

BEGRÜNDUNG

ZUM ENTWURF DER GESTALTUNGSSATZUNG „HISTORISCHER ORTSKERN NEUSTADT“, PLANBEREICH 51; Stand 24.03.2022

1. Anlass und Zweck der Gestaltungssatzung

Im Juni 2020 wurde das Sanierungsgebiet „Neue Ortsmitte Neustadt“ als Satzung förmlich festgelegt wozu der Satzungsbereich „historischer Ortskern Neustadt“ gehört. Dadurch werden vermehrte private Gebäudemodernisierungen und eine erhöhte Bautätigkeit im Sanierungsgebiet erwartet.

Ohne geeignetes baurechtliches Instrumentarium hängt gute Gestaltung maßgeblich von der Mitwirkungsbereitschaft der Bauherren ab. Oft wiegen wirtschaftliche Interessen schwerer als der Erhalt der Identität des Ortsbildes. Die Konsequenz sind der Verlust erhaltenswerter Bausubstanz und eine gestalterisch negative Überformung des Ortsbildes. Mit einer Gestaltungssatzung besteht die rechtliche Handhabe negativen Entwicklungen entgegen zu wirken und in zukünftigen Konfliktfällen gestalterische Ziele durchsetzen zu können.

Für den historischen Ortskern von Neustadt gibt es bereits eine rechtsgültige Gestaltungssatzung von 1987. Jedoch entspricht diese Gestaltungssatzung in vielerlei Hinsicht nicht mehr heutigen Ansprüchen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Beispielsweise findet die Schaffung von Freisitzen (Balkone, Loggien) in der Gestaltungssatzung von 1987 keinen Niederschlag. Zudem fehlt eine Aussage zur gestalterischen Einbindung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Auch die ausschließliche Verwendung von Holz als Material für Haustüren und Fensterrahmen ist heute nicht mehr zeitgemäß.

Vor diesem Hintergrund wurde in der Gemeinderatsitzung zur Förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets im Juni 2020 darauf hingewiesen, dass die Gestaltungssatzung von 1987 überarbeitet werden soll. Die neue Gestaltungssatzung soll durch Skizzen sowie Bilder veranschaulichen, in welche Richtung private Gebäudemodernisierungen gehen sollen. Dadurch kann die Gestaltungssatzung als eine Art Leitfaden und Handreichung für Bauherren und Architekten durch klare Vorgaben den Abstimmungsprozess im Baugenehmigungsverfahren erleichtern. Die Gestaltungssatzung soll den Bürgern zeitgemäße Gestaltungen der Gebäude ermöglichen, ohne die Identität des historischen Ortskerns von Neustadt zu vernachlässigen. Vielmehr sollte die neue Gestaltungssatzung zur Erhöhung der Wohnqualität und zur Verstärkung der identitätsstiftenden Wirkung des Ortsbildes beitragen.

2. Ziele und Anforderungen der Gestaltungssatzung

DAS ALTE BEWAHREN, DEN WANDEL GESTALTEN

Die Geschichte Neustadts geht bis ins 13. Jahrhundert zurück. Die Keimzelle bildete dabei das Underdorf im Satzungsgebiet. Auf dem Bergsporn befand sich eine Burg mit Siedlung und Stadtmauer, die auch heute noch in Teilen erhalten ist. Die kleinteilige verwinkelte Struktur mit kleinen Gassen und aneinandergereihten Gebäuden sowie vereinzelt Hofstrukturen landwirtschaftlicher Anwesen ist noch heute erkennbar.

Aufgrund der Lage auf dem Bergsporn über dem tief eingeschnittenen Tal der Rems hat der alte Ortskern mit seinen terrassierten Weinberghängen eine bedeutende Fernwirkung. Von Weitem ist der Blick auf die Martinskirche mit den an sie heranschmiegenden Häusern möglich.

Besonders sind demzufolge nicht nur Einzelbauwerke oder denkmalgeschützte Gebäude, sondern das Gesamterscheinungsbild des Satzungsgebiets, das durch Kubatur, Typologie und räumliche Anordnung der Gebäude geprägt wird. Die Gebäude differenzieren sich durch ihre Höhe und Dachform. Darüber hinaus ist die Struktur der Erschließungsstraßen und die Anordnung der öffentlichen Räume prägend für den Ort. Sein Gesicht erhält der Ort vor allem aber auch durch die einzelnen Fassaden der Gebäude. Es dominiert die klassische Lochfassade, oft verputzt, aber auch offene Fachwerkkonstruktionen sind vorhanden. Es bestehen noch historische Fassadendetails mit Inschriften und handwerklichen Stechschildern.

Das historische Erbe und die Eigenart des Neustadts sind nicht nur für die Identität und die Verbundenheit der Bürger zum Ort von großer Bedeutung, sondern auch für die Wertigkeit der Baustruktur.

Jedoch liegt der Wert solcher gewachsenen Strukturen auch darin, dass die Spuren unterschiedlicher Zeiten - ferner wie jüngere Vergangenheit - nebeneinander bestehen und die verschiedenen „Schichten“ der Geschichte sich zu einem abwechslungsreichen und tiefgründigen Siedlungsbild vereinen.

Daraus ergibt sich das Ziel der Gestaltungssatzung: **DAS ALTE BEWAHREN, DEN WANDEL GESTALTEN**

Die Gestaltungssatzung soll nicht nur zum Bewahren der Vergangenheit, vielmehr zur Gestaltung der Gegenwart beitragen. So ist es wichtig, dass Neubauten in sich „qualitativ“ gestaltet werden. Es soll eine zeitgenössische Architektursprache angestrebt werden, die sich in die historischen und gewachsenen Gestaltungsmerkmale harmonisch einfügt.

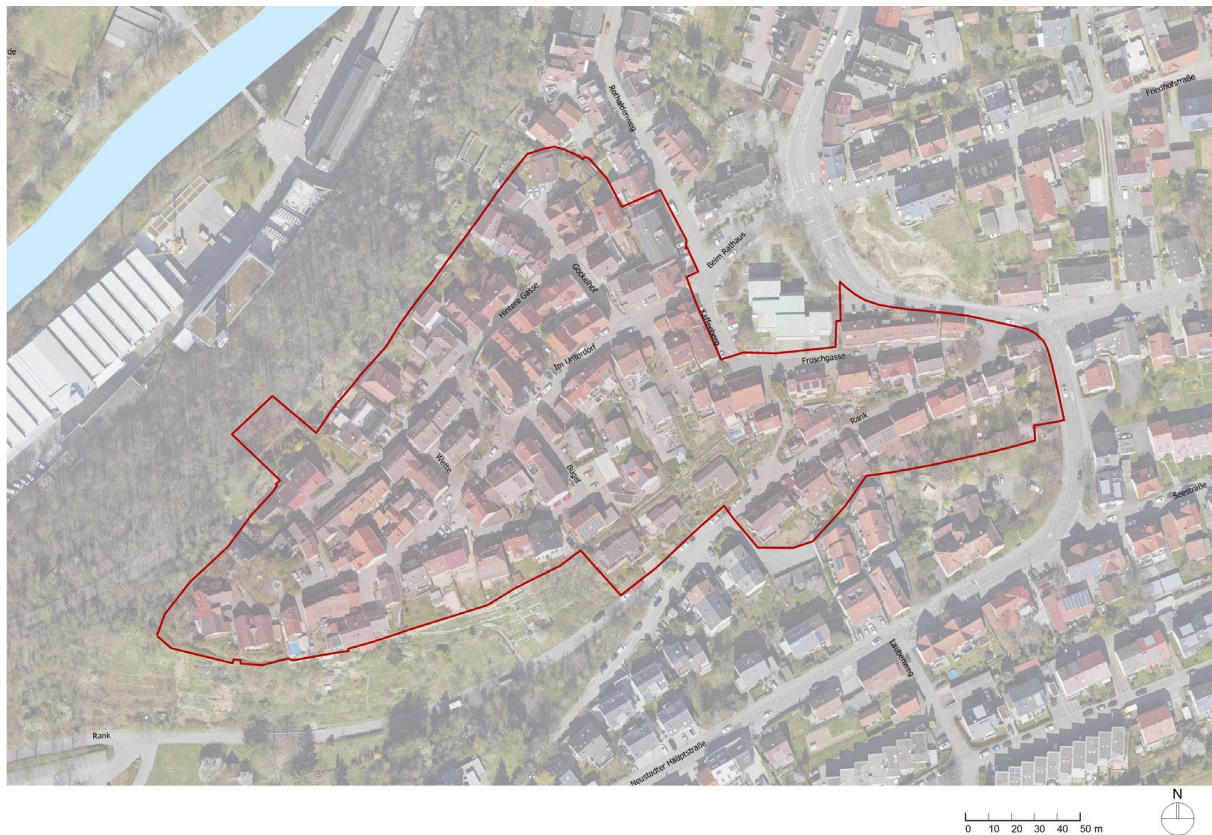
3. Rechtsgrundlage

Die Gestaltungssatzung soll als örtliche Bauvorschrift auf der Grundlage von § 74 Abs. 1 LBO erlassen werden. Danach können örtliche Bauvorschriften unter anderem erlassen werden zur Durchführung baugestalterischer Absichten und zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung. Mit örtlichen Bauvorschriften können Anforderungen gestellt werden an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung, an Werbeanlagen und Automaten, sowie an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

ZU § 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Satzung ist räumlich begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich schließt den historischen Ortskern von Neustadt ein, führt entlang der noch in Teilen vorhandenen Stadtmauer und entspricht der Abgrenzung der Gestaltungssatzung von 1987. Darüber hinaus ist die Abgrenzung auch aus topografischen Gründen so gewählt, aufgrund der Lage des historischen Ortskerns auf einem Bergsporn über dem tief eingeschnittenen Tal der Rems.

Im Vergleich zur ursprünglichen Abgrenzung der Gestaltungssatzung von 1987 wurde die Abgrenzung um die nördliche Teilfläche des Flurstücks 152 ergänzt, so dass einheitliche gestalterische Grundlagen bestehen.



Abgrenzung Geltungsbereich der Satzung

ZU § 2 BEGRIFFSDEFINITION

Ein gestalterisches Merkmal im Ortskern Neustadt ist die Gebäudestruktur, welche aus einem Hauptbaukörper und gegebenenfalls einem Anbau je Hauptbaukörper besteht. Dieses Merkmal soll weiterhin gepflegt werden. Aus diesem Grund wurden für diese Begriffe Definitionen vorgenommen um ein einheitliches Verständnis dafür zu schaffen.

ZU § 3 HAUPTBAUKÖRPER

Hinsichtlich Größe und Proportion lassen sich bei den Gebäuden in der historischen Ortsmitte von Neustadt gewisse Gemeinsamkeiten finden.

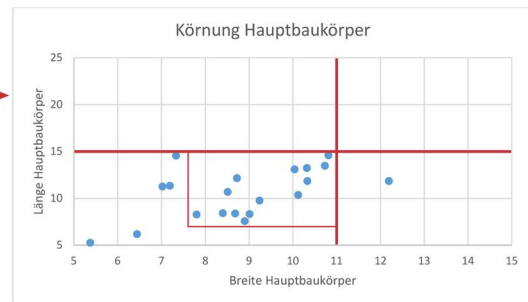
Der Charakter beruht im Wesentlichen auf einfachen, dörflichen Gebäudetypen. Die Grundkubatur der Gebäude basiert auf einem einfachen Rechteck.

Wo es das Grundstück oder sonstige äußere Rahmenbedingungen erfordern, weicht die Kubatur im Grundriss leicht vom rechten Winkel ab. Gekrümmte oder besonders spitzwinklige Grundrissformen, die zu konstruktiven Zwängen führen würden, werden in der Satzung ausgeschlossen.

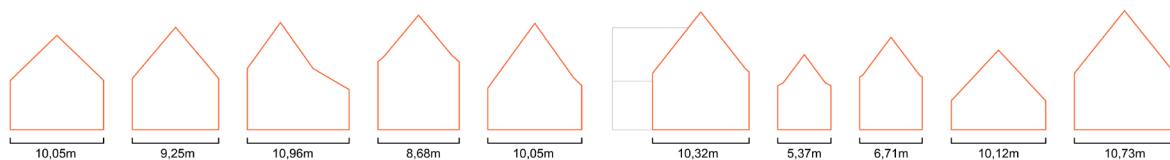
Trotz der individuellen Maße der Gebäude ergibt sich eine gemeinsame Spannweite, welche die Satzung regelt, demzufolge wird die Firsthöhe, die Traufhöhe, sowie die Länge und Breite der Gebäude begrenzt. Die örtlichen baustrukturellen Gegebenheiten sind dezidiert analysiert worden und finden sich in den entsprechenden Schaubildern nachfolgend wieder.



Übersicht der Typologien



Grundrissproportionen/ Körnung



Baukörpersilhouette

ZU § 4 BALKONE UND LOGGIEN

Balkone und Loggien sind an den historischen Gebäuden in der Regel nicht vorhanden. Insbesondere straßenseitige Balkone und Loggien kommen in der Ortsmitte kaum vor, sodass die Straßenraumkanten ruhig und geschlossen wirken. Aus diesem Grund sind Balkone an der straßenzugewandten Fassade nicht zulässig.

Die heutigen Wohnansprüche erfordern jedoch oft mehr Flexibilität in der Grundrissgestaltung. Hinzu kommt, dass Balkone oder Loggien heute fast als Standard im Wohnungsbau gelten dürfen und kaum jemand auf die Qualitäten eines solchen Freiraums verzichten möchte. Daher sind Loggien an allen Fassaden des Hauptbaukörpers zulässig.

An den seitlichen Fassadenseiten sind Balkone in Anbauten zu integrieren, dadurch kann heutigen Wohnansprüchen gerecht werden. Zugleich kann das in Neustadt häufig vorkommende Motiv des Anbaus neu interpretiert werden und sich harmonisch in die historische Gebäudestruktur einfügen.

Balkone und Loggien werden in ihren Abmessungen abhängig von der Größe des Hauptbaukörpers begrenzt, um das städtebauliche Gesamtbild der Ortsmitte von Neustadt nicht zu beeinträchtigen und negativ zu verändern. Balkone und Loggien sollen gegenüber dem Hauptbaukörper gestalterisch untergeordnet bleiben.

ZU § 5 ANBAUTEN

Auch durch Anbauten kann mehr Flexibilität in der Grundrissgestaltung erreicht werden. Wichtig ist dabei, dass die Anbauten – ebenso wie die Hauptbaukörper – eine klare Kubatur aufweisen. Daher sind Anbauten nur mit vier geraden Seiten zulässig.

Der Anbau erlaubt auf diese Weise den heutigen Wohnansprüchen entgegenzukommen. Damit er sich harmonisch in den Ortskern einfügt, muss er wie die historischen Vorbilder in der Größe dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sein. Die Maße von Anbauten, die durch die Breite, Tiefe und Abstand zur Traufe bzw. Dachkante des Hauptbaukörpers bestimmt sind, werden daher reglementiert.

Der Anbau lässt sich nach den hier formulierten Regeln beispielsweise im Erdgeschoss als Erweiterung des Wohnbereichs und im Obergeschoss als Loggia oder als Terrasse nutzen und ist deshalb bündig an die Fassade des Hauptbaukörpers anzuschließen. Auch wintergartenähnliche, rundum verglaste Anbauten lassen sich auf diese Weise umsetzen.

Material und Farbe der Fassade sind an die Gestaltung des Hauptbaukörpers anzupassen, damit Anbauten gestalterisch nicht zu dominant gegenüber dem Hauptbaukörper wirken.

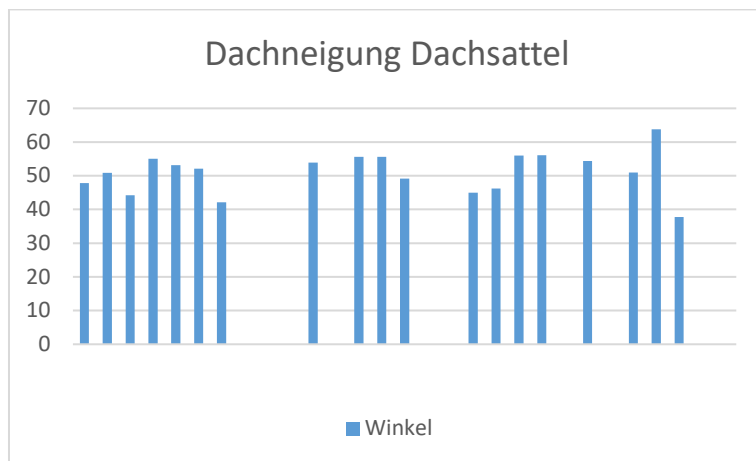
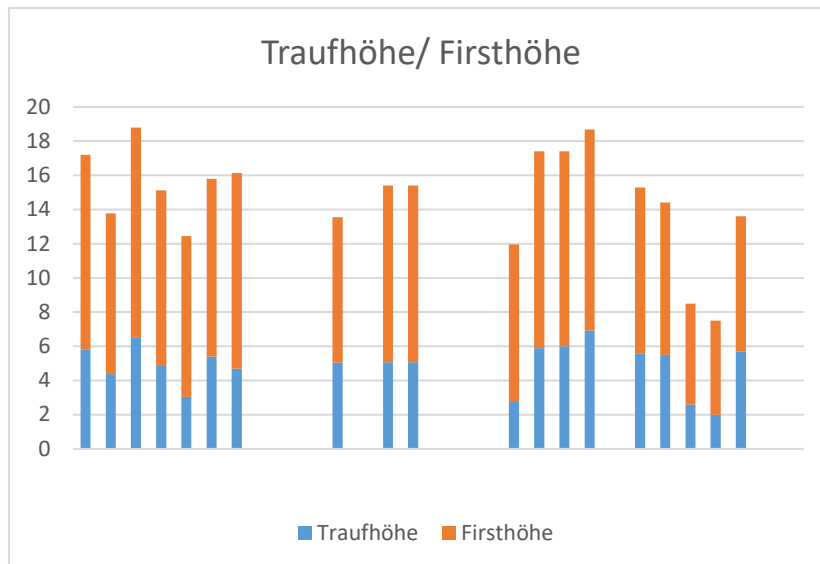
Anbauten sind an der straßenzugewandten Seite ausgeschlossen, um die vorhandenen geschlossenen und ruhigen Straßenraumkanten nicht zu unterbrechen.

ZU § 6 DACHGESTALTUNG

Die Dachlandschaft in der Ortsmitte weist - trotz der individuellen Dachgestaltungen der Gebäude - ein ruhiges, geschlossen wirkendes Gesamtbild auf.

Wesentliche Merkmale der Dächer in der Ortsmitte bestehen aus den folgenden gestalterischen Charakteristiken:

- In der Regel symmetrisch gestaltete Satteldächer
- Einfache Gestaltung der Dachflächen
- Ruhig gestaltete Dachkanten
- Dachneigungen zwischen 40° - 60°



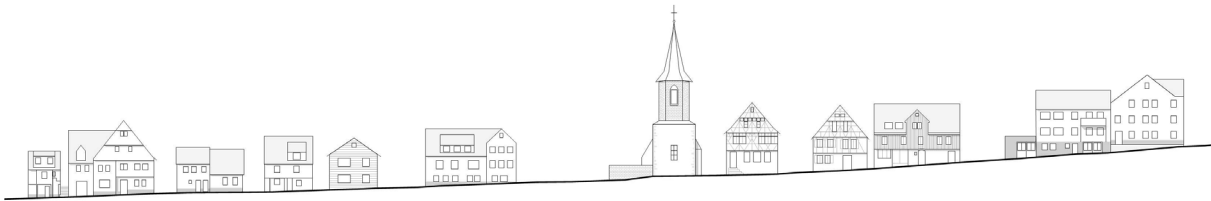
Um dieses geordnete Gesamtbild zu pflegen werden Dachaufbauten hinsichtlich der Maße, Form und Anzahl geregelt. Dachaufbauten sollen gegenüber dem Hauptbaukörper gestalterisch untergeordnet bleiben. Das Hauptdach sollte durch einen zu großen Dachaufbau nicht überfrachtet werden, sodass keine klare Formsprache mehr ablesbar wäre. Bei den Dachaufbauten wird das Prinzip der Einfachheit verfolgt, was viele fremdartige Formen wie Fledermaus-, Dreiecks- oder Trapezgauben ausschließt. Zudem ist nur eine Gaubenform je Dachseite zulässig. Je Dachseite sind entweder Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig. Unabhängig davon sind Dachflächenfenster immer zulässig.

Technische Anlagen wie Solarkollektoren (-panele) auf Dächern sind oftmals gewünscht, optisch aber fast immer störend, sodass sie für eine einheitlichere Erscheinung der Dachfläche nur als rechteckige, nicht aufgeständerte Flächen zugelassen sind. Ebenso störend wirken Antennen, Satellitenanlagen, Klimageräte oder sonstige Technischen Anlagen auf dem Dach, weshalb diese nur in bestimmten Bereichen zulässig sind, die von der Straße bzw. dem öffentlichen Raum weniger einsehbar sind.

ZU § 7 FASSADENGESTALTUNG

Die Qualität der Fassadengestaltung der Gebäude ist ein entscheidendes Element für das Orts- und Straßenbild in der Ortsmitte. Das heutige Straßenbild zeichnet sich durch folgende Gestaltungsmerkmale aus:

- Geschlossen wirkende Fassaden
- Einfache, rechteckige Fensteröffnungen
- Schlicht behandelte Oberflächen der Fassaden bzw. aufeinander abgestimmte Farbgebungen der Fassaden



Fassadenabwicklung ‚Im Unterdorf‘

Diese Gestaltungsmerkmale werden in den Regelungen zur Satzung verankert. Um heutigen Wohnansprüchen hinsichtlich Belichtung und Grundrissgestaltung gerecht zu werden, werden historische Gestaltungseigenschaften durch zeitgenössische Merkmale (z.B. über Eck greifende Fenster oder symmetrische dreieckige Fensteröffnungen innerhalb des Giebfeldes) ergänzt.

Technische Anlagen werden aufgrund ihres störenden Charakters an den Fassaden der Gebäude reglementiert.

ZU § 8 WERBEANLAGEN

Neben dem historischen Wirtshaus sowie kleineren Unternehmen und Institutionen ist der Ortskern von Neustadt von Wohnnutzungen geprägt. Werbeanlagen der Fremdwerbung sind derzeit nicht vorhanden. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung fügen sich gut ein und sind nur an sehr wenigen Stellen im Plangebiet zu finden (z.B. Im Unterdorf 3, Gockelhof 8 oder Hintere Gasse 6). Um das unter 2. formulierte Ziel zu erreichen, insbesondere die einzelnen Fassaden der Gebäude so zu erhalten, dass der Ort sein Gesicht behält, sind auch Regelungen zu Werbeanlagen notwendig. Werbeanlagen ist immanent, dass sie Aufmerksamkeit auf sich ziehen wollen. Sie können deswegen leicht ein dominantes Element der Fassadengestaltung werden, dass den Zielen der Gestaltungssatzung entgegenstehen kann.

Bei der Anbringung von Werbeanlagen ist daher grundsätzlich die gestalterische Qualität der Gebäudefassade zu respektieren. Damit Werbeanlagen im Satzungsgebiet nicht prägend werden können, wurden Regelungen hinsichtlich Anzahl, Größe und Anbringungsort aufgenommen. Zum Schutz der Wohnnutzung werden in Absatz 4 besonders belastende Arten von Werbeanlagen und besonders belastende Beleuchtungen von Werbeanlagen für unzulässig erklärt.

Die Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen wurde ausgeschlossen. Fremdwerbeanlagen sind dem Plangebiet fremd. Sie passen nicht in die kleinteilige Struktur des Plangebietes mit seinen engen Gassen. Bei einer Zulassung von Fremdwerbeanlagen bestünde außerdem die Gefahr, dass diese die durch die übrigen Regelungen beschränkten Werbemöglichkeiten der ortsansässigen Betriebe weiter einschränkten.

ZU § 9 MATERIAL

Die ortstypischen und historischen Gebäude im Ortskern von Neustadt beschränken sich auf wenige von außen sichtbare Materialien: Holz für die Konstruktion und zur Verschalung, Putz, Naturstein für die Sockel. Um Anforderungen an eine moderne Bauweise gerecht zu werden, werden für sichtbare Konstruktionselemente auch Beton und Stahl zugelassen.

Ein wichtiges verbindendes Element, welches weiterhin gepflegt wird, ist die einheitliche Verwendung von Dachziegeln für die Dacheindeckung. Zur Vermeidung von Blendwirkung wird die Verwendung von hochglänzenden Dachziegeln ausgeschlossen.

ZU § 10 FARBE

Für die meisten Gebäude ist Putz das Hauptelement. Im heutigen Ortsbild von Neustadt lassen sich an Putzfassaden dabei fast alle Farbtöne feststellen. Dass dennoch ein harmonischer Eindruck entsteht, beruht unter anderem darauf, dass hier für die Hauptfarbe des Hauses fast immer eine helle, gedeckte Farbe verwendet wird. Um diesen harmonischen Eindruck zu bewahren, wird in der Satzung die Helligkeit und der Farbsättigungsgrad mit Regelungen nach RAL D2 Design aller Farben begrenzt.

Eine etwas kräftigere Farbigkeit gewinnt das Ortsbild durch einzelne Akzentfarben, mit der kleinflächig vorkommende Bauteile betont werden und unter anderem für die Fensterrahmen oder Fensterläden verwendet werden. Diese vielfältigen Akzentfarben lassen das Ortsbild harmonisch erscheinen. Die Vorschriften beschränken sich daher darauf „Ausreißer“ also allzu grelle Farben, wie z.B. neongelb oder pink, im Ortskern zu verhindern.

Auch die Farbgebung der Dachziegel im Ortskern Neustadt wirkt überwiegend einheitlich. Die Regelfarbigkeit der Dachziegel bewegt sich im Bereich Rot-Rotbraun-Braun. Nur in Ausnahmen sind Dächer oder Dachteile auch in dunkelgrauen Farbtönen gedeckt. Insgesamt wirken die Dachfarben harmonisch aufeinander abgestimmt.

Technische Anlagen sind an die Farbgebung des Daches bzw. der Fassade anzupassen, um die Gesamtwirkung des Gebäudes nicht negativ zu beeinträchtigen.

ZU § 11 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die Ortsmitte Neustadt besitzt kaum straßenbegleitende öffentliche Grünflächen. Die öffentlichen Grünflächen sind eher an Plätze gebunden (Spielplatz, Brunnenplatz, Kirchplatz, Rathausplatz/Dorfplatz in der Ortsmitte). Insgesamt hat das Satzungsgebiet (noch) einen recht grünen Charakter, was unter anderem den privaten Ziergärten, Nutzgärten, Pflanztrögen und Flächen mit Schotterrasen zu verdanken ist.

Damit dieser grüne Charakter erhalten bleibt, ist es wichtig, dass die privaten Flächen nicht komplett versiegelt werden und Grünflächen soweit wie möglich erhalten werden.

Auch um modernen klimaökologischen Anforderungen entgegenzukommen, wird der Versiegelungsgrad in der Gestaltungssatzung geregelt und das Anlegen von Schottergärten untersagt.

Schottergärten wirken negativ auf das Ortsbild, die Biodiversität, das Kleinklima und den Wasserhaushalt. Vorgärten und kleine, grüne Flächen haben eine besondere Bedeutung für die

Artenvielfalt und das Klima in der Stadt. Hier können sich vielfältige Pflanzenarten ansiedeln. Insekten und Vögel können sich zwischen diesen grünen Flächen fortbewegen und dort Nahrung finden. Wenn private Freiflächen des Gartens hauptsächlich mit Steinen verfüllt werden, heizen sie sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab. Das befördert Klimaveränderungen in der Stadt, da notwendige kleine Kaltluftentstehungsgebiete durch diese Versiegelungen wegfallen. Kies- oder Schotterflächen sind befestigte Flächen und weniger versickerungsfähig als unbefestigte Grünflächen.

Müllbehälterstandorte sind zu verkleiden, damit sie gegenüber dem öffentlichen Raum gestalterisch untergeordnet bleiben und ihr Erscheinungsbild nicht hervorgehoben wird.

Auch soll der grüne Charakter von Neustadt gestärkt werden, in dem die Gärten und Vorgärten einsehbar und nicht abgeschottet werden. Aus diesem Grund wird in der Satzung eine Höhenbegrenzung für Einfriedungen festgesetzt und vollflächige Einfriedungen ausgeschlossen.



Einfriedung Pfarrhaus