

Gemeinde Blaustein

Gestaltungssatzung „Historischer Siedlungsbereich Bermaringen“

Gestaltungssatzung

für den historischen Siedlungs-
bereich des Ortsteils Bermarin-
gen, Gemeinde Blaustein.

Die Gemeinde Blaustein erlässt
auf Grundlage des § 74 LBO
Baden-Württemberg in der Fas-
sung der Bekanntmachung vom
08.08.1995, zuletzt geändert am
19.12.2000, folgende, von
meister.architekten, Dr. Daniel
P. Meister, Herdbruckerstraße 20,
89073 Ulm, ausgearbeiteten Vor-
schriften zur Gestaltung des
historischen Siedlungsbereichs
des Ortsteils Bermaringen als
Satzung.

Stand: 18.11.2003

0. VORBEMERKUNGEN

Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Gestaltungssatzung (siehe Abschnitt I) geht bewusst über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Bermaringen“ hinaus, da die ortsbildprägenden charakteristischen Gebäudestellungen (planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan) vor allem im zentralen Bereich des Ortskerns anzutreffen sind, gestalterische Aspekte wie Gebäudehöhen oder -proportionen hingegen auch in den Randbereichen des Ortskerns nachhaltigen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Gesamtgemeinde haben. Eine formelle Trennung der Gestaltungssatzung vom Bebauungsplan erschien daher sachdienlich und konsequent.

Aufbau und Gliederung der Gestaltungssatzung

Aufbauend auf den Erkenntnissen einer vorausgegangenen Ortsbildanalyse wird bei einzelnen Festsetzungen der Gestaltungssatzung (z.B. Gebäudehöhen, Gebäudeproportionen) nach Ortslage und Gebäudetypus unterschieden. Hat die Analyse hingegen keine unterschiedlichen Ausprägungen der gestaltbestimmenden Merkmale aufgezeigt (z.B. Dachform, Werbeanlagen), so verzichtet auch die Gestaltungssatzung auf eine Differenzierung der Festsetzungen.

Auf die Erarbeitung einer separaten Begründung zur Gestaltungssatzung wurde verzichtet, da in Baden-Württemberg keine rechtliche Verpflichtung hierzu besteht. Zum umfassenden Verständnis der Vorschriften der Gestaltungssatzung werden dafür in Abschnitt II das Erfordernis und die Ziele der Satzung kurz dargestellt.

Historischer Siedlungsbereich Bermaringen, Gemeinde Blaustein Gestaltungssatzung

I. GELTUNGSBEREICH

Lageplan des räumlichen Geltungsbereichs und der Teilbereiche

Der räumliche Geltungsbereich und die Teilbereiche der Gestaltungssatzung werden entsprechend dem unten abgedruckten Lageplan festgesetzt.



Teilbereich 1: Zentraler Ortsbereich



Teilbereich 2: Ortseingänge



Teilbereich 3: Randerweiterungen

Historischer Sielungsbereich Bermaringen, Gemeinde Blaustein

Gestaltungssatzung

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den folgenden Flurnummern der Gemarkung Bermaringen:

Teilbereich 1:

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 13/3, 15, 16, 17, 17/1, 18 (Teilfl.), 19, 20, 21, 24, 26, 26/1, 29, 29/1, 29/2, 29/3, 29/4, 29/5, 29/6, 29/7, 29/8, 29/9, 29/11, 30, 32, 34 (Teilfl.), 34/1 (Teilfl.), 34/3 (Teilfl.), 35, 36, 36/1, 38, 39, 40/1, 40/2, 51 (Teilfl.), 51/1, 53, 55 (Teilfl.), 57 (Teilfl.), 58/1 (Teilfl.), 59 (Teilfl.), 61, 62 (Teilfl.), 63, 64, 65, 68, 70, 71 (Teilfl.), 74/2, 75, 75/1, 76, 77, 80, 88, 90, 91, 92, 94, 110, 110/1, 112, 114, 117, 118, 120 (Teilfl.), 126, 127, 133/1 (Teilfl.), 135, 148, 149, 150 (Teilfl.), 150/1 (Teilfl.), 150/3 (Teilfl.), 171, 172, 173/1 (Teilfl.), 178, 179, 179/1, 179/2, 183, 187 (Teilfl.), 211 (Teilfl.), 396 (Teilfl.), 396/1 (Teilfl.), 398/2, 2714, 2715.

Teilbereich 2:

150 (Teilfl.), 150/1 (Teilfl.), 150/3 (Teilfl.), 150/7 (Teilfl.), 150/8, 151, 153/2, 154, 154/4, 154/5, 154/6 (Teilfl.), 154/7, 156, 158/2, 158/3, 158/4, 158/5, 160 (Teilfl.), 165 (Teilfl.), 166, 168, 170/1, 170/2, 346 (Teilfl.), 623 (Teilfl.)

sowie

34 (Teilfl.), 34/1 (Teilfl.), 34/2 (Teilfl.), 34/3 (Teilfl.), 37, 51 (Teilfl.), 51/2, 52/1, 1321, 1322, 1323 (Teilfl.), 2537 (Teilfl.), 2538 (Teilfl.), 2543/1, 2547 (Teilfl.).

Teilbereich 3:

18 (Teilfl.), 79, 87/2, 89, 95, 96, 97, 97/1, 98, 99, 100, 101, 103/1, 103/2, 104, 105, 105/1, 106, 106/1, 107, 108, 113, 120, 121, 121/1, 122, 123, 124, 125, 133/1 (Teilfl.), 134, 134/1, 135/1, 142, 143, 153, 153/1

sowie

163 (Teilfl.), 173, 174 (Teilfl.), 176, 180, 182, 184, 185, 186/1, 186/2, 187 (Teilfl.), 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 201/1, 204, 205, 207, 211 (Teilfl.), 212/1, 212/2, 225 (Teilfl.), 229 (Teilfl.), 1304, 1306, 1307, 1314 (Teilfl.).

Im Falle von Abweichungen zwischen zeichnerischer (Lageplan) und textlicher (Liste der Flurnummern) Festsetzung des Geltungsbereichs wird der zeichnerischen Festsetzung Vorrang eingeräumt.

Innerhalb des Geltungsbereichs bezieht sich die Gestaltungssatzung auf alle bauliche Maßnahmen, also auf Neu- und Wiederaufbauten, Instandsetzungen, Modernisierungen, Umbauten und Erweiterungen aller Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen, sofern das äußere Erscheinungsbild verändert wird (Ausnahme: Neuanstrich).

Im Falle abweichender oder weitergehender Festsetzungen eines innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Gestaltungssatzung bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird diesem Vorrang eingeräumt. Abweichende oder weitergehende Anforderungen des Denkmalrechts bleiben von dieser Gestaltungssatzung ebenfalls unberührt.

II. ERFORDERNIS UND ZIELE DER GESTALTUNGSSATZUNG

Der Ortskern von Bermaringen ist bis heute stark landwirtschaftlich geprägt. Doch hat auch hier der Wandlungsprozess, dem der ländlich Raum gegenwärtig unterliegt, bereits deutliche Spuren hinterlassen. Die Funktion des historischen Siedlungsbereichs als soziokultureller und wirtschaftlicher Mittelpunkt ist nachhaltig gefährdet, brach gefallene Anwesen bergen die Gefahr städtebaulicher Fehlentwicklungen.

Am 22.09.1995 beauftragte die Gemeinde Blaustein den Entwurfsverfasser mit der Ausarbeitung eines Rahmenplans für den historischen Siedlungsbereich von Bermaringen, in dessen Verlauf zunächst eine umfassende Analyse zur Ermittlung der ortstypischen Charakteristik stattfand, die in einen Katalog mit Gestaltungsempfehlungen mündete.

Um den Empfehlungen des Katalogs Rechtskraft zu verleihen, werden ihre planungsrechtlichen Aspekte als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan „Ortskern Bermaringen“ übernommen. Die gestalterischen Aspekte des Rahmenplans erlangen Verbindlichkeit durch die Aufnahme in die vorliegende Gestaltungssatzung, die über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus für den weiter gefassten Bereich der gesamten historischen Siedlungsfläche von Bermaringen gilt.

Ziel der Gestaltungssatzung ist die Wahrung der Gestalt des traditionellen Baubestands sowie die Schaffung der Voraussetzungen für eine harmonische Integration von Neubauten in diesem Bereich.

Sämtliche Festsetzungen dieser Satzung orientieren sich daher am vorgefundenen Bestand. Dabei geht es um das Festschreiben von Kubaturen und Proportionen sowie die Gestaltung der charakteristischen Gebäudeelemente.

III. ABGRENZUNG VON TEILBEREICHEN, BEBAUUNGSTYPEN

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung wird in drei verschiedene Teilbereiche aufgegliedert (vgl. Lageplan Seite 3):

Teilbereich 1 umfasst den zentralen Ortsbereich,

Teilbereich 2 setzt sich aus den Ortseingängen aus Richtung Asch und Temmenhausen zusammen,

Teilbereich 3 entspricht den Randerweiterungen des zentralen Ortsbereichs nach Süden und Nordwesten.

Sofern im folgenden keine Aussage zu den Teilbereichen gemacht wird, beziehen sich die Festsetzungen auf den gesamten Geltungsbereich.

Historischer Siedlungsbereich Bermaringen, Gemeinde Blaustein
Gestaltungssatzung

Zudem gilt für alle Teilbereiche folgende Typisierung der Gebäude:

Typus I umfasst die straßenbegleitende Bebauung (größtenteils Wohngebäude),

Typus II umfasst die rückwärtige, hofbildende Bebauung (ursprünglich größtenteils Wirtschafts- und Nebengebäude).

Wird im folgenden keine Aussage zu den Gebäudetypen gemacht, beziehen sich die Festsetzungen auf beide Typen.

VI. FESTSETZUNGEN

1. Gebäudehöhen

1.1 Traufhöhen, Firsthöhen

Folgende Trauf- und Firsthöhen, bezogen auf die bestehende Geländeoberkante, dürfen nicht überschritten werden:

		minimale Traufhöhe	maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe
Teilbereiche 1+2	Typus I (1 Vollgeschoss)	3,0 m	3,5 m	9,5 m
	Typus I (2 Vollgeschosse)	5,5 m	7,0 m	14,0 m
	Typus II	3,5 m	5,5 m	12,5 m
Teilbereich 3	Typus I (1 Vollgeschoss)	3,0 m	3,5 m	9,5 m
	Typus I (2 Vollgeschosse)	5,5 m	7,0 m	14,0 m
	Typus II	3,0 m	5,5 m	12,5 m

In Gebäuden des Typus II mit zwei Vollgeschossen muss das obere Geschoss im Dachbereich liegen.

Die festgesetzten Höhen gelten auch für technische Anlagen.

Die Traufhöhe wird zwischen der mittleren gewachsenen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, die Firsthöhe zwischen der mittleren gewachsenen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt der Dachflächen gemessen.

1.2 Sockelhöhen, Kniestöcke

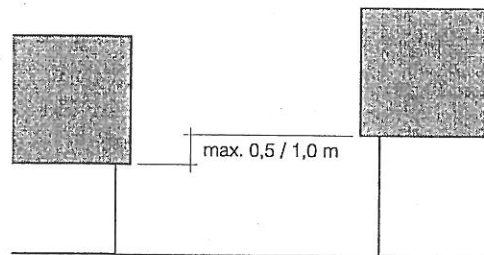
In allen Teilbereichen muss die Erdgeschossfußbodenhöhe der Wohngebäude bezogen auf die Hauseingänge zwischen 0,2 und 0,8 m über der zugeordneten Erschließungsfläche liegen.

Die Höhe der Kniestöcke darf 1,0 m nicht überschreiten.

Bei dem Umbau, der Erweiterung oder der Sanierung bestehender Gebäude sind in begründeten Fällen Ausnahmen von den Vorschriften über die Ausbildung der Sockelhöhen und Kniestöcke zulässig.

1.3 Höhendifferenzen zu benachbarten Gebäuden

Die zulässige Höhendifferenz zwischen den Traufen benachbarter Gebäude gleichen Typs und gleicher Geschosszahl darf in den Teilbereichen 1 und 2 maximal 0,5 m, im Teilbereich 3 maximal 1,0 m betragen.



2. Gebäudeproportionen

2.1 Grundriss

Die Gebäudegrundrisse müssen in allen Teilbereichen rechteckige Grundrissformen aufweisen. Das Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite muss mindestens 1,5 : 1 betragen.

2.2 Ansicht

Die Gebäude sind in allen Teilbereichen als liegende Baukörper auszubilden, das Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudehöhe muss mindestens 1,2 : 1 betragen.

2.3 Proportionen der Gebäudeteile

In allen Teilbereichen sind folgende Verhältnisse von Wandhöhe zu Dachhöhe einzuhalten:

Typus I bei zwei Vollgeschossen

Die Dachhöhe muss mindestens drei Viertel der Wandhöhe betragen.

Typus I bei einem Vollgeschoss sowie Typus II

Die Dachhöhe muss mindestens der Wandhöhe entsprechen.

3. Wandflächen

(alle Teilbereiche des Geltungsbereichs)

3.1 Gliederung

Gebäude des Typus I müssen eine Grobgliederung der Wandflächen durch horizontal verlaufende Schichten aufweisen. Zur Betonung einzelner Bauteile sind vertikale, stockwerksübergreifende Gliederungselemente zulässig.

Gebäude des Typus II sind wahlweise durch horizontal oder vertikal verlaufende Schichten zu gliedern.

3.2 Vor- und Rücksprünge, Anbauten

Die Abmessungen von Vor- und Rücksprüngen der Wandflächen dürfen maximal 15% der Gebäudetiefe bzw. ein Viertel der Gebäudelänge betragen. Straßenseitig sind Vor- und Rücksprünge nicht zulässig.

Anbauten sind bei Gebäuden des Typus I nur auf der straßenabgewandten Giebelseite, bei Gebäuden des Typus II nur auf den nicht straßenzugewandten Seiten zulässig.

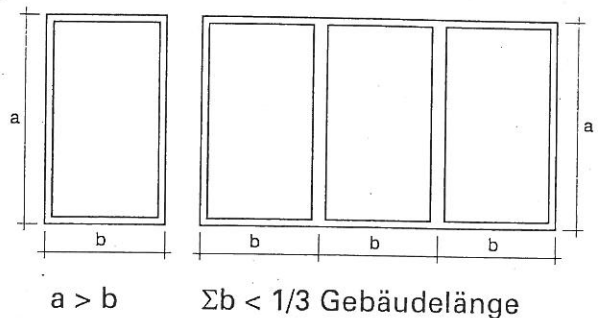
3.3 Wandöffnungen

Sämtliche Wandöffnungen eines Gebäudes sind aus einem Grundmodul zu entwickeln. Sie müssen untereinander sowohl horizontal als auch vertikal in axialen Beziehungen stehen.

Historischer Siedlungsbereich Bermaringen, Gemeinde Blaustein

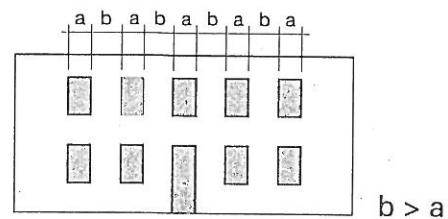
Gestaltungssatzung

Fenster müssen stehende Formate aufweisen. Sie sind bei Gebäuden des Typus I nur als punktförmige Einzelemente, bei Gebäuden des Typus II als punktförmige Einzelemente oder rhythmisch unterteilte Flächen aus Einzelfenstern auszuführen. Die maximale Länge einer verglasten Fläche darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.



Türen sind als einflügelige, auf die Rhythmik der Wandöffnungen abgestimmte Einzelemente, Tore als zweiflügelige, stehende Einzelemente auszuführen. Als Materialien für die Tore sowie für die Rahmenprofile und Flügel von Fenstern und Türen sind Kunststoffe und Aluminiumlegierungen unzulässig.

Die Abstände zwischen den Öffnungen müssen größer oder gleich dem Öffnungsmaß sein und ebenfalls einer klar erkennbaren Ordnung folgen. Werden Rollläden vorgesehen, so sind diese auf die Fenstergliederung abzustimmen.



3.4 Balkone, Loggien, Wintergärten

Aus der Fassadenflucht hervortretende Balkone und Wintergärten sind ausschließlich auf den Traufseiten des Gebäudetyps II zulässig. Ihre Länge darf maximal ein Drittel der Gebäudelänge, ihr Austrittsmaß aus der Fassadenflucht maximal 1,0 m (Balkone) bzw. 2,5 m (Wintergärten) betragen. Die Rhythmik der Wandöffnungen ist aufzunehmen. Als Brüstungsverkleidung für Balkone sind ausschließlich Mauerwerk oder vertikal verlaufende Stäbe zulässig. Wintergärten sind aus stehenden Fensterformaten auszuführen.

Für Gebäude des Typus I sind ausschließlich Loggien unter Beachtung der Kriterien für Balkone zulässig.

3.5 Materialien, Farbe

Die Fassaden der Gebäude sind in schlichtem Außenputz, mit Holzverkleidung oder als Sichtmauerwerk zu errichten. Plattenverkleidungen sind nicht zulässig. Die Farbgebung muss auf das Ortsbild, insbesondere auf die angrenzenden Nachbargebäude abgestimmt werden.

4. Dächer
(alle Teilbereiche des Geltungsbereichs)

4.1 Gliederung

Dachaufbauten sind zulässig, sofern ihre Ausbildung der Satzung der Gemeinde Blaustein vom 5. Juli 1994 hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln entspricht. Dachöffnungen sind nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig, sofern sie gestalterisch in die Dachflächen integriert werden.

4.2 Dachform, Dachneigung

Als Dachform sind (auch für Garagen- und Nebengebäude) ausschließlich Satteldächer mit einer Mindestneigung von 46° zulässig. Beide Dachflächen müssen den gleichen Neigungswinkel und annähernd die gleichen Abmessungen aufweisen. Für First- und Trauflinie ist ein paralleler Verlauf vorzusehen.

4.3 Dachüberstände

Die Dachüberstände der Gebäude werden am Ortgang auf maximal 0,2 m, an der Traufe auf maximal 0,7 m, lotrecht zur Wand gemessen, begrenzt. Abweichend hiervon sind bei Gebäuden des Typs II hofseitig auch Überstände an der Traufe von bis zu 3,5 m, lotrecht zur Wand gemessen, zulässig.

4.4 Materialien, Farbe

Als Dacheindeckungen sind ausschließlich Pfannen- und Biberschwanzziegel, für Nebengebäude auch Wellplatteneindeckungen (Plattenformat $\leq 0,3 \text{ m}^2$ und Wellenhalbmesser $\leq 3 \text{ cm}$) und Zinkblecheindeckungen zulässig. Das Farbspektrum der Ziegel ist auf rötliche, rotbraune und graue Töne zu beschränken.

Historischer Siedlungsbereich Bermaringen, Gemeinde Blaustein
Gestaltungssatzung

5. Werbeanlagen

(alle Teilbereiche des Geltungsbereichs)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an zu öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Fassadenflächen und Einfriedungen angebracht werden. Die Höhe der Werbeanlagen wird auf 0,7 m, das Flächenmaß auf 1,5 m² begrenzt. Werbetürme, bewegliche Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blitzlichtern sind nicht zulässig.

6. Inkrafttreten der Satzung

Gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg im Zusammenhang mit § 10 BauGB tritt die Satzung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Blaustein, den 23.01.2004


.....
Schikorr, Bürgermeister

