

**Fassung der 1. Änderung gemäß Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom
23.07.2012**

**Stadt Zell am Harmersbach, Ortenaukreis, Stadtteil Unterentersbach
Bebauungsplan „Alter Dorfkern Unterentersbach“ mit örtlichen Bauvorschriften gem.
§ 74 LBO**

- A. Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften**
- B. Planungsrechtliche Festsetzungen
(gem. § 9 BauGB und BauNVO)**
- C. Örtliche Bauvorschriften
(gem. § 74 LBO)**
- D. Hinweise**
- E. Pflanzenliste**



Stadt Zell am Harmersbach, Ortenaukreis, ST Unterentersbach

Bebauungsplan „Alter Dorfkern Unterentersbach“ mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO

A. Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

1.0 Planungsanlass

Der allgemeine Strukturwandel im ländlichen Raum hat in den vergangenen Jahrzehnten auch in Unterentersbach zu einem Wandel der Erwerbsstruktur und damit zu einer erhöhten Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum geführt.

Ein großer Teil dieses Wohnbedarfs wird durch die Ausweisung des Neubaugebietes „Unterer Hillig“ abgedeckt. Aber auch im historisch gewachsenen Dorfkern von Unterentersbach führt der Strukturwandel der Landwirtschaft zu Umnutzungen vorhandener Bausubstanz und baulichen Veränderungen.

Angesichts der besonderen städtebaulichen und gestalterischen Qualität des alten Dorfkerns ist es dringend erforderlich, ein Planungsinstrument bereitzustellen, das sowohl die zeitgemäße Weiterentwicklung der Erwerbs- und Wohnstrukturen ermöglicht, als auch den Erhalt des gewachsenen Ortsbildes und des baulichen Charakters des alten Dorfkerns von Unterentersbach sichert.

Die Bewahrung dieses in Jahrhunderten gewachsenen einmaligen Siedlungsgefüges und seine behutsame bauliche Weiterentwicklung muss als ein kulturelles Anliegen im Interesse der Allgemeinheit angesehen werden.

Auch hinsichtlich einer weiteren Fremdenverkehrsentwicklung ist der Erhalt dieses schutzwürdigen Ortsbildes von großer Bedeutung für die Stadt Zell am Harmersbach und die Region.

Um eine behutsame bauliche Entwicklung zu ermöglichen und gleichzeitig die ortstypischen baulich-freiräumlichen Strukturen und Elemente im alten Dorfgebiet von Unterentersbach zu erhalten, hat der Gemeinderat der Stadt Zell am Harmersbach am 09.06.2008 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen,

1. für den engeren Dorfkern einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO (Bebauungsplan „Alter Dorfkern Unterentersbach“) aufzustellen und
2. für das übrige Gebiet des alten Dorfes eine örtliche Bauvorschrift gem. § 74 LBO (Gestaltungssatzung „Unterentersbach Dorf“) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung BW als Satzung zu erlassen.

2.0 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Die schriftlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf Eintragungen im gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

3.0 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:

Im Süden - durch die Dorfstraße unter Einschluss der südlich davon gelegenen Grundstücke FlstNrn. 9, 9/1, 10/1, 10/2, 10/3 und 11.

Im Westen - durch die Zeller Straße unter Einschluss der Grundstücke FlstNrn. 65 und 65/1, ausgenommen FlstNr. 64

Im Norden und Osten - durch die Nußbaumstraße und durch private Grundstücksgrenzen.

4.0 Bestandsaufnahme und Analyse

4.1 Historische Entwicklung

Unterentersbach wurde im Jahre 1075 zum ersten Mal urkundlich als „Anteresbach“ erwähnt.

Bereits vor dieser Zeit befand sich im Gebiet der heutigen Gemarkung von Unterentersbach ein Klosterhof („Curie“) des Rodungsklosters Gengenbach, dessen Mönche das Land urbar machten. So entstand an dieser Stelle eine Rodungsoase mit einer Siedlung.

Die günstigen geologisch-geographischen Gegebenheiten (Tallage, Boden, Klima) und der Status als Stabgemeinde der Reichsstadt Zell (13. bis 19. Jh.) prägten die vorwiegend landwirtschaftlichen Strukturen des Ortes.

Die Landwirtschaft dieser Epochen war geprägt durch die Dreifelderwirtschaft. Ab 1900 erhielt der Obstbau eine immer stärkere Bedeutung, so dass die Gemarkung zu einem der führenden Apfelgebiete Deutschlands wurde. Daneben war die Viehhaltung in Unterentersbach seit jeher ein wichtiger Faktor der landwirtschaftlichen Nutzung.

4.2 Topographie

Der alte Dorfkern von Unterentersbach wird geprägt von der Tallage des Baches und der Dorfstraße. Das Planungsgebiet für den Bebauungsplan wird im Süden durch den Dorfbach begrenzt, nach Norden steigt das Gelände allmählich zur Nußbaumstraße an.



Unterentersbach von Süd-Osten

4.3 Vegetation und Gewässer

Das Landschaftsbild von Unterentersbach wird gekennzeichnet von zusammenhängenden Wiesen und Äckern, die von den angrenzenden Waldgebieten eingefasst werden.

Durch das Planungsgebiet verläuft in Ost-West Richtung der ortsbildprägende Dorfbach. Die Ufervegetation wird durch eine durchgehende Reihe von Ahornbäumen gebildet. Im Bereich der ehemaligen Back- und Brennhäuschen („Bachkuchine“) und Brücken ist die Uferzone durch Steinmauern befestigt.

Ein gut erhaltener Altbaumbestand bestimmt auch das Erscheinungsbild der Nußbaumstraße (Walnussbäume mit sehr großen Kronendurchmessern).

Zwischen den alten Gehöften sind Hausgärten mit Gemüse-, Kräuter- und Blumenbeeten und Streuobstwiesen angelegt.

4.4 Siedlungsstruktur

Die natürlichen Gegebenheiten der Landschaftsstruktur (Bodenformen, Gewässer und Vegetation) waren die Vorgaben für die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsstruktur von Unterentersbach, die sich seit Jahrhunderten im Kern fast unverändert erhalten hat: hier finden sich sowohl Elemente des Straßendorfes, als auch die Ansammlung von Eindachhöfen in einem geschlossenen Ortsetter.



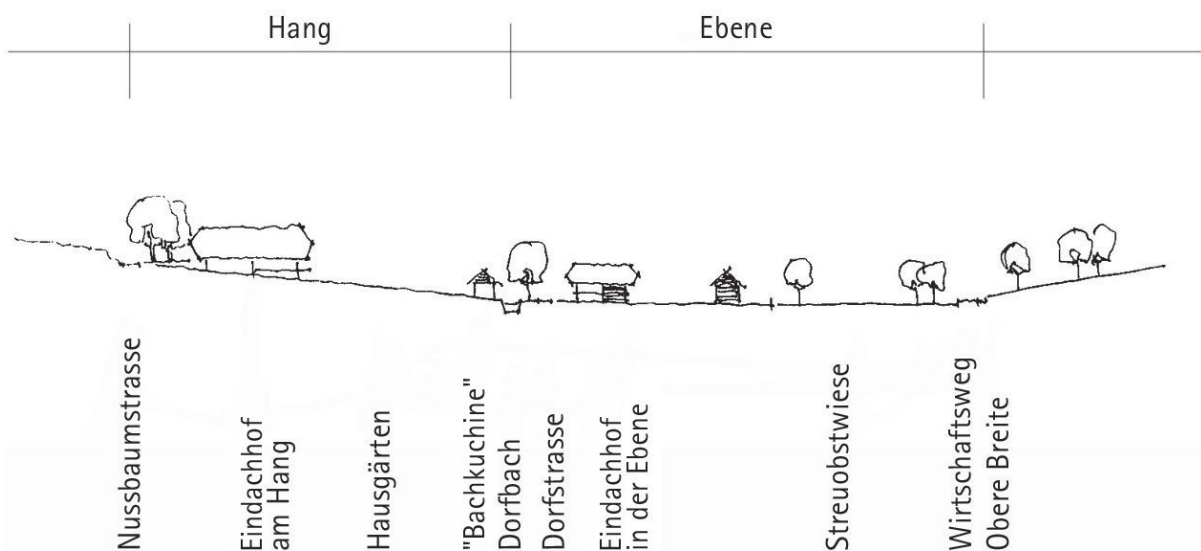
Siedlungsstruktur 1874 – Kerngebiet der Siedlung



Siedlungsstruktur 2007

Diese Eindachhöfe auf großen Parzellen sind überwiegend giebelständig zum Bach ausgerichtet. Hier bildet eine Reihe kleinerer Nebengebäude, die sog. Back- und Brennhäuschen („Bachkuchine“) ein weiteres Element des charakteristischen Dorfbildes.

Diese für den Schwarzwald einmalige Siedlungsstruktur und der hohe Gestaltwert des Ortsbildes sind als besonders schützenswert anzusehen.



Siedlungsstruktur: Geländeschnitt

4.5 Nutzungsstruktur

Wohnen und Landwirtschaft im Haupt- oder Nebenerwerb sind die Hauptnutzungen im Planungsgebiet. Hier sind außer einer Gaststätte keine weiteren Betriebe mit gewerblicher Nutzung vorhanden. Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht mehr vorhanden. Die Entwicklung des Fremdenverkehrs ist in den letzten Jahren stark rückläufig.

