



Stadt Staufen i.Br.
OT Grunern
„Ortsbildsatzung“

Begründung
Stand: 28.09.2011

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

1 ALLGEMEINES

1.1 Einleitung

Ein Dorf wie Grunern mit seinem reichen geschichtlichen Hintergrund ist es wert, dass mit dem vorhandenen Denkmalgut sorgsam umgegangen wird. Nur eine behutsame Sanierung erhält die vorhandene Bausubstanz für nachfolgende Generationen.

Die vorliegende Ortsbildsatzung soll helfen, die Unverwechselbarkeit des historischen Ortskerns von Grunern zu erhalten und weiter zu entwickeln. Sie soll verhindern, dass die heutige Bautechnik mit ihren vielfältigen Möglichkeiten das seit Jahrhunderten gewachsene Erscheinungsbild des historischen Ortskerns zu dessen Nachteil verändert. Dabei sollen zeitgemäße Erfordernisse in notwendigem Umfang angemessen berücksichtigt werden.

Die Satzung soll dazu beitragen, in Zusammenarbeit und im Dialog mit den Beteiligten ein sinnvolles Stück Vergangenheit in Grunern zu bewahren und für die Zukunft in seiner Lebensqualität zu erhalten. Die Umsetzung der Satzung ist eine anspruchsvolle Aufgabe, die nicht nur einen fantasievollen Planer, sondern auch einen kompromissbereiten Bauherren benötigt.

Damit der historische Bereich bei zukünftigen Maßnahmen nichts von seiner geschichtlich geprägten Gestalt und Maßstäblichkeit verliert, ist eine möglichst frühzeitige Beratung durch das Stadtbauamt Staufen und dem Arbeitskreis Grunermer Ortsbild anzustreben.

Die Ortsbildsatzung wird nur Erfolg haben, wenn das Bestreben gelingt, den Wert des gewachsenen Ortsbildes im Bewusstsein der hier lebenden Menschen zu verankern.

Durch eine fachgerechte Erhaltung der alten Bausubstanz und im Umgang mit dem ortstypischen Formenschatz entsteht ein erlebenswertes Ganzes, ohne Eintönigkeit, mit eigenständigem Charakter, das die Identifikation der Bürger mit ihrem Dorf fördert und zum lebendigen Mittelpunkt macht.

1.2 Geschichtlicher Hintergrund

Das seit 1974 zur Stadt Staufen i.Br. gehörende Straßen-Dorf Grunern liegt in exponierter Stelle am südwestlichen Ausgang des Münstertals. Im Süden grenzen unmittelbar die Ausläufer des Markgräfler Hügellandes an.

Das Dorf Grunern wird erstmals 1144 und 1185 als "Gruore" bzw. "Groira" genannt. Dass Grunern schon früh im Besitz der Herren von Üsenberg war, belegt die Ausstellung einer Waldurkunde "in villa gruoner" für das Benediktinerkloster St. Trudpert im Münstertal durch die Üsenberger. Schon damals waren die Herren von Staufen von den Üsenbergern mit dem Dorf belehnt worden.

Die Üsenberger waren ein regional einflussreiches Adelsgeschlecht des Hochmittelalters. Ihr Zentrum lag am Kaiserstuhl und im nördlichen Breisgau. Dort verlieh Rudolf II. von Üsenberg im Jahr 1249 Kenzingen die Stadtrechte. Nördlich von Breisach am Rhein lag eine ihrer Burgen.

Durch das ganze Mittelalter hindurch gehörte Grunern dann zur Herrschaft Staufen und teilte deren Höhen und Tiefen in guten wie in schlechten Zeiten. 1599 betrachtete die inzwischen österreichische Landesherrschaft das Dorf Grunern als ihr Eigen und verpfändete den Ort 1628 zusammen mit Staufen an die Schauenburger. Mit der Stadt Staufen gelangte Grunern 1738 an das Kloster St. Blasien im Hochschwarzwald, wo es bis zur Gründung des Großherzogtums Baden verblieb. Heute ist Grunern ein beliebter Urlaubsort am Ausgang des Münstertales.

1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Ortsbildsatzung

Der heute noch größtenteils erhaltene, historische Ortskern von Grunern vor allem entlang der Dorfstraße, ist von besonderer geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung.

Dieses typische bauliche Erbe gilt es zu bewahren, zu pflegen und gestalterisch weiterzuentwickeln. Dazu sollen die Regelungen der vorliegenden Ortsbildsatzung, insbesondere zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und der Erhaltung des typischen Orts- und Straßenbildes über die allgemeinen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften hinaus beitragen.

Ziel der nachstehenden Bestimmungen ist es, das Erscheinungsbild und den Gesamteindruck des historischen Ortskerns von Grunern zu erhalten und gleichzeitig eine behutsame Weiterentwicklung der Bebauung zu ermöglichen.

Zu diesem Zweck enthält die Ortsbildsatzung eine Fülle von Geboten und Verboten, die notwendig sind, um gestalterische Fehlentwicklungen zu verhindern, bzw. zu korrigieren. Des weiteren soll die Satzung auch Anregungen und Hilfestellungen geben, um durch eine entsprechende bauliche Gestaltung die Lebensqualität in Grunern zu fördern und weiter zu entwickeln.

Insgesamt soll die Ortsbildsatzung zur Schaffung eines attraktiven, funktionsfähigen Ortskerns und nicht zuletzt auch zu einer fremdenverkehrlichen Attraktivitätssteigerung beitragen.

Bauliche Anlagen im Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung sind deshalb mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das historisch gewachsene Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen, sondern sich in städtebaulicher und baugestalterischer Sicht mit Baukörper, Fassadengliederung, Werkstoffen und Farbe in den vorhandenen Bestand einfügen.

1.4 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im wesentlichen den historischen Ortskern von Grunern, der in seiner Baustruktur noch sehr gut ablesbar ist.

Abgrenzung Geltungsbereich (ohne Maßstab)



1.5 Ortsstruktur

Vor allem von der Rheinebene her ist die Pfarrkirche von Grunern weithin sichtbar und ist damit das prägende bauliche Element im Ort.

Grunern ist ein typisches Straßendorf, welches sich entlang der Ost-West verlaufenden Dorfstraße entwickelt hat.

Der historische Kern ist heute noch an den winkligen engen Gassen, die von der Dorfstraße abzweigen und den meist drei bis vierseitigen Hofstrukturen mit überwiegend giebelständigen Häusern gut ablesbar. Durch die Realteilung finden sich auch viele kleinere landwirtschaftlich geprägte Anwesen vor, bei denen an ein Wohnhaus eine Scheune anschließt.

Aufgrund der Struktur ist ein eindeutiger Ortsmittelpunkt nicht erkennbar. Baulich-räumliche Schwerpunkte bilden im Westen das Gasthaus „Bären Bad“ mit entsprechenden Freibereichen und einem Dorfbrunnen, weiter im Osten der Bereich um das Rathaus und Bürgerhaus (ehem. Schule) und der Bereich um die historische Kirche. Prägendes Element ist neben diesen baulich-räumlichen Strukturen der Eschbach, welcher parallel zur Dorfstraße im westlichen Bereich durch das historische Dorf fließt.

2 VERFAHRENSABLAUF

Die einzelnen Verfahrensschritte umfassen:

Beschluss zur Aufstellung der Satzung	29.09.2010
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung	29.09.2010
Frühzeitige Beteiligung	25.10.2010 bis 24.11.2010
Behandlung der eingegangenen Anregungen und Beschluss der Offenlage	30.03.2011
Offenlage	18.04.2011 bis 17.05.2011
Behandlung der eingegangenen Anregungen und Beschluss einer erneuten, eingeschränkten Offenlage	29.06.2011
Erneute Offenlage	18.07.2011 bis 17.08.2011
Behandlung der eingegangenen Anregungen und Satzungsbeschluss	28.09.2011

3 INHALTE

3.1 Neubauten

Neubauten sollen sich prinzipiell in das vorhandene Ortsbild einfügen. Dabei ist darauf zu achten, dass die für das Ortsbild charakteristischen Gebäudetypen aufgenommen und in einer zeitgemäßen Architektursprache mit entsprechenden Qualitätsmerkmalen gestaltet werden.

Zur Klarstellung fallen unter Begriff Neubauten alle diejenigen Gebäude, bei denen mehr als die Hälfte der straßenseitigen Fassade ersetzt wird.

3.2 Dächer und Dachaufbauten

Durch die Lage am Fuße des im Süden angrenzenden Neuenbergs, ist Grunern mit seiner Dachlandschaft von dort aus sehr gut einsehbar. Aus diesem Grund soll diese als wesentliches Merkmal des Ortsbildes besonders geschützt bzw. erhalten werden. Entsprechend werden detaillierte Festsetzungen zu Dachneigung Form, Farbe und Eindeckung der Dächer sowie zu Dachaufbauten in die Ortsbildsatzung mit aufgenommen.

Vorherrschend ist im historischen Ortskern ein steiles Satteldach mit einem verhältnismäßig kurzen Dachüberstand am Giebel (Ortgang).

Die Oberflächenwirkung der Dächer ist für das gesamte Erscheinungsbild von zentraler Bedeutung. Deshalb muss sich die Farbe und Oberflächenstruktur der Dächer in den mit Tonziegeln gedeckten Bestand harmonisch einfügen.

Als Gaubenform sind Schlepp- und Giebelgauben vorherrschend. Dabei leitet sich der vorgegebene Rahmen aus dem für Grunern spezifischen historischen Bestand ab. Dieser Maßstab für Gauben ist für bauliche Veränderungen und Neubauten zu nehmen. Große Dachflächenfenster und übermäßig dimensionierte Dacheinschnitte wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild und damit den Ortsbildcharakter aus. Daher sind diese nur bis zu einer Einzelgröße von maximal 1,50 m² je 40 m² Dachfläche zulässig. Dabei muss sich der Fensterrahmen der jeweiligen Dachfarbe anpassen.

Dacheinschnitte bzw. Negativgauben entsprechen nicht der bestehenden Baukultur und würden sich gerade im öffentlichen Straßenraum negativ auf das Gesamtbild auswirken. Aus diesen Gründen sind Dacheinschnitte auf den straßenzugewandten Seiten bzw. vom öffentlichen Straßenraum grundsätzlich ausgeschlossen. Als Ausnahme können diese von den vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Bereichen als Ausnahme aber nur mit Überdachung und einer maximalen Breite von 3,0 m zugelassen werden. Nicht ortstypische Materialien für Überdachungen wie Wellfaserzement und Bitumen sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Neben diesen Regelungen sind aus gleichen gestalterischen Gründen Kamine zu verputzen, mit Kupferblech zu verkleiden oder in Klinker auszuführen. Aufgrund der Blendwirkung sind Edelstahlkamine in gedeckten Farben zu streichen.

3.3 Antennen und Satellitenempfangsanlagen

Die heute vorhandenen telekommunikationstechnischen Möglichkeiten haben einen großen Einfluss insbesondere auch in noch dörflich geprägten Bereichen hervorgerufen. So hat die Zahl von Satellitenempfangsanlagen in den letzten Jahren sehr stark zugenommen. Teilweise sind auf Dachflächen eine Vielzahl solcher Antennen mit z.T. grellen Farben vorhanden, welche im Hinblick auf die Dachlandschaft gerade in historisch geprägten Bereichen sehr störend wirken. Aus diesen Gründen soll im Geltungsbereich der Ortsbildsatzung pro Gebäude nur eine Antenne und eine Satellitenempfangsantenne zulässig sein. Diese muss den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen und unterhalb der Firstlinie auf der straßenabgewandten Gebäudeseite angebracht werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Empfangsmöglichkeit eingeschränkt ist.

3.4 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur regenerativen Nutzung von Sonnenenergie wie Solar und Fotovoltaik sind zeitgemäße Energieformen die auch im Geltungsbereich der Ortsbildsatzung zulässig sein sollen. Um Verunstaltungen der einzelnen Dachflächen zu verhindern, müssen diese Anlagen einen Abstand vom Giebel –horizontal gemessen-, sowie Traufe und First -vertikal gemessen- von mindestens 0,5 m einhalten. Die Anlagen sind der Dachneigung anzupassen und dürfen nicht aufgeständert sein. Bei Kulturdenkmälern besteht hierfür grundsätzlich eine Genehmigungserfordernis.

3.5 Fassaden

Eine klare Fassadengliederung und Maßstäblichkeit sowie eine harmonische Farbgebung sind wichtige Voraussetzungen für die Eingliederung eines Bauvorhabens in den historischen Bestand. Bei baulichen Veränderungen und Neubauten müssen deshalb die Maßverhältnisse der umgebenden oder angrenzenden Bebauung berücksichtigt bzw. wieder aufgenommen werden, um das charakteristische Orts- bzw. Straßenbild von Grunern zu erhalten.

Typische Gestaltungsmerkmale der historischen Gebäude im alten Ortskern von Grunern sind meist feinkörnig verputzte Fassaden, die auch als solche herzustellen sind. Untypische Materialien wie Eternit, Schiefer, Faserbeton, Glasbausteinen, Verkleidungen aus Glas, Keramik, Spaltklinkern, geschliffenem Werk- oder Kunststein, Kunststoff- oder Metalltafeln oder -platten oder diesen im Aussehen entsprechende Materialien sollen deshalb an Außenwänden ausgeschlossen werden.

Als untypisches Material sind auch Glasbausteine zu nennen, die sich störend auf den historisch geprägten öffentlichen Straßenraum auswirken können. Daher sind diese auf den straßenzugewandten Seiten nicht zulässig. Auf anderen Gebäudeseiten können diese jedoch zugelassen werden, wenn der Einbau von Fenstern aufgrund rechtlicher Bestimmungen (z.B. Brandschutz, Nachbarrecht) unzulässig ist.

Insbesondere ist bei der Farbgebung auf die Gesamtwirkung des Straßenraumes, auf dominierende Gebäude und unmittelbare Nachbarhäuser Rücksicht zu nehmen. Dabei sind abgetönte Farben zu verwenden. Signalfarben, auffallend grelle oder glänzende Anstriche, sowie Lasurtechnik sind unzulässig.

Grundsätzlich ist die Farbgebung im Einvernehmen mit der Stadt Staufen i.Br. entsprechend abzustimmen.

3.6 Fenster und Fensterläden, sowie Türen und Tore

Fensteröffnungen bilden neben Türen und Toren wichtige Gliederungselemente einer Fassade. Im historischen Ortskern von Grunern ist das stehende rechteckige Fensterformat vorherrschend. Die Fenster von historischen Gebäuden sind überwiegend aus Holz gefertigt und durch Sprossen unterteilt.

Aus statischen Gründen wurde die Umrahmung eines Fensters oder einer Tür mit Holzbalken oder mit bearbeitetem Naturstein durchgeführt. Putzfaschen, Stein- und Holzgewände stellen daher ein weiteres wichtiges Gestaltungsmerkmal der Fassade dar.

An den einzelnen Gewänden sind ausschließlich Klappläden aus Holz angebracht. Der Kontrast von den meist weiß gestrichenen Fensterrahmen zu den farblich abgesetzten

Holzklappläden in Abstimmung mit der Fassade ist typisch für den historischen Ortskern von Grunern.

Haustüren sind die „Visitenkarte“ eines Hauses. Die historischen Türen sind ausschließlich aus Holz gefertigt und weisen meist kunstvoll verzierte Fenster auf.

Insgesamt sollen die gestalterischen Festsetzungen zu Fenstern, Fensterläden, Türen und Toren dazu beitragen, dass diese typischen Gestaltungsmerkmale erhalten und insbesondere bei Um- und Neubauten entsprechend berücksichtigt werden.

3.7 Vordächer, sowie Balkone und Brüstungen

Kennzeichnend für die Gebäude entlang der Dorfstraße ist eine flächige Fassadenausbildung mit Öffnungen für Türen, Tore und Fenster.

Die typischen Vordächer innerhalb des historischen Ortskerns befinden sich oberhalb des Hauseingangs im Erdgeschoss, sind meist handwerklich geschmiedet und mit einem Glasdach oder in einer Holzkonstruktion mit Stützen sowie einem Ziegeldach versehen. Daher sollen untypische Baustoffe wie Wellglas, Blech oder Kunststoffplatten nicht zulässig sein.

Vordächer sind einschließlich Überdachungen nur im Erdgeschoss zulässig, wenn sie die Gliederung der Fassade nicht stören und sich in Form, Größe und Material harmonisch in die Gesamtfassade einfügen. Hat das Gebäude zusätzlich ein Sockelgeschoss, so ist als Erdgeschoss das darüberliegende Geschoss gemeint.

Für Vordächer, Balkone und Loggien sind untypische Materialien wie Wellglas, Blech oder Kunststoff nicht zulässig. Für die Verkleidung von Loggien sind zusätzlich Stoff und/oder Strohmatte ausgeschlossen.

Oberhalb der Brüstungshöhe soll als Verkleidung generell nur Glas zulässig sein.

3.8 Nebengebäude, Garagen und Carports

Nebengebäude, Garagen und Carports befinden sich vor allem in den rückwärtigen, von der Dorfstraße abgewandten Grundstücksbereichen.

Grundsätzlich müssen sich Nebengebäude, Garagen und Carports in der Größe dem Hauptgebäude unterordnen. Für Fassaden, Fenster, Türen und Tore der Nebengebäude, Garagen und Carports gelten dabei die gleichen Gestaltungsvorschriften wie für Hauptgebäude.

Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung ab 15° zu versehen. Diese sind auch mit einer Dachneigung von 0° bis 15° zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.

3.9 Einfriedigungen

Typisch im Bereich der Dorfstraße von Grunern sind kleinere, mit einer Stützmauer eingefasste Vorgärten, die meist mit einem einfachen Holzlattenzaun umgeben sind.

Diese historischen Einfriedigungen, Stützmauern und Mauern gilt es zu erhalten und möglichst bei Neubaumaßnahmen wieder aufzunehmen.

Um zu massive Einfriedigungen gerade zum öffentlichen Straßenraum zu vermeiden, dürfen diese eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Notwendige Stützmauern sind jedoch von dieser Regelung ausgenommen.

Zusätzlich werden Festsetzungen zur Materialwahl getroffen. So sind Einfriedigungen als Naturstein- oder verputzte Mauern, schmiedeiserne Zäune oder Holz-Latten-Zäune mit senkrechter Gliederung auszuführen. Zur Abdeckung dürfen nur Dachziegel, Naturstein oder Betonplatten mit Natursteinvorsatz verwendet werden. Damit wird ausgeschlossen, dass Kunststoffmaterialien verwendet werden.

3.10 Automaten und Schaukästen

Automaten und Schaukästen bestimmen immer mehr das Straßenbild so auch in Grunern. Um negative Auswirkungen auf dieses historisch gewachsene Straßenbild zu vermeiden wird daher bestimmt, dass diese nicht freistehend erstellt werden dürfen, sondern an das jeweilige Gebäude angebracht bzw. integriert werden müssen.

3.11 Werbeanlagen

Allgemeines Ziel der Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen ist es, dem Erscheinungsbild des historischen Ortskerns – hierbei insbesondere der Dorfstraße – einen in der Fassadengestaltung unaufdringlichen, harmonischen Charakter zu bewahren. Werbeanlagen sind deshalb prinzipiell so auszubilden, dass sie sich in Größe, Form, Anordnung, Werkstoff und Farbe dem jeweiligen Bauwerk unterordnen und sich in die Umgebung einfügen. Prägende und gliedernde Architekturelemente wie Gesimse, Bänder und Gewände dürfen von Werbeanlagen nicht verdeckt werden.

Die gestalterischen Regelungen zur Herstellung und Anbringung von Werbeanlagen beziehen sich einerseits auf die Größenordnung der Anlagen im Verhältnis zum dazugehörigen Gebäude, beziehungsweise zur dazugehörigen Nutzung. Sie beziehen sich zum anderen auf die Herstellungsart, sowie auf Materialien und Farben.

3.12 Private Verkehrsflächen und Vorgärten

Neben den baulichen Anlagen trägt die Gestaltung bzw. die Belagwahl von Straßen, Gassen, Wegen und Plätzen maßgeblich zum Charakter und der Unverwechselbarkeit auch von Grunern bei.

Die Fahrbahn der Dorfstraße ist überwiegend mit Asphalt belegt. Ausnahmen bilden hier die Seitenstreifen die mit hochwertigem Granitpflaster belegt und meist als Rinne gestaltet sind. Im Bereich des ehem. Rathauses/Schulhauses ist der Pflasterbelag als verkehrsberuhigende Maßnahme über die Dorfstraße geführt.

Die privaten Grundstücksflächen in Form von überwiegend gestalteten Nutzgärten oder Hofflächen die mit Pflaster oder Kiesbelag belegt sind, grenzen unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen an und vermitteln so überwiegend ein positives Erscheinungsbild. Um dies auch in Zukunft zu sichern, werden spezifische Festsetzungen zur Befestigung dieser Flächen getroffen. So sind nur Pflasterbeläge aus Naturstein, Betonpflaster mit Natursteincharakter, Plattenbeläge aus Naturstein, Betonplatten mit Natursteincharakter, eine wassergebundene Decke, Forstmischung oder Kies zulässig.

Des weiteren sind die un bebauten Flächen bebauter Grundstücke wie Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.13 Anhänge

In der in der Anlage folgenden Fotodokumentation werden typische historische Baudetails des historischen Ortskerns aufgezeigt, die als Grundlage für die jeweiligen Festsetzungen dienen.

Im Anhang befinden sich weiter vom Landesdenkmalamt Baden-Württemberg eine Informationsbroschüre zur Ortscharakteristik vom Dezember 1993, ein Plan mit den Kulturdenkmalen gemäß DSchG, sowie ein Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich.