GEMEINDE LINKENHEIM-HOCHSTETTEN

03 Begründung

zur

Erhaltungssatzung

„Hochstetten Unterdorf“

bhm BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1. Anlass, Ziel und Zweck der Erhaltungssatzung 1

2. Geltungsbereich 3

3. Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände 3

4. Rechtsgrundlage und Folgen 4

5. Genehmigungsverfahren / Antragsunterlagen 4

Abbildungsverzeichnis ..... Seite

Abb. 1: Städtebauliche Ursprünge Linkenheim-Hochstettens 1
Abb. 2: „Haus-Hof-Bauweise“ in Hochstetten 2
Abb. 3: Geltungsbereich Erhaltungssatzung 3

1. Anlass, Ziel und Zweck der Erhaltungssatzung

Die Gemeinde Linkenheim-Hochstetten besteht aus verschiedenen historisch gewachsenen Bereichen.

Die Gemeinde Hochstetten wurde erstmals im Jahre 1103 urkundlich erwähnt. Die einstmalige Bauern- und Arbeitergemeinde hat sich v.a. im Laufe des späteren 19. Jahrhunderts zur Wohngemeinde mit Gewerbegebiet entwickelt. Der Siedlungsanfang der Gemeinde Hochstetten ist noch heute im Ortsbild erkennbar und hat eine hohe ortsbildprägende Bedeutung. Der städtebauliche Ursprung Hochstettens liegt im nördlichen Bereich entlang der Hauptstraße, wie dem nachfolgenden Auszug aus der historischen Karte von 1840 zu entnehmen ist.

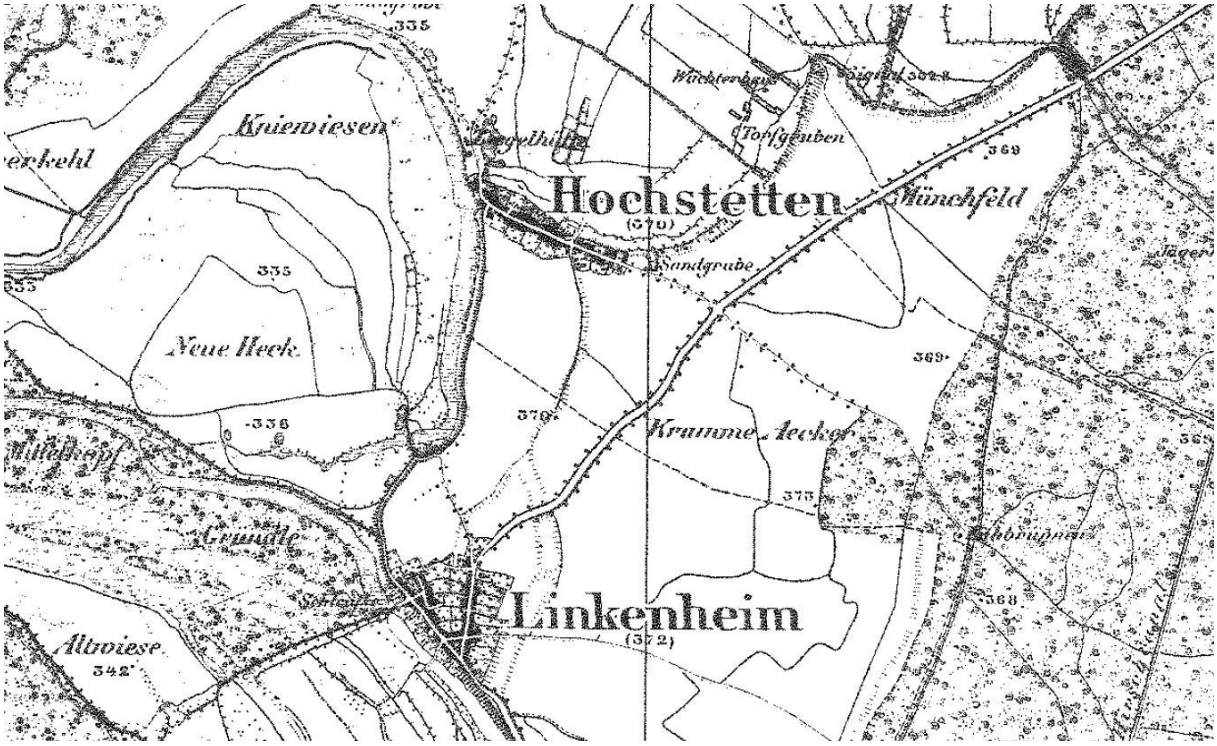


Abb. 1: Städtebauliche Ursprünge Linkenheim-Hochstettens
(Quelle: Topographische Karte „Grossherzogthum Baden“ 1840, Hrsg.: Landesvermessungsamt BW 1984)

Die Baustruktur Hochstettens zeichnet sich dadurch aus, dass ihr historischer Charakter bis heute erhalten wurde. Die Bebauung besteht überwiegend aus einer straßenbegrenzenden Bebauung in geschlossener Bauweise oder einseitiger Grenzbebauung, der sogenannten „Haus-Hof-Bauweise“. Häufig befinden sich rückwärtig zusätzlich traufständige Gebäude (ehemalige Wirtschaftsgebäude). Die Wirtschaftsgebäude bilden einen überwiegend geschlossenen Scheunenkranz als zweite Bebauungsreihe und prägen vor allem die rückwärtigen Grundstücksbereiche entlang der Hauptstraße.

Die Anordnung von Wohnen zur Straße und Wirtschaften zum Garten hin, wie sie über Jahrhunderte entstanden ist und für damalige Verhältnisse ihre Berechtigung hatte, entspricht nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen und -ansprüchen. Die einstigen Wirtschaftsgebäude werden in ihrer ursprünglichen Nutzung zur Tierhaltung, Lagerung von Einstreu, Futtermittel und Geräten für die Nebenerwerbslandwirtschaft nicht mehr gebraucht. Die heutigen

„Wirtschaftsgebäude“ dienen als Garagen und Abstellräume. Das Wohnen direkt an der Straße ist durch die heutige Verkehrsbelastung an den Durchgangsstraßen nicht mehr attraktiv. Bauherren ziehen sich mit ihrer Wohnnutzung gerne in die zweite Reihe, die zur Gartenzone orientiert ist, zurück. Bestenfalls bleibt ein älteres Wohngebäude zur Erhaltung der Straßenfront stehen. Wird jedoch dieses Gebäude abgerissen, klafft eine Lücke im sonst einheitlichen Straßenbild und es kommt so zu einem nicht gewollten städtebaulichen Missstand.

Ziel und Zweck der Erhaltungssatzung ist daher die Sicherstellung der ortstypischen durchgehenden Bebauung an den Straßen innerhalb des Geltungsbereichs, zur Bewahrung des ortstypischen Dorfcharakters.



Abb. 2: „Haus-Hof-Bauweise“ in Hochstetten
(Quelle: bhm)

Parallel zu der Erhaltungssatzung tritt für den Geltungsbereich der Bebauungsplan „Hochstetten Unterdorf“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Kraft. Mit diesem Bebauungsplan schafft die Gemeinde gezielt Nachverdichtungspotenzial durch Wohnnutzung in einem städtebaulich geordneten Rahmen. Weiterhin werden die Neubebauung von Baulücken geregelt und in Kombination mit der Erhaltungssatzung die bestehenden historischen Baustrukturen gesichert.

2. Geltungsbereich



Abb. 3: Geltungsbereich Erhaltungssatzung
(Quelle: bhm)

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst einen Teil der ortstypischen straßenseitigen Bebauung und entspricht dabei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hochstetten Unterdorf“. Der Geltungsbereich begründet sich darin, dass die historische Baustruktur in unter anderem diesem Bereich sehr ausgeprägt ist. Vorwiegend findet sich innerhalb des Geltungsbereiches die schützenswerte „Haus-Hof-Bebauung“ wider. Dabei umfasst diese nicht nur die Hauptstraße, sondern auch die angrenzenden Schulstraße.

3. Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

Von der Erhaltungssatzung erfasst werden allgemein die Errichtung, der Abbruch, die wesentliche Änderung sowie die Nutzungsänderung von Vorhaben.
Das heißt, alle nach LBO genehmigungspflichtigen Vorhaben, aber auch die ansonsten verfahrensfreien Vorhaben gemäß Anhang zu § 50 Abs. 1 Nr. 1 a) bis c) LBO bedürfen einer Genehmigung nach § 173 BauGB.
Als für die Erhaltung des ortstypischen Straßendorfcharakters wesentlich werden hauptsächlich Hauptgebäude und größere Nebengebäude gesehen. Aus diesem Grund werden zur Vermeidung eines unverhältnismäßig hohen Aufwandes untergeordnete Bau- und Gebäudeteile von der Genehmigungspflicht ausgenommen.

4. Rechtsgrundlage und Folgen

Rechtsgrundlage für die Erhaltungssatzung sind die §§ 172 - 174 BauGB.
Die Erhaltungssatzung ist ein eigenständiges städtebauliches Instrument. Sie legt fest, dass zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des jeweiligen Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt die Errichtung, der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen auf jeden Fall einer Genehmigung bedürfen. Von der Erhaltungssatzung erfasst werden somit auch nicht baugenehmigungspflichtige Bau- bzw. Abbruchmaßnahmen.
Eine im Satzungsgebiet beantragte Baugenehmigung darf jedoch nur versagt werden, wenn das zur Genehmigung gestellte Vorhaben die in der Erhaltungssatzung konkretisierten Erhaltungsgründe beeinträchtigen würde.
Die Erhaltungssatzung schreibt keine genauen Gestaltungsregeln vor, sondern enthält rahmensetzende Vorgaben. Sie werden abgeleitet aus den stadtbildprägenden Gestaltstrukturen.
Bei der Prüfung wird am Maßstab der Erhaltungsziele der Satzung geprüft, ob die Maßnahme zulässig ist. Ob einer dieser Gründe gegeben ist, muss für jeden Einzelfall unter Berücksichtigung der mit der Satzung verfolgten städtebaulichen Erhaltungsziele und mit Blick auf das Interesse des Eigentümers an der genehmigungspflichtigen Maßnahme (Art. 14 Abs. 1 GG) entschieden werden.

5. Genehmigungsverfahren / Antragsunterlagen

Die Genehmigungspflicht nach § 173 BauGB im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung bezieht sich auf nach den Bestimmungen der LBO sowohl auf baugenehmigungspflichtige als auch auf verfahrensfreie Vorhaben (inklusive des Abbruchs) gem. Anlage zu § 50 der LBO Nr. 1 a) bis c).
Eine erhaltungsrechtliche Zulässigkeit ist eine der notwendigen Grundvoraussetzungen für die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben. Ohne eine erhaltungsrechtliche Genehmigung sind die in § 2 der Satzung genannten Vorhaben unzulässig.
Bei nach LBO verfahrenspflichtigen Vorhaben wird über die erhaltungsrechtliche Zulässigkeit durch die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde gemäß § 36 BauGB entschieden (Verfahrenskonzentration). Eine gesonderte erhaltungsrechtliche Genehmigung durch die Gemeinde Linkenheim-Hochstetten ist hier nicht erforderlich.
Bei nach LBO verfahrensfreien Vorhaben, die von der Satzung erfasst sind, bedarf es einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung nach § 173 BauGB. Diese ist beim Ortsbauamt der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten zu beantragen.

Zur Beantragung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung kann das beim Sachgebiet „Ortsbauamt“ der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten erhältliche Antragsformular verwendet werden. Neben dem vollständig ausgefüllten Formular sind vom Antragsteller die im Antragsformular aufgeführten Unterlagen zweifach einzureichen.
Die Antragsannahme und Bearbeitung erfolgt im Sachgebiet „Ortsbauamt“ der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten.