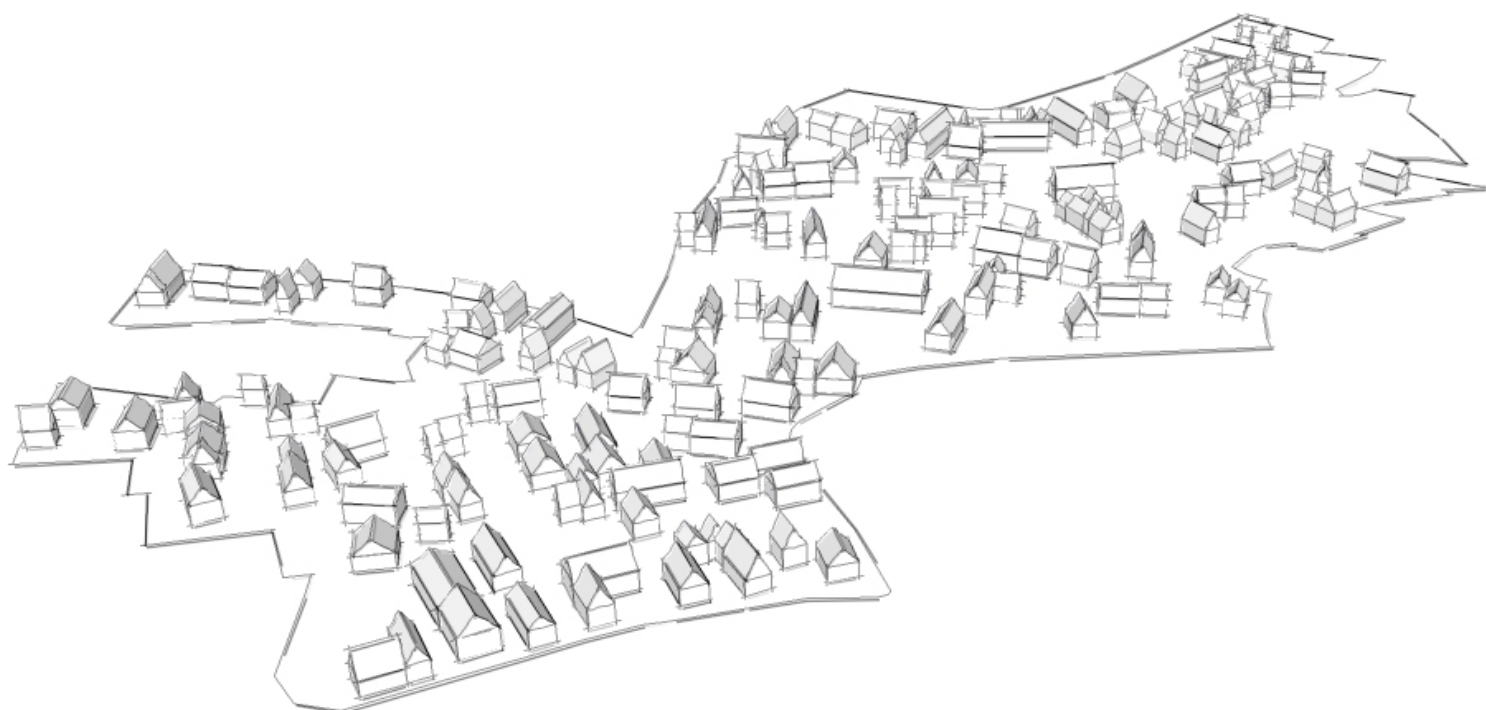


Stadt Offenburg

02 Bausteine zur Stadtplanung und Stadtgestaltung

Gestaltungsleitfaden
Plangebiete „Winkel 2“ und „Obertal“
Zell-Weierbach



HERAUSGEBER:

STADT OFFENBURG

FACHBEREICH STADTPLANUNG UND BAURECHT

ABT. STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG

WILHELMSTRASSE 12

77654 OFFENBURG

ANSPRECHPARTNER: MAXIMILIAN KREBS

FACHLICHE MITARBEIT, GESTALTUNG UND LAYOUT:

ISA INTERNATIONALES STADTBAUATELIER

DR.-ING. PHILIPP DECHOW, MATTHIAS GEORGE

FURTBACHSTRASSE 10

70178 STUTTGART

STAND MAI 2018

INHALTSVERZEICHNIS



GESTALTUNGSLEITFADEN PLANGEBIETE „WINKEL 2“ UND „OBERTAL“ ZELL-WEIERBACH

01	WOZU EIN GESTALTUNGSLEITFADEN?	006
02	DIE BEBAUUNGSPLÄNE „WINKEL 2“ UND „OBERTAL“ - INSTRUMENTE ZUR SICHERUNG UND BEHUTSAMEN WEITERENTWICKLUNG DES ORTSBILDS	007
03	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	008
04	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSET- ZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	009
05	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	024
06	ABSCHLIEBENDE HINWEISE	062
07	ANLAGEN	062

1 WOZU EIN GESTALTUNGSLEITFADEN?

Bebauungspläne sind komplexe rechtliche Regelwerke, die aufgrund ihres formalen Aufbaus und der erforderlichen „rechtssicheren“ Formulierungen für Nicht-Fachleute häufig schwer zu überblicken sind. Aufgabe des Gestaltungsleitfadens ist es deshalb, ergänzend zu den beiden Bebauungsplänen „Winkel 2“ und „Obertal“ deren wesentliche Festsetzungen verständlich zu erläutern und zu begründen.

Darüber hinaus beinhaltet der Gestaltungsleitfaden unverbindliche Empfehlungen zur Gestaltung der Gebäude und der dazugehörenden privaten Freiflächen. Der Gestaltungsleitfaden richtet sich daher sowohl an Bauherren und Grundstückseigentümer, aber auch an Architekten und Planer.

Mit dem Gestaltungsleitfaden soll um Verständnis für die Festsetzungen geworben werden, um so deren Umsetzung im Sinne des Anliegens der Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung des Ortsbilds zu fördern.

Für Fragen zum Gestaltungsleitfaden bzw. zu den Festsetzungen der Bebauungspläne „Winkel 2“ und „Obertal“ steht Ihnen die Stadtverwaltung Offenburg unter folgenden Kontaktdaten gerne zur Verfügung:

Stadt Offenburg
Technisches Rathaus
Wilhelmstr. 12
77654 Offenburg
Telefon: 0781 / 82-2329
Mail: stadtplanung@offenburg.de

2 DIE BEBAUUNGSPLÄNE „WINKEL 2“ UND „OBERTAL“ – INSTRUMENTE ZUR SICHERUNG UND BEHUTSAMEN WEITERENTWICKLUNG DES ORTSBILDS

Die Gemeinden im Rebland sind als stark nachgefragte Wohnlagen einem hohen Veränderungsdruck unterworfen, der sich in der jüngeren Vergangenheit v. a. in Zell-Weierbach wiederholt in Bauvorhaben geäußert hat, die hinsichtlich Größe und Kubatur dem bislang vorhandenen städtebaulichen Charakter widersprechen. Dabei hat sich mehrfach gezeigt, dass die bauplanungsrechtlichen Vorschriften ohne Bebauungspläne nicht ausreichend sind, um die bauliche Weiterentwicklung der Ortschaft in angemessener Weise zu steuern.

Ziel der Bebauungspläne „Winkel 2“ und „Obertal“ ist es in diesem Sinne, durch rahmensetzende Regelungen die vorhandene städtebauliche Struktur sowie das in erheblichen Teilen noch historisch geprägte Ortsbild im Ortskern von Zell-Weierbach zu sichern bzw. behutsam weiter zu entwickeln.

Die Aufstellung der Bebauungspläne steht im engen sachlichen Zusammenhang mit den Inhalten des 2017 vom Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossenen Ortsentwicklungskonzepts. Das Konzept zielt unter anderem darauf ab, Fehlentwicklungen hinsichtlich des Ortsbilds vorzubeugen, die die charakteristischen räumlichen Strukturen in den Reblandgemeinden überformen. So formuliert das Ortsentwicklungskonzept als Leitziel unter anderem die Erhaltung einer „prägnanten Ortsidentität“, das heißt die Wahrung der individuellen Ortsbilder durch behutsamen Umgang mit intakten historischen Siedlungsstrukturen und Gestaltungsmerkmalen. Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzepts wird in diesem Zusammenhang

als Handlungsansatz eine Zonierung schützenswerter Siedlungsbereiche vorgenommen, um angemessen auf die unterschiedliche räumliche Prägung innerhalb der Ortschaften eingehen zu können.

Das Ortsentwicklungskonzept entfaltet als informelles städtebauliches Konzept keine Rechtswirkung. Mit der Aufstellung der Bebauungspläne sollen daher die städtebaulichen Ziele des Ortsentwicklungskonzepts rechtsverbindlich umgesetzt werden. Insbesondere die im Ortsentwicklungskonzept vorgenommene Zonierung der Schutzbedürftigkeit des Ortsbilds und die damit verbundenen baugestalterischen Anforderungen spiegeln sich in den Festsetzungen des Bebauungsplans wider.

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Grundlage für die Festsetzungen beider Bebauungspläne ist das jeweilige städtebauliche Konzept (siehe Anlagen 1 und 3). Dieses beruht, entsprechend den Inhalten des Ortsentwicklungskonzepts, insbesondere auf dem Ziel der Sicherung der vorhandenen Prägung des Ortsbilds und einer behutsamen Weiterentwicklung in den Bereichen, wo dies ohne Beeinträchtigung des städtebaulichen Charakters möglich ist.

Das vorhandene Ortsbild innerhalb der beiden Plangebiete ist in Teilbereichen durch eine vergleichsweise hohe Dichte von Gebäuden mit historischer Gebäudesubstanz geprägt, die in einzelnen Fällen dem Denkmalschutz unterliegen. Daneben bestehen in den Randbereichen der Plangebiete, aber auch eingestreut in die historisch geprägten Areale, neuzeitliche Gebäude. Zusammen genommen weisen die Gebäude innerhalb der beiden Plangebiete eine kleinteilige Struktur auf, die das „städtebauliche Grundgerüst“ darstellen, an welchem sich die zukünftige bauliche Entwicklung in den Bereichen „Winkel 2“ und „Obertal“ orientieren soll.

Hierbei ist vorgesehen, dass zusätzliche Hauptgebäude nur dort entstehen sollen, wo innerhalb der bestehenden Siedlungsränder noch ausreichend große Flächen für eine Bebauung vorhanden sind. Dabei wird auf die Erhaltung innerörtlicher Freiräume Wert gelegt. Bei Neubauten ist hinsichtlich der Gebäudehöhe und Grundfläche auf eine passende Dimensionierung zu achten, unter Berücksichtigung der vorgefundenen Gebäudestruktur.

Bestehende Hauptgebäude sollen sich nur in geringfügigem Maße erweitern können. Stattdessen sollen Potenziale für die Umnutzung von erhaltenswerten, teilweise historischen Nebenanlagen genutzt werden. Vorhandene ortsbildprägende Ensembles sollen erhalten werden.

Die Baugestaltung bei Neubauten bzw. Änderungen im Bestand soll sich im Sinne der Ortsbildsicherung an den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen ausrichten bzw. im Sinne eines sensiblen Umgangs mit der vorhandenen Gebäudestruktur so ausgeführt werden, dass ein stimmiges Gesamtbild entsteht.

Zur rechtsverbindlichen Umsetzung dieser Zielsetzungen enthalten die Bebauungspläne entsprechende Festsetzungen. Bei einem Teil der Festsetzungen wird räumlich differenziert zwischen den besonders schutzbedürftigen Bereichen im Kern der Plangebiete und den übrigen Teilen der Geltungsbereiche, entsprechend der im Ortsentwicklungskonzept vorgenommenen Zonierung von „ortsbildprägenden Siedlungsbereichen“ und „gestalterisch sensiblen Bereichen mit besonderem Schutzbedürfnis“.

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Darunter fallen die Regelungsbereiche, die gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Fol-

genden erläutert. Die Planzeichnungen zu den Bebauungsplänen „Winkel 2“ und „Obertal“ liegt dem Gestaltungsleitfaden bei (siehe Anlagen 2 und 4).

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Mit Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung kann gesteuert werden, welche Arten der baulichen Nutzung innerhalb eines Plangebiets zulässig sind. Hierfür können im Bebauungsplan verschiedene Baugebietstypen festgesetzt werden, in denen jeweils unterschiedliche Nutzungen zulässig sind. Die möglichen Baugebietstypen sind in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt.

Die in den Bebauungsplänen vorgenommenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung tragen den im Gebiet vorhandenen Nutzungen Rechnung und dienen der Sicherung und Entwicklung des Bestands.

BEBAUUNGSPLAN „WINKEL 2“:

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs sind neben der Wohnnutzung auch Handwerks- und Handelsbetriebe vorhanden. Zusätzlich ist dieser Bereich aufgrund der vorhandenen Betriebe (Fensterbau, Schulstraße 12), der gegenüber, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Abtsberghalle und der Verkehrsbelastung auf der Weinstraße Lärmimmissionen ausgesetzt. Im Sinne der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzungen und entsprechend der vorhandenen Immissionssituation ist im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs (Schulstraße, Weinstraße) eine Festsetzung als Mischgebiet (MI 1, MI 2) erforderlich.

Auf dem Flurstück Zell-Weierbach Nr. 537 ist landwirtschaftliche Nutzung vorhanden, die in ihren

Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich nicht eingeschränkt werden soll. Die Immissionsbelastung ist vergleichbar mit jener im benachbarten Mischgebiet (MI 1, MI 2). Im Sinne der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzungen bzw. der Gewährleistung von Entwicklungsmöglichkeiten und entsprechend der vorhandenen Immissionssituation ist für dieses Grundstück eine Festsetzung als Dorfgebiet (MD) erforderlich.

Die sonstigen Teile des Geltungsbereichs (Winkel, nördlicher Teilbereich an der Weinstraße) sind durch Wohnnutzung geprägt. Im Sinne der Sicherung des Bestands ist eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4) erforderlich.

BEBAUUNGSPLAN „OBERTAL“:

Im Bereich Obertal / Heizengasse sind neben der Wohnnutzung auch landwirtschaftliche Nutzungen sowie ein Kfz-Werkstattbetrieb vorhanden. Zumindest der westliche Teilbereich des Geltungsbereichs ist aufgrund der unweit außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Abtsberghalle und der Verkehrsbelastung auf der Weinstraße Lärmimmissionen ausgesetzt. Im Sinne der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzungen bzw. der Gewährleistung von Entwicklungsmöglichkeiten und entsprechend der vorhandenen Immissionssituation ist im Bereich Obertal / Heizengasse eine Festsetzung als Dorfgebiet (MD 1, MD 2, MD 3, MD 4) erforderlich.

§

TEXTTEIL A

In großen Teilen der Fuchsgasse sind lediglich Wohnnutzungen, jedoch keine landwirtschaftlichen Nutzungen vorhanden. Im Sinne der Sicherung des Bestands ist eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2) erforderlich.

Zum Schutz des Ortsbils und der vorhandenen Wohnnutzung werden in beiden Bebauungsplan-

gebieten sowohl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) als auch im Dorfgebiet (MD) und im Mischgebiet (MI) Tankstellen ausgeschlossen. Gleiches gilt innerhalb des Dorfgebiets (MD) und Mischgebiets (MI) für Vergnügungsstätten, die im Allgemeinen Wohngebiet entsprechend der Regelungen der Baunutzungsverordnung ohnehin unzulässig sind.

FESTSETZUNGEN „WINKEL 2“

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1.1 Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Mischgebiet

1.2.1 Tankstellen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind in den Mischgebieten nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.3 Dorfgebiet

1.3.1 Tankstellen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Dorfgebiet nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

(Die Lage der Baugebiete im Einzelnen ergibt sich aus der Planzeichnung)

FESTSETZUNGEN „OBERTAL“

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1.1 Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Dorfgebiet

1.2.1 Tankstellen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind in den Dorfgebieten nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

(Die Lage der Baugebiete im Einzelnen ergibt sich aus der Planzeichnung)

4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Mit Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung kann das Ausmaß der Grundstücksausnutzung gesteuert werden. In der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist festgelegt, mit welchen Instrumenten das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt werden kann.

In den beiden Bebauungsplänen „Winkel 2“ und „Obertal“ erfolgt die Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung anhand der Grundflächenzahl

(GRZ), die der jeweiligen Planzeichnung zu entnehmen ist. Die GRZ gibt an, wie groß der Anteil der überbauten Grundfläche an der Gesamtfläche eines Baugrundstücks sein darf. Somit wird sichergestellt, dass in ausreichendem Maße unbebaute Grundstücksteile verbleiben.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan geregelt.

FESTSETZUNGEN „WINKEL 2“ UND „OBER TAL“

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bestimmung des Nutzungsmaßes

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ).
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

(Die Grundflächenzahl im Einzelnen ergibt sich aus der Planzeichnung.)



TEXTTEIL A

4.3 BAUWEISE

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Art und Weise geregelt, wie Gebäude in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen auf dem Baugrundstück angeordnet werden. Wesentlicher Regelungsgegenstand der Bauweise ist daher die Frage, inwieweit ein seitlicher Grenzabstand eingehalten werden muss.

Üblich ist die Festsetzung einer „offenen“ oder „geschlossenen“ Bauweise. In den beiden Bebauungsplänen „Winkel 2“ und „Obertal“ wird jedoch eine davon „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Die Errichtung von Gebäuden ist innerhalb der „Baufenster“ dabei entweder mit seitlichem Grenzabstand oder ohne seitlichen Grenzabstand zulässig,

insoweit die festgesetzten Baufenster bis an die Grundstücksgrenze reichen.

Die Festsetzung bezüglich der ausnahmsweisen Zulassung von Baugrenzüberschreitungen ist dabei unbeachtlich – d. h. es ist nicht zulässig, nur aufgrund einer ausnahmsweisen Zulassung von Baugrenzüberschreitung an die Grenze zu bauen, wenn die festgesetzten „Baufenster“ nicht bis an die Grundstücksgrenze reichen.

Die im Bestand vorhandenen Gebäude weisen teilweise keinen seitlichen Grenzabstand auf. Im Sinne der Sicherung des Ortsbilds werden im Bebauungsplan eng am Bestand ausgerichtete „Baufenster“

festgesetzt. Um zu ermöglichen, dass im Falle von Änderungen am Gebäude oder bei einem Neubau unabhängig von den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen wieder uneingeschränkt innerhalb der festgesetzten Baufenster gebaut werden kann, ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich.

Diese gewährleistet, dass unabhängig von der Bebauung auf dem Nachbargrundstück und ohne entsprechende öffentlich-rechtliche Sicherung per Baulast an die Grenze gebaut werden darf.

FESTSETZUNGEN „WINKEL 2“ UND „OBERTAL“

3. Bauweise

3.1 Festsetzung der abweichenden Bauweise

3.1.1 Es wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Errichtung von Gebäuden ist zulässig mit seitlichem Grenzabstand oder ohne seitlichen Grenzabstand, insoweit die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bis an die Grundstücksgrenze reichen. Die Errichtung von Nebenanlagen auf dem dort angrenzenden Baugrundstück kann in diesem Fall nur unter Wahrung eines ausreichenden Abstands zugelassen werden. Soweit die überbaubaren Grundstücksflächen mehrere Flurstücke umfassen, sind die Gebäude im Bereich der gemeinsamen seitlichen Nachbargrenze jeweils ohne seitlichen Grenzabstand aneinandergebaut zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 Abs. 4 BauNVO)

4.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubare Grundstücksfläche, umgangssprachlich auch als „Baufenster“ bezeichnet, ist der Bereich eines Grundstücks, auf welchem unter Beachtung der weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans und der bauordnungsrechtlichen Vorschriften ein Hauptgebäude errichtet werden darf. Durch die Lage und Bemaßung der Baufenster können die Stellung der Gebäude auf dem Baugrundstück, aber auch die flächenmäßige Dimensionierung von Bauvorhaben gesteuert werden. Die Baufenster für die beiden Bebauungspläne „Winkel 2“ und „Obertal“ sind der jeweiligen Planzeichnung zu entnehmen.

AUSWEISUNG VON AM BESTAND ORIENTIERTEN BAUFENSTERN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen weitere „überdimensionierte“ Bauvorhaben vermieden werden. Diese Zielsetzung soll u. a. mittels am Bestand orientierter Baufenster mit begrenzter Größe erreicht werden, die nur Bauvorhaben zulassen, die sich flächenmäßig in die bestehende Gebäudestruktur einfügen. Auf bereits realisierte, im Zusammenhang mit dem Ortsbild als zu groß einzustufende Bauvorhaben soll dabei dennoch Rücksicht genommen werden. Zudem wird durch die Festsetzung gesichert, dass außerhalb der Baufenster Hauptgebäude nicht errichtet werden können. Damit wird dazu beigetragen, dass die bestehende,

aufgelockerte Gebäudestruktur bestehen bleibt.

In mehreren Fällen wurde die Verwaltung von den Grundstückseigentümern bereits informiert, dass in Zukunft eine vom Bestand abweichende bauliche Nutzung angedacht oder konkret beabsichtigt ist. Sofern städtebaulich vertretbar, wurde auf diesen Grundstücken eine vom Bestand abweichende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

BAUFENSTER FÜR ZUSÄTZLICHE BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN

Baufenster für zusätzliche Baumöglichkeiten auf bisher unbebauten Flächen wurden dann festgesetzt, wenn am entsprechenden Standort ausreichende Flächenkapazitäten vorhanden sind und weitere Rahmenbedingungen wie die standörtliche Topografie und das städtebauliche Ziel des Freihaltens von ausreichend innerörtlichen Grün- und Freiräumen eine bauliche Nutzung grundsätzlich zulassen. Insgesamt soll die weitgehend noch bestehende, kleinteilige Gebäudestruktur im gesamten Geltungsbereich erhalten bleiben.

Diese Zielsetzung umfasst insbesondere auch den weitgehenden Verzicht auf die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen „in zweiter Reihe“, d. h. in rückwärtigen, bisher unbebauten und bislang als Hausgarten oder innerörtliche Grün- und Freifläche charakterisierten Grundstücksbereichen. Hiervon wird nur abgewichen, wenn in dem betreffenden Bereich trotz Bebauung ein hinreichend großer, innerörtlicher Grünbereich verbleibt.

Im Plangebiet „Obertal“ ist für das Teilgebiet MD 3 festgesetzt, dass die in der Planzeichnung getroffene Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche erst ab dem Zeitpunkt der Beantragung einer baulichen Nutzung durch einen landwirtschaftlichen Betrieb zum Zweck der Errichtung einer Wirtschaftsstelle gilt. Bis zu diesem Zeitpunkt wird für die vollständige Fläche eine nicht über-

baubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Somit bestehen Möglichkeiten für die Errichtung eines Betriebsgebäudes. Sonstige bauliche Nutzungen sind jedoch unzulässig. Damit wird gewährleistet, dass eine Bebauung an dieser Stelle und eine entsprechende Beseitigung der vorhandenen, ortsbildprägenden Gartennutzung nur aus betrieblichen Gründen erfolgen können.

Im Plangebiet "Winkel 2" ist für das Teilgebiet WA4 ebenfalls eine solche "aufschiebende Bedingung" festgesetzt, entsprechend der wasserrechtlichen Anforderungen.

BAUFENSTER WERDEN DURCH „BAULINIEN“ BZW. „BAUGRENZEN“ DEFINIERT.

Entsprechend den Vorschriften der Baunutzungsverordnung muss auf die Baulinie gebaut werden. Baulinien sind im Bebauungsplan als „rote Linie“ gekennzeichnet und insbesondere dann festgesetzt, wenn die Sicherung einer Bauflucht im Sinne der Ortsbilsicherung erforderlich ist. Die Zulassung eines geringfügigen Vor- oder Zurücktretens von Gebäudeteilen kann im Ermessen der Baurechtsbehörde zugelassen werden.

Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, wobei auch hier ein Überschreiten der Baugrenzen von Bauteilen in geringfügigem Ausmaß im Ermessen der Baurechtsbehörde zugelassen werden kann.

AUSNAHMEN FÜR DIE ZULASSUNG VON BAUGRENZÜBERSCHREITUNGEN

Durch die Festsetzung von Ausnahmen für die Überschreitung der Baugrenzen sollen den Grundstückseigentümern unter Beachtung der Belange des Ortsbilds weitere Spielräume für Bebauungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Sämtliche Festsetzungen zur Überschreitung von Baugrenzen beziehen sich dabei tatsächlich auch nur auf die

Überschreitung von Baugrenzen, nicht aber von verhältnismäßig besonders ortsbildrelevanten Baulinien. Grundsätzlich sind die Überschreitungen nur dann möglich, wenn die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans, beispielsweise zur Grundflächenzahl und zur Gebäudehöhe, eingehalten werden.

Die Festsetzungen zur Bauweise und zu den vorm Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen bleiben durch die ausnahmsweisen Überschreitungsmöglichkeiten unberührt, d. h. es ist auf Basis der Festsetzungen nicht zulässig, nur aufgrund einer ausnahmsweisen Zulassung von Baugrenzüberschreitung auf die Grenze zu bauen bzw. den bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstand zu unterschreiten, wenn die „Baufenster“ nicht bis an die Grenze bzw. in den regulären Grenzabstand reichen.

... DURCH HOCHBAULICH IN ERSCHEINUNG TRETENDE GEBÄUDETEILE

Im Einzelnen ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass abgesehen von den straßenzugewandten Gebäudeseiten ausnahmsweise ein Vortreten von hochbaulich in Erscheinung tretenden Gebäudeteilen wie z. B. Erkern, Balkonen und Anbauten bis zu einem Maß von 2,50 m auf einer Länge von 5 m zugelassen werden kann, sofern die Grundfläche des Gebäudes 150 m² nicht übersteigt. Wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen und ein angemessenes Verhältnis zum Hauptbaukörper gewahrt wird, kann ein entsprechendes Vortreten von Gebäudeteilen ausnahmsweise auch dann zugelassen werden, wenn die Grundfläche des Gebäudes 150 m² übersteigt.

... DURCH NICHT HOCHBAULICH IN ERSCHEINUNG TRETENDE TERRASSEN

Weiterhin ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass ein Vortreten von als Gebäudeteil einzustufenden, nicht hochbaulich in Erscheinung tretenden Terrassen bis zu einem Maß von 5 m zugelassen werden kann. Solche Terrassen sind aufgrund ihrer fehlenden Höhenwirkung städtebaulich weniger relevant als eine Baugrenzüberschreitung durch hochbauliche Anlagen. Eine Begrenzung der Länge der Überschreitung ist städtebaulich nicht erforderlich.

... DURCH ERSATZNEUBAUTEN

Für Ersatzneubauten, die ein zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehendes Gebäude, welches sich innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befindet, vollständig ersetzen, sollen erweiterte Überschreitungsmöglichkeiten eröffnet werden: Baugrenzen dürfen hierfür in weitergehendem Umfang überschritten werden, wenn sich wenigstens drei Viertel der Grundfläche des Neubaus innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befinden, die Grundfläche des ersetzten Gebäudes nicht überschritten wird und städtebauliche Belange nicht entgegen stehen.

Diese Regelung soll die Planung von Ersatzneubauten flexibilisieren und erleichtern. Sie folgt der Annahme, dass Neubauten oftmals nicht am exakt selben Standort errichtet werden sollen wie der Altbestand und dies aus städtebaulicher Sicht auch nicht in jedem Fall erforderlich ist, da die Gebäudestruktur innerhalb des Geltungsbereichs nicht durch eine einheitliche Stellung der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken geprägt ist.

FESTSETZUNGEN „WINKEL 2“

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Aufschiebende Bedingung für die überbaubare Grundstücksfläche WA4

4.1.1 Für das Teilgebiet WA 4 gilt: Die in der Planzeichnung getroffene Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche gilt erst zu dem Zeitpunkt, ab dem in dem betreffenden Bereich die Einstufung als Gebiet, in dem ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (Überschwemmungsgebiet i. S. d. § 65 Abs. WG), entfällt. Bis zu diesem Zeitpunkt wird für die vollständige Fläche eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 9 Abs. 2 BauGB)

4.2 Ausnahmsweise Zulassung von Überschreitungen der Baulinien bzw. Baugrenzen

4.2.1 Ausnahmsweise kann abgesehen von den straßenzugewandten Gebäudeseiten ein Vortreten von hochbaulich in Erscheinung tretenden Gebäudeteilen von Hauptgebäuden über die festgesetzten Baugrenzen hinaus bis zu einem Maß von 2,50 m auf einer Länge von 5 m zugelassen werden, sofern die Grundfläche des Gebäudes insgesamt 150 m² nicht übersteigt. Wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen und ein angemessenes Verhältnis zum Hauptbaukörper gewahrt wird, kann ein entsprechendes Vortreten von Gebäudeteilen ausnahmsweise auch dann zugelassen werden, wenn die Grundfläche des Gebäudes insgesamt 150 m² übersteigt. Die Festsetzungen zur Bauweise und zu vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen bleiben unberührt. (§ 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO)

FESTSETZUNGEN „OBERTAL“

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Aufschiebende Bedingung für die überbaubare Grundstücksfläche in MD 3

4.1.1 Für das Teilgebiet MD 3 gilt: Die in der Planzeichnung getroffene Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche gilt erst ab dem Zeitpunkt der Beantragung einer baulichen Nutzung durch einen landwirtschaftlichen Betrieb zum Zweck der Errichtung und Erweiterung einer Wirtschaftsstelle gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Bis zu diesem Zeitpunkt wird für die vollständige Fläche eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 9 Abs. 2 BauGB)

4.2 Ausnahmsweise Zulassung von Überschreitungen der Baulinien bzw. Baugrenzen

4.2.1 Ausnahmsweise kann abgesehen von den straßenzugewandten Gebäudeseiten ein Vortreten von hochbaulich in Erscheinung tretenden Gebäudeteilen von Hauptgebäuden über die festgesetzten Baugrenzen hinaus bis zu einem Maß von 2,50 m auf einer Länge von 5 m zugelassen werden, sofern die Grundfläche des Gebäudes insgesamt 150 m² nicht übersteigt. Wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen und ein angemessenes Verhältnis zum Hauptbaukörper gewahrt wird, kann ein entsprechendes Vortreten von Gebäudeteilen ausnahmsweise auch dann zugelassen werden, wenn die Grundfläche des Gebäudes insgesamt 150 m² übersteigt. Die Festsetzungen zur Bauweise und zu vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen bleiben unberührt. (§ 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO)

4.2.2 Ausnahmsweise kann ein Vortreten von als Gebäudeteil einzustufenden, nicht hochbaulich in Erscheinung tretenden Terrassen über die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien hinaus bis

4.2.2 Ausnahmsweise kann ein Vortreten von als Gebäudeteil einzustufenden, nicht hochbaulich in Erscheinung tretenden Terrassen über die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen hinaus bis zu einem Maß von 5 m zugelassen werden. Die Festsetzungen zur Bauweise und zu vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen bleiben unberührt.

(§ 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO)

4.2.3 Ausnahmsweise können Baugrenzen durch Neubauten, die ein zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehendes Gebäude, welches sich innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befindet, vollständig ersetzen, in weitergehendem Umfang überschritten werden, sofern sich wenigstens drei Viertel der Grundfläche des Neubaus innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befinden, die Größe der Grundfläche des ersetzten Gebäudes nicht überschritten wird und städtebauliche Belange nicht entgegen stehen. Die Festsetzungen zur Bauweise und zu vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen bleiben unberührt.

(§ 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO)

zu einem Maß von 5 m zugelassen werden. Die Festsetzungen zur Bauweise und zu vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen bleiben unberührt.

(§ 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO)

4.2.3 Ausnahmsweise können Baugrenzen durch Neubauten, die ein zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehendes Gebäude, welches sich innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befindet, vollständig ersetzen, in weitergehendem Umfang überschritten werden, sofern sich wenigstens drei Viertel der Grundfläche des Neubaus innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befinden, die Größe der Grundfläche des ersetzten Gebäudes nicht überschritten wird und städtebauliche Belange nicht entgegen stehen. Die Festsetzungen zur Bauweise und zu vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen bleiben unberührt.

(§ 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO)

4.5 VOM BAUORDNUNGSRECHT ABWEICHENDE MAßE DER TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Errichtung von Gebäuden mit einem Grenzabstand von weniger als 2,50 m (bauordnungsrechtlicher Mindestgrenzabstand) zulässig ist, insoweit die festgesetzten Baufenster bis weniger als 2,50 m an die Grundstücksgrenze heranreichen.

Diese Festsetzung korrespondiert mit der Festsetzung der „abweichenden“ Bauweise und entspricht der vorhandenen Gebäudestruktur: Die im Bestand vorhandenen Gebäude innerhalb der Plangebiete weisen teilweise einen Grenzabstand von weniger als 2,50 m auf.

Im Sinne der Sicherung des Ortsbilds sind eng am Bestand ausgerichtete Baufenster festgesetzt. Um zu ermöglichen, dass im Falle von über den Bestandsschutz hinaus gehenden Änderungen am

Gebäude oder bei einem Neubau unabhängig von den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen wieder uneingeschränkt innerhalb der festgesetzten Baufenster gebaut werden kann, ist die Festsetzung eines vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsflächen erforderlich.

Die Festsetzung bezüglich der ausnahmsweisen Zulassung von Baugrenzüberschreitungen ist bei der Anwendung der Festsetzung unbeachtlich – d. h. es ist nicht zulässig, nur aufgrund einer ausnahmsweisen Zulassung von Baugrenzüberschreitung den Grenzabstand von 2,50 m zu unterschreiten, wenn die festgesetzten „Baufenster“ ansonsten nicht bis weniger als 2,50 m an die Grundstücksgrenze heranreichen.

FESTSETZUNGEN „WINKEL 2“ UND „OBERTAL“

5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

5.1 Die Errichtung von Gebäuden mit einem Grenzabstand von weniger als 2,50 m ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, insoweit diese bis weniger als 2,50 m an die Grundstücksgrenze heranreichen. Die Errichtung von Nebenanlagen auf dem dort angrenzenden Baugrundstück kann in diesem Fall nur unter Wahrung eines ausreichenden Abstands zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)



4.6 ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Teile der Geltungsbereiche sind aufgrund geringer Fahrbahnbreiten und des Fehlens von Gehwegen nicht als Abstellort für parkende Fahrzeuge geeignet.

Die Leichtigkeit des Verkehrs wird durch am Straßenrand parkende Fahrzeuge erschwert. Da die betreffenden Straßen (Obertal, Heizengasse, Fuchsgasse, Winkel) aufgrund fehlenden Gehwegs auch durch Fußgänger genutzt wird, stellt der ruhende Verkehr im öffentlichen Raum hier eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Fußgängerverkehrs dar. Ein Gehweg kann aufgrund beengter Flächenkapazitäten nicht errichtet werden.

Durch die Beschränkung der Zahl der Wohnungen

in Wohngebäuden außerhalb der an der Weinstraße gelegenen Bereiche können entsprechend der geringen Leistungsfähigkeit der vorhandenen Erschließung der Quell- und Zielverkehr des Areals eingedämmt werden. Dies betrifft auch den durch Besucher verursachten ruhenden Verkehr, der durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung nicht gesteuert werden kann.

Zudem trägt die Festsetzung dazu bei, dass auf den Grundstücken in ausreichendem Maße begrünte und unversiegelte Flächen freigehalten werden, da mit der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auch eine Beschränkung der auf den Baugrundstücken erforderlichen Stellplatzflächen einhergeht.

FESTSETZUNGEN „WINKEL 2“

6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

6.1 Außerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugebiete MI 2, WA 3, WA 4 und MD sind in freistehenden Gebäuden jeweils maximal drei Wohnungen zulässig. In Hausgruppen, Reihen- und Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen je Hauseinheit zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

(Die Lage der in der Festsetzung genannten Baugebiete ergibt sich aus der Planzeichnung)

FESTSETZUNGEN „OBERTAL“

6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

6.1 Außerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugebiete MD 2 und MD 5 sind in freistehenden Gebäuden jeweils maximal drei Wohnungen zulässig. In Hausgruppen, Reihen- und Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen je Hauseinheit zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

(Die Lage der in der Festsetzung genannten Baugebiete ergibt sich aus der Planzeichnung)



4.7 ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Aufgrund der Lärmeinwirkungen durch den Verkehrslärm der Weinstraße sind in Teilen der Geltungsbereiche im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Hierfür sind in den Teilbereichen der Bebauungspläne, in denen die schalltechnischen Orientierungswerte der maßgeblichen DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) für die betreffenden Baugebietstypen überschritten werden, sogenannte „Lärmpegelbereiche“ festgesetzt. Bei Bauvorhaben innerhalb dieser Bereiche sind die Inhalte der DIN 4109, Ausgabe 2016 („Schallschutz im Hochbau“) zu beachten, die für die entsprechenden Lärmpegelbereiche spezielle Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen definiert.

Die Anforderungen der DIN 4109, Ausgabe 2016, an die Schalldämmung der Außenbauteile für den ausgewiesenen Lärmpegelbereich sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Wird hierbei der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen (z.B. in abgeschirmten Bereichen), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109, Ausgabe 2016, reduziert werden.

Die DIN 4109 in der Fassung von 2016, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, kann bei der Stadt Offenburg, Technisches Rathaus, Wilhelmstraße 12, 77654 Offenburg, Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung eingesehen werden.

§ TEXTTEIL A

FESTSETZUNGEN „WINKEL 2“ UND „OBERTAL“

7. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

7.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, die entsprechend der DIN 4109, Ausgabe Nov. 2016, anhand des «maßgeblichen Außenlärmpegels» im Tagzeitraum bestimmt werden. Die Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Anforderungen der DIN 4109 an die Schalldämmung der Außenbauteile (erforderliche Schalldämmmaße $R'_{W,res}$) für den ausgewiesenen Lärmpegelbereich sind zu erfüllen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen (z.B. in abgeschirmten Bereichen), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(Die Lage der Lärmpegelbereiche ergibt sich aus der Planzeichnung)

4.8 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Aus ökologischen Gründen und als Beitrag zum Ortsklima erfolgen die Festsetzungen der Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen sowie der Pflanzung bzw. Erhaltung mindestens eines großkronigen heimischen Laubbaums pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche, wobei vorhande-

ne Bäume angerechnet werden. Aus den gleichen Gründen wird die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Schrägdächern (betrifft nur Anbauten und freistehende Nebenanlagen als Gebäude) festgesetzt (Substratstärke 10 cm).

FESTSETZUNGEN „WINKEL 2“ UND „OBERTAL“

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Es wird empfohlen, heimische und blütenreiche Pflanzen als Nahrungsgrundlage für Bienen und Insekten zu verwenden. Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Wegfall zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen (Empfehlung: Gehölzliste zur Bauleitplanung siehe Anhang). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



4.9 ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND DER EIGENART VON GEBIETEN (ERHALTUNGSSATZUNG)

Das vom Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossene Ortsentwicklungskonzept Rebland kennzeichnet „ortsbildprägende Siedlungsbereiche“ sowie innerhalb dieser sogenannte „gestalterisch sensible Bereiche mit besonderem Schutzbedürfnis“. Letztere schließen Ensembles ein, die im hohen Maße im Originalzustand erhalten und von hoher gestalterischer Qualität sind und für das Erscheinungsbild des Ortes unverzichtbar erscheinen. Diese besonderen Ensemblebereiche sind in hohem Maß empfindlich gegenüber Störungen.

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne wurde eine räumliche Präzisierung des ortsübergreifenden Maßstabs des Ortsentwicklungskonzepts vorgenommen. Innerhalb des Bebauungsplans «Winkel 2» entsprechen die Baugebiete WA 1, MI 1, MI 2 und

MD und innerhalb des Bebauungsplans «Obertal» die Baugebiete MD 1, MD 2, MD 3 und WA 1 den „gestalterisch sensiblen Bereichen mit besonderem Schutzbedürfnis“. Beide Bereiche sind im jeweiligen Bebauungsplan deckungsgleich mit dem Teilbereich A der in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen.

Aufgrund der besonderen Schutzbedürftigkeit wird für diese Teilbereiche eine Regelung hinsichtlich eines Genehmigungsvorbehalts für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen in die Satzungen aufgenommen (Erhaltungssatzung nach § 172 Baugesetzbuch). Diese Festsetzung dient dem Ziel der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets. Eine entsprechende Genehmigung im Gel-

tungsbereich der Satzung kann gemäß § 172 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder diese sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

BESCHREIBUNG DER STÄDTEBAULICHEN EIGENART

Die „städtebauliche Eigenart“ ist in den benannten Baugebieten der Bebauungspläne «Winkel 2» und «Obertal» also ein besonderer Schutzgegenstand. Wird der Abbruch oder die Veränderung eines Gebäudes oder Bauteils beantragt, muss im Einzelfall durch das Baurechtsamt geprüft werden, ob die baulichen Anlagen zur Prägung des Gebiets oder Teilgebiets beitragen.

Bei dieser Prüfung kommt es auf die tatsächlich vorliegende Situation an, und nicht auf den angestrebten oder gewünschten städtebaulichen Charakter des Ortskerns. Dabei kann die städtebauliche Bedeutung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage auch durch vergleichsweise kleinteilige Merkmale begründet sein, die allerdings zusammen genommen ein solches städtebauliches Ge-

wicht begründen müssen, dass deren Erhalt den Interessen des Eigentümers vorrangig ist.

