

ERHALTUNGSSATZUNG "HIRSCHGRABEN" RAVENSBURG

- BEGRÜNDUNG -



ERHALTUNGSSATZUNG "HIRSCHGRABEN"
- BEGRÜNDUNG -

Fassung vom:
09.04.2015

TEIL I: SATZUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

Bestandteil der Erhaltungssatzung

VORBEMERKUNG

Das übergeordnete Ziel der Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Nr. 1 BauGB für den Bereich Hirschgraben ist der Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt.

In der nachfolgend ausgearbeiteten städtebaulichen Analyse ist die Prägung dieses Straßenzuges als gründerzeitliche Bauphase der Stadt Ravensburg und die besondere Straßenwirkung dargestellt und im Einzelnen analysiert.

Für die Beurteilung und Prüfung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens sind die materiellen Kriterien von der historischen Stadtstruktur bis hin zu Gestaltungskriterien ausgearbeitet und konkretisiert.

Anhand dieser objektiven Kriterien kann dann die jeweilige einzelfallbezogene Entscheidung abgeleitet werden.

ZIEL DER ERHALTUNGSSATZUNG

„...ist der Erhalt der städtebaulichen Eigenart und somit Qualität eines (Stadt) Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt“

nach §172 (3) BauGB umfasst diese

- das Ortsbild.

Darunter ist die bauliche Ansicht des Ortes oder Ortsteils einschließlich des Straßenbildes bei einer Betrachtung sowohl von innen und außen einschließlich der Ortssilhouette zu verstehen

- die Stadtgestalt.

Dies ist die Baustruktur einer Stadt, zu der auch (Stadt-)Grundriss und Freiräume rechnen

ERFORDERLICHKEIT DER ERHALTUNGSSATZUNG

Eine Erhaltungssatzung zum Schutz der Eigenart / Qualität eines Gebietes ist dann erforderlich, wenn bauliche Anlagen, die das Ortsbild prägen bzw. in anderer Weise „optisch“ von städtebaulicher Bedeutung sind, erhalten werden sollen.

Es spielt dabei keine Rolle, ob es sich bei dem zu schützenden Bestand um Baudenkmäler im Sinne des landesrechtlichen Denkmalschutzes handelt. Mit der Satzung können sowohl Baudenkmäler im Sinne des landesrechtlichen Denkmalschutzes als auch städtebauliche Dominanten und Ensembles, denen keine künstlerische oder geschichtliche Bedeutung zukommt, geschützt werden.

WIRKUNG DER ERHALTUNGSSATZUNG

Die Wirkung einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB besteht darin, dass der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Genehmigungspflicht unterliegen.

Darüber hinaus unterliegt in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigungspflicht. Die erhaltungssatzungsrechtliche Genehmigungspflicht steht eigenständig neben anderen Zustimmungs- oder Genehmigungspflichten.

Die Versagung der erhaltungssatzungsrechtlichen Genehmigung führt dazu, dass ein Vorhaben nicht durchgeführt werden kann, auch wenn es nach sonstigem zu prüfendem Recht genehmigt werden könnte. Dies gilt ohne jede Einschränkung, das heißt, durch eine Erhaltungssatzung kann z.B. auch die Errichtung eines nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässigen Gebäudes so gelenkt werden daß eine angemessene Gestaltung im Sinne der zu erhaltenden städtebaulichen Qualität gesichert

werden kann.

Das erhaltungssatzungsrechtliche Genehmigungserfordernis ist Ausdruck der Sozialbindung des Eigentums, stellt also keinen Eingriff in das Eigentum gemäß Art. 14 Abs. 1 GG dar. Liegen im Einzelfall die Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB vor, so kann der Eigentümer gemäß § 173 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen.

UMSETZUNG

Zweistufige Wirkung des Satzungsschutzes

Die Realisierung des mit einer Erhaltungssatzung verfolgten Schutzes erfolgt durch ein zweistufiges Verfahren:

1. Stufe:

Hier wird durch gemeindliche Satzung ein Erhaltungsgebiet geschaffen.

2. Stufe:

Hier konkretisiert und individualisiert sich das Verfahren, in dem dann geprüft wird, ob die konkrete Maßnahme das Satzungsziel gefährdet.

Das heißt, dass erst bei Entscheidung über den Genehmigungsantrag für ein konkretes Vorhaben eine Abwägung für das einzelne Grundstück bzw. Vorhaben erfolgt.

EINZELFALLPRÜFUNG

Im Bereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 (1) 1 BauGB richtet sich die Versagung der Genehmigung nach § 172 (3) BauGB.

Eine Versagung der Genehmigung setzt voraus, dass der betreffenden baulichen Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen eine prägende Funktion im städtebaulichen Sinne für das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild zukommt.

Soll die Erhaltung wegen der städtebaulichen - insbesondere historischen oder künstlerischen - Bedeutung der baulichen Anlage erfolgen, kann der Erhaltungsschutz nur dann zum Tragen kommen, wenn sich die historische bzw. künstlerische Bedeutung aus städtebaulichen Kriterien ergibt. Dies ist dann der Fall, wenn die historischen oder künstlerischen Aspekte eine ortsbildprägende Dimension haben, z.B. bei in diesem Sinne homogenen Bebauungen (z.B. Straßenzüge

mit bestimmten Fassadengestaltungen, Ensembles).

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist die Versagung der erhaltungssatzungsrechtlichen Genehmigung nur dann möglich, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt werden würde.

EINZELFALLBEURTEILUNG

Im konkreten Einzelfall ist eine individuelle Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich. Hierfür müssen anhand von Hauptkriterien Einzelfallbezogen differenziert Beurteilungsmaßstäbe erarbeitet werden.

Zur Beurteilung von „Prägung“ beziehungsweise „wichtige städtebauliche Bedeutung“ sind das Ortsbild und die Stadtgestalt entscheidend.

Ortsbild

hierunter ist das Erscheinungsbild als Gesamtansicht oder eine Gebäudegruppe zu beurteilen.

Weiterhin ist der gesamte Raum, damit das Strassenbild als städtebauliche Gesamtheit mit heranzuziehen.

Anmerkung zu Ortsbild:

wenn das Gebäude das Ortsbild prägt, dann ist lediglich sein ‚optisches Erscheinungsbild‘ zu bewerten.

Stadtgestalt

hierunter ist das gesamte bauliche Gefüge der Stadt / eines Quartiers in Auf- und Grundriss und den damit verbundenen Bedeutungen für den Menschen zu bewerten, wie z.B.

- der städtebauliche Grundriss
- die Freiflächen
- Nutzungsstruktur bebauter Grundstücke
- Bebauungsstruktur
- räumliche Struktur

Anmerkung zur Einzelfallbeurteilung:

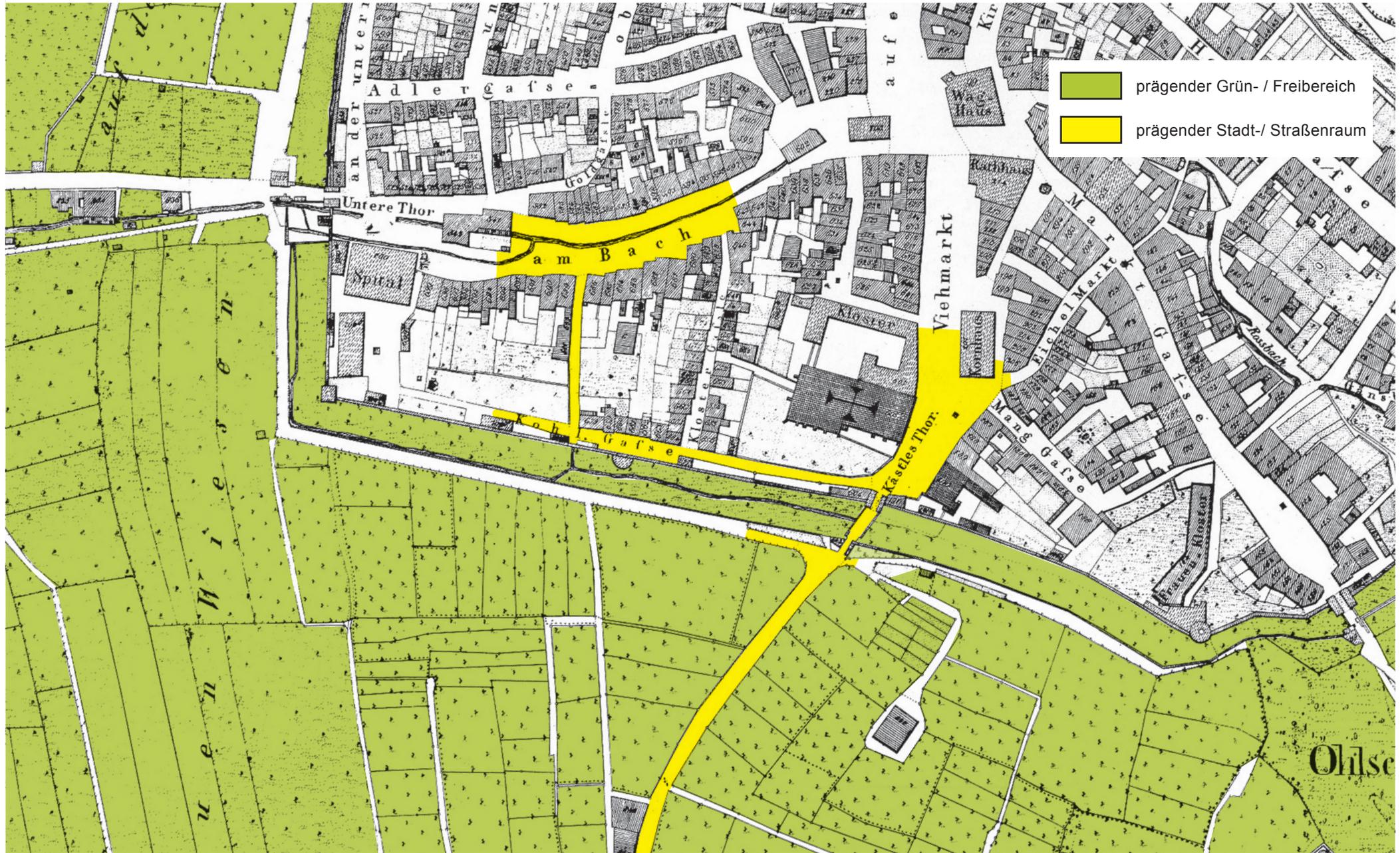
Bewertung erfolgt nach dem heutigen Bestand (= Ist-Zustand) des jetzigen Grundstücks, seiner Bebauung und dem heutigen optischen Erscheinungsbild.

Bewertet wird nicht der frühere historische Zustand oder der mögliche Rückbau (als zukünftiges Erscheinungsbild).

BESTANDSANALYSE

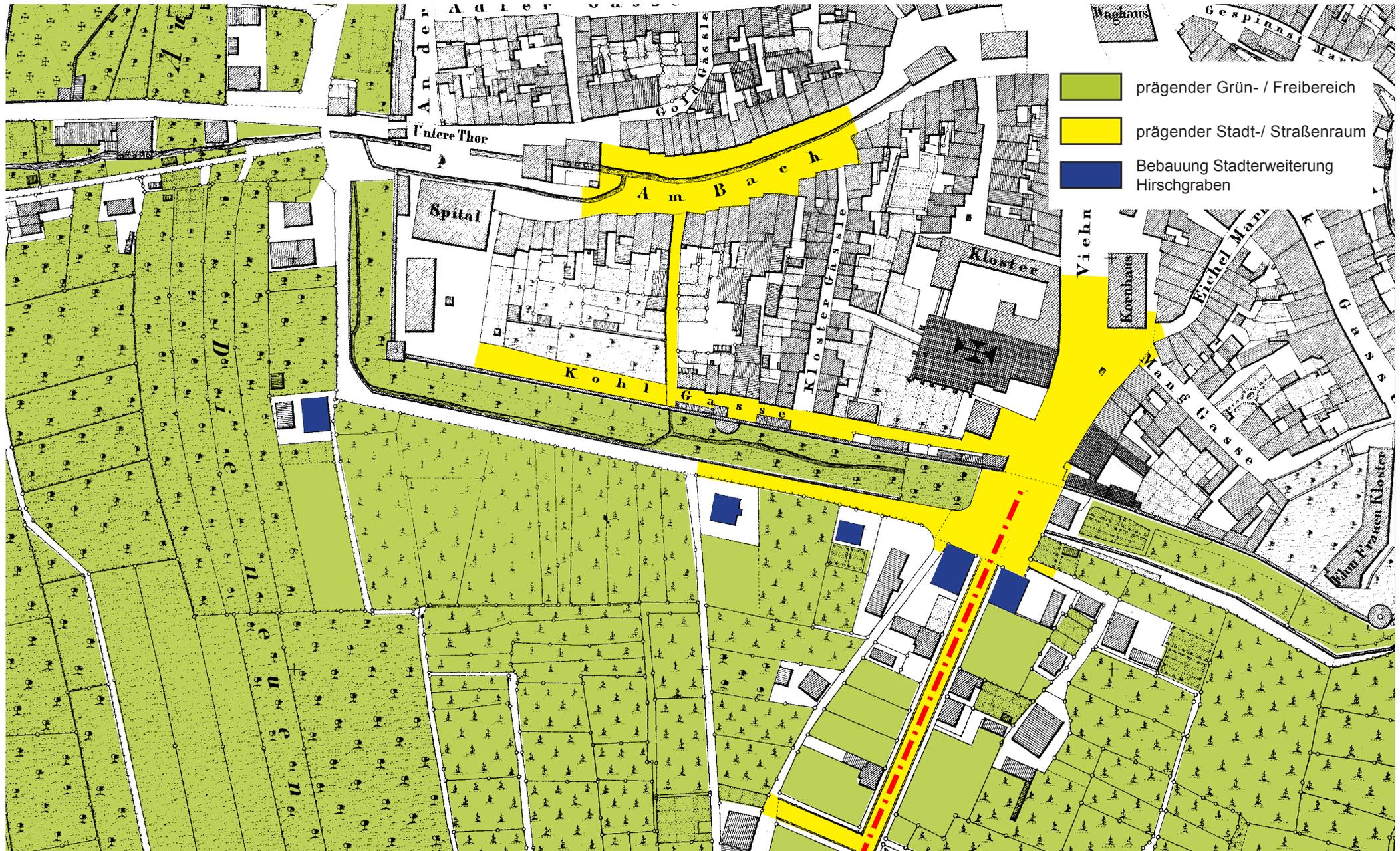
Die Grundlagen sind in verschiedenen Arbeitsschritten erarbeitet:

- Dokumentation Bestandssituation durch Fotos und Bauakten
- Aufarbeitung historische Stadtstruktur / Straßenräume
- Analyse Bebauungsstruktur
- Analyse Stadtgestalt / Einzelgebäude
- Gestaltungsmerkmale



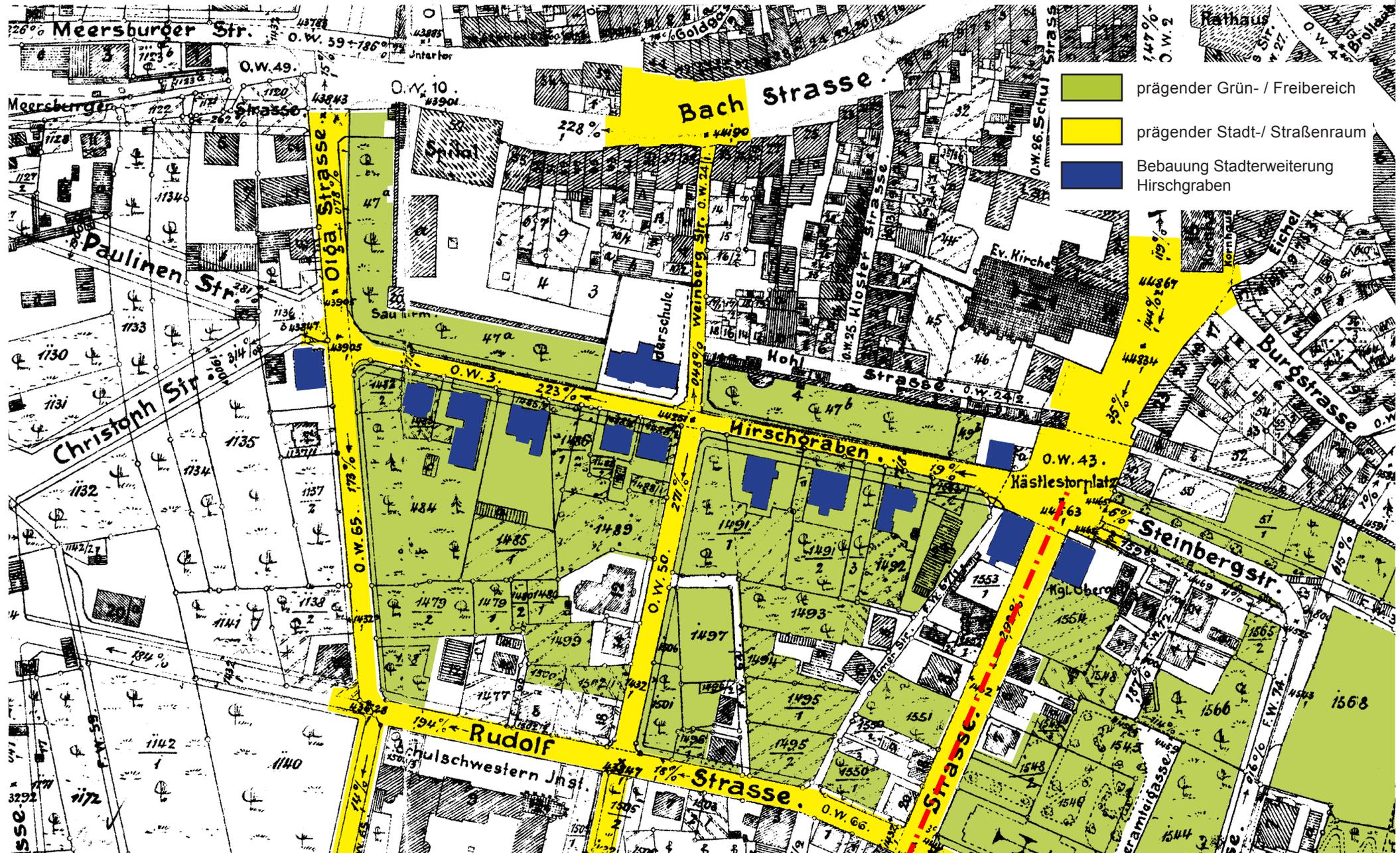
STADTENTWICKLUNG / HISTORISCHE PLÄNE

KATASTER 1874-79



STADTENTWICKLUNG / HISTORISCHE PLÄNE

KATASTER 1907



STADTENTWICKLUNG / HISTORISCHE PLÄNE

KATASTER 1919



STADTENTWICKLUNG

KATASTER 2013

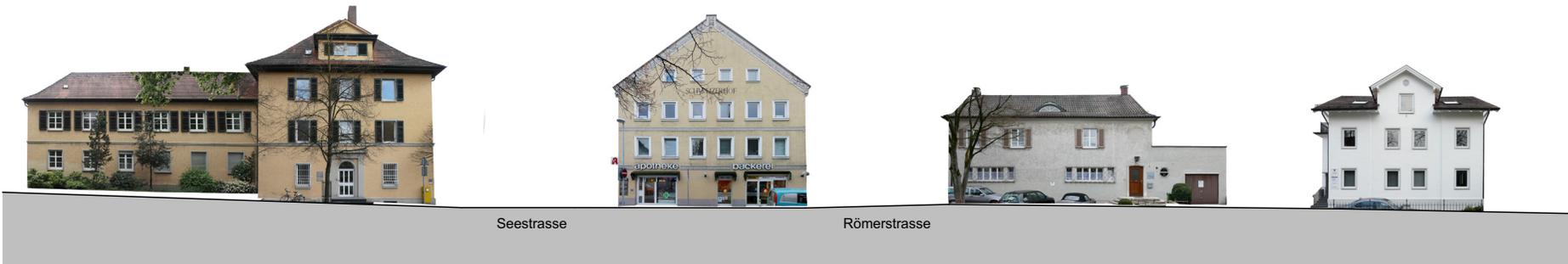
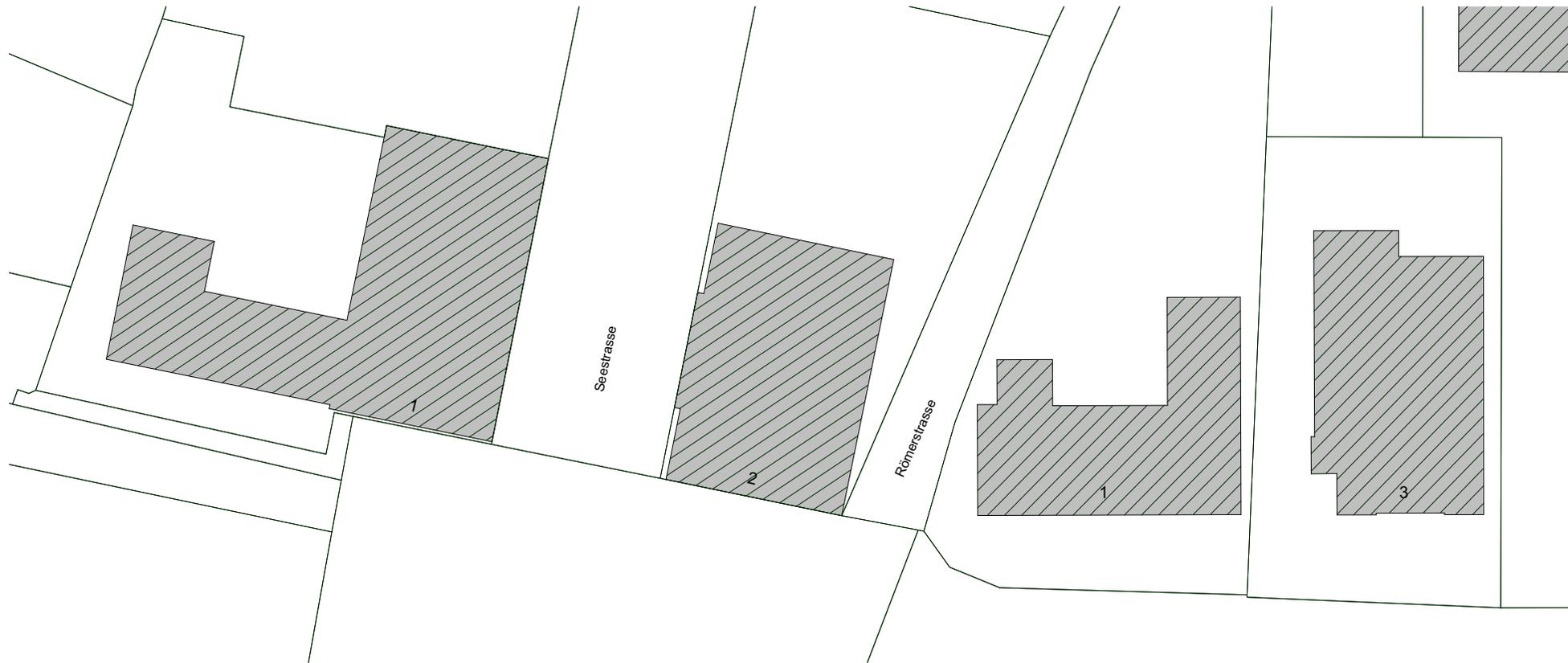


ANALYSE HIRSCHGRABEN

Als Ergebnis der vorstehenden Analyse der historischen Stadtentwicklung und der nachfolgenden Einzelanalysepläne kann festgestellt werden, dass der untersuchte Teilbereich des Hirschgrabens für die Stadt Ravenburg aufgrund seiner städtebaulichen Eigenart und das Gebiet auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt nach § 172 BauGB durch eine Erhaltungssatzung geschützt werden sollte.

Die städtebauliche Eigenart und die besondere städtebauliche Gestalt des Gebiets des Hirschgrabens wird geprägt durch:

- die erhaltene Einheitlichkeit des Stadtbildes durch optische Prägung der gründerzeitlichen Stadthäuser
- die erhaltene Bebauungsstruktur mit offener Bauweise als Solitärbaukörper, mit Vorgartenzone und rückwärtigen Gärten
- den charakteristischen Stadtraum mit linearer Baulinie als Pendant zum grünen Stadtgraben mit Stadtmauer und Türmen
- die erhaltene Qualität des Erscheinungsbildes der Baukörper in Dachform, Fassadenproportion und Architekturdetails
- die erhaltene Durchgängigkeit der Lochfassade und der Gliederung in Sockel, Fassade, Dach
- Symmetrie als Prinzip der Fassadengliederung

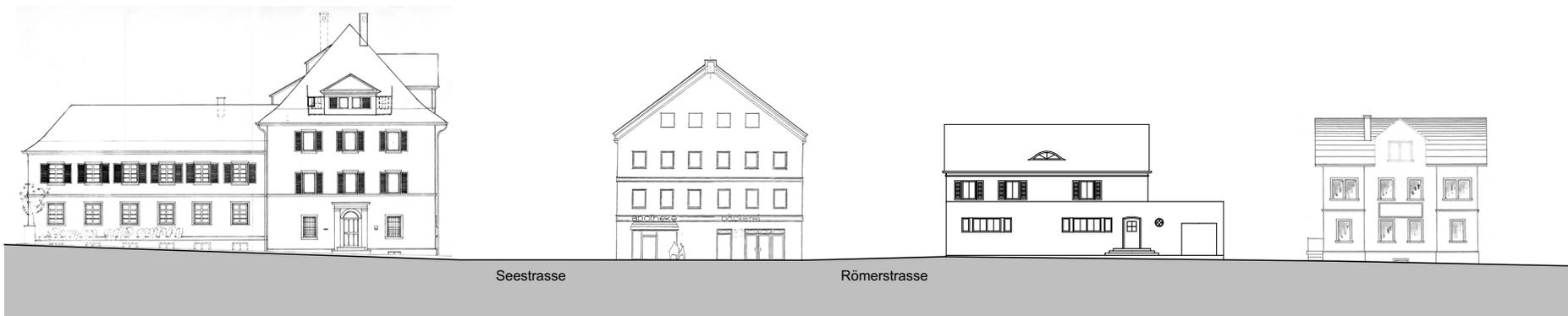
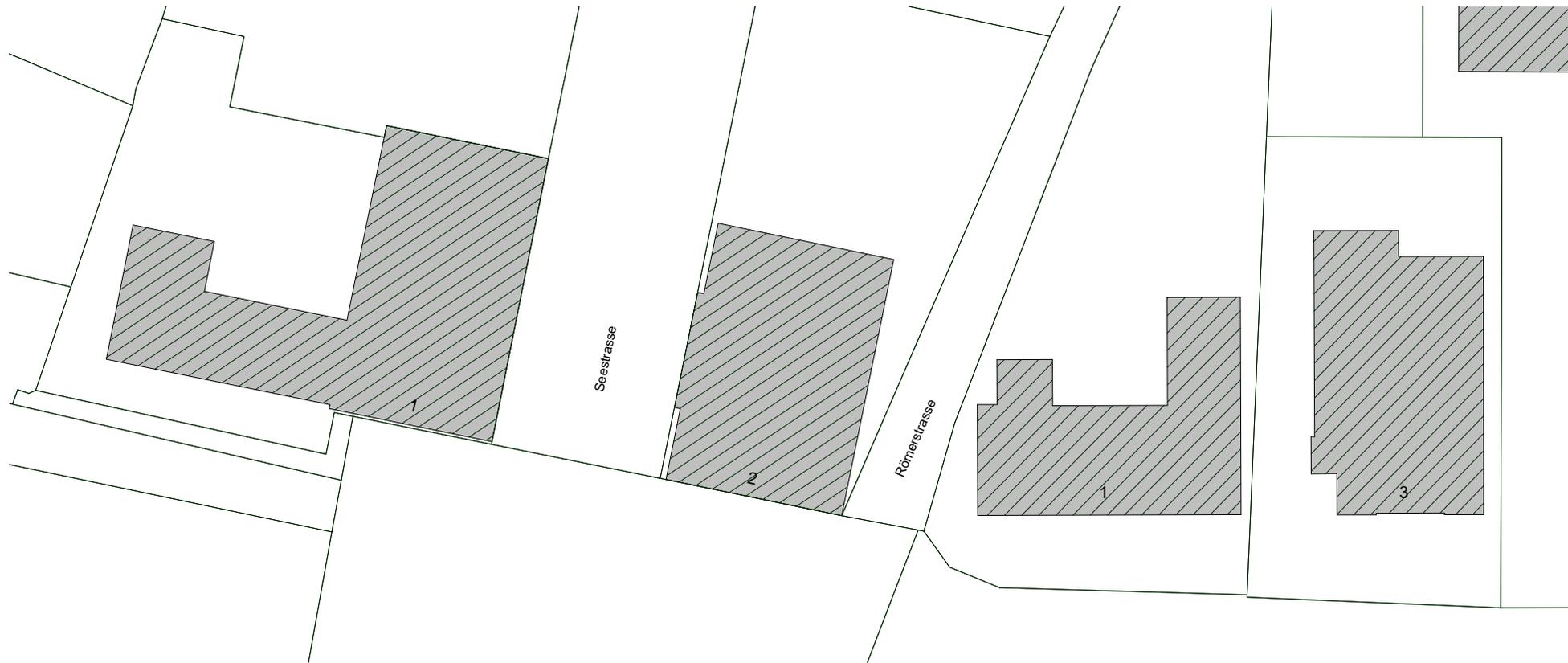


FOTOMONTAGE



Hirschgraben





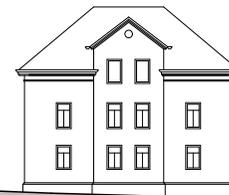
ANSICHTEN BESTAND / BAUAKTEN

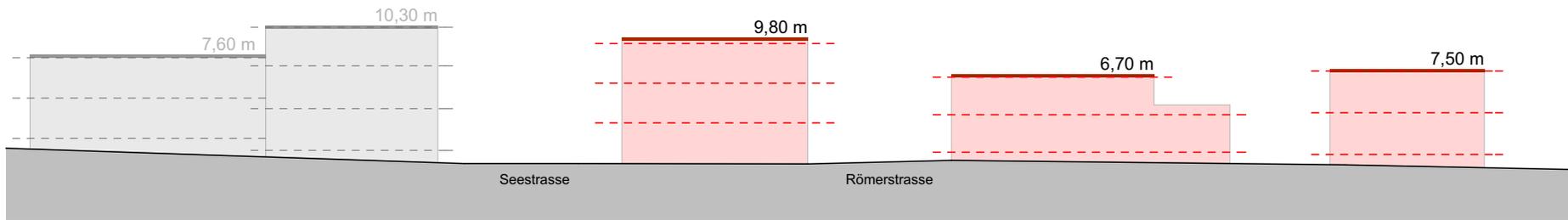
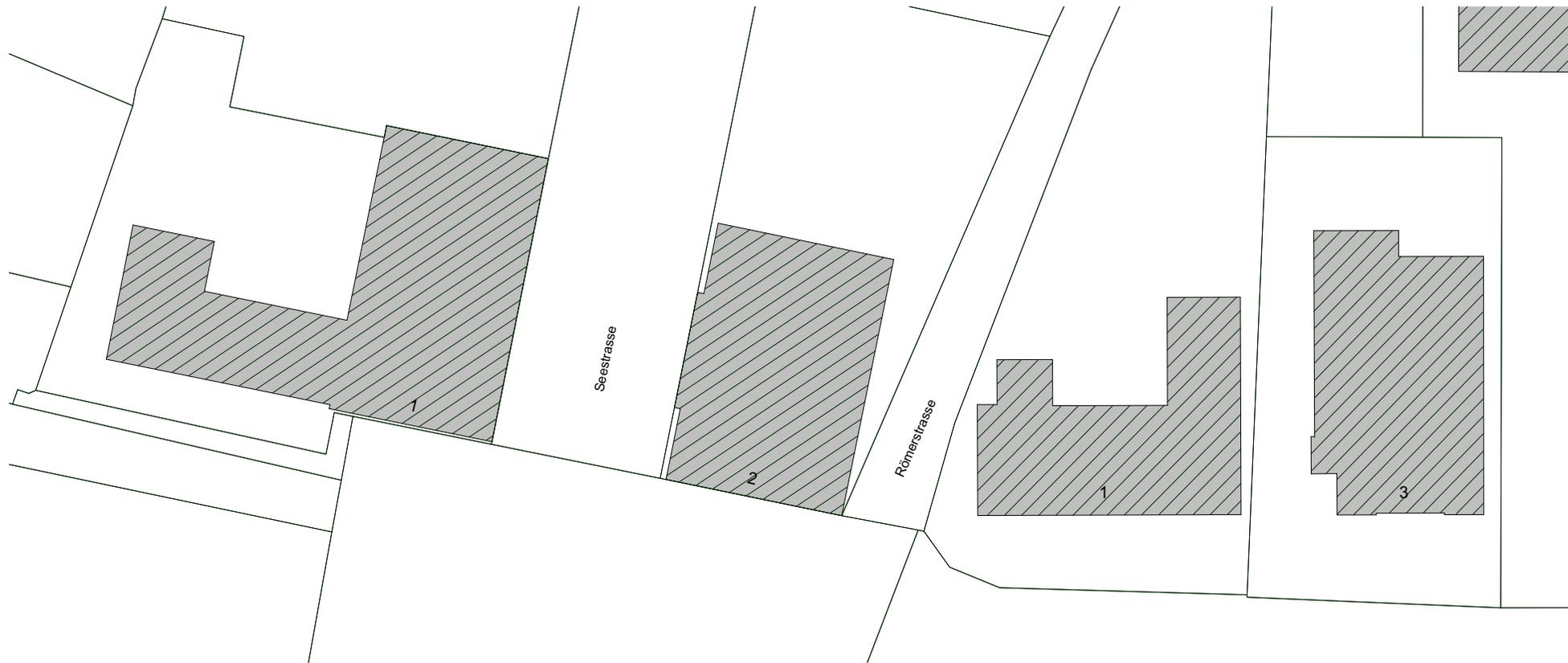


Hirschgraben



Weinbergstrasse



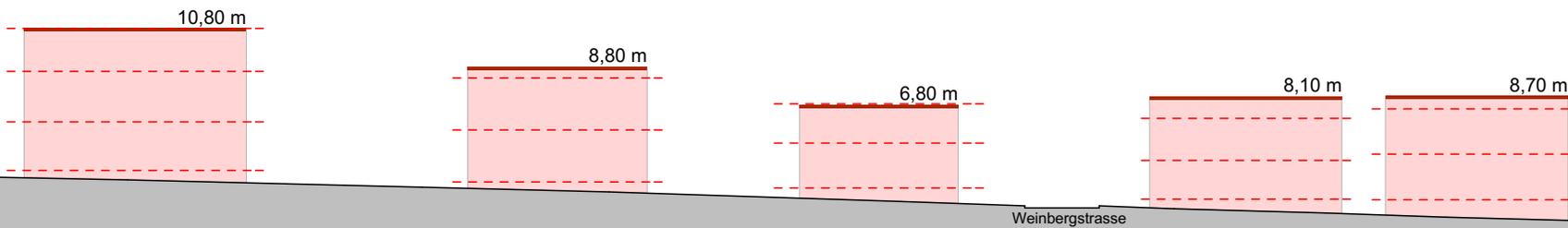


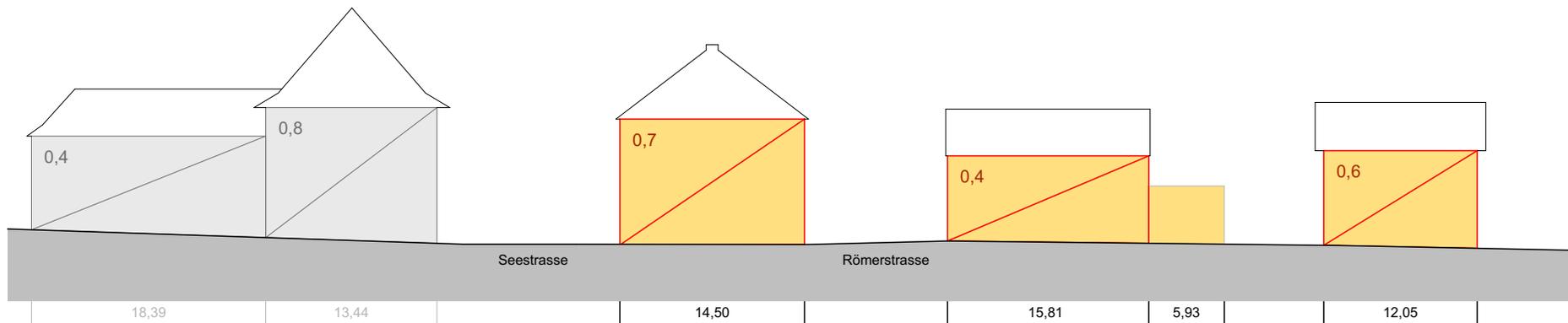
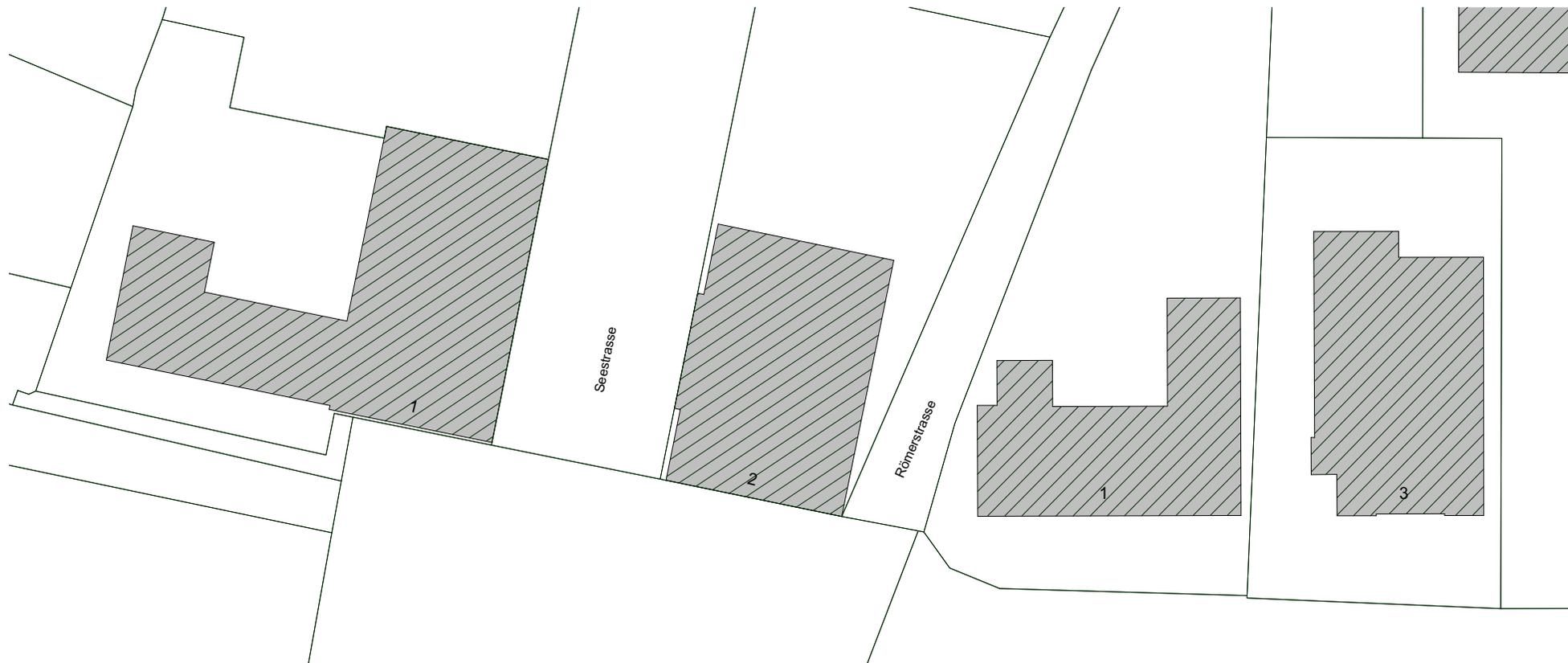
GESCHOSSIGKEIT



Hirschgraben

Gebäudehöhe: II - geschossig $\varnothing = 7,77 \text{ m}$
III - geschossig $\varnothing = 10,30 \text{ m}$



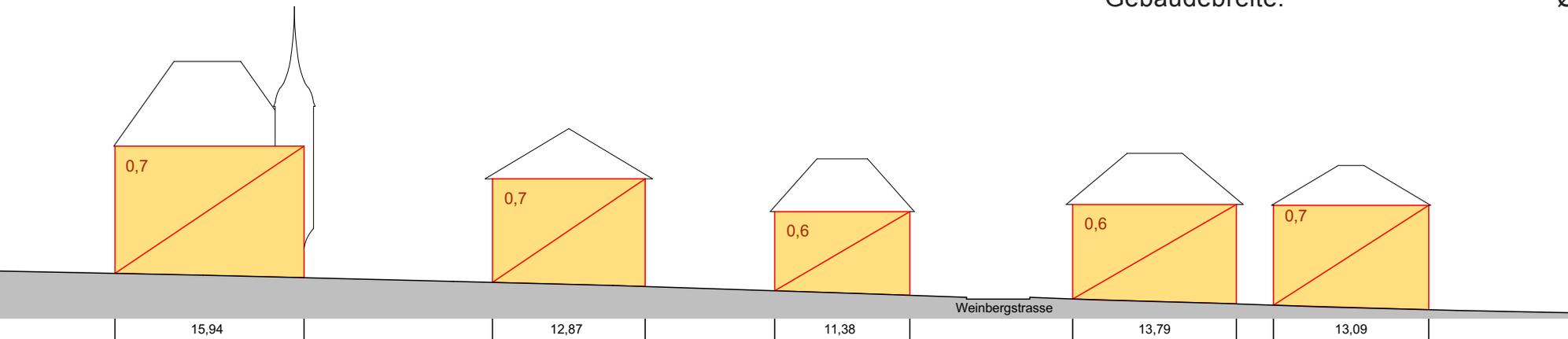


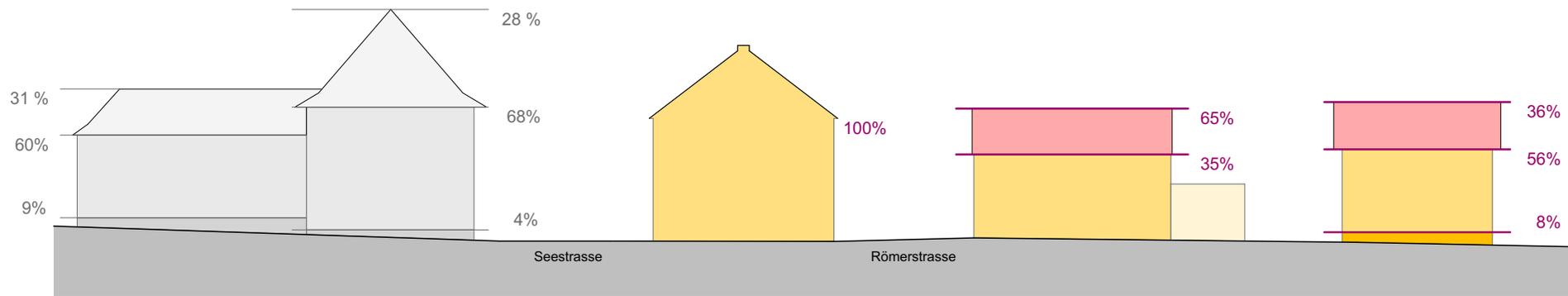
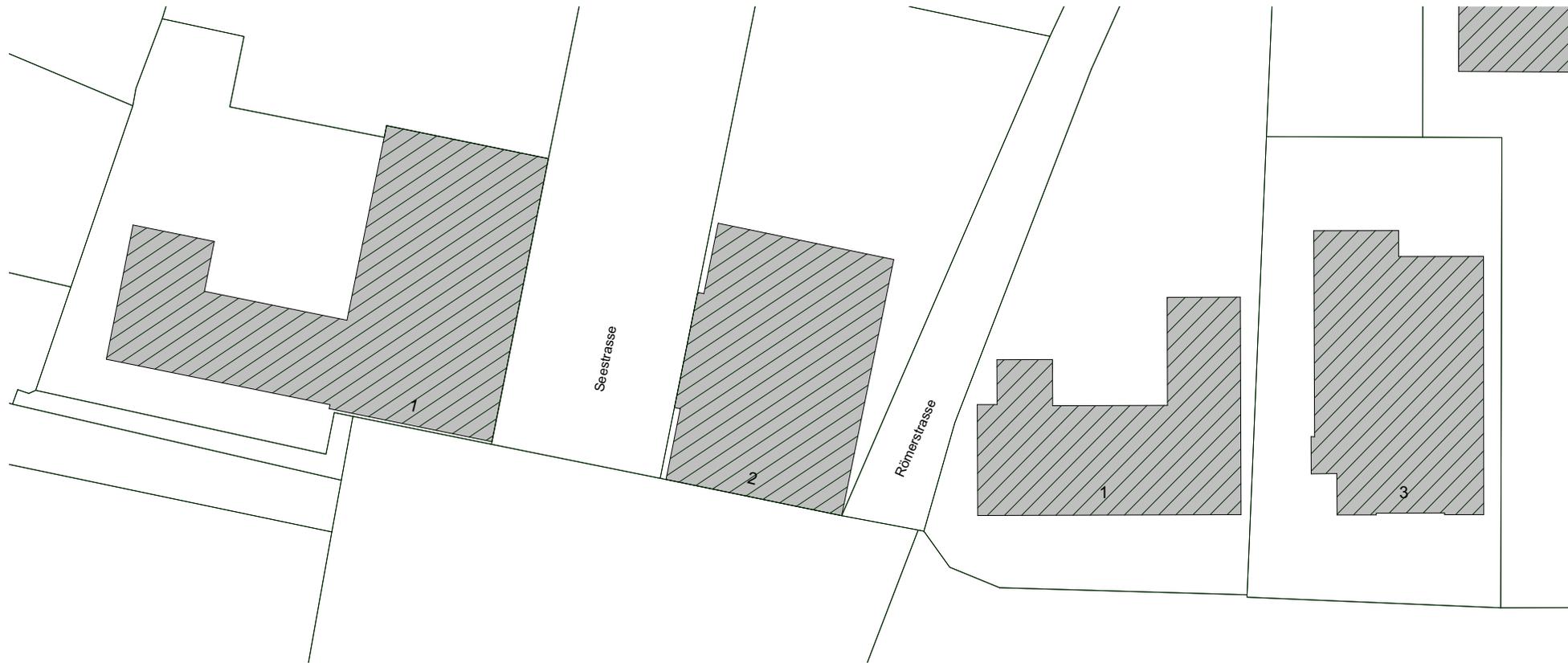
GEBÄUDEPROPORTION



Hirschgraben

Verhältnis Gebäudehöhe zu -breite: $\emptyset = 0,62$
 Gebäudebreite: $\emptyset = 13,68 \text{ m}$



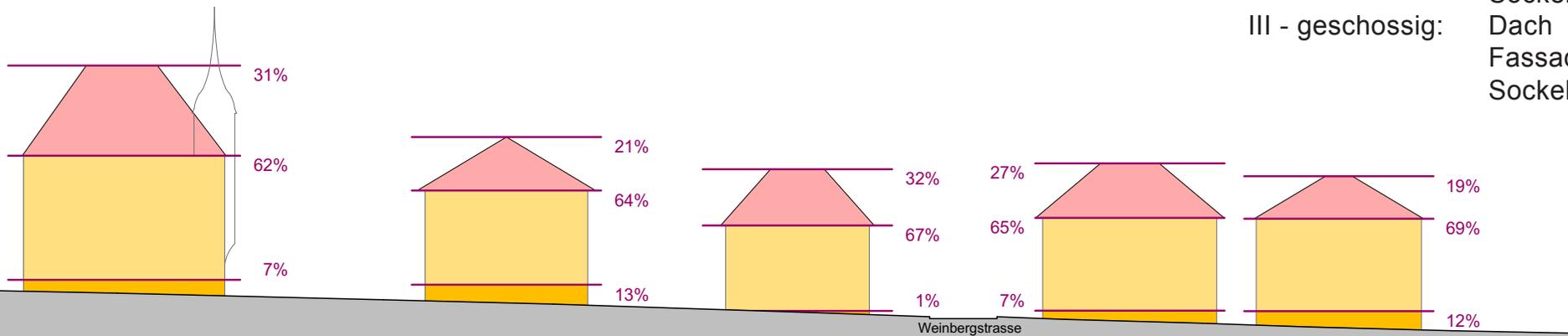


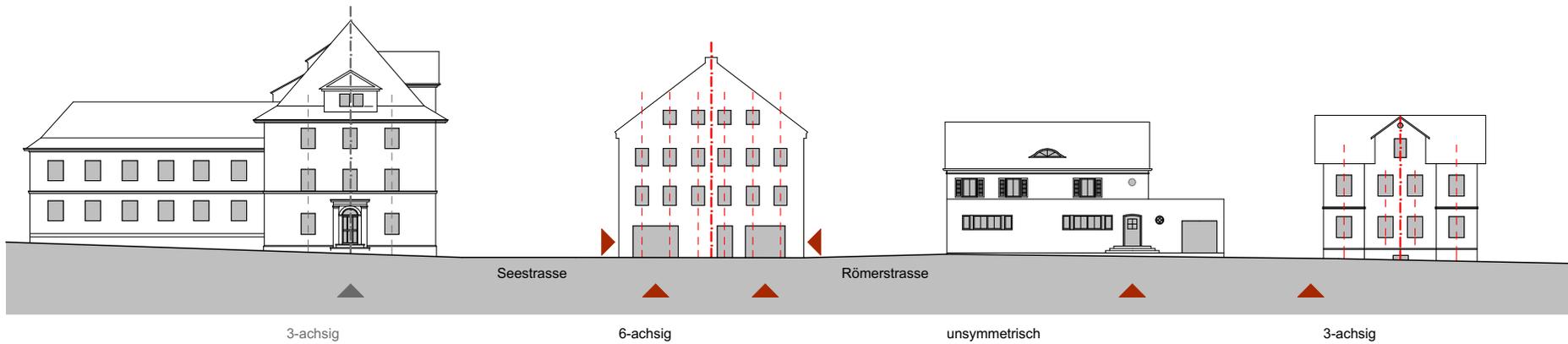
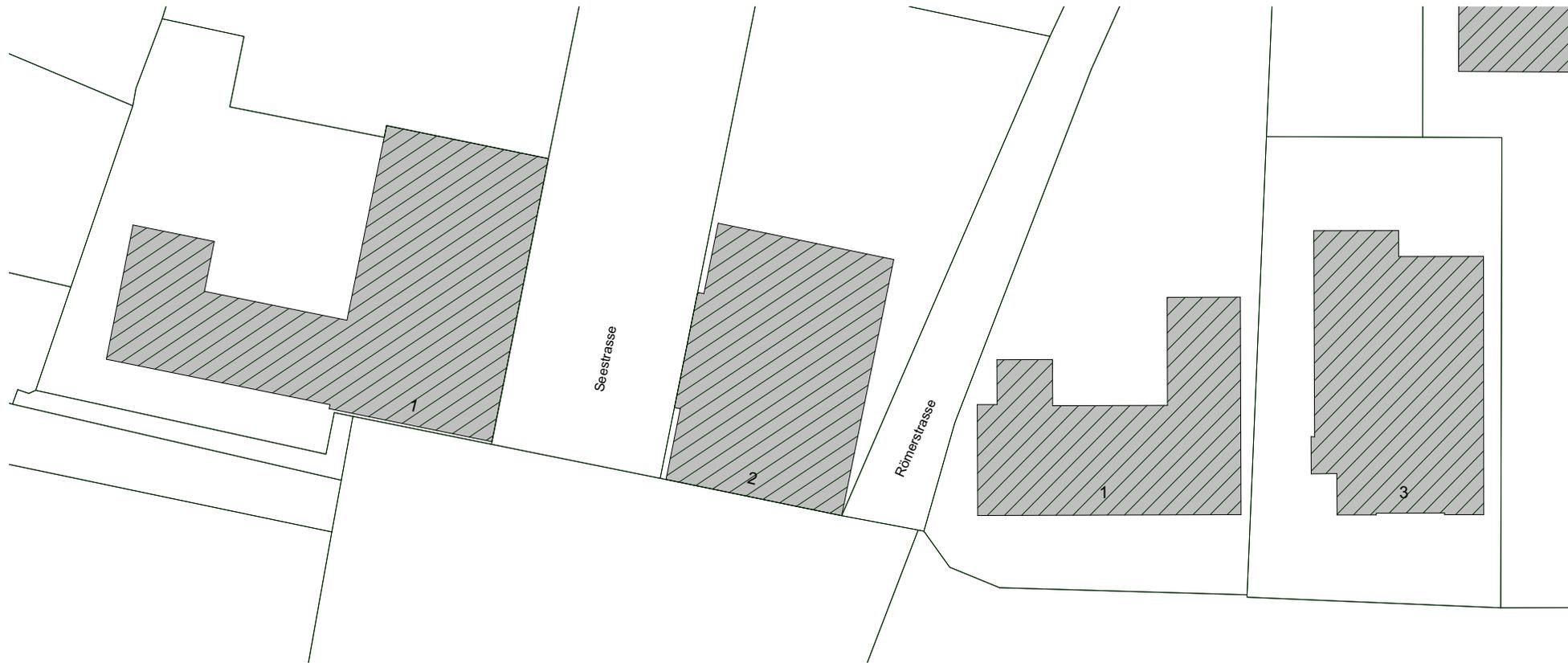
DACH / FASSADE / SOCKEL



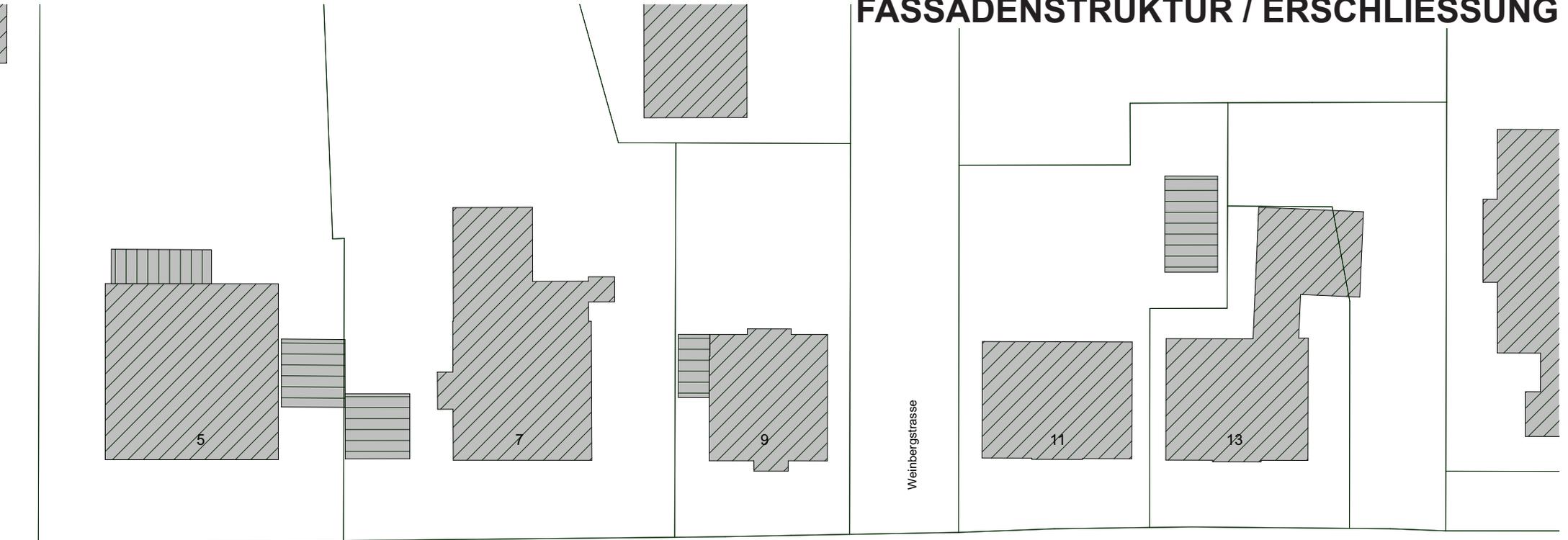
Flächenverhältnis	II - geschossig:	Dach =	28 %
		Fassade =	65 %
		Sockel =	7 %
	III - geschossig:	Dach =	18 %
		Fassade =	78 %
		Sockel =	4 %

Hirschgraben

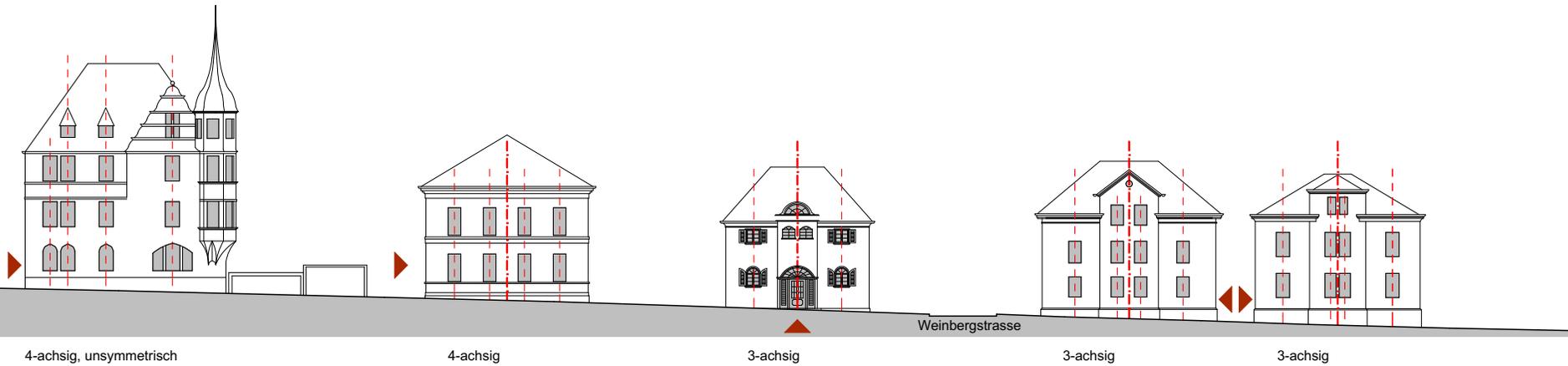




FASSADENSTRUKTUR / ERSCHLIESSUNG



Hirschgraben



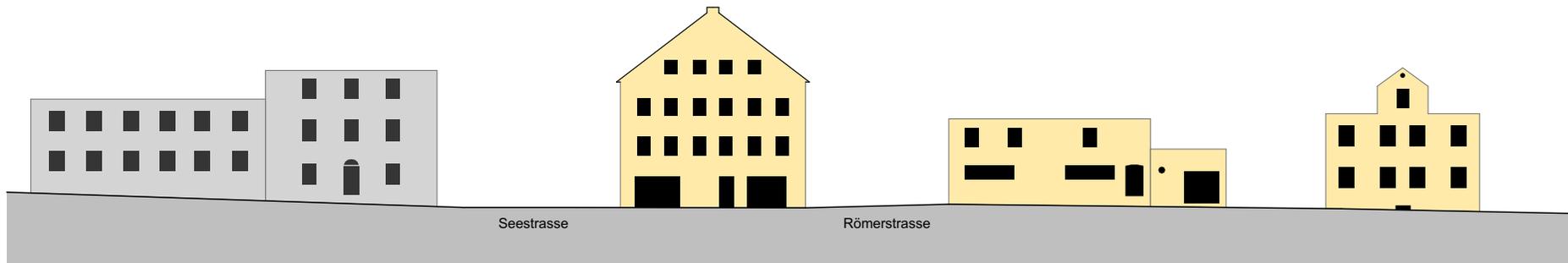
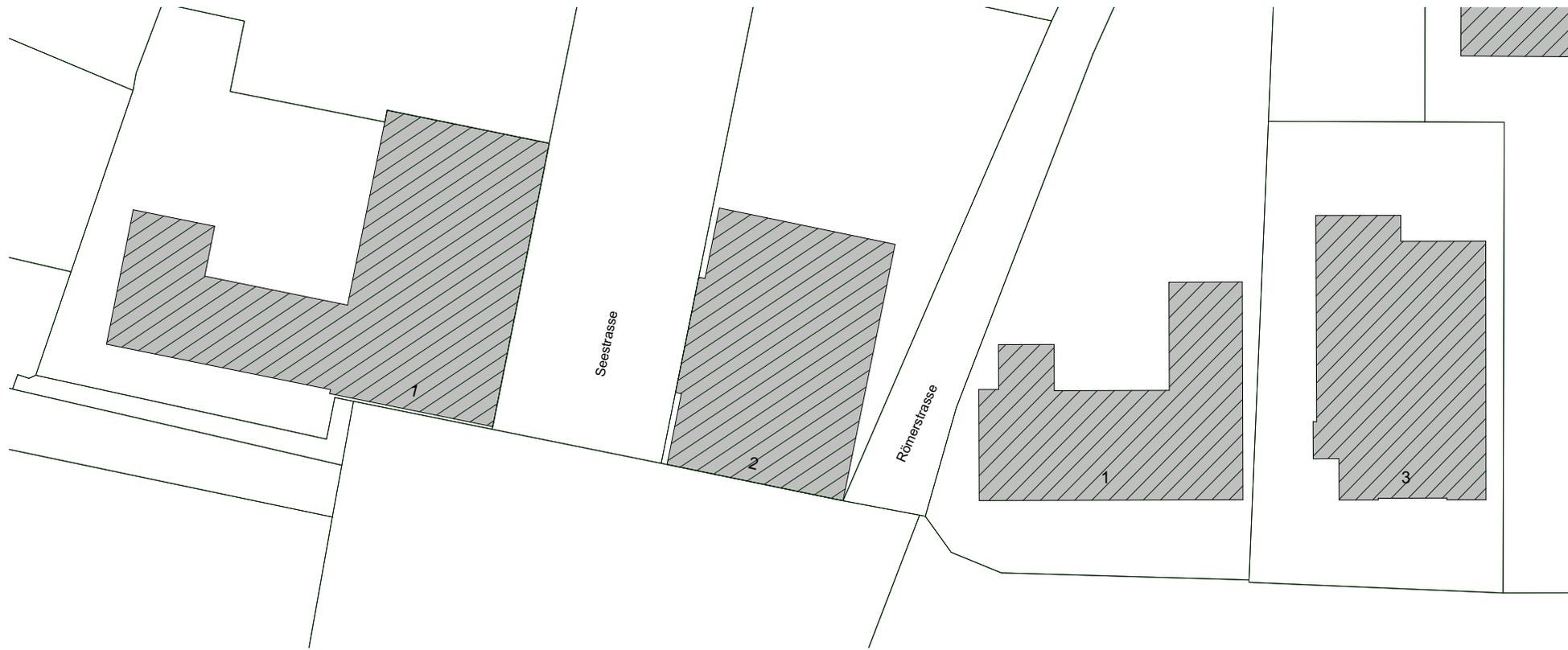
4-achsig, unsymmetrisch

4-achsig

3-achsig

3-achsig

3-achsig



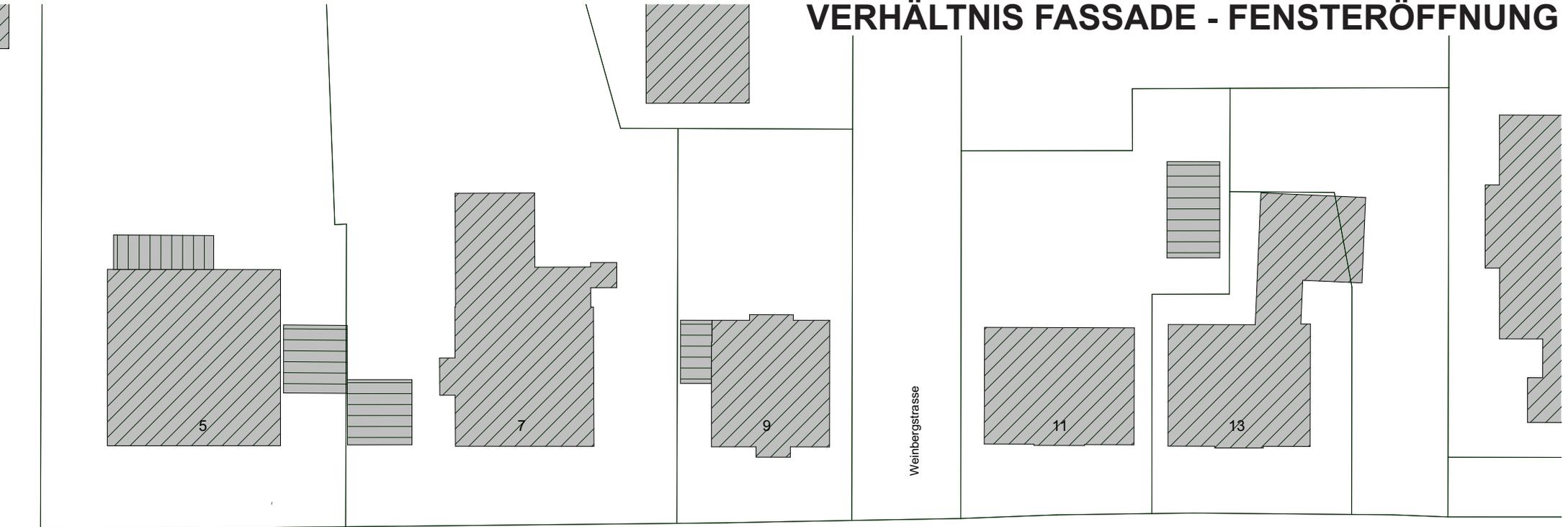
Fassade:	140 m ²	Fassade:	139 m ²
Öffnung:	22 m ²	Öffnung:	18 m ²
Anteil Öffnung:	16 %	Anteil Öffnung:	13 %

Fassade:	186 m ²
Öffnung:	41 m ²
Anteil Öffnung:	22 %

Fassade:	106 m ²
Öffnung:	17 m ²
Anteil Öffnung:	16 %

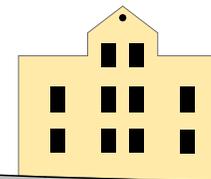
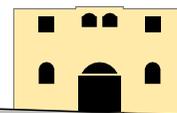
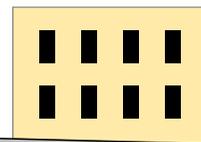
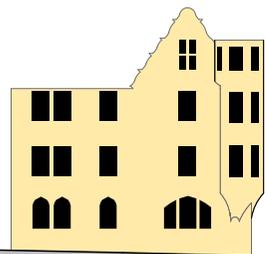
Fassade:	102 m ²
Öffnung:	17 m ²
Anteil Öffnung:	17 %

VERHÄLTNIS FASSADE - FENSTERÖFFNUNG



Hirschgraben

Lochfassade: $\emptyset = 129 \text{ m}^2$
 Öffnungsanteil: $\emptyset = 17 \%$



Weinbergstrasse

Fassade: 207 m²
 Öffnung: 39 m²
 Anteil Öffnung: 19 %

Fassade: 114 m²
 Öffnung: 18 m²
 Anteil Öffnung: 16 %

Fassade: 78 m²
 Öffnung: 14 m²
 Anteil Öffnung: 18 %

Fassade: 123 m²
 Öffnung: 16 m²
 Anteil Öffnung: 13 %

Fassade: 120 m²
 Öffnung: 17 m²
 Anteil Öffnung: 14 %