4.6 Erschließungsstruktur

Die Zeller Straße ist Teil des übergeordneten Straßennetzes. Sie bindet den Ort an die Umgehungsstraße K 5354 an. Die Dorfstraße am Bach bildet die zentrale Erschließung im alten Dorfkern und führt nach Oberentersbach weiter.

Die am Hang liegende Nußbaumstraße ermöglicht die Zufahrt zu den Ökonomie- und Wohngebäuden und zu den hier liegenden Hofflächen.

4.7 Bebauungsformen

Der Eindachhof ist die typische Bebauungsform im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Bei diesem Haustyp befinden sich unter einem großen Krüppelwalmdach sowohl der Wirtschafts- wie auch der Wohnteil.

In der Fachterminologie Schwarzwälder Bauernhöfe ist er als „Kinzigtäler Haustypus“ (Mischbauform) bezeichnet. Er besitzt folgende Merkmale:

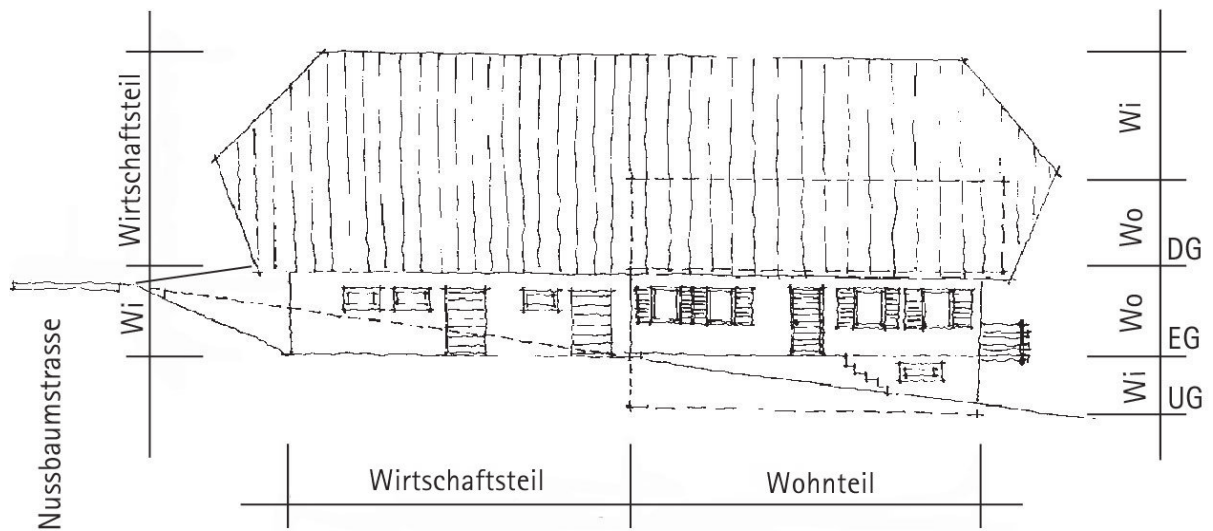
- Einfache Form des Baukörpers mit ablesbarem Wirtschafts- und Wohnteil
- Klare horizontale Gliederung:
 - Sockelgeschoss - teilweise im Erdreich, verputzt;
 - Erdgeschoss - sichtbare Holzständerbauweise oder Massivbauweise verputzt, mit Holzverschalung oder verputzter Ausfachung;
 - Dachgeschoss - großes Krüppelwalmdach, Dachneigung ca. 45° - 50°, Ziegeldeckung; Kniestock und Giebelwände holzverschalt.

Eindachhof am Hang nördlich des Baches

Die Hangsituation und die giebelständige Stellung der Eindachhöfe zur Nußbaumstraße ermöglichen das Anfahren des Wirtschaftsteiles im Dachgeschoss. Die Giebelseite zum Bach erscheint 2-geschossig, die Hangseite zur Straße 1-geschossig. Das Wohnen ist nach Süden orientiert.

Unmittelbar am Bach befinden sich kleinere 1-geschossige Wirtschaftsgebäude, die alten „Bachkuchinen“. Heute dienen sie vorwiegend als Brennereihäuschen. Ausnahmen bilden in diesem Bereich das sog. „Leibgeding“ und ein Wohngebäude auf den Grundstücken FlstNrn 51 und 50/1.

Zwischen den großen Hauptgebäuden und der Bachzone werden die Freiräume als Nutzgärten bewirtschaftet.



Eindachhof am Hang



In der langen baulichen Entwicklung des Eindachhofes wurden zum Teil Dachgeschosse zu Wohnzwecken umgebaut und die homogene geschlossene Dachfläche durch längliche Dachgaupen mit Schleppehdach durchbrochen. Auch wurden 2-geschossige Anbauten als Widerkehr quer zum Hauptgebäude errichtet.

4.8 Ortsbild

Das Ortsbild des alten Dorfkerns von Unterentersbach wird durch folgende Hauptmerkmale geprägt:

- Dorfbach mit begleitender Vegetation, Back- und Brennhäuschen und Brücken,
- typische Bebauungsformen entlang der Dorf- und Nußbaumstraße mit großzügigen Freiflächen,
- Streuobstwiesen südlich und westlich des alten Dorfkerns.



Dorfbach mit Brücken und „Bachkuchine“ an der Dorfstraße

Im Bereich zwischen der Nußbaum- und Dorfstraße sind die ursprünglichen Gestaltstrukturen der Bebauung mit ihren Freiflächen, der Bachzone mit Back- und Brennhäuschen, Brücken und Vegetation sehr gut erhalten und besonders schützenswert.

Zu den ortstypischen Merkmalen gehört ferner die homogene Dachlandschaft der Krüppelwalmdächer, die mit Tondachziegeln in der Farbskala Naturrot bis Rotbraun gedeckt sind.

Die verputzten Fassaden sind in hellen Farben (Weiß, Altweiß) gestrichen, die Sockelzonen sind von den Fassaden des Erdgeschosses überwiegend durch rötliche, graue oder olivgrüne Farbtöne abgesetzt.

Die Holzverkleidungen, Fensterläden und Holzgeländer sind in den Farben Beige oder helles Olivgrün gestrichen.

Die Parzellen entlang des Dorfbaches sind nicht eingezäunt. Die Gemüsegärten sind überwiegend mit Maschendrahtzäunen sowie niedrigen Mauern oder Hecken eingefasst.

5.0 Erläuterung der Planung, Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, ein Planungsinstrumentarium bereitzustellen, mit dem einerseits die behutsame Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur ermöglicht und andererseits das gestalterisch bedeutende und besonders schützenswerte Ortsbild des alten Dorfkerns von Unterentersbach erhalten werden kann.

Deshalb werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO erlassen.

In diesem Sinne werden die einzelnen Flächen des räumlichen Geltungsbereiches in 4 Gruppen eingeteilt und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt:

1. Flächen mit baulichen Entwicklungsmöglichkeiten.
Hier ist eine geregelte und behutsame Entwicklung der Baustruktur möglich.
2. Hofnahe Freiflächen.
Um das historische Ortsbild des Dorfkerns und die ortsbildprägenden Vegetationsformen (Streuobstwiesen, Hausgärten, landwirtschaftlich genutzte Freiflächen) zu schützen, dürfen in diesem Bereich keine größeren baulichen Veränderungen vorgenommen werden.
3. Flächen für den Gemeinbedarf.
Mit dieser Flächenausweisung soll die Entwicklung der öffentlichen Einrichtungen gewährleistet werden.
4. Öffentliche Verkehrsflächen.

Durch die Festlegung der Bauweise, der Geschossigkeit von Gebäuden *und den Ausschluss freistehender gebäudeunabhängiger Anlagen zur thermischen oder photovoltaischen Solarnutzung* soll die Einfügung der Neu- und Anbauten in den städtebaulichen Kontext des historischen Bestandes gesichert werden.

In Anlehnung an die Gestaltungsempfehlungen des Regierungspräsidiums Freiburg / Denkmalpflege in Bezug auf Dachelemente zur Solarnutzung, nach denen anthrazitgraue oder schwarze Elemente mit dunklem Rahmen ohne Treppungen und ohne Aufständereien auf den zumeist mit naturrot bis rotbraunen Ziegeln eingedeckten Dächern ein harmonischeres Bild als bei Verwendung von blauen Dachelementen mit silbern glänzendem Rahmen ergeben, werden zur Bewahrung und Erreichung eines möglichst einheitlichen homogenen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft im gesamten Geltungsbereich der Satzung entsprechende Gestaltungsvorgaben für alle Gebäude verbindlich festgelegt.

Die ortsbildprägende Vegetation entlang des Dorfbaches und in den hofnahen Hausgärten, sowie einzelne Gehölze im räumlichen Geltungsbereich sollen unbedingt erhalten bzw. ersetzt werden.

Zell am Harmersbach, den 20.08.2012

Moll, Bürgermeister

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.
- 1.2 Zulässig sind die in § 5 Abs. 2 Nr. 1 - 7 BauNVO beschriebenen Vorhaben sowie Gartenbaubetriebe ohne Gewächshäuser.
- 1.3 Nicht zulässig sind Tankstellen sowie die Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten).

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt; sie sind dem Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Für die Berechnung der GRZ und GFZ sind die Teile der Grundstücksflächen maßgebend, die als Flächen mit baulichen Entwicklungsmöglichkeiten gekennzeichnet sind (siehe zeichnerischer Teil).

