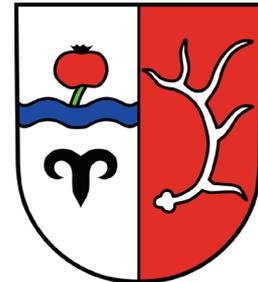


HIRSCHBERG AN DER BERGSTRASSE
ERHALTUNGSSATZUNG
«ORTSKERN GROBSACHSEN»



Auf Grund von § 172 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73) erlässt die Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße folgende Satzung:

ERHALTUNGSSATZUNG

GELTUNGSBEREICH	062
GENEHMIGUNGSPFLICHT	062
VERSAGUNGSGRÜNDE	062
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	063
SCHLUSSBESTIMMUNG	063

ANLAGEN

ANLAGE 1: BEGRÜNDUNG VOM 20.06.2018	064
ANLAGE 2: LAGEPLAN VOM 20.06.2018 MIT GELTUNGSBEREICH DER ERHALTUNGSSATZUNG	069



1. GELTUNGSBEREICH

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung «Ortskern Grobsachsen» gilt für die Gebiete in der in Anlage 2 gekennzeichneten Grenzen.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung «Ortskern Grobsachsen» dient gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Ziel ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des historischen Ortskerns Grobsachsens.

2. GENEHMIGUNGSPFLICHT

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen

- a) der Rückbau,
- b) die Änderung,
- c) die Nutzungsänderung
- d) sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

3. VERSAGUNGSGRÜNDE

Nach § 172 Abs. 3 BauGB darf die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Stadtbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nach § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets des gem. Ziff. 1.1 geschützten Ortsbereichs durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.



4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 € geahndet werden.

5. SCHLUSSBESTIMMUNG

Vorstehende Satzung tritt am 24.05.2019 mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss und Beschluss der öffentlichen Auslegung: 17.07.2018

Ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses: 16.11.2018

Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: 26.11.2018 - 28.12.2018

Satzungsbeschluss durch Gemeinderat: 29.04.2019

Hirschberg, den 08.05.2019

Manuel Just
Bürgermeister

ANLAGE 1: BEGRÜNDUNG ERHALTUNGSSATZUNG

Die Identität Großsachsens wird in besonderem Maße durch den historisch gewachsenen Ortskern geprägt. Dieser schließt bauliche Anlagen oder Ensembles baulicher Anlagen ein, die im hohen Maße im Originalzustand erhalten und von hoher gestalterischer Qualität sind und für das Erscheinungsbild des Ortes unverzichtbar erscheinen. Diese besonderen baulichen Anlagen sind in hohem Maß empfindlich gegenüber Störungen.

Aufgrund der besonderen Schutzbedürftigkeit wird für den Bereich des historischen Ortskerns Großsachsens eine Regelung hinsichtlich eines Genehmigungsvorbehalts für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen getroffen (Erhaltungssatzung nach § 172 Baugesetzbuch). Diese Festsetzung dient dem Ziel der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets. Eine entsprechende Genehmigung im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung kann gemäß § 172 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder diese sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Durch diese Regelung kann gewährleistet werden, dass keine für das Ortsbild prägenden baulichen Anlagen abgebrochen oder in der Weise verändert werden, dass ihre ortsbildprägende Wirkung verloren geht, auch wenn diese nicht den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes unterliegen. Gleichzeitig ist sichergestellt, dass keine neuen baulichen Anlagen errichtet werden, die die städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigen.

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst den Ortskern beiderseits des östlichen Riedwegs sowie beiderseits und zwischen der Breitgasse und der Hintergasse. Zudem umfasst der Geltungsbereich den Abschnitt nördlich des Haagackerwegs.

BESCHREIBUNG DER STÄDTEBAULICHEN EIGENART

Die städtebauliche Eigenart ist in dem benannten Bereich ein besonderer Schutzgegenstand. Wird der Abbruch, die Veränderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung einer baulichen Anlage beantragt, muss im Einzelfall durch die Stadtverwaltung geprüft werden, ob die baulichen Anlagen zur Prägung des Gebiets oder Teilgebiets beitragen.

Bei dieser Prüfung kommt es auf die tatsächlich vorliegende Situation an, und nicht auf den angestrebten oder gewünschten städtebaulichen Charakter des Ortskerns. Dabei kann die städtebauliche Bedeutung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage auch durch vergleichsweise kleinteilige Merkmale begründet sein, die allerdings zusammen genommen ein solches städtebauliches Gewicht begründen müssen, dass deren Erhalt den Interessen des Eigentümers vorrangig ist.

Die städtebauliche Eigenart des Gebiets als Schutzgegenstand der Festsetzung kann durch folgende Merkmale beschrieben werden:

BAUWEISE UND GEBÄUDESTRUKTUR

Großsachsen entwickelte sich als Straßendorf entlang der im Tal geführten Breitgasse, die sich talwärts verzweigt und dadurch im Westen einen etwas kompakteren Siedlungskörper bildet. Begleitend zur Straße verläuft ein heute eingedolter Bach, der früher mehrere Mühlen antrieb. Von den Mühlen sind einige erhalten und prägen auch heute noch das Ortsbild. Daneben bestimmen verschiedene ehemals landwirtschaftlich genutzte Hoftypen die Erscheinung des Ortes:

- Giebelständige Einfirsthöfe mit seitlicher oder rückwärtiger Hoffläche
- Winkelförmige Höfe mit zwei oder drei bebauten Hofseiten, die sich entweder mit der Hofseite zur Straße hin orientieren (also giebelständig stehen) oder zur Straße hin mit einem traufständigen Gebäudeflügel (mit Hofdurchfahrt) abgrenzen.

Großsachsen ist für ein Dorf vergleichsweise dicht bebaut, mit einer teilweise fast urban wirkenden

Bauweise. Die Mehrzahl der Gebäude steht grenzständig zum öffentlichen Raum. Der Bauwuch ist meist eher gering, mitunter finden sich sogar geschlossene Bauweisen im Ortskern. Größere, als Hofgenutzte Bauwiche sind oftmals durch eine Einfriedung zum öffentlichen Raum hin abgegrenzt. Der Ortskern erhält dadurch klar definierte öffentliche Räume, die lebendige Raumsequenzen bilden.

Im Bereich des historischen Ortskerns finden sich vielfältige Zeugen einer kurzen Industrialisierungsphase von Ende des 19., Anfang des 20. Jahrhunderts, die offenbar im Zusammenhang mit der Tabakproduktion stand. Aus dieser Zeit stammen vereinzelte Fragmente städtische Strukturen, die den insgesamt dörflichen Charakter Großsachsens jedoch nicht verdecken. Dennoch geben sie Zeugnis einer besonderen Entwicklungsphase des Ortes und prägen heute den besonderen Charakter des Ortes.

GEBÄUDEKUBATUR

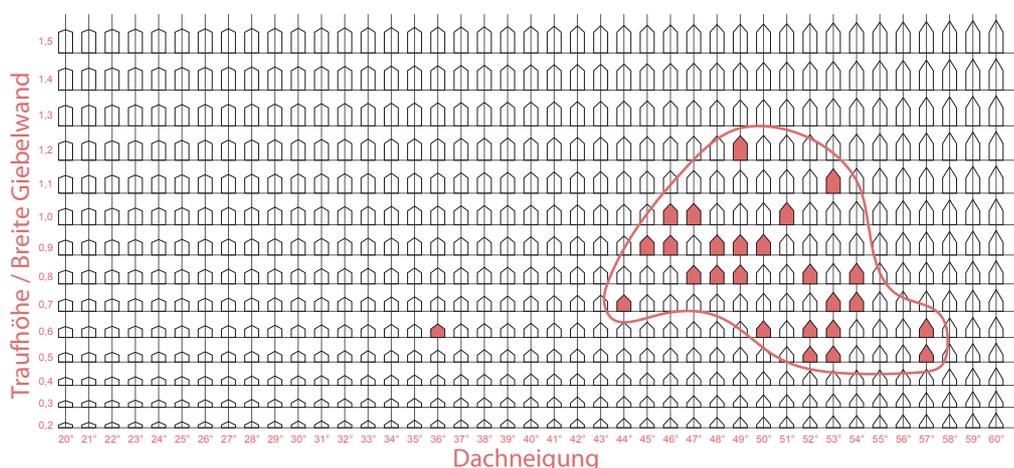
Zunächst ist das Ortsbild durch eine klare Grundkubatur der Gebäude bestimmt. Die Grundkubatur basiert im Grundriss auf einem einfachen Rechteck und im Schnitt auf dem symmetrischen Giebelfeld, bestehend aus Rechteck und Giebeldreieck. Die prägende Dachform ist das Satteldach. An diesem verläuft der First parallel zur Traufe. Durch die Tal- lage und den Verlauf des Baches kommt es mitun-

ter zu schwierigen Grundstückszuschnitten (spitz, schmal), was zu krummwinkelligen Sonderformen führt und dem Ortskern einen malerischen, teils pittoresken Charakter verleiht.

Die Einfirsthöfe werden durch eine Reihung mehrerer Gebäude mit Satteldach gebildet. Die winkelförmigen Höfe bestehen entweder aus über Eck gestellten, unverbundenen oder nur lose durch einen Verbindungsbau verbundenen Satteldachgebäuden, über Eck verschnittenen Satteldachgebäuden oder seltener auch aus um die Ecke geführten Satteldächern.

Eine Besonderheit stellen die Tabakscheunen dar, die mit ihrer sehr schlanken Proportion und der oftmals die anderen Hofgebäude überragenden Höhe ein besonderes Charakteristikum Großsachsens bilden.

Die Bauten des späten 19. / frühen 20. Jahrhunderts nehmen zum Teil die Kubaturen der dörflichen Struktur im Ortskern auf und setzen damit das Ortsbild fort. Einzelne Bauten, vor allem die Tabakfabrik, sowie einige Gebäude in ihrer Umgebung bringen einen städtischen, teils sogar industriellen Maßstab in den Ortskern, jedoch ohne dessen Erscheinung zu schwächen. Vielmehr entsteht durch das Nebeneinander der beiden Strukturen ein besonderes Zeugnis eines nur kurz von der Industrialisierung gestreiften Ortes.



Baukörperhöhen der historischen Giebelfassaden in Großsachsen

- Im Ortsbild herrschen Gebäude mit 1 bis 2 Vollgeschossen vor, über denen sich weitere Dachgeschosse befinden. Charakteristisch ist die Ausformung von Satteldächern mit steilen Dachneigungen der Gebäude zwischen 44-57°.

Ein besonders wichtiges Merkmal der Gebäude ist die Form der Giebelwand. Sie wird nicht alleine durch die Dachneigung bestimmt, sondern durch ein Zusammenspiel aus Dachneigung und dem Verhältnis von Breite der Giebelwand zur Höhe der Traufe. In diesem Zusammenspiel bilden sich charakteristische, ortstypische Baukörpersilhouetten heraus. Diese basieren auf Proportionen, die über Jahrhunderte entstanden sind. Mit jedem Neubau wurden sie weiter optimiert, bis die Gebäude schließlich ihre stimmigen und selbstverständlichen Proportionen erhielten, die ideal an den Ort, das Klima, die traditionellen Bautechniken und die Landschaft angepasst sind.

Für das Ortsbild des Ortskerns Grobsachsens ist dabei eine Gruppe einander ähnlicher Proportionen charakteristisch. Diese sind in einer Matrix visualisiert, die in der Vertikalachse die unterschiedlichen Verhältnisse von Breite und Traufhöhe auflistet, in der Horizontalachse die unterschiedlichen Dachneigungen. Aufgrund der Ähnlichkeit der prägenden Proportionen Grobsachsens bildet sich in der Matrix ein charakteristisches Feld ab.

