

Wichtige Informationen für Sanierungswillige/Bauherren

Planungs- und Baurechtsamt
Cäcilienstraße 45
74072 Heilbronn

Antrag auf Genehmigung nach § 172 BauGB im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung

Akteurzeichen Bauantrag (falls erforderlich):
BearbeiterIn/In:

Bauherr
Name, Vorname bzw. Firma, Anschrift, ggf. Telefon, Betreiber der Anstandsliste (falls nicht identisch mit dem Bauherrn)

Baugrundstück
Eigentum, Gemarkung, Flur, Flurstück, Straßenzug, Haus-Nr.

Bauvorhaben
Kurzbearbeitung des Vorhabens (Detaillierte Baubeschreibung im Antrag)

Gebäudedaten
Baujahr: _____
Letzte Modernisierungs-/Renovierungsarbeiten: _____

Ort, Datum _____ Antragsteller _____

* wird von der Gemeinde ausgefüllt

Detaillierte Baubeschreibung
zum Antrag auf Genehmigung nach § 172 BauGB im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung

Bauteil	Bestand (Material, Farbe, Zustand)	Planung (Maßnahme, Material, Farbe)
1) Dach		
1.1 Dachendeckung (Ziegeltyp)		
1.2 Dachdämmung		
1.3 Dachaufbauten/Dachfenster/technische Aufbauten		
1.4 Dachdetails (z.B. Dachanschlüsse, Ortsgang/Traufe, Dachrinne/Fallrohr)		
2) Fassade		
2.1 Straßenfassaden (z.B. Ziegel, Fachwerk, Putz, Anstrich, Dämmung innen/außen)		
2.2 Seitenfassaden (z.B. Ziegel, Fachwerk, Putz, Anstrich, Dämmung innen/außen)		
2.3 Fassadendetails (z.B. Sandsteingesimse/-gewände)		
2.4 Sockel (z.B. Sandstein)		
3) Fenster/Türen		
3.1 Fenster (Darstellung Gestaltung/Teilung)		
3.2 Fensterumrandungen (Gesimse, Gewände, Fächer)		
3.3 Klappläden/Kolläden		
3.4 Türen/Tore (Darstellung Gestaltung)		
3.5 Türumrandungen (Gewände, Fächer)		
3.6 Außentreppe(n)		
3.7 Vorbächer		
4) Sonstiges		

* Es müssen nur diejenigen Bauteile angegeben werden, die von den geplanten Sanierungsmaßnahmen betroffen sind.

Genehmigungspflicht

Durch die Erhaltungssatzung werden ortsbildtypische Gebäude rechtlich verbindlich geschützt. Im Geltungsbereich bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Neuerrichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Bei Verstößen können Bußgelder bis zu 25.000 Euro verhängt werden.

- Dadurch sind Abbrüche ortsbildprägender Gebäude unzulässig.
- Änderungen am äußeren Erscheinungsbild müssen mit der Stadt abgestimmt werden (z. B. eine Änderung historischer Fensteröffnungen, eine Außendämmung bzw. ein neuer Anstrich oder eine Neueindeckung des Dachs). Somit soll insbesondere das Anstreichen, Verputzen und Dämmen prägender Ziegelfassaden von außen verhindert werden und eine ortsbildgerechte Gestaltung sichergestellt werden.
- Neubauten müssen sich gestalterisch in die Umgebung einfügen.

Unabhängig davon ist die Energieeinsparverordnung und deren Durchführungsverordnung grundsätzlich einzuhalten. Für Veränderungen an Baudenkmalern ist eine weitergehende denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Erforderliche Antragsunterlagen

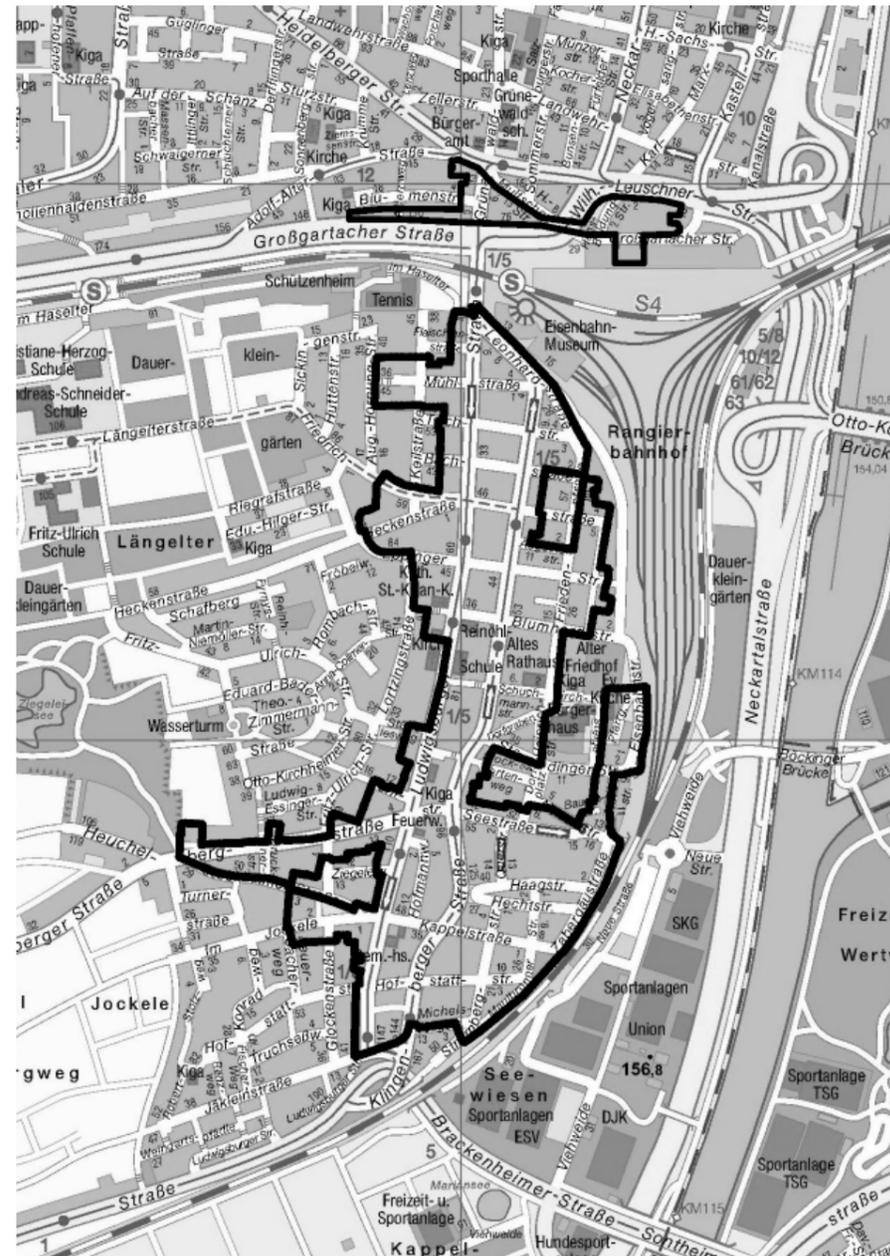
Beim Planungs- und Baurechtsamt ist der Antrag auf Genehmigung im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung mit der zugehörigen Baubeschreibung einzureichen. Darin müssen die geplanten Maßnahmen (z. B. Neueindeckung Dach, neuer Fassadenanstrich etc.) beschrieben werden.

Antragsformulare sind im Service-Center des Planungs- und Baurechtsamts (Technisches Rathaus, Cäcilienstraße 45, Erdgeschoss) erhältlich oder können im Internet unter www.heilbronn.de heruntergeladen werden. Darüber hinaus können je nach Vorhaben weitere Unterlagen zur Beurteilung notwendig werden, z. B. Fotomontagen oder Ansichten der betroffenen Fassadenseiten mit Darstellung der geplanten Änderungen.

Kostenlose Beratung

Um Hauseigentümer bei der Sanierung ihrer Gebäude zu unterstützen, bietet die Stadt im Zuge des Genehmigungsverfahrens eine kostenlose Beratung vor Ort an. Dabei werden Tipps gegeben, wie man sein Gebäude trotz der Erhaltungssatzung energetisch sanieren kann.

Geltungsbereich (Übersichtsplan)



Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst die Bereiche von Alt-Böckingen, in denen ein einheitliches Ortsbild vorhanden ist und die in überwiegendem Maße schon vor dem Zweiten Weltkrieg bebaut worden sind.

Ansprechpartner für die Erhaltungssatzung

z. B. für die Vereinbarung von Beratungsterminen ist Herr von Frantzius beim Planungs- und Baurechtsamt.

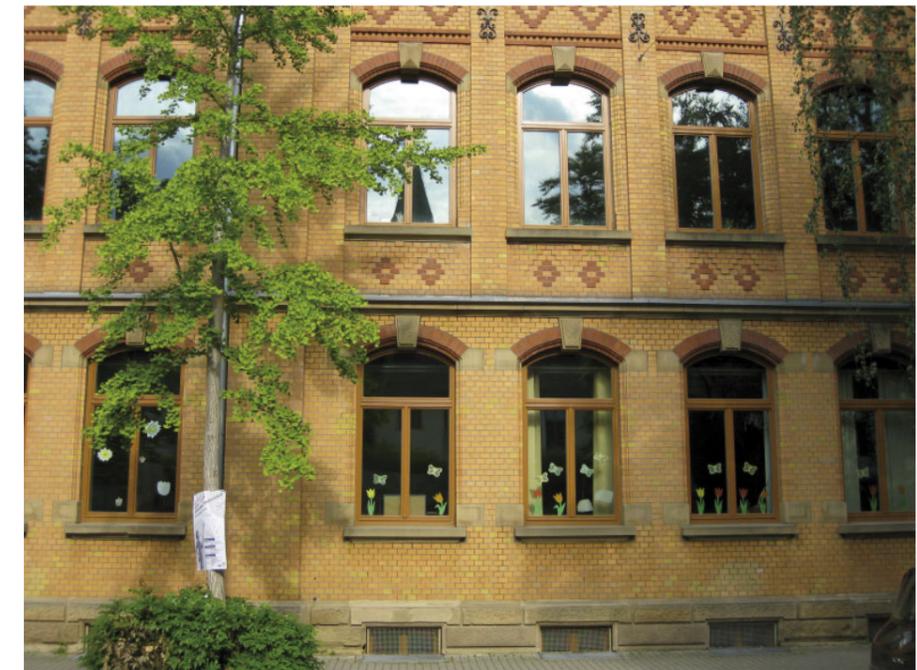
Cäcilienstraße 45 · 74072 Heilbronn
Telefon: 07131/56-3236 · Fax 07131/56-3129
E-Mail: tilmann-von-frantzius@stadt-heilbronn.de

Antragsformulare und weitere Informationen

im Internet unter www.heilbronn.de unter der Rubrik „Bauen & Wohnen“ und „Erhaltungssatzung Alt-Böckingen“



ERHALTUNGSSATZUNG ALT-BÖCKINGEN



INFORMATIONEN FÜR BAU- UND SANIERUNGSWILLIGE



Baudezernat
Planungs- und Baurechtsamt
Februar 2010

Vorwort



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

in Alt-Böckingen hat sich bis heute ein relativ geschlossenes Ortsbild erhalten, auf das die Böckinger stolz sein können. Neben dem dörflich geprägten Ortskern mit einzelnen Fachwerkhäusern wird es vor allem durch die Gebäude aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert mit ihren farbig gestalteten Ziegelfassaden geprägt.

Das Ortsbild wirkt deshalb einheitlich, weil die historische Bebauung viele Gemeinsamkeiten aufweist. Die Gebäude sind fast durchgehend direkt an die Straße gebaut und haben in der Regel eine einheitliche Höhe, Dachform und Fassadengestaltung. Von besonderer Bedeutung für das Ortsbild ist die Verwendung regionaler Bauprodukte wie Ziegel, Sandstein, Holz und feinkörnigem Putz sowie eine zurückhaltende Farbgebung. Dabei sind viele schöne Baudetails noch heute sichtbar.

Um dieses einzigartige Ortsbild zu schützen, hat der Gemeinderat am 01.10.2009 die Erhaltungssatzung „Alt-Böckingen“ beschlossen. Damit werden auch Sanierungsmaßnahmen wie z. B. eine Fassadenerneuerung genehmigungspflichtig. Der Grund dafür war ein schleichender Verlust historischer Gebäude und Fassaden durch Abbrüche und durch gestalterisch unpassende Maßnahmen (wie z. B. das Anstreichen, Verputzen und Dämmen historischer Ziegelfassaden, der Verlust von Fassadendetails wie z. B. historischer Fenster, Türen und Klappläden, der Einsatz künstlicher Materialien etc.).

Insgesamt sollte die Erhaltungssatzung nicht als Einschränkung, sondern als große Chance für Böckingen betrachtet werden. Um Hauseigentümer/innen bei der Gebäudesanierung zu unterstützen, bietet die Stadt Heilbronn eine für den Bauherren kostenlose Vorberatung durch einen externen Sanierungsfachmann an. Die Beratung hat zum Ziel, Energieeinsparung und Ortsbilderhaltung in Einklang zu bringen.

Wenn alle mitmachen, kann es gelingen, Alt-Böckingen noch lebenswerter zu machen und dabei den besonderen historischen Charme des Stadtteils zu bewahren.

Helmut Himmelsbach
Oberbürgermeister

Ortsbildprägende Gebäude; Ziegelgebäude, Fachwerk- und Siedlungshäuser

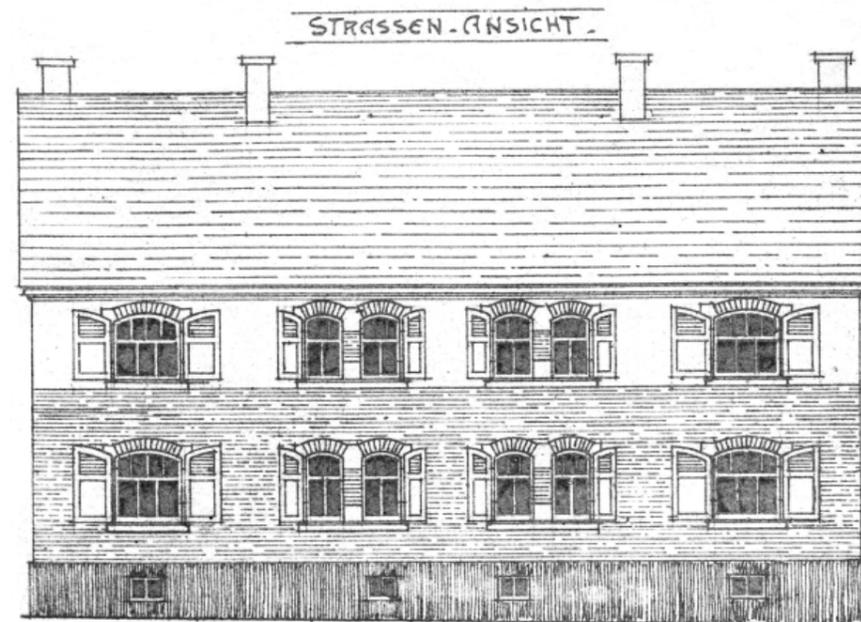


Mit der Satzung wird vor allem das Ziel verfolgt, die um 1900 entstandene Bebauung mit ihren prägenden Ziegelgebäuden zu erhalten. Typisch ist eine Straßenrandbebauung mit einer einheitlichen Traufhöhe, die überwiegend aus zwei- bis zweieinhalbgeschossigen Gebäuden besteht. Häufig anzutreffen sind parallel oder senkrecht zur Straße angeordnete Doppelhäuser mit Gärten im rückwärtigen Bereich. Dabei sind es vor allem die aufwändig, mit bunten Ziegeln, Klinkern und Sandstein gestalteten Fassaden, die geschützt werden sollen.

Im alten Ortskern im Bereich der heutigen Seestraße, Klingenberger-, Stedinger Straße und Pfarrstraße sind zudem noch einige Fachwerkhäuser erhalten, die einen Eindruck vom einstigen Bauern- und Weingärtnerdorf mit seinen landwirtschaftlichen Hofstellen vermitteln. In einigen Fällen bestehen sogar noch geschlossene Gehöfte mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern direkt an der Straße und den dahinter angeordneten Nebengebäuden (Ställe, Scheunen etc.).

Der westliche Teil Alt-Böckingens wird z. B. im Bereich der Mühlstraße und Stockheimer Straße durch Siedlungshäuser aus den 20er und 30er Jahren geprägt. Diese zweigeschossigen Gebäude wurden im traditionellen Baustil in einer einheitlichen Bauflucht errichtet. Typisch ist eine symmetrische Fassadengestaltung mit farblich abgesetztem Sockel und einem steilen Walmdach.

In alten Bauzeichnungen um 1900 erkennt man noch historische Baudetails wie Ziegelmauerwerk, einen abgesetzten Sockel, deutlich ausgeprägte Fensterbänke und -umrandungen, geteilte Holzfenster, Klappläden sowie eine ruhige Dachfläche ohne Öffnungen und Dachaufbauten:



Sanierungsvorgaben / -tipps



Grundsätzlich wird durch die Erhaltungssatzung das äußere Erscheinungsbild mit seinen Fassaden und Dachflächen geschützt. Darunter fallen insbesondere:

- Sockel, Tür- und Fensterumrandungen und sonstige Fassadendetails aus Sandstein (Sanierung mit Restauriermörtel möglichst durch einen Spezialisten, Anstrich nur im Ausnahmefall mit sandfarbener Mineralfarbe),
- Ziegelmauerwerk (dieses soll nicht überstrichen, verputzt oder von außen gedämmt werden, stattdessen ist eine Reinigung und Fugensanierung sinnvoll, bestehende Anstriche können mit dem sog. „Jos-Verfahren“ entfernt werden),
- die historische Fassadenordnung (mit ihren Fenster- und Türöffnungen),
- historische Türen, Fenster und Klappläden (Sanierung, im Ausnahmefall Austausch durch Neuanschaffungen aus Holz),
- das historische Dach mitsamt seiner Details (möglichst Vermeidung von Dachaufbauten/Dacheinschnitten; neue Dachanschlüsse sind aus Holz, neue Rinnen/Fallrohre/Verblechungen aus Kupfer bzw. Titanzink auszuführen) und
- historische Dachziegel (Erhalt oder Neueindeckung mit ortsbildgerechten Ziegeln, in der Regel naturrote Tonziegel ohne Glasur/Engobierung).

Die Farb- und Materialwahl muss sich an der regionalen Bautradition orientieren. Grelle Farben und künstliche bzw. ortsuntypische Materialien (wie z. B. Kacheln, Granit, Aluminium, Kunststoff) sollen nicht verwendet werden. Die Sanierung von Doppelhäusern ist gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Bei einer energetischen Sanierung des Gebäudes müssen Ortsbilderhaltung und Energieeinsparung in Einklang gebracht werden. Durch eine Dämmung der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke bzw. des Daches sowie durch den Einbau eines neuen Heizungssystems lässt sich schon ohne große gestalterische Veränderungen sehr viel Energie einsparen. Gestalterisch problematisch ist dagegen häufig eine Außendämmung, da hierdurch der historische Charakter verloren geht:

- Historische Straßenfassaden mit Ziegelmauerwerk, Fachwerk oder anderen schützenswerten Details (wie z. B. Tür- und Fensterumrandungen sowie Fensterbänke aus Sandstein) dürfen deshalb nicht von außen, sondern nur von innen gedämmt werden.
- Ob eine Seitenfassade gedämmt werden kann, wird im Einzelfall aufgrund der Bedeutung für das Ortsbild beurteilt. Der Sandsteinsockel sowie ein Abstand von mindestens 40 cm zur straßenseitigen Ecke muss in jedem Falle freigehalten werden. Im Übergangsbereich kann das Fallrohr angebracht werden. Wichtig bei einer Dämmung ist zudem eine zum Gebäude passende Gestaltung: z. B. durch die Verwendung eines feinkörnigen Putzes, durch eine ortsbildtypische Fassadenfarbe, ggf. mit einer Hervorhebung der Fensteröffnungen durch farblich abgesetzte Fensterumrandungen (sog. Putzfaschen, siehe Bild oben rechts) sowie durch passende Fensterbänke.
- Eine Innendämmung von ca. 6 cm ist heutzutage technisch machbar, wenn diffusionsfähige Materialien (z. B. Calciumsilikatplatten) verwendet werden, kein übermäßiger Feuchtigkeitseintrag von außen oder von unten vorliegt und im Detail auf eine sorgfältige, fachgerechte Ausführung geachtet wird.