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit höchstens 2 Vollgeschossen zulässig. Dabei muss das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen. Das Untergeschoss, welches teilweise im Erdreich eingebunden ist, bleibt hierbei unberücksichtigt, selbst wenn es ein Vollgeschoss ist.

3.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 10 u. 15 BauGB, §§ 1 Abs. 9, 14 BauNVO)

In den Flächen mit baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sind im zeichnerischen Teil Baugrenzen festgesetzt und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Streuobstwiesen, Gärten, landwirtschaftliche Grünflächen u. ä.) gekennzeichnet.

Die bestehenden baulichen Anlagen "Bachkuchine" auf den hofnahen Freiflächen entlang des Dorfbaches sollen als ein wichtiger Bestandteil der ortstypischen Gesamtstruktur unbedingt erhalten und gepflegt werden. Falls die Erhaltung eines solchen Gebäudes nicht möglich ist, kann der Wiederaufbau des Gebäudes in seiner ursprünglichen Größe und Form entsprechend dem historischen Bestand an gleicher Stelle zugelassen werden. Denkmalschutzrechtliche Bestimmungen bleiben hiervon unberührt.

Gebäudeunabhängige Anlagen zur thermischen oder photovoltaischen Solarnutzung sind nicht zulässig (§ 9 Absatz 1 Nr. 2, 10 u. 15 BauGB, § 1 Abs. 9 BauNVO).

4.0 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

Die Bauweise ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

Die Stellung baulicher Anlagen muss den im zeichnerischen Teil dargestellten Hauptfirstrichtungen entsprechen. Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

Der Abstand baulicher Anlagen von der Straßenbegrenzungslinie muss mind. 3,0 m betragen; einzige Ausnahme hiervon sind nicht überdachte Stellplätze.

5.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB, §§ 1 Abs. 9, 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gebäudeunabhängige Anlagen zur thermischen oder photovoltaischen Solarnutzung sind generell unzulässig (§§ 1 Abs. 9 und 14 BauNVO).

6.0 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Freistehende Tiefgaragen sind nicht zulässig.

Offene Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sind in den Flächen mit baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Innerhalb der privaten Grünflächen können in besonders begründeten Fällen für bestehende Nutzungen (sowohl Wohn- als auch andere Nutzungen) ausnahmsweise offene Stellplätze zugelassen werden.

7.0 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 25b BauGB)

Die Pflanzeerhaltungsgebote für ortsbildprägende Vegetationsformen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

C. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 74 LBO)

1.0 Allgemeine Anforderungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die baulichen Anlagen in 3 Gruppen eingeteilt:

Neubauten (zusätzliche Gebäude zum Bestand).

Bauliche Erweiterungen des Bestandes (Anbauten).

Umbau, Modernisierung und Instandsetzung der Bestandsgebäude.

Diese Anlagen, die dazugehörenden Freiräume sowie die gemäß § 50 Abs.1 LBO verfahrensfreien Bauvorhaben sind so zu gestalten, dass sie sich in den architektonischen und städtebaulichen Kontext des historischen Bestandes im alten Dorfkern einfügen. Bei der behutsamen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur mit zeitgemäßen Mitteln soll der baulich-freiräumliche Charakter des gewachsenen Ortsbildes erhalten werden.

Die baulichen Anlagen sind nur auf den Grundstücksflächen zu errichten, die für eine bauliche Entwicklung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen sind. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.

Bauweise und Geschossigkeit sind dem Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Größe und Form der Gebäude, Fassadengestaltung, Dachgestaltung, einzelne Architekturelemente sowie die Anforderungen an Freiräume, Werbeanlagen, Automaten und Müllstandplätze werden in den folgenden Punkten geregelt:

2.0 Neubauten (zusätzliche Gebäude zum Bestand):

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Hinweis: Die Ziff. 2.0 bezieht sich nicht auf den zulässigen Wiederaufbau evtl. abgängigen Bestandes.

2.1 Größe und Form der Gebäude

Die Länge der Gebäude darf das Maß von 15,0 m und die Breite der Giebelseiten das Maß von 11,0 m nicht überschreiten. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

Der Grundriss und die Höhenentwicklung der Gebäude sollen zu klaren und einfach strukturierten Baukörpern führen.

2.2 Fassadengestaltung

Fassadenstruktur

Die Fassaden sind als flächige Lochfassaden auszuführen. Sie sind horizontal in 3 Zonen zu gliedern:

- Sockelzone
- Erdgeschosszone
- Giebel- und Dachflächenzone

Die Höhe der Sockelzone bei den am Hang stehenden Gebäuden darf 0,8 m nicht überschreiten. Sie wird gemessen von OK des gewachsenen Geländes an der Hangseite bis OK des Rohfußbodens im EG.

Die Höhe des Kniestocks, gemessen von OK Rohfußboden im DG bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / OK Sparren wird auf 1,3 m begrenzt.

Materialien und Farbgebung

Die Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Sie sind in gedeckten, hellen Farben zu halten. Teilverkleidungen der Außenwände in Holz sind zulässig. Soweit die Sockelzone verputzt wird, ist sie von der Erdgeschosszone mit Erdfarbtönen farbig abzusetzen, nichtglänzende Natursteinverkleidungen sind möglich.

2.3 Dachgestaltung

Dachformen, Dachneigung, Dachvorsprünge

Die Gebäude (insbes. Wohn- und Ökonomiegebäude) sind als Satteldächer mit Krüppelwalm oder mit Giebel zu versehen. Die Dächer der Gebäude und der unmittelbar angebauten Widerkehre müssen eine Dachneigung von 45° bis 47° aufweisen. Geringfügige Abweichungen der Dachneigung beim Widerkehr sind zulässig. Im Einzelfall können bei kleinen angebauten Nebengebäuden auch abgeschleppte Dächer (Pulldach) mit einer Dachneigung von $\geq 30^\circ$ zugelassen werden.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind andere Dachformen zugelassen mit Ausnahme von Flachdächern. Freistehende Nebengebäude z.B. Schuppen, Garagen und Carports müssen eine Dachneigung von mind. 30° haben. Bei größeren landwirtschaftlichen Gebäuden können aufgrund der erforderlichen Gebäudebreiten ausnahmsweise kleinere Dachneigungen zugelassen werden, jedoch mind. 20°.

Materialien und Farbgebung der Dacheindeckung

Als Deckungsmaterial für alle Gebäude -auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO- sind Tondachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Die Dacheindeckung muss in der Grundfarben rot oder braun erfolgen; Zwischenfarbtöne sind zulässig. Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Bei großen landwirtschaftlichen Gebäuden können aufgrund des großen Dachlast andere Bedachungsmaterialien in gedeckten Farbtönen zugelassen werden. Die Materialwahl und der Farbton sind mit der Stadt Zell am Harmersbach vorher abzustimmen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstalten. Gauben sind nur bei ausgebauten Dachgeschossen zulässig, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist. Die folgenden Regeln sind einzuhalten:

- Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit Schleppdach oder Satteldach zulässig,
- sie dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten höchstens die Hälfte der Gebäudelänge betragen und müssen von Giebeln, Graten, Dachkehlen und von danebenliegenden Dachgauben mind. 1,50 m entfernt bleiben. Geringere Abstände können zugelassen werden. Als Gebäudelänge werden die giebelseitigen Außenwände im Erdgeschoss zugrunde gelegt.
- die Lage der Dachgauben ist möglichst, soweit es die Grundrisseinteilung zulässt, auf die Öffnungen im Erdgeschoss abzustimmen,
- die Einzelgaubenbreite darf das Maß von 3,5 m nicht überschreiten. Bei großen Dachflächen können im Einzelfall Schleppgauben mit einer Breite bis zu 5,0 m zugelassen werden.
- zwischen Hauptdachtraufe und Dachgaube sowie zwischen Hauptdachfirst und Dachgaube sind mindestens 4 Reihen Dachziegel anzuordnen (mindestens 1,40 m),
- eine zweite Gaubenreihe ist auf der selben Dachseite nicht zulässig,
- Gauben einer Hauseinheit und einer Dachfläche sind in gleicher Höhe und Form auszuführen,

- das Deckungsmaterial von Dachgauben ist dem Hauptdach anzupassen. Bei kleinen Dachreitern sind Ausnahmen möglich. Kleinflächige Glasbänder in Form einer Sparrenbreite können zugelassen werden.
- Dachausschnitte in jeder Form sind nicht zulässig.

Bei kleineren Gebäuden können ausnahmsweise geringere Abstandsmaße zugelassen werden.

2.4 Solaranlagen

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung auf Dächern dürfen eine Fläche von maximal 16 m² je Hauseinheit nicht überschreiten.

Für die Dachelemente gelten folgende Gestaltungsanforderungen:

- Ihr Abstand vom First, vom Ortgang und zur Traufe hat mindestens 0,30 m (eine Ziegelbreite) zu betragen.
- Eine Treppung der Module ist unzulässig.
- Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.
- Der Farbton der Module muss anthrazitgrau oder schwarz mit dunklem Rahmen sein.
- Silberne, glänzende Einfassungen/Rahmen sind nicht zulässig.

Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Gegebenenfalls einschränkende denkmalschutzrechtliche Bestimmungen bleiben unberührt.

2.5 Architekturelemente

Fenster, Haustüren, Tore

Fenster und Haustüren sollten in Holz ausgeführt und möglichst gliedrig unterteilt werden; Sprossenfenster sind erwünscht. Es sollten zwei- oder mehrflügelige Fenster eingebaut werden. Der Farbton der Fensterrahmen ist in gedecktem Altweiß zu halten, naturfarbene offenporige Anstriche (Holztöne) sind zulässig.

Tore, z.B. Scheunentore, Stalltüren, große Kellertüren, etc. sind in Holz auszuführen und deckend oder offenporig zu streichen. In besonders begründeten Fällen können andere Materialien zugelassen werden, wenn diese für die Nutzung des Raumes erforderlich sind.

Rolltore und Sektionaltore sind nicht zulässig.

Werden Fensterläden vorgesehen, sind diese vorzugsweise in Holz als geschlossene Flächen oder mit Lamellen zu gestalten. Rollläden sind grundsätzlich zulässig. Aufgesetzte Rollläden und Vorbaurolläden sind zulässig, soweit diese mit dem Wandputz überzogen oder durch eine Wandschalung überdeckt werden.

Außentreppen

Außentreppen sind nur in der Sockelzone zugelassen und in den Materialien Sandstein, Holz oder Stahl auszuführen, wobei die Stahlteile verzinkt und/oder dunkel beschichtet sein müssen.

Antennenanlagen

Je Gebäude sind maximal zwei Antennenanlagen zulässig. Parabolantennen sind in der Farbe des jeweiligen Hintergrundes (Wand, Dach) zu streichen.

3.0 Bauliche Erweiterungen des Bestandes (Anbauten): Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO):

Die Anbauten sind den Hauptgebäuden in Form, Gliederung, Material und Farbgebung anzupassen. Sie sind in ihrer Erscheinung im Verhältnis zum Hauptgebäude als untergeordnetes Gebäude zu gestalten. Der First des Anbaus ist im rechten Winkel zum First des Hauptgebäudes anzuordnen. Er muss deutlich (ca. 1,25 m) unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

Die Punkte 2.2 bis 2.5 sind entsprechend anzuwenden. Die Ausnahme nach Ziff. 2.4 ist zugelassen, darf aber zu keiner 2. Solaranlage führen.

4.0 Umbau, Modernisierung und Instandsetzung der Bestandsgebäude: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) (siehe Planeintrag: denkmalgeschützte und für das Ortsbild besonders bedeutende Gebäude)

Der Verfall und Abbruch historischer Bauteile ist zu vermeiden. Bauteile von künstlerischer, handwerklicher, heimatgeschichtlicher oder wissenschaftlicher Bedeutung sind am historischen Ort sichtbar zu erhalten. Dazu zählen insbesondere

- sichtbare Holzkonstruktionen,
- die Dachform und die Art der Dacheindeckung,
- Umlaufbalkone mit historischem Geländer,
- Hauseingänge, Fenster,
- historische Zeichen und Inschriften, Schilder, Ausleger, Skulpturen.

Bei den für das Ortsbild besonders bedeutenden Gebäuden sind Klappläden wünschenswert.

Die Punkte 2.2 bis 2.5 sind entsprechend anzuwenden. Die Ausnahme nach Ziff. 2.4 ist zugelassen, darf aber zu keiner 2. Solaranlage führen.

Die Gestaltung baulicher Anlagen, die dem Denkmalschutz nach §§ 2, 8 und 12 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen, ist entsprechend den denkmalpflegerischen Anforderungen durchzuführen.

5.0 Freiräume

5.1 Hofnahe Freiflächen

Die nicht überbaubaren Flächen dürfen nicht versiegelt werden; sie sind entsprechend der landwirtschaftlichen Nutzung (Streuobstwiesen, Hausgärten, landwirtschaftliche Nutzflächen) anzulegen und zu pflegen. Bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten und sollten bei Abgang durch gleichwertige gem. beigefügter Pflanzenliste ersetzt werden.

Flächen mit baulichen Entwicklungsmöglichkeiten (siehe Planeintrag im zeichnerischen Teil), die nicht als Hof genutzt werden, sind wie hofnahe Freiflächen zu behandeln.

Die dauerhafte Lagerung und das längerfristige Abstellen von Gegenständen ist nur auf den Flächen mit baulichen Entwicklungsmöglichkeiten gestattet.

5.2 Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze sind im überbaubaren Bereich zulässig. Diese, sowie Zufahrten zu den Stellplätzen und zu den Wirtschaftsgebäuden sollten wasserdurchlässig mit Pflaster, Rasenpflaster oder als bekiesete wassergebundene Beläge hergestellt werden. Auf den Hofflächen anfallendes Oberflächenwasser ist möglichst auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen.

5.3 Brücken

Private Brücken über den Dorfbach sind in leichten, transparenten Stahl- oder Holzkonstruktionen mit Holzbodenbelägen und einfachen Geländern herzustellen. Stahlteile sind zu verzinken, dunkle Farbbeschichtungen sind zulässig.

Historische Brücken sind zu erhalten. Ersatzbrücken sind den historischen Brücken anzugleichen.

5.4 Einfriedungen

Grundstücke sollen grundsätzlich nicht eingefriedet werden, ausgenommen im Bereich von Nutzgärten. Soweit die Einzäunung des Nutzgartens erforderlich wird, ist dies mit einem senkrechten Holzlattenzaun, mit Hecken oder Maschendrahtzaun auch kombiniert mit niedriger Mauer (ca. 30 cm) oder Stellkante möglich. Jägerzäune sind nicht zulässig.

Entlang des Dorfbaches sind Einfriedungen jeder Art und andere Formen der Abgrenzung nicht zulässig.

6.0 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind auf die Sockel- und Erdgeschosszone zu beschränken. Sie dürfen die Größe von 0,5 m² nicht überschreiten. Hinweistafeln für landwirtschaftliche Erzeugnisse (Hofverkauf) sind in maximal gleicher Größe zugelassen.

Unzulässig sind:

- Großflächenwerbung und selbstleuchtende Kastentransparente,
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Lichtwerbung in grellen Farben,
- überdimensionale bildliche Darstellungen,
- Werbeanlagen soweit sie nicht auf den Charakter der Umgebung Rücksicht nehmen.

Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung der gebauten Fassade unterordnen. Werbeeinrichtungen sind ständig im guten Zustand zu halten.

Wenn bestehende Werbeanlagen diesen Vorschriften widersprechen, sind sie bei Änderung oder Erneuerung diesen Vorschriften anzupassen. Dies gilt auch bei Renovierung von Fassaden.

Großformatige Plakattafeln sind unzulässig. Informationen über öffentliche, gemeindliche Ereignisse oder Veranstaltungen in begrenzter zeitlicher Dauer sind davon ausgenommen.

7.0 Müllstandplätze

Die Müllstandplätze sind so zu wählen, dass sie möglichst in einem Gebäude untergebracht und vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

8.0 Verfahrensfreie Bauvorhaben (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO n.F.)

Die verfahrensfreien Bauvorhaben gem. § 50 Abs. 1 LBO sind kenntnisgabepflichtig. Die örtlichen Bauvorschriften sind entsprechend anzuwenden. Verfahrensfreie Vorhaben müssen ebenso wie genehmigungspflichtige Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen; insbesondere sind Bauverbote und denkmalschutzrechtliche Bestimmungen zu beachten.

D. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB) / Hinweise

- 1.0 Eine hydrologische/hydraulische Untersuchung des Dorfbachs einschließlich der Berechnung eines hundertjährigen Hochwassers liegt vor. Die ermittelten Überschwemmungsflächen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Im Rahmen eines zulässigen Wiederaufbaus der Gebäude entlang des Dorfbachs ist im Baugenehmigungsverfahren die Erdgeschossrohfußbodenhöhe festzulegen.
- 2.0 Die schriftlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf Eintragungen im gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- 3.0 Beim Vollzug der Planung können archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Zell am Harmersbach, Untere Denkmalschutzbehörde, anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.
- 4.0 Falls im Hinblick auf die vorherige Nutzung der Flächen Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet werden oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Boden-schutzbehörde und dem Umweltamt, Landratsamt Ortenaukreis, mitzuteilen.

E. Pflanzenliste

Bäume groß:

Aesculus hippocastanum	Roskastanie			
Aesculus carnea	Rotblühende	Kastanie	(meist	fruchtlos)
Acer platanoides	Spitzahorn			
Fagus silvatica	Rotbuche			
Juglans regia	(Wal-)Nußbaum			
Platanus acerifolia	Platane			
Quercus robur	Stieleiche			
Quercus rubra	Roteiche			
Tilia cordata	Winterlinde			
Tilia tomentosa	Silberlinde			
Ulmus campestre	Ulme			

Bäume groß, feuchtegeeignet:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Weißerle (Grauerle)
Salix alba 'Liempde'	Weide
Salix alba tristis	Trauerweide

Bäume mittelgroß bis klein:

Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre 'globosum'	Kugelahorn
Fraxinus angustifolia	Esche

Sträucher

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus padus
Prunus spinosa
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Syringa vulgaris

Hartriegel
Haselnuss
Zweiggriffeliger Weißdorn
Liguster
Rote Heckenkirsche
Traubenkirsche
Schlehe
Kriechende Rose
Hundsrose
Weinrose
Schwarzer Holunder
Flieder

Sträucher, feuchtegeeignet

Salix caprea
Salix viminalis

Salweide
Korbweide

Hecken

Carpinus betulus
Sempervirens arborescens

Hainbuche
Buchsbaum

Rankgewächse

Clematis vitalba
Hedera helix
Lonicera henryi
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
Polygomun aubertii
Wisteria sinensis

Waldrebe
Efeu
Geißblatt
Wilder Wein
Knöterich
Blauregen

Zell am Harmersbach, den 20.08.2012

Moll, Bürgermeister

**Fassung der 1. Änderung gemäß Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom
23.07.2012**

**Stadt Zell am Harmersbach, Ortenaukreis, Stadtteil Unterentersbach
Gestaltungssatzung „Unterentersbach Dorf“**

- A. Begründung**
- B. Örtliche Bauvorschriften
(gem. § 74 LBO)**
- C. Hinweise**
- D. Pflanzenliste**



Stadt Zell am Harmersbach, Ortenaukreis, ST Unterentersbach Gestaltungssatzung „Unterentersbach Dorf“

A. Begründung

1.0 Planungsanlass

Der allgemeine Strukturwandel im ländlichen Raum hat in den vergangenen Jahrzehnten auch in Unterentersbach zu einem Wandel der Erwerbsstruktur und damit zu einer erhöhten Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum geführt.

Ein großer Teil dieses Wohnbedarfs wurde durch die Ausweisung des Neubaugebietes „Unterer Hillig“ abgedeckt. Aber auch im historisch gewachsenen Dorfkern von Unterentersbach führte der Strukturwandel der Landwirtschaft zu Umnutzungen vorhandener Bausubstanz und baulichen Veränderungen.

Angesichts der besonderen städtebaulichen und gestalterischen Qualität des alten Dorfkerns ist es dringend erforderlich, ein Planungsinstrument bereitzustellen, das sowohl die zeitgemäße Weiterentwicklung der Erwerbs- und Wohnstrukturen ermöglicht, als auch den Erhalt des gewachsenen Ortsbildes und des baulichen Charakters des alten Dorfkerns von Unterentersbach sichert.

Um eine behutsame bauliche Entwicklung zu ermöglichen und gleichzeitig die ortstypischen baulich-freiräumlichen Strukturen und Elemente im alten Dorfgebiet von Unterentersbach zu erhalten, hat der Gemeinderat der Stadt Zell am Harmersbach gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.06.2008 beschlossen,

1. für den engeren Dorfkern einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs.1 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO (Bebauungsplan „Alter Dorfkern Unterentersbach“) aufzustellen und
2. für das übrige Gebiet des alten Dorfes eine örtliche Bauvorschrift gem. § 74 LBO (Gestaltungssatzung „Unterentersbach Dorf“) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung BW zu erlassen.

Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Gestaltungssatzung „Unterentersbach Dorf“ (örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO).

2.0 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist wie folgt abgegrenzt:

- | | |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------|
| im Süden | - durch den Wirtschaftsweg Obere Breite und private Grundstücksgrenzen, |
| im Westen | - durch die Umgehungsstrasse K 5354, |
| im Norden | - durch die Strasse Unterer Hillig und private Grundstücksgrenzen, |
| im Osten | - durch den Dorfbach und private Grundstücksgrenzen. |

Ausgenommen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alter Dorfkern Unterentersbach“ mit eigenen örtlichen Bauvorschriften.

3.0 Städtebauliche Entwicklung gem. § 34 BauGB und Gestaltungssatzung gem. § 74 LBO

Die Gestaltungssatzung gilt in Verbindung mit den §§ 34 und 35 BauGB.

Die Zulässigkeit der Bauvorhaben im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung wird durch den § 34 BauGB geregelt. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Da der Geltungsbereich der Satzung auch Randzonen des Außenbereichs erfasst, richtet sich die Zulässigkeit von privilegierten und anderen Vorhaben auch nach § 35 BauGB.

Die Gestaltungssatzung (örtliche Bauvorschriften) regelt gem. § 74 LBO die gestalterischen Anforderungen an einzelne bauliche Anlagen und Freiräume. Sie besteht aus einem schriftlichen und einem zeichnerischen Teil.

4.0 Bestandsaufnahme und Analyse

4.1 Historische Entwicklung

Unterentersbach wurde im Jahre 1075 zum ersten mal urkundlich als „Anteresbach“ erwähnt.

Bereits vor dieser Zeit befand sich im Gebiet der heutigen Gemarkung von Unterentersbach ein Klosterhof („Curie“) des Rodungsklosters Gengenbach, dessen Mönche das Land urbar machten. So entstand an dieser Stelle eine Rodungsoase mit einer Siedlung.

Die günstigen geologisch-geographischen Gegebenheiten (Tallage, Boden, Klima) und der Status als Stabgemeinde der Reichsstadt Zell (13. bis 19. Jh.) prägten die vorwiegend landwirtschaftlichen Strukturen des Ortes.

Die Landwirtschaft dieser Epochen war geprägt durch die Dreifelderwirtschaft. Ab 1900 erhielt der Obstbau eine immer stärkere Bedeutung, so dass die Gemarkung zu einem der führenden Apfelgebiete Deutschlands wurde. Daneben war die Viehhaltung in Unterentersbach seit jeher ein wichtiger Faktor der landwirtschaftlichen Nutzung.



Unterentersbach von Süd-Osten

4.2 Topographie

Das Untersuchungsgebiet umfasst den in einer leichten Bodensenke liegenden historischen Dorfkern von Unterentersbach, der von der Tallage des Baches bestimmt wird. Nördlich des Baches steigt das Gelände allmählich an, südlich ist das Gelände überwiegend eben.

4.3 Vegetation und Gewässer

Das Landschaftsbild von Unterentersbach wird gekennzeichnet von zusammenhängenden Wiesen und Äckern, die von den angrenzenden Waldgebieten eingefasst werden.

Durch das Planungsgebiet verläuft in Ost-West Richtung der ortsbildprägende Dorfbach. Die Ufervegetation wird durch eine durchgehende Reihe von Ahornbäumen gebildet. Im Bereich der ehemaligen Back- und Brennhäuschen („Bachkuchine“) und Brücken ist die Uferzone durch Steinmauern befestigt.

Ein gut erhaltener Altbaumbestand bestimmt auch das Erscheinungsbild der Nussbaumstraße (Walnussbäume mit sehr großen Kronendurchmessern).

Zwischen den alten Gehöften sind Hausgärten mit Gemüse-, Kräuter- und Blumenbeeten und Streuobstwiesen angelegt.

4.4 Siedlungsstruktur

Die natürlichen Gegebenheiten der Landschaftsstruktur (Bodenformen, Gewässer und Vegetation) waren die Vorgaben für die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsstruktur von Unterentersbach, die sich seit Jahrhunderten im Kern fast unverändert erhalten hat: Hier finden sich sowohl Elemente des Straßendorfes, als auch die Ansammlung von Eindachhöfen in einem geschlossenen Ortsetter.



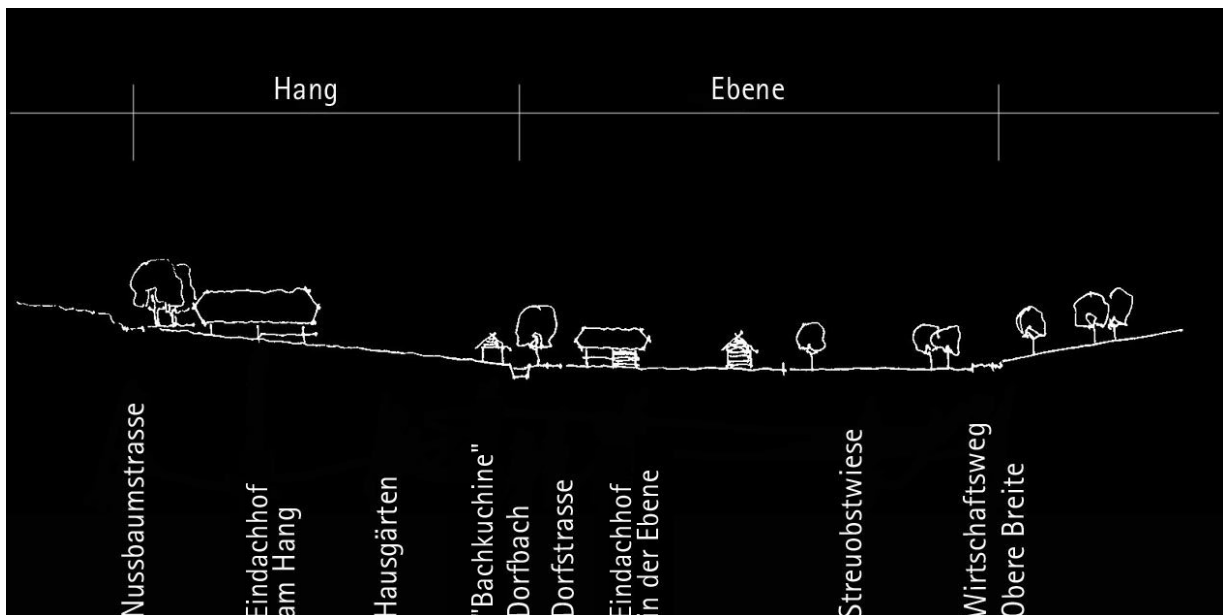
Siedlungsstruktur 1874 – Kerngebiet der Siedlung



Siedlungsstruktur 2007

Diese Eindachhöfe auf großen Parzellen sind überwiegend giebelständig zum Bach ausgerichtet. Hier bildet eine Reihe kleinerer Nebengebäude, die sog. Back- und Brennhäuschen („Bachkuchine“) ein weiteres Element des charakteristischen Dorfbildes.

