



Erhaltungssatzung „Adelshofer Vorstadt Ost“

**Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für
den Bereich „Adelshofer Vorstadt Ost“ in
Eppingen aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt**

Große Kreisstadt Eppingen

Geschäftsbereich Städtebauliche Entwicklung

Stand: 12.02.2019

Satzung
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Bereichs „Adelshofer Vorstadt Ost“ in
Eppingen
aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt

Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) und § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73), hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Eppingen am 19.03.2019 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem maßgeblichen Lageplan des Geschäftsbereichs Städtebauliche Entwicklung vom Stand 12.02.2019 im Originalmaßstab 1:2000. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Ziel der Erhaltungssatzung

- (1) Die Erhaltungssatzung dient dazu, die städtebauliche Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten.
- (2) Bauliche Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind, sollen erhalten bleiben und die städtebauliche Gestalt durch die Errichtung baulicher Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

§ 3 Einführung einer Genehmigungspflicht

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung.
- (2) Die Genehmigungspflicht besteht auch für solche Vorhaben, die nach den Vorschriften der Landesbauordnung keiner Genehmigung bedürfen. Die Genehmigung wird durch die Stadt Eppingen erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Stadt Eppingen als Baugenehmigungsbehörde erteilt.

§ 4 Versagungsgründe

- (1) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.
- (2) Die Genehmigung der Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigung rückbaut oder ändert.

Diese Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000,00 Euro geahndet werden.

§ 6 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung bestehend aus Lageplan und Satzungstext mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderats übereinstimmt.

Eppingen, 20.03.2019

Holaschke
Oberbürgermeister



Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss über die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 GemO BW durch den Gemeinderat	19.03.2019
Inkrafttreten der Satzung durch öffentliche Bekanntmachung	12.04.2019

Begründung zur Erhaltungssatzung für den Bereich „Adelshofer Vorstadt Ost“ in Eppingen gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Ausgangssituation

Der östliche Teil der Adelshofer Straße, nordwestlich der Altstadt und nördlich angrenzend an den Hilsbach, stellt einen charakteristischen, unverwechselbaren Teil der Innenstadt sowie des Siedlungsbildes der Stadt Eppingen dar. Er ist geprägt durch die historischen, das Stadtbild prägenden Baustrukturen der für Eppingen typischen Modellhäuser einschließlich der zugehörigen rückwärtigen Freiräume.

Historische Entwicklung

Nach der Zerstörung im Erbfolgekrieg entwarf Markgraf Friedrich Magnus von Baden mithilfe seines Baumeisters Lefèbvre einen Vorschriftenkatalog mit vier modellartigen Gebäudetypen für den Wiederaufbau, die nicht mehr als Fachwerkhäuser ausgeführt werden sollten, um künftig Brandkatastrophen zu verhindern.

Ab dem 19. Jahrhundert entwickelte sich die „Adelshofer Vorstadt“. Hier siedelten sich die Bauern aus der engen Altstadt an den Ausfallstraßen an (heutige Adelshofer Straße, Rappenaauer Straße und Brettener Straße). Erste Modellhäuser entstanden hier Mitte des 19. Jahrhunderts und entsprachen dem Vorbildtyp der badischen Residenz Durlach. In den darauffolgenden Jahren wurden weitere imposante Modellhäuser im klassizistischen Stil errichtet, sodass die Adelshofer Straße früher auch als „Reiche Gasse“ bekannt war.

Rahmenplan

Zur Beurteilung der Erhaltungsziele bzw. Genehmigungsvorbehalte sowie zur Abgrenzung des Geltungsbereichs dieser Satzung orientiert sich die Erhaltungssatzung an den Ergebnissen des am 24.04.2018 durch den Gemeinderat beschlossenen Rahmenplan „Adelshofer Vorstadt“. Dieses informelle Planungskonzept identifizierte die städtebaulichen Besonderheiten der Adelshofer Vorstadt, zeigt Chancen und Potentiale auf und formuliert Ziele für künftige Entwicklungen. Der Rahmenplan ist dabei als rahmengebendes Struktur- und Nutzungskonzept zu verstehen, welches in Bezug auf den Aspekt des sich „Einfügens“ darstellt, welche Kriterien anzuwenden sind um die Verträglichkeit von Bauvorhaben mit dem Stadtbild der Adelshofer Vorstadt zu gewährleisten.

Anlass und Erforderlichkeit einer Erhaltungssatzung

Die Eigenart des Bereichs „Adelshofer Vorstadt“ auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Charakteristisch für den Bereich „Adelshofer Vorstadt“ ist der geschlossene Straßenraum mit dichter Straßenrandbebauung in Form von traufständig angeordneten Häusern mit oft großen Hofeinfahrten sowie der zugehörigen rückwärtigen Freiräume, insbesondere die nördlich am Hilsbach gelegenen denkmalgeschützten „Spitzgärten“.

Die am häufigsten vorkommende Typologie ist das sogenannte „Modellhaus“. Diese Hoftypologie setzt sich aus Haupt- sowie Nebengebäuden zusammen und ist an das Grundrisschema des mitteldeutschen Gehöfts (fränkischer Dreiseithof) angelehnt. Die Hauptgebäude der Modellhäuser sind zweigeschossig (nach heutigen Maßstäben zweigeschossig mit hohem Kniestock) mit steilem, mit Biberschwanzziegeln eingedektem Satteldach (> 50°) ohne Einschnitte oder Gauben, und abgesetzter Sockelzone. Die Fassaden weisen eine asymmetrische Zweiteilung und regelmäßige Fensteranordnung auf.

Es existieren Varianten mit 3, 5, 7, 8 sowie 12 Achsen. Die Modellhäuser vermitteln zur Straßenseite hin noch heute ein städtisches und repräsentatives Bild.

Das Modellhaus wurde als Wohn- und Geschäftshaus genutzt und ist traufständig zur Straße angeordnet. Im rückwärtigen Bereich befinden sich seitlich senkrecht stehende Stall- und Schopfengebäude. Parallel zum Hauptgebäude befindet sich im rückwärtigen Bereich das Scheunen-, bzw. Wirtschafts- und Betriebsgebäude. Der Binnenhofraum trennt meist durch eine Mauer das Gehöft des Nachbarn ab, welcher spiegelverkehrt angeordnet ist. Besonders prägnant ist diese Struktur heute noch an den Gebäuden der Adelshofer Straße 10, 12/1 und 12, 14 und 16 sowie 13, 15 und 17 zu erkennen.

Zielsetzung und Erforderlichkeit

Die historischen, das Stadtbild prägenden Baustrukturen insbesondere der Modellhäuser einschließlich der zugehörigen rückwärtigen Nebengebäude und Freiräume, prägen den Bereich „Adelshofer Vorstadt“ in besonderem Maße. Das Quartier mit seinen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten ist deshalb zu erhalten, bauliche Fehlentwicklungen sind zu vermeiden.

Die Erhaltungssatzung nimmt Bezug auf diese besonderen städtebaulichen Ausprägungen und beabsichtigt, die Besonderheiten und den Charakter des Gebiets zu erhalten. Mit den Festsetzungen der Erhaltungssatzung soll das charakteristische Erscheinungsbild des Bereichs „Adelshofer Vorstadt“ bewahrt und das städtebauliche Potential gesichert und entwickelt werden.

Jede Maßnahme an Gebäuden oder Freiflächen – hierzu zählen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen – beeinflusst dieses zu schützende, individuelle Erscheinungsbild der Stadtgestalt im Geltungsbereich der Satzung. Deshalb muss in jedem Einzelfall geprüft werden, ob die Art und Weise der jeweiligen Maßnahme mit den Zielen der Erhaltungssatzung übereinstimmt.

Die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB ist ein geeignetes Instrument, um die beschriebenen städtebaulichen Qualitäten zu sichern und zu entwickeln. Es können Bauvorhaben eingeschränkt oder verhindert werden, die bauplanungsrechtlich zulässig sind, jedoch als Fremdkörper den Zielen der Erhaltungssatzung und damit den baukulturellen Zielen widersprechen. Durch die Erhaltungssatzung soll der Bereich „Adelshofer Vorstadt“ in seiner städtebaulichen Gestalt geschützt werden.

Die Voraussetzungen für die Erhaltungssatzung „Adelshofer Vorstadt“ sind somit gegeben, da sich die städtebauliche Ausgestaltung der Adelshofer Vorstadt von den übrigen bebauten Gebieten der Stadt unterscheidet. Die Erforderlichkeit der Satzung ergibt sich demnach insbesondere aus der besonderen städtebaulichen Eigenart des Gebiets.

Einführung einer Genehmigungspflicht

Nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB bezeichnet die vorliegende Satzung Gebiete, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestaltung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Für diese Fälle darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und / oder die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

Als Abgrenzung des Gebietes wird der durch die dichte Straßenrandbebauung der historischen Modellhäuser geprägte Teil der Adelshofer Straße angesetzt.

Der Geltungsbereich wurde zur Abrundung des Straßenzugs bis zur Rappenauer Straße abgegrenzt, da die Bebauung in ihrer Kubatur und Bebauungsstruktur eine gestalterische Einheit mit dem Quartier bildet. Die Gebäude Adelshofer Straße 19 und 21 wurden ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen, da sie aufgrund ihrer Kubatur und Gestaltung einen Modellhauscharakter aufweisen und das Straßenbild der Adelshofer Straße mitprägen. Ebenso wurde das bisher unbebaute Flurstück 4719/1 in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Da sich gegenüber als auch neben diesem Grundstück Modellhäuser bzw. Gebäude mit Modellhauscharakter befinden, wird angestrebt, dass sich eine Bebauung in das historische Ortsbild einfügt.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem maßgeblichen Lageplan des Büros Wick + Partner, Stuttgart vom 29.01.2019 im Originalmaßstab 1:2000. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

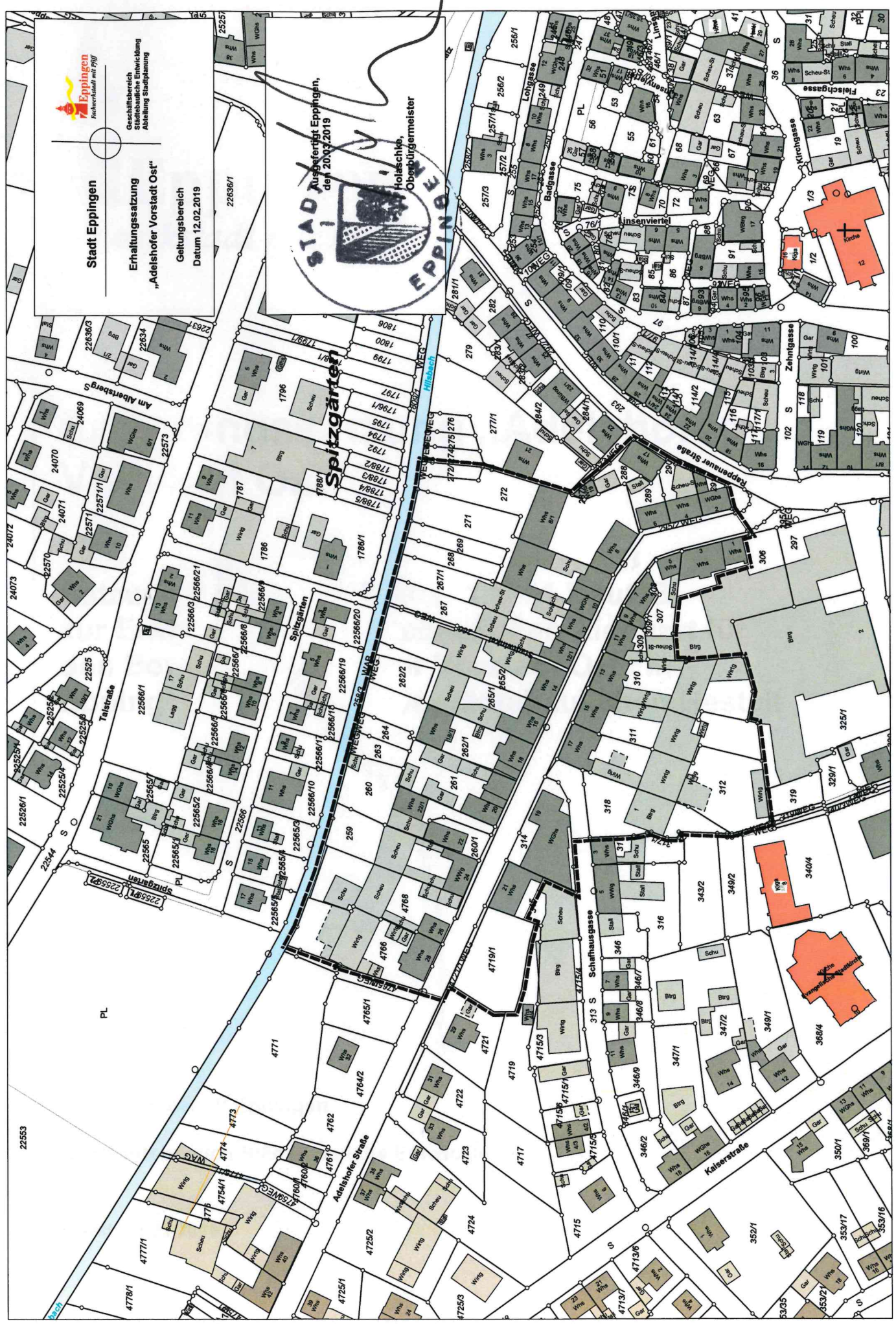
Der Gemeinderat der Stadt Eppingen hat diese Begründung in seiner Sitzung am 19.03.2019 gebilligt.

Eppingen, den 20.03.2019

Hblaschke

Oberbürgermeister





Stadt Eppingen
Geschäftsbereich
Städtebauliche Entwicklung
Abteilung Stadtplanung

Erhaltungssatzung
„Adelshofer Vorstadt Ost“

Geltungsbereich
Datum 12.02.2019

STADT EPPINGEN
Holaschke,
Oberbürgermeister

Ausfertigt Eppingen,
den 20.02.2019