00 m betragen, der Abstand zwischen dem unteren Schnittpunkt des Dachaufbaus und der Traufe muss mindestens 0,60 m betragen. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Diese Maße sind in der Dachschräge zu messen.
- § 10.4.3 Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 50 % der Länge einer Dachseite nicht überschreiten.
- § 10.4.4 Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind. Die Rahmen müssen dem Farbton der Dachdeckung angepasst sein.
- § 10.4.5 Anlagen für die Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig. Bei einer Anordnung auf dem Dach sollen sie der Dachneigung angepasst werden. Aufgeständerte Anlagen für die Gewinnung von Sonnenenergie sind in den Dachflächen und auf Gauben nicht zulässig.
- § 10.4.6 Bei der Anordnung von mehreren Elementen, zum Beispiel von mehreren gekoppelten Photovoltaik-Paneelen, soll die entstehende Form sich der Dachform unterordnen und eine schlüssige Form, zum Beispiel ein Rechteck, bilden. Asymmetrien sind zu vermeiden.
- § 10.4.7 Starke Farbkontraste zwischen Hauptdach und Dachaufbauten sowie innerhalb der Bauelemente, zum Beispiel bei dunklen Bauelementen mit hellen Rahmen oder Dachgauben mit einer Deckung aus hellem Zinkblech, sind zu vermeiden.
- § 10.4.8 Andere technische Aufbauten wie Klimaanlage, Dunstrohre, Windturbinen und ähnliches sind nur mit vorheriger Zustimmung der Baurechtsabteilung der Stadt Oberkirch zulässig.

§ 11. Antennenanlagen (§74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- § 11.1. Für jede Hauseinheit ist nur eine Außen-Antennenanlage einschließlich Parabolspiegel-Antennen zulässig.

- § 11.2. Antennenanlagen sind nicht in der Nähe der Straßenfassade bzw. in der vorderen Hälfte des Daches zulässig und sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m über ihrem Schnittpunkt mit der Dachfläche zulässig.
- § 11.3. Starke Farb- oder Hell-Dunkel-Kontraste zwischen Hauptdach und den Antennenanlagen sind zu vermeiden. Die Farbgebung der einzelnen Bauteile ist aufeinander abzustimmen.
- § 11.4. Antennen für gewerbliche Sende- und Empfangsanlagen sind nur in Verbindung mit innerhalb des Gebietes zulässigen Nutzungen zulässig.

§ 12. Werbeanlagen, Automaten und technische Einrichtungen (§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- § 12.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Sie sind nur in der Erdgeschosszone und in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses zulässig.
- § 12.2. Als Werbeanlagen sind Stechschilder und Ausleger in handwerklich gearbeiteter und nach historischen Mustern gestalteter Form zulässig. Daneben sind auf den Fassaden angebrachte bandartige Schriften zulässig.
- § 12.3. Mehrere Werbeanlagen sind soweit möglich zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen.
- § 12.4. Die Höhe der Werbeanlagen und Schriften darf bei horizontalen, bandartigen Anlagen und bei Einzelschildern 0,80 m nicht überschreiten. Die Breite aller Werbeanlagen darf bis zu 2/3 der Fassadenbreite, höchstens aber 4,0 m betragen.
- § 12.5. Nicht zulässig sind vertikale bandartige Werbeanlagen, Schriftzüge mit einer Höhe über 0,60 m, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen in aufdringlicher Form, grellen Farben und starker Leuchtkraft sowie Laserwerbung, die auf die Straße oder die Fassaden projiziert wird.
- § 12.6. Bei der Anbringung der Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass wesentliche Bauglieder oder einzelne Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Erker oder Pfeiler nicht beeinträchtigt oder verdeckt werden. Die Wirkung von Kulturdenkmälern insbesondere darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
- § 12.7. Automaten sind nur in Haus- oder Ladeneingängen, Hofeinfahrten oder Passagen zulässig.
- § 12.8. Automaten bis 0,6 qm Ansichtsfläche sind ausnahmsweise an der Straßenfassade zulässig, wenn sie bündig in die Hauswand eingelassen sind und sich farblich der Fassade unterordnen.
- § 12.9. Schaukästen bis 1,5 qm Ansichtsfläche sind an der Straßenfassade zulässig, wenn sie sich farblich der Fassade unterordnen.
- § 12.10. Fahnenanlagen und Banner, die der Werbung für Sonderaktionen dienen, sind nur befristet zulässig. Sie bedürfen der vorherigen Zustimmung der Baurechtsabteilung der Stadt Oberkirch
- § 12.11. Andere technische Anlagen wie Klimaanlage und ähnliches sind nur mit vorheriger Zustimmung der Baurechtsabteilung der Stadt Oberkirch zulässig.

§ 13. Freiflächen (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- § 13.1. Vorgärten sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen sind Flächen für notwendige Stellplätze und deren Zufahrten.
- § 13.2. Befestigte Vorflächen sind in Abstimmung mit den angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen zu gestalten. Es wird empfohlen, wasserdurchlässige Beläge wie Pflaster, Platten aus Naturstein oder wassergebundene Decken zu verwenden.

§ 13.3. Bewegliche Abfallbehälter sind außerhalb der Abholzeiten so abzustellen, dass sie nicht vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar sind. Ist das Abstellen nur im öffentlichen Verkehrsraum möglich, ist eine Einhausung der Abfallbehälter erforderlich.

§ 14. Genehmigungspflicht

Abweichend von § 50 LBO bedürfen nachstehende Vorhaben einer Baugenehmigung:

§ 14.1. Alle Veränderungen der baulichen Gestaltung und die Farbgebung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung,

§ 14.2. Einfassungsmauern und Einfriedigungen, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind,

§ 14.3. Werbeanlagen mit einer Größe von mehr als 0,20 qm.

§ 15. Besondere Bauvorlagen

Die Baurechtsbehörde kann bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung verlangen:

§ 15.1. Darstellung der Nachbargebäude

§ 15.2. Farbpläne

§ 15.3. Darstellung von Details

§ 16. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Wer gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO in Verbindung mit § 36 Abs. 3 Nr. 2 OWiG.

§ 17. Inkrafttreten

§ 17.1. Diese Satzung tritt am 01.03.2014 in Kraft.

§ 17.2. Gleichzeitig tritt die bisherige Satzung vom 22.09.1977 außer Kraft.

Hinweise:

Eine Verletzung der in der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel im Abwägungsvorgang bei der Aufstellung dieser Satzung sind nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und
- Mängel des Abwägungsvorgangs nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) gilt die Satzung – sofern sie unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmung zustande gekommen ist – ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Oberbürgermeister dem Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ausgefertigt:

Oberkirch, 04.02.2014


Christoph Lipps
Bürgermeister

Stadt Oberkirch



Gestaltungssatzung
„Stadtkern Oberkirch“
2014

Stadt Oberkirch

Gestaltungssatzung „Stadtkern Oberkirch“


















Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Fassung vom 10.01.2014

Inhaltsverzeichnis

Seite

 Satzung -----	5
 Stadtentwicklung -----	8
 Denkmalschutz -----	10
 Gebäudetypen -----	12
 Stadt- und Straßenbild -----	16
 Baukörper -----	19
 Sockel -----	20
 Fassadengliederung -----	21
 Fassadenöffnungen -----	22
Türen und Tore -----	22
Schaufenster -----	23
Fenster -----	24
 Fassadenfarben -----	26
 Schmuckformen -----	29
 Bauliches Zubehör -----	30
 Dachgestaltung -----	32
Dachlandschaft -----	32
Dachform -----	33
Dachdeckung -----	34
Dachaufbauten -----	35
 Antennenanlagen -----	37
 Werbeanlagen, Automaten und technische Einrichtungen -----	38
 Freiflächengestaltung -----	40
 Verfahren -----	41

Satzung

Für den historischen „Rundling“ von Oberkirch und seine Randbereiche besteht die „Gestaltungssatzung für den Stadtkern Oberkirch“ vom 22. Sept. 1977. Sie soll durch eine neu gefasste Satzung ersetzt werden, da sich zum einen im Laufe der Zeit die Bewertung der für die Gestaltung von Gebäuden wesentlichen Elemente teilweise geändert hat; zum anderen sind neue Elemente an den Gebäuden und im öffentlichen Raum hinzugekommen, für die Regelungen zur Einbindung erforderlich geworden sind.

Die Gebäude, Plätze und Straßenräume im Stadtkern von Oberkirch haben in vielen Fällen noch die Erscheinungsform beibehalten, die aus der über viele Jahrhunderte währenden Entwicklung der Stadtanlage und ihrer Bürgerhäuser entstanden ist. Entsprechend der Landschaft und der verfügbaren Materialien haben sich bauliche Formen und Details erhalten, die im Sinne der Stadterhaltung und -entwicklung gepflegt werden sollen.

Die Satzung soll dazu dienen, die Eigenart der historisch überlieferten und gewachsenen Anlage des Stadtkerns innerhalb der ehemaligen Stadtmauer zu erhalten und zu sichern. Sie soll die Stadterneuerung im allgemeinen und die Anpassung der Gebäude an moderne Anforderungen unterstützen.



Hauptstraße früher

Unten: Oberkirch heute



Satzung

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Rechtsgrundlagen

§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 416) und

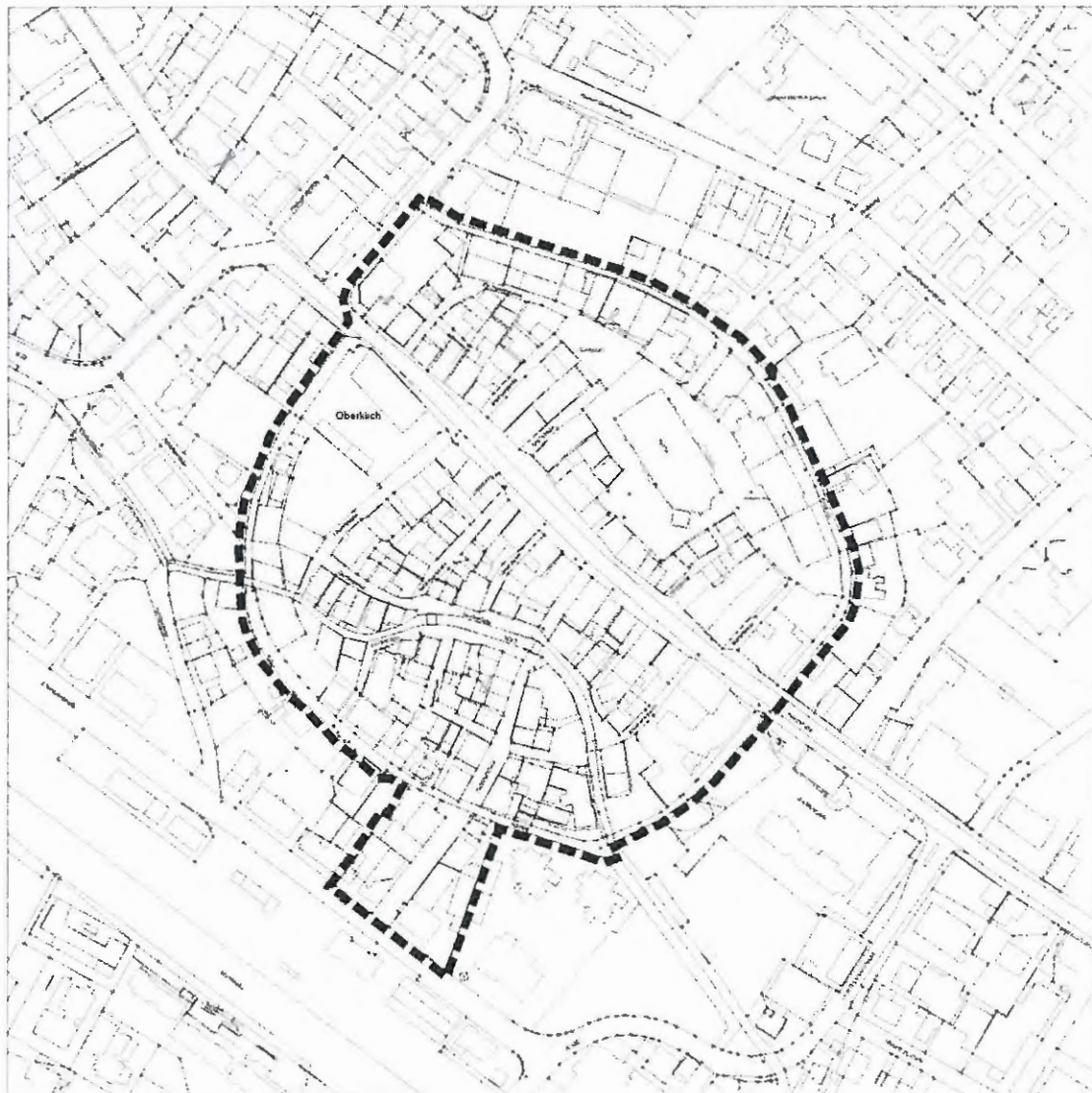
§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 9. November 2010 (GBl. S. 793, 962)

2 §

16. April 2013 (GBl. S. 55)

§ 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den durch Nordring und Südring umschlossenen Stadtkern. Ebenfalls Teil des Geltungsbereichs sind Flächen an der Bahnhofstraße und der Hauptstraße, die innerhalb der im Lageplan dargestellten Grenze des Geltungsbereichs dieser Satzung liegen (siehe unten).



Ohne Maßstab

Norden ↑

Satzung

Damit die einzelnen Sachgebiete dieser Satzung leichter zu finden sind, wurden in der Kopfzeile folgende Farbcodes zur Orientierung verwendet:

- Verfahren
Festsetzungen zu Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- Stadtbild und Bauformen
- Fassaden
- Schmuckformen
- Dachgestaltung
- Festsetzungen zu Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
- Festsetzungen zu Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, an die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Beschränkung oder Ausschluss der Verwendung von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- Sonstige Vorschriften / Verfahren

Fotos:



Positives Beispiel



Negatives Beispiel mit rotem Rand und Kreuz

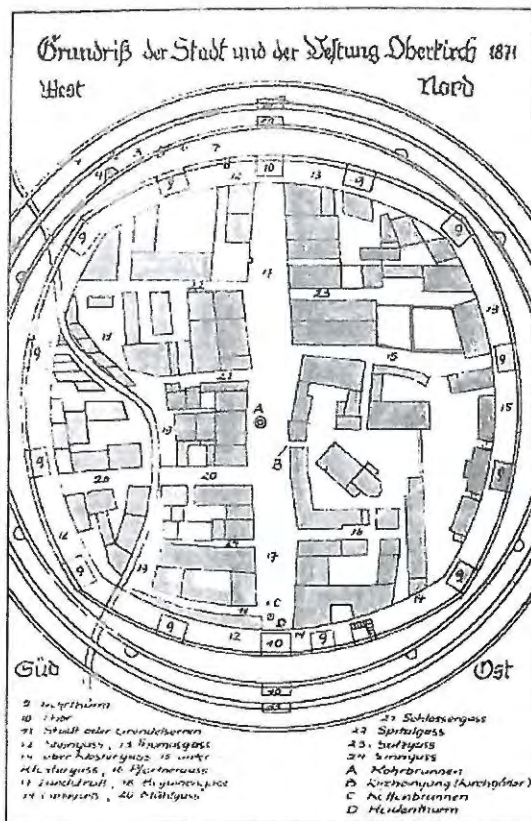
Stadtentwicklung

Den historische „Rundling“ von Oberkirch wird durch die ehemalige mittelalterliche Stadtmauer und die umgebenden Gräben bestimmt. Sie sind auch heute noch gut zu erkennen, wenn auch die Stadtmauer nur noch in Teilabschnitten vorhanden ist.

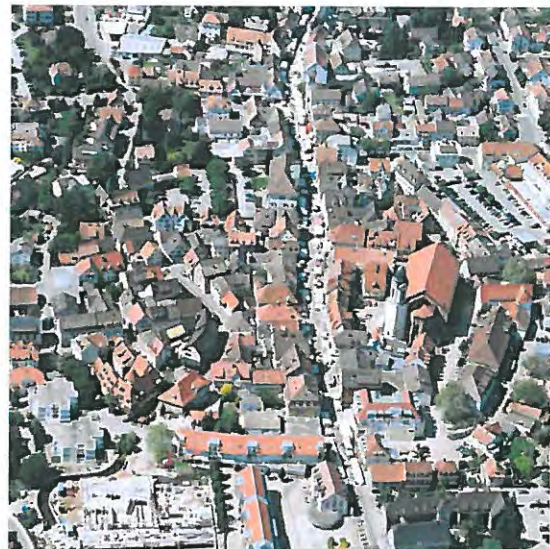
Zu den konstituierenden Elementen gehören:

- Die Stadtmauer, erkennbar durch die Lage der Straßen Nordring und Südring, die vor der nur noch teilweise vorhandenen Stadtmauer liegen
- Die Hauptstraße mit ihrem leicht geschwungenen Verlauf und den Aufweitungen
- Die Lage des Mühlbachs (im südwestlichen Teil)
- Die Kirche; der heutige Nachfolgebau ist allerdings gegenüber dem ursprünglichen Gebäude verdreht und nicht mehr geostet

In der unten gezeigten historischen Karte und dem aktuellen Luftbild sind die Übereinstimmungen noch deutlich nachzuvollziehen. Dies gilt sogar für einzelne Gebäude oder Hausgruppen. Allerdings ist der Brunnen (A) heute nicht mehr an seiner alten Stelle zu finden.



Oben: Alte Festung Oberkirch, etwa aus derselben Richtung und ähnlichem Ausschnitt wie das Luftbild

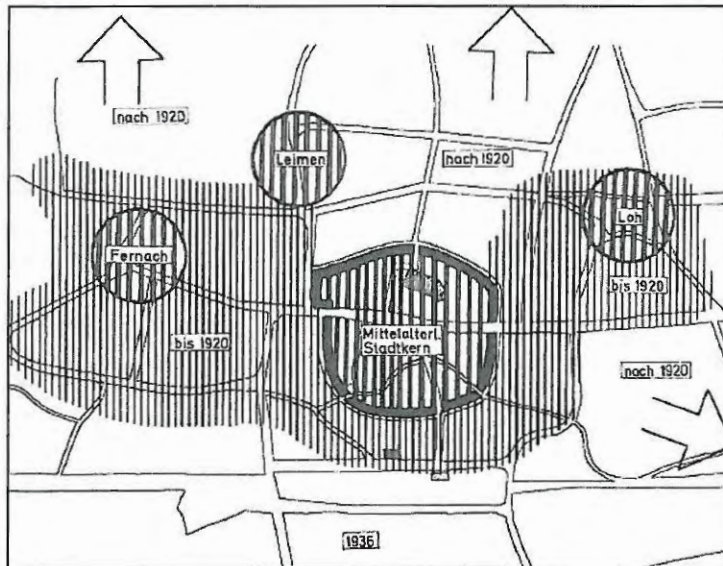


Luftbild Altstadt Oberkirch 2009



Rechts: Hauptstraße mit Löwensäule um 1930

Stadtentwicklung



Nach dem Fall der Befestigungsanlagen entwickelte sich die Stadt nach allen Richtungen. Dabei wurden früher selbstständige dörfliche Gemeinden wie Fernach, Leimen oder Loh eingemeindet. Auch diese alten Dorfkern sind in Teilbereichen noch deutlich zu erkennen.

Als Entwicklungsimpuls war vor allem der Bau der Bahnstrecke und des Bahnhofs wirksam. Dazu musste die Bebauung am Südring durchbrochen werden.



Oben: Durchbruch der Bahnhofstraße am Südring 1899

Links: Bahnhofstraße heute

Unten: Hauptstraße früher / heute



Denkmalschutz

Die gesamte mittelalterliche Altstadt von Oberkirch ist als archäologisches Kulturdenkmal geschützt (hellrote Fläche in der Zeichnung unten). Dazu gehören auch Teile der Bachanlage und Stadtmauerreste, die zur Sachgesamtheit Stadtbefestigung Oberkirch gehören.

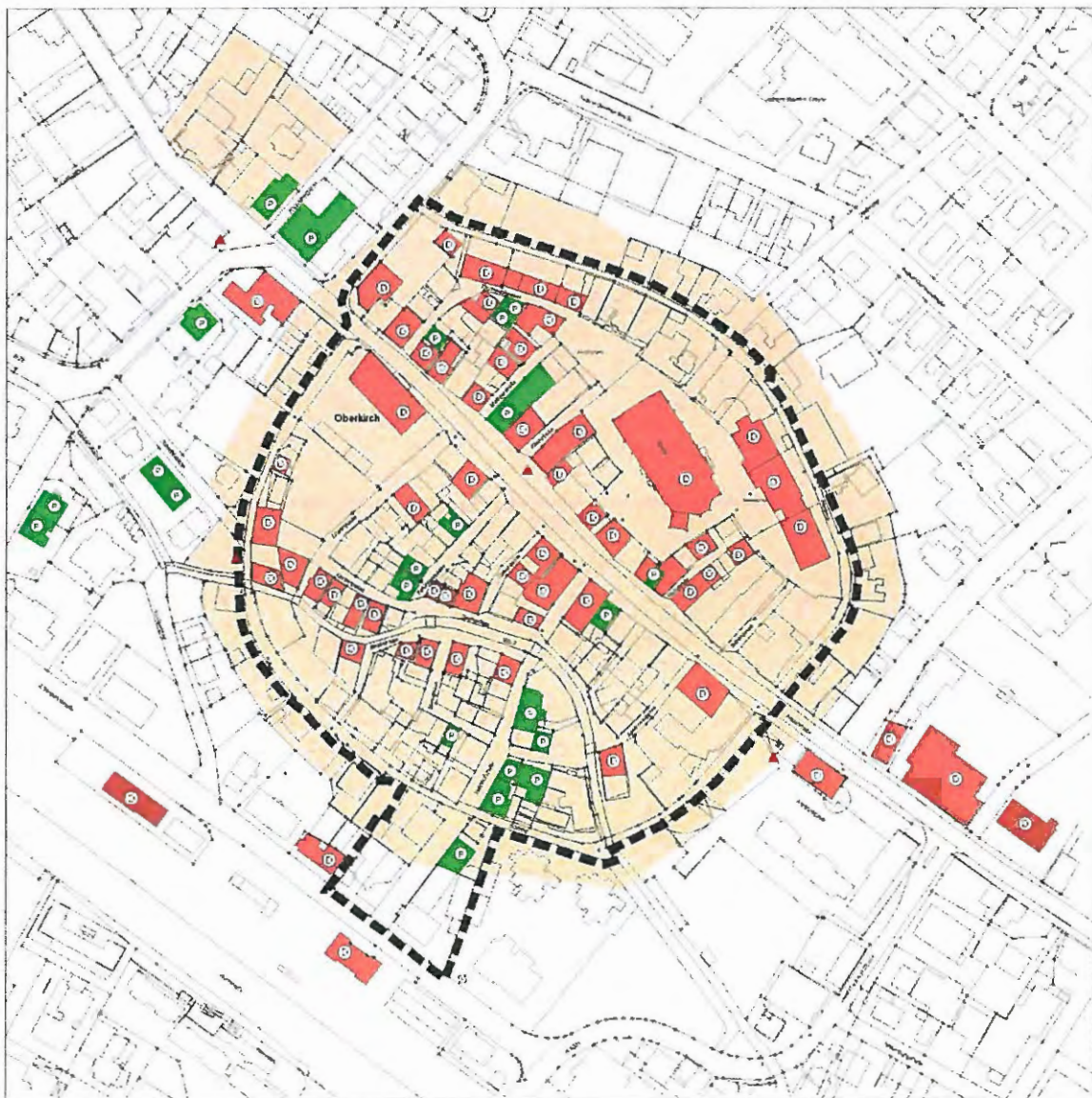
Des Weiteren sind in der Altstadt viele denkmalgeschützte Gebäude und andere Kulturdenkmale (D = rot) vorhanden. Bei einigen handelt es sich um Prüffälle (P = grün), bei denen die Denkmaleigenschaft erst nach eingehender Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden kann.

Aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen besteht daher ein großes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung und Entwicklung.

Hinweis:

Abweichend von den Festsetzungen dieser Örtlichen Bauvorschriften gelten für Kulturdenkmale die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

Bauliche Eingriffe und Veränderungen des Erscheinungsbildes bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG).



Ohne Maßstab

Norden ↑

Denkmalschutz

Kulturdenkmale



Stadtmauer am Südring



Kirche



Löwenbrunnen



Gasthof Obere Linde



Bahnhof



Altes Rathaus



Häuser an der Bachanlage

Gebäudetypen

Die Gebäude in der historischen Altstadt von Oberkirch sind nicht durchgehend einheitlich gestaltet, sondern weisen unterschiedliche Gestaltungsmerkmale auf, die aus der jeweiligen Entstehungszeit und deren baukünstlerischen Idealen entstanden sind. Daneben ist die oft gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses Anlass für eine besondere bauliche Gestaltung dieser Zone – für die Läden und Gaststätten waren andere Fenster- und Türformate erforderlich als für die Wohn- oder Büronutzung der Obergeschosse.

Es lassen sich im Wesentlichen unterscheiden:

- A. Fachwerkhäuser (besonders typisch für Oberkirch)
- B. Klassizistische Häuser (Anfang 19. Jahrhundert, besonders typisch für Oberkirch)
- C. Historismus / Jugendstil (Ende 19. Jahrhundert)
- D. Bauten nach dem 2. Weltkrieg

A. Fachwerkhäuser

Typisch für diese Bürgerhäuser (die Gebäude der Herrschaft waren meist aus Stein erbaut) ist das frei liegende Schmuckfachwerk wie in der Darstellung unten links. Die Fenster sind grundsätzlich mit Flügeln und Sprossen geteilt und werden durch Klapppläden schattiert. In einigen Fällen sind über den Fensterreihen kleine, durchlaufende Vordächer angebracht.

Soweit im Erdgeschoss eine Ladennutzung bestand, ist die Gestaltung auf den Rest der Fassade abgestimmt.



Einige dieser Fachwerkgebäude wurden schon früh überformt, indem die Fassade (auch aus Gründen des Brandschutzes) verputzt und die Gliederung dem Zeitgeschmack, zum Beispiel klassizistisch, angepasst wurde.

Heute besteht die Gefahr, dass durch Maßnahmen zur Wärmedämmung das Fachwerk „eingepackt“ wird und somit verschwindet (Beispiel oben rechts). Das Gleiche gilt für den Ersatz der Fenster ohne Teilung, aufgesetzte Rollladenkästen oder eine ausgeräumte Erdgeschosszone mit aufdringlicher Werbung. Das Gesamtbild ist hier zerstört.

Gebäudetypen

Die besonderen Gestaltungsmerkmale an den typischen Gebäuden sollen erhalten und gepflegt werden. Allerdings sind viele Gebäude im Lauf der Zeit verändert und überformt worden, wurden also dem Zeitgeschmack angepasst. So wurden beispielsweise bei einer Erneuerung der Fenster auf Fensterteilungen verzichtet oder Klappläden entfernt. Dadurch hat sich in vielen Fällen eine gestalterische Verarmung ergeben.

Dies gilt insbesondere für das Erdgeschoss. Hier wurde in vielen Fällen durch eine Erweiterung der Schaufenster und den Bau von durchgehenden Vordächern die Erdgeschosszone von den Obergeschossen „abgeschnitten“, so dass diese Gebäude gestalterisch auseinanderbrechen. Verstärkt wird dies auch durch Werbeschilder und andere Maßnahmen der Außenwerbung. Solchermaßen veränderte Gebäude wirken im örtlichen Zusammenhang störend.

B. Klassizistische Gebäude

Die Gebäude der Herrschaft und die Bürgerhäuser des frühen 19. Jahrhunderts sind in der Regel in der Formensprache des Klassizismus gestaltet. Sie weisen oft eine Gliederung mit antikisierenden Architekturgliedern auf. Dazu gehören Säulen, Pilaster (flache Säulen in der Wandfläche), ein Erdgeschoss aus Naturstein oder einer Nachbildung von Naturstein aus Putz, Fenstereinfassungen aus Sandstein und anderes. Die Gliederung der Fassade ist in der Regel symmetrisch, die Fenster haben eine Sprossenteilung, der Eingang ist deutlich hervorgehoben.



Das Beispiel oben links zeigt ein typisches Wohn- und Geschäftshaus, bei dem aber der Eingang untypisch auf der Seite liegt. Seine Gestaltungselemente sollten bei einer Erneuerung erhalten werden.

Das Beispiel oben rechts zeigt eine weitgehende Überformung durch die Abnahme „störender“ Bauelemente wie Klappläden und die Anpassung an „moderne Anforderungen“ wie den Ausbau des Daches.

Gebäudetypen

C. Historismus / Jugendstil

Fassaden dieser Epoche (zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts) sind durch eine intensive plastische Durchbildung der Fassaden charakterisiert wie im Beispiel unten links. Alle Formen sind aufeinander bezogen. Erker, Balkons und Putzornamente bilden einen wichtigen Fassadenschmuck. Im Erdgeschoss kommt die Errungenschaft der Epoche, das Gusseisen, zur Öffnung der Erdgeschosszone zum Einsatz. Alle Elemente dürfen bei baulichen Maßnahmen nicht entfernt oder überdeckt werden.



Um eine „Durchlässigkeit“ der Erdgeschosszone zu erzielen, wurden im Beispiel oben rechts die gliedernden Elemente der bereits weitgehend offenen Schaufenster entfernt. In den Obergeschossen wurde die typische T-Teilung der Fenster entfernt.

Gliederung und Proportionen der Fassade wurden zerstört. Der Balkon sitzt auf der Kragplatte des Vordachs und verliert so seine Wirkung. Die Formensprache wirkt dürftig.

Beispiel aus Oberkirch



Gebäudetypen

D. Bauten nach dem 2. Weltkrieg

Die Fassaden sind regelmäßig gestaltet (Beispiel unten links), wenn auch gelegentlich mit einer leichten Asymmetrie. Die Fenster sind breit lagernd, aber symmetrisch geteilt. Großformatige Schaufenster werden durch Pfeiler in die Fassade eingebunden. Die Werbeanlagen sind untergeordnet. Insgesamt entsteht ein klarer gestalterischer Gesamteindruck, wenn auch einzelne Elemente vom typischen Ortsbild von Oberkirch abweichen.



Der Einbau asymmetrisch geteilter Fenster wie im Beispiel oben rechts, die die Fassade „beleben“ sollen, führt zu einer gestalterischen Verarmung.

Die Überformung des Erdgeschosses durch eine überdimensionale Werbung und eine „gemütliche“ Gestaltung der Fenster führt zu einer Zerstörung des Gesamtbildes

Beispiel aus Oberkirch:



Stadt- und Straßenbild

Oberkirch ist geprägt durch die Lage im Tal der Rench. Die historische Altstadt war früher durch eine Stadtmauer geschützt und ist daher eng bebaut. Das Gelände nach Süden vor der Stadtmauer zum Bahnhof hin ist das hochwassergefährdete Schwemmland der Rench, im Norden schließen die Hänge des Schwarzwaldes an.

Durch die Stadt fließt im südlichen Teil der Gewerbekanal, der durch seine bogenförmige Führung von und zur Rench den Stadtkern ebenso prägt wie auch die nach dem Muster der Zähringer-Stadtgründungen in Form eines flachen S geschwungene Hauptstraße.

Durch die Lage in dem „Rundling“ der Stadtbefestigung sind alle Grundstücke dicht bebaut. Die verbleibenden öffentlichen Räume sind daher unregelmäßig geformt, die Straßen in der Regel kurz oder gebogen. Dadurch entstehen abwechslungsreiche räumliche Bereiche mit besonders geschnittenen Abzweigungen und Kreuzungen. Besonders prägend sind der großzügige Kirchplatz und die relativ breite Hauptstraße, die früher auch als Marktplatz diente.

In der Altstadt sind die Straßenräume fast ausschließlich durch die Gebäude geprägt; hier herrschen klare Raumkanten vor, da es kaum private Freiflächen gibt. Bei Gebäudeversätzen entstehen Aufweitungen, die als kleine Plätze das Stadtbild positiv prägen.

Aufgrund seiner Gebäude- und Raumstruktur hat Oberkirch im Bereich des Stadtkerns einen unverwechselbaren, homogenen Charakter. Dieser wird in der Regel auch nicht durch die Neubauten gestört, die in Teilbereichen später ergänzt wurden.

Ziele der Stadtbildpflege:

Gebäudemaaßstab:

Die aus der historischen Grundstücksgröße abgeleiteten Formate der Baukörper hinsichtlich Stellung auf dem Grundstück, Breite und Höhe etc. sollen weiterhin den Gebäudemaaßstab erkennen lassen.



Gebäudecharakter:

Der grundsätzliche Charakter der Gebäude als Massivbau oder Fachwerkbau, bei denen die geschlossenen Wandflächen gegenüber den Öffnungen (Fenster, Schaufenster, Tore etc.) überwiegen, soll erhalten bleiben.



Stadt- und Straßenbild

Wechsel von Trauf- und Giebelstellung der Gebäude:

Der vorhandene Wechsel von Trauf- oder Giebelstellung der Gebäude soll weiterhin die Straßen und Plätze bestimmen.



Dachlandschaft:

Die Dachlandschaft aus steil geneigten Dächern soll hinsichtlich Geschlossenheit, Maßstäblichkeit und Einheitlichkeit erhalten bleiben.



Fassadenmerkmale:

Die Straßen und Plätze bestimmenden Fassaden sollen durch den Erhalt der besonderen Merkmale wie Knicke, Vor- und Rücksprünge, Schmuckformen, das Verhältnis von geschlossener Wand zu Öffnungen und andere gliedernde Elemente den vorhandenen architektonischen Reichtum bewahren.



Hauszwischenräume:

Schmale Hauszwischenräume (Winkel, Traufgassen) sollen erhalten werden. Wenn sie nicht als Durchgang dienen, ist es sinnvoll, sie straßenseitig mit Holz- oder Eisentüren zu schließen.



Stadt- und Straßenbild

Außenanlagen:

Für das Stadtbild von besonderer Bedeutung sind die von den Gebäuden eingefassten Straßenräume. Neben den umgebenden Fassaden prägen auch die Grundstückseinfriedigungen, Stützmauern, der Bodenbelag und die Begrünung mit Pflanzbeeten und Bäumen den öffentlichen Raum. Alle diese Elemente sollen aufeinander abgestimmt sein, damit ein harmonisches Stadtbild entstehen beziehungsweise erhalten werden kann.



§ 2. Stadt- und Straßenbild

§ 2.1. Städtebaulicher Zusammenhang

Durch Baumaßnahmen im Bestand oder bei Neubauten ist zu gewährleisten, dass der städtebauliche Zusammenhang bewahrt wird in Bezug auf:

- a. Gebäudemaßstab,
- b. Gebäudecharakter,
- c. Wechsel von Trauf- und Giebelstellung der Gebäude,
- d. Dachlandschaft,
- e. Fassadenmerkmale,
- f. Hauszwischenräume und
- g. Außenanlagen.

§ 2.2. Einbindung von Neubauten

Neubauten sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen. Sie müssen sich unter Beachtung der Festsetzungen dieser Satzung in städtebaulicher und baulicher Hinsicht in den Bestand einfügen.

§ 2.3. Nicht sichtbare Bauteile

Für die von der offenen Landschaft und vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbaren Teile der Dachlandschaft bzw. nicht sichtbaren Teile der Gebäude oder des Grundstücks sind die Festsetzungen dieser Örtlichen Bauvorschriften nicht bindend, sondern Empfehlungen.

Baukörper

Die historischen Gebäude in der Altstadt sind in der Regel gegliedert in Sockel bzw. Erdgeschoss, Obergeschosse und steiles Dach. Diese Bauteile sind entsprechend ihrer Funktion in der Regel eigenständig ausgebildet:

- Der Sockel trägt das Gebäude und leitet die Lasten in den Bodengrund ab. Er ist daher besonders massiv ausgebildet und aus belastbarem Material hergestellt, oft aus Bruchsteinen. Wenn ein Keller erforderlich war, übernahmen dessen Wände diese Funktion. Da der Keller in der Regel belüftet werden musste, ragt er meist aus dem Boden und ist dadurch ein eigenständiges bauliches Element.
- Das Erdgeschoss ist vor allem bei den Geschäftshäusern anders gestaltet, da hier Schaufenster, Durchfahrten und Tore angeordnet werden mussten. Da dabei größere Spannweiten überbrückt werden mussten, ist dieses Geschoss oft massiv und aus tragfähigem Stein ausgebildet.
- Die Obergeschosse dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Fassaden sind hier durch Fenster und andere Fassadenelemente gegliedert.
- Das Dach ist in der Regel als steil geneigtes und mit Ziegeln gedecktes Sattel- oder Krüppelwalmdach ausgebildet. Da diese Dächer als Lager und weniger zum Wohnen dienten, weisen sie nur in den Giebeln Fenster auf. In späteren Epochen wurde das große Bauvolumen dieser Dächer aber auch zum Wohnen ausgebaut. Die erforderliche Belichtung erfolgte hier durch Dachgauben oder bauliche Schmuckformen.



§ 3. Baukörper

§ 3.1. Gebäudegliederung

§ 3.1.1. Die durch die historische Entwicklung entstandene Gliederung der Baukörper in Sockel / Sockelgeschoss, Fassade, Giebel / Dach ist zu erhalten. Bei Neu-, Um- oder Anbauten ist sie sinngemäß anzuwenden.

§ 3.1.2. Mehrere Einzelbaukörper dürfen weder in der Fassade noch im Dach zusammengezogen werden.

§ 3.2. Erhalten von Bauteilen

Bauteile von kulturhistorischem und künstlerischem Wert, wie für das charakteristische Gepräge des Stadtbildes eigentümliche oder handwerklich wertvolle Traufgesimse, Türen, Tore, Treppen etc. laut Denkmalkatalog, müssen an Ort und Stelle erhalten und instandgesetzt werden. Ist die Erhaltung an Ort und Stelle nicht möglich, so ist die Sicherstellung dieser Details zur Wiederverwendung zu gewährleisten.

Sockel

Der Sockel bei historischen Gebäuden in der Altstadt dient nicht nur als tragfähige Unterkonstruktion für das darüber anstehende Gebäude, sondern auch zum Schutz des Gebäudes vor Beschädigungen und Verschmutzungen, die sich aus dem öffentlichen Leben ergeben:

- Durch Fahrzeuge angespritztes Regenwasser und Straßenschmutz
- Anrempelei durch Autos und andere Fahrzeuge, spielende Kinder etc.
- Abgestellte Fahrräder

Diese Belastungen können nur durch ein robustes Material für die Oberfläche aufgefangen werden. Besonders geeignet dazu ist Stein, da die Oberfläche nicht farblich behandelt werden muss. Wird ein Material wie Putz verwendet, so lässt sich der belastete Streifen des Sockels leichter streichen als die gesamte Fassade.

Der Sockelcharakter des Erdgeschosses soll erhalten und bei Neu-, Um- und Anbauten sinngemäß ausgebildet werden.

Die tragenden Elemente sollen dabei als deutlich erkennbare Pfeiler oder Wandscheiben ausgebildet werden.

Bei Neu-, Um- und Anbauten ist es sinnvoll, einen Sockel in ortstypischer Ausführung vorzusehen, der in Material oder Farbgebung vom Material der Hauptfassade abweicht. Empfohlen wird die Verwendung von rau behandeltem Naturstein oder Putz, damit Beschädigungen nicht zu einer Verunstaltung führen.

Eine Verkleidungen des Sockels mit glänzenden Materialien, Metall, Kunststoff, Keramik, Glas oder ähnlichem sollte vermieden werden.

Möglich ist auch ein anders gestalteter, aber auf die sonstige Fassade farblich abgestimmter unterer Teil der Fassade im Anschluss an das umgebende Gelände.



§ 4. Sockel

- § 4.1. Der Sockelcharakter des Erdgeschosses ist zu erhalten und bei Neu-, Um- und Anbauten sinngemäß herzustellen.
- § 4.2. Die tragenden Elemente des Erdgeschosses müssen als deutlich erkennbare Pfeiler oder Wandscheiben ausgebildet werden.
- § 4.3. Der Sockel ist in ortstypischer Ausführung vorzusehen, der in Material oder Farbgebung vom Material der Hauptfassade abweicht. Vorzugsweise ist für die sichtbare Oberfläche rau behandelte Naturstein oder Putz zu verwenden.
- § 4.4. Verkleidungen des Sockels mit glänzenden Materialien, Metall, Kunststoff, Keramik, Glas oder ähnlichem sind nicht zulässig.

Fassadengliederung

Die Fassaden der historischen Gebäude in der Altstadt sind in der Regel gleichmäßig und meist symmetrisch gegliedert. Dies wird vor allem durch die Anordnung der Fenster erreicht, die regelmäßig auf einer Höhe und axial übereinander angeordnet werden. Daneben rahmen Architekturglieder wie Pilaster (flache Säulen aus Putz oder Naturstein) an den Gebäudeecken das Gebäude ein und grenzen es so von seiner Nachbarschaft ab.

Damit die Fassaden nicht zu regelmäßig werden, werden Fenster oder andere Architekturelemente aber auch versetzt angeordnet. Daneben werden Schmuckelemente verwendet, die zur Auflockerung und Gliederung der Fassade dienen. In der Regel sind diese aus einer Funktion entwickelt, zum Beispiel durch eine besondere Betonung des Eingangs oder durch einen Erker.

Bei Fachwerkgebäuden ist das Fachwerk über die reine Tragstruktur hinaus oft als Schmuckfachwerk gestaltet. Dabei werden vor allem unter den Fenstern zusätzliche dekorative Elemente angebracht.

Die oberen Geschosse ragen bei Fachwerkgebäuden meist etwas über das darunter liegende Geschoss aus, was nicht nur als Schutz vor Witterungseinflüssen dient, sondern auch die horizontale Gliederung unterstreicht.



§ 5. Fassadengliederung

§ 5.1. Die Gliederung der Fassaden soll regelmäßig sein.

§ 5.2. Die einzelnen Architekturelemente sollen insgesamt aufeinander bezogen und abgestimmt sein, damit ein harmonisches Gesamtbild erreicht wird.

§ 5.3. Fenster und andere Fassadenöffnungen sollten möglichst axial und horizontal gleichmäßig angeordnet werden. Starke Asymmetrien sollten vermieden werden.

Fassadenöffnungen – Türen und Tore

Der Eingang zum Haus oder – bei größeren Gebäudekomplexen – das Tor zum Hof ist für die Gebäude von besonderer Bedeutung, da hier die Zugänglichkeit dargestellt und ermöglicht wird. Hier werden Besucher entweder abgewiesen oder offen empfangen.

Bei historischen Gebäuden wird daher auf die Gestaltung der Haustür und der Tore besonderer Wert gelegt. Sie sind oft als Schmuckelement hervorgehoben und einladend gestaltet.

Bei neueren Gebäuden wird dieser Aspekt häufig vernachlässigt. Die Auffindbarkeit des Eingangs wird in diesen Fällen einer Gleichmäßigkeit der Gestaltungselemente geopfert.

Eingänge bei historischen Gebäuden:

Der Eingang wird in der Fassade deutlich hervorgehoben. Oft ist er von kräftigen Gewänden eingefasst und mit einem Schlussstein, einem Giebelfeld, einem Wappenschild oder einem Balkon gekrönt.

Wenn der Eingang oberhalb des Untergeschosses liegt, ist der Zugang durch eine repräsentative Treppenanlage markiert.



Tore an historischen Gebäuden:

Die Toreinfahrten werden deutlich markiert durch eine besondere Gestaltung. Oft verwendet wird das Element des Bogens.

Eingänge an modernen Gebäuden:

Ein Eingang sollte auch heute deutlich erkennbar sein. Dies kann durch eine abweichende Gestaltung des Türblattes oder durch eine besondere Farbgebung erfolgen.

Vermieden werden sollte aber eine Gestaltung, die das Gebäude überlastet oder die nicht auf die sonstige Fassade abgestimmt ist.



§ 6. Fassadenöffnungen

§ 6.1. Türen und Tore

§ 6.1.1. Ortsbildprägende Türen und Tore sind zu erhalten.

§ 6.1.2. Türen und Tore sollen als deutlich erkennbare Einzelelemente in der Fassade hervorgehoben werden.

§ 6.1.3. Haustüren und Hoftore sind aus farblich behandeltem Materialien oder aus naturbelassenem Holz zulässig. Glänzende, spiegelnde oder stark unregelmäßige Oberflächen sind nicht zulässig.