Diese für den Schwarzwald einmalige Siedlungsstruktur und der hohe Gestaltwert des Ortsbildes sind als besonders schützenswert anzusehen.



Schema der Siedlungsstruktur

4.5 Nutzungsstruktur

Wohnen und Landwirtschaft im Haupt- oder Nebenerwerb sind die Hauptnutzungen im Planungsgebiet. Hier sind außer einer Gaststätte keine weiteren Betriebe mit gewerblicher Nutzung vorhanden. Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht mehr vorhanden. Die Entwicklung des Fremdenverkehrs ist in den letzten Jahren stark rückläufig.

4.6 Erschließungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet ist durch ein strukturiertes Wegenetz erschlossen.

Zu dem übergeordneten Straßengerüst gehört die Zeller Straße, die das Planungsgebiet an die Umgehungsstrasse K 5354 anbindet, sowie die Dorfstraße entlang des Baches als zentrale Erschließung im alten Ortskern. Sie führt weiter nach Oberentersbach.

Die Anbindung nach Biberach erfolgt durch die Gemeindeverbindungsstraße „In der Gass“.

Die am Hang liegende Nussbaumstraße (nördlich des Baches) und die Straße „Obere Breite“ ermöglichen die Zufahrten zu den Wirtschaftsgebäuden.

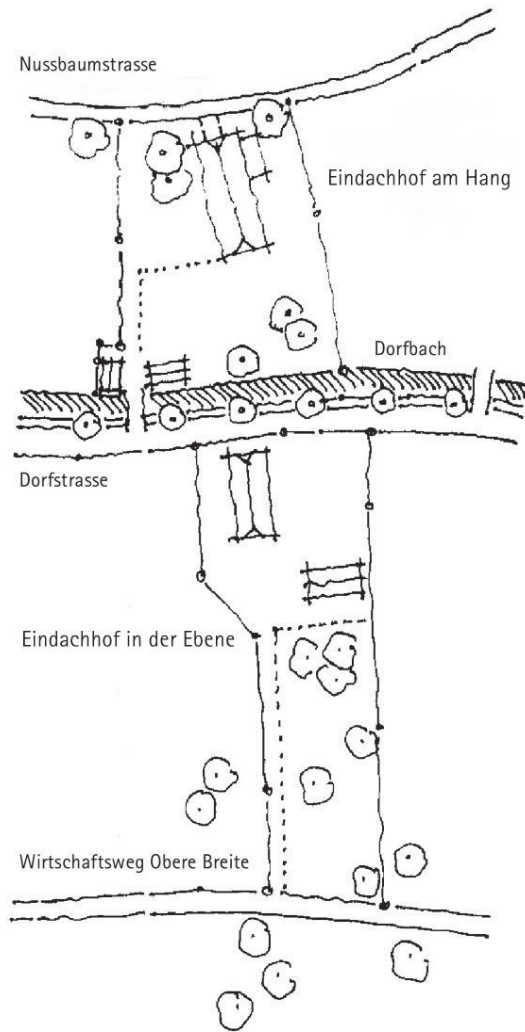
4.7 Bebauungsformen

Der Eindachhof ist die typische Bebauungsform im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Bei diesem Haustyp befinden sich unter einem großen Krüppelwalmdach sowohl der Wirtschafts- wie auch der Wohnteil.

In der Fachterminologie Schwarzwälder Bauernhöfe ist er als „Kinzigtärer Haustypus“ (Mischbauform) bezeichnet. Er besitzt folgende Merkmale:

- Einfache Form des Baukörpers mit ablesbarem Wirtschafts- und Wohnteil
- Klare horizontale Gliederung:
 - Sockelgeschoss - teilweise im Erdreich, verputzt;
 - Erdgeschoss - sichtbare Holzständerbauweise oder Massivbauweise verputzt, mit Holzverschalung oder verputzter Ausfachung;
 - Dachgeschoss - großes Krüppelwalmdach, Dachneigung ca. 45° - 50°, Ziegeldeckung; Kniestock und Giebelwände Holzverschalt.

Im alten Dorfbereich kommt der Eindachhof in 2 Varianten vor:



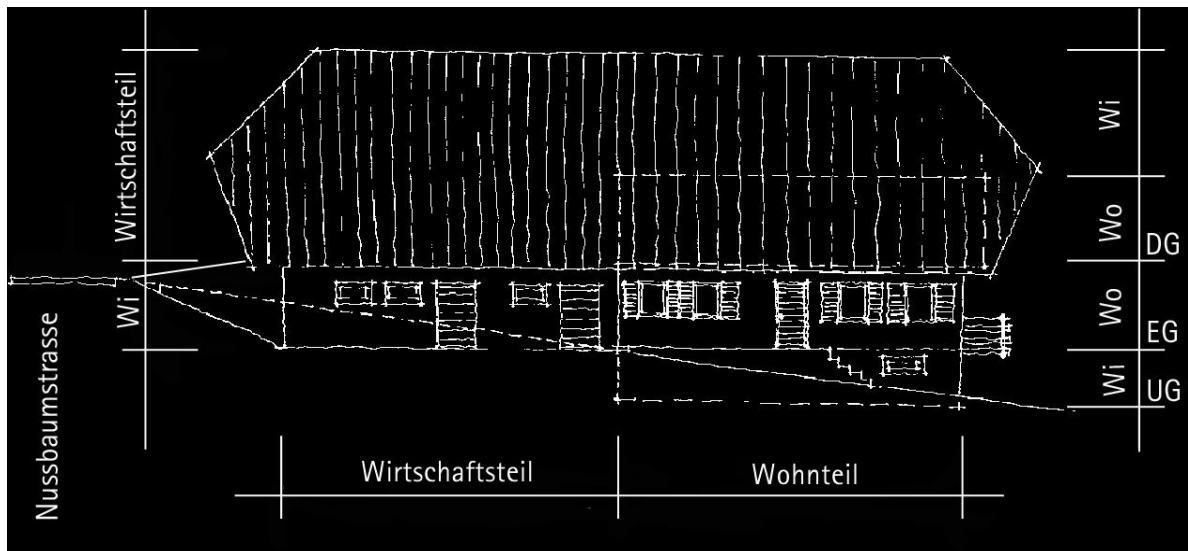
Schema der Siedlungsstruktur im Dorfkern

1. Eindachhof am Hang nördlich des Baches

Die Hangsituation und die giebelständige Stellung der Eindachhöfe zur Nussbaumstraße ermöglichen das Anfahren des Wirtschaftsteiles im Dachgeschoss. Die Giebelseite zum Bach erscheint 2-geschossig, die Hangseite zur Straße 1-geschossig. Das Wohnen ist nach Süden orientiert.

Unmittelbar am Bach befinden sich kleinere 1-geschossige Wirtschaftsgebäude, die alten „Bachkuchine“. Heute dienen sie teilweise als Brennereihäuschen. Ausnahmen bilden in diesem Bereich das sog. „Leibgeding“ und ein Wohngebäude.

Zwischen den großen Hauptgebäuden und der Bachzone werden die Freiräume als Nutz-, Zier- oder Obstgärten genutzt.



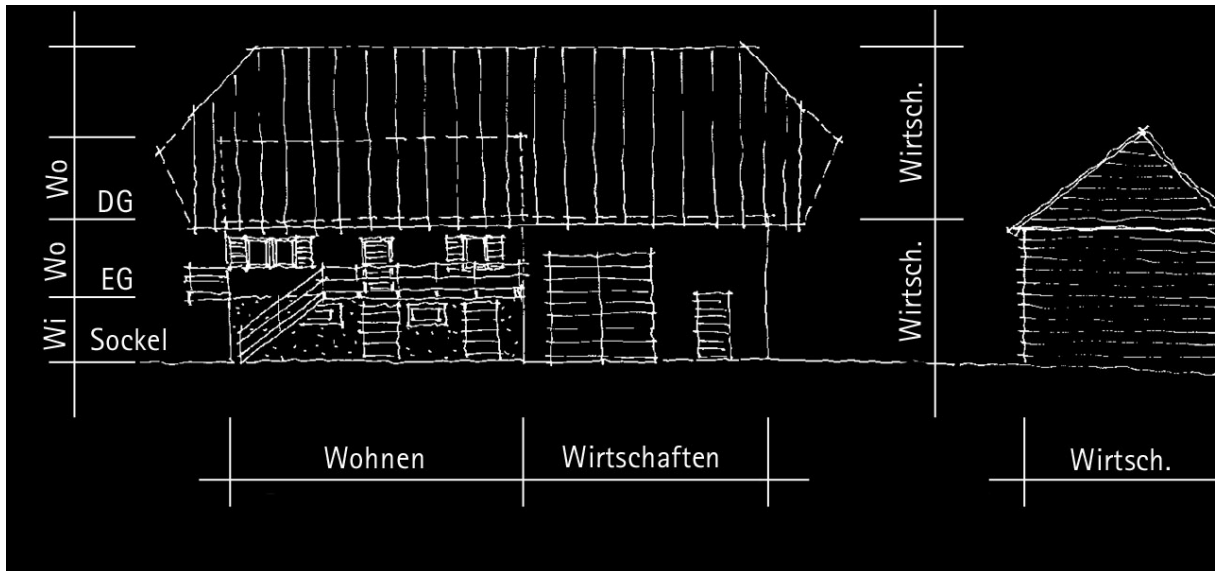
Eindhof am Hang



In der langen baulichen Entwicklung des Eindhofes wurden zum Teil Dachgeschosse zu Wohnzwecken umgebaut und die homogene geschlossene Dachfläche durch längliche Dachgauben mit Schleppdach durchbrochen. Auch wurden 2-geschossige Anbauten als Widerkehr quer zum Hauptgebäude errichtet .

2. Eindhof in der Ebene

Die Gebäude sind überwiegend traufständig zur Dorfstraße ausgerichtet. Die Parzellen spannen sich zwischen der Dorfstraße und dem Wirtschaftsweg „Obere Breite“. Im südlichen Bereich sind sie als Nutzgärten oder Streuobstwiesen angelegt. Die ebene Lage der Gebäude ermöglicht kein direktes Anfahren des Dachgeschosses, dessen Volumen kleiner als beim Hangtypus ist. Teilweise wurden deshalb separate Wirtschaftsgebäude errichtet.



Ortsbild

Das Ortsbild im historischen Dorfbereich von Unterentersbach wird durch folgende Hauptmerkmale geprägt:

- Dorfbach mit begleitender Vegetation, Back- und Brennhäuschen und Brücken,
- typische Bebauungsformen entlang der Dorf- und Nussbaumstraße mit großzügigen Freiflächen,
- Streuobstwiesen südlich und westlich des alten Dorfkerns.



Dorfbach mit Brücken und „Bachkuchine“ an der Dorfstraße

Im Bereich zwischen der Nussbaum- und Dorfstraße sind die ursprünglichen Gestaltstrukturen der Bebauung mit ihren Freiflächen, der Bachzone mit Back- und Brennhäuschen, Brücken und Vegetation sehr gut erhalten und besonders schützenswert.

Zu den ortstypischen Merkmalen gehört ferner die homogene Dachlandschaft der Krüppelwalmdächer, die mit Tondachziegeln in der Farbskala Naturrot bis Rotbraun gedeckt sind.

Die verputzten Fassaden sind in hellen Farben (Weiß, Altweiß) gestrichen, die Sockelzonen sind von den Fassaden des Erdgeschosses überwiegend durch rötliche, graue oder olivgrüne Farbtöne abgesetzt.

Die Holzverkleidungen, Fensterläden und Holzgeländer sind in den Farben Beige oder helles Olivgrün gestrichen.

Die Parzellen entlang des Dorfbaches sind nicht eingezäunt. In den anderen Bereichen überwiegen Maschendrahtzäune mit niedrigen Mauern oder Heckenzäune.

5.0 Ziel und Zweck der örtlichen Bauvorschriften

Mit der Aufstellung der Gestaltungssatzung wird das Ziel verfolgt, ein Planungsinstrumentarium bereitzustellen, mit dem einerseits die behutsame Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur ermöglicht und andererseits das gestalterisch bedeutende und besonders schützenswerte Ortsbild des alten Dorfkerns von Unterentersbach erhalten werden kann.

Die örtlichen Bauvorschriften verfolgen dabei den Zweck, die Gestaltqualität von bestehenden Gebäuden zu sichern und von Neubauten zu verbessern. Dies gilt insbesondere für die

- Maßstäblichkeit baulicher Anlagen (Größe, Form, Höhenentwicklung),
- Fassaden- und Dachgestaltung,

- Gestaltung der einzelnen Architekturelemente,
- Gestaltung der Brücken, Einfriedungen und unbebauten Flächen.

In Anlehnung an die Gestaltungsempfehlungen des Regierungspräsidiums Freiburg / Denkmalpflege in Bezug auf Dachelemente zur Solarnutzung, nach denen anthrazitgraue oder schwarze Elemente mit dunklem Rahmen ohne Treppungen und ohne Aufständereien auf den zumeist mit naturrot bis rotbraunen Ziegeln eingedeckten Dächern ein harmonischeres Bild als bei Verwendung von blauen Dachelementen mit silbern glänzendem Rahmen ergeben, werden zur Bewahrung und Erreichung eines möglichst einheitlichen homogenen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft im gesamten Geltungsbereich der Satzung entsprechende Gestaltungsvorgaben für alle Gebäude verbindlich festgelegt.

Zell am Harmersbach, den 20.08.2012

Moll, Bürgermeister

Stadt Zell am Harmersbach, Ortenaukreis, Stadtteil Unterentersbach Gestaltungssatzung „Unterentersbach Dorf“

B. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 74 LBO)

Die Zulässigkeit der Bauvorhaben im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung richtet sich generell nach den §§ 34 und 35 BauGB. Durch den § 34 werden Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen geregelt.

Die gestalterischen Anforderungen an bauliche Anlagen, Freiflächen, Werbeanlagen und Automaten werden durch die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO definiert.

1.0 Räumlicher Geltungsbereich - Allgemeine Anforderungen -

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zu dieser Gestaltungssatzung. Im räumlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung werden die baulichen Anlagen in 3 Gruppen eingeteilt:

Neubauten (zusätzliche Gebäude zum Bestand).

Bauliche Erweiterungen des Bestandes (Anbauten).

Umbau, Modernisierung und Instandsetzung der Bestandsgebäude.

Diese Anlagen, die dazugehörenden Freiräume sowie die gemäß § 50 Abs. 1 LBO verfahrensfreien Bauvorhaben sind so zu gestalten, dass sie sich in den architektonischen und städtebaulichen Kontext des historischen Bestandes im alten Dorfkern einfügen. Bei der behutsamen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur mit zeitgemäßen Mitteln soll der baulich-freiräumliche Charakter des gewachsenen Ortsbildes erhalten werden.

Größe und Form der Gebäude, Fassadengestaltung, Dachgestaltung, einzelne Architekturelemente, Materialien und Farbgebung der baulichen Anlagen, sowie die Anforderungen an Freiräume, Werbeanlagen, Automaten und Müllstandplätze werden in den folgenden Punkten geregelt:

2.0 Neubauten (zusätzliche Gebäude zum Bestand):

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Hinweis: Der zulässige Wiederaufbau abgängigen Altbestandes gilt nicht als Neubau im Sinne dieser Vorschrift; siehe Ziff. 3.0 und 4.0.

2.1 Größe und Form der Gebäude

Grundriss und Höhenentwicklung der Gebäude sollen zu klaren und einfach strukturierten Baukörpern führen.

Nebengebäude haben sich dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen. Die Giebelstellung richtet sich nach der jeweiligen örtlichen Situation der Baumaßnahme.

2.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind als flächige Lochfassaden auszuführen. Sie sind horizontal in 3 Zonen zu gliedern:

- Sockelzone
- Erdgeschosszone
- Giebel- und Dachflächenzone

Materialien und Farbgebung

Die Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Sie sind in hellem oder gedeckten Farbton zu halten. Teilverkleidungen der Außenwände mit Holz sind zulässig. Die Sockelzonen sind zu verputzen und von der Erdgeschosszone mit Erdfarbtönen farblich abzusetzen.

2.3 Dachgestaltung

Dachformen, Dachneigung, Dachvorsprünge

Die Gebäude (insbes. Wohn- und Ökonomiegebäude) sind als Satteldächer mit Krüppelwalm oder mit Giebel zu versehen. Die Dächer der Gebäude und der unmittelbar angebauten Widerkehre müssen eine Dachneigung von 40° bis 47° aufweisen. Geringfügige Abweichungen der Dachneigung beim Widerkehr sind zulässig. Im Einzelfall können bei kleinen angebauten Nebengebäuden auch abgeschleppte Dächer (Pulldach) mit einer Dachneigung von $\geq 30^\circ$ zugelassen werden.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind andere Dachformen zugelassen, mit Ausnahme von Flachdächern. Freistehende Nebengebäude z.B. Schuppen, Garagen und Carports müssen eine Dachneigung von mind. 30° haben. Bei größeren landwirtschaftlichen Gebäuden können aufgrund der erforderlichen Gebäudebreiten ausnahmsweise kleinere Dachneigungen zugelassen werden, jedoch mind. 20°.

Materialien und Farbgebung der Dacheindeckung

Als Deckungsmaterial für alle Gebäude -auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO- sind Tondachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Die Dacheindeckung muss in der Grundfarben rot oder braun erfolgen; Zwischenfarbtöne sind zulässig. Eventuelle Ausnahmen in Grautönen sind mit der Stadt Zell am Harmersbach abzusprechen. Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Bei großen landwirtschaftlichen Gebäuden können aufgrund des großen Dachlast andere Bedachungsmaterialien in gedeckten Farbtönen zugelassen werden. Die Materialwahl und der Farbton sind mit der Stadt Zell am Harmersbach vorher abzustimmen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstalten. Gauben sind nur bei ausgebauten Dachgeschossen zulässig, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist. Die folgenden Regeln sind einzuhalten:

- Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit Schlepptdach oder Satteldach zulässig,
- sie dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten höchstens die Hälfte der Gebäudelänge betragen und müssen von Giebeln, Graten, Dachkehlen und von danebenliegenden Dachgauben mind. 1,50 m entfernt bleiben. Geringere Abstände können zugelassen werden. Als Gebäudelänge werden die giebelseitigen Außenwände im Erdgeschoss zugrunde gelegt.
- die Lage der Dachgauben ist möglichst, soweit es die Grundrisseinteilung zulässt, auf die Öffnungen im Erdgeschoss abzustimmen,
- die Einzelgaubenbreite darf das Maß von 3,5 m nicht überschreiten. Bei großen Dachflächen können im Einzelfall Schlepptgauben mit einer Breite bis zu 5,0 m zugelassen werden.