Die im Folgenden dargestellten Merkmale des Gebiets sind für den Ortskern prägend, deren Änderung kann grundsätzlich zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart führen:

- Prägende Gebäude:

Die Einfirsthöfe organisieren die verschiedenen Nutzungen des Hofes in Reihe hintereinander und schaffen damit eine charakteristische Bauform. In Zell-Weierbach wird das Prinzip des Einfirsthofs oft flexibler gehandhabt, wohl aufgrund der bewegten Topografie in Kombination mit den Parzellenzuschnitten. Dadurch entstehen Gebäudeensembles, die im Grundriss an den Einfirsthof erinnern, in der Ansicht aber eher eine Aneinanderreihung von Baukörpern mit einer gewissen Eigenständigkeit sind. Darin liegt eine Besonderheit der historischen Gebäude im Ortskern Zell-Weierbachs.

Abgesehen davon sind die Gebäude durch ihre charakteristischen Baukörpersilhouetten gekennzeichnet, die im Kapitel 5.2 näher beschrieben sind. Ebenfalls charakteristisch sind die großen ruhigen Dachflächen, die nur selten und sehr sensibel von Dachgauben unterbrochen sind.



Beispiel für ein ortsbildprägendes Gebäude in Zell-Weierbach

- Gebäudedetails

Ein Großteil der historischen Gebäude weist ein einfaches, aber schönes Sichtfachwerk auf. Charakteristisch ist zudem der oftmals hohe Sockel, der sich in vielen Fällen als Reaktion auf die Topografie ergibt, aber auch Lagerräume aufnimmt, was sich in verschiedenen Arten von ortstypischen Kellerzugängen zeigt. Durch seine massive Bauweise bildet der Sockel einen starken und spannungsreichen Kontrast zum Fachwerk.

Einige Gebäude weisen zudem individuelle Merkmale auf, beispielsweise das loggienartige Öffnen von Gebäudeteilen oder besondere Details der Holzverschalung (siehe Abbildungen).

Bemerkenswert ist zudem, wie an verschiedenen Gebäuden unterschiedliche Einflüsse verschiedener Kulturkreise sichtbar werden. So haben die Dächer beispielsweise oftmals einen Aufschiebling, der eigentlich für Sparrendachkonstruktionen typisch ist, und gleichzeitig einen vergleichsweise großen giebelseitigen Dachüberstand mit sichtbaren Pfetten, wie es eigentlich nur mit einem Pfettendach möglich ist. Dies trifft auch auf die Baukörpersilhouetten zu, die im Kapitel 5.2 genauer untersucht werden. Hier ist eine für andere Orte eher untypisch große Varianz festzustellen.

- Details der Freianlagen

Viele der Vorzonen in Zell-Weierbach liegen gegenüber dem öffentlichen Raum etwas erhöht. Weiter sind – leider nur noch vereinzelt, aber eher häufiger als in vielen anderen Orten – noch die für dörfliche Strukturen sehr charakteristischen und auch wichtigen informellen Vorzonen vorhanden, meist geschotterte Bereiche, die dort, wo sie nicht begangen oder befahren werden, mit Gras bewachsen sind, wodurch sie dem Ort eine weiche, grüne und typisch dörfliche Anmutung geben (siehe auch Kapitel 5.7)

Die Erhaltungssatzung soll grundsätzlich städtebaulich prägende Merkmale des Gebiets schützen und so die begrenzte Eingriffsmöglichkeit der Denkmalpflege sinnvoll ergänzen.

Für die Anwendung der örtlichen Bauvorschriften und Erhaltungssatzung im Einzelfall gelten jedoch andere Kriterien als beim Denkmalschutz, da sie auf die Erhaltung der städtebaulichen und nicht der historischen Bedeutung der baulichen Anlagen abzielt. Die vor Veränderungen zu schützenden Bauteile müssen deshalb eine Bedeutung besitzen, die die Umgebung prägt. Marginale Veränderungen werden von dieser Definition nicht erfasst.



Beispiele für ortsbildprägende Gebäude in Zell-Weierbach

KOSTEN

Der Erhalt und die Sanierung historischer Gebäude und Bauteile im Geltungsbereich der Satzung kann für die Grundstückseigentümer zu Mehrkosten führen. Im Regelfall ist anzunehmen, dass eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzbarkeit dennoch möglich ist.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass das Gebiet aufgrund seiner Eigenart eine solche städtebauliche Bedeutung hat, die es rechtfertigt, die Interessen der Eigentümer an der ungehinderten Veränderung baulicher Anlagen gegenüber dem allgemeinen Interesse an der dem Gemeinwohl dienenden Erhaltung prägender Gebäude und Strukturmerkmale zurückzustellen.

Die in Zell-Weierbach erzielbaren Miet- und Pachteinnahmen lassen für den Großteil der bestehenden historischen Gebäude erwarten, dass die sorgsame Unterhaltung zu keinen übermäßigen Beeinträchtigungen der Eigentümer führen wird. Durch die Erhaltungssatzung wird im Gegenteil zur nachhaltigen Sicherung der Wohnqualität im Ortskern und somit auch zur Sicherung langfristig stabiler Miet- und Pachteinkünfte beigetragen.

Für den Fall, dass die Aufwendungen für den Erhalt der baulichen Anlage dem Eigentümer eine weitere Erhaltung des Gebäudes unmöglich machen, werden die Eigentümerinteressen in § 173 Abs. 2 geregelt.



Gerade auch Scheunen, Nebenanlagen oder Details wie Treppenaufgänge oder Kellerzugänge prägen das Ortsbild, wie diese Beispiele aus Zell-Weierbach zeigen.

FESTSETZUNGEN „WINKEL 2“

9. Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

9.1 Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugebiete WA 1, MI 1, MI 2 und MD der Genehmigung. (§ 172 Abs. 1 BauGB)

(Die Lage der in der Festsetzung genannten Baugebiete ergibt sich aus der Planzeichnung)

FESTSETZUNGEN „OBERTAL“

9. Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

9.1 Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugebiete MD 1, MD 2, MD 3 und WA 1 der Genehmigung. (§ 172 Abs. 1 BauGB)

(Die Lage der in der Festsetzung genannten Baugebiete ergibt sich aus der Planzeichnung)



TEXTTEIL A

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gegenstand der örtlichen Bauvorschriften sind die Festsetzungen zur Baugestaltung. Rechtsgrundlage für die örtlichen Bauvorschriften ist die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO). Ent-

sprechend den gesetzlichen Regelungen können örtliche Bauvorschriften in einen Bebauungsplan integriert werden.

5.1 RÄUMLICHE DIFFERENZIERUNG

Die Abgrenzung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne «Winkel 2» und «Obertal» basiert auf den Inhalten des vom Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossenen Ortsentwicklungskonzepts Rebland. Darin sind sogenannte «ortsbildprägende Siedlungsbereiche» gekennzeichnet sowie innerhalb dieser Bereiche zusätzlich sogenannte «gestalterisch sensible Bereiche mit besonderem Schutzbedürfnis». Die örtlichen Bauvorschriften zu den Bebauungsplänen orientieren sich an dieser räumlichen Differenzierung. Die exakte räumliche Abgrenzung wurde im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne weiter präzisiert.

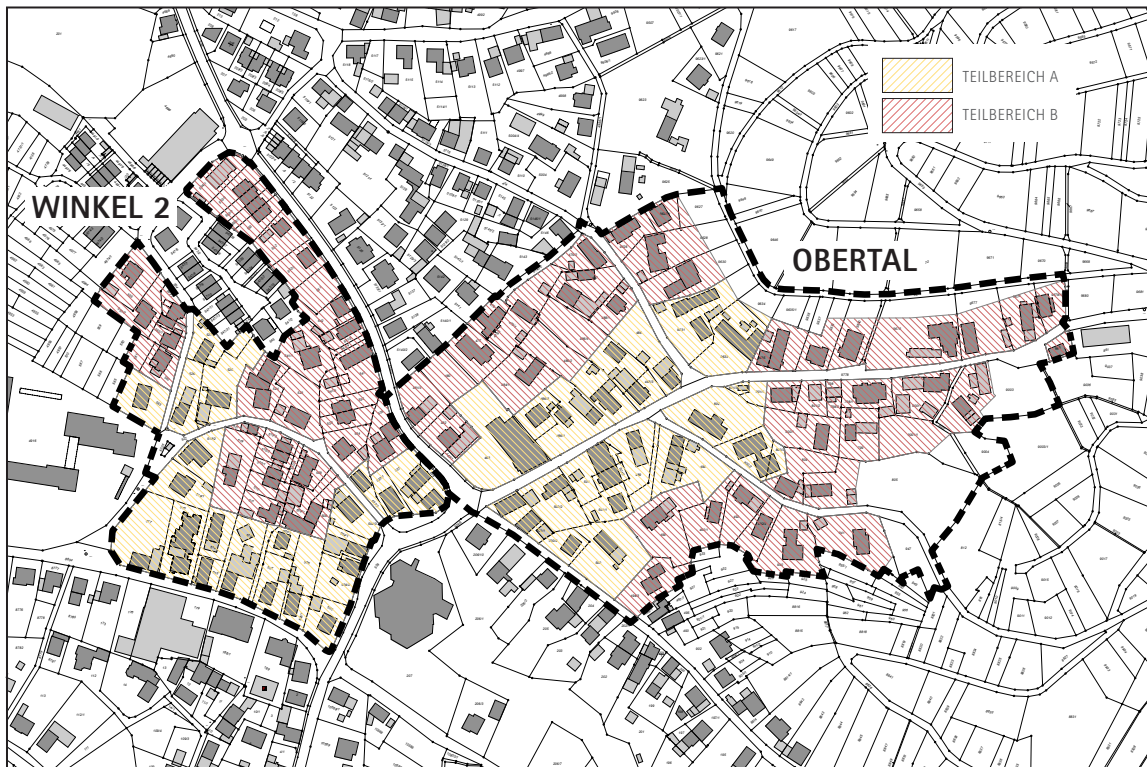
Während die meisten örtlichen Bauvorschriften für die Geltungsbereiche in Gänze gelten, wird in beiden Bebauungsplänen hinsichtlich einzelner Regelungsbereiche unterschieden zwischen einem „inneren“ Teilbereich A und einem „äußeren“ Teilbereich B. Im Bebauungsplan «Winkel 2» umfasst der Teilbereich A die Baugebiete WA 1, MI 1, MI 2 und MD und der Teilbereich B die Baugebiete WA 2, WA 3, WA 4. Im Bebauungsplan «Obertal» beinhaltet der Teilbereich A die Baugebiete MD 1, MD 2, MD 3 und WA 1 und der Teilbereich B die Baugebiete MD 4, MD 5 und WA 2.

Die Abgrenzung des Teilbereichs A richtet sich nach den im Ortsentwicklungskonzept gekennzeichneten „gestalterisch sensiblen Bereichen mit besonderem Schutzbedürfnis“.

Es handelt sich um die Bereiche, die aufgrund einer ausreichenden Zahl historischer Bestandsgebäude sowie aufgrund des erhaltenen historischen Ortsgrundrisses noch als historische Ortskerne zu erkennen sind. Diese Bereiche werden durch beson-

dere oder weitergehende Festsetzungen geschützt, mit dem Ziel, dass sich Neubauten in diesem Bereich mit dem historischen Bestand zu einem harmonischen Ensemble verbinden.

Teilbereich B entspricht weitestgehend den im Ortsentwicklungskonzept gekennzeichneten «ortsbildprägenden Siedlungsbereichen». Auch hier findet sich historischer Bestand, jedoch nur noch vereinzelt, so dass kaum parzellenübergreifende Ensemblewirkungen zustande kommen. Hier steht daher nicht der Schutz der historischen Situation im Vordergrund, sondern die behutsame Weiterentwicklung als identitätsprägender Bereich. Ziel ist hier, die Individualität und Identität des Ortsbildes sowie den typisch dörflichen Charakter zu erhalten, gleichzeitig aber auch eine Weiterentwicklung des Ortes und eine gewisse Modernisierung des Ortsbildes zu ermöglichen, solange sich die Neubauten harmonisch mit den historischen Gebäuden verbinden. Für Teilbereich B werden die Festsetzungen daher flexibler gehalten.



001 Geltungsbereiche und räumliche Differenzierungen der Festsetzungen

FESTSETZUNGEN „WINKEL 2“

1. Räumliche Differenzierung

1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Regelungsinhalte einzelner der folgenden örtlichen Bauvorschriften räumlich differenziert festgesetzt. Hierbei wird unterschieden zwischen einem „Teilbereich A“ und einem „Teilbereich B“. „Teilbereich A“ umfasst die Baugebiete WA 1, MI 1, MI 2 und MD. „Teilbereich B“ umfasst die Baugebiete WA 2, WA 3 und WA 4. In der jeweiligen Vorschrift ist angegeben, wenn eine räumliche Differenzierung der Regelungsinhalte festgesetzt ist.

(Die Lage der in der Festsetzung genannten Baugebiete ergibt sich aus der Planzeichnung)

FESTSETZUNGEN „OBERTAL“

1. Räumliche Differenzierung

1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Regelungsinhalte einzelner der folgenden örtlichen Bauvorschriften räumlich differenziert festgesetzt. Hierbei wird unterschieden zwischen einem „Teilbereich A“ und einem „Teilbereich B“. „Teilbereich A“ umfasst die Baugebiete MD 1, MD 2, MD 3 und WA 1. „Teilbereich B“ umfasst die Baugebiete MD 4, MD 5 und WA 2. In der jeweiligen Vorschrift ist angegeben, wenn eine räumliche Differenzierung der Regelungsinhalte festgesetzt ist.

(Die Lage der in der Festsetzung genannten Baugebiete ergibt sich aus der Planzeichnung)

5.2 HAUPTBAUKÖRPER



Beispiele für ortstypische Fensterläden und -anordnung in Zell-Weierbach

Der dörfliche Charakter des Ortskerns beruht wesentlich darauf, dass einfache, dörfliche Gebäudetypen den Ort prägen. Kompliziertere städtische oder höfische Architekturdetails wie z.B. Erker, Säulen, Ornamente, Zierelemente, runde oder dreieckige Fenster sind nur in Ausnahmen und an besonderen Gebäuden zu finden.

Die dörflichen Gebäudetypen zeichnen sich durch ihre Einfachheit aus, die mit dem einfachen konstruktiven Prinzip der Fachwerkbauweise in Einklang steht:

KLARE KUBATUR

Die Grundkubatur basiert im Grundriss auf einem einfachen Rechteck und im Schnitt auf dem symmetrischen Giebelfeld, bestehend aus Rechteck und Giebeldreieck. Vereinzelt treten Einschnitte in Form von Loggien auf. Wo weitere Anpassungen der Grundkubatur nötig sind, werden sie durch Addition von Anbauten erreicht, die in sich ebenfalls wieder einfach sind.

Wo es das Grundstück oder sonstige äußere Rahmenbedingungen erfordern, weicht die Kubatur im Grundriss vom rechten Winkel ab, es wird jedoch immer die einfachste mögliche Lösung gesucht. Gekrümmte oder besonders spitzwinklige Grundrissformen, die zu konstruktiven Zwängen führen würden, wurden vermieden.

MINIMIERTE DETAILS

Alle Details sind möglichst zurückhaltend ausgeführt, so dass sie sich der einfachen und klaren Grundform des Gebäudes unterordnen. Insbesondere an den Dachrändern wird dies deutlich: Der Überstand am Giebel und an der Traufe ist nicht größer, als baukonstruktiv und zum Wetterschutz sinnvoll. Außen sichtbare konstruktive Elemente wie Pfetten oder Sparren sind sparsam eingesetzt und so schlank wie möglich gehalten. Das Dach selbst ist in seinem Aufbau minimiert, so dass es eher wie eine Haut wirkt und nicht – wie bei heutigen Bauten oft zu sehen – wie ein «Dachpaket».

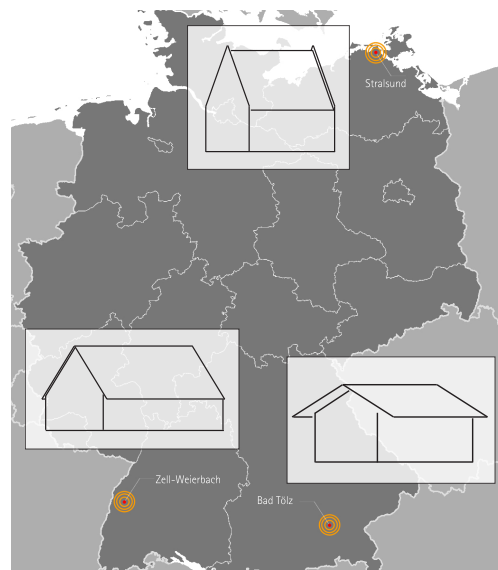


Beispiel für einen modernen Bau mit minimierten Details, der sich aufgrund seiner stimmigen Proportionen dennoch gut in ein historisches Ortsbild wie das von Zell-Weierbach einfügen würde.

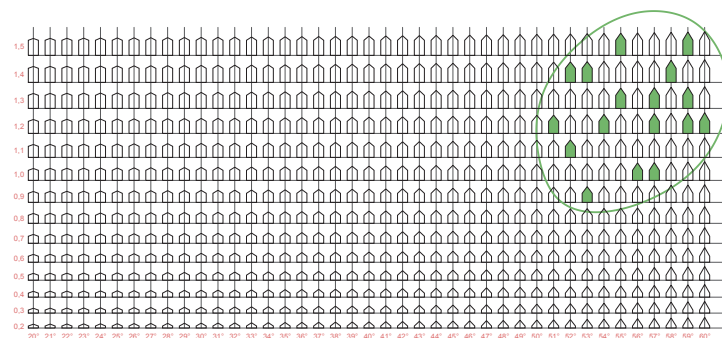
ORTSTYPISCHE PROPORTIONEN UND BAUKÖRPERSILHOUETTE

Ein besonders wichtiges Merkmal der Gebäude ist die sogenannte Baukörpersilhouette. Diese wird vor allem durch die Dachneigung bestimmt und lässt sich ergänzend durch das Zusammenspiel von Dachneigung und dem Verhältnis von Traufhöhe zur Breite der Giebelwand aufschlüsseln. Es sind Proportionen, die über Jahrhunderte entstanden sind. Mit jedem Neubau wurden sie weiter optimiert, bis die Gebäude schließlich ihre stimmigen und selbstverständlichen Proportionen erhielten, die ideal an den Ort, das Klima, die traditionellen Bautechniken und die Landschaft abgestimmt sind. Da diese Faktoren von Ort zu Ort variieren, hat jede Gegend ihre eigene, individuelle Silhouette entwickelt. Diese sind gestalterisch auch auf die von Region zu Region unterschiedliche Ausgestaltung der Dachüberstände und Dachränder abgestimmt. Untersuchungen, die im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne durchgeführt wurden, zeigen, dass es dabei aber nicht die eine präzise Proportion oder Regel gibt, sondern für jede Gegend jeweils eine Gruppe einander ähnlicher Proportionen. Sie lassen sich visualisieren, indem sie in eine Matrix eingetragen werden, die in der Vertikalachse die unterschiedlichen Verhältnisse von Höhe zu Breite auflistet, in der Horizontalachse die unterschiedlichen Dachneigungen. Werden in einer solchen Matrix die vor Ort gefundenen Proportionen eingetragen, so bilden sie ein charakteristisches Feld innerhalb der Matrix ab.

Die von Region zu Region unterschiedlichen Proportionen zeigen sich in der Matrix durch jeweils unterschiedlich angeordnete Felder. Diese Felder sind so etwas wie der «genetische Fingerabdruck» einer Gegend, in dem die regions- oder ortstypischen Proportionen niedergelegt sind. Für die individuelle Charakteristik eines Ortes und seiner Gebäude ist dies von grundlegender Bedeutung.



002 Baukörpersilhouetten sind ein wichtiges Merkmal regionaler Baukultur



003 Baukörpersilhouetten der historischen Giebelfassaden in Stralsund



004 Baukörpersilhouetten der historischen Giebelfassaden in Zell-Weierbach



005 Baukörpersilhouetten der historischen Giebelfassaden in Bad Tölz

ÜBERTRAGUNG AUF DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Aufbauend auf diesen Betrachtungen ergeben sich die drei Grundprinzipien für die Gebäude:

Klare Kubatur

Neubauten sollen keine komplexen oder verschachtelten Grundformen aufweisen, sondern aus einem einfachen rechteckigen Baukörper mit symmetrischem Satteldach gebildet werden. Um trotzdem mehr Flexibilität bei der Grundrissgestaltung zu ermöglichen, sind Anbauten zugelassen, die im Textteil B, Ziff. 2.3 und Ziff. 3 definiert werden.

Minimierte Details

Aufwändige oder überdimensionierte Detaillierungen stören die Klarheit der Kubatur. Insbesondere die Dachränder sind für die Silhouette, aber auch für den ortstypischen Charakter wichtig. Auf sie wird daher besonderer Wert gelegt.

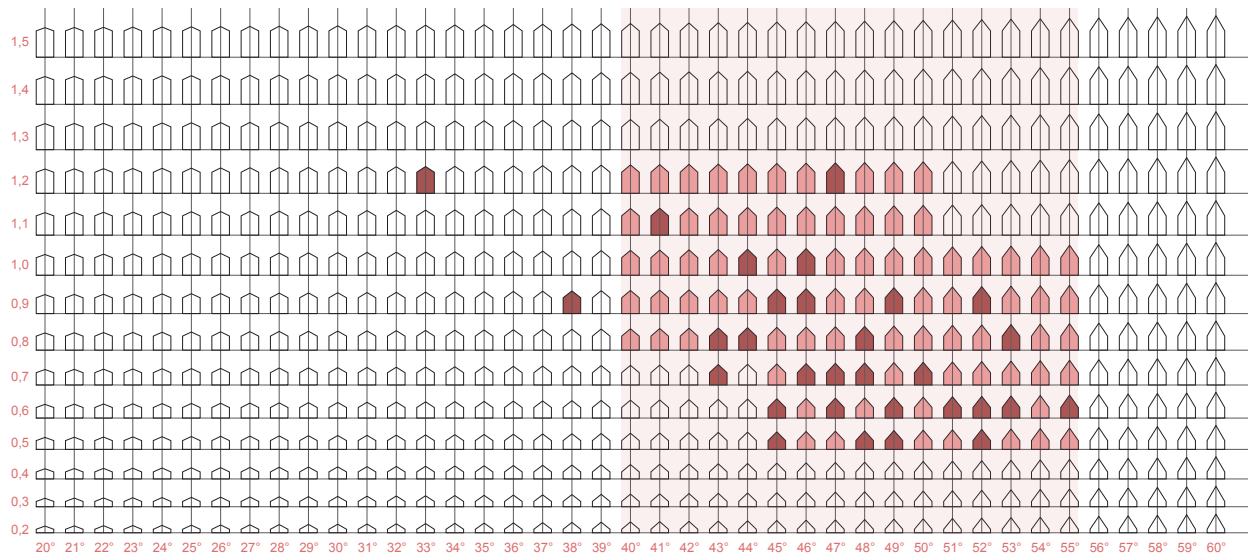
Ortstypische Dachneigungen und Baukörpersilhouetten

Die harmonische Wirkung der klaren Kubatur entsteht durch die ortstypische Baukörpersilhouette. Bei der Übertragung der untersuchten Baukörpersilhouetten Zell-Weierbachs auf die örtlichen Bauvorschriften wird primär auf die prägenden Dachneigungen gesetzt. Dabei basieren die in den Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen auf den prägenden Dachneigungen der historischen Giebelfassaden im Ort. Für den Teilbereich A wird eine Spanne der zulässigen Dachneigungen von 40°–55° festgesetzt. Im Teilbereich B werden zusätzlich auch geringfügig flachere Dachneigungen ermöglicht, wodurch sich eine Varianz von 35°–55° ergibt.

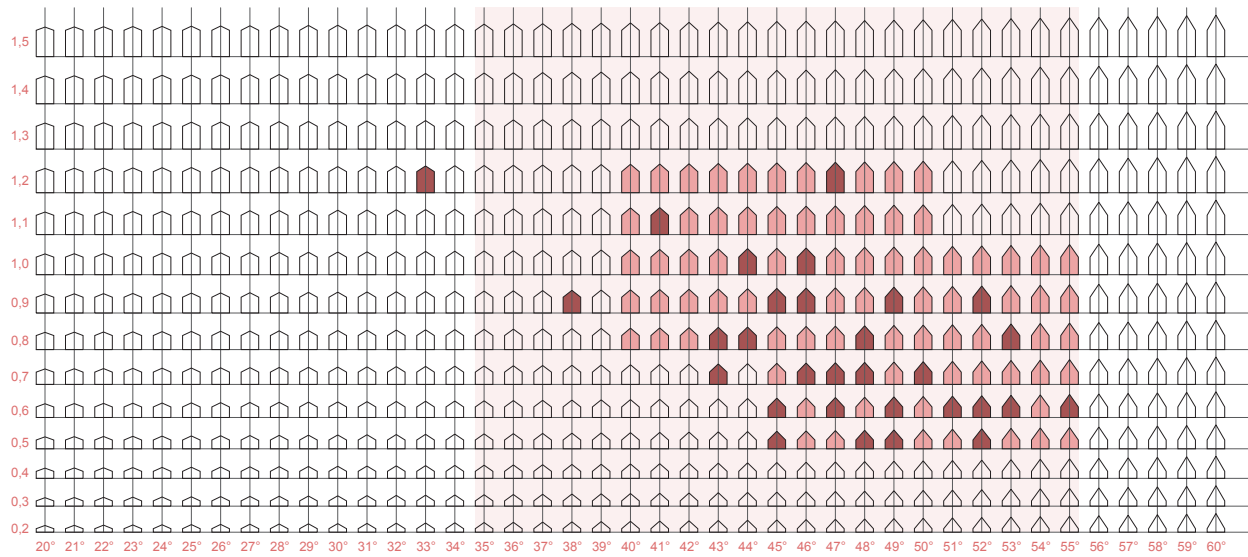
Ergänzend werden weiterreichende Empfehlungen zur Form der Giebelfassaden getroffen, die das Zusammenspiel der Proportionen aus Traufhöhe und Giebelfassadenbreite in Verbindung mit zugehörigen Varianzen der Dachneigungen berücksichtigen. Den prägenden Proportionen aus Breite und Höhe werden hierbei detailliertere Abstufungen von zugehörigen Dachneigungen zugeordnet. Diese relativ weitreichenden Empfehlungen beruhen ebenfalls auf Untersuchungen der historischen Giebelfassaden Zell-Weierbachs und werden unverbindlich mit Empfehlungscharakter für den Teilbereich A und B getroffen.

KNIESTOCK

Eine Regelung zum Kniestock wird nach Gebäudegröße differenziert definiert. Auf diese Weise können die Einschränkungen so gering wie möglich gehalten werden. Für kleinere Gebäude mit einer Traufhöhe von maximal 5 m sind Kniestöcke zulässig. Für Gebäude mit einer Traufhöhe über 5 m bis maximal 7 m sind Kniestöcke hingegen nicht geeignet.



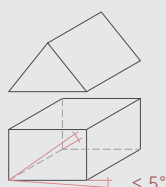
006 Im Bestand Zell-Weierbach vorhandene historische Baukörpersilhouetten (dunkelrot), aus dem Bestand abgeleitete empfohlene Baukörpersilhouetten (mittelrot) und Spannweite der zulässigen Dachneigungen (hellrot im Hintergrund) für den Teilbereich A.



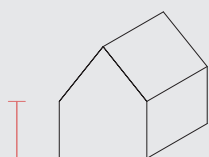
007 Im Bestand Zell-Weierbach vorhandene historische Baukörpersilhouetten (dunkelrot), aus dem Bestand abgeleitete empfohlene Baukörpersilhouetten (mittelrot) und Spannweite der zulässigen Dachneigungen (hellrot im Hintergrund) für den Teilbereich B.

§

TEXTTEIL B



008 Grundform: Quader mit darüberliegendem Prisma



$h \leq 7,0 \text{ m}$

009 Traufhöhe des Hauptbaukörpers

FESTSETZUNGEN „WINKEL 2“ UND „OBERTAL“

2. Hauptanlagen

2.1 Bestandteile der Hauptanlage

Hauptanlagen können aus Hauptbaukörpern und Anbauten gebildet werden.

2.2 Hauptbaukörper

2.2.1 Begriffsdefinition

Als Hauptbaukörper gelten nur Baukörper mit einer Traufhöhe von mindestens 3,50 m. Alle anderen Gebäudeteile (z. B. Balkone, Wintergärten, Erker sowie Gebäudeteile unter einem Schleppdach), gelten als Anbau. Abmessung, Lage und Geometrie des Hauptbaukörpers sind in den folgenden Absätzen festgesetzt. Festsetzungen zur Gestaltung von Anbauten als Teil der Hauptanlage erfolgen unter Textteil B, Ziff. 2.3.

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

2.2.2 Begriffsdefinition Maße

Als Breite des Hauptbaukörpers wird die Breite der breitesten Giebelfassade bezeichnet, als Länge des Hauptbaukörpers die Länge der längsten traufseitigen Fassade. Als Traufhöhe wird die Höhe des Schnittpunkts der Außenwand mit der Dachhaut über dem niedrigstem Punkt des zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Geländes an der Fassade definiert; Treppen und Lichtschächte können hierbei gemäß den Regelungen unter Textteil B, Ziff. 2.4 außer Acht gelassen werden.

2.2.3 Grundgeometrie

Als Form des Hauptbaukörpers ist im Grundriss nur eine einfache Rechteckform zulässig, als Dachform sind nur symmetrische Satteldächer zulässig, deren First parallel zur langen Fassadenseite verläuft.

Winkelabweichungen im Grundriss um bis zu 5° sind zulässig. Einschnitte in die Grundgeometrie sind in Form von Loggien unter Berücksichtigung der Regelungen unter Textteil B, Ziff. 4.5 zulässig. Additionen an die Grundgeometrie sind als Anbauten gemäß Textteil B, Ziff. 2.3 (Anbauten als Teil der Hauptanlage) bzw. gemäß Textteil B, Ziff. 3.2 (Nebenanlagen als Gebäude, die als Anbau an einen Hauptbaukörper errichtet werden) zulässig.

2.2.4 Traufhöhe

Die Traufhöhe der Hauptbaukörper darf an keinem Punkt 7,00 m überschreiten. Die Bezugspunkte ergeben sich aus den Regelungen unter Textteil B, Ziffer 2.2.2.

2.2.5 Kniestock

Ein Kniestock ist nur bei solchen Gebäuden zulässig, deren Traufhöhe an keinem Punkt mehr als 5 m beträgt.

2.2.6 Dachneigung

Es sind folgende Dachneigungen zulässig:

Teilgebiet A: min. 40°, max. 55°;

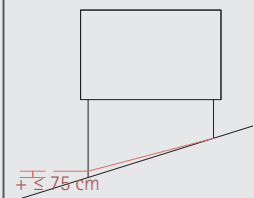
Teilgebiet B: min. 35°, max. 55°.

2.2.7 Giebelseitiger Dachrand (Ortgang):

Giebelseitig ist ein Dachüberstand von mindestens 2 cm und maximal 70 cm auszubilden.

2.4 Geländeveränderungen

Geländeveränderungen für die Errichtung von Hauptgebäuden sind höchstens mit + 75 cm Höhenunterschied zu dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Gelände zugelassen und so auszuführen, dass der natürliche Geländeverlauf möglichst wenig beeinträchtigt wird. Abgrabungen (z.B. für Treppen zu Kellereingängen und für mit Gitterrosten überdeckte Lichtschächte) sind auf das funktional und bautechnisch notwendige Minimalmaß zu begrenzen ist. Die Regelungen zur Traufhöhe unter Textteil B, Ziff. 2.2.4 i. V. m. der Bestimmung der Bezugshöhen nach Textteil B, Ziff. 2.2.2 sind zu beachten.



010 Geländeveränderungen

BEIGEORDNETE EMPFEHLUNGEN ZU HAUPTBAUKÖRPERN

I. Abmessungen der Hauptbaukörper

Als maximale Breite a der Hauptbaukörper werden im Teilgebiet A 10 m und im Teilgebiet B 12 m empfohlen. Es wird angeraten, dass die Länge b der Hauptbaukörper mindestens das Eineinhalbfache der Breite a der Hauptbaukörper beträgt.

II. Form der Giebelfassade

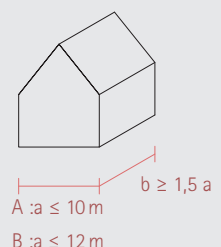
Giebelfassaden weisen eine Proportion $P = h : a$ als Quotient von Höhe der Traufe h zur Breite der Giebelfassade a auf. Falls die beiden Giebelseiten aufgrund von Geländeunebenheiten unterschiedliche Proportionen P aufweisen, ist die der öffentlichen Verkehrsfläche nähergelegene maßgeblich.

Liegt die Proportion P innerhalb der nachfolgend angegebenen Bereiche, werden die zugehörigen Dachneigungen DN empfohlen:

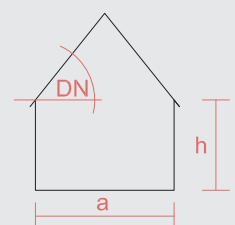
Wenn P größer als 1 ist, dann ist eine DN von 40° bis 50° zulässig.

Wenn P kleiner oder gleich 1 ist und gleichzeitig größer als 0,75, dann ist eine DN von 40° bis 55° zulässig.

Wenn P kleiner oder gleich 0,75 ist, dann ist eine DN von 45° bis 55° zulässig.



011 Empfehlungen zu Abmessungen des Hauptbaukörpers



012 Die Giebelfassade und die ihre Form bestimmenden Parameter Breite a , Höhe h und Dachneigung DN

5.3 ANBAUTEN UND GESTALTUNG VON NEBENANLAGEN ALS GEBÄUDE

Die traditionellen Bauten in Zell-Weierbach kommen mit einem einfachen Rechteckgrundriss aus. Balkone, Erker u.Ä. sind an den historischen Gebäuden überwiegend nicht vorhanden.

FLEXIBILITÄT DURCH ANBAUTEN

Die heutigen Wohnansprüche erfordern oft mehr Flexibilität in der Grundrissgestaltung. Hinzu kommt, dass Balkone oder Loggien heute fast als Standard im Wohnungsbau gelten dürfen und kaum jemand auf die Qualitäten eines solchen Freiraums verzichten möchte. Um diesen Bedürfnissen entgegenzukommen, wird das im gewachsenen Ortskern oft vorkommende Motiv des Schuppens oder Anbaus neu interpretiert und als flexibel einsetzbares additives Bauteil verwendet.

So lässt sich der Anbau nach den hier formulierten Regeln beispielsweise im Erdgeschoss als Erweiterung des Wohnbereichs oder als Loggia nutzen, das Dach des Anbaus als Dachterrasse im Obergeschoss. Auch wintergartenähnliche, rundum verglaste Anbauten oder Eingangsbauten, die ein Vordach und einen Windfang schaffen, lassen sich auf diese Weise umsetzen.

DER ANBAU ALS UNTERGEORDNETES BAUTEIL

Der Anbau erlaubt es auf diese Weise, den heutigen Wohnansprüchen entgegenzukommen. Damit er sich harmonisch in den Ortskern einfügt, muss er wie die historischen Vorbilder in der Größe dem Hauptbau deutlich untergeordnet sein.

KLARE KUBATUR

Es empfiehlt sich zudem, dass die Anbauten – ebenso wie die Hauptbaukörper – eine klare Kubatur aufweisen. Daher ist es angeraten, dass die Kan-



Beispiel eines Anbaus mit Schleppdach in Zell-Weierbach

ten des Anbaus zumindest die Umrisse vollständig nachzeichnen, also alle vier Ecken des Anbaus sowie die oberen und unteren Kanten, die durch das Dach und einen unteren Abschluss gebildet werden. Selbst wenn also in der untersten Ebene nur eine Terrasse geplant ist, so sollte diese in das gestalterische Konzept einbezogen werden, indem zumindest der Bodenbelag die Kubatur des Anbaus nachzeichnet und nach Möglichkeit zumindest an zwei Seiten eine Brüstung oder eine Sitzbank die Form abschließt. Dies wird jedoch nicht verbindlich festgesetzt.

«ZIMMER IM FREIEN»

Solche Maßnahmen steigern im Übrigen auch die räumlichen Qualitäten der Terrasse, die dadurch eher zu einem «Zimmer im Freien» wird und nicht wie eine «Restfläche» unter einem Balkon wirkt. Um solche Qualitäten auch für die Balkone zu bekommen, wird empfohlen, diese eher in der Art einer Loggia oder Veranda auszuführen. Dazu gehört vor allem, dass die Brüstung nicht allzu offen gestaltet ist. Denn das mag zwar angenehm luftig und leicht wirken, führt aber oftmals dazu, dass sich die Bewohner auf dem Balkon zu exponiert fühlen. Eine gut gestaltete Brüstung hingegen bietet Schutz und gibt ein Gefühl der Geborgenheit.



Ein Anbau verbindet zwei modern gestaltete und dennoch in ein dörfliches Umfeld passende Gebäude (MIßFELDT KRAB ARCHITEKTEN BDA, FOTOGRAF JOHANNES KOTTJÉ)



Das Gebäude hält gekonnt die Waage zwischen zeitgenössischer Architektur und der Anpassung an historische, regionale Bauweisen. Der Eingang wird durch einen Anbau gebildet. (HAEFELE ARCHITEKTEN BDA, TÜBINGEN)

FESTSETZUNGEN „WINKEL 2“ UND „OBERTAL“

2.3 Anbauten als Teil der Hauptanlage

2.3.1 Begriffsdefinition

Anbauten sind an den Hauptbaukörper angebaute Gebäudeteile. Stellen Anbauten eine Erweiterung der Hauptanlage dar (z. B. Wohnraumerweiterung, Balkone, Loggien, Erker), sind die in den nachfolgenden Absätzen getroffenen Regelungen anzuwenden. Dies gilt auch für Veränderungen an bestehenden, als Teil der Hauptanlage einzustufenden Anbauten

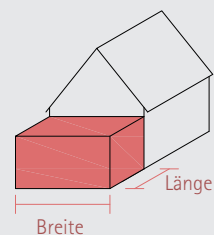
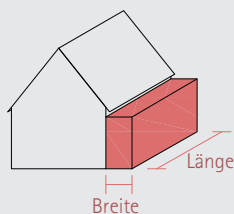
Im Übrigen sind Anbauten als Nebenanlage oder als Garage (siehe Textteil B, Ziff. 3.) einzustufen.

2.3.2 Begriffsdefinition Maße

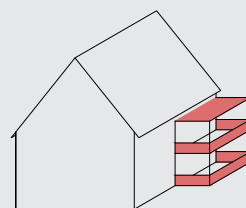
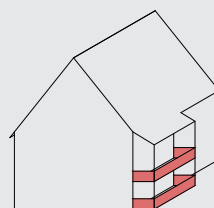
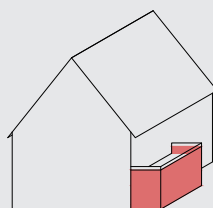
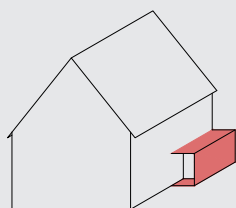
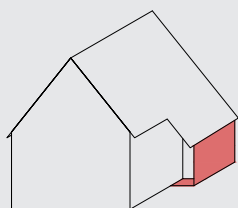
Als Breite des Anbaus wird hier die parallel zur Giebelfassade des Hauptbaukörpers gemessene Abmessung des Anbaus bezeichnet, als Länge die parallel zum First des Hauptbaukörpers gemessene Abmessung. Sind in einem Bauvorhaben mehrere Hauptbaukörper vorhanden, sind jeweils die Maße, Lage und Ausrichtung des Hauptbaukörpers maßgeblich, an denen der Anbau angebaut ist.

2.3.3 Grundgeometrie

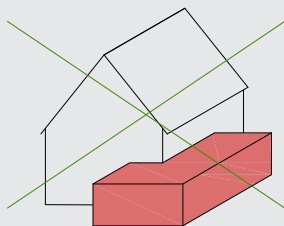
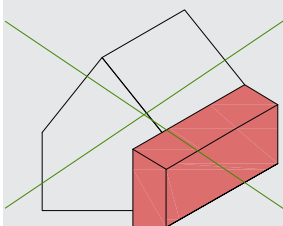
Anbauten sind mit einem rechteckigen Grundriss ohne Versprünge, ohne Abschrägungen oder Einschnitte auszuführen. Die Winkel dürfen um bis zu 5 Grad vom rechten Winkel abweichen. Anbauten müssen mit einer Seite vollständig an das Hauptgebäude angeschlossen sein. Über die Wände des Hauptgebäudes überstehende oder über Eck greifende Anbauten sind nicht zulässig.



013 Begriffsdefinition Maße



014 Beispiele zulässiger Anbauten

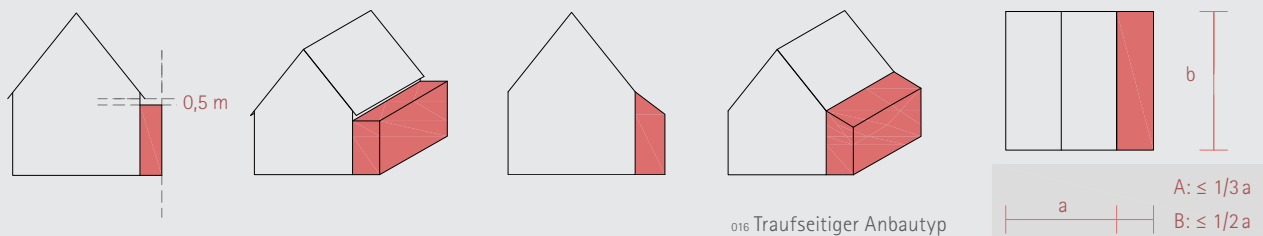


015 Beispiele nicht zulässiger Anbauten

2.3.4 Anbautypen

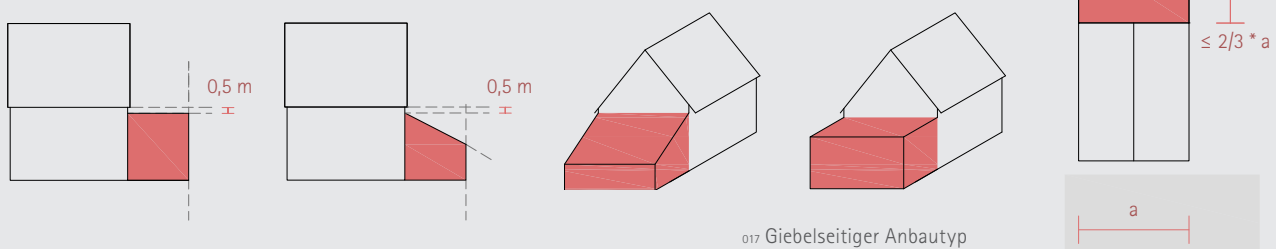
2.3.4.1 Traufseitiger Anbautyp

Taufseitige Anbauten können über die gesamte Gebäudelänge verlaufen. Ihre Breite darf im Teilgebiet A nicht mehr als ein Drittel, im Teilgebiet B nicht mehr als die Hälfte der Breite des Hauptbaukörpers betragen. Anbauten mit geneigten oder abgeschleppten Dächern dürfen bis maximal an die Traufe reichen. Anbauten mit Flachdächern sind zulässig bis zu einer Höhe inklusive Brüstung oder Geländer von 0,5 m unterhalb der traufseitigen Dachkante.



2.3.4.2 Giebelseitiger Anbautyp

Anbauten an Giebelwänden sind bis zu einer Höhe inklusive Geländer von 0,5 m unterhalb der traufseitigen Dachkante zulässig, wenn ihre Breite die Breite des Hauptbaukörpers und ihre Länge zwei Drittel der Breite des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Bei giebelständigen Gebäuden sind giebelseitige Anbauten nur an der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig.

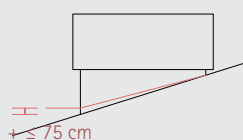


2.3.5 Dachformen

Als Dachform für die Anbauten sind Flachdächer oder Pultdächer zulässig. Dachüberstände sind kleiner als die des Dachs des Hauptbaukörpers zu halten. Pultdächer von Anbauten sind mit ihrem First an die Hauswand anzuschließen oder als Fortsetzung des Hauptdachs auszuführen. Die Dachneigung darf nicht mehr als die Dachneigung des Dachs des Hauptbaukörpers betragen und nicht mehr als 20° flacher sein. Bei geneigten Dächern ist das Dach mit einem in Art, Größe und Farbe weitestgehend ähnlichem Ziegel wie das Dach des Hauptbaukörpers zu decken. Ab einer Grundfläche von 6 m² sind Flachdächer und flach geneigte Schrägdächer bis 10° Neigung zu begrünen (Substrat mind. 10 cm), sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden.

§

TEXTTEIL B



018 Geländeveränderungen

2.3.6 Lage

Anbauten, die Hauptnutzungen beinhalten, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulassung von Ausnahmen für die Überschreitung von Baugrenzen richtet sich im Bebauungsplan «Obertal» nach Textteil A, Ziff. 4.2 und im Bebauungsplan «Winkel 2» nach Textteil A, Ziff. 4.1.

Bei giebelständigen Gebäuden sind über die Hauptfassade hervortretende Balkone an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite nicht zulässig.

2.3.7 Abstände

Zwischen Anbauten als Teil der Hauptanlage untereinander ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Zwischen Anbauten als Teil der Hauptanlage und Nebenanlagen als Gebäude ist ebenfalls ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.

2.3.8 Anzahl Anbauten

Je Hauptbaukörper sind nicht mehr als 2 Anbauten zugelassen. Je Gebäudeseite eines Hauptbaukörpers ist nur ein Anbau zulässig. Mindestens eine giebelseitige und eine traufseitige Fassade des Hauptbaukörpers müssen frei von Anbauten sein.

Hierbei ist jeweils unerheblich, ob es sich um Anbauten handelt, die als Teil der Hauptanlage oder als Nebenanlage einzustufen sind.

2.4 Geländeveränderungen

Geländeveränderungen für die Errichtung von Hauptgebäuden sind höchstens mit + 75 cm Höhenunterschied zu dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Gelände zugelassen und so auszuführen, dass der natürliche Geländeverlauf möglichst wenig beeinträchtigt wird. Abgrabungen (z.B. für Treppen zu Kellereingängen und für mit Gitterrosten überdeckte Lichtschächte) sind auf das funktional und bautechnisch notwendige Minimalmaß zu begrenzen ist. Die Regelungen zur Traufhöhe unter Textteil B, Ziff. 2.2.4 i. V. m. der Bestimmung der Bezugshöhen nach Textteil B, Ziff. 2.2.2 sind zu beachten.

FESTSETZUNGEN „WINKEL 2“ UND „OBERTAL“

3. Nebenanlagen als Gebäude, Garagen, Tiefgaragenzufahrten

3.1 Begriffsdefinition Nebenanlagen als Gebäude

Nebenanlagen als Gebäude sind bauliche Anlagen, die nicht als Teil der Hauptanlage einzustufen sind und die der Begrifflichkeit eines Gebäudes gemäß § 2 Abs. 2 LBO gerecht werden (z. B. Schuppen, Kleintierstall, Lagerraum).

Nebenanlagen als Gebäude können entweder als Anbau an einen Hauptbaukörper oder freistehend errichtet werden.

Bei Veränderungen an bestehenden Nebenanlagen als Gebäude sind die in den folgenden Absätzen getroffenen Festsetzungen zu beachten.

3.2 Nebenanlagen als Gebäude, die als Anbau an einen Hauptbaukörper errichtet werden

3.2.1 Begriffsdefinition Maße

Es gelten die Regelungen gemäß Textteil B, Ziff. 2.3.2.

3.2.2 Grundgeometrie

Es gelten die Regelungen gemäß Textteil B, Ziff. 2.3.3.

3.2.3 Anbautypen

Es gelten die Regelungen gemäß Textteil B, Ziff. 2.3.4.

3.2.4 Dachformen

Es gelten die Regelungen gemäß Textteil B, Ziff. 2.3.5.

3.3 Nebenanlagen als Gebäude, die freistehend errichtet werden

Freistehende Nebenanlagen als Gebäude sind nicht mit dem Hauptbaukörper verbunden. Sie sind bis zu einer Grundfläche von max. 6 m² zulässig. Größere Grundflächen können zugelassen werden, sofern die Nebenanlage landwirtschaftlich genutzt wird.

Freistehende Nebenanlagen als Gebäude müssen sich hinsichtlich Baugestaltung den Hauptanlagen unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zur Hauptanlage stehen.

Hinsichtlich der Dachform gelten die Regelungen gemäß Textteil B, Ziff. 2.3.5.

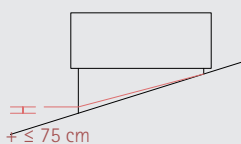
Zusätzlich sind Satteldächer mit mittig liegendem First, parallel zur Traufe, zulässig.

Bei geeigneten Dächern darf die Traufe an der höchsten Stelle nicht höher als 2,50 m sein, der First nicht höher als 4 m, jeweils gemessen ab der zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Geländeoberkante.

Bei Flachdächern darf die höchste Stelle der Attika nicht höher als 2,60 m sein, gemessen ab der zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Geländeoberkante. Bei landwirtschaftlich genutzten, freistehenden Nebenanlagen als Gebäude kann eine größere Höhe zugelassen werden.



TEXTTEIL B



019 Geländeänderungen

3.4 Garagen und Tiefgaragenzufahrten

Garagen sowie Rampen zur Einfahrt in eine Tiefgarage sind in eine Hauptanlage, in eine Nebenanlage als Gebäude, die als Anbau an einen Hauptbaukörper errichtet wird, oder in eine zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene, freistehende Nebenanlage als Gebäude zu integrieren. Die Neuerrichtung freistehender Garagen ist nicht zulässig. Carports können ausnahmsweise zugelassen werden. Bei der Ausführung von Fassadenöffnungen für Garagen- und Tiefgarageneinfahrten sind die Regelungen unter Textteil B, Ziff. 4.4 anzuwenden.

3.5 Lage

Nebenanlagen als Gebäude können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Freistehende Nebenanlagen als Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind in dem Bereich zwischen dem öffentlichen Raum und der straßenzugewandten Gebäudefassade, mindestens aber bis zu einem Abstand von 5 m zum öffentlichen Raum unzulässig. Für landwirtschaftlich genutzte, freistehende Nebenanlagen als Gebäude können Ausnahmen zugelassen werden.

3.6 Abstände

Zwischen Nebenanlagen als Gebäude untereinander ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Hinsichtlich des Abstands zwischen Anbauten als Teil der Hauptanlage und Nebenanlagen als Gebäude gelten die Regelungen gemäß Textteil B, Ziff. 2.3.7.

3.7 Anzahl Anbauten / freistehende Nebenanlagen als Gebäude

Hinsichtlich der Anbauten gelten die Regelungen gemäß Textteil B, Ziff. 2.3.8.

Je Hauptbaukörper sind außerdem nicht mehr als 2 freistehende Nebenanlagen als Gebäude zugelassen.

3.8 Geländeänderungen

Geländeänderungen für die Errichtung von Nebenanlagen als Gebäude sind höchstens mit + 75 cm Höhenunterschied zu dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Gelände zugelassen und so auszuführen, dass der natürliche Geländeverlauf möglichst wenig beeinträchtigt wird. Abgrabungen (z.B. für Treppen zu Kellereingängen und für mit Gitterrosten überdeckte Lichtschächte) sind auf das funktional und bautechnisch notwendige Minimalmaß zu begrenzen ist. Die Regelungen gemäß Textteil B, Ziff. 3.3 zur Höhe von Nebenanlagen als Gebäude, die freistehend errichtet werden, sind zu beachten.

5.4 FASSADENGESTALTUNG



Beispiele für historische Fassaden in Zell-Weierbach

Die Fassaden neuer Gebäude sollen sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf der dem öffentlichen Raum zugewandten Seite. Aufgrund veränderter Bedürfnisse der Bewohner und neuer Bautechniken ist eine Übertragung der historischen Formen auf neue Bauten jedoch nicht immer sinnvoll oder mit unangemessen hohen Kosten verbunden. Mitunter verlieren die historischen Formen beim Versuch, sie mit heutigen Baumaterialien nachzubauen, ihre Selbstverständlichkeit und Eleganz. Die Vorgaben für die Fassaden folgen daher dem Grundsatz, zunächst nur jene Merkmale zu übernehmen, die sich gut und ohne großen Aufwand in eine zeitgenössische Architektur übertragen lassen und die keine merklichen Einschränkungen für Bauherren oder Bewohner verursachen. Das ergibt drei allgemeine Fassadenregeln:



Eine Vielzahl der historischen Gebäude in Zell-Weierbach stehen auf einem Sockel oder sogar einem sehr mächtigen Sockelgeschoss, meist aus Stein im Kontrast zu der Fachwerkkonstruktion darüber.

EINFACHHEIT

Das Prinzip der Einfachheit, das oben bereits für die Gebäudeform beschrieben ist, gilt auch für die Fassaden: Alle Fenster- und Türöffnungen sind in der Regel einfache Rechtecke. Dieses Prinzip wird für die örtlichen Bauvorschriften übernommen, indem fremd wirkende andere Fensterformen, runde oder dreieckige beispielsweise, ausgeschlossen werden.

SOCKEL

Fast ohne Ausnahme weist jedes der historischen Gebäude einen Sockel auf. Auch dieses Merkmal kann problemlos auf moderne Bauten übertragen werden, ohne dass dies nennenswerte Kosten oder Einschränkungen der Nutzbarkeit verursacht. Darüber hinaus ist die Ausbildung eines Sockels baukonstruktiv sinnvoll, da er den durch Witterung stärker belasteten bodennahen Bereich der Wand schützt. Die Ausführung eines Sockels wird jedoch nicht verbindlich festgesetzt.



Auch historische Gebäude ohne Sockelgeschoss oder Sockel haben häufig einen Sockelbereich, um den bodennahen, stärker bewitterten Bereich der Fassade besser gegen Feuchtigkeit zu schützen.

Darüber hinaus weisen die Fassaden der historischen Gebäude im Ortskern weitere charakteristische Merkmale auf: Neben dem Sichtfachwerk sind dies vor allem die Beschränkung auf wenige, Fensterformate sowie besondere Weisen der Anordnung der Fenster. Dabei handelt es sich ebenfalls um wichtige ortsbildprägende Merkmale, allerdings lassen sie sich nicht direkt in eine Satzung übernehmen: Das Sichtfachwerk sollte als historische Bauweise den historischen Bauten vorbehalten bleiben und nicht von Neubauten imitiert werden.

Eine Beschränkung der Fenster auf historische Formate und Anordnungen würde den heutigen Wohnansprüchen hinsichtlich Belichtung und Grundrissgestaltung widersprechen und somit die Nutzbarkeit unangemessen stark einschränken.

Im Sinne eines nicht nur vom Ortsbild, sondern auch von der Nutzbarkeit her lebendigen und lebenswerten Ortskerns, lassen die örtlichen Bauvorschriften daher in diesen Aspekten stärkere Abweichungen von den historischen Bauten zu.

Zusätzlich können weitere Empfehlungen für die Giebelfassade getroffen werden, um bspw. bei großflächigen Fassaden einer kargen abweisenden Erscheinung entgegenzuwirken. Es werden diesbezüglich drei Gestaltungsprinzipien empfohlen:

Holzverschalung komplett

Die Lebendigkeit des natürlichen Baustoffs Holz und die Feingliedrigkeit einer Vertikal-Verschalung geben der Fassade einen optischen Reichtum, der dazu beiträgt, das Gebäude in die Umgebung einzufügen. Ergänzt wird die Verschalung durch die an anderer Stelle bereits erwähnte Beschränkung auf rechteckige Öffnungsformate und der Ausbildung eines Sockels. In diesem Stil gehaltene Gebäude können eine sehr moderne Erscheinung haben.

Holzverschaltes Giebelfeld

Alternativ wird die Holzverschalung nur im Bereich des Giebeldreiecks empfohlen. Zusammen mit dem Sockel wird dadurch die Giebelfassade gegliedert. Diese Gestaltung trägt soweit zu einem Einfügen



Die örtlichen Bauvorschriften lassen Freiheiten für die Gestaltung der traufseitigen Fassaden. Beispiel für eine traufseitige Fassade mit großzügige Verglasung in einer stimmig komponierten Fassade. (JEBENS SCHOOF ARCHITEKTEN BDA, FOTOGRAF MICHAEL MARIA ROSEN)



Beispiel für ein Gebäude in Zell-Weierbach mit einem holzverschalten Giebfeld



Beispiel für einen Fensterladen und Fensterumrahmung in Zell-Weierbach

in die Umgebung bei, dass sie ohne weiteren Vorgaben hinsichtlich Fenstergröße oder Anordnung der Fenster empfohlen werden kann. Die Erscheinung von Gebäuden in diesem Stil tendiert eher ins traditionelle, kann aber durchaus auch zeitgemäß gestaltet werden.

Fensterläden

Als dritte Variante wird die Belebung der Fassade durch Fensterläden empfohlen, seien es Klapp- oder Schiebeläden. In diesem Fall empfehlen sich allerdings weitere Gestaltungsprinzipien hinsichtlich der Formate: So sollte hier darauf geachtet werden, dass an der Giebelfassade alle Fenster eines Geschosses das gleiche Format haben und gewisse Abstände zueinander und zur Gebäudeecke eingehalten werden, andererseits sollte die Fassade aber auch ausreichend gefüllt werden.



Das Gebäude hält gekonnt die Waage zwischen zeitgenössischer Architektur und der Anpassung an historische, regionale Bauweisen. Der Eingang wird durch einen Anbau gebildet. (HAEFELE ARCHITEKTEN BDA, TÜBINGEN)



Die örtlichen Bauvorschriften lassen Freiheiten für die Gestaltung der traufseitigen Fassaden. Dennoch soll auch diese Fassade natürlich gestaltet und auf die Giebelfassade abgestimmt sein. Hier ein Beispiel für eine großzügige Verglasung in einer stimmig komponierten Fassade.



Mit seiner ausgewählten Proportion der Holzverschalung fügt sich dieses Gebäude vorzüglich in ein dörfliches Umfeld ein. (CHRISTIAN STOLZ, HAMBURG)

FESTSETZUNGEN „WINKEL 2“ UND „OBERTAL“

4. Fassadengestaltung

4.1 Öffnungsformate

Es sind nur rechteckige Öffnungsformate zugelassen.

4.2 Mindestanteil Öffnungen

Die Öffnungen an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade müssen bei Hauptanlagen einen Anteil von mindestens 10% der Fassadenfläche ausmachen.

4.3 Umbauten

Bei Umbauten sind vorhandene historische Fassadengliederungen, Fensteröffnungen, Fensterläden und sonstige Gestaltungsmerkmale beizubehalten.

4.4 Öffnungen für Garagen- und Tiefgarageneinfahrten

In einer der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade eines Baukörpers ist für die Einfahrt in eine Garage oder in eine Tiefgarage nur eine Öffnung zulässig. Die Öffnung in der Fassade ist ebenerdig anzuordnen und darf eine Breite von 3,5 m nicht überschreiten.

4.5 Loggien

Bei giebelständigen Gebäuden sind Loggien an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite nicht zulässig.

BEIGEORDNETE EMPFEHLUNGEN ZUR FASSADENGESTALTUNG

I. Giebelfassade

Zusätzlich zu den Festsetzungen in Textteil, B Ziff. 4 wird es für die Giebelfassaden von Gebäuden mit einer Traufhöhe von mehr als 5 m angeraten, eine der drei folgenden Empfehlungen zu befolgen:

- (a) Die Giebelfassade sollte (mit Ausnahme des Sockels) komplett mit einer Vertikal-Schalung aus Holz verkleidet werden.
- (b) Das Giebeldreieck sollte mit einer Vertikal-Schalung aus Holz verkleidet werden. Öffnungen sollten entweder vollständig innerhalb oder vollständig außerhalb der Holzverkleidung liegen, sie sollten den unteren Rand nicht durchschneiden.



TEXTTEIL B

- (c) Alle Fenster mit Ausnahme der Fenster im Giebeldreieck sollten in dem gleichen Format gehalten werden, welches mindestens doppelt so hoch wie breit sein sollte. Breitere Fenster sollten als Verdoppelung des Formats mit sichtbarer mittlerer Trennung ausgeführt werden (z.B. als doppelflügelige Fenster). Alle Fenster mit Ausnahme der Fenster oberhalb der ersten Dachebene sollten mit Fensterläden (Schiebe- oder Klappläden) aus Holz ausgestattet werden.

Bei geöffneten Fensterläden sollte zudem gelten:

- Der Abstand zwischen Fenster oder Laden und Gebäudeecke sollte nicht weniger als eine und nicht mehr als die doppelte Formatbreite betragen.
- Der Abstand zwischen Fensterladen und benachbarten Fenster oder Fensterladen sollte nicht weniger als eine halbe und nicht mehr als vier Formatbreiten betragen.
- Die äußersten Fenster oder Fensterläden sollten mit ihrer der Gebäudecke zugewandten Seite bündig mit den Fenstern oder den Fensterläden der anderen Geschosse angeordnet werden; die Fenster im Giebeldreieck sind hiervon ausgenommen.



020 Empfehlung:
Giebelfassade mit Vertikal-Schalung aus Holz



021 Empfehlung:
Giebeldreieck mit Vertikal-Schalung aus Holz



022 Empfehlung:
Giebelfassade mit Schiebe- oder Klappläden in Variationen



5.5 GESTALTUNG DER DACHFLÄCHEN

Die in Farbe und Material weitgehend einheitlichen Dächer im Ortskern mit ihren großen, meist nicht durch Aufbauten oder Einschnitte unterbrochenen Dachflächen sind ein wichtiges verbindendes und beruhigendes Element, das einen gemeinsamen Rahmen für die ansonsten teils recht individuell gestalteten Gebäude bildet. Die Dächer sind deshalb besonders zu schützen.

Auf der anderen Seite besteht heute der nachvollziehbare Wunsch nach einer intensiveren Nutzung der Dachräume, wofür meist vor allem eine Belichtung über Dachflächenfenster oder Dachgauben notwendig ist. Diesem Bedarf kommen die örtlichen Bauvorschriften entgegen, setzen aber einen Rahmen, damit die Dachaufbauten sich dem Dach unterordnen, insbesondere hinsichtlich der Größe, der Form, des Materials und der Farbe.