Fassadenöffnungen - Schaufenster

Schaufenster dienen der Präsentation von Waren und Dienstleistungen. Schon in frühen Kulturen pflegten die Handwerker ihre Waren nicht nur auf dem Markt, sondern auch in der Auslage der Werkstatt darzustellen. Dazu konnten Teile der Frontfassade geöffnet werden, wie dies heute auch bei Straßenverkauf noch üblich ist. Später wurde der Verkauf zum Schutz der Waren vor Verunreinigung, Hitze und Diebstahl in den Laden verlegt. Neben dem Firmenschild dienten die Schaufenster vor allem zur Darstellung der Handwerkskunst des Meisters oder der Reichhaltigkeit des Angebotes.

In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurde dann versucht, den potenziellen Käufer dadurch in den Laden zu locken, dass die Schaufenster so groß wurden, dass sie gewissermaßen unsichtbar wurden und man sich schon beim Vorbeigehen „im Laden befand“. Dadurch wurde die Hemmschwelle zum Eintritt durch weit geöffnete (oder ebenfalls unsichtbare) Türen vermindert.

Schaufenster in alten Gebäuden:

Aus konstruktiven Gründen konnten die Schaufenster nicht beliebig groß gewählt werden. Die zwischen den Schaufenstern verbleibenden Pfeiler mussten die ganze Last der darüber anstehenden Fassade tragen und konnten daher nur aus einem sehr haltbaren (und teuren) Material ausgeführt werden. Diese Form ist typisch für die meisten Gebäude in der Altstadt. Sie sollte daher gepflegt werden.



Schaufenster im 20. Jahrhundert:

Mit dem Auftreten der modernen Skelettbauweise mit Stützen und Unterzügen bei den Decken konnten die tragenden Elemente eines Gebäudes nicht nur stark reduziert werden, sondern auch gewissermaßen unsichtbar gemacht werden. Dies ist die Grundlage für das „offene Erdgeschoss“ bei vielen Neubauten. Bei einigen alten Gebäuden wurde die Straßenfassade nachträglich auf diese Weise geöffnet; dabei verlor aber die darüber anstehende Fassade den Bezug zum Boden. Diese Formen sind im Stadtbild eher störend und sollten vermieden werden.



§ 6.2. Schaufenster

§ 6.2.1. Schaufenster sind der Maßstäblichkeit der Fassade anzupassen. Sie sind als Einzelfenster von höchstens 3,0 m Breite zu gestalten. Durchgehend verglaste Erdgeschosszonen sind nicht zulässig.

§ 6.2.2. Zwischen einzelnen Schaufenstern muss ein Mauerstreifen oder ähnliches sichtbar sein. Schaufensterflächen mit einer Glasfläche von mehr als 4,00 m² sind mit einer Teilung zu versehen.

§ 6.2.3. Schaufenster dürfen höchstens bis zu einer Flächen von 20% zu Werbezwecken bestrichen, abgedeckt oder beklebt werden.

Fassadenöffnungen - Fenster

Fenster werden oft als die „Augen“ eines Gebäudes bezeichnet. Diese Bezeichnung entsteht nicht nur daher, dass die Fenster das „Gesicht“ einer Fassade bestimmen, sondern weil sie auch die soziale Kontrolle des öffentlichen Raumes garantieren. Man fühlt sich sicher durch die Wahrnehmung durch andere, während Fassaden ohne Fenster wie bei Brandwänden ein Gefühl der Unsicherheit erzeugen. Aber auch ein Übermaß an Kontrolle wird als unangenehm empfunden - Glasfassaden mit einer Unzahl an gleichen Fenstern werden als anonym und abweisend wahrgenommen.

Im Bereich des historischen Stadtkerns herrscht bei den Fassaden bisher ein ausgewogenes Gleichgewicht zwischen Öffnung und Geschlossenheit vor. Dieses Prinzip wird – auch aus konstruktiven, bautechnischen Gründen – bei den historischen Gebäuden durchgehend angewandt. Aber auch neuere Gebäude greifen dieses Prinzip auf, wenn auch gelegentlich in abgewandelter Form. Die im folgenden dargestellten Formen sollten im Geltungsbereich der Altstadtsatzung vorwiegend Verwendung finden, damit eine Einbindung in den Bestand möglich bleibt.

Fenster in alten Fachwerkhäusern:

Die Fenster passen sich in die Fache des konstruktiven Holzfachwerks ein. Sie haben Holzrahmen und eine Teilung in zwei Flügel. Dies ermöglicht das Öffnen der Fenster, ohne dass die Flügel zu weit in das Zimmer ragen.

Die Teilung mit Sprossen wurde nicht nur aus Gründen der Schönheit vorgenommen, sondern auch zur Reduzierung der Kosten bei Reparaturen – bei Glasbruch mussten immer nur einzelne Scheiben ausgetauscht werden.



Fenster in alten Massivhäusern:

Die Fenster haben eine Einfassung aus Naturstein (Gewände), die als „Fertigteil“ an die Baustelle geliefert wurde und in die der Rahmen passgenauer eingesetzt werden konnte als in das meist recht grobe Mauerwerk. Die Formate und die Ausführung gleichen den Fenstern im Holzfachwerk. Im Winter konnten zusätzliche Außenfenster in die Gewände eingesetzt werden. Bei größeren „Schmuckfenstern“ wurde nur der untere Teil zum Öffnen vorgesehen.

Die Fenster wurden in der Regel durch Klappläden schattiert und so vor Schlagregen geschützt.



Fenster in Massivhäusern des späten 19. Jahrhunderts:

Die Fenster werden in einen unteren und oberen Teil gegliedert. Der untere Teil ist wie traditionell in zwei Flügel geteilt, der obere ist durchgehend und kann gekippt werden. Dadurch ist auch bei Regen eine Lüftung möglich, da das Gesims der Einfassung dieses Klappfenster schützt.

Diese Fensterform ist oft auch mit einem eingebauten Holz-Rollladen kombiniert, der bei Schlagregen zusätzlichen Schutz ermöglicht.



Fassadenöffnungen - Fenster

Reihung von Fenstern:

Um eine größere Fensterfläche und damit eine bessere Ausleuchtung der Räume zu ermöglichen, werden heute Fenster gern in Reihen angeordnet. Diese Form war aber auch früher in Fachwerkhäusern gebräuchlich, wo mehrere Fenster in der „Stube“ mit Blick auf die Straße nebeneinander angeordnet wurden.

Diese Form wird auch bei Neubauten statt durchgehender Fensterbänder empfohlen.



Untypische Fensterteilungen:

Asymmetrische oder zu symmetrische Teilungen wie solche in vier gleiche Scheiben wie im Beispiel rechts sind historisch ungebräuchlich und sollten daher vermieden werden.



§ 6.3. Fenster

§ 6.3.1. Fenstergewände

Fenstergewände und Fensterbänke aus Naturstein sind beizubehalten. Neue Fensterbänke müssen in Form, Farbe und Material auf die Fassade abgestimmt sein.

§ 6.3.2. Materialien

Fenster aus Glasbausteinen, Profilglas, Kunststoffplatten oder ähnlichem sind nicht zulässig.

§ 6.3.3. Format

Einzelfenster sind nur im hochrechteckigem Format zulässig. Das Seitenverhältnis der Fensterbreite zu Höhe soll mindestens 1,0 : 1,2 betragen. Im Sockelbereich sind Ausnahmen möglich.

§ 6.3.4. Gliederung

Fensterflächen mit einer Glasfläche von mehr als 1,50 m² sind mit einer konstruktiven Teilung in Flügel oder einer gestalterischen Sprossenteilung zu versehen. Zwischen die Fensterscheiben eingelegte Sprossen sind nicht zulässig. Die Fenster- und Sprossenteilung sollte vertikal achsensymmetrisch und regelmäßig sein. Eine Teilung, bei der die Proportionen der einzelnen Scheiben der des gesamten Fensters entsprechen, sollte vermieden werden. Siehe dazu die Bildbeispiele oben.

§ 6.3.5. Anordnung

Fenster sind als Einzelfenster auszuführen; Fensterbänder und durchgehende Glasfassaden sind nicht zulässig. Reihungen von gleichen Formaten sind zulässig, jedoch nur mit Zwischenstützen bei Fachwerk und Mauerpfeilern mit einer Mindestbreite von 0,40 m bei Mauerwerk.

Fassadenfarben

Die Gebäude in der historischen Altstadt sind in der Regel Fachwerkgebäude, verputzte Fachwerkgebäude oder verputzte Massivgebäude. Daher herrscht Putz in verschiedenen, meist hellen bis mittleren Erdtönen vor, also gelblichen, rötlichen oder bräunlichen Farben.

Der Sockel ist dabei meist anders farblich gehalten, da er stärkeren Beanspruchungen ausgesetzt ist und häufiger gestrichen oder gereinigt werden muss. In der Regel ist er in mittleren warmen Farbtönen, meist Grau- oder Brauntönen gehalten, da diese Verschmutzungen und Beschädigungen weniger deutlich erkennen lassen.

Gelegentlich gibt es auch Brettschalungen, vor allem bei Nebengebäuden oder in Giebelfeldern von Wohnhäusern, die erhaltenswert sind. Auch sie dürfen bei Neubauten wieder angewendet werden. Andere Verkleidungen wie Kunststoffplatten, Keramikfliesen, Asbestzementplatten oder Glasplatten wurden zwar in der Vergangenheit häufig vor allem bei Umbauten im Bereich des Erdgeschosses verwendet, fügen sich aber in der Regel nicht in den Bestand ein und verfremden das Gebäude so, dass es seine besondere Eigenheit verliert.

Für Teile dieser Satzung liegt ein Farbleitplan vor, der für viele Gebäude eine wichtige Entscheidungshilfe bei der Fassadengestaltung war und dessen Ziele daher auch weiterhin verfolgt werden sollen.

Oberflächen Fachwerkhäuser:

Das Holzfachwerk ist zum Schutz der Hölzer in der Regel farblich behandelt. Hierzu gibt es bei der Denkmalpflege einen Katalog von landschaftstypischen Farben.

Die Fache sind meist mit Mauerwerk gefüllt und verputzt. In selteneren Fällen gibt es noch Lehmwickel (Flechtwerk aus Zweigen mit Lehmwurf). Die Putzflächen sind in der Regel mit hellen bis sehr hellen Farben gestrichen und in einigen Fällen auch aufwändig bemalt.



Oberflächen massive Gebäude:

Die massiven Gebäude weisen im Sockelbereich und bei den Fenster- und Türgewänden oft eine sichtbare Natursteinoberfläche auf. Ausnahmsweise gibt es komplette Steinfassaden.

In der Regel sind die Gebäude mit hellen bis mittleren Erdtönen verputzt. Gelegentlich gibt es auch farbliche Differenzierungen, die einzelne Baukörper oder Architekturelemente besonders hervorheben.



Fassadenfarben

Verkleidungen:

Zur Sicherung von empfindlichen Baudetails wie der Traufuntersicht des Daches etc. sind in der Regel Verkleidungen aus Holz oder anderen geeigneten Baustoffen erforderlich.

Die komplette Verkleidung eines Gebäudes zum Beispiel mit Glasplatten ist jedoch in der Altstadt von Oberkirch nicht üblich und sollte daher auch in Zukunft vermieden werden.



Fassadenfarben:

Zur farblichen Behandlung der Fassaden wurden in der historischen Altstadt früher natürliche Materialien verwendet. Der Kalkputz wurde dazu mit Pigmenten aus gemahlten Erden, zum Beispiel Ocker, eingefärbt.

Zur Pflege der Oberfläche wurden die Gebäude regelmäßig gestrichen. Dabei wurde die Fassadenfarbe auch verändert oder durch andere Materialien, zum Beispiel Ochsenblut, ergänzt. Hierzu gibt es bei der Denkmalpflege einen Katalog von landschaftstypischen Farben.

Zur Beschreibung der Eigenschaften dieser typischen Farben ist seit einigen Jahren ein Farbsystem gebräuchlich, zum Beispiel das RAL-Design-System. Die Farben werden dabei in Bezug auf die Helligkeit, die Grundfarbe und die Eintrübung durch andere Farben beschrieben.

Entsprechend dem international gebräuchlichen Farbsystem NCS (Natural Colour System) haben die rechts dargestellten hellen bis mittleren Erdtöne die folgenden Eigenschaften:

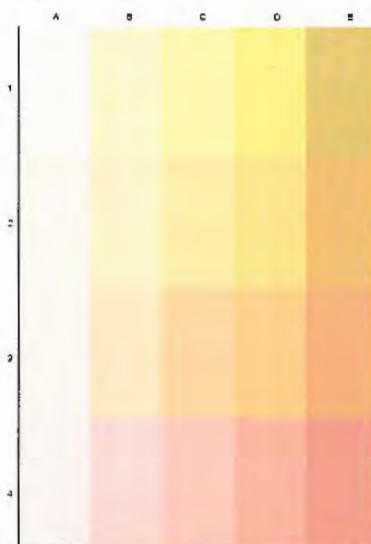
- Obere Reihe: Grundfarbe Grün mit Gelbanteil mindestens 90% (G90Y) bis
- Untere Reihe: Grundfarbe Gelb mit Rotanteil bis höchstens 70% (Y70R)

Für Fassaden in der historischen Altstadt nicht geeignet sind im Übrigen:

- Reines Weiß oder sehr helle Farbtöne mit Remissionswerten von 80 bis 100%
- Reines Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne mit Remissionswerten von 0 bis 20%

Weiß und Schwarz sind höchstens zur Hervorhebung einzelner baulicher Details sinnvoll. Dies gilt auch für andere Farben wie Blau, Violett oder Grün sowie alle grellen und auffallenden Farben oder Materialien.

NCS Colour Workspace



Fassadenfarben

§ 7. Fassadenmaterialien

§ 7.1. Für die Außenwände werden verputztes Mauerwerk und konstruktives Holzfachwerk empfohlen.

§ 7.2. Sichtbare Fachwerkfassaden müssen erhalten bleiben. Werden verputzte Fachwerkgebäude modernisiert, wird empfohlen, das Fachwerk freizulegen.

§ 7.3. Putzoberflächen sind als glatte oder feinkörnige Oberfläche ohne dekorative Strukturen auszuführen. Stark gemusterte oder raue Putze, wie zum Beispiel Wellen, Waben oder Fächerputz sind nicht zulässig.

§ 7.4. Für die Farbgestaltung der Fassaden wird ein Spektrum von Farben empfohlen, die folgende Eigenschaften aufweisen:

Helle bis mittlere Erdtöne entsprechend dem international gebräuchlichen Farbsystem NCS (Natural Colour System):

- Grundfarbe Grün mit Gelbanteil mindestens 90% (G90Y) bis
- Grundfarbe Gelb mit Rotanteil bis höchstens 70% (Y70R)

Für Fassaden in der historischen Altstadt nicht geeignet sind:

- Reines Weiß oder sehr helle Farbtöne mit Remissionswerten von 80 bis 100%
- Reines Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne mit Remissionswerten von 0 bis 20%

§ 7.5. Die Farbgestaltung der Fassaden ist nur mit vorheriger Zustimmung der Baurechtsabteilung der Stadt Oberkirch zulässig. Die Fassadenfarbe ist einvernehmlich anhand von mindestens drei Mustern festzulegen.

§ 7.6. Farbliche Differenzierungen und abweichende Farben sind nur zur Hervorhebung besonderer konstruktiver und sonstiger Details (Fenstergewände, Schrift etc.) zulässig.

§ 7.7. Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder glatten Materialien sind nicht zulässig. Plattenverkleidungen mit sichtbaren Fugen sind nur mit vorheriger Zustimmung der Baurechtsabteilung der Stadt Oberkirch zulässig.

Schmuckformen

Schmuckformen sind diejenigen baulichen Elemente an einem Gebäude, die aus einem einfachen „Gehäuse“ etwas Besonderes machen, ihm seine unverwechselbare Identität verleihen. Schmuckformen können viele Bauteile sein:

- Eine besondere Eingangstür mit Gewände
- Ein Erker, Balkon oder eine Loggia
- Ein Giebfeld mit Wappen über der Tür
- Ein besonders gestaltetes Fenster
- Ein besonderer Dachaufbau (Quergiebel)

Bei vielen historischen Gebäuden in der Altstadt wurden nur wenige solcher Schmuckformen eingesetzt, zum Beispiel durch einen prächtigen Eingang mit Sandsteingewände und Giebfeld darüber sowie schwere hölzerne, beschlagene Türflügel. Dies reicht jedoch aus, um das Gebäude unverwechselbar zu machen. Solche Gebäude können als Muster für die weitere Entwicklung der Altstadt von Oberkirch herangezogen werden.

Wesentlich ist, dass diese schmückenden Bauteile dem gesamten Baukörper untergeordnet sind. Werden mehrere solcher Schmuckformen verwendet, wie dies bei Gebäuden aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts die Regel ist, ist es wichtig, dass die einzelnen Elemente aufeinander bezogen sind und so ein harmonisches Gesamtbild erzeugen. Eine Ansammlung von unabgestimmten Bauteilen muss daher genauso vermieden werden wie das Überwiegen einer Schmuckform über die gesamte Fassade (Beispiel A).

Auch moderne Bauelemente können geeignete Schmuckformen darstellen. Ein gutes Beispiel ist die neue Eingangstür in einem historischen Gebäude (Beispiel B).



Alte und neue Beispiele für Schmuckformen



A



B

§ 8. Schmuckformen

§ 8.1. Schmuckformen

Bauliche Schmuckformen können alle besonderen Bauteile sein wie Haustüren, besonders gestaltete Fenster, Balkone, Erker, Loggien, Fahnenmasten, sowie baukünstlerischer Schmuck aus behauenenem Stein, Schmiedeeisen und ähnliches.

§ 8.2. Anordnung

Bauliche Schmuckformen sollen so sparsam wie möglich verwendet werden. Mehrere Schmuckformen müssen aufeinander abgestimmt sein. Dies gilt insbesondere für Schmuckformen, die sich über mehrere Fassadenteile erstrecken (Eckbalkons oder -erker, Friese und ähnliches).

§ 8.3. Bestehende Schmuckformen

Bestehende historische und für das Stadtbild wichtige Schmuckformen sind zu erhalten.

Bauliches Zubehör

Als Bauliches Zubehör sind hier diejenigen Bauteile zusammengefasst, die aus technischen Gründen an einem Bau erforderlich sind wie zum Beispiel Geländer zur Sicherung gegen Absturz. Da solche Bauteile auf die bauliche Gestaltung einen deutlichen Einfluss haben können, wie zum Beispiel Klappläden, müssen auch sie auf das Gesamtbild eines Gebäudes abgestimmt werden.

Schattierungen:

Die Fassadenöffnungen wie Fenster, Türen und Tore sowie die Schaufenster werden meist zur Sicherung vor Einbruch oder Beschädigungen (vor allem im Erdgeschoss) und zur Schattierung mit geeigneten Bauteilen versehen.

Bei Fenstern ist die traditionelle Form der Klappläden, in neueren Fällen auch der (eingebaute) Rollladen. Dem Klappladen sollte auch bei neuen Bauten der Vorzug gegeben werden, da er die Fassade in besonders geeigneter Form gliedert und weniger thermische Probleme erzeugt als der Rollladen. Auch modernere Formen wie der (elektrisch betriebene) Schiebeladen sind sinnvoll und möglich.

Aufgesetzte Rollläden und Jalousien sollten dagegen vermieden werden, da sie in der Regel nicht mit bestehenden Fassaden harmonieren.



Geländer:

Geländer von Balkonen und Treppen, Terrassen und Freisitzen wurden in der Altstadt in der Regel aus Schmiedeeisen oder aus Stein gefertigt. Diese Materialien sollte bevorzugt auch bei künftigen Baumaßnahmen Verwendung finden. Soweit sie mit der Umgebung harmonieren, sind aber auch einfache, nicht glänzende Metallgeländer, Holzverkleidungen oder Mauerwerk möglich, soweit sie auf den Bestand abgestimmt sind.



Bauliches Zubehör

Baudetails:

Bauliches Zubehör wie Namensschilder, Briefkästen, Rufanlagen oder ähnliches (außer Werbeanlagen) sollten dem Eingang zugeordnet werden und nicht an einer beliebigen Stelle an den Fassaden angebracht werden. Es wird empfohlen, solche Anlagen zusammenzufassen, damit nicht unterschiedliche Bauformen sich überlagern.



§ 9. Bauliches Zubehör

§ 9.1. Schattierungseinrichtungen

§ 9.1.1. Vorhandene Fensterläden sind zu erhalten.

§ 9.1.2. Bei Um-, An- und Neubauten wird empfohlen, Fensterläden als Schattierung zu wählen. Aufgesetzte Rollläden und Jalousien sind nicht zulässig.

§ 9.2. Geländer

§ 9.2.1. Geländer und Verkleidungen von Balkonen, Terrassen und Freisitzen sind der Fassade anzupassen.

§ 9.2.2. Geländer sind als senkrecht Stabgeländer aus nicht glänzendem Metall oder Holz zulässig.

§ 9.2.3. Großflächige Sichtschutzverkleidungen sind nicht zulässig.

§ 9.3. Baudetails

§ 9.3.1. Baudetails wie Namensschilder, Briefkästen, Rufanlagen und ähnliches dürfen nur im Bereich der Hauseingänge angeordnet werden.

§ 9.3.2. Ist eine Anordnung im Bereich der Hauseingänge nicht möglich, müssen sie in der Fassade angebracht werden und sich in Größe, Form und Farbe der Fassade unterordnen.

Dachgestaltung - Dachlandschaft

Die Dachlandschaft eines Orts ist dann von besonderer Bedeutung, wenn der Ort von den umgebenden Hügeln oder Bergen deutlich eingesehen werden kann. Bei diesem Blick von oben sind fast ausschließlich die Dächer der Gebäude sichtbar, wenn man von Türmen und anderen herausragenden Gebäudeteilen absieht. In Oberkirch ist dieser Überblick von den umgebenden Hängen des Schwarzwaldes gut möglich.

In einem solchen Fall ist es wichtig, dass vor allem die historisch bedeutende Altstadt nicht nur an den Abgrenzungen des „Rundlings“ identifiziert werden kann, sondern dass in diesem Bereich die Dächer eine Reihe von gleichen oder ähnlichen Gestaltungselementen aufweisen:

- Steil geneigte Dächer
- Dachdeckung mit Ziegeln in rötlichen bis bräunlichen Farbtönen
- Möglichst wenig Störungen durch Dachaufbauten

Durch die gebogenen Straßenverläufe und die verschiedenen Stellungen der Gebäude zur Straße ist die Dachlandschaft der Altstadt von Oberkirch bereits sehr lebhaft und abwechslungsreich. Wenn allerdings zusätzliche bauliche Elemente wie Solarzellen, Windräder und andere technische Anlagen auf die Dächer gebaut werden, verliert die Dachlandschaft durch ein Übermaß an Gestaltungselementen ihre Unverwechselbarkeit und wirkt chaotisch. Es ist daher sinnvoll, zum Beispiel auf großflächige, glänzend blaue Solarpaneele zu verzichten und statt dessen andere Formen der Gewinnung von Sonnenenergie einzusetzen. Dies kann auch zum Beispiel durch Gemeinschaftsanlagen außerhalb der Altstadt erfolgen.

Ungestörte Dachlandschaft:

Die Dachlandschaft von Oberkirch wird durch die bestehenden, regelmäßigen Dächer geprägt. Dabei wird die Unverwechselbarkeit durch eine Reihe von besonderen Bauteilen wie Türmchen, Dachreitern oder ähnlichen Schmuckelementen erzeugt. Diese Bauteile sollten möglichst wenig Konkurrenz erhalten, damit die Unverwechselbarkeit erhalten bleibt.



Störungen der Dachlandschaft.

Auch kleine bauliche Elemente können eine Dachlandschaft empfindlich stören, wenn sie aus der Ferne durch einen farblichen Kontrast deutlich erkennbar sind. Solche Störungen sollten unbedingt vermieden werden.



§ 10. Dach

§ 10.1. Dachlandschaft

§ 10.1.1 Die Dachlandschaft ist in der vorhandenen Einheitlichkeit und Geschlossenheit im Material und den Neigungswinkeln der Dachflächen zu erhalten.

§ 10.1.2 Störungen durch Dachaufbauten, vor allem durch großflächige technische Dachaufbauten, sollen so weit wie möglich vermieden werden.

Dachgestaltung - Dachform

Typisch für die Dächer in der Altstadt von Oberkirch ist das steile Satteldach, das eine gute Nutzung des Daches durch die Belichtung und Belüftung über die Giebel ermöglicht. Als Sonderform ist bei Fachwerkhäusern auch das Krüppelwalmdach häufig, bei dem nur der Dachspitz als meist ungenutzte Fläche abgewalmt ist.

Daneben gibt aus der Zeit des späten 19. Jahrhunderts oder aus dem 20. Jahrhundert abweichende Formen wie Mansarddächer, die eine noch intensivere Nutzung des Daches zum Wohnen ermöglichen, oder flache Walmdächer, die nur aus gestalterischen Gründen aufgesetzt wurden und keine Nutzung erlauben.

Typische Dachform:

Im Beispiel ein Krüppelwalmdach über einem Fachwerkhäuser. Im Bereich der Traufe und des Ortgangs (Giebels) steht das Dach zum Schutz der Fassade etwas über. Die Dachfläche ist zur Gewährleistung der Dichtigkeit ohne Störungen.



Abweichende Dachform:

Im Beispiel ein Walmdach mit Dachreiter. Solche Sonderformen sollten aber nur für herausragende Gebäude oder Gebäudeteile eingesetzt werden.



§ 10.2. Dachform

§ 10.2.1 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

§ 10.2.2 Für Anbauten und untergeordnete Nebengebäude sind auf der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seite auch Pultdächer oder Flachdächer möglich. Es wird empfohlen, Flachdächer zu begrünen.

§ 10.2.3 Einschnitte in der Dachhaut sind auf der Seite zum öffentlichen Verkehrsraum nicht zulässig.

§ 10.2.4 Das Hauptdach ist symmetrisch auszuführen, unterschiedliche Dachneigungen bei den beiden Dachseiten sind nicht zulässig.

§ 10.2.5 Auskragende Dachgesimse sind der historischen Detailausbildung entsprechend zu erhalten oder bei Neubauten sinngemäß anzuwenden.

§ 10.2.6 Die Dachneigung muss mindestens 45° betragen..

Dachgestaltung - Dachdeckung

Die Dächer in der Altstadt sind in der Regel mit Ziegeln gedeckt. Für Sonderbauten wurden aber auch andere, kleinteilige Materialien wie Schiefer verwendet. Turmhelme und andere Schmuckformen werden auch mit Blech eingedeckt (Kupfer, Zink).

Die Farben sind durch die verwendeten Materialien bestimmt. Die Regel ist ursprünglich der naturrote, glatte Tonziegel. Dieser verwittert im Laufe der Zeit und erhält dadurch eine braune bis dunkelbraune Patina. Diese Patina wird heute meist durch eine farbige Beschichtung (Engobe) vorweggenommen.

Die Farbgebung wird vorwiegend durch rötliche bis dunkelbraune Tonziegel bestimmt. Daneben sind in Sonderfällen auch dunkelgraue bis schwarze Ziegel möglich.

Typische Dachdeckung:

Im Beispiel sind Tonziegel in verschiedenen Stadien der Verwitterung bzw. Einfärbung zur Simulation einer Verwitterung dargestellt. Der Turmhelm der Kirche hat als Sonderform eine Deckung aus Schiefer.



Abweichende Dachdeckungen:

Spiegelnde oder glänzende Oberflächen, grelle Farben oder ungewöhnliche Materialien sollten in der Altstadt nicht verwendet werden, da sie zu einer Verunklärung der Dachlandschaft führen.



§ 10.3. Dachdeckung

§ 10.3.1 Für die Dachdeckung sind nur einheitliche Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Vorzugsweise sollten naturrote, nicht engobierte Biberschwanzziegel verwendet werden. Für Sonderbauteile wie Turmhelme etc. sind auch abweichende Materialien wie Schiefer, Blech oder ähnliches zulässig.

§ 10.3.2 Glänzende oder glänzend beschichtete Oberflächen wie glasierte Ziegel sind nicht zulässig.

§ 10.3.3 Als Farben sind nur naturrote bis rotbraune Farbtöne sowie dunkelgraue bis schwarze Farbtöne zulässig. Violette, blaue, grüne und gelbe Farben und ihre Abtönungen sind nicht zulässig.

Dachgestaltung - Dachaufbauten

Das Wesentliche eines Daches ist seine Funktionen als Witterungsschutz und Klimapuffer, die es nur dann richtig wahrnehmen kann, wenn es möglichst wenig gestört wird. Alle Arten von Eingriffen in die Dachhaut sollten daher auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden. Dies gilt auch für die technisch notwendigen Aufbauten wie Schornsteine und Dachausstiege, Dachgauben und anderes.

Viele dieser baulichen Elemente sind erst in den letzten Jahren und Jahrzehnten erforderlich geworden, zum Beispiel Anlagen für die Gewinnung von Sonnen- und Windenergie, Empfangs- und Sendeanlagen für die Telekommunikation, Empfang von Multimediaangeboten und andere technische Anlagen, die auf der Dachfläche angeordnet werden müssen.

Ein Übermaß an solchen baulichen Elementen kann dabei die Dachlandschaft erheblich stören, vor allem, wenn die Elemente unkoordiniert nebeneinander auf den Dachflächen angeordnet werden. Dies gilt insbesondere für große und hohe Empfangs- und Sendeanlagen oder andere technische Einrichtungen, wenn sie die Dachfläche dominieren.

Dachgauben:

Dachgauben dienen zur Belichtung und Belüftung des Dachraums.

Typisch für historische Altstädte sind einzelne Dachgauben, die sich nicht über mehr als ein Sparrenfeld erstrecken. Sie sind meist als Schlepp- oder Giebelgauben gestaltet und gliedern die Dachfläche, sollten sie aber nicht dominieren.

Gaubenformen, die sich aus einem späteren Umbau ergeben und sich über mehrere Sparrenfelder oder Zimmer erstrecken, sollten vermieden werden, da sie das Dach zu sehr verändern. In solchen Fällen ist ein weiteres Geschoss sinnvoller.



Zwerchgiebel:

Zwerchgiebel, auch Wiederkehr oder Zwerchhaus genannt, stellen eine Sonderform für einen Dachaufbau dar. Es handelt sich dabei in der Regel um einen höher gezogenen Teil der Fassade, der mit einem eigenen Dach gedeckt ist. Im Gegensatz zu einem Türmchen mit eigenständiger Dachform verschneidet das Dach eines Zwerchgiebels mit dem Hauptdach und überschreitet dieses auch nicht in der Höhe.



Dachgestaltung - Dachaufbauten

Dachflächenfenster:

Ein relativ neues Element in der Dachhaut zur Belichtung und Belüftung ist das Dachflächenfenster. Diese Form ist vom öffentlichen Raum aus in der Altstadt weniger auffällig, kann aber bei einer Anhäufung von unterschiedlich großen und unregelmäßigen Anordnung störend auf die Dachlandschaft wirken.



Gestörte Dachfläche:

Eine Vielzahl von baulichen Elementen in der Dachfläche sollte grundsätzlich vermieden werden. Sie wirken vor allem dann störend, wenn sie willkürlich in der Dachfläche angeordnet werden und in Größe, Farbe und Form nicht aufeinander abgestimmt sind. Im Beispiel rechts stören darüber hinaus die blau glasierten Ziegel.



Anlagen für die Gewinnung von Sonnen- und Windenergie:

Bauelemente zur Erzeugung von Warmwasser und Photovoltaik-Elemente werden oft auf dem Dach angebracht, wenn die Dachneigung und die sonstigen vorhandenen Dachaufbauten es zulassen. Eine Anordnung in der Fassade ist im Bereich der Altstadt kaum möglich und sollte daher vermieden werden.

Da diese Bauelemente meist großflächig sind und eine für den alten Stadtkern untypische Farbe haben, können sie auch nur schwer in die Dachlandschaft eingefügt werden.

Besonders wenn sie schräg aufgeständert aufgestellt werden, können sie stark störend wirken. In diesen Fällen wird empfohlen, alternative Standorte oder Energiegewinnungskonzepte zu verfolgen.

Ähnliches gilt für Kleinanlagen zur Gewinnung von Windenergie oder Satelliten-Antennen-Anlagen (so genannte Schüsseln), die in der Altstadt zur Beeinträchtigung des Stadtbildes führen können.



Dachgestaltung - Dachaufbauten

§ 10.4. Dachaufbauten

- § 10.4.1 **Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung** sind als Schlepp- und Giebelgauben sowie als **Zwerchgiebel (Wiederkehr o.ä.; Dachaufbauten in der Flucht der Gebäudeaußenwand)** zulässig. Sie dürfen durch ihre Anzahl, Form und Größe die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen.
- § 10.4.2 Die Dachfläche ist an den Rändern zum First, zum Ortgang und zur Traufe von Dachaufbauten freizuhalten. Der Abstand zwischen dem oberen Schnittpunkt des Dachaufbaus mit dem Hauptdach und dem First muss mindestens 1,00 m betragen, der Abstand zwischen dem unteren Schnittpunkt des Dachaufbaus und der Traufe muss mindestens 0,60 m betragen. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Diese Maße sind in der Dachschräge zu messen.
- § 10.4.3 Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 50 % der Länge einer Dachseite nicht überschreiten.
- § 10.4.4 Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind. Die Rahmen müssen dem Farbton der Dachdeckung angepasst sein.
- § 10.4.5 Anlagen für die Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig. Bei einer Anordnung auf dem Dach sollen sie der Dachneigung angepasst werden. Aufgeständerte Anlagen für die Gewinnung von Sonnenenergie sind in den Dachflächen und auf Gauben nicht zulässig.
- § 10.4.6 Bei der Anordnung von mehreren Elementen, zum Beispiel von mehreren gekoppelten Fotovoltaik-Paneelen, soll die entstehende Form sich der Dachform unterordnen und eine schlüssige Form, zum Beispiel ein Rechteck, bilden. Asymmetrien sind zu vermeiden.
- § 10.4.7 Starke Farbkontraste zwischen Hauptdach und Dachaufbauten sowie innerhalb der Bauelemente, zum Beispiel bei dunklen Bauelementen mit hellen Rahmen oder Dachgauben mit einer Deckung aus hellem Zinkblech, sind zu vermeiden.
- § 10.4.8 Andere technische Aufbauten wie Klimaanlage, Dunstrohre, Windturbinen und ähnliches sind nur mit vorheriger Zustimmung der Baurechtsabteilung der Stadt Oberkirch zulässig.