- zwischen Hauptdachtraufe und Dachgaube sowie zwischen Hauptdachfirst und Dachgaube sind mindestens 4 Reihen Dachziegel anzuordnen (mindestens 1,40 m),
- eine zweite Gaubenreihe ist auf der selben Dachseite nicht zulässig,
- Gauben einer Hauseinheit und einer Dachfläche sind in gleicher Höhe und Form auszuführen,
- das Deckungsmaterial von Dachgauben ist dem Hauptdach anzupassen. Bei kleinen Dachreitern sind Ausnahmen möglich. Kleinflächige Glasbänder in Form einer Sparrenbreite können zugelassen werden.
- Dachausschnitte in jeder Form sind nicht zulässig.

Bei kleineren Gebäuden können ausnahmsweise geringere Abstandsmaße zugelassen werden.

2.4 Solaranlagen / Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung auf Dächern dürfen eine Fläche von maximal 16 m² je Hauseinheit nicht überschreiten.

Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich auf Nebengebäuden zu installieren. Falls kein geeignetes Nebengebäude vorhanden ist, können Ausnahmen auf Antrag zugelassen werden.

Sowohl für Photovoltaik-Dachelemente als auch für Dachelemente zur solarthermischen Nutzung gelten folgende Gestaltungsanforderungen:

- a) Ihr Abstand vom First, vom Ortgang und zur Traufe hat mindestens 0,30 m (eine Ziegelbreite) zu betragen.
- b) Eine Treppung der Module ist unzulässig.
- c) Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.
- d) Der Farbton der Module muss anthrazitgrau oder schwarz mit dunklem Rahmen sein.
- e) Silberne, glänzende Einfassungen/Rahmen sind nicht zulässig.

2.5 Architekturelemente

Fenster, Haustüren, Tore

Fenster und Haustüren sollten in Holz ausgeführt und möglichst gliedrig unterteilt werden, Sprossenfenster sind erwünscht. Der Farbton der Fensterrahmen soll in einem gedeckten Altweiß ausgeführt werden, naturfarbene offenporige Anstriche (Holztöne) sind zulässig.

Tore, z.B. Scheunentore, Stalltüren, Kellertüren, etc. sollten ebenfalls in Holz ausgeführt und deckend oder offenporig gestrichen werden. In begründeten Fällen können andere Materialien zugelassen werden, wenn diese für die Nutzung des Raumes erforderlich sind.

Rolltore und Sektionaltore sind zulässig soweit sie mit gedeckten Farben beschichtet sind.

Rollläden sind grundsätzlich zulässig. Aufgesetzte Rollläden und Vorbaurollläden sind zulässig, soweit diese mit dem Wandputz überzogen oder durch eine Wandschalung überdeckt werden.

Antennenanlagen

Je Gebäude sind maximal zwei Antennenanlagen zulässig. Parabolantennen sind in der Farbe des jeweiligen Hintergrundes (Wand, Dach) zu streichen.

3.0 Bauliche Erweiterung des Bestandes (Anbauten): Äußere Gestaltung bestehender baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Anbauten sind in ihrer Erscheinung und im Verhältnis zum Hauptgebäude als untergeordnetes Gebäude zu gestalten. Die Punkte 2.2 bis 2.5 sind entsprechend anzuwenden.

4.0 Umbau, Modernisierung und Instandsetzung der Bestandsgebäude: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) (siehe Planeintrag: besonders bedeutende Gebäude für das Ortsbild)

Der Verfall und Abbruch historischer Bauteile ist zu vermeiden. Bauteile von künstlerischer, handwerklicher, heimatgeschichtlicher oder wissenschaftlicher Bedeutung sind am historischen Ort sichtbar zu erhalten. Dazu zählen insbesondere:

- sichtbare Fachwerkkonstruktionen,
- die Dachform und die Art der Dacheindeckung,
- Umlaufbalkone mit historischem Geländer,
- Hauseingänge, Fenster,
- historische Zeichen und Inschriften, Schilder, Ausleger, Skulpturen.

Die Gestaltung baulicher Anlagen, die dem Denkmalschutz nach §§ 2, 8 und 12 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen, ist entsprechend den denkmalpflegerischen Anforderungen durchzuführen.

5.0 Freiräume

5.1 Unbebaute Flächen

Unbebaute Flächen, die nicht als Hof genutzt werden, dürfen nicht versiegelt werden: Sie sind entsprechend der landwirtschaftlichen Nutzung (Streuobstwiesen, Hausgärten, landwirtschaftliche Nutzflächen) anzulegen und zu pflegen. Bei Neupflanzungen sind heimische Baumarten und Sträucher zu verwenden, entsprechend der beigefügten Pflanzenliste (Anlage D); Obstgehölze sind grundsätzlich erwünscht.

5.2 Stellplätze und Zufahrten

Für Stellplätze sowie Zufahrten zu den Stellplätzen und zu den Wirtschaftsgebäuden werden wasserdurchlässige Pflasterbeläge, Rasenpflaster oder bekieste, wassergebundene Beläge empfohlen. Auf den Hofflächen anfallendes Oberflächenwasser ist möglichst auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen.

5.3 Brücken

Private Brücken über den Dorfbach sind in leichten, transparenten Stahl- oder Holzkonstruktionen mit Holzbodenbelägen und einfachen Geländern herzustellen. Stahlteile sind zu verzinken und eventuell zu beschichten. Edelstahlgeländer sind unzulässig, ausgenommen Handläufe. Historische Brücken sind zu erhalten. Ersatzbrücken sind den historischen Brücken anzugleichen.

5.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Hecken, Holzlattenzaun mit senkrechten Latten oder mit niedriger Mauer (ca. 30 cm) zu gestalten. Die Gehölze für die Hecken sind der beigefügten Pflanzenliste zu entnehmen. Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen sind bis zu einer Höhe von maximal 1 m zulässig.

6.0 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind auf die Sockel- und Erdgeschosszone zu beschränken. Sie dürfen die Größe von 1,0 m² nicht überschreiten. Hinweistafeln für landwirtschaftliche Erzeugnisse (Hofverkauf) sind in maximal gleicher Größe zugelassen.

Unzulässig sind:

- Großflächenwerbung und selbstleuchtende Kastentransparente,
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Lichtwerbung in grellen Farben,
- überdimensionale bildliche Darstellungen,
- Werbeanlagen soweit sie nicht auf den Charakter der Umgebung Rücksicht nehmen.

Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung der gebauten Fassade unterordnen. Werbeeinrichtungen sind ständig im guten Zustand zu halten.

Wenn bestehende Werbeanlagen diesen Vorschriften widersprechen, sind sie bei Änderung oder Erneuerung diesen Vorschriften anzupassen. Dies gilt auch bei Renovierung von Fassaden.

Großformatige Plakattafeln sind unzulässig. Informationen über öffentliche, gemeindliche Ereignisse oder Veranstaltungen in begrenzter zeitlicher Dauer sind davon ausgenommen.

7.0 Müllstandplätze

Die Müllstandplätze sind so zu wählen, dass sie möglichst vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

8.0 Verfahrensfreie Bauvorhaben (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO n.F.)

Die verfahrensfreien Bauvorhaben gem. § 50 Abs. 1 LBO sind kenntnisgabepflichtig. Die örtlichen Bauvorschriften sind entsprechend anzuwenden. Verfahrensfreie Vorhaben müssen ebenso wie genehmigungspflichtige Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen; insbesondere sind Bauverbote und denkmalschutzrechtliche Bestimmungen zu beachten.

C. Hinweise

1.0 Beim Vollzug der Planung können archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Zell am Harmersbach, Untere Denkmalschutzbehörde, anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2.0 Falls im Hinblick auf die vorherige Nutzung der Flächen Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet werden oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde und dem Umweltamt, Landratsamt Ortenaukreis, mitzuteilen.

D. Pflanzenliste

Bäume groß:

Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie (meist fruchtlos)
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus silvatica	Rotbuche
Juglans regia	(Wal-)Nußbaum
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Roteiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Ulmus campestre	Ulme

Bäume groß, feuchtegeeignet:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Weißerle (Grauerle)
Salix alba 'Liempde'	Weide
Salix alba tristis	Trauerweide

Bäume mittelgroß bis klein:

Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre 'globosum'	Kugelahorn
Fraxinus angustifolia	Esche

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder

Sträucher, feuchtegeeignet

Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide

Hecken

Carpinus betulus
Sempervirens arborescens

Hainbuche
Buchsbaum

Rankgewächse

Clematis vitalba
Hedera helix
Lonicera henryi
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
Polygomun aubertii
Wisteria sinensis

Waldrebe
Efeu
Geißblatt
Wilder Wein
Knöterich
Blauregen

Zell am Harmersbach, den 20.08.2012

Moll, Bürgermeister