

Gestaltungssatzung „Ortskern Michelbach“ im Stadtteil Michelbach der Großen Kreisstadt Gaggenau – Begründung (Stand: 06.11.2025)

Das historische Erbe und die städtebauliche Eigenart des Ortskerns sind für die Identität Michelbachs von entscheidender Bedeutung. Diese entsteht durch die prägenden Gebäude und deren Gestaltungsmerkmale sowie durch die städtebauliche Struktur des Gebiets, also die Bauweise und die Geschossigkeit der Gebäude und durch die Proportionen und den Verlauf der Straßenräume.

Im Bereich des historischen Ortskerns entlang des Michelbachs sind der Charakter und die Identität des Fachwerkdorfes noch präsent. Dem Erhalt und der behutsamen Weiterentwicklung des Gebiets kommt damit eine große Bedeutung zu. Die weitgehend erhaltene Baustruktur spiegelt die historische Identität wider und zeigt deutlich die Grundlagen und Geschichte der Michelbacher Siedlungsentwicklung. Die städtebauliche Struktur im Zusammenspiel mit vielen historischen Fachwerkhäusern ist dabei ein großes Potenzial in der weiteren Entwicklung Michelbachs.

Der Wert solcher gewachseneren Strukturen liegt auch darin, dass die Spuren unterschiedlicher Zeiten – ferne wie jüngere Vergangenheit – nebeneinander bestehen und die verschiedenen „Schichten“ der Geschichte sich zu einem abwechslungsreichen und tiefgründigen Bild vereinen.

Strukturwandel und Veränderungen der Wohnansprüche tragen jedoch zu einem zunehmenden Veränderungsdruck auf die Gebäude und Grundstücke im Ortskern bei. Der Wunsch nach einer hohen Grundstücksausnutzung und Anpassung der Gebäude an heutige Wohnansprüche gerät dabei in Konflikt mit den städtebaulichen und baugestalterischen Zielen, wenn mit Baumaßnahmen die städtebauliche Eigenart des Gebiets nachhaltig verändert wird.

DAS ALTE BEWAHREN, DEN WANDEL GESTALTEN

In der Vergangenheit konnten in vielen Fällen historisch bedeutsame Gebäude instandgesetzt und behutsam den heutigen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse angepasst werden. Es wurden in einzelnen Fällen aber auch Baumaßnahmen umgesetzt, die zum Verlust wertvoller historischer Substanz und zu einer Gefährdung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes geführt haben.

Der Ortskern von Michelbach soll gestärkt und weiterentwickelt werden, ohne seine Identität zu verlieren. Hierzu ist es notwendig, einen verbindlichen Rahmen für Neubauten und bauliche Änderungen im Bestand zu schaffen, der möglichst zweifelsfrei vorgibt, wie Gebäude hinsichtlich Stellung, Kubatur und Gestaltung errichtet werden können.

Dazu braucht es ein Bewusstsein für den Wert des „Alten“. Der Erhalt oder die behutsame Modernisierung historischer Bausubstanz und historischer Details sind immer dem Abbruch und Neubau vorzuziehen. Historische Details wie die Fensterläden, Fachwerk, Fensterumrahmungen, Steinsockel oder Steinmauern und ähnliche Details sind unwiederbringlich und für die Identität des Ortes von großer Bedeutung. Sie sollten mit besonderer Sorgfalt gepflegt und bewahrt werden.

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

Die Satzung 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.

Zur Erreichung der oben umrissenen Ziele stellt die Stadt Gaggenau die Gestaltungssatzung „Ortskern Michelbach“ auf:

Eine Gestaltungssatzung ermöglicht die städtebauliche Einflussnahme auf die künftige Gestaltung des Orts- und Straßenbilds. Ihr Zweck ist es, auf eventuelle neue Vorhaben in gestalterischer Hinsicht Einfluss zu nehmen, um dadurch eine Verbesserung des Ortsbildes zu erreichen.

Dieser städtebauliche Steuerungszweck wird umgesetzt, indem Gestaltungsanforderungen für künftige Vorhaben aufgestellt werden. Dabei erfüllt die Gestaltungssatzung eine objekt- und umgebungsbezogene ästhetische Gestaltungsfunktion und enthält auf die Gestaltung bezogene Zulässigkeitsbestimmungen. Die beschriebenen Gestaltungsanforderungen können sich z.B. auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen beziehen.

ZU § 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Satzung „Ortskern Michelbach“ umfasst den besonders sensiblen historischen Ortskern entlang des Michelbachs. Dieser Bereich ist fast durchgehend durch gut erhaltene und gepflegte historische – vielfach denkmalgeschützte – Bauten geprägt, die in dieser Satzung als charakteristisch für die städtebauliche Eigenart verstanden werden. Dieser Bereich soll möglichst weitgehend in diesem Charakter erhalten bleiben. Neubauten und bauliche Änderungen in diesem Bereich sollen sich dem historischen Bestand anpassen, dennoch aber eine zeitgemäße Art zu wohnen erlauben. Der große Wert des historischen Ortskerns rechtfertigt hier strengere Regelungen.

ZU § 2 HAUPTBAUKÖRPER

Ein Hauptmerkmal einer traditionellen regionalen Baukultur ist die sogenannte Baukörpersilhouette, also die Umrisslinie der Baukörper. Diese beschreibt die Kubatur eines Gebäudes – Form, Dimension und Proportion – in Kombination mit dem jeweils typischen Dachüberstand. Die Baukörpersilhouette ist meist das Ergebnis zweier Rahmenbedingungen: Zum einen sind dies die sich aus den in früheren Zeiten vorherrschenden Lebensbedingungen und Nutzungsanforderungen ergebenden Raumbedarfe. Zum anderen ist es die jeweils ortstypische Bauweise, die sich aus den lokal vorhandenen Baumaterialien, den klimatischen Bedingungen, der Topografie, dem Baugrund und ggf. weiteren örtlichen Besonderheiten ergibt. Die Baukörpersilhouette ist damit auf besondere Weise mit den natürlichen Gegebenheiten sowie mit der Geschichte eines Ortes verknüpft und dadurch für eine Region und insbesondere für historische Ortskerne identitätsprägend.

Dies gilt in besonderem Maße auch für den Ortskern von Michelbach. Zum Schutz dieser Identität Michelbachs bilden in der vorliegenden Satzung Festsetzungen über die Baukörpersilhouette einen zentralen Bestandteil. Dazu wird unterschieden zwischen Hauptbaukörpern und Anbauten.

Hauptbaukörper sind der bestimmende Bestandteil eines Gebäudes, für sie wird im Folgenden die Baukörpersilhouette durch Festsetzungen definiert. Anbauten sind an den Hauptbaukörper angebaute Gebäudeteile, die bei einem Bauvorhaben mehr Flexibilität ermöglichen sollen. Sie nehmen in ihrer Erscheinung Bezug auf dem in Michelbach öfters vorkommenden Typus des an das Haupthaus angebauten Schuppens, können aber beispielsweise als Teil des Wohnraums, als Balkon oder Loggia oder in einer sonstigen Weise als funktionalen Bestandteil des Hauptbaukörpers genutzt werden. Anbauten werden in dieser Satzung durch Festsetzungen u.a. der Abmessungen begrenzt, um sicherzustellen, dass sie dem Hauptbaukörper untergeordnet sind und damit die Baukörpersilhouette nicht beeinträchtigen. In Absatz 1 des Paragraphen 2 werden die genannten Begriffe für die Satzung definiert, wobei auch festgelegt wird, wie mit bestehenden baulichen Anlagen verfahren werden muss, da auch bei Veränderungen an bestehenden Bauten die Regeln der Satzung eingehalten werden müssen. Daher wird hier definiert, was als Hauptbaukörper und was als Anbau gilt, um klarzustellen, welche Regelungen jeweils gelten. Es gelten dabei jeweils nur die Regelungen, die sich auf die Veränderung beziehen. Wird beispielsweise die Dachform eines Anbaus verändert, muss die neue Dachform den Regelungen entsprechen, alles was unverändert bleibt, muss nicht den Regelungen angepasst werden.