Antennenanlagen

Antennenanlagen sind als Empfangsgeräte für ein heute selbstverständliches Multimedia-Angebot erforderlich. Da sie in der historischen Altstadt aber früher fremd waren, ist es erforderlich, dass sich diese technischen Anlagen in ihre Umgebung in Form und Farbe anpassen.

Dies gilt insbesondere für die so genannten Satelliten-Schüsseln, die bisher nicht nur versteckt, sondern auch deutlich sichtbar auf dem Dach oder an der Fassade, oft auf Balkonen oder neben Fenstern, angebracht wurden.

Wenn der Anschluss an das Kabelnetz oder eine Gemeinschaftsantennen-Anlage möglich ist, sollte von den Nutzern eines Gebäudes diese Form der Informations-Übertragung gewählt werden, da einzelne Antennenanlagen auf dem Dach oder an der Fassade schlecht vor Witterungseinflüssen geschützt werden können und der Empfang leichter gestört wird.



Wenn Antennenanlagen installiert werden müssen, um ein adäquates Angebot an Informationen zu erreichen, sollten diese zusammengefasst werden. Unbedingt vermieden werden sollte das Nebeneinander vieler in Größe, Form und Farbe unterschiedlicher Empfangsantennen.



§ 11. Antennenanlagen (§74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- § 11.1. Für jede Hauseinheit ist nur eine Außen-Antennenanlage einschließlich Parabolspiegel-Antennen zulässig.
- § 11.2. Antennenanlagen sind nicht in der Nähe der Straßenfassade bzw. in der vorderen Hälfte des Daches zulässig und sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m über ihrem Schnittpunkt mit der Dachfläche zulässig.
- § 11.3. Starke Farb- oder Hell-Dunkel-Kontraste zwischen Hauptdach und den Antennenanlagen sind zu vermeiden. Die Farbgebung der einzelnen Bauteile ist aufeinander abzustimmen.
- § 11.4. Antennen für gewerbliche Sende- und Empfangsanlagen sind nur in Verbindung mit innerhalb des Gebietes zulässigen Nutzungen zulässig.

Werbeanlagen, Automaten und technische

Werbeanlagen sind für viele Läden und Dienstleistungen besonders wichtig. Dazu waren in der historischen Altstadt früher schmiedeeiserne Stechschilder oder auf die Fassade gemalte Schriften ausreichend. Sie waren schmuckvoll gestaltet, ordneten sich aber dem Gesamtgebäude unter. Diese Formen der Werbung verstärkten den Reiz der Altstadt.

Heute besteht allerdings die Tendenz des sich gegenseitig Übertrumpfens der verschiedenen Anbieter, was zu einer deutlichen Übersättigung des öffentlichen Raums mit meist überflüssigen Informationen führt. Es muss daher darauf geachtet werden, dass Werbeanlagen das Stadtbild anreichern und es nicht überfrachten. Dazu sind Einschränkungen bei der Gestaltungsfreiheit erforderlich.

Stechschilder:

Diese historische Form der Werbeanlage mit einem schmiedeeisernen Ausleger und einem bemalten Schild kann auch heute nur empfohlen werden. Gegebenenfalls kann sie mit einer dezenten Ausleuchtung kombiniert werden.



Schriftbänder:

Auch diese historische Form der Werbeanlage kann empfohlen werden, da sie wartungsarm und effektiv ist.

Schriftbänder sind am wirksamsten, wenn sie über den Schaufenstern, dem Eingang oder in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses angebracht werden. Auch sie können durch eine Ausleuchtung optimiert werden.



Überlastung von Straßenraum und Gebäude:

Wenn die Werbung in greller und marktschreierischer Form Überhand über das Gebäude bekommt, ist das historisch geprägte Umfeld überfordert und wirkt armselig. Solche Formen der Werbung sollten unbedingt vermieden werden.



Einrichtungen

Automaten und sonstige technische Einrichtungen:

Automaten werden oft an möglichst auffallenden Stellen an der Fassade angebracht. Sie nehmen dabei selten Rücksicht auf die Architektur des Gebäudes und seine besondere Eigenart. Solche Formen der Anbietens von Waren sollte sich wie auch bei den Werbeanlagen dem Gebäude unterordnen.



§ 12. Werbeanlagen, Automaten und technische Einrichtungen (§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- § 12.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Sie sind nur in der Erdgeschosszone und in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses zulässig.
- § 12.2. Als Werbeanlagen sind Stechschilder und Ausleger in handwerklich gearbeiteter und nach historischen Mustern gestalteter Form zulässig. Daneben sind auf der Fassaden angebrachte bandartige Schriften zulässig.
- § 12.3. Mehrere Werbeanlagen sind soweit möglich zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen.
- § 12.4. Die Höhe der Werbeanlagen und Schriften darf bei horizontalen, bandartigen Anlagen und bei Einzelschildern 0,80 m nicht überschreiten. Die Breite aller Werbeanlagen darf bis zu 2/3 der Fassadenbreite, höchstens aber 4,0 m betragen.
- § 12.5. Nicht zulässig sind vertikale bandartige Werbeanlagen, Schriftzüge mit einer Höhe über 0,60 m, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen in aufdringlicher Form, grellen Farben und starker Leuchtkraft sowie Laserwerbung, die auf die Straße oder die Fassaden projiziert wird.
- § 12.6. Bei der Anbringung der Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass wesentliche Bauglieder oder einzelne Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Erker oder Pfeiler nicht beeinträchtigt oder verdeckt werden. Die Wirkung von Kulturdenkmalen insbesondere darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
- § 12.7. Automaten sind nur in Haus- oder Ladeneingängen, Hofeinfahrten oder Passagen zulässig.
- § 12.8. Automaten bis 0,6 qm Ansichtsfläche sind ausnahmsweise an der Straßenfassade zulässig, wenn sie bündig in die Hauswand eingelassen sind und sich farblich der Fassade unterordnen.
- § 12.9. Schaukästen bis 1,5 qm Ansichtsfläche sind an der Straßenfassade zulässig, wenn sie sich farblich der Fassade unterordnen.
- § 12.10. Fahnenanlagen und Banner, die der Werbung für Sonderaktionen dienen, sind nur befristet zulässig. Sie bedürfen der vorherigen Zustimmung der Baurechtsabteilung der Stadt Oberkirch
- § 12.11. Andere technische Anlagen wie Klimaanlage und ähnliches sind nur mit vorheriger Zustimmung der Baurechtsabteilung der Stadt Oberkirch zulässig.

Freiflächengestaltung

Die Freiflächen der Gebäude sind in der Regel sehr knapp bemessen. Soweit sie als Teil des öffentlichen Raums wirksam sind, sollten sie in Abstimmung mit diesen Flächen gestaltet werden, damit ein harmonisches Stadtbild entstehen kann.

Die gilt insbesondere für die Gestaltung von Einfriedigungen wie Zäunen und Mauern, die Bodenbeläge und Pflanzbeete, aber auch für die Gestaltung der Abstellplätze für PKW, Fahrräder oder Mülltonnen.

Einfriedigungen:

Typisch sind in der historischen Altstadt einfache Zäune aus senkrechten Holzlatten, aber auch kräftige Mauern aus Naturstein oder verputzte Mauern.



Bodenbeläge:

Soweit die Freiflächen nicht als Pflanzbeete angelegt sind, sind sie wie die Straßen und Wege gepflastert und damit Teil des öffentlichen Raums.



Abfallbehälter:

Diese notwendigen Gegenstände sollten wegen der davon ausgehenden Geruchsbelästigung möglichst versteckt angeordnet werden und nur bei Bedarf zur Leerung in den öffentlichen Raum gestellt werden. Das Beispiel rechts zeigt eine gut eingebundene Anlage im öffentlichen Raum.



§ 13. Freiflächen (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- § 13.1. Vorgärten sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen sind Flächen für notwendige Stellplätze und deren Zufahrten.
- § 13.2. Befestigte Vorflächen sind in Abstimmung mit den angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen zu gestalten. Es wird empfohlen, wasserdurchlässige Beläge wie Pflaster, Platten aus Naturstein oder wassergebundene Decken zu verwenden.
- § 13.3. **Bewegliche Abfallbehälter sind außerhalb der Abholzeiten so abzustellen, dass sie nicht vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar sind.** Ist das Abstellen nur im öffentlichen Verkehrsraum möglich, ist eine Einhausung der Abfallbehälter erforderlich.

Verfahren

§ 14. Genehmigungspflicht

Abweichend von § 50 LBO bedürfen nachstehende Vorhaben einer Baugenehmigung:

- § 14.1. Alle Veränderungen der baulichen Gestaltung und die Farbgebung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung,
- § 14.2. Einfassungsmauern und Einfriedigungen, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind,
- § 14.3. Werbeanlagen mit einer Größe von mehr als 0,20 qm.

§ 15. Besondere Bauvorlagen

Die Baurechtsbehörde kann bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung verlangen:

- § 15.1. Darstellung der Nachbargebäude
- § 15.2. Farbpläne
- § 15.3. Darstellung von Details

§ 16. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

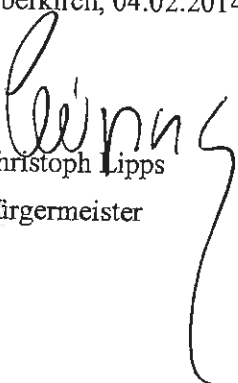
Wer gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO in Verbindung mit § 36 Abs. 3 Nr. 2 OWiG.

§ 17. Inkrafttreten


- § 17.1. Diese Satzung tritt am 01.03.2014 in Kraft.
- § 17.2. Gleichzeitig tritt die bisherige Satzung vom 22.09.1977 außer Kraft.

Ausgefertigt:

Oberkirch, 04.02.2014


Christoph Lipps
Bürgermeister





Impressum:
Stadt Oberkirch

Bearbeitung:
Planungsbüro Nickel, Morgenstr. 36, 76137 Karlsruhe

Fotos:
Luftbild Deckblatt: Foto Detlev Springmann, Baden-
Baden, 2009
Archiv der Stadt Oberkirch
Michael Nickel

Zeichnungen:
Seite 6, 10, 12-15: Planungsbüro Nickel
Seite 8 + 9: Kommunalentwicklung Baden-Württemberg:
Stadtkernerneuerung Oberkirch, Städtebaulicher Rah-
menplan, Stuttgart

Copyright: © Stadt Oberkirch 2013