

Sachgebiet Sachbearbeiter
Bauamt Frau Heller

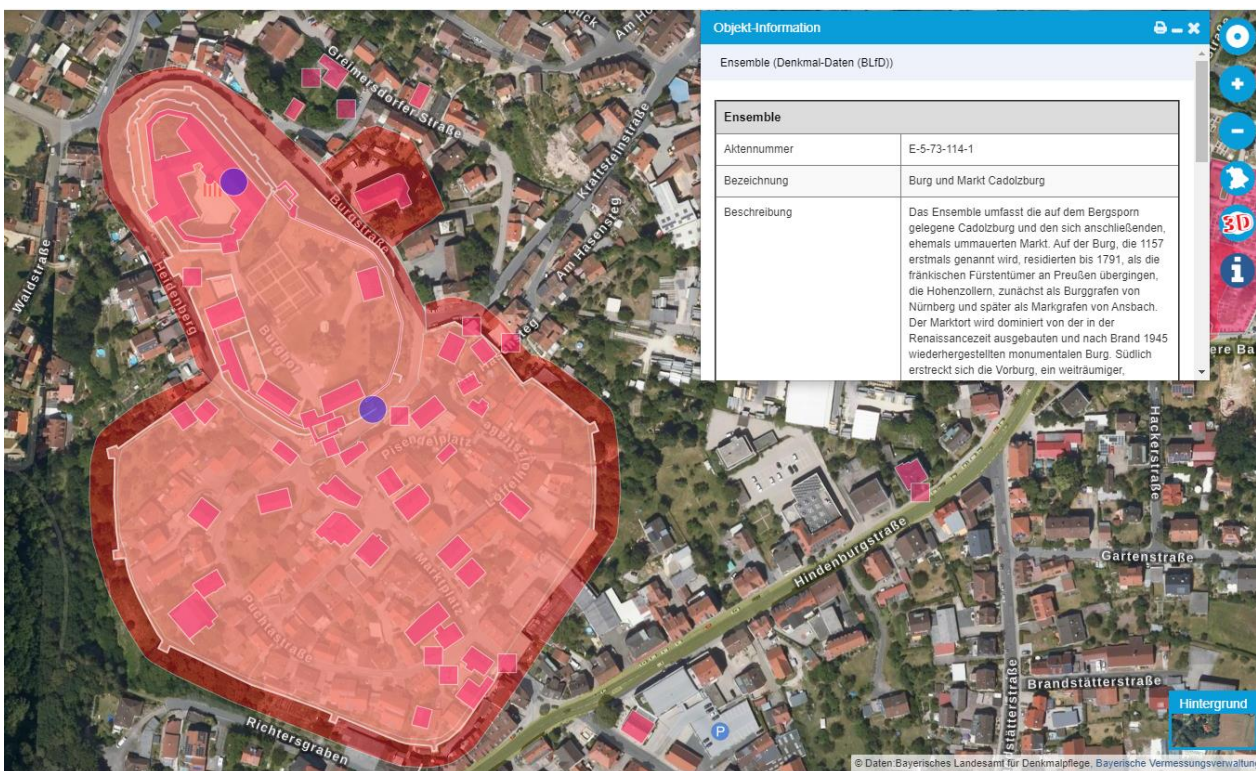
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	12.04.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff
Gestaltungssatzung "Altort Cadolzburg"

Sachverhalt:

Im Rahmen der Behandlung eines Bauantrages in der Löffelholzstraße hat der Ausschuss in seiner Sitzung im Februar beschlossen, für den Altort Cadolzburg eine Gestaltungssatzung zu erlassen.

Hinsichtlich des Geltungsbereiches der Satzung schlägt die Verwaltung vor, die Grenzen so festzulegen, dass der in die Denkmalschutzliste aufgenommene geschützte Bereich des „Ensembles zur Burg“ mit aufgenommen werden soll.



Darüber hinaus eine Bauzeile entlang der Burgstraße, ein Teil der Talstraße, eine Bauzeile entlang des Heidenbergs und am Einmündungsbereich zum Marktplatz (in der Nähe des „Bruserla“).

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Kartenausschnitt des Bauamtes vom 07.04.2021:



Hinsichtlich der Festsetzungen sollte sich am bestehenden kommunalen Förderprogramm orientiert werden. Die Verwaltung hat sich ebenfalls an einer durch das Büro P 4 für die Stadt Langenzenn ausgearbeiteten Satzung orientiert.

Die Verwaltung ist der Auffassung, die Festsetzungen nicht zu detailliert zu treffen. Den Grundstückseigentümern sollten nicht zu viele Einschränkungen bei der Sanierung bzw. Erhaltung ihres Eigentums auferlegt werden.

Raumstruktur und Baukörper:

- Die straßenseitigen Raumkanten und die Struktur des Straßenbildes und der Bebauung sind einzuhalten. Bauliche Anlagen müssen sich in Form, Maßstab, Proportionen und Gliederung in das vorhandene Straßenbild einfügen.
- Die Traufhöhe hat sich an den Traufhöhen der Nachbargebäude zu orientieren.
- Historisch ortstypische Sandsteinsokkel sind in ihrer Eigenart zu erhalten und dürfen nicht verkleidet werden.
- Material und Farbgebung haben sich am historischen Bestand zu orientieren. Ziel ist ein harmonisches Ortsbild. Verunstaltende Materialien oder störende Kontraste sind unzulässig. Kunststoffähnliche Farbüberzüge, grelle Farben und glänzende Oberflächen sind sowohl an Fassaden wie an Bauelementen unzulässig.

Außenwände:

- Die Oberfläche der Außenwände einschließlich Sockel darf nur in glatten Putzarten oder in Sandstein mit handwerksgerechter Oberflächenbearbeitung ausgeführt werden.

- Vorhandenes Sichtfachwerk ist zu erhalten.
- Putzflächen sind in gedeckten Tönen in Mineralfarben zu streichen. Die Farbgebung ist mit dem Markt Cadolzburg abzustimmen.

Fenster und sonstige Maueröffnungen:

- Anzahl und Größe von Wandöffnungen, Fensterachsen und Proportionen müssen sich am historischen Bestand orientieren. Die Fensteröffnungen müssen in einem harmonischen Verhältnis zum Gesamtbauwerk stehen.
Fraglich: Verbot von durchgehenden Fensterbändern, stehende Formate, Forderung von Holzfenstern, Regelungen zu Schaufenstern

Dächer und Dachaufbauten:

- Die Dächer von Um- und Neubauten haben sich an den Dachformen ihrer Nachbarschaft zu orientieren, soweit diese dem ursprünglichen Zustand entsprechen. Dies betrifft Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Traufhöhe, ggf. auch Firsthöhe.
Fraglich: soll dies auch für Nebengebäude gelten.
- Dachflächen sind mit roten Tonziegeln einzudecken.
Fraglich: Verbot von Dachflächenfenster
- Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) haben sich in Neigung, Eindeckung und Form dem Hauptdach anzupassen.
- Die Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Die Gauben müssen deutlich gegenüber der traufseitigen Gebäudewand zurückgesetzt sein.
Fraglich: Abstandsregelung zum Ortgang oder First
Fraglich: Regelung zur Gestaltung des Kamins, zu Photovoltaikanlagen und Antennen.

Einfriedungen, Geländer, Brüstungen

- Eingangstrepfen und Freitreppen haben sich in Material, Form und Farbgebung harmonisch in den Bestand einzufügen. Sie sind in ortstypischem Naturstein oder in entsprechend gestaltetem Beton auszuführen. Geländer dürfen nicht in den Straßenraum hineinragen.
- Die den Gebäuden vorgelagerten privaten Flächen und ihre Einfriedungen sind in ihrer Gestaltung auf das Gebäude und die Gestaltung des öffentlichen Raumes abzustimmen.
- Die Höhe der Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum hin, darf eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- Gemauerte Einfriedungen sind zulässig als verputzte Wandflächen oder als Sandsteinmauern. Holzzäune sind mit senkrecht stehenden Latten oder in Form von Staketenzäunen zulässig. Schlichte Metallzäune oder solche, die sich an historischen Vorbildern orientieren, sind zugelassen.

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

- Gärten und Höfe sollen vorwiegend gärtnerisch mit standortgerechten Pflanzen und Gehölzen gestaltet werden. Versiegelte Flächen sind auf das für die Nutzung notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
- Ortsbildprägender Baumbestand ist zu erhalten und zu entwickeln. Bei der Entfernung von Laubbäumen ist eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzusehen.
- Unbebaute Flächen dürfen nicht verrumpelt werden.
- Das Anlegen von Gärten aus mineralischen Stoffen (Kiesgärten) ist unzulässig. Stellplätze und Zuwegungen auf dem Grundstück sind davon ausgenommen.

Eine Gestaltungssatzung kann auch mit einer Erhaltungssatzung nach §§ 172 ff BauGB gekoppelt werden. Diese Satzung dient der hauptsächlichen Erhaltung der vorhandenen Gebäude. Es stellt eine weitere Einschränkung für den Grundstückseigentümer dar.

Sollte der Markt Cadolzburg im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung Grundstücke erwerben und sanieren, steht ihm eine über die Städtebauförderung (60 %) hinausgehende Förderung zu.

Die Verwaltung schlägt vor, dass die einzelnen Regelungen innerhalb der Fraktionen diskutiert werden sollen.

Die daraus resultierenden Ergebnisse sollen der Bauverwaltung übermittelt werden.

In einer der nächsten Sitzungen soll dann der entsprechende Satzungsbeschluss gefasst werden. Wir bitten zu berücksichtigen, dass vor Erlass der Satzung eine detaillierte Bestandaufnahme jedes einzelnen Grundstücks im Geltungsbereich der Satzung erforderlich ist, da bereits bestehende bauliche Anlagen Bestandsschutz haben.

Vorschlag zum Beschluss:

Die Angelegenheit dient dem Ausschuss einstweilen zur Kenntnis und wird an die Fraktionen verwiesen.