In Absatz 2 wird definiert, wie die im Weiteren verwendeten Maße zu verstehen sind. Unabhängig von der Stellung des Baukörpers wird dabei als Breite eines Gebäudes immer die Giebelseite bezeichnet, wobei immer die breiteste Giebelseite maßgeblich ist. Dies ist bei winkelschiefen Baukörpern von Belang, wo mitunter eine Giebelseite breiter ist, aber keine der beiden Giebelseiten die zulässigen Maximalmaße überschreiten soll. Analog wird die längste traufseitige Fassade als Länge des Hauptbaukörpers definiert.

Absatz 3 legt die Maximalabmessungen für Hauptbaukörper fest. Grundlage dieser Festsetzungen ist eine Analyse der Maße der ortsbildprägenden historischen Gebäude in Michelbach. Sie zeigt, dass mit Ausnahme einiger „Ausreißer“ alle ortsbildprägenden Bauten eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Breite von 10 m nicht überschreiten. Diese Maße sollen auch durch künftige neue Bauten nicht überschritten werden, damit diese sich in ihrer Maßstäblichkeit in den Bestand einfügen. Zudem ist aus der Analyse ersichtlich, dass die Bauten in der Regel eine längliche Proportion haben, also, dass die traufseitige Fassade länger ist als die giebelseitige. Dies ist ein wichtiges Merkmal der Baukörpersilhouette und wird daher auch in der Satzung entsprechend festgesetzt.

Absatz 4: Ein typisches Merkmal historischer Gebäude insbesondere in ländlichen Gebieten ist oftmals ihre sparsame und zweckmäßige, auf das Notwendige reduzierte Bauweise – so auch in Michelbach. Sie zeigt sich hier in einer Gestaltung, die auf wohlthuende Weise auf Überflüssiges oder komplizierte Formen verzichten kann und alleine schon durch präzise proportionierte Baukörper eine einfache und ehrliche Schönheit erzeugt. Die Einfachheit ist ein grundlegendes Gestaltungsprinzip der charakteristischen Michelbacher Bauten. Hier wird in Bezug auf den Baukörper diesem Prinzip entsprechend festgesetzt, dass Hauptbaukörper eine einfache auf einem Rechteckgrundriss basierende Kubatur ohne Vor- oder Rücksprünge an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite sowie symmetrische Satteldächer bzw. Krüppelwalmdächer aufweisen müssen.

Mitunter erfordert der Entwurf Abweichungen vom exakten Rechteckgrundriss, aus konstruktiven Gründen, weil der Grundrisszuschnitt dies bedingt oder aber zum Zweck einer besonderen Gestaltung.

Solche Abweichungen können beispielsweise eine dem Grundstück entsprechende winkelschiefe Grundrissgestaltung sein oder leichte Versprünge in der Fassade. Geringfügigen Abweichungen, die den Gesamteindruck des Baukörpers nicht schwächen, sind zulässig und entsprechend in Absatz 4 definiert. Sollten aus nachvollziehbaren Gründen stärkere Abweichungen nötig sein, können diese nach Prüfung im Einzelfall gem. § 6 genehmigt werden, wenn sich das Gebäude in seinem Gesamteindruck dennoch im Sinne der vorliegenden Satzung in das Ortsbild einfügt.

Sind aufgrund des Grundstückszuschnitts, der Nutzung oder aus anderen Gründen größere Abweichungen nötig, so bietet die vorliegende Satzung zudem die Möglichkeit, mithilfe von Anbauten als ergänzende Bauteile eine Individualisierung oder Flexibilisierung des Grundrisses herzustellen. Dies ist in § 4 beschrieben.

