

## **Begründung zur Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Eglosheim“**

### **Ziel der Satzung (sachlicher Geltungsbereich)**

Die städtebauliche und architektonische Identität von Eglosheim ist als „Gedächtnis“ des Stadtteils in den Grundrissen und Gebäudetypen aus unterschiedlichen Epochen festgehalten. Nicht alle stadtbildprägenden historischen Gebäude unterliegen jedoch dem Denkmalschutz. Der bauliche Veränderungsdruck nimmt in den letzten Jahren kontinuierlich zu, was immer häufiger zum Verlust der historischen Gebäudesubstanz führt und damit das historische Stadtbild „löchrig“ werden lässt. Mit dem vorhandenen Baurecht kann selten adäquat reagiert werden. Deshalb soll eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs.1 Satz 1, die die städtebauliche Eigenheit eines Gebietes schützt, hier eine Sicherung bieten.

Der respektvolle Umgang mit der historischen Bausubstanz und deren angemessene Weiterentwicklung sind ausschlaggebend für die Identifikation der Menschen mit ihrem Dorf. Deshalb ist die Erhaltungssatzung ein wichtiger Beitrag zur Pflege des Stadtteilbewusstseins. Ziel der Stadt ist es zudem, rechtzeitig Kenntnis über Veränderungsabsichten auf den Grundstücken und an den Gebäuden zu erlangen und damit frühzeitig in die Beratung der Eigentümer einsteigen zu können. Dabei soll das Bauen auch in Zukunft nicht „verhindert“ werden. Jedoch sollen mehr als in der Vergangenheit der Erhalt, der Umbau im Bestand und die Rücksichtnahme auf das historische Stadtbild im Fokus stehen.

Ziel ist es, die noch vorhandenen Gebäude und Hofanlagen und damit die historische Identität des Ortskerns von Eglosheim zu bewahren. Dort sind die im 17.-20. Jahrhundert erbauten Gebäude und bäuerlichen Hofanlagen Zeugnis des ehemals landwirtschaftlich geprägten Charakters der damals eigenständigen Gemeinde Eglosheim und prägen z.T. bis heute noch den Straßenraum.

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der historische Nukleus Eglosheims bewegt sich in erster Linie um den Beutenmillerhof mit der Katharinenkirche und setzt sich in der Katharinenstraße fort. Aber auch die Hahnenstraße mit der historischen Kelter und im Weiteren die Osterwiese und die östliche Bebauung der Hecklestraße weisen noch umfangreichere historische Bausubstanz auf. Diesen Bereich schlägt die Stadtverwaltung als Geltungsbereich für die Satzung vor (siehe **Anlage 1a**).

Der Geltungsbereich umfasst vor allem die Grundstücke und historischen Gebäude, die noch zu wesentlichen Teilen erhalten sind und in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen. Sie prägen das historische Ortsbild und wirken identitätsstiftend.

In der **Anlage 2** sind alle Gebäude des „Historischen Ortskerns Eglosheim“ mit der derzeitigen Nutzung und Bewertung aufgeführt. Sie sind nach Straßen und Hausnummern geordnet.

### **Erhebungs- und Bewertungssystem**

Die historische Bausubstanz wurde auf Grundlage historischer Kartenmaterialien und Ortsbegehungen erhoben und bewertet. Dabei wurden zunächst die Gebäude und baulichen Anlagen erfasst, die eine schützenswerte und historisch bedeutende Bausubstanz aufweisen und daher von geschichtlicher Bedeutung sind. Sodann wurden Gebäude und baulichen Anlagen erfasst, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und/oder die Stadtgestalt prägen.

Neben Gebäuden und baulichen Anlagen wurden auch Grün- und Straßenflächen definiert, die von geschichtlicher Bedeutung sind und/oder das Ortsbild des historischen Ortskerns von Eglosheim entscheidend prägen.

Dargestellt wird dies in der **Anlage 1a** der Erhaltungssatzung, die als Orientierungshilfe für die Anwendung der Erhaltungssatzung dient.

Hierin werden 6 Kategorien unterschieden:

- Besonders erhaltenswerte Bausubstanz und Kulturdenkmal (rot)
- Besonders erhaltenswerte Bausubstanz (orange)
- Strukturprägende Bausubstanz (gelb)
- Erhaltenswerter historischer Straßenraum (rosa)
- Erhaltenswerter Weg (lila)
- Erhaltenswerte Grünfläche (grün)

## **Genehmigungstatbestand Erhaltungssatzung**

### Die erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne dieser Satzung gewährleisten zu können, bedürfen

- a) der Rückbau,
- b) die Änderung
- c) sowie die Errichtung

baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung. Bedarf ein Bauvorhaben einer baurechtlichen Genehmigung oder einer baurechtlichen Zustimmung, wird über die Belange dieser Satzung im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren entschieden.

Unter Rückbau- und Änderungsmaßnahmen sind insbesondere Vorhaben zu verstehen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage verändern.

Beispielsweise:

- Änderungen am Dach (Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Öffnungen im Dach, Ortgang, Traufe, Dacheindeckungen)
- Änderungen an der Fassade oder Gliederungselementen der Fassade (Wärmedämmputze, Gesimsbänder, Öffnungen in Außenwänden, Fensterläden, Sockel)

Die Genehmigungsvoraussetzung bei der Errichtung baulicher Anlagen ist von entscheidender Bedeutung, wenn eine baurechtlich verfahrensfreie bauliche Anlage (vgl. § 50 LBO Baden-Württemberg) errichtet werden soll. Die bauliche Anlage unterliegt dann trotzdem der erhaltungsrechtlichen Genehmigungspflicht.

Beispielsweise:

- Stellplätze, Garage und überdachte Stellplätze
- Terrassenüberdachungen, Balkonverglasungen, Balkonüberdachungen

### Ausnahmen und Besonderheiten bei der Genehmigungspflicht

Damit die historische Identität des Ortskerns von Eglosheim gewahrt und eine städtebauliche Weiterentwicklung im Sinne dieser Satzung sichergestellt werden kann, bedarf es nicht jedem der möglichen Zugriffsrechte des § 172 BauGB. Durch den Ausschluss einiger Genehmigungstatbestände,

wird der Aufwand sowohl für die betroffenen Eigentümer, als auch für die Genehmigungsbehörde auf ein notwendiges Maß reduziert.

- Die Voruntersuchungen haben ergeben, dass die Ziele der Satzung durch Nutzungsänderungen nicht beeinträchtigt werden können. Deshalb sind Nutzungsänderungen von der Genehmigungspflicht in § 3 der Erhaltungssatzung ausgenommen.
- Die Voruntersuchungen haben darüber hinaus ergeben, dass es nach dem jetzigen Stand der Erkenntnisse bauliche Anlagen gibt, bei denen für den Rückbau und die bauliche Änderung keine Versagungsgründe gemäß § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB bestehen. Aus diesem Grund sind alle in der Anlage 1a der Erhaltungssatzung grau dargestellten Gebäude bei Rückbau und baulichen Änderungen von der Genehmigungspflicht ausgenommen.
- Für das historische Ortsbild ist das äußere Erscheinungsbild der Gebäude maßgebend. Innere Umbauten, die das Erscheinungsbild nicht verändern, sind deshalb von der Genehmigungspflicht ebenfalls ausgenommen.
- Kulturdenkmale nehmen eine Sonderstellung ein. Sie sind grundsätzlich immer auch besonders erhaltenswerte Bausubstanz. Diese Regelung erfolgt im Vorgriff auf eine eventuell wegfallende Denkmaleigenschaft. Die Eigenschaft des Kulturdenkmals ist in dieser Satzung nur nachrichtlich übernommen, weil diese Auswirkungen auf die Genehmigungssystematik hat. Eine Genehmigung nach §8 DSchG Baden-Württemberg ersetzt eine Genehmigung nach dieser Erhaltungssatzung.

#### Versagungsgründe

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Orts- oder Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. In diesen Fällen darf die Genehmigung versagt werden, wenn die vorgesehenen baulichen Änderungen oder der Rückbau den Zielen dieser Satzung widersprechen.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

#### **Nichtbeachtung der Erhaltungssatzung**

Ein Verstoß gegen die Vorgaben der Erhaltungssatzung ist eine Ordnungswidrigkeit und kann eine Geldbuße bis zu 30.000 € zur Folge haben. Da die Erhaltungssatzung dem öffentlichen Interesse der Bewahrung des historischen Ortsbildes dient, muss ihren Vorgaben Nachdruck verliehen werden.

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung  
Ludwigsburg, den 15.11.2019