PRINZIP: EINFACHHEIT

Auch hier wird dem Prinzip der Einfachheit gefolgt, was viele fremdartige Formen wie Fledermaus-, Dreiecks- oder Trapezgauben ausschließt. Auch Giebelgauben, Zwerchgiebel oder Wiederkehren sind ungeeignet, weil sie in Konkurrenz zu den ortsbildprägenden Giebeln der Häuser stehen. Gut verträglich sind Schleppgauben, die in dem gleichen Ziegel gedeckt sind wie das Hauptdach und die sich ansonsten in ihrer farblichen Gestaltung dem Dach unterordnen, also in der Regel in einer gedeckten und dunkleren Farbe gehalten sind. Um auch eine modernere Formsprache zu ermöglichen, sind daneben auch Flachdach- oder Kastengauben zugelassen, allerdings sollten diese dann auch der Formsprache des Hauses entsprechen, also nur entweder für Neubauten verwendet werden oder wenn das Haus insgesamt in einem modernen Stil erneuert wird. Für einen Dachausbau bestehender Gebäude ohne eine grundlegende Umgestaltung

des gesamten Gebäudes sind diese Gauben ungeeignet. Alternativ zu den Gauben sind auch schlicht gehaltene Dachflächenfenster möglich.

DAS DACH ALS FASSADE

Bei der Anordnung der Gauben und Dachflächenfenster sollte darauf geachtet werden, dass sie nicht wahllos auf der Dachfläche verteilt werden, nur nach praktischen Gesichtspunkten, wo sie im Innenraum benötigt werden. Die Dachfläche sollte stattdessen wie eine eigene Fassade behandelt werden, auf der die Dachflächenfenster und die Gauben eine harmonische Komposition bilden sollen.

FREIBEREICHE IM DACH

Private Freibereiche im Dachgeschoss sind in der Regel nur durch Dacheinschnitte möglich, die jedoch die Geschlossenheit der Dachhaut empfindlich verletzen würden. In den örtlichen Bauvorschriften wird daher auf Freibereiche im Dach verzichtet.

ZWEITE DACHEBENE

Bei größeren Dächern ist es mitunter erwünscht, auch noch die zweite Dachebene, den Spitzboden, zu nutzen. Gerade im oberen Bereich müssen Dächer ruhig gehalten sein, damit sie ihre rahmende und beruhigende Wirkung behalten.

Generell gilt daher, dass bei mehreren vorhandenen Dachgeschossen Dachgauben nur im untersten Dachgeschoss zulässig sind. Die oberen Dachgeschosse sind in diesem Fall nur mit Dachflächenfenster bestückbar.

GEORDNETES GESAMTBILD

Bei allen Eingriffen in die Dachhaut ist darauf zu achten, dass ein geordnetes und einheitliches Bild entsteht. Deshalb sind je Dachfläche nur je eine Form von Gaube und Dachflächenfenster zugelassen.

Ebenfalls wichtig für das geordnete Gesamtbild ist, dass seitlich und zum unteren Rand gewisse Mindestabstände eingehalten werden, die in den örtlichen Bauvorschriften präzise definiert sind.

TECHNISCHE ANLAGEN

Technische Anlagen wie Antennen, Parabolantennen u.Ä. auf den Dächern sind oftmals gewünscht, optisch aber fast immer störend. Daher wird empfohlen, Antennen, Satellitenanlagen oder sonstige technische Anlagen nur auf der vom öffentlichen Raum abgewandten Dachseite anzubringen.



Dachgauben an einem historischen Gebäude in Zell-Weierbach: Eine einfache, schlanke Konstruktion mit einer dünnen Dachhaut, die sich dem Hauptdach ganz selbstverständlich unterordnet.



Eine zeitgenössische, aber nicht zu moderne Dachgaube. Sie ist großzügig geschnitten und schafft so einen gut nutzbaren Dachraum. Trotz ihrer Größe aber ist die Dachgaube harmonisch in das Dach eingebunden. (HAEFELE ARCHITEKTEN BDA, TÜBINGEN)

FESTSETZUNGEN „WINKEL 2“ UND „OBERTAL“

5. Gestaltung der Dachflächen

5.1 Zulässigkeit von Dachaufbauten

Zulässige Dachaufbauten sind Dachgauben, Dachflächenfenster, Glasziegelflächen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und sonstige technische Anlagen. Alle anderen Arten von Dachaufbauten, beispielsweise Zwerchhäuser, Zwerchgiebel, partielle Wanderhöhlungen, Dachreiter u.Ä. sind nicht zulässig.

Dachgauben sind nur auf Dachflächen von Hauptbaukörpern zulässig. Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur Nutzung von Solarthermie sind auf jeder Dachfläche zulässig.

Im Teilgebiet A sind sonstige technische Anlagen wie z. B. Antennen auf Dachflächen von Hauptbaukörpern und von freistehenden Nebenanlagen als Gebäude zulässig, insofern sie ausschließlich den Nutzungen in den Gebäuden des jeweiligen Bauvorhabens dienen, und ihrer Art und ihrem Zweck nach mit der Nutzung der zu dem Bauvorhaben gehörenden Gebäude in Zusammenhang stehen.

5.2 Je Dachfläche sind hinsichtlich Bauart, Abmessungen, Farbe und Material nur eine Art von Gaube, nur eine Art von Dachflächenfenster und nur eine Art von technischer Anlage zur Nutzung von Solarenergie zugelassen. Sind auf einer Dachfläche bereits Dachaufbauten vorhanden, die erhalten werden, so sind die neuen Dachaufbauten diesen in Bauart, Abmessungen, Farbe und Material anzupassen.

5.3 Art der Gauben

Als Dachgauben sind nur Schleppgauben mit senkrechten Wangen zugelassen. Sie sind in dem gleichen Ziegel (Form, Material und Farbe) zu decken wie das Hauptdach. Bei Neubauten oder bei umfassenden Modernisierungen von Bestandsgebäuden, die auch eine Erneuerung der Fassaden beinhaltet, sind auch Flachdachgauben mit senkrechten Wangen zugelassen. Seitliche Verglasungen der Gauben sind nicht zulässig.

5.4 Sind mehrere Dachgeschosse vorhanden, sind Dachgauben nur im untersten Dachgeschoss zulässig.

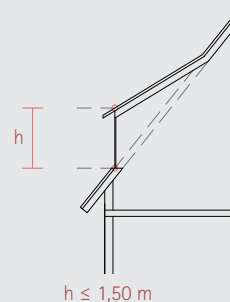
5.5 Abstände

Der Abstand zwischen Dachaufbauten und der Traufe muss mindestens 0,5 m betragen. Der Abstand der Dacheinbindung von Gauben zum First sowie der Abstand aller anderen Dachaufbauten zum First dürfen 1,0 m nicht unterschreiten.

Zu Ortgängen, Kehlen und Graten sowie zwischen Dachaufbauten untereinander ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

5.6 Abmessungen der Gauben

Die Höhe der Dachgauben, gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Gaubenaußenwand mit der äußeren Dachhaut des Hauptdaches und dem Schnittpunkt der Gaubenaußenwand mit der äußeren Dachhaut der Gaube darf 1,50 Meter nicht überschreiten. Dachgauben sind generell nur bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/2 der unter der Dachfläche liegenden Gebäudelänge zulässig. Die Breite der einzelnen Gaube darf 3 Meter nicht überschreiten. Die Dachüberstände der Gauben dürfen die entsprechenden Dachüberstände des Hauptdachs nicht überschreiten.



023 Abmessungen der Gauben

BEIGEORDNETE EMPFEHLUNGEN ZUR GESTALTUNG DER DACHFLÄCHEN

I. Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sollten in der gleichen Neigung wie das Hauptdach ausführt werden und sollten an keiner Stelle mehr als 10 cm über die Dachhaut hinausragen.

Zum Ortgang empfiehlt sich ein Abstand von mindestens dem Eineinhalbfachen der Abstandsbreite zwischen zwei Fenstern. Der Abstand zwischen Dachflächenfenstern und First sollte mindestens 1 m betragen. Der Abstand zur Traufe sollte dem Eineinhalbfachen des Abstands zwischen Dachflächenfenstern und First entsprechen. Weitere Dachaufbauten sollten vermieden werden.

II. Verglasung der Gauben

Die Vorderansicht der Gaube sollte keine geschlossenen Wandanteile von mehr als 0,4 m Breite aufweisen. Gauben mit sichtbaren Sparren sollten vermieden werden. Es wird empfohlen, dass die Ansicht der Traufe eine Ansichtsstärke von 5 cm (zzgl. Ziegeleindeckung) nicht überschreitet.

III. Sonstige technische Anlagen

Es wird empfohlen, Antennen, Satellitenanlagen oder sonstige technische Anlagen auf dem Dach bei giebelständigen Gebäuden nur in der vom öffentlichen Raum aus gesehenen hinteren Gebäudehälfte anzubringen, bei traufständigen Gebäuden nur auf der vom öffentlichen Raum abgewandten Seite. Oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen sollten vermieden werden.

IV. Auf Regenrinnen an den Gauben sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Ist dies nicht möglich, so ist eine möglichst schlanke Rinne zu wählen.

5.6 FARBE UND MATERIAL

EINFACHHEIT UND EINHEITLICHKEIT

Die historischen Gebäude Zell-Weierbachs beschränken sich auf wenige von außen sichtbare Materialien: Holz für die Konstruktion und zur Verschalung, Putz zum Schutz der Ausfachung im Fachwerk, Naturstein für die stärker belasteten Erdgeschosse, Sockel oder Gebäudeecken und Ziegel als Dachdeckung.

HARMONIE IN DER VIELFALT

Für die meisten Gebäude ist Putz das Hauptelement. Im heutigen Ortsbild von Zell-Weierbach lassen sich an den Putzflächen dabei fast alle Farbtöne feststellen. Dass dennoch ein harmonischer Eindruck entsteht, beruht unter anderem darauf, dass hier für die Hauptfarbe des Hauses fast immer eine helle und eher gedeckte Farbe verwendet wird, also kein kräftiges Rot, sondern ein helles und etwas abgetöntes Rosa, kein knalliges Gelb, sondern eher ein Ocker- oder Beigeton. Oftmals ist der Ton fein auf die Nachbargebäude oder einen am Haus vorkommenden Naturstein abgestimmt. Was hingegen kaum vorkommt, sind strahlend weiße Fassaden, die in dem historischen Umfeld allzu stark in Kontrast zu den vielen teils verwitterten oder mit Patina überzogenen älteren Materialien herausstechen würden.

Dunklere Farben werden oftmals für den Sockelbereich verwendet, wodurch das Haus eine satte Basis erhält. Oft wird diese Farbe bei den Fensterumrahmungen oder bei Gesimsen nochmals aufgegriffen.

Eine etwas kräftigere Farbigkeit gewinnt das Ortsbild durch einzelne Akzentfarben, die vor allem für die Fensterläden verwendet werden. Hier sind auch kräftigere Rot-, Blau- oder Grüntöne zu finden.

In der Auswahl der Farben zeigt sich eine Harmonie in der Vielfalt, die durch die örtlichen Bauvorschriften nicht eingeschränkt werden soll. Die Vorschriften beschränken sich daher darauf, „Ausreißer“, also allzu grelle oder dunkle Farben im Ortskern zu verhindern.

RAL SYSTEM

Geeignete und ungeeignete Farben für die Materialien im Ortskern Zell-Weierbachs werden anhand des RAL Systems aufgezeigt. Das System basiert auf 39 Grund-Farbtönen (vgl. Abb. 25), die jeweils in unterschiedlichen Helligkeiten und Sättigungen verfügbar sind (vgl. Abb. 24). Da je nach Grund-Farbtönen bereits eine geringere Sättigung als grell bzw. eine zu geringe Helligkeit als dunkel empfunden wird, kann hier nicht mit pauschalen Angaben gearbeitet werden. So sind bei gelblichen Grund-Farbtönen beispielsweise deutlich mehr Abstufungen verträglich als bei Grüntönen, die schnell als grell wahrgenommen werden.

Aus diesem Grund wird in Abb. 26 eine entsprechende Auswahl dargestellt, die als Empfehlung für zu verwendende Farben dienen soll. Für Sockel und Fensterbereiche können auch dunklere bzw. kräftigere Farben verwendet werden.



Typische Farben und Materialien im Ortskern Zell-Weierbachs

FESTSETZUNGEN „WINKEL 2“ UND „OBERTAL“

6. Farbe und Material

6.1 Putz

Dunkle oder grelle Farben sind nicht zugelassen.

6.2 Sichtbare Mauerwerksziegel

Sichtbare Mauerwerksziegel können in allen Naturtönen wie z. B. in hellem Ocker, in Braun- und Naturrottöne oder in Grau- und Anthrazittönen verwendet werden.

6.3 Dach

Dächer sind mit nicht glänzenden Dachziegeln in Braun-, Naturrot- oder Grautönen einzudecken.

BEIGEORDNETE EMPFEHLUNGEN ZU FARBE UND MATERIAL

I. Verschalungen

Verschalungen aus Holz oder Holzwerkstoffen sind grundsätzlich für Teile des Gebäudes möglich. Es empfehlen sich Farben in Braun- oder Grautönen.

II. Sockel

Es empfiehlt sich, den Sockel durch einen dunkler gestrichenen Verputz, ein anderes Material (Ziegel, Naturstein, aber keine polierten Platten, kein Granit) oder eine anders strukturierte Oberfläche von der sonstigen Wand abzusetzen. Für verputzte Sockel wird zu folgenden Farben geraten: Die Farbe der Wand gemäß Textteil, B Ziff. 6.1 in einem dunkler abgetönten Ton oder Grau- oder Brauntöne.

III. Anbauten

Anbauten/ freistehende Nebenanlagen als Gebäude sollten durch eine dunklere Farbe oder durch ein anderes Fassadenmaterial vom Hauptbaukörper differenziert werden. Als Farben sind für Putzflächen wie für Holzverschalungen, Lamellen, sonstige Holzoberflächen und Fassadenverkleidungen Brauntöne (auch abgedunkelte) oder helle oder dunkle Grautöne empfehlenswert. Die Farbe sollte nicht heller als die des Hauptbaukörpers sein.

Alle einem Hauptbaukörper zugeordneten Anbauten sollten in dem gleichen Fassadenmaterial und in der gleichen Farbe hergestellt werden. Freistehende Nebenanlagen als Gebäude sollten in der gleichen Farbe wie die Anbauten gehalten werden.

IV. Faschen (Fensterumrahmungen)

Für die Ausführung von Faschen empfiehlt sich ein Versprung zur restlichen verputzten Fassade und/oder ein Materialwechsel, beispielsweise in Form von Naturstein, Beton oder Holz.

§

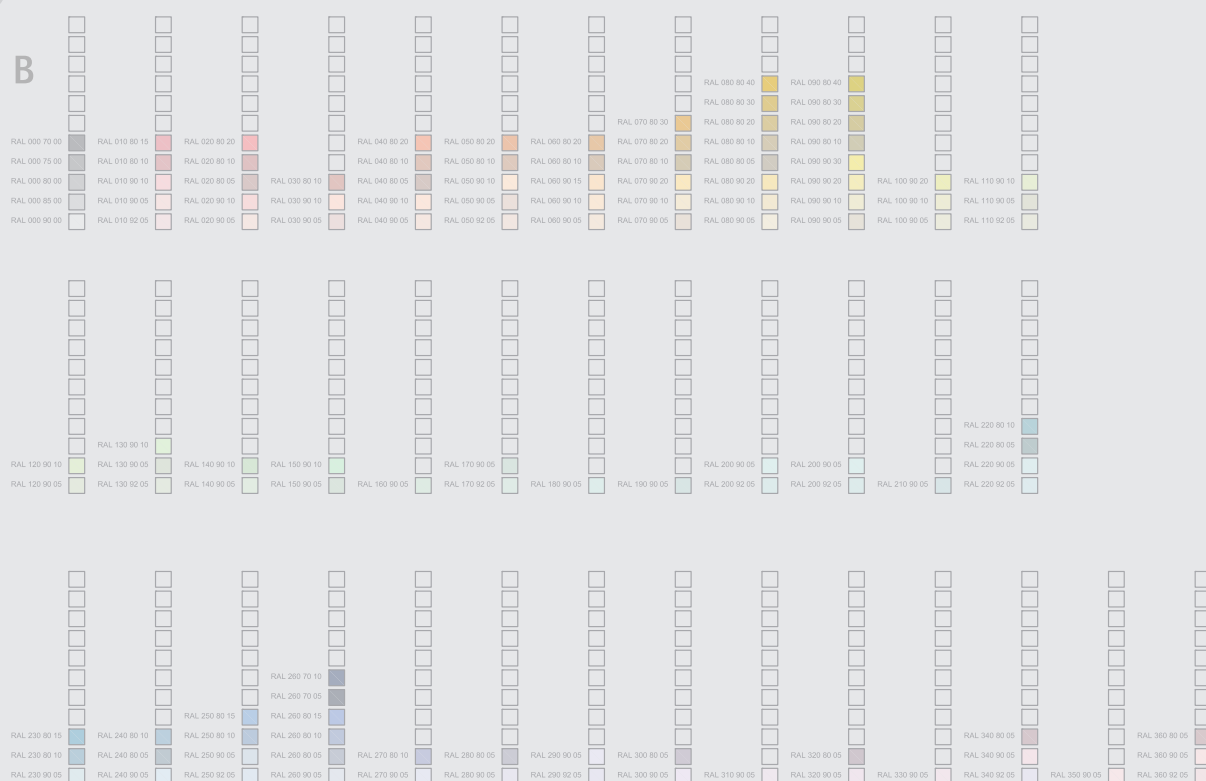
TEXTTEIL B

V. Fenster- und Türrahmen

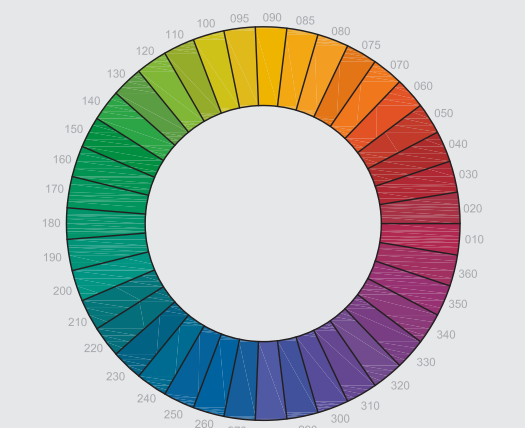
Für Fenster- und Türrahmen empfehlen sich Weiß, abgetöntes Weiß sowie Grau- und Brauntöne.

VI. Akzentfarbe

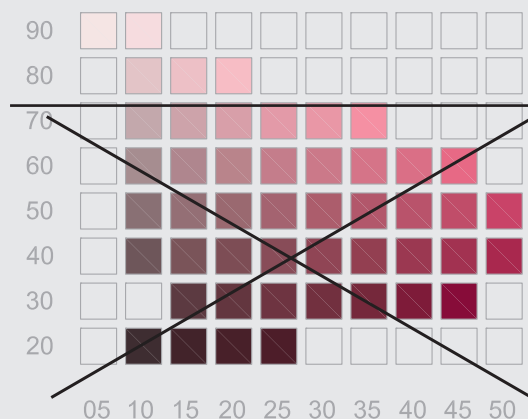
Für Fensterläden oder untergeordnete Bauteile wird zur Verwendung einer Akzentfarbe geraten. Hierfür sind alle Farben geeignet. Je Gebäude sollte jedoch nur eine Akzentfarbe verwendet werden.



024 Mögliche Farbtöne für verputzte Flächen



025 Farbkreis des RAL-Systems mit 39 Farbtönen. Empfohlen als Akzentfarben für Fensterläden oder untergeordnete Bauteile.



026 Jeder Farbton ist in unterschiedliche Helligkeiten (von unten nach oben) und Sättigungen aufgeschlüsselt. Für den Ortskern Zell-Weierbachs werden daraus die helleren und weniger gesättigten Farben ausgewählt.

5.7 FREIFLÄCHEN

GRÜN UND WEICH

Dörfer haben meist kaum öffentliche Grünflächen, auch keine begrünten Alleen oder öffentlichen Rasenstreifen entlang den Straßen. Dennoch haben viele Dörfer (noch) einen sehr grünen Charakter, der sehr typisch für ländliche Ortschaften ist. Grund hierfür sind die vielen begrünten privaten Flächen, die Gärten, die Obstwiesen, die oftmals informell mit Gras bewachsenen bekiesten Hofflächen und Ränder zwischen Haus und befestigter Straße und viele weitere kleine unbefestigte Fleckchen, überall dort, wo eine Versiegelung nicht notwendig ist. Das alles bewirkt nicht nur, dass das Grün das Ortsbild stark bestimmt, sondern es trägt auch dazu bei, den Rändern eine besonders weiche, stimmungsvolle, teils auch malerische Anmutung zu verleihen, die für das dörfliche Erscheinungsbild vielleicht noch wichtiger ist als nur der Aspekt des Grünen.