Absatz 5: Bei Gebäuden mit Satteldach ist die Ausrichtung des Giebels für die Wirkung des Gebäudes für den Straßenraum maßgeblich. In der Regel wird die Giebelfassade aufgrund ihrer stehenden Proportion und größeren Wandhöhe als stattlicher und repräsentativer wahrgenommen als die Traufseite. Oftmals wurde dies mehr oder weniger gezielt in historischen Orten genutzt, um ausgewählten Straßenzügen eine besondere Erscheinung zu geben. In Michelbach ist dieses Motiv auffallend stark und im Zusammenhang mit der Topografie eingesetzt, indem die Gebäude mit ihrem First in der Regel quer zum Hang gesetzt sind. So wird die besondere Art und Weise, wie der Ortskern in die Täler eingebettet ist, hervorgehoben. Zugleich entsteht dadurch um den Michelbach herum ein sehr besonderer Raum, in dem der Bachlauf durch die prachtvollen umgebenden Giebelfassaden auf die beste Weise zur Geltung kommt.

Um diese für Michelbach sehr spezifische Eigenheit zu bewahren, wird die Giebelständigkeit mindestens für einen der Hauptbaukörper vorgeschrieben. Traufständige Gebäude sind dennoch möglich, jedoch nur zurückgesetzt und in Kombination mit einem giebelständigen Baukörper, damit im Straßenraum die Giebelansichten das bestimmende Element bleiben.

Absatz 6 behandelt den Dachüberstand an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite. Traditionell ist der Dachüberstand eng mit den regionalen klimatischen Verhältnissen, dem Eindeckmaterial des Daches sowie mit der Konstruktionsweise des Dachstuhls verbunden. So findet man beispielsweise im Alpenraum oft Eindeckungen des Daches mit Stein, was den hohen Schneelasten standhält, aber zugleich eine eher flache Dachneigung erfordert. Für flache Dachneigungen sind Sparrendächer statisch eher ungeeignet, da mit flacher werdender Neigung die nach außen drückenden Kräfte zunehmen. Aus diesem Grund sind in diesen Regionen die meist weniger ökonomischen Sparrendächer vorherrschend, die aber zugleich den Vorteil bieten, dass die durchlaufenden Sparren und Pfetten größere Dachüberstände erlauben. Umgekehrt erforderten reetgedeckte Dächer eine größere Dachneigung, die für Sparrendächer geeignet sind, aber nur einen geringen Dachüberstand erlauben. Auf diese Weise hat sich der im Laufe der Jahrhunderte der Dachüberstand als ein typisches Merkmal der jeweils charakteristischen Baukörpersilhouette herausgebildet.

In Anlehnung an die im historischen Ortskern zu findenden Maße werden in diesem Absatz die minimalen und maximalen Maße für die Dachüberstände festgesetzt.

In der Regel wurde in ländlich geprägten Gebieten traditionell eine einfache Bauweise gewählt, so dass die Dachränder keine Versprünge aufweisen. Dies ist auch in Michelbach der Fall. Solche eher modischen Gestaltungen der Dachränder, wie sie eher an Beispielen der jüngeren Vergangenheit zu finden sind, würden die Baukörpersilhouette unnötig verunklären und schwächen. Einen funktionalen Nutzen bringen sie in der Regel nicht. Sie werden daher ausgeschlossen.

ZU § 3 BALKONE UND LOGGIEN

Balkone sind in der traditionellen Architektur in der Region ein eher seltenes Bauteil. In ländlich geprägten Gebieten war der Balkon – wenn überhaupt – als Wirtschaftsbalkon vorhanden und als solcher meist eher dem Hof oder der Rückseite und nicht der Straße zugewandt. Erst mit Beginn des 20. Jahrhunderts gewann der Balkon als privater Freisitz mit der Entwicklung neuer Wohnformen im Siedlungsbau an Bedeutung. Heute ist der private, der Wohnung zugeordnete Freiraum ein wichtiges Kriterium für Wohnqualität.

