



Große Kreisstadt Eppingen

**Satzung über
Örtliche Bauvorschriften
Nr. 0750.061.00**

„Adelshofer Vorstadt Ost“

Begründung

zu den Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 1 LBO

ENTWURF

Stand: 11.07.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Erfordernis der Planung	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	5
3. Verfahrensablauf sowie Verfahrensart	5
4. Umwelt- und Naturschutz.....	6
5. Geltungsbereich	6
6. Angaben zum Bestand	7
6.1 Lage und Topografie	7
6.2 Bebauung, Nutzung und Erschließung.....	7
6.3 Freiräume.....	8
7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften	8
7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	8
7.1.1 Dachränder	8
7.1.2 Gebäudehöhe	8
7.1.3 Gebäudetiefe.....	9
7.1.4 Gebäudefassade.....	9
7.1.5 Formate und Gestaltung von Wandöffnungen	10
7.1.6 Fassadenmaterial.....	11
7.1.7 Fassadenbegrünung	12
7.1.8 Sonnenschutz	12
7.1.9 Farbgestaltung	13
7.1.10 Dach.....	14
7.1.11 Technische Dachaufbauten – Solaranlagen	17
7.1.12 Farben und Materialien.....	17
7.2 Werbeanlagen, Automaten.....	17
7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	18
7.3.1 Spitzgärten.....	18
7.3.2 (Stütz-)mauern und Böschungen.....	18
7.3.3 Müllbehälterstandplätze.....	18
7.4 Einfriedungen	18
7.5 Anforderungen an die Bepflanzung.....	19
7.6 Außenantennen.....	19
7.7 Niederspannungsfreileitungen.....	19

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Begründung bezieht sich auf die örtlichen Bauvorschriften des Geltungsbereichs *Adelshofer Vorstadt Ost*.

Das Plangebiet der „Adelshofer Vorstadt Ost“ grenzt östlich unmittelbar an die denkmalgeschützte Gesamtanlage gem. § 19 Denkmalschutzgesetz (DschG) an und stellt durch die Straßenrandbebauung der traufständig angeordneten Gebäude städtebaulich ein Eingangstor in die mittelalterliche Enge der Altstadt Eppingens dar. Nur die Rappenaauer Straße trennt die beiden Quartiere voneinander. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Altstadt, beeinflusst die *Adelshofer Vorstadt Ost* das denkmalgeschützte Gesamtensembles der Altstadt Eppingens.

Die *Adelshofer Vorstadt Ost* ist geprägt durch denkmalgeschützte Modellhäuser und Grünflächen („Spitzgärten“), die nach § 2 und § 28 DschG geschützt sind. Die einzigartige Gebäudetypologie, in Form einer Hoftypologie, setzt sich aus Haupt- und mehreren Nebengebäuden zusammen. Diese Typologie ist an das Grundrisschema des mitteldeutschen Gehöfts (fränkischer Dreiseithof) angelehnt. Erste Modellhäuser in der *Adelshofer Vorstadt* entstanden Mitte des 19. Jahrhunderts und wurden im klassizistischen Stil errichtet. Diese Typologie sowie der Stil der Gebäude ist ortsbildprägend und damit ein unverwechselbarer Teil der Innenstadt sowie des Siedlungsbildes der Stadt Eppingen.

Durch die verstärkte Zunahme von Bauvoranfragen, drängt sich die Erfordernis auf, diese einzigartige und ortsbildprägende Struktur der *Adelshofer Vorstadt* bauordnungsrechtlich zu sichern, um das Erscheinungsbild zu wahren.

Hierzu wurden in den vergangenen Jahren verschiedene planungsrechtliche Sicherungsinstrumente angewandt:

Der *Rahmenplan* „Adelshofer Vorstadt“, der 2019 im Vorfeld erarbeitet wurde, zeigt sowohl in Plan- als auch in Textform den heutigen Bestand im Detail auf. Der Rahmenplan als räumliches Leitbild benennt in einem nächsten Schritt Handlungsfelder und –optionen und formuliert somit maßgebliche Entwicklungsziele für die *Adelshofer Vorstadt*.

Das Plangebiet liegt bauordnungsrechtlich im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Ein Bebauungsplan für diesen Bereich liegt nicht vor. Deshalb ist die Zulässigkeit von Vorhaben bisher nach § 34 *BauGB* zu beurteilen.

Die *Erhaltungssatzung* gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 *BauGB*, die für die *Adelshofer Vorstadt Ost* besteht, besagt, dass zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen oder Freiflächen einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Aufgrund der oben dargestellten besonderen Bedeutung des Gebiets, sind die oben genannten Instrumente (Rahmenplan, Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 *BauGB*, Erhaltungssatzung) zur Beurteilung von (Bau-)Vorhaben jedoch nicht hinreichend geeignet, um die prägende Stadtgestalt zu sichern. Der Rahmenplan als informelles Instrument hat keinen Bindungscharakter; die Erhaltungssatzung schützt zwar die städtebauliche Eigenart des Gebietes, macht jedoch keine Vorgaben dazu, wie dies konkret erreicht werden kann.

Auch der Denkmalschutz greift nur für einzelne Gebäude bzw. Spitzgärten, nicht jedoch für die Gesamtheit der Gebäude- und Freiraumstruktur.

Folgende Gebäude / Spitzgärten stehen unter Denkmalschutz:

Straße u. Hausnummer	Bezeichnung	Flurstücks-Nr.:	DSchG
Adelshofer Straße	Historische Grünfläche, Wiesen und Gärten (Sachgesamtheit) z. T. Gärten der zugehörigen Gehöfte	262/1, 262/2, 263, 264, 265/1, 265/2, 267, 267/1, 268, 269, 271, 272, 271/1	§ 2
Adelshofer Straße 2	Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau, zweigeschossige Fachwerkbauten mit massivem Erdgeschoss und einseitigem Krüppelwalmdach, bezeichnet 1785 (Kellertor des Hauptgebäudes)	291	§ 2
Adelshofer Straße 3	Wohnhaus (sog. Modellhaus) einer ehem. Hofanlage, zweigeschossiger Putzbau mit seitlicher Tordurchfahrt, bezeichnet 1833	306	§ 2
Adelshofer Straße 8, 8/1	Hofanlage mit Wohnhaus (sog. Modellhaus) einer ehem. Hofanlage, zweigeschossiger Putzbau mit seitlicher Tordurchfahrt, um 1804, ehem. Doppelstallscheuer (heute Wohnnutzung) und Garten (Samtgesamtheit)	272	§ 2
Adelshofer Straße 10	Hofanlage mit Doppelwohnhaus (sog. Modellhäuser), zweigeschossiger Putzbau mit mittiger Tordurchfahrt, um 1806, Nebengebäuden und ehem. Doppelstallscheuer (heute Wohnnutzung), Garten (Samtgesamtheit)	271	§ 2
Adelshofer Straße 12, 12/1	Hofanlage mit Doppelwohnhaus (sog. Modellhäuser) und gemeinsamer Tordurchfahrt, zweigeschossige Putzbauten, bez. 1809 (§ 28); Nebengebäuden, Doppelstallscheuer, Garten (Samtgesamtheit)	266, 267, 267/1	§ 28
Adelshofer Straße 13	Wohnhaus (sog. Modellhaus) einer Hofanlage, zweigeschossiger Putzbau mit seitlicher Tordurchfahrt, bezeichnet 1847	310	§ 2

Straße u. Hausnummer	Bezeichnung	Flurstücks-Nr.:	DSchG
Adelshofer Straße 14	Hofanlage mit Wohnhaus (sog. Modellhaus), zweigeschossiger Putzbau mit seitlicher Tordurchfahrt, bezeichnet 1807, Nebengebäude, Stallscheuer und Garten (Sachgesamtheit)	265/2	§ 2
Adelshofer Straße 15	Hofanlage mit Wohnhaus (sog. Modellhaus), zweigeschossiger Putzbau, Tordurchfahrt mit Nr. 17 (bezeichnet 1851, ornamentierte Torflügen), Nebengebäude und Stallscheuer (Sachgesamtheit)	311	§ 2
Adelshofer Straße 16	Hofanlage mit Wohnhaus (sog. Modellhaus), zweigeschossiger Putzbau mit seitlicher Tordurchfahrt, Anfang 19. Jahrhundert, Nebengebäude (ohne Umbau von 1948), Stallscheuer, Garten (Sachgesamtheit)	265/1, 265/1	§ 2
Adelshofer Straße 20	Doppelwohnhaus (sog. Modellhäuser) einer ehem. Hofanlage, zweigeschossiger Putzbau mit gemeinsamer Tordurchfahrt, bezeichnet 1807	261	§ 2

2. Ziele und Zwecke der Planung

Für den Bereich *Adelshofer Vorstadt* besteht das Planungsziel einer Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes aus baulicher Sicht und aus Sicht einer für die Innenentwicklung ebenfalls bedeutsamen Freiraumstruktur. Hierzu gehört neben einer Steuerung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten unter Zugrundelegung der Maßstäbe des sich „Einfügens“ in die umgebende Stadtgestalt auch die Sicherung und Entwicklung einer geordneten Freiraumstruktur.

Da das Plangebiet weitestgehend bebaut ist und in seiner Nutzungsstruktur stabil ist, wird in Ergänzung zur Anwendung des § 34 BauGB die Aufstellung einer Satzung nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) für zielführend erachtet, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Des Weiteren soll dadurch das Ziel verfolgt werden, der Genehmigungsbehörde eindeutige baugestalterische Kriterien mit an die Hand zu geben, nach denen Bauvoranfragen oder (Nutzungs-) Änderungen an Gebäuden / Freiräumen nach den Gesichtspunkten zur Wahrung der schützenswerten städtebaulichen Gestalt sicher beurteilt werden können.

3. Verfahrensablauf sowie Verfahrensart

Vor der Erarbeitung des Bebauungsplans bzw. der Satzung über örtliche Bauvorschriften erfolgte von Seiten der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Wick + Partner aus Stuttgart 2019 die Erstellung eines Rahmenplans für die Adelshofer Vorstadt. Die Adelshofer Vorstadt besteht aus zwei Teilen: der historisch geprägten Modellhausstruktur im Osten sowie der lockeren Bebau-

ungsstruktur im Westen.

Der Rahmenplan zeigt Entwicklungsmöglichkeiten für das Plangebiet und formuliert folgende Ziele:

- Weiterentwicklung eines attraktiven Wohnstandortes mit Ergänzungsgeschäftslage
- Aufwertung bzw. Gliederung des öffentlichen Raumes
- Aufwertung bzw. Gestaltung der Grünanlagen und Wegeverbindungen

Die Beschlussfassung über dieses informelle Planungsinstrument erfolgte durch den Gemeinderat am 24.04.2018. Mit dem Rahmenplan liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. eine städtebauliche Planung vor, die das Grundgerüst für die planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften bildet.

Bereits am 26.04.2016 hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung beschlossen für den Bereich „Adelshofer Vorstadt“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Während des laufenden Planungsprozesses wurde jedoch deutlich, dass der bisherige Umgriff des Bebauungsplans „Adelshofer Vorstadt“ aus formaler Sicht nicht zielführend ist. Die Teilbereiche westlich und östlich des Fußwegs auf der Parzelle 4765/3 sind grundsätzlich unterschiedlich strukturiert. Deshalb wird in beiden Teilbereichen die städtebauliche Ordnung durch unterschiedliche Planungsinstrumente geleitet. Im vorliegenden östlichen Teil ist die städtebauliche Ordnung durch eine geschlossene Baustruktur und eine Vielzahl denkmalgeschützter Gebäude und Gärten geprägt.

Eine differenzierte Betrachtung des Areals „Adelshofer Vorstadt“ erfolgt durch unterschiedliche, auf die verschiedenen Teilbereiche zugeschnittenen Planungsinstrumente. Die Planung wurde differenziert in den Bebauungsplan „Adelshofer Vorstadt West“ einschließlich örtlicher Bauvorschriften und die Satzung über örtlichen Bauvorschriften „Adelshofer Vorstadt Ost“ aufgeteilt.

Der Gemeinderat hat deshalb am 19.03.2019 beschlossen, das Satzungsverfahren über die örtlichen Bauvorschriften für den vorliegenden Bereich „Adelshofer Vorstadt Ost“, Plan-Nr. 1.061 einzuleiten. Zudem wurde für diesen Bereich aufgrund von § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO die Erhaltungssatzung „Adelshofer Vorstadt Ost“ mit Stand vom 12.02.2019 gebilligt. Die Satzung ist am 12.04.2019 in Kraft getreten.

Der Gemeinderat hat in selbiger Sitzung beschlossen, das Bebauungsplanverfahren „Adelshofer Vorstadt West“, Plan-Nr. 1.062 als selbstständiges Verfahren fortzuführen sowie die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.07.2020 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Adelshofer Vorstadt West“, Plan-Nr. 1.062 gefasst.

Der Gemeinderat hat am 19.03.2019 die Einleitung des Satzungsverfahrens über örtliche Bauvorschriften für den Teilbereich „Adelshofer Vorstadt Ost“ Plan Nr. 1.061 beschlossen. Die Satzung wird gem. § 74 LBO aufgestellt.

4. Umwelt- und Naturschutz

Da § 1 Abs. 7 BauGB zur Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften unter Anwendung des § 74 LBO keine Anwendung findet, ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Auch die Berücksichtigung der Umweltbelange sowie des Artenschutzes sind nicht Gegenstand einer Satzung über örtliche Bauvorschriften.

In dem im Planteil gekennzeichneten Bereich befinden sich zwei Altlastenverdachtsfälle. Zur genauen Lage sowie zu Handlungsempfehlungen siehe unter Punkt 7.3 Freiräume und Bodenverunreinigungen/Boden.

5. Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,13 ha und umfasst die Flurstücke bzw. Teilflurstücke*:

259, 260, 260/1, 261, 263, 264, 262/1, 262/2, 265/1, 265/2, 266, 267, 267/1, 268, 269, 271, 272, 272/1, 287/1, 288, 289, 290, 291, 295/2, 295/3, 306*, 307, 308, 309, 309/1, 310, 311, 312, 313*, 314, 315*, 318, 4719*, 4721/1*.

Die detaillierten Grenzen des Geltungsbereichs sind dem maßgeblichen zeichnerischen Teil der Satzung über Örtliche Bauvorschriften zu entnehmen.

6. Angaben zum Bestand

6.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet befindet sich westlich der als Gesamtheit unter Denkmalschutz stehenden Altstadt. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an den Hilsbach an. Westlich an das Plangebiet grenzt der rechtsgültige Bebauungsplan „Adelshofer Vorstadt West“, Plan-Nr. 1.062 an. Südlich des Geltungsbereichs grenzt das Gelände der Brauerei Palmbräu an, welches prägend für den Altstadtrand ist. Das Gelände fällt auf einer Strecke von ca. 170 m von Süd (205 müNN) nach Nord in Richtung Hilsbach (187 müNN) um ca. 18 m ab.

6.2 Bebauung, Nutzung und Erschließung

Bebauung

Im Bereich Adelshofer Vorstadt Ost befindet sich der dicht bebaute Kernstadtbereich, der mit seinen Modellhäusern einen geschlossenen und homogenen Raumeindruck vermittelt. Im Norden des Plangebiets befinden sich die Spitzgärten, die zum Teil denkmalgeschützt sind, sowie der Hilsbach, der den nördlichen Abschluss des Plangebiets bildet.

In Anlage und Baustil lehnen sich die Modellhäuser an entsprechende Häuser in Durlach an. Dort verfügte Markgraf Friedrich Magnus von Baden (1677 – 1709), unter Mitarbeit seines Baumeisters Lefèvre, einen genauen Vorschriftenkatalog mit vielen modellartigen Gebäudetypologien für den Wiederaufbau in den vom Pfälzischen Erbfolgekrieg zerstörten badischen Landen. Ziel dieser neuen Bauweise sollte es sein, „totale Brandkatastrophen“, denen Fachwerkstätte leicht zum Opfer fielen, zu verhindern.

Die klassizistisch gestalteten, imposanten Modellhäuser des Ensembles „Reiche Gasse“ (Adelshofer Straße), um 1850 errichtet, entsprechen exakt dem Vorbildtyp der badischen Residenz Durlach. Dabei steht das zweistöckige Wohnhaus „der Straße entlang“, seitlich senkrecht dazu Stall- und Schopfengebäude, die geräumige Scheunen mit Großviehstallungen parallel zum Wohnhaus. Den Innenhof trennt in der Regel eine Mauer zum spiegelbildlich angeordneten Gehöft des Nachbarn ab.

Die Verlagerung landwirtschaftlicher und gewerblicher Tätigkeiten „weg von der Straße“ in die Innenräume sowie die Möglichkeit, sie mit einfachen bautechnischen Mitteln von ihrem Nutzen zu ändern, belegen zusätzlich die Attraktivität dieses Haustyps.

Besonders prägnant ist diese Struktur heute noch an den Gebäuden der Adelshofer Straße 10, 12/1 und 12, 14 und 16 sowie 13, 15 und 17 abzulesen.

Nutzung

Getreu der im Flächennutzungsplan dargestellten Mischnutzung befinden sich im Plangebiet unterschiedlichste Nutzungen. So sind neben einer überwiegenden Anzahl von Wohngebäuden, auch eine Mischung von Wohn- und Geschäftsgebäuden zu finden. In ihnen sind freiberufliche und handwerkliche Tätigkeiten, als auch gastronomische Einrichtungen untergebracht.

Erschließung

Die Adelshofer Straße bildet die Haupteerschließungsstraße im Untersuchungsgebiet. Die Adelshofer Straße ist im Zuge der Installation einer Umgehungsstraße in Eppingen zu einer Gemeindestraße heruntergestuft worden. Sie verläuft von Ost nach West, mündet in die L 550 und erschließt unter anderem die Ortsteile „Adelshofen“ und „Elsenz“. Die Scheunengebäude sowie der Hof werden über die Adelshofer Straße meist über ein Tor im Hauptgebäude erschlossen.

6.3 Freiräume

Südlich des Hilsbachs säumen großzügige, oft zusammenhängende Privatgärten, sogenannte „Spitzgärten“ den Bach. Höfe, die sich innerhalb der Modellhäusertypologien befinden, stellen weitere private Freiräume innerhalb des Plangebiets dar.

7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

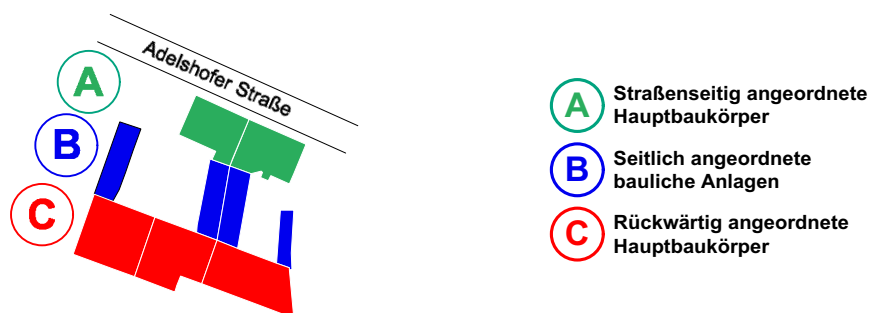
Die Adelshofer Vorstadt Ost ist geprägt durch einen hohen Anteil an denkmalgeschützten Modellhäusern und Grünflächen („Spitzgärten“), die nach § 2 bzw. § 28 DschG geschützt sind. Die einzigartige Gebäudetypologie, in Form einer Hoftypologie, setzt sich aus Haupt- und mehreren Nebengebäuden zusammen.

Dadurch, dass sich die Hoftypologie aus unterschiedlichen baulichen Einzelementen zusammensetzt und sich daraus resultierend unterschiedliche Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ergeben, werden die örtlichen Bauvorschriften dezidiert für die Bereiche A, B und C formuliert.

Dabei befinden sich im Bereich A straßenseitig angeordnete Hauptbaukörper, im Bereich B seitlich angeordnete bauliche Anlagen und im Bereich C rückwärtig angeordnete Hauptbaukörper.

Zusätzlich wird bauordnungsrechtlich zwischen Bereichen die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandt sind und Bereichen die dem öffentlichen Verkehrsraum abgewandt sind unterschieden.

Für Bereiche, welche keiner Zone zugeordnet sind, zum Beispiel die Fläche im Süden des Geltungsbereiches gelten lediglich die allgemeingültigen Festsetzungen dieser Satzung, zum Beispiel die Festsetzungen aus Kapitel 3 des Textteils.



Zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten und Ortsteile von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kulturdenkmalen können die Gemeinden durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über:

7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Allgemein

7.1.1 Dachränder

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten wird per Satzung die Ausrichtung der Dachränder in den Bereichen A, B und C bestimmt, um die historische Hoftypologie in ihrer prägenden städtebaulichen Ausrichtung zu sichern.

7.1.2 Gebäudehöhe

Per Satzung werden aus städtebaulicher Bedeutung für die unterschiedlichen Bereiche:

- A – Straßenseitig angeordnete Hauptbaukörper,
- B – Seitlich angeordnete bauliche Anlagen sowie
- C – Rückwärtig angeordnete Hauptbaukörper

dezidierte Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Festgesetzt werden in Bereich A und C Maximale- sowie Mindest-Traufhöhen (TH_{max./mind.}) und Maximale- sowie Mindest-Firsthöhen (FH_{max./mind.}). In Bereich B werden lediglich Maximale-Traufhöhen und Maximale-Firsthöhen festgesetzt, da dieser Bereich vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandt ist, weniger einsehbar und daher die städtebauliche Begründung für detailliertere Festsetzungen fehlt. Alle Höhenfestsetzungen in allen drei Bereichen orientieren sich am Bestand. Die Gebäude fügen sich dadurch in das bestehende, historisch geprägte Ortsbild harmonisch ein. Es sollen allzugroße Höhenversätze in den Fassadenansichten vermieden werden, weshalb Gebäude, die eine untypisch niedrige First- oder Traufhöhe haben, größere Spielräume bekommen. Von der festgesetzten First- oder Traufhöhe darf in einem bestimmten Umfang abgewichen werden, um den Bauherren ausreichend Spielraum zu gewähren ohne aber das Ortsbild durch zu hohe Gebäude zu stören. Damit wird die harmonische Einfügung von Neubauten in Bezug zur Höhenentwicklung der Bestandsgebäude gesichert.

7.1.3 Gebäudetiefe

Zur Wahrung der baulichen Körnung werden, differenziert für die Bereiche A, B und C, Gebäudetiefen per Satzung bestimmt, die sich am Gebäudebestand orientieren. Zur hinreichend bestimmten Ermittlung der Gebäudetiefe wird in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen definiert, wie sich diese Gebäudetiefe bemisst.

7.1.4 Gebäudefassade

Für die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten und abgewandten Bereiche werden unterschiedliche, bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Ausgestaltung bzw. Erhaltung von Gebäudefassaden definiert. Dabei sind die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Bereiche stets einer höheren Reglementierung, als die abgewandten Bereiche (zum Innenhof orientierte Fassaden) ausgesetzt. Da die Frage der Einsehbarkeit zu unbestimmt ist, wird die klare Definition der Zuwendung oder Orientierung einer Fassade auf die Straße oder den Hof als Kriterium für die Gestaltung einer baugestalterischen Absicht herangezogen.

- Für die im Bereich A der Adelshofer Straße und Rappenaer Straße zugewandten Gebäude-seiten und in dem Bereich C der Hilsbach zugewandten Gebäudeseiten. Gleiches gilt für innerhalb der Bereiche A und C liegende Gebäudeseiten, die senkrecht oder schräg zu den oberstehenden Gebäudeaußenseiten angeordnet sind -

Fassaden können freundlich, harmonisch, streng, kalt oder auch konfus wirken. Den Wandöffnungen – Fenstern und Türen – kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie die Augen des Hauses sind und das Gebäude am stärksten prägen.

Um den Gestaltungs- und Gliederungselementen der Fassaden durch die Gebäudeöffnungen gerecht zu werden, wurden verschiedene grundsätzliche Gestaltungsvorschriften in die Satzung aufgenommen. Danach wird bestimmt, dass die Fassaden der Gebäude als Lochfassade zu gestalten und mit einer regelmäßigen Fensteranordnung sowie durch Simse in Geschosshöhe zu gliedern sind.

Sockel gliedern ebenso wie Simse und Wandöffnungen die Fassade eines Gebäudes. Sie kommen typischerweise bei (Modell-)Häusern in der Adelshofer Vorstadt vor und sind deshalb zwingend auszubilden.

Kniestöcke, die in ihrer Höhe wesentlich über das konstruktiv notwendige Maß hinausgehen, wirken in der Fassade schnell unproportioniert und „gestelzt“. Das Dach wirkt gleichsam hochgestemmt wie auf einer Hebebühne. Deshalb und weil Kniestöcke in der Stadtmitte weitgehend bzw. historisch gesehen fremd sind, ist deren Ausbildung unzulässig. Trotzdem kommen sie bereits sehr vereinzelt vor. Da es bei Umbauten aus technisch/konstruktiven Gründen schwierig ist einen bereits bestehenden Kniestock zurückzubauen, darf dieser im Bestand erhalten bleiben.

Vor die Fassade tretende Balkone und Erker und in die Fassade integrierte Loggien sowie Vordä-

cher sind in der Adelshofer Vorstadt nicht historisch, weshalb sie in den dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Fassaden nicht zugelassen werden, Ausnahmen bestehen für bereits Bestehende. Die *Adelshofer Vorstadt Ost* ist geprägt durch denkmalgeschützte Modellhäuser, die nach § 2 und § 28 DschG geschützt sind. Die einzigartige Gebäudetypologie, in Form einer Hoftypologie, setzt sich aus Haupt- und mehreren Nebengebäuden zusammen. Diese Typologie ist an das Grundrisschema des mitteldeutschen Gehöfts (fränkischer Dreiseithof) angelehnt. Erste Modellhäuser in der *Adelshofer Vorstadt* entstanden Mitte des 19. Jahrhunderts und wurden im klassizistischen Stil errichtet und zwar gerade ohne zum Straßenraum vortretende Balkone, Erker und in die Fassade integrierte Loggien sowie Vordächer. Diese Typologie sowie der Stil der Gebäude ist ortsbildprägend und damit ein unverwechselbarer Teil der Innenstadt sowie des Siedlungsbildes der Stadt Eppingen. Die häufig festzustellenden negativen Wirkungen entstehen dadurch, dass – auch gefördert durch die Landesbauordnung – Balkone frei vor die Fassade gehängt werden bzw. frei auskragen und damit wie offene Schubläden im Straßenraum wirken. Allerdings sind die bereits bestehenden, vor die Fassade tretende Balkone und Erker und in die Fassade integrierte Loggien sowie Vordächer vom Verbot ausgenommen.

- Für die in dem Bereich A, dem Bereich B und dem Bereich C liegenden, zum Inneren des Bereiches B hin orientierten Fassaden gilt Folgendes. Gleiches gilt für innerhalb des Bereiches B liegende Fassaden, die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandt sind sowie sonstige Fassaden in Bereich C, die im vorherigen Absatz nicht behandelt werden-

Dennoch sind Balkone/Loggien in Anbetracht der Erfordernisse heutiger Wohnansprüche notwendig. Die Satzung bestimmt daher, dass vor die Fassade tretende Balkone und Erker und in die Fassade integrierte Loggien sowie auch Vordächer aufgrund der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Lage zugelassen werden können.

In vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Lagen, kann auch auf die Notwendigkeit der Ausbildung von Sockeln aus baugestalterischen Gründen verzichtet werden.

7.1.5 Formate und Gestaltung von Wandöffnungen

- Für die im Bereich A der Adelshofer Straße und Rappenaer Straße zugewandten Gebäudeseiten und in dem Bereich C der Hilsbach zugewandten Gebäudeseiten. Gleiches gilt für innerhalb der Bereiche A und C liegende Gebäudeseiten, die senkrecht oder schräg zu den obenstehenden Gebäudeaußenseiten angeordnet sind -

Zur Erhaltung zum Schutz bestimmter Bauten von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung wird die Anforderung an die äußere Gestaltung von Wandöffnungen über die örtlichen Bauvorschriften per Satzung bestimmt. Diese folgend formulierten baugestalterischen Absichten orientieren sich stark an der Bestandsbebauung im Bereich „Adelshofer Vorstadt Ost“, die eine Vielzahl von denkmalgeschützten Gebäuden aufweist.

Der *Gestaltung von Wandöffnungen* - Fenstern und Türen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie die Augen des Hauses sind und das Gebäude am stärksten prägen. Diese können nur dann Teil einer Fassade werden, wenn sie auch eingebunden sind. Aus diesem Grund sind Wandöffnungen durch Gewände bzw. Faschen einzufassen; die Mindestbreite von 8 cm darf dabei nicht unterschritten werden.

Da Fenster in der Fassade offen und einladend wirken, ist das Bekleben von nicht gewerblich genutzten Fenster über 20 % Abdeckung nicht gestattet. Ein Abschottungseffekt gegenüber den öffentlichen Räumen wird somit verhindert. Dies gilt auch für *gewerblich genutzte Schaufenster* dahingehend, dass Werbeschriften oder Symbole auf transparentem Untergrund auf bis zu 20 % der Schaufensterfläche (begrenzt auf das Erdgeschoss) zulässig sind. Damit wird den gewerbetreibenden eine gewisse Außenwirkung zugestanden und gleichzeitig eine offene und einladende Fassade gewahrt.

Historisch betrachtet, sind hochrechteckige „stehende“ Fenster als dominierendes Element in den Fassadengestaltungen der Bestandsgebäude noch heute sichtbar. Sie bieten neben der Gestaltung auch Nutzungsvorteile: Bei gleicher Flächengröße lassen sie das Sonnenlicht – unabhängig vom Sonnenstand – tiefer in den Raum eindringen als „liegende“ Fenster. Die Ausleuchtung der inneren

Raumflächen ist somit wesentlich besser. Deshalb wird die maximale Breite von Einzelfenster in Bezug zur geschlossenen Wandfläche definiert. Historisch abweichende *Fensterformen und -formate* an Gebäuden sind von den baugestalterischen Festsetzungen ausgenommen.

Aus historisch-baugestalterischen Gesichtspunkten sind Fenster hinter die Fassade zurückzusetzen. Dabei bestimmt die Satzung eine Spanne von *Laibungstiefen*, um die baugestalterische Einfügung von Fenstern am Ort zu gewährleisten.

In der letzten Zeit wurde die gebäudegestaltende Funktion der Fenster häufig vernachlässigt; die Fenster wirken oft nur noch wie große Löcher in der Fassade. Denn einerseits wurden die Fensterflächen größer als es den Gebäudeproportionen entspricht und andererseits wurden sie oft bezugslos in die Fassade „eingeschnitten“, in beliebiger durch die innere Nutzung vermeintlich vorgegebener Anordnung. Um dieser Entwicklung zu begegnen, werden *bodentiefe Fenster* nicht zugelassen.

Im besonderen Widerspruch zwischen Kommerz und Gestaltung stehen die *gewerblich genutzten Schaufenster* eines Hauses. Sie müssen einerseits den passenden Rahmen für die Ware bieten, andererseits aber zum Charakter des Gebäudes passen und sollten darüber hinaus in Größe und Form nicht ganz ohne Bezug zur ausgestellten Ware sein. Aus diesem Grund wird die maximale Ausdehnung von gewerblich genutzten Schaufenstern reglementiert.

Hauseingänge und Tore sind in Ihrer Breite proportional zur Fensterbreite, die Höhe von Toren als Hofzufahrt in Bezug zur Erdgeschossdecke reglementiert.

Um die Gestaltung und Gliederung der Fassaden durch die Gebäudeöffnungen historisch orientiert weiterzuentwickeln, wurden oben genannte grundsätzliche Gestaltungsvorschriften in die Satzung aufgenommen. Danach müssen Fenster, Türen und Tore aus der Gesamtfassade entwickelt werden und einem geordneten Gestaltungsprinzip folgen. Durch die oben aufgeführten Regelungen soll erreicht werden, dass Wandöffnungen in einem ausgewogenen Verhältnis zu den geschlossenen Wandflächen stehen und nach ihrer Anordnung in der Fassade eine gestalterische Einheit bilden.

Öffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen sind technische Ausstattungsgegenstände. Sie sind zudem meist rein technisch und häufig auch lieblos gestaltet. Die Satzung bestimmt daher, dass diese technischen Öffnungen zwar außen am Gebäude sichtbar sein dürfen, jedoch nur unter Einhaltung der dezidierten baugestalterischen Vorschriften. Nur so kann eine verträgliche Einfügung in die Fassadengliederung erreicht werden.

- Für die in dem Bereich A, dem Bereich B und dem Bereich C liegenden, zum Innenhof B orientierten Fassaden -

Im Gegensatz zu den dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Bereichen sind bodentiefe Fenster im Zusammenhang mit Balkonzugängen zulässig.

Anders als für die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Bereichen, kann darauf verzichtet werden, Wandöffnungen durch Gewände einzufassen.

Dies deshalb, weil der Außenwirkung dieser baugestalterischen Elemente bzw. Wandöffnungen in den Innenhöfen weniger Bedeutung zukommt.

7.1.6 Fassadenmaterial

- Für die im Bereich A der Adelshofer Straße und Rappenaue Straße zugewandten Gebäude-seiten und in dem Bereich C der Hilsbach zugewandten Gebäudeseiten. Gleiches gilt für innerhalb der Bereiche A und C liegende Gebäudeseiten, die senkrecht oder schräg zu den obenstehenden Gebäudeaußenseiten angeordnet sind -

Das Material der *Fassade* orientiert sich an der Bestandsbebauung in der Adelshofer Vorstadt Ost. Dabei wird aus baugestalterischen Gründen in der Satzung bestimmt, dass im Bereich A die Fassaden der Wohn- und Geschäftsgebäude als Verputz auszuführen sind, untergeordnete Fassadenteile können zusätzlich auch in Naturstein ausgeführt werden. Im Bereich C sind die Fassaden der Scheunen ebenfalls als Verputz auszuführen. Fassadenverkleidungen sind im Bereich C unterge-

ordnet auch aus Holz zulässig, da sie dem typischen Material der Scheunengebäude entsprechen.

Fenster, Fenstersprossen, Klappläden sowie Winkeltüren und Tore sind aus historisch-baugestalterischen Gründen aus Holz auszuführen. Unter entsprechender Einhaltung der Oberflächenqualität sowie der Farbgebung, die der Beschaffenheit von Holz entspricht, ist auch der Einsatz von anderen Materialien möglich. Winkeltüren und Tore sind historisch betrachtet mit senkrechten Holzbrettern oder –latten ausgeführt worden. Dieser Aspekt ist in der Adelshofer Vorstadt heute noch teilweise ablesbar. Aber auch andere Materialien haben sich in der Zwischenzeit eingeschlichen. Um dieser Entwicklung gegenzusteuern und die baugestalterische Einheitlichkeit in der Adelshofer Vorstadt Ost weiterhin zu erhalten, werden diese Vorgaben in der Satzung bestimmt.

Gestalterisches Fassadenmerkmal der Modellhäuser sind unter anderem Gewände aus Sandstein. Sie sind aus baugestalterischen Gründen zum Zwecke der gestalterischen Einheitlichkeit des Straßenzugs deshalb weiterhin aus Sandstein auszuführen. Bei Neubauten ist es zulässig, sandsteinfarbenem Werkstein oder abgesetzte Putzfaschen herzustellen. Damit bleibt die baugestalterische Wirkung, der „Einfassung“ weiterhin gewahrt. Zum Teil existieren Fachwerkgebäude im Bestand; deren Fenstergewände sind dann typischerweise in Holz auszuführen.

Auch der *Sockel*, als Teil der Fassade der Modellhäuser ist aus den Materialien Sandstein / Naturstein / Werkstein, oder abgesetztem Putz von der aufsteigenden Außenwand auszubilden. Die Auswahl der Materialien orientiert sich am historischen Bestand der Gebäude, ermöglicht aber gleichzeitig auch die Auswahl kostengünstigerer Alternativen, welche ebenso gut geeignet sind, um die Fassade optisch zu gliedern und sich in die baugestalterische Einheit des Straßenzugs einzufügen.

- Für die in dem Bereich A, dem Bereich B und dem Bereich C liegenden, zum Innenhof B orientierten Fassaden -

Aufgrund der nicht vorhandenen baugestalterischen Außenwirkungen sind im Bereich A – Wohn- und Geschäftshäuser – Fassadenverkleidungen aus Holz in gewissem Umfang zulässig. Im Bereich B – Stall- und Schopfengebäude - sind sie generell zulässig, da sich das Material Holz harmonisch in die gebaute Umgebung einfügt.

7.1.7 Fassadenbegrünung

- Alle Bereiche des Geltungsbereichs -

Aus gestalterischen Absichten sind Fassadenbegrünungen zulässig und erwünscht. Es ist jedoch darauf zu achten, dass nur Rankpflanzen zum Einsatz kommen, die eine Kletterhilfe benötigen, da ansonsten Schäden an den Gebäudefassaden begünstigt werden. Da eine Vielzahl von Gebäuden in der Adelshofer Vorstadt Ost dem Denkmalschutz unterliegen, kommt dieser Einschränkung eine besonders schützende Bedeutung zu. Damit die ortsbildprägenden Fassaden nicht vollständig von der Begrünung verdeckt werden, ist darauf zu achten, dass maximal 1/3 je Gebäudefassade durch Kletterpflanzen bedeckt sein dürfen. Um die Einfügung in diesen historischen Gebäudebestand zu gewährleisten, sind als Material nur Holz oder Metall für die Ausführung der Kletterhilfen (Spaliere) zulässig. Dies wird auch dadurch begründet, dass die Fassade als Gesamtheit in ihrer Gestaltung erhalten werden soll.

7.1.8 Sonnenschutz

- Für die im Bereich A der Adelshofer Straße und Rappenaue Straße zugewandten Gebäude-seiten und in dem Bereich C der Hilsbach zugewandten Gebäudeseiten. Gleiches gilt für innerhalb der Bereiche A und C liegende Gebäudeseiten, die senkrecht oder schräg zu den oberstehenden Gebäudeaußenseiten angeordnet sind -

Außenliegende Rollladenkästen sind zwar praktisch, wirken aber aufgesetzt und instabil. Zudem sind sie nicht typisch für den Bereich der Adelshofer Vorstadt Ost. Andersherum tragen Fensterklappläden als Wimpern eines Hauses zur Plastizität der Fassade bei. Deshalb wird durch Satzung bestimmt, dass der Sonnenschutz durch Fensterklappläden zu erhalten / herzustellen ist, wie er bereits historisch / typischerweise im Geltungsbereich vorzufinden ist. Darüber hinaus sind auch Rollläden nur in Kombination mit Fensterklappläden zulässig, und auch nur, wenn die konstruktiven Teile von

Sonnenschutzreinrichtungen verdeckt geführt werden.

- Für die in dem Bereich A, dem Bereich B und dem Bereich C liegenden, zum Innenhof B orientierten Fassaden -

Aufgrund der nicht vorhandenen baugestalterischen Außenwirkungen in den öffentlichen Verkehrsraum können in diesen Bereichen Sonnenschutzreinrichtungen auch ohne die zusätzliche Anbringung von Fensterklappläden zugelassen werden.

7.1.9 Farbgestaltung

Die Farbgebung der Fassadenoberflächen bestimmt wesentlich das individuelle Erscheinungsbild eines Gebäudes. Im Zusammenwirken mit den übrigen Gebäuden einer Straße prägen sie auch den öffentlichen Verkehrsraum. In bebauten Gebieten gewährleisten sie ein Einfügen und verhindern unverträgliche „Ausreißer“. Die Farbgestaltung der Gebäude muss daher im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festgelegt werden.

Für eine differenzierte und nachvollziehbare Konkretisierung zulässiger Farbtöne wurde ein herstellerunabhängiges Farbsystem, das sowohl die Farbzusammensetzung als auch den Helligkeitsgrad der Farben bestimmt, zugrunde gelegt. Das RAL-System ist für Fassadenanstriche weniger geeignet. Aus diesem Grund wurde auf das Natural Color System (NCS) Bezug genommen. Die nach dem Natural Color System (NCS) definierten Farben beziehen sich auf die Außenwände der Gebäude und der oberirdischen Garage. Das NCS ist ein standardisiertes Farbsystem das von vier Grundfarben ausgeht, die von farbtüchtigen Menschen als „rein“ bezeichnet werden.

- Y (Yellow): Gelb
- G (Green): Grün
- R (Red): Rot
- B (Blue): Blau

Alle weiteren Farbtöne werden als Zwischenstufen betrachtet und ihr Abstand von der „reinen“ Grundfarbe in Prozentanteilen angegeben. Als weitere Größe kommt die Helligkeitskomponente hinzu. Also die Ausprägung in Richtung Schwarz oder Weiß.

Die NCS-Farbkennzeichnung erfolgt in zwei Teilen: Der erste Teil gibt den Schwarzanteil sowie die Farbigkeit (Farbsättigung) an, der zweite Teil die Position des Grundfarbtons auf dem YGRB-Farbkreis.

Beispiel:

NCS	S	05	10	- Y
	Second Edition (Überarbeitung des Katalogs von 1995)	Schwarzanteil	Farbigkeit	Grundfarbe

Die in der Satzung ausgewählten *Farben für die Fassaden* beruhen auf einer Auswahl von Farbtönen aus den Grundfarben Gelb und Rot, sowohl als „reine“ Farben, als auch in Zwischenstufen in hellen, abgetönten Farben. Die Auswahl beruht zum Einen auf den im Gebiet dominierenden Farbanstrichen der Fassaden, zum Anderen steuern die ausgewählten Farbtöne die gewollte Entwicklung im Gebiet. Die als Farbspektrum festgesetzten Farbtöne bewegen sich im Spektrum erdfarbener Töne, die im Plangebiet, aber auch darüber hinaus im historisch geprägten Stadtkern vorherrschen. Die Bandbreite der Farben beinhaltet Farbtöne aus den Grundfarben rot, ocker, umbra, gelb, braun und sepia.

Garagen bilden gemeinsam mit den (Wohn-)Gebäuden ein Ensemble. Sie sollen deshalb gemeinsam ablesbar sein. Deshalb wird in der Satzung bestimmt, dass die Fassaden von Garagen im gleichen Farbton auszuführen sind, um ein ruhiges Gesamterscheinungsbild sowie einheitliches Straßenbild zu fördern.

Sonstige Fassadenelemente, wie Türen, Ladenfronten, Schaufenster- und Fensterumrahmungen sofern aus Putz, Gesimse, Geländer, Sockel, Klappläden, Schiebeläden usw. tragen an sich zur

Plastizität und somit zu einer Lebendigkeit einer Fassade bei. Damit die Plastizität besser zur Wirkung kommt, wird in der Satzung bestimmt, dass die sonstigen Fassadenelemente in dunklerer Farbe als die Fassade selbst auszuführen ist. Dabei sind die Farben für die sonstigen Fassadenelemente auf die Fassadenfarben abgestimmt. Je höher die erste Zahl der Farbcodierung ist (gibt den Schwarzanteil an), desto dunkler ist der Farbton.

Die *Farben der Fensterrahmen- und Flügel* sollen sich im Hintergrund halten, weshalb in der Satzung bestimmt wird, dass diese in weiß, bzw. aus gestalterischen Gründen in Brauntönen auszuführen sind.

Für *Rollläden* werden keine expliziten Farbtöne festgesetzt, sie sind jedoch harmonisch auf die Fassade abzustimmen. Die Farbgestaltung ist mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

Gestaltungselemente aus Sand- oder Werkstein dürfen aus baugestalterischen Gründen nicht verputzt, mit Farbe überstrichen oder verkleidet werden.

Denkmalschutzrechtlich begründet, sind selbstverständlich andere Farbtöne zulässig, die im einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind. Insbesondere sind Farbgebungen an Fassaden von denkmalgeschützten Gebäuden im Bereich A – Wohn- und Geschäftsgebäude - mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Die Farbtafeln des Natural Color System können im Handel bezogen werden. Einen Einblick in das Farbschema bietet die Anlage 1 der Örtlichen Bauvorschriften. Aufgrund von Farbabweichungen können sie jedoch nur als grobe Orientierung herangezogen werden. Für die Bestimmung des Farbtons sind die Farbtafeln heranzuziehen.

7.1.10 Dach

Sowohl für die Gesamtstadt als auch für das Straßenbild haben die Dächer und ihre Aufbauten eine prägende Rolle. Die in der Satzung bestimmten Vorgaben zur Dachgestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten im Sinne der städtebaulichen Einbindung.

Dachform und Dachneigung

Mit den Vorgaben zu den *Dachformen* wird bestimmt, dass die Dächer je nach Bereich als Sattel-, Pult- oder Flachdächer zulässig sind.

In *Bereich A* wird das typische Straßenbild der Adelshofer Straße sowie die Ansicht von dem nördlich liegenden Wohngebiet auf den rückwärtigen *Bereich C* mit seinen steilen Satteldächern geprägt. Deshalb wird in der Satzung bestimmt, dass Hauptbaukörper in diesen Bereichen nur mit symmetrischen Satteldach mit einer steilen Neigung von 45° – 55° auszuführen sind. Die steile Dachneigung orientiert sich am (historischen) Gebäudebestand in der Adelshofer Straße. In den Bereichen A und C können oberirdische Garagen und Nebenanlagen auch als Pult- oder Flachdach ausgeführt werden, da es sich bei diesen Baulichkeiten um untergeordnete Gebäude handelt.

In *Bereich B* können Gebäude sowohl als Sattel- als auch als Pultdach ausgeführt werden, um eine Flexibilität in der Wahl der Dachformen zu gewährleisten und den Bauherrn nicht auf die Wahl nur einer Dachform zu beschränken. Dies ist in diesem Bereich möglich, da es sich um Bereiche handelt, die vom öffentlichen Straßenraum nur begrenzt bzw. nicht bzw. nicht vordergründig wahrnehmbar sind.

Dachränder

Der Raumeindruck der Adelshofer- und Rappenauser Straße sowie zum Hilsbach ist historisch durch eine durchgehende Trauflinie geprägt. Dieser Raumeindruck soll durch die Festsetzungen gesichert werden.

Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Dachfenster

- Für die im Bereich A der Adelshofer Straße und Rappenauser Straße zugewandten Gebäude-

seiten und in dem Bereich C der Hilsbach zugewandten Gebäudeseiten. Gleiches gilt für innerhalb der Bereiche A und C liegende Gebäudeseiten, die senkrecht oder schräg zu den oberstehenden Gebäudeaußenseiten angeordnet sind -

Der historische Straßenzug der Adelshofer Straße ist geprägt von einer ruhigen Dachlandschaft, die weder von Dachaufbauten wie z.B. Gauben oder Dacheinschnitten gestört wird. Sie ist geprägt von der historischen Nutzung der Dachräume als Speicherräume und steht damit in ursächlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Wert und Charakter des überlieferten Stadtbildes. Deshalb wird zur Sicherung dieses Erscheinungsbildes in der Satzung erlassen, dass Dacheinschnitte, Dachaufbauten und aufgekeilte Dachliegefenster in diesen Bereichen nicht zulässig sind. Es gibt zwar bereits bestehende, straßenseitige Dachgauben in der Adelshofer Vorstadt, dies sind jedoch Fehlentwicklungen, welche in Zukunft durch die beschriebenen Festsetzungen verhindert werden sollen.

Dachflächenfenster, die zur Belichtung von Wohnräumen dienen, sind jedoch unter den in der Satzung bestimmten Voraussetzungen zulässig, da sie auf der Ebene der Dachfläche liegen und in die Neigung des Daches integriert sind. Eine störende Wirkung für die Dachlandschaft wird hierbei nicht gesehen.

- Für die in dem Bereich A, dem Bereich B und dem Bereich C liegenden, zum Innenhof B orientierten Fassaden -

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte werden hier zugelassen, sofern sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sind.

Dachaufbauten

Auch Dachaufbauten tragen zu einer gestörten Dachlandschaft bei. Die Satzung bestimmt deshalb weiter, dass Dachaufbauten in oben genannten Bereichen nur in Form von Dachgauben und Dachfenstern sowie Querbauten zulässig sind. Dies aus dem Grund, dass diese in vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbaren Bereichen liegen und den historischen Straßenzug der Adelshofer Vorstadt nicht nachteilig beeinträchtigen.

Dachgauben

Die Vorgaben zu Dachaufbauten sorgen für einen einheitlichen Gestaltrahmen und dienen vor allem dazu, ein Mindestmaß an Einheit in der Vielfalt der individuellen Architekturvorstellungen für das Plangebiet zu erreichen. Durch die Vorgaben der Satzung zu Dachgauben für die oben genannten Bereiche, kann das charakteristische Ortsbild und der historisch geprägte Straßenraum geschützt werden.

Die Regelungen zu Dachaufbauten sollen zwar an die heutigen Anforderungen an das Bauen herankommen, jedoch behutsam in den historischen Straßenzug integriert werden. Auf harmonisierende Vorgaben zur Wahrung des (historischen) Ortsbildes kann hier deshalb nicht verzichtet werden. Die Regelungen zu den einzuhaltenden Mindestabständen sollen dazu beitragen, dass das Hauptdach in seiner Grundform und Funktion als solches erkennbar bleibt, und die Dachlandschaft nicht zu stark „zerstückelt“ wird. Durch die Bestimmung eines Mindestabstands zwischen Dachaufbau und Traufe, kann ein durchgehendes und somit einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft erreicht werden.

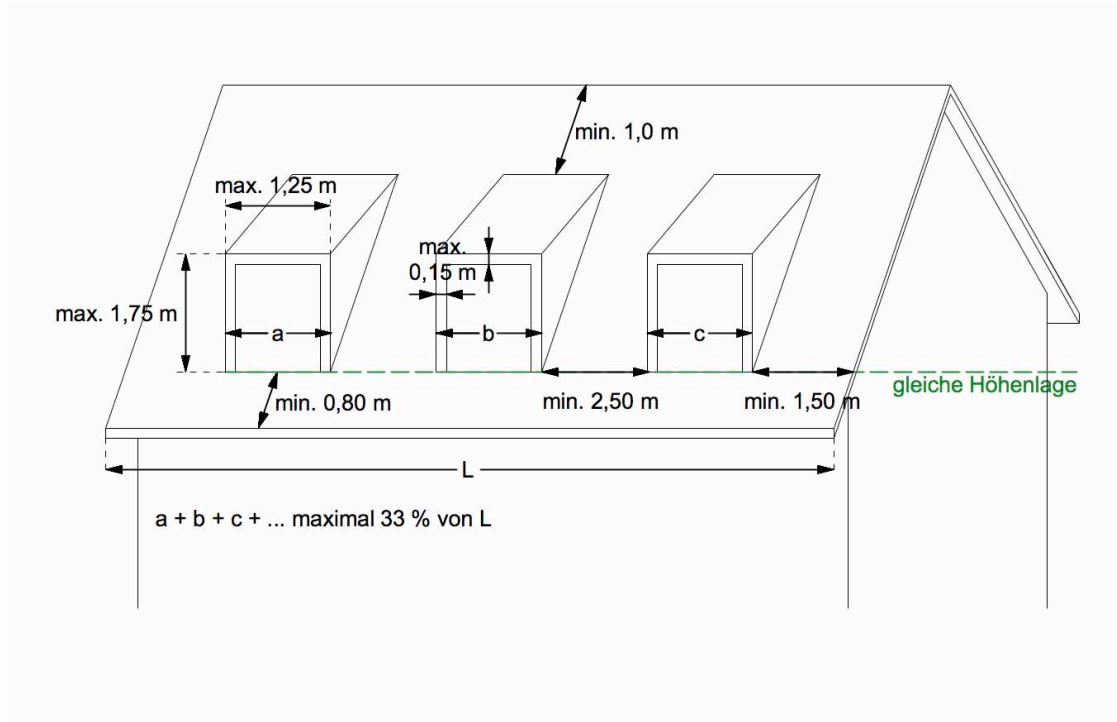


Abbildung unmaßstäblich

Zulässige Dachfenster

Zwar sind liegende Dachflächenfenster baugestalterisch weniger dominant als Dachgauben in der Dachlandschaft, jedoch kann auch hier nicht auf harmonisierende und reglementierende Vorgaben zur Wahrung des (historischen) Ortsbildes verzichtet werden. Die Vorgaben zu Abständen, Höhen und Breiten sowie der gleichen Höhenlage von Dachflächenfenstern gewähren zum einen die Belichtung der Wohnräume und sorgen gleichzeitig dafür, dass die Dachlandschaft nicht zu unruhig wirkt.

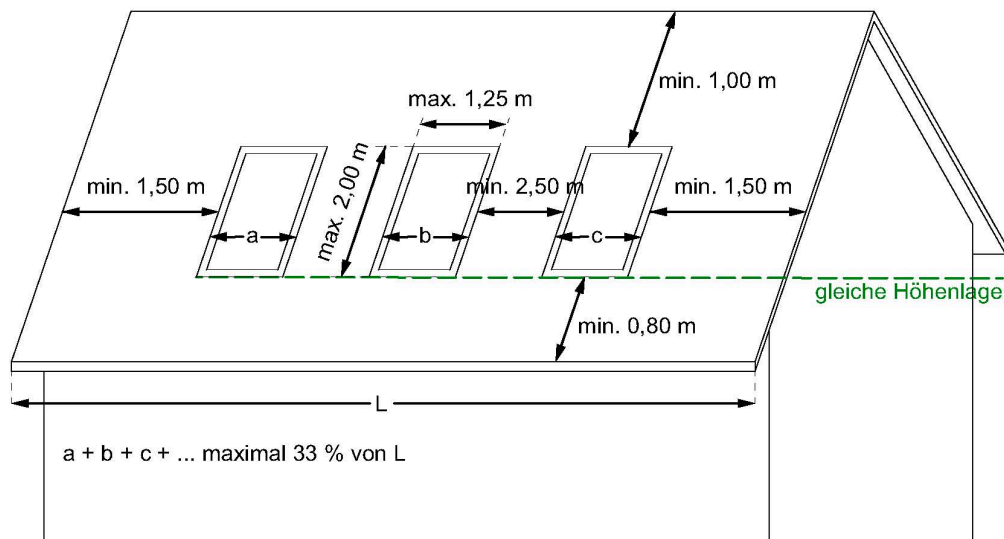


Abbildung unmaßstäblich

Kombination von zulässigen Dachfenstern und Dachgauben

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu sichern wird in der Satzung bestimmt, dass ein Nebeneinander von Dachfenstern und Dachgauben auf einer Dachfläche nicht zulässig ist.

Querbauten

Querbauten sind von der Außenwand aufsteigend zu den öffentlichen Räumen hin orientiert nicht zulässig, da sie dem historischen Vorbild widersprechen und eine ruhige, durchlaufende Trauflinie stören.

7.1.11 Technische Dachaufbauten – Solaranlagen

Die Nutzung von regenerativen Energien ist zulässig. Es dürfen jedoch andere Belange nicht übermäßig benachteiligt werden. Daher wird die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie gesteuert, gleichermaßen für alle drei Bereiche. Es wird eine Einheitlichkeit der Dachlandschaft angestrebt, die im Einklang mit der bestehenden umgebenden Bebauung steht. Es kann dadurch eine für den Ort typische ruhige und historisch geprägte Dachlandschaft und Maßstäblichkeit gewahrt werden.

7.1.12 Farben und Materialien

Als *Dacheindeckungen* für Dächer sind rote, rotbraune oder braunrot nicht engobierte Dachziegel in Form von Biberschwanz zulässig. Die Art und Farbe der Dacheindeckungen orientieren sich am charakteristischen Ortsbild und dienen dem Ziel eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen, die im Einklang mit der bestehenden umgebenden Bebauung stehen. Aus diesem Grund sind die Dächer von baulichen Anlagen auf dem gleichen Grundstück auch einheitlich zu decken.

Um die Außenwirkung von konstruktiv-technisch notwendigen, aber nicht unbedingt ästhetischen Elementen am Gebäude, wie die von *Verwahrungen, Dachrinnen, Fallrohren, Entlüftungsrohren sowie Entlüftungskaminen und Abgasleitungen* einzuschränken, wird in der Satzung bestimmt, dass diese Elemente in Metall, jedoch nur mit matter Oberfläche ausgeführt werden dürfen. Dies auch deshalb, um Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Blendwirkungen zu vermeiden. Zudem ist das Anstreichen von Verwahrungen, Dachrinnen, Fallrohre und Entlüftungsrohre innerhalb des Farbspektrums für „Sonstige Fassadenelemente“ zulässig.

Schornsteinen kommt aufgrund ihrer erhabenen Wirkung auf dem Dach eine besondere Außenwirkung zu, die durch den Verputz, oder durch das Verkleiden vor negativen Beeinträchtigungen der Dachlandschaft reduziert werden kann.

7.2 Werbeanlagen, Automaten

- Alle Bereiche des Geltungsbereichs -

Bei den Festsetzungen in Bezug auf Werbeanlagen handelt es sich zwar nicht um die zentralsten Regelungen dieser örtlichen Bauvorschriften, allerdings werden *Werbeanlagen* dennoch in ihrer Art, Größe und auf mögliche Standorte begrenzt, damit diese im städtebaulichen Gesamtbild untergeordnet bleiben. Das städtebauliche Gesamtbild der Adelshofer Vorstadt Ost ist geprägt durch denkmalgeschützte Modellhäuser und Grünflächen („Spitzgärten“), die nach § 2 und § 28 DschG geschützt sind. Die einzigartige Gebäudetypologie, in Form einer Hoftypologie, ist an das Grundrisschema des mitteldeutschen Gehöfts (fränkischer Dreiseithof) angelehnt. Erste Modellhäuser in der Adelshofer Vorstadt entstanden bereits Mitte des 19. Jahrhunderts und wurden im klassizistischen Stil errichtet. Diese Typologie sowie der Stil der Gebäude ist ortsbildprägend und damit ein unverwechselbarer Teil der Innenstadt sowie des Siedlungsbildes der Stadt Eppingen. Unmaßstäbliche Werbeanlagen würden dieses Gesamtbild daher negativ beeinflussen. Zudem sind in der Adelshofer Vorstadt typischerweise kleinteilige Gewerbebetriebe vorhanden, welche in der Regel sowieso keinen Bedarf an größerflächigen Werbeanlagen begründen.

Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber den Anwohnern und der Nachbarschaft zu minimieren werden glänzende, reflektierende und grelle Farben, Materialien und Werbeanlagen sowie wechselndes und bewegtes Licht ausgeschlossen. Eine Ausnahme bildet die Beleuchtung von aufgebrachten Schriften mit Hinterleuchtung. Die Regelungen hierzu sind in der Satzung jedoch so

formuliert, dass Blendwirkungen für die Nachbarschaft ausgeschlossen sind.

Damit *Automaten* ebenfalls im städtebaulichen Gesamtbild untergeordnet bleiben, wird die Zulässigkeit im Gebiet ebenfalls begrenzt.

7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- Alle Bereiche des Geltungsbereichs -

7.3.1 Spitzgärten

Die üppige Grünzäsur entlang dem Hilsbach, die sogenannten „Spitzgärten“ sind nach dem Denkmalschutzgesetz zu schützen, zu pflegen und zu dauerhaft zu erhalten.

7.3.2 (Stütz-)mauern und Böschungen

Die baugestalterischen Vorgaben der Satzung, dass Stützmauern, Einfriedungen- und Einfassungsmauern in Sand- oder Tuffstein zu errichten sind, gewährleisten ein harmonisches Einfügen in den Straßenzug der Adelshofer Straße. Die historischen Modellhäuser weisen Gestaltungselemente auf, die ebenfalls aus Sandstein bestehen. Verputzte Mauerelemente können aus baugestalterischen Gesichtspunkten nur untergeordnet und nur in Verbindung mit Sand- oder Tuffsteinelementen zugelassen werden.

7.3.3 Müllbehälterstandplätze

Um den öffentlichen Straßenraum nicht durch die den Privatgrundstücken zuzuordnenden Nebenanlagen – hier bewegliche Abfallbehälter – zu beeinträchtigen, werden Festsetzungen zur Platzierung sowie zur Abschirmung dieser Nebenanlagen auf den Privatgrundstücken getroffen.

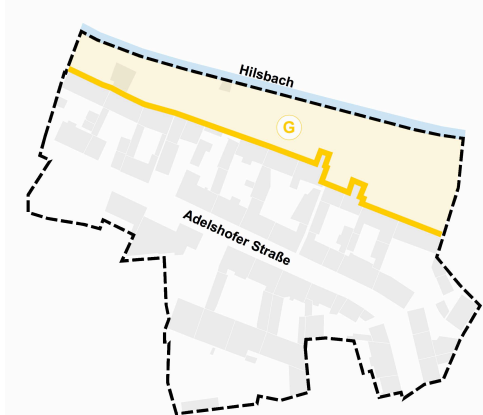
7.4 Einfriedungen

Da sich die baugestalterischen Anforderungen an die Einfriedungsart und -höhe in den unterschiedlich städtebaulich geprägten Bereichen A, B, C sowie den Bereichen, die durch ihre Grüne Kante geprägt sind: G, unterscheiden, werden dezidierte Vorgaben für die einzelnen Bereiche per Satzung bestimmt.

Im Bereich A

Hier geht es in erster Linie darum, den geschlossenen Raumeindruck zur Adelshofer Straße hin zu stärken. Im Bestand kommen überwiegend Mauern, aber auch untergeordnet Hecken vor, die den eher dichten Charakter der Modellhäuser verstärken. Die Höhe beschränkt sich dabei auf 2,0 m, um ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum zu vermeiden. Es soll damit ein einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Verkehrsraumes innerhalb des Gebietes gewahrt werden.

Im Bereich angrenzend zum Hilsbach: G



Von den nördlichen Hängen ist die Ansicht der rückwärtigen Scheunen sowie den üppigen Garten-

bereichen prägend. Aus diesem Grund ist hier ebenfalls ein besonderes Merkmal auf die Einfriedungsart und –höhe zu legen. Von den Hängen soll weiterhin die Ansicht auf die Scheunengebäude möglich sein. Aus diesem Grund werden in den oben genannten Bereichen Einfriedungen zugelassen, die in Ihrer Art und Höhe eine gestalterische Offenheit und Transparenz sowie ein einheitliches Erscheinungsbild von den nördlichen Hängen aus weiterhin gewährleisten. Gleichzeitig soll den Nutzerinnen eine gewisse Flexibilität in der Auswahl der Materialien eingeräumt werden. Auch zwischen den privaten Grundstücken ist die Zulässigkeit, Höhe, das Material sowie der Transparenzgrad reglementiert. Damit die per Satzung festgelegten Höhen von Einfriedungen nicht durch Topografieunterschiede höher werden, wird der Bezugspunkt der Einfriedungshöhe bestimmt.

Ausnahmsweise können in Bereichen, in denen Grundstücke an die öffentliche Durchwegung auf Flst.-Nr. 226 sowie 4765/3 grenzen, die Einfriedungshöhe auf maximal 2,0 m erhöht werden, um die privaten Grundstücke vor Einsicht zu schützen.

7.5 Anforderungen an die Bepflanzung

Mit der Festsetzung zur Pflanzung gebietsheimischer Gehölze für das Gemeindegebiet Eppingen, wird das Einbringen naturraumfremder Arten vermieden, welche sowohl die heimische Pflanzen- und Tierwelt als auch die Eigenart der Landschaft beeinträchtigen.

7.6 Außenantennen

Außenantennen stören in der Nähe der historischen Altstadt innerhalb der historischen Modellhauszone das Stadtbild. Deshalb ist ihr Vorkommen im Plangebiet nur eingeschränkt zulässig.

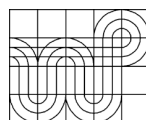
7.7 Niederspannungsfreileitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen treten aufgrund der Maststandorte und der Führung der Leitungstrassen zwischen den Maststandorten deutlich visuell in Erscheinung und können das Siedlungsbild stark beeinträchtigen. Zur Vermeidung eines negativen visuellen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume werden Freileitungen deshalb im Plangebiet ausgeschlossen. Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind daher entsprechend der Festsetzungsoptionen des § 74 (1) Nr. 5 LBO unterirdisch auszuführen.

Bei der Abwägung über die Verlegung von Telekommunikationsleitungen im Rahmen von § 68 (3) TKG wird von der Stadt Eppingen zur Vermeidung eines negativen visuellen Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume unter Berücksichtigung der Satzung der örtlichen Bauvorschriften die unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen als vorrangiges Ziel angesehen.

ausgefertigt:
Eppingen,

.....



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711. 2 55 09 55 0
info@wick-partner.de

Peter Thalmann, Bürgermeister

Planverfasser