- Ebenfalls ortstypisch sind die großen ruhigen Dachflächen. Diese verfügen aufgrund der steilen Dachneigungen über große Flächen, die häufig nicht durch Aufbauten oder Einschnitte in ihrer räumlichen Wirkung beeinträchtigt werden. Im Ortsbild entsteht dadurch ein verbindendes und beruhigendes Element für die verschiedenen Gebäude. Dies wird auch dadurch verstärkt, dass Dächer mit Dachziegeln in einem einheitlichen Farbspektrum von Braun-, Naturrot- oder Grautönen gedeckt sind.

BAUGESTALTERISCHE DETAILS

Die Gebäude sind in ihrer Ausformung und Detaillierung klar einer einfachen dörflichen Architektur zuzurechnen: Die Kubatur ist einfach und weist in der Regel keine Erker, Balkone oder sonstige Vor- oder Anbauten auf, die Öffnungen in den Wänden sind in der Regel als einfache, kleinere und stehende Rechtecke ausgebildet, in Ausnahmen auch als Bogenkonstruktionen. Verwendet werden vorrangig ortstypische Materialien (Holzkonstruktionen, teils unter Putz, teils als prächtiges Schmuckfachwerk, Natursteinsockel und Natursteindetails, z.B. aus regionalem Buntsandstein, teils Natursteinmauerwerk, aus späterer Zeit auch Ziegelmauerwerk). Dennoch ist dem Ortskern deutlich anzusehen, dass hier Obst- (und später Tabak-) Anbau betrieben wurde, was für einen bescheidenen Wohlstand sorgte. So finden sich an den Gebäuden mitunter bauliche Details, die die Einfachheit der Bauten auflockern. Neben bescheidenen Verzierungen der Fenster-, Tür- oder Torumrahmungen ist dies vor allem das Motiv einer halbkreisförmigen Fensteröffnung, meist im Giebelfeld angeordnet. Einige Gebäude aus der Zeit seit dem Tabakanbau sind in teils kunstvoll gemauertem Sichtmauerwerk erbaut.

Vom baulichen Detail her stellen die Tabakscheunen eine Besonderheit dar: Ihrem Zweck, dem Trocknen des Tabaks entsprechend, sind sie luftdurchlässig gebaut, was sowohl bei Holz- als auch bei Mauerwerkskonstruktionen zu baukünstlerisch wertvollen und einzigartigen Ergebnissen führt.

Die harmonische und geschlossene Erscheinung des Ortskerns beruht in weiten Teilen somit darauf, dass die Gebäude trotz vieler individueller Merkmale grundsätzlichen, gemeinsamen Gestaltungsprinzipien folgen. Die Merkmale spiegeln den ursprünglich dörflichen und durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägten Charakter des Ortskerns Grobsachsens wider.

Während für neue Vorhaben durch planungsrechtliche Festsetzungen wie z.B. eine ortstypische Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen und durch örtliche Bauvorschriften wie z.B. Regelungen zur Dachneigung und weiteren Aspekten der Baugestaltung das harmonische Einfügen in das Ortsbild gesichert werden kann, kann die Erhaltung der genannten, ortsbildprägenden Elemente hierdurch nicht gewährleistet werden.

Je nach Erhaltungszustand der einzelnen Gebäude kommen die genannten prägenden Eigenschaften in dem Ortskern in unterschiedlicher Häufung vor. Dabei kann die städtebauliche Bedeutung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage auch durch vergleichsweise kleinteilige Merkmale begründet sein, die allerdings zusammengenommen ein hohes städtebauliches Gewicht begründen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass das Gebiet aufgrund seiner Eigenart eine solche städtebauliche Bedeutung hat, die es rechtfertigt, die Interessen der Eigentümer an der ungehinderten Veränderung baulicher Anlagen gegenüber dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung prägender Gebäude und Strukturmerkmale zurückzustellen.

Oftmals können die typischen städtebaulichen und baugestalterischen Eigenschaften mit heutigen Bautechniken nicht oder nur bedingt hergestellt werden und entsprechen nicht durchweg heutigen Wohnbedürfnissen. Bei einer baulichen Veränderung, Umgestaltung oder Neuinterpretation droht in diesem Fall der Verlust einer nicht ersetzbaren identitätsstiftenden Charakteristik und städtebaulichen Eigenart. Daraus ergibt sich eine besondere Schutzbedürftigkeit der Elemente, die über eine Regelung über planungsrechtliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften hinausgeht und deshalb durch eine Erhaltungssatzung gesichert werden muss.

Oftmals sind es nur einzelne Eingriffe die für sich nicht einschneidend erscheinen, jedoch in der Summe einen schleichenden Verlust der ortsbildprägenden Eigenschaften bewirken können. Der Erhalt historischer Bausubstanz und historischer Details sollte daher immer die erste Priorität bei Baumaßnahmen haben.

Die Festsetzung eines Genehmigungsvorbehalts für den Rückbau, die Änderung, Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen soll somit die städtebaulich prägenden Merkmale im Ortskern Leutershausens vor negativen Eingriffen schützen. Das Instrumentarium des Denkmalschutzes reicht zum Schutz der städtebaulichen Eigenart des Gebietes nicht aus, da auch Charakteristika, die zwar keinen Denkmalwert besitzen, aber die besondere städtebauliche Eigenart des Gebietes prägen, erhalten werden sollen. In Ergänzung zu den Instrumenten der Denkmalpflege ist der eigentliche Schutzgegenstand nicht der geschichtliche bzw. baukünstlerische Wert der Bebauung, sondern deren spezifische städtebauliche Funktion im Gesamtbild des Ortskerns, die durch weitreichende Veränderung der charakteristischen Merkmale gefährdet wäre.

KOSTEN

Der Erhalt und die Sanierung historischer Gebäude und Bauteile im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung kann für die Grundstückseigentümer zu Mehrkosten führen. Im Regelfall ist anzunehmen, dass eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzbarkeit dennoch möglich ist.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass das Gebiet aufgrund seiner Eigenart eine solche städtebauliche Bedeutung hat, die es rechtfertigt, die Interessen der Eigentümer an der ungehinderten Veränderung baulicher Anlagen gegenüber dem allgemeinen Interesse an der dem Gemeinwohl dienenden Erhaltung prägender Gebäude und Strukturmerkmale zurückzustellen.

Die in Hirschberg erzielbaren Miet- und Pachteinahmen lassen für den Großteil der bestehenden historischen Gebäude erwarten, dass die sorgsame Unterhaltung zu keinen übermäßigen Beeinträchtigungen der Eigentümer führen wird. Durch die Erhaltungssatzung wird im Gegenteil zur nachhaltigen Sicherung der Wohnqualität im Ortskern und somit auch zur Sicherung langfristig stabiler Miet- und Pachtekünfte beigetragen.

Für den Fall, dass die Aufwendungen für den Erhalt der baulichen Anlage dem Eigentümer eine weitere Erhaltung des Gebäudes unmöglich machen, werden die Eigentümerinteressen in § 173 Abs. 2 geregelt. Auf dieser Grundlage kann der Eigentümer eine Übernahme durch die Gemeinde fordern.

Ein Übernahmeanspruch besteht dann, wenn durch das Versagen einer Genehmigung dem Eigentümer wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann, das Grundstück zu behalten. Die Erhaltung einer baulichen Anlage ist dann unzumutbar, wenn die Kosten ihrer Bewirtschaftung nicht durch ihre Erträge oder den Nutzungswert aufgewogen werden können. Die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers bleiben bei der Beurteilung außer Betracht. Die Zumutbarkeit bezieht sich auch nicht auf eine betriebswirtschaftliche Optimierung des Objekts, sondern auf eine normale Bewirtschaftung.

Den Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltungsforderungen der Gemeinde muss der Eigentümer führen.

ANLAGE 2: LAGEPLAN VOM 20.06.2018 MIT GELTUNGSBE- REICH DER ERHALTUNGSSATZUNG «ORTSKERN GROBSACH- SEN»