Damit liegt für die vorliegende Satzung ein Zielkonflikt vor: Einerseits soll den heutigen Wohnbedürfnissen entgegengekommen werden, andererseits gilt es, das historische Ortsbild in seiner Identität zu schützen.

Als besonders prägendes Merkmal der traditionellen Bauweise in Michelbach wurde oben bereits die Baukörpersilhouette genannt, die ein zentrales Element der Satzung bildet. Für die Wirkung der Baukörpersilhouette ist eine Voraussetzung, dass das Gebäude ein geschlossener und kompakter Baukörper ist. Frei auskragende Balkone verunklären die Baukörpersilhouette und werden daher als besonders ortsfremd wahrgenommen. Aus diesem Grund sind sie an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seiten in dieser Satzung ausgeschlossen.

Um dennoch den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen zu können, werden zwei Möglichkeiten angeboten: Balkone können in Anbauten integriert werden, wie es in § 4 definiert wird, oder als Loggien in den Baukörper integriert werden. Richtig eingesetzt schwächen Loggien den Eindruck des geschlossenen Baukörpers nur geringfügig und stellen somit einen für das Ortsbild verträglichen Kompromiss dar. Dazu ist es allerdings notwendig, die Loggia in ihrer Größe so zu begrenzen, dass sie dem Baukörper untergeordnet bleibt. An den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seiten wird die Länge daher auf ein Drittel der Fassadenlänge begrenzt.

Ein sensibles Detail bei der Loggia ist der Umgang mit der Gebäudeecke, die als solche unverseht erscheinen soll. Dennoch sollen über Eck greifende Loggien zugelassen werden, da sie eine besondere Qualität der Belichtung bieten und zudem ein bereicherndes architektonisches Gestaltungsmerkmal sein können. Damit auch bei über Eck greifenden Loggien die Baukörpersilhouette unverletzt bleibt, ist es notwendig, die Ecke der Loggia mit einer Stütze zu schließen, die die Silhouette des Baukörpers hier fortführt.

ZU § 4 ANBAUTEN

Wie in vielen ländlich geprägten Orten sind auch in Michelbach die Höfe oft eine Addition von Baukörpern unterschiedlicher Größe, entweder aneinandergebaut oder freistehend. Dieser Umstand wird in der vorliegenden Satzung genutzt, um trotz der Einfachheit des jeweiligen Hauptbaukörpers (wie u.a. in § 2 definiert) flexibel auf unterschiedliche Bedürfnisse oder kompliziertere Grundstückszuschnitte eingehen zu können. Diese Form der Flexibilisierung ist eine wichtige Ergänzung zu den eher eng gefassten Regelungen des Hauptbaukörpers.

So wird in Absatz 1 der Anbau als weiterer Baukörper definiert, der additiv zum Hauptbaukörper gemäß § 2 eingesetzt werden kann, diesem aber untergeordnet bleibt. Er greift dabei auf das Bild des Schuppens zurück, der an den Hauptbaukörper angebaut in Michelbach in verschiedenen Variationen zu finden ist. Er kann dabei vielfältige Möglichkeiten der Grundrissgestaltung öffnen, beispielsweise als Erweiterung des Grundrisses, als Windfang oder dergleichen. Vor allem aber ermöglicht der Anbau – als Alternative zur Loggia (vgl. § 3) – der Wohnung zugeordnete Freiräume anzubieten.

Die Grundgeometrie von Anbauten wird in Absatz 2 in analoger Weise definiert wie für den Hauptbaukörper. Wie dort beschrieben gilt auch für Anbauten, dass geringfügige Abweichungen vom Rechteckgrundriss als Ausnahmen genehmigt werden können. Zudem wird in diesem Absatz festgelegt, dass Anbauten an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite nicht über die Ecken des Hauptbaukörpers überstehen, sondern immer mit einer Seite vollständig an diesen angebaut sein müssen. Auf diese Weise soll eine ruhige Gesamtsilhouette gesichert werden.

In Absatz 3 wird durch die Festlegung von Maximalmaßen sichergestellt, dass die Anbauten sich als untergeordnete Bauteile innerhalb der Baukörpersilhouette einordnen. Die Maximalmaße des Anbaus stehen daher in Abhängigkeit zu den Abmessungen des Hauptbaukörpers. So dürfen die Anbauten in Summe der Grundflächen maximal halb so groß sein wie die Fläche des Hauptbaukörpers.

Auch in der Höhenentwicklung muss sich der Anbau unterordnen. Anbauten mit geneigtem Dach sind eine ortstypische Erscheinung, sowohl an der Trauf-, als auch an der Giebelseite. In beiden Fällen reicht das Dach des Anbaus dabei maximal bis zur Höhe der Traufe. Gerade bei traufseitigen Anbauten liegt der Regelung das Bild eines Anbaus mit Schleppdach zugrunde, also ein Schuppen, der das Dach des Hauptdaches in gleicher Neigung oder flachgeneigter fortführt.

Anbauten mit Flachdach sind eine Neuinterpretation des Anbaus. Hier muss sichergestellt sein, dass sie in ihrer kubischen Erscheinung und ggf. Attiken und Brüstungen nicht mit dem Dach des Hauptbaukörpers in Konflikt kommen. Traufseitig genügt es dazu, wenn der höchste Punkt des Anbaus inklusive einer möglichen Attika oder Brüstung, unter dem Dachrand bleiben. Giebelseitig soll die Dreiecksform des Giebels ungestört bleiben, weswegen hier ein Abstand von mindestens 50 cm zum Dachrand (Ortgang) eingehalten werden muss.

Zudem sind die Dachformen geregelt. Es werden die ortstypischen Dachformen des mit dem First an den Hauptbaukörper angeschlossenen Pultdachs sowie das Satteldach aufgegriffen. Flachdächer werden als Neuinterpretation in den Kanon aufgenommen, auch um Balkone bzw. Terrassen auf den Dächern zu ermöglichen.

ZU § 5 GESTALTUNG DER DACHFLÄCHEN

Traditionell wurden in der bäuerlichen Architektur die Dachräume bestenfalls zu Teilen zu Wohn- oder Aufenthaltszwecken genutzt. Je nach Art der Landwirtschaft dienten große Teile des Dachraums zur Lagerung von Viehfutter, zum Trocknen von Erzeugnissen oder zu sonstigen mit der Landwirtschaft verknüpften Zwecken. Entsprechend genügten meist Öffnungen in den Giebelfassaden zur Belichtung und Lüftung. Durchbrüche durch die Dachhaut oder Aufbauten waren kaum notwendig und wurden aus konstruktiven und ökonomischen Gründen weitgehend vermieden.

Dies führte zu den heute für viele historische Ortskerne typischen sehr ruhigen und von großen, kaum zergliederten Dächern geprägten Dachlandschaften. In Michelbach ist diese Dachlandschaft ausgesprochen gut erhalten, obwohl hier an den historischen Bauten auch mitunter Dachaufbauten zu finden sind. Sie zeigen, dass die Nutzung der Dachräume zu Wohnzwecken entweder traditionell üblich war oder sich bereits vor der Mitte des 20. Jahrhunderts durchsetzte. Die Dachaufbauten sind allerdings gut in die Dachlandschaft integriert, weil sie entweder als Schleppdächer ausgeführt sind, die die Neigung des Hauptdaches aufnehmen und nur sanft aufklappen, um einen Lichteinlass zu schaffen. Oder weil sie als Zwerch- bzw. Quergiebel ein Bauteil darstellen, das dem Hauptdach als fast gleichwertige Ergänzung zugeordnet ist. Nicht zuletzt trägt die weitgehend einheitliche und farblich abgestimmte Dacheindeckung zum Bild der Geschlossenheit bei.

Die ruhige und geschlossen wirkende Dachlandschaft ist nicht nur von den umliegenden Bergen aus erlebbar. Aufgrund der geringen Gebäudehöhen, den steilen Dächern und der giebelständigen Platzierung der Gebäude sind die Dächer auch aus dem öffentlichen Raum heraus deutlich sichtbar. Sie wirken als verbindendes Element, das die Gebäude, die sich in Farbigkeit und Materialität teils sehr individuell darstellen, zusammenhält. Die Bedeutung der Dachlandschaft ist daher für das Ortsbild als sehr hoch einzuschätzen und muss geschützt und behutsam weiterentwickelt werden. Gleichzeitig ist es aus Gründen der Flächeneffizienz sinnvoll, eine gute Nutzung der Dachgeschosse für Wohnzwecke zu ermöglichen, zumal heute in den meisten Fällen alternative Nutzungszwecke entfallen sind. Um diesen beiden Zielen entgegenzukommen, sind die folgenden Regelungen festgesetzt:

Absatz 1 definiert die zulässigen Dachaufbauten und orientiert sich dabei an den historisch üblichen Gaubenarten. Dachflächenfenster sind als unauffällig und kostengünstige Variante zusätzlich zulässig. Technische Anlagen sind ebenfalls möglich, um die Nutzbarkeit der Häuser nicht zu sehr einzuschränken.

Absatz 2 schränkt die Nutzung der Gauben hinsichtlich Vielfalt und Größe ein, um ein ruhiges Gesamtbild zu erhalten: So sollen auf einer Dachseite keine unterschiedlichen Gauben zum Einsatz kommen. Die Beschränkungen von Höhe und Breite sind ein Kompromiss zwischen guter Nutzbarkeit der Dachräume und Erhalt der ruhigen Dachlandschaft. Die Festlegung einer Maximalbreite soll zudem verhindern, dass der Eindruck eines weiteren Geschosses entsteht.

Den Zwerchgiebeln ist ein eigener Absatz gewidmet, da sie ein sehr wirkungsvoller Dachaufbau sind, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Da Zwerchgiebel im historischen Ortsbild mehrfach vorkommen, können sie zu diesem Zweck gut genutzt werden. Gleichzeitig sind Zwerchgiebel durch ihre Größe ein Bauteil, das sensibel eingesetzt werden und sich an den historischen Vorbildern orientieren muss. Aus den historischen Vorbildern ergeben sich die Einschränkungen, dass nur ein Zwerchgiebel je Dachseite möglich ist und der First des Hauptbaukörpers nicht überschritten wird. Die

Dachneigung ist meist ähnlich der des Hauptbaukörpers, daher wird hier das gleiche Spektrum wie in §2 festgelegt.

Absatz 4 schließlich regelt die Abstände der Dachaufbauten zu den Dachrändern. Auch hier gilt, dass die ruhige Dachlandschaft gewahrt bleibt, indem die Dachflächen jeweils einen ausreichend breiten umlaufenden, ungestörten Rand haben. Zudem soll ein ausreichend großer Abstand zu den Dachrändern eingehalten werden, um die Baukörpersilhouette nicht zu stark durch Dachaufbauten zu verunklären.

ZU § 6 AUSNAHMEN

Diese Satzung versucht, allgemeingültige Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden zu formulieren, so dass sich diese in den historischen Ortskern einfügen. Dabei können natürlich nicht alle möglichen Fälle berücksichtigt werden. Im konkreten Einzelfall kann es sein, dass sich aus dem Grundstück, den Nutzungsanforderungen, aus individuellen Wünschen oder Bedürfnissen oder aus sonstigen Gründen Planungen ergeben, die nicht mit den in der Satzung formulierten Vorgaben in Deckung zu bringen sind, sich aber dennoch gut ins Ortsbild einfügen. In solchen Fällen kann geprüft werden, ob eine Ausnahme gemacht werden kann. Entscheidend dabei ist, dass dabei das Ziel dieser Satzung, der Erhalt und die Weiterentwicklung eines harmonischen, dörflich geprägten Ortsbilds, gewahrt bleibt.