In Zell-Weierbach ist dies in vielen Bereichen noch zu spüren: Es gibt grasbewachsene Vorbereiche und geschotterte Hofflächen, die informell begrünt sind. Dies gilt es zu erhalten und an den Stellen, wo dieser Charakter bereits abhanden gekommen ist, wieder zu stärken.

VERSIEGELUNG REDUZIEREN

Oftmals aber werden heute diese Flächen, gerade auch die kleinen, scheinbar unwichtigen grünen Fleckchen, die zwischen irgendwas liegen, versiegelt. Dadurch verlieren die Dörfer ihren grünen und weichen Charakter und nähern sich vom Bild her den Vorstädten an. Um einen solchen Identitätsverlust zu verhindern, ist es wichtig, dass die privaten Flächen nicht komplett versiegelt werden. Am besten wäre es, wenn viele Flächen einen informellen Charakter behalten könnten, indem Zufahrten, Stellplätze etc. überhaupt nicht versiegelt werden, sondern einfach durch bekieste Flächen

bzw. Schotterrasen eine Befahrbarkeit durch Autos hergestellt wird.

Vielen ist das heute zu wenig zweckmäßig. Die örtlichen Bauvorschriften möchten dem entgegenkommen, indem sie Versiegelungen zulassen, aber innerhalb eines Rahmens, der dennoch auch dem Merkmal der weichen, grünen Ränder Raum gibt. Die örtlichen Bauvorschriften beschränken deshalb die Versiegelung auf die tatsächlich notwendigen Bereiche, beispielsweise auf die Zufahrten oder Zugänge in einer bestimmten Breite. Neben solchen Bereichen bleiben dann oftmals noch gewisse Flächen übrig, die mancher als «Restflächen» bezeichnen würde, deren Wert für das Ortsbild aber nicht zu unterschätzen ist, weil eben solche Bereiche die wichtigen weichen Ränder erzeugen können.

EINFRIEDUNGEN MIT DÖRFlichem CHARAKTER

Viele der historischen Grundstücke in Zell-Weierbach sind nicht oder nur teilweise eingefriedet. Zäune wurden meist nur um die Bauerngärten gezogen, um diese vor dem Vieh zu schützen. Bis auf diese umzäunten Inseln bildeten die privaten und öffentlichen Freiflächen gemeinsam im Dorf einen kontinuierlichen Raum, der dem Dorf eine gewisse Weitläufigkeit und Großzügigkeit verlieh.

Verständlicherweise ist es heute der Wunsch der Bewohner, sich mehr als nur einen Bauerngarten auf dem eigenen Grund einzuzäunen. Als Kompromiss wird in den örtlichen Bauvorschriften lediglich eine Höhenbeschränkung auf 0,6 m für Mauern und 1,2 m für weitere Einfriedungen festgelegt. Dies kommt einerseits dem Wunsch nach einer gewissen Abgrenzung entgegen und zergliedert andererseits den Raum nicht zu stark. Zudem wird sichergestellt, dass die Einfriedung dem dörflichen Charakter entspricht (Lattenzaun, Hecke, Mauern

aus Sandstein oder verputzte Mauern). Diese Regelung betrifft allerdings auch nur die Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen, an allen anderen Grundstücksgrenzen bestehen größere Freiheiten.

EINHEITLICHKEIT DER EINFRIEDUNGEN

Die Einheitlichkeit der Einfriedung hat eine große Bedeutung und wird anhand unglücklicher Gestaltungsbeispiele sichtbar: Nicht selten werden in der Kubatur eines alten Hofes Doppel- oder Reihenhäuser errichtet. Diese Bautypen können sich bei unterschiedlichen Einfriedungen problematisch auswirken, wie auf dem Bild gut zu erkennen ist. Daher wird auf Nachbargrundstücken eine aneinander angepasste Gestaltung der Einfriedungen empfohlen.



Beispiele aus Zell-Weierbach für private informelle und teilweise grünen Freiflächen vor den Hofgebäuden, die der Straße einen weichen und grünen Charakter geben, wie er für dörfliche Gebiete charakteristisch ist.



Am Standort und in der Kubatur eines ehemaligen Hofes wurden diese Reihenhäuser errichtet. Das bemerkenswerte Sammelsurium unterschiedlichster Zäune und Mauern zeigt, wie stark die Einfriedungen die Straßenansicht bestimmen können und wie wichtig gerade hier ein abgestimmtes Konzept gewesen wäre.

FESTSETZUNGEN „WINKEL 2“ UND „OBERTAL“

7. Freiflächen und Einfriedungen

7.1 Versiegelung

7.1.1 Versiegelungen sind nur dort zulässig, wo sie nicht zu vermeiden sind. Dies sind insbesondere:

- Zugänge zu Hauseingangstüren in einer Breite von nicht mehr als 1,50 m.
- Stellplätze für Autos
- Zufahrten zu Garagen, Tiefgaragen oder Stellplätzen in einer Breite von nicht mehr als 2,50 m sowie die notwendigen Wendeflächen.
- Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr gemäß den jeweils gültigen Bestimmungen. Die Mindestmaße sind nicht zu überschreiten.
- Terrassen

7.1.2 Vollständig versiegelte Flächen (Asphalt, Beton) sowie Verbundpflaster (Knochensteine u.Ä.) sind nicht zugelassen. Zugelassen sind Natursteinpflaster und Kunststeinpflaster in hellen Farbtönen sowie Kies, Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Porenpflaster und Pflaster mit versickerungsfähigen Fugen. Bei Pflasterungen sind die Fugen als Rasenfugen auszuführen oder mit Sand einzukehren.

7.1.3 Für Stellplätze sind nur Kies, Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine oder Porenpflaster zulässig.

7.2 Im Bereich zwischen dem öffentlichen Raum und der straßenzugewandten Gebäudefassade, mindestens aber bis zu einem Abstand von 5 m zum öffentlichen Raum wird die Verwendung heimischer Hecken und Gehölze entsprechend der Pflanzliste in der Anlage empfohlen.

7.3 Einfriedungen

7.3.1 An der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen zugelassen als:

- blickdurchlässige Holzlattenzäune, naturbelassen, farblos lasiert oder gestrichen in einer am Haus bereits vorkommenden Farbe.
- Schnitthecken, die mindestens einmal im Jahr auf die maximal zulässige Höhe zurückgeschnitten werden.
- Mauern aus Sandstein oder verputzte Mauern, gestrichen in einer am Haus bereits vorkommenden Hauptfarbe.

An der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt die max. zulässige Höhe für Mauern 0,6 m und im Übrigen 1,2 m. Die Einfriedung ist ohne Höhenversprünge oder Höhenverläufe auszuführen.

7.3.2 Nicht an der Grenze zum öffentlichen Raum liegende Einfriedungen können als Mauern mit einer Höhe von bis zu 0,6 m, als Maschendraht- oder Holzlattenzäune mit einer Höhe von bis zu 1,2 m, oder als Schnitthecken mit einer Höhe von bis zu 1,8 m ausgeführt werden.

7.4 Stützmauern

7.4.1 Stützmauern dürfen die abzufangende Fläche in der Höhe um nicht mehr als 10 cm überschreiten. Mauern sind als Einfriedung auf Stützmauern nicht zulässig. Stützmauern sind aus Sandstein zu errichten oder damit zu verkleiden oder zu verputzen und in einer am Haus bereits vorkommenden Hauptfarbe zu streichen.

7.5 Geländeänderungen

Geländeänderungen auf Freiflächen sind höchstens mit +/- 75 cm Höhenunterschied zu dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Gelände zugelassen und so auszuführen, dass der natürliche Geländeverlauf möglichst wenig beeinträchtigt wird.

BEIGEORDNETE EMPFEHLUNGEN ZU FREIFLÄCHEN

I. Je Baugrundstück sollte hinsichtlich Farbe, Material und Bauart nur eine Art von Einfriedung oder Stützmauer verwendet werden. Einfriedungen und Stützmauern aneinander angrenzender Baugrundstücke sollten aneinander angepasst werden.

5.8 SONSTIGE EMPFEHLUNGEN ZUM ORTSBILDANGEPASSTEN BAUEN

Die meisten Kapitel und Paragraphen zu den örtlichen Bauvorschriften dienen dem Ziel, eine gewisse Einheitlichkeit und harmonische Beziehung zwischen den einzelnen Häusern herzustellen. Der Charakter eines Ortes lebt aber nicht nur davon, dass sich alle Gebäude einem Kanon anpassen, sondern auch davon, dass jedes einzelne Gebäude einen aktiven Beitrag zum Ortsbild leistet, indem es etwas beisteuert. So fallen bei einer Betrachtung des Ortskerns bestimmte ortsbildprägende Merkmale auf, die nicht alle an jedem Gebäude auftreten, aber immer wieder an verschiedenen Häusern, manchmal einzeln, manchmal in Kombination, die einem in vielen Variationen aber im Ortskern immer wieder begegnen. Die meisten der Merkmale sind sicher nicht einzigartig, doch die besondere Zusammenstellung dieser Merkmale macht zu einem gewissen Teil auch die Identität Zell-Weierbachs aus. Manche dieser Merkmale haben auch eine über das rein Gestalterische hinausgehende positive Wirkung auf das Dorfleben. Um dies zu stärken, wird empfohlen, dass mit jedem neuen Gebäude (oder bei umfangreichen Umbauten) auch zwei dieser Merkmale den Ort bereichern sollen. Folgende Merkmale sind hierfür geeignet:

AKZENTFARBE

Auch unter den historischen Gebäuden weist bei Weitem nicht jedes eine Akzentfarbe auf. Die wenigen aber, die es tun, sind eine Bereicherung. Deshalb soll die Verwendung der Akzentfarbe gefördert werden.

FENSTERLÄDEN

Schlagläden sind ein typisches Merkmal traditioneller ländlicher Architektur, zudem beleben sie die

Fassade. Eine moderne, nicht weniger bereichernde Form sind Schiebeläden. Auch sie bilden einen positiven Beitrag zum Ortsbild.

FASCHEN

Als Faschen bezeichnet man die Umrahmung von Fenstern, sei es durch eine Veränderung der Putzstruktur oder durch eine Rahmung aus einem anderen Material. Faschen vergrößern optisch das Fenster, haben einen zurückhaltend schmückenden Effekt und passen gut zum spezifischen Charakter Zell-Weierbachs. Sie lassen sich sowohl in einer eher traditionellen als auch in einer modernen Formensprache einsetzen.

FREITREPPEN

Da Treppen zum öffentlichen Raum oftmals ein Ort sind, wo Kinder sitzen oder spielen, wo man sich zu einem Schwätzchen aufhält, wo man Blumenkübel aufstellt oder sonst in einer Weise einen Beitrag zum Straßenleben leistet, werden auch sie als ortsbildprägendes Merkmal empfohlen.

EINGANGSBEREICH MIT SITZBANK

Ähnliches wie für die Treppen gilt für die Bank vor dem Haus, meist neben oder in der Nähe des Eingangs: Hier sitzen «die Alten», hier werden Nüsse vom eigenen Baum getrocknet, hier genießt man die Abendsonne und grüßt die von der Arbeit heimkommenden Nachbarn und tauscht mit ihnen den neusten Tratsch aus. Auch das kann ein positiver Beitrag zum Dorfleben sein und sollte gestärkt werden.

INFORMELLE FREIFLÄCHE

Die Bedeutung der eher wild mit Gras bewachsenen und nicht umfriedeten Freiflächen ist bereits im Kapitel 5.7 beschrieben, doch erscheint es nicht verhältnismäßig, in dieser Satzung Einfriedungen generell auszuschließen. Dennoch soll hier der Wert solcher nicht eingefriedeter bekiester, wassergebundener und grasbewachsener Flächen im Ort unterstrichen werden, indem sie als ortsbildprägenden Merkmale empfohlen werden.

Elemente eines Klostersgartens oder einer ländlich-höfischen Anlage ein, beispielsweise eine geometrische Gliederung und Einfassung der Beete durch Buchsbaumhecken, die die in den Beeten wachsenden Kohlköpfe zu einem kunstvollen Arrangement aufwerten. Einen Bauerngarten zu pflegen, bedeutet einen großen Aufwand, doch für den öffentlichen Raum ist ein solches Schmuckstück ein großer Gewinn, weshalb diese als ortsbildprägendes Merkmal empfohlen werden sollen.

BAUERNGARTEN

Auch die Bauerngärten sind bereits im Kapitel 5.7 erwähnt. Oft sind sie eine kunstvolle Komposition aus Zierpflanzen, Nutzpflanzen und einer liebevoll gestalteten Einfriedung. Mitunter mischen sich



Bauerngärten mit ihrer lebendigen Mischung aus Nutz- und Zierpflanzen sind ein Schmuckstück für jede Straße. Hier ein Beispiel aus dem Linzgau.

EMPFEHLUNGEN ZU ORTSBILDPRÄGENDEN MERKMALEN

Es empfiehlt sich, Gebäude und Grundstücke mit mindestens zwei der in den folgenden Absätzen (I) bis (VII) definierten ortsbildprägenden Merkmalen zu versehen. Diese sollten bei einem Neubau oder bei einer umfangreichen Modernisierung hergestellt werden. Als umfangreiche Modernisierung zählt jede Veränderung der Kubatur des Hauptbaukörpers, die Errichtung von Anbauten / freistehenden Nebenanlagen als Gebäude, jeder Eingriff in Öffnungsmaße der Fenster oder der Ausbau bislang nicht zu Wohnzwecken genutzter Dachräume. Im Bestand schon vorhandene ortsbildprägende Merkmale können dabei angerechnet werden.

I. Akzentfarbe

Die Verwendung einer Akzentfarbe gemäß VI. der beigeordneten Empfehlungen zu Farbe und Material gilt als ortsbildprägendes Merkmal.

II. Fensterläden

Schiebeläden oder Klappläden gelten als ortsbildprägende Merkmale.

III. Faschen (Fensterumrahmungen)

Als Fensterumrahmung im Sinne eines ortsbildprägenden Merkmals gelten Faschen gemäß IV. der beigeordneten Empfehlungen zu Farbe und Material.

IV. Treppen zum öffentlichen Raum

Als Treppe im Sinne eines ortsbildprägenden Merkmals gelten an das Haus angebundene Freitreppen zur Hauseingangstüre, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind.

V. Eingangsbereich mit Sitzbank

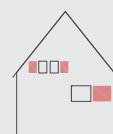
Als Bank im Sinne eines ortsbildprägenden Merkmals gelten fest mit dem Haus verbundene Bänke, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind.

VI. Informelle Freifläche

Als informelle Freifläche im Sinne eines ortsbildprägenden Merkmals gelten an den öffentlichen Raum anschließende bekieste, wassergebundene oder mit Gras bewachsene Freiflächen, die zum öffentlichen Raum hin nicht eingefriedet sind.

VII. Bauerngarten

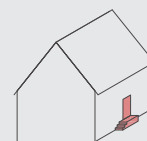
Als Bauerngarten im Sinne eines ortsbildprägenden Merkmals gelten an den öffentlichen Raum anschließende, an mindestens drei Seiten umfriedete oder von Gebäuden gefasste Gärten, die mit einer Mischung aus Zier- und Nutzpflanzen bewachsen sind.



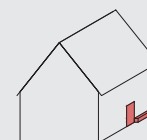
027 (II) Fensterläden



028 (III) Faschen



029 (IV) Treppen zum öffentlichen Raum



030 (V) Eingangsbereich mit Sitzbank



031 (VI) Informelle Freifläche



032 (VII) Bauerngarten

5.9 ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG

Gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) können Gemeinden für abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) wird aus verkehrlichen Gründen auf zwei Stellplätze je Wohnung erhöht. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze pro Wohnung findet jedoch nur für Wohnungen über 60 m² Wohnfläche Anwendung. Die Wohnfläche bestimmt sich nach den Vorschriften der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).

Die Errichtung des ansonsten bauordnungsrechtlich erforderlichen einen Stellplatzes je Wohnung auf den Baugrundstücken entspricht nicht den realen Stellplatzbedarfen, da zumindest in Haushalten mit mehr als einer volljährigen Bewohnerin bzw. einem volljährigem Bewohner, wovon ab einer Größe der Wohnfläche von 60 m² ausgegangen wird, häufig mehr als ein Fahrzeug vorhanden ist, was den Parkdruck im öffentlichen Raum erhöht.

Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans «Obertal» bzw. in unmittelbarer Umgebung desselben sind jedoch aus folgenden Gründen nicht für einen erhöhten Parkdruck geeignet.

- Im Obertal, in der Heizengasse und in der Fuchsgasse herrschen stark begrenzte Flächenverhältnisse im öffentlichen Raum. Zudem ist hier kein Gehweg vorhanden und kann auch nicht errichtet werden. Abgestellte Fahrzeuge behindern somit die Leichtigkeit und Sicherheit des Fußgängerverkehrs und des motorisierten Verkehrs.
- Die Weinstraße dient dem Durchgangsverkehr

(Kreisstraße K 5326). Abgestellte Fahrzeuge behindern hier ebenfalls die Leichtigkeit des motorisierten Verkehrs.

Auch die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans «Winkel 2» bzw. in unmittelbarer Umgebung desselben sind aus folgenden Gründen nicht für einen erhöhten Parkdruck geeignet.

- In der Straße Winkel herrschen stark begrenzte Flächenverhältnisse im öffentlichen Raum. Zudem ist hier kein Gehweg vorhanden und kann auch nicht errichtet werden. Abgestellte Fahrzeuge behindern somit die Leichtigkeit und Sicherheit des Fußgängerverkehrs und des motorisierten Verkehrs.
- Die Weinstraße dient dem Durchgangsverkehr (Kreisstraße K 5326). Abgestellte Fahrzeuge behindern hier ebenfalls die Leichtigkeit des motorisierten Verkehrs.

Durch die Festsetzung soll somit das Ziel, den Parkdruck im öffentlichen Raum zu reduzieren, unterstützt werden.

FESTSETZUNGEN „WINKEL 2“ UND „OBERTAL“

8. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

8.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze pro Wohnung findet nur für Wohnungen über 60 m² Wohnfläche Anwendung. Die Wohnfläche bestimmt sich nach den Vorschriften der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).



TEXTTEIL B

5.10 AUSNAHMEN

Ausnahmen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften können, wenn die Voraussetzungen des § 56 Abs. 4 Landesbauordnung (LBO) nicht vorliegen, nur zugelassen werden, wenn diese in der Landesbauordnung selbst oder in Vorschriften aufgrund der Landesbauordnung vorgesehen sind. Ferner müssen sie mit öffentlichen Belangen vereinbar sein und es müssen die für die Ausnahme festgelegten Voraussetzungen vorliegen.

Die örtlichen Bauvorschriften stellen Vorschriften aufgrund der Landesbauordnung dar. Die Möglichkeit der Zulassung von Ausnahmen dient dem Ziel, von allgemeingültigen Regeln Abweichungen zu ermöglichen, um auch dort das gewünschte Maß an Gerechtigkeit zu erreichen, wo dies nur durch Korrektur der Allgemeinregeln möglich ist.

FESTSETZUNGEN „WINKEL 2“ UND „OBERTAL“

9. Ausnahmen

Von den örtlichen Bauvorschriften können Ausnahmen zugelassen werden, wenn das Ortsbild oder andere öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.



TEXTTEIL B

6 ABSCHLIEßENDE HINWEISE

Der Gestaltungsleitfaden wird als ergänzende Information zu den Bebauungsplänen „Winkel 2“ und „Obertal“ und zur Erläuterung der wichtigsten Planinhalte zur Verfügung gestellt.

Die vollständigen Festsetzungen sowie die ergänzenden nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise ergeben sich aus den rechtsverbindlichen Plandokumenten.

ANLAGEN

Anlage 1 Städtebauliches Konzept „Winkel 2“

Anlage 2 Bebauungsplan „Winkel 2“ – Planzeichnung

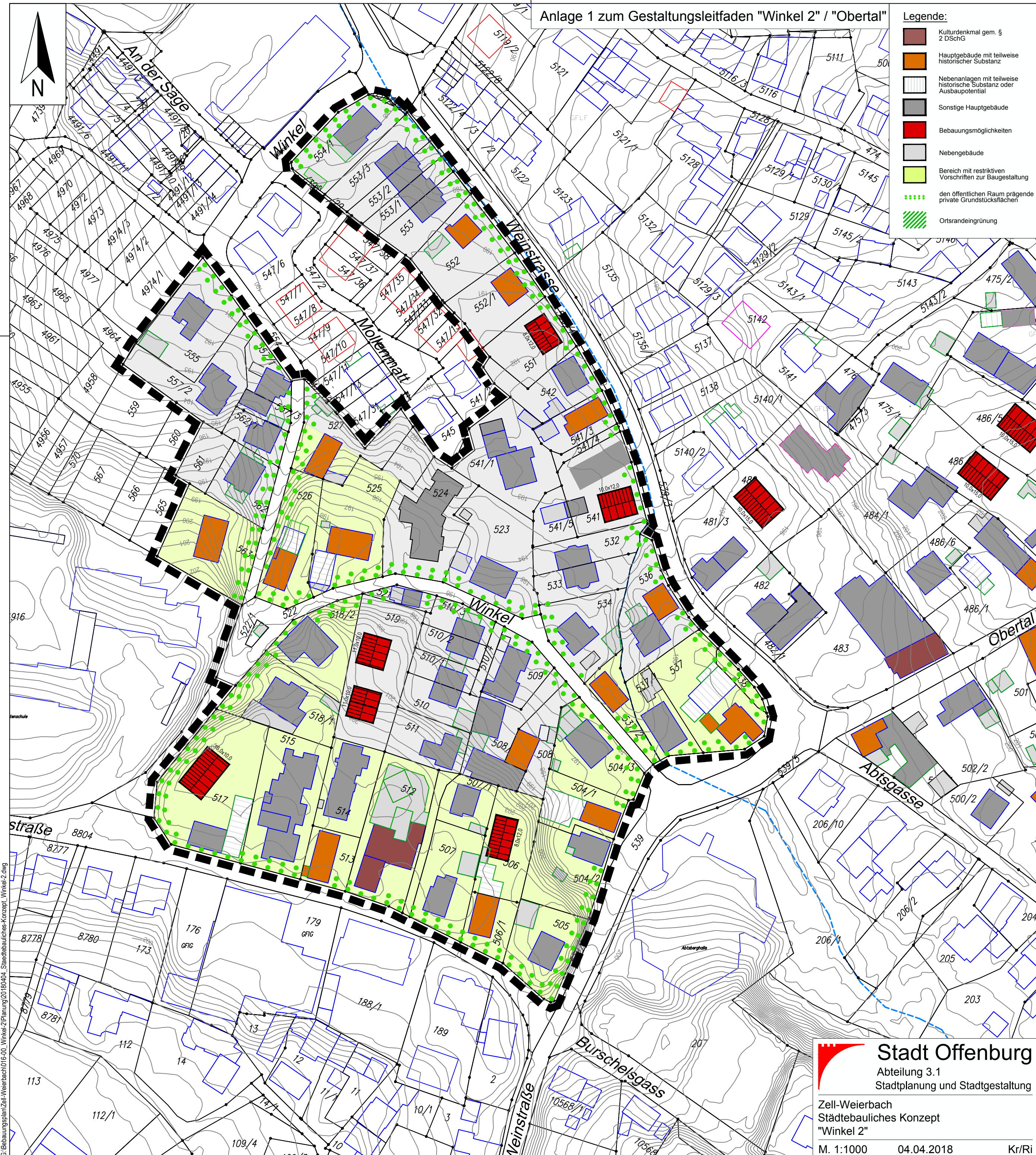
Anlage 3 Städtebauliches Konzept „Obertal“

Anlage 4 Bebauungsplan „Obertal“ – Planzeichnung

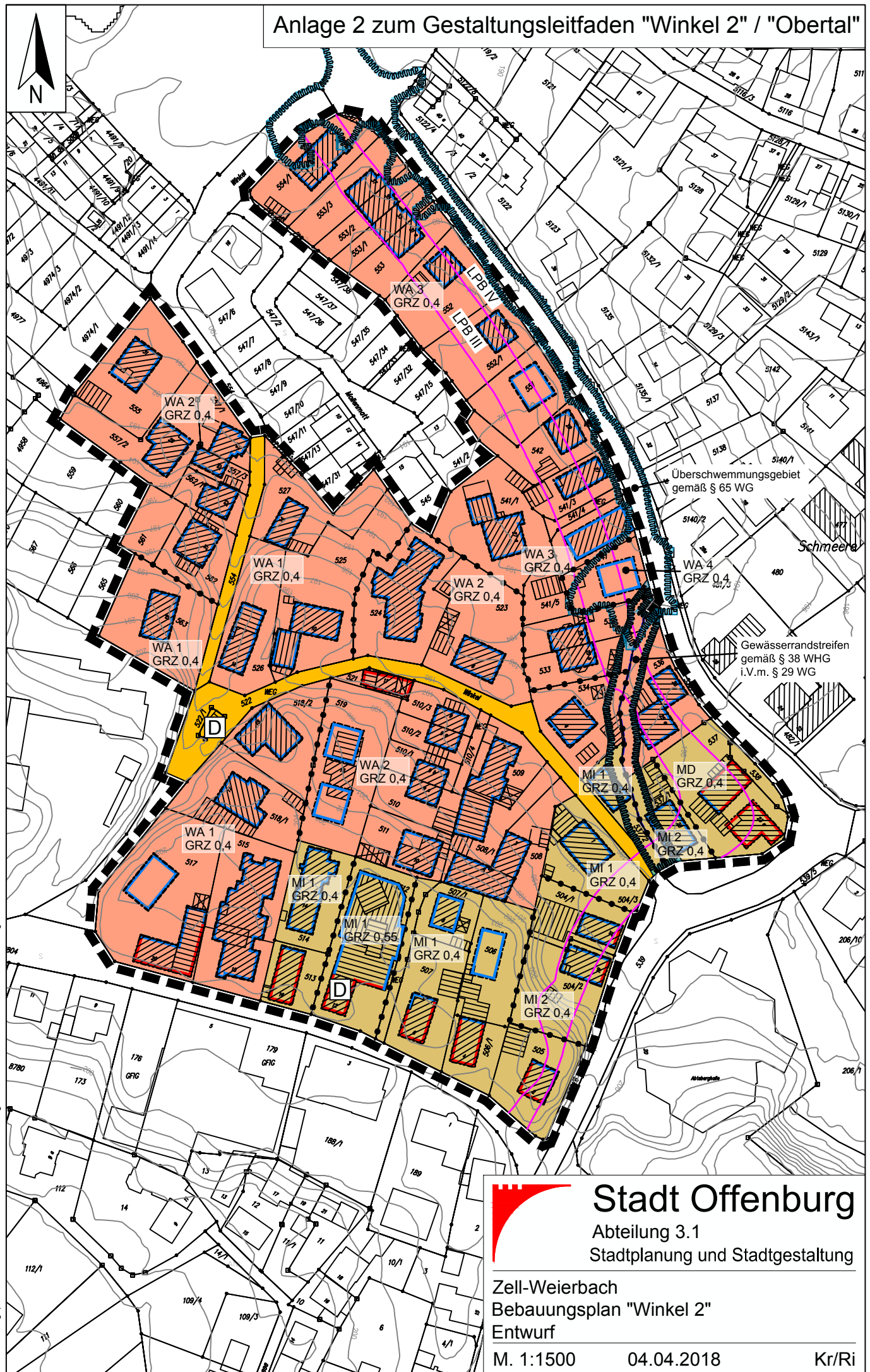
Anlage 5 Pflanzliste

Anlage 1 zum Gestaltungsleitfaden "Winkel 2" / "Obertal"

- Legende:
- Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG
 - Hauptgebäude mit teilweise historischer Substanz
 - Nebenanlagen mit teilweise historischer Substanz oder Ausbaupotential
 - Sonstige Hauptgebäude
 - Bebauungsmöglichkeiten
 - Nebengebäude
 - Bereich mit restriktiven Vorschriften zur Baugestaltung
 - den öffentlichen Raum prägende private Grundstücksflächen
 - Ortsrandeingrünung



Anlage 2 zum Gestaltungsleitfaden "Winkel 2" / "Obertal"



G:\Bebauungsplan\Zell-Weierbach\016-00_Winkel+2\Planung\20180319_BPPlan_Winkel+2_Entwurf.dwg



Stadt Offenburg

Abteilung 3.1

Stadtplanung und Stadtgestaltung

Zell-Weierbach

Bebauungsplan "Winkel 2"

Entwurf

M. 1:1500

04.04.2018

Kr/Ri

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan „Winkel 2“

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

 WA	Allgemeine Wohngebiete
 MD	Dorfgebiete
 Ml	Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

	Baulinie
	Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
---	------------------------

Sonstige Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
LPB III	Maßgeblicher Lärmpegelbereich

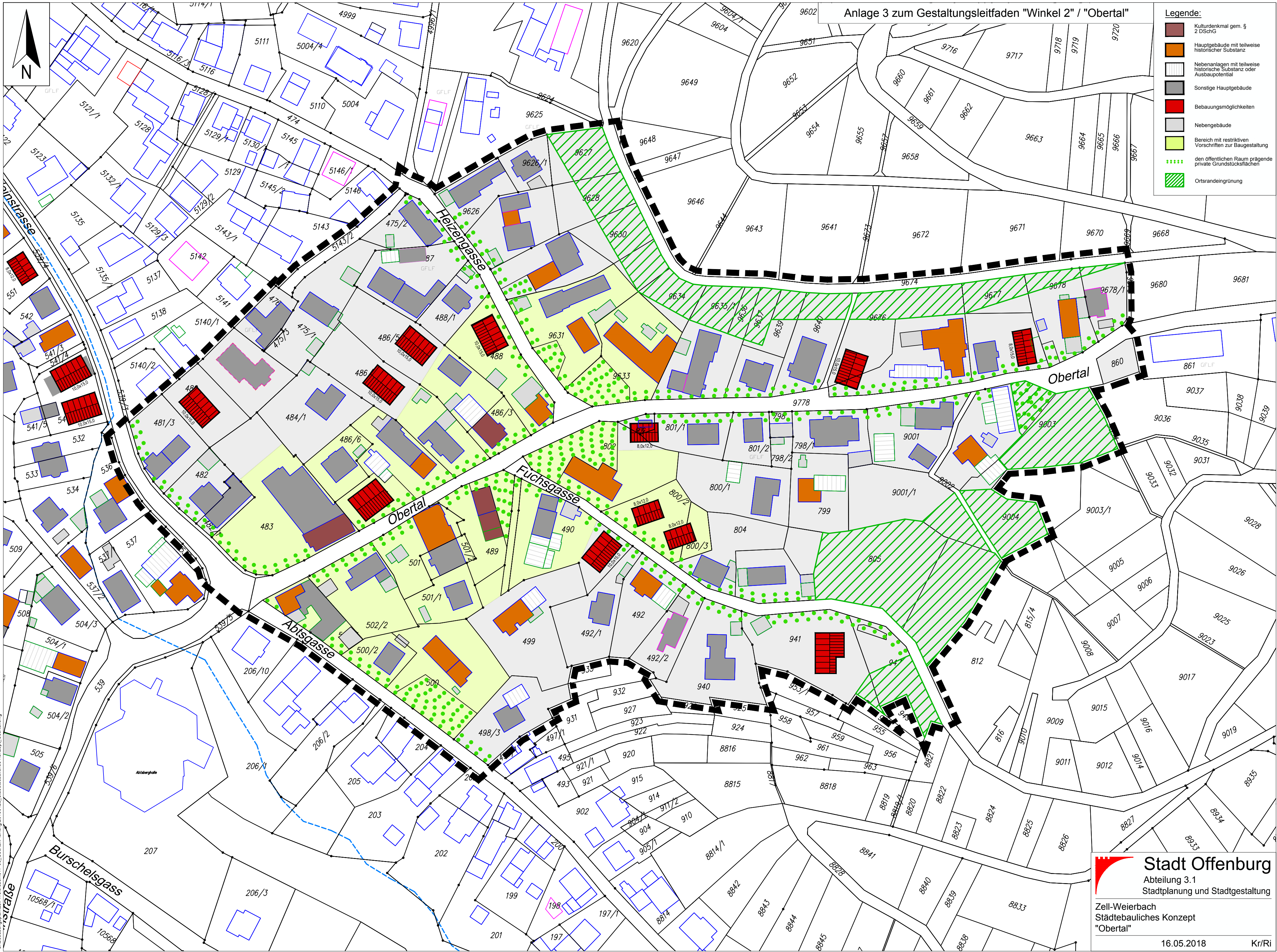
Hinweise

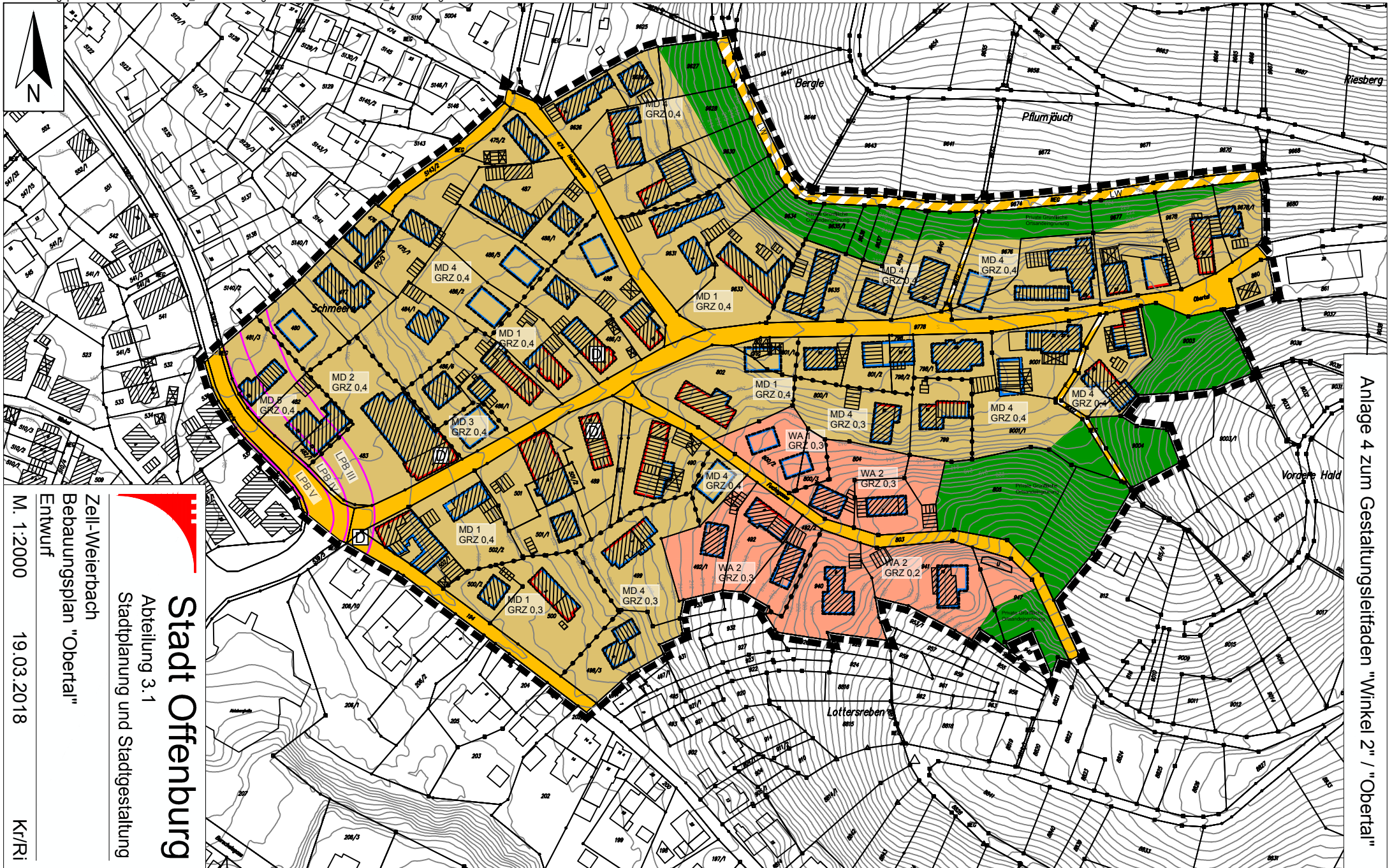
	Gebäudebestand
---	----------------

Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen





Stadt Offenburg

Abteilung 3.1

Stadtplanung und Stadtgestaltung

Zell-Weierbach
Bebauungsplan "Obertal"

Entwurf

M. 1:2000

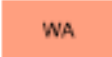
19.03.2018

Kr/Ri

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan „Obertal“

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

 WA Allgemeine Wohngebiete

 MD Dorfgebiete

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baulinie

 Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F Fußweg

LW Landwirtschaftlicher Weg

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 Private Grünfläche

Sonstige Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LPB III Maßgeblicher Lärmpegelbereich

Hinweise

 Gebäudebestand

Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem
Denkmalschutz unterliegen



Gehölzliste zur Bauleitplanung
(Liste mit empfehlendem Charakter)

1. Großbäume / Bäume 1. Ordnung

(Wuchshöhe 20 – 40m) *(nur für sehr große Gärten oder in Parkanlagen empfehlenswert)*

Laubbäume

Lat. Name	Dt. Name
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Castanea sativa	Edel-Kastanie
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans nigra	Walnuss
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia europaea	Holländische Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

2. Mittelkronige Bäume / Bäume 2. Ordnung

(Wuchshöhe 12/15 – 20m)

2.1. Laubbäume

Lat. Name	Dt. Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides i. S.	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Gew. Wild-Birne
Salix alba	Silber-Weide
Salix fragilis	Knack-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

2.2. Nadelgehölze

Lat. Name	Dt. Name
Taxus baccata	Europäische Eibe

3. Kleinkronige Bäume / Bäume 3. Ordnung

(Wuchshöhe 7 – 12/15m)

Lat. Name	Dt. Name
Betula pubescens	Moor-Birke
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus alternifolia	Etagen-Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Hippophae rhamnoides	Gew. Sanddorn
Ilex aquifolium	Gew. Hülse

Prunus cerasifera	Blut-Pflaume
Prunus mahaleb	Stein-Weichsel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus serotina	Späte Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Gew. Wild-Birne
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Salix daphnoides	Frühe Reif-Weide
Salix elaeagnos	Lavendel-Weide
Salix fragilis	Knack-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

4. Sträucher

4.1. Laubgehölze

Lat. Name	Dt. Name
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythia in Sorten	Forsythie
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Gew. Hülse
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum

Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix daphnoides	Reif-Weide
Salix elaeagnos	Lavendel-Weide
Salix fragilis	Knack-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

4.2. Nadelgehölze

Lat. Name	Dt. Name
Taxus baccata	Eibe

5. Obstgehölze

5.1 Äpfel

Ananasrenette	Graue Herbstrenette
Aujäger	Gravensteiner
Jakob Fischer	Kaiser Wilhelm
Bittenfelder	Klarapfel
Bohnapfel	Kohlenbacher
Boskoop	Melrose
Brettacher	Neuneschläfer
Champagner Renette	Ontario
Christkindler	Pilot
Danziger Kantapfel	Rote Sternrenette
Dundenheimer Schätzler	Roter Eiserapfel- Nägelapf.
Florina	Sonnenwirtsapfel

Gelber Edelapfel	Taffetapfel
Gestrieffelter Herrenapfel	Transparent Von Croncels
Gewürzluiken	Ulmer Polizeiapfel
Glockenapfel	Wiltshire
Goldparmäne	Zuccalmaglio Renette

5.2 Birnen

Champagner Bratbirne	Jaköbele
Clapps Liebling	Köstliche Aus Charneux
Eierbirne	Ölbirne
Gelbmöstler	Oberösterreich. Weinbirne
Gellerts Butterbirne	Pastorenbirne
Gräfin von Paris	Schweizer Wasserbirne
Graue Herbstbutterbirne	Stuttgarter Geishirtle
Gute Graue	Thurnbirne
Hanauer Gwährbirne	Wachsbirne
Harmersbacher	Williams Winterforelle

5.3 Kirschen/ Tafelkirschen

Benjaminler	Meckenheimer
Dollenseppler	Regina
Schlapper	Sunburst
Schwarze Schüttler	Valeskia
Kordia	

5.4 Pflaumen/ Zwetschgen

Anna Späth	Herman
Bühler und ihre Typen	Löhrpflaume
Czernowitzer	Lützelsachser
Erntepflaume Nancy	Mirabelle
Ersinger	Valjevka
Gute von Bry	Wagenstadter Pflaume
Große Grüne Reneclaude	Zibarten

5.5 sonstiges

Esskastanie Eberesche

Mispel Quitte

Speierling Walnuss

6. Heckengehölze für frei wachsende Hecken

6.1. Laubgehölze

Lat. Name	Dt. Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus catharticus	Echter-Kreuzdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

6.2. Sträucher

Lat. Name	Dt. Name
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Gew. Hülse
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche

Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

7. Heckengehölze für geschnittene Hecken

7.1. Laubgehölze

Lat. Name	Dt. Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica in Sorten	Rot-Buche

7.2. Sommergrüne Sträucher

Lat. Name	Dt. Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Forsythia intermedia	Forsythie
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes in Arten	Johannisbeere
Syringa vulgaris	Wild-Flieder

7.3. Immergrüne/ Wintergrüne Sträucher

Lat. Name	Dt. Name
Berberis vulgaris	Sauerdorn

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Ilex aquifolium	Gew. Hülse
Ligustrum vulgaris	Gew. Liguster

7.4. Nadelgehölze

Lat. Name	Dt. Name
Taxus baccata	Europäische Eibe

8. Kletterpflanzen

Lat. Name	Dt. Name
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera japonica repens	Kriechende Heckenkirsche
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Rosa in Arten	Kletterrosen
Rubus fruticosus	Brombeere
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu