

Anlage 1 zu GR/079/2018

STADT SINSHEIM

ERHALTUNGSSATZUNG

Gartenstadt / Osterweiterung Gartenstadt



Entwurf

Stand 26.06.2018

Gerhardt.stadtplaner.architekten

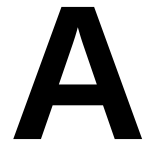
Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@gsa-karlsruhe.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.d



ERHALTUNGSSATZUNG

Gartenstadt / Osterweiterung Gartenstadt

Satzungstext und Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs der Satzung

Erhaltungssatzung „Gartenstadt / Osterweiterung Gartenstadt“

Auf Grund des § 4 der Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017 in Verbindung mit § 172 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65) hat der Gemeinderat der Stadt Sinsheim folgende Erhaltungssatzung „Gartenstadt / Osterweiterung Gartenstadt“ beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den im Lageplan vom 03.05.2018 dargestellten Bereich der Gartenstadt und Osterweiterung Gartenstadt in Sinsheim zwischen der Friedrich-Ebert-Straße, der Leibnizstraße, der westlichen Werderstraße und beidseitig der nördlichen General-Sigel-Straße. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Erhaltungssatzung besteht aus folgenden Unterlagen:

- A Satzungstext und Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs der Satzung
in der Fassung vom 03.05.2018

Anlagen, die nicht Bestandteil des Satzungstextes sind:

- B Regelungen zur Bewertung der Einfügung baulicher Anlagen
in den städtebaulich bedeutsamen Bestand in der Fassung vom 03.05.2018
einschließlich erläuternder Plandarstellungen
- C Begründung einschließlich Analysepläne

§ 3 Erhaltungsgründe / Genehmigungsvorbehalte

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig.

Dies gilt auch für verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO (Landesbauordnung) außer.

für bauliche Änderungen innerhalb des Gebäudes, die das äußere Erscheinungsbild nicht verändern, und unterirdische Leitungen.

Die Genehmigung zum Rückbau darf nur versagt werden, wenn das Vorhaben allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder sonst von städte-

baulicher Bedeutung ist und unmittelbar nachfolgend kein Ersatz nach den in der Erhaltungssatzung dargestellten Regelungen geschaffen wird.

Die Genehmigung zur Errichtung oder Änderung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Bewertungsmaßstab sind die der Erhaltungssatzung beigelegten Regelungen zur Bewertung der Einfügung baulicher Anlagen einschließlich der erläuternden Plandarstellungen, Anlage B.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigung zurückbaut oder ändert.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000 Euro geahndet werden.

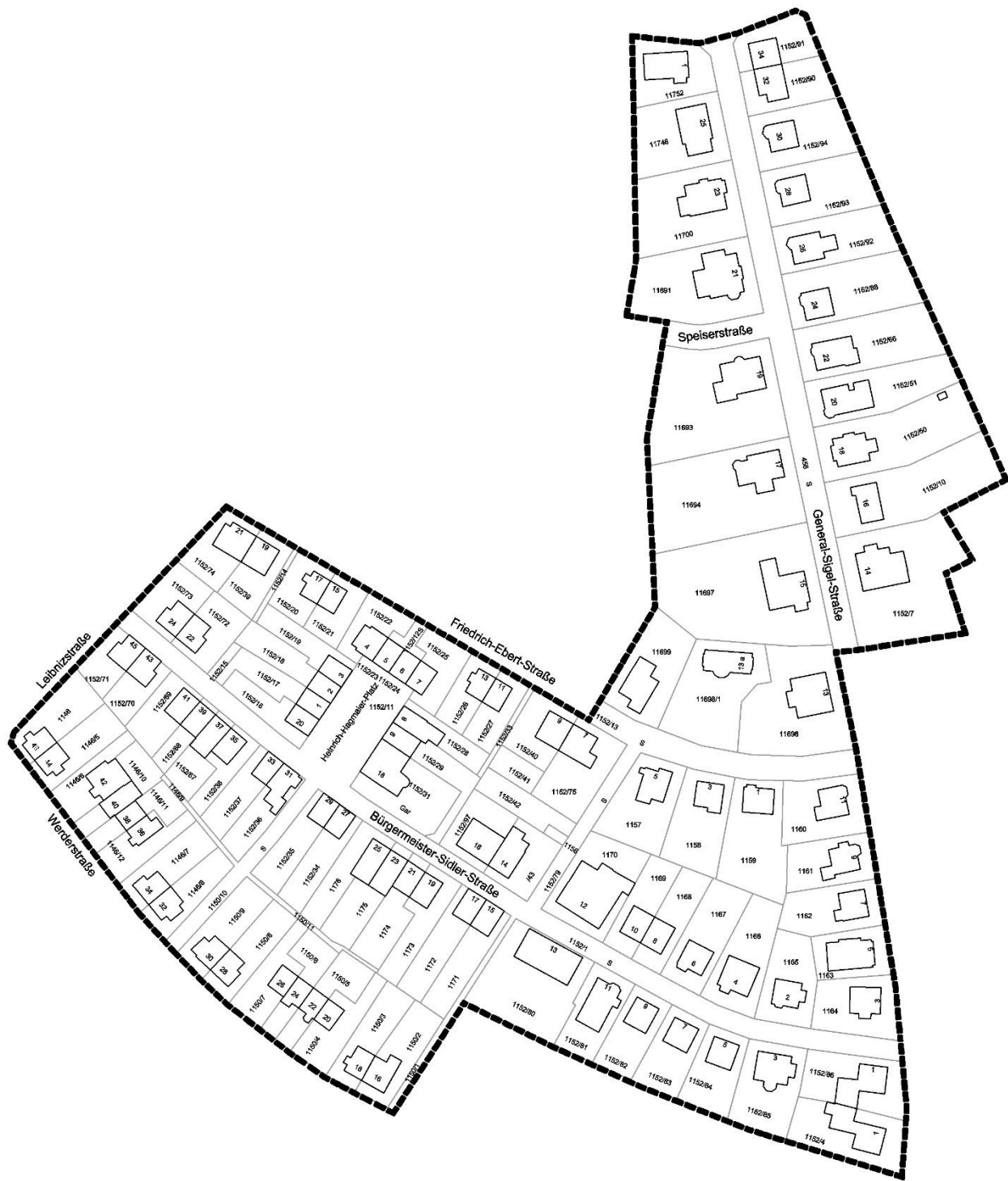
§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sinsheim, den.....

.....

Der Oberbürgermeister



Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs der Satzung

B

Regelungen zur Bewertung der Einfügung baulicher Anlagen in den städtebaulich bedeutsamen Bestand

in der Fassung vom 26.06.2018

Regelungen zur Bewertung der Einfügung baulicher Anlagen in den städtebaulich bedeutsamen Bestand

Bauordnungsrechtliche Belange bleiben von nachfolgenden Regelungen unberührt.

Die Abbildungen 3, 4 und 5 sind in den Anlagen der Satzung maßstabsgerecht beigelegt.

Umgang mit städtebaulich nicht maßstabsgebenden Gebäuden oder Gebäudeteilen:

Einzelne Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung wurden bereits stark verändert oder durch spätere Anbauten überformt und sind deshalb in der bestehenden Form nicht maßstabsgebend für die ortstypische Gartenstadtbebauung. Sie genießen Bestandsschutz. Bei Abriss und Neubau gelten für diese Gebäude oder Gebäudeteile jedoch zur Einfügung in die umgebende, gartenstadttypische Bebauung die Regelungen der Erhaltungssatzung.

Zu diesen Gebäuden zählen (Stand 03.05.2018):

- Wohnhaus General-Sigel-Straße 1 (rückwärtiger Zwischenbau)
- Wohnhaus Bürgermeister-Sidler-Straße 1 (rückwärtiger Zwischenbau)
- Wohn-/Geschäftshaus Bürgermeister-Sidler-Straße 12 (Vorbau, rückwärtige Anbauten)
- Wohnhaus General-Sigel-Straße 1 (rückwärtiger Zwischenbau)
- Wohnhaus General-Sigel-Straße 5 (Neubau)
- Wohnhaus General-Sigel-Straße 13a (Lage, Gestaltung)
- Wohnhaus General-Sigel-Straße 16 (Geschossigkeit, Lage)
- Wohnhaus General-Sigel-Straße 21 (rückwärtiger Anbau)
- Wohnhaus General-Siegel-Straße 32 (Anbau)
- Wohnhaus Werderstraße 16 (überbauter Eingangsanbau)
- Wohnhaus Werderstraße 34 (seitlicher/rückwärtiger Anbau)
- Wohnhaus Werderstraße 36 (straßenseitiger Anbau, Garagen im Garten)

1. Teilbereiche

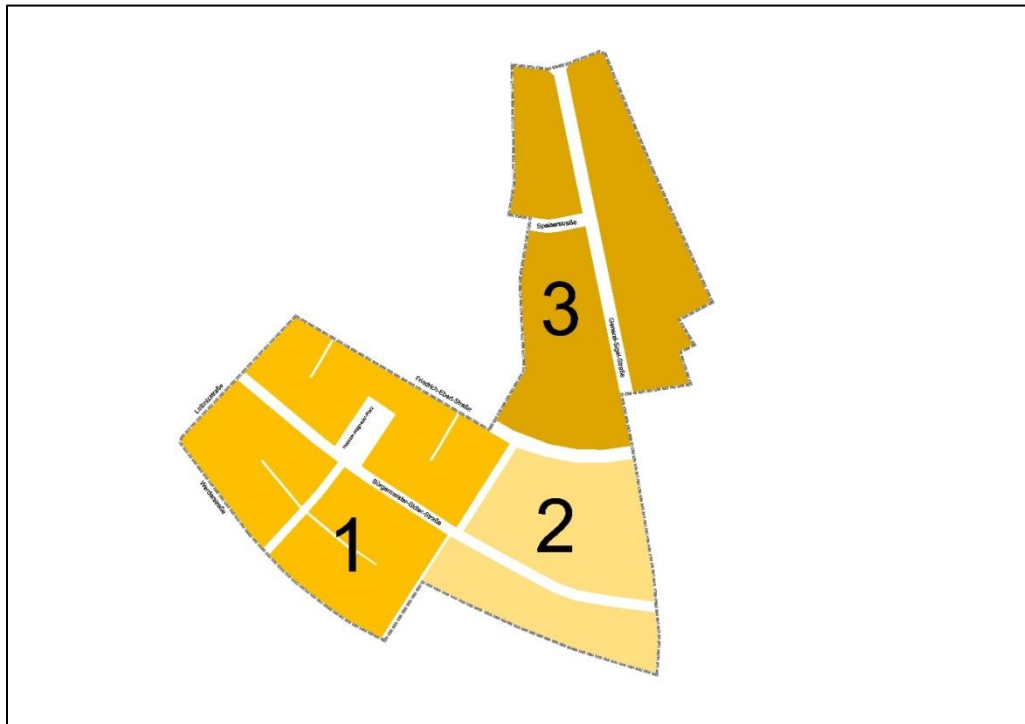


Abb. 1 Teilbereiche

Die Bebauung in den Teilbereichen (Abbildung 1) unterscheidet sich teilweise unter anderem aufgrund des Baualters der Gebäude, der Grundstücksgröße und der Gebäudetypologie, die Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild haben. Deshalb gelten für die Teilbereiche 1, 2 und 3 teilweise unterschiedliche Regelungen.

2. Bauweise und Stellung der Gebäude

Die bestehende symmetrische Anordnung und Gruppierung der Wohngebäude, die offene Bauweise und die Gebäudefluchten entlang der Erschließungsstraßen sind wesentlich für die planvolle Anlage der „Gartenstadt / Osterweiterung Gartenstadt“ und sind zu erhalten.

Bei Abriss und Neubebauung sind die Gebäude in allen Teilbereichen in offener Bauweise zu errichten.

Bei Anbauten und Neubauten soll die Länge der jeweiligen Hausformen entlang der erschließenden Straße 14 m bei Einzelhäusern, 18 m bei Doppelhäusern und 28 m bei Hausgruppen nicht überschreiten. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Vorbauten u. ä. sind zulässig.

Bei Abriss und Neubebauung sind die Wohngebäude im Teilbereich 1 jeweils in der bestehenden, in der Abbildung 2 dargestellten Hausform als Doppelhaushälfte oder Teil einer Hausgruppe zu errichten.



Abb.2 Symmetrische Anordnung der Hausformen

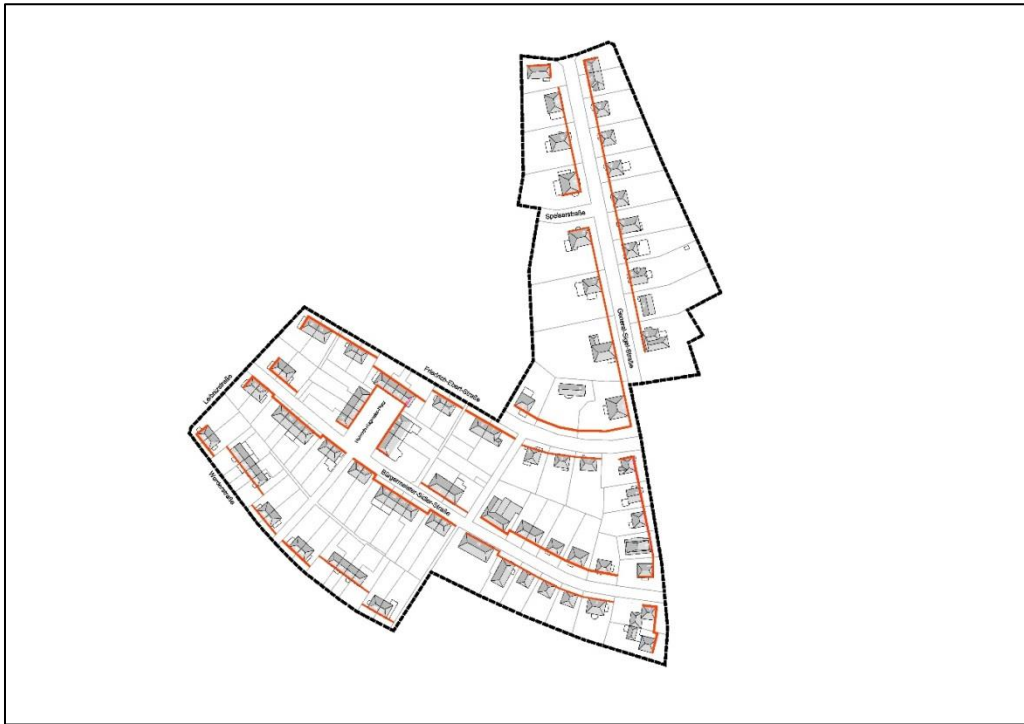


Abb. 3 Baufluchten

Bei Abriss und Neubebauung ist die in Abbildung 3 dargestellte straßenseitige Bauflucht aufzugreifen. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Vorbauten u. ä. sind zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung und Gebäudekubatur

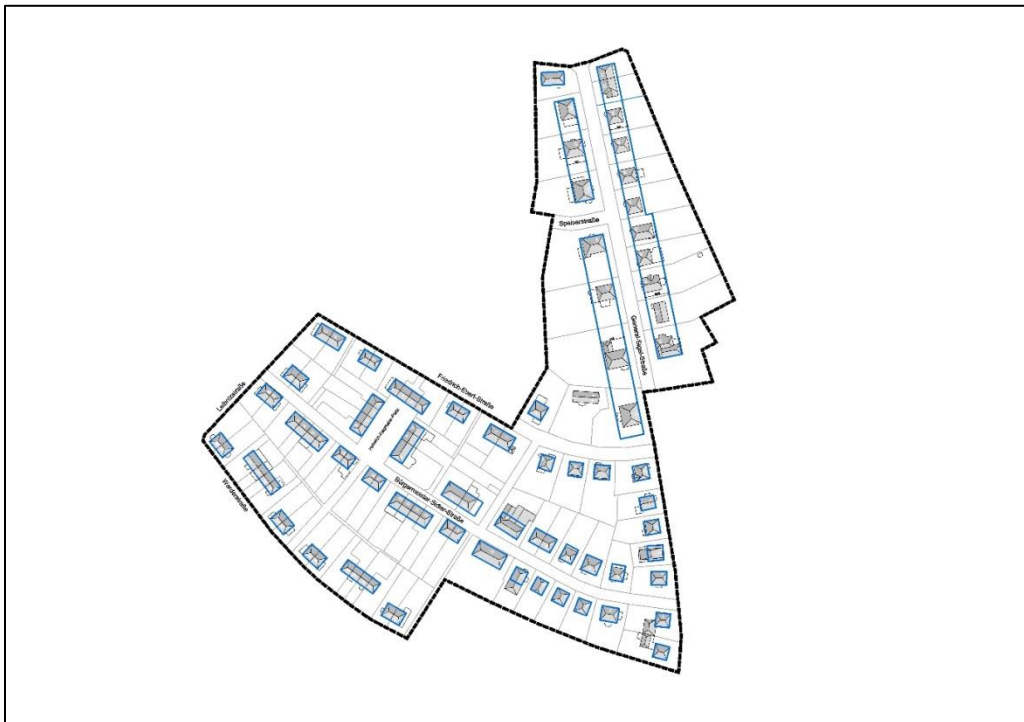


Abb.4 maßgebliche Gebäudetiefe

Die maßgebliche Gebäudetiefe der bestehenden Hauptbaukörper entsprechend Abbildung 4 ist zu erhalten. Nach einem Abriss des Hauptgebäudes soll bei einer Neubebauung die historische Kubatur wiederaufgenommen werden.

Im Teilbereich 3 sind bei Neubauten auch abweichende Gebäudetiefen zulässig, die jedoch das in Abbildung 4 dargestellte Maß nicht überschreiten dürfen.

Hauptgebäude in einer zweiten Baureihe sind unzulässig. Dies gilt insbesondere auch für die Grundstücke zwischen General-Sigel-Straße und der Straße „Zum Friedhof“.

Eine Erweiterung der Grundfläche bestehender Hauptgebäude ist – ungeachtet eingeschossiger (Eingang-)Vorbauten und Erker - nur durch einen untergeordneten, maximal zweigeschossigen - bei Reihenhäuser eingeschossigen - Anbau auf der von der erschließenden Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig. Der Anbau darf maximal 75 % der Gebäudeseite einnehmen und nur innerhalb der in Abbildung 5 dargestellten Erweiterungszone liegen.

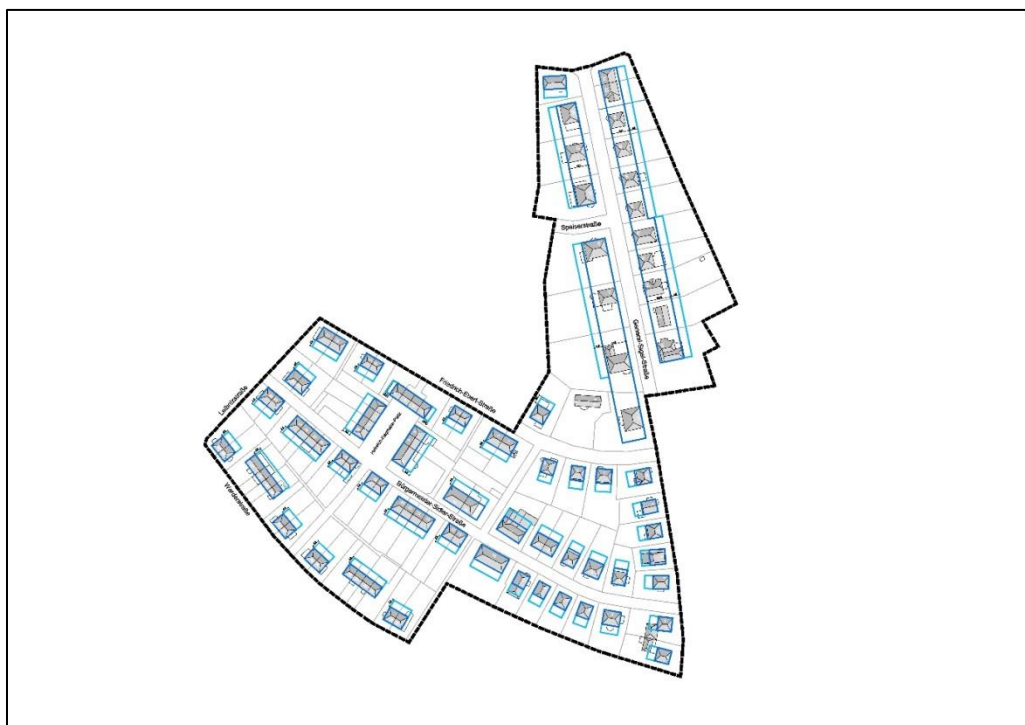


Abb. 5 Erweiterungszone für Anbauten

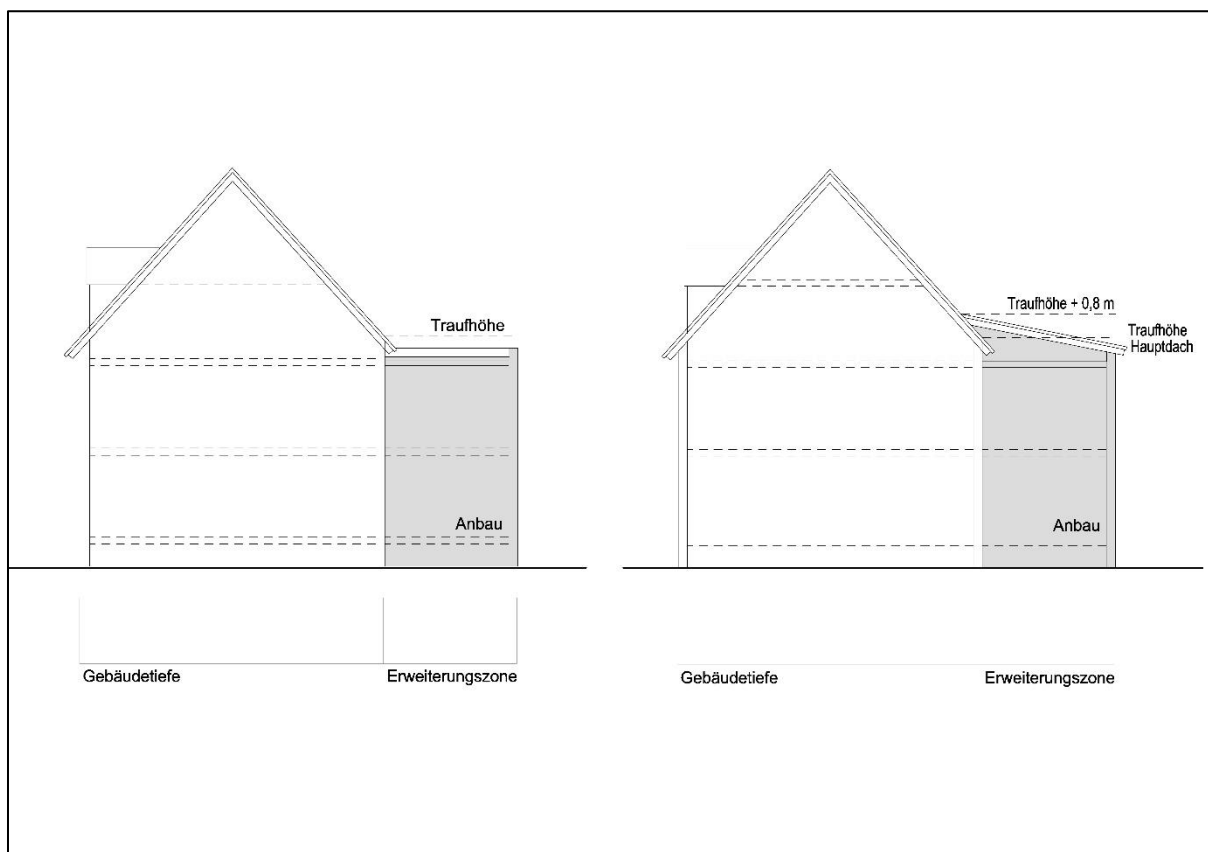


Abb. 6 maximale Höhe der Anbauten

Anbauten sollen die Traufhöhe des Hauptgebäudes nicht mehr als 0,80 m überragen (siehe Abb. 6).

Gebäudekubatur und Dachform

Hauptgebäude sind als zweigeschossige Bauten zu erhalten oder zu errichten. Ein drittes Geschoss ist nur zulässig als Dachgeschoss.

Vorhandene Dachformen sind zu erhalten. Für Neubauten sind nur Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 40 ° oder Mansarddächer zulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Traufhöhe an einander anzupassen.

4. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

Vorgärten sind prägend für die städtebauliche Gestalt der Gartenstadt / Osterweiterung Gartenstadt und sollen erhalten werden. Deshalb darf die Zone zwischen Wohngebäude und erschließungsseitiger Grundstücksgrenze insgesamt maximal zur Hälfte für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge genutzt werden. Ausnahmen sind in städtebaulich begründeten Einzelfällen zulässig, wenn z.B. bedingt durch die Topografie oder den Grundstückszuschnitt ein Nachweis der baurechtlich notwendigen Stellplätze ansonsten nicht möglich wäre.

Garagen, Carports und Nebengebäude in Form von Gartenschuppen, Fahrradüberdachungen und ähnliche bauliche Anlagen sind in der Vorgartenzone unzulässig.

Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sind nur in einem Streifen von 6,0 m Breite entlang der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Pro Grundstück sind maximal zwei freistehende Garagen zulässig. (Abb. 7)

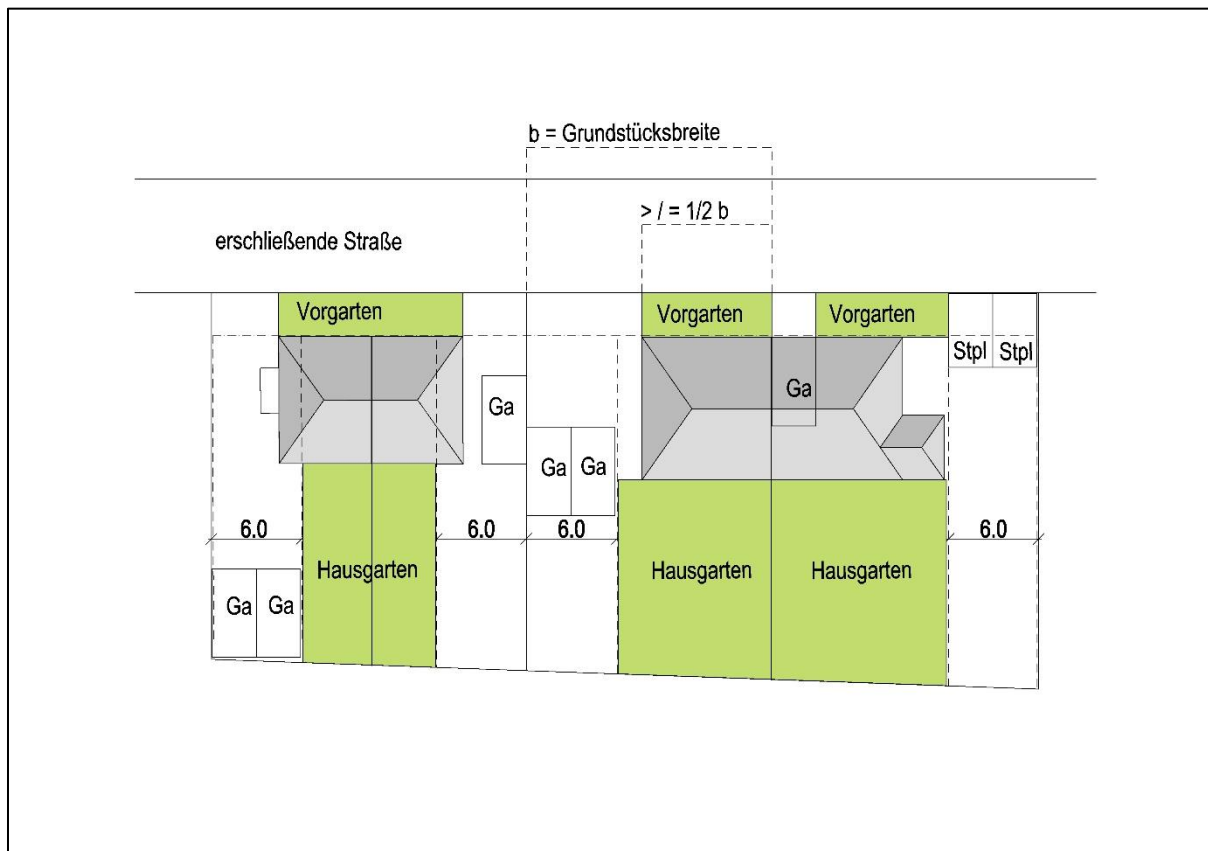


Abb. 7 Garagen und Stellplätze

Stellplätze sind in der Hausgartenzone zwischen Hauptgebäude und rückwärtiger Grundstücksgrenze unzulässig.

Die Gartenzonen sind in der Abbildung 7 beispielhaft grün dargestellt.

5. Eingänge, Vorbauten und Erker

Die typischen seitlichen Eingangsanbauten und straßenseitigen Erker sind zu erhalten.

Balkone auf Eingangsanbauten und Erker sollen erhalten und nicht überdacht oder eingehaust werden.

6. Dachaufbauten

Dachaufbauten sollen sich dem Hauptdach deutlich unterordnen. Proportionen, Form und Material der Dachaufbauten sind auf einander abzustimmen.

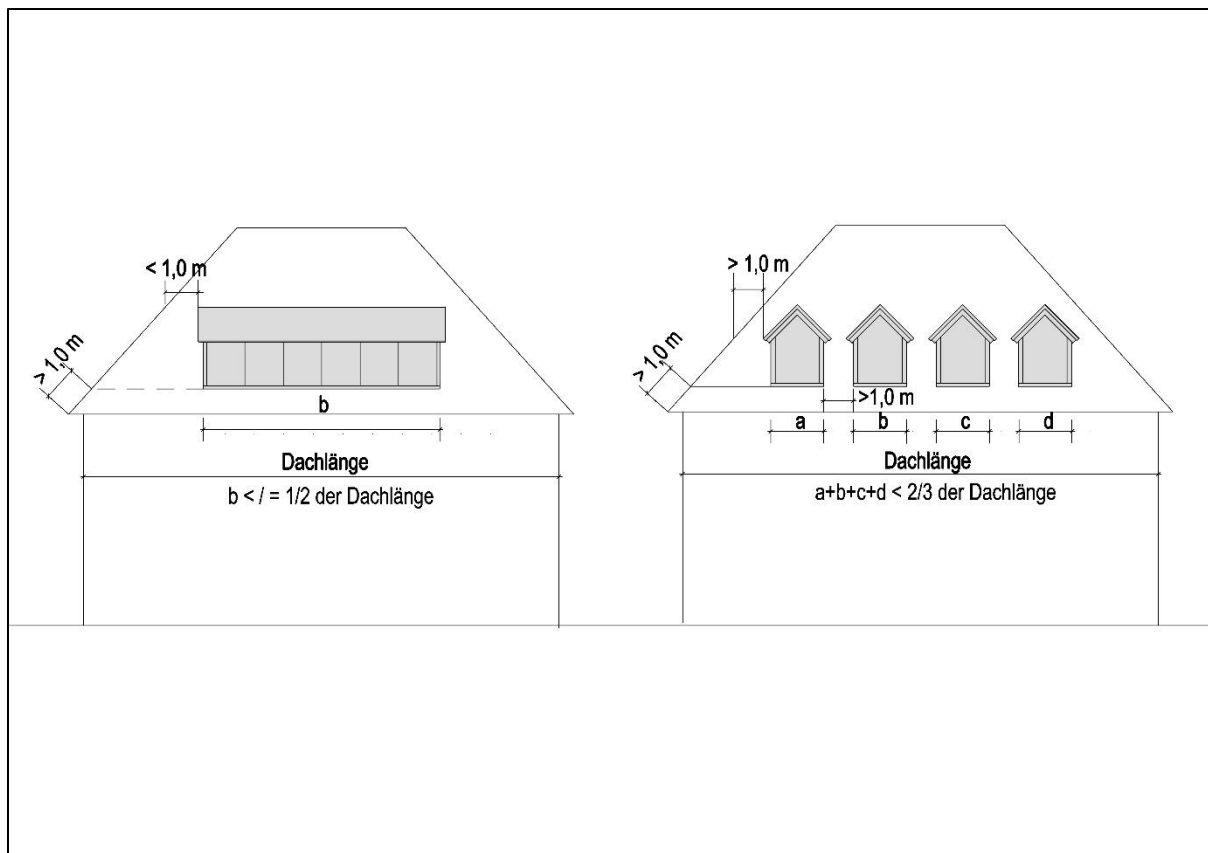


Abb.8 Lage und Abmessung von Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur zulässig als Gauben in der ersten Dachebene.

Die Breite einer Gaube soll die Hälfte der zugehörigen Dachlänge, gemessen an der Unterkante der Gaube, nicht überschreiten.

Die Gesamtbreite aller Gauben einer Dachseite soll maximal zwei Drittel der zugehörigen Dachlänge einnehmen.

Zu den Dachrändern (Ortgang, First, Traufe, Dachgrat) sowie untereinander ist mit Gauben ein Abstand von mindestens einem Meter einzuhalten.

7. Grün- und Freiflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen (ohne Hochbauten) außerhalb der notwendigen Zugänge, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen sollen als Grünfläche erhalten oder bei Neubauten als Grünfläche (Nutzgarten, Ziergarten, Rasenfläche) angelegt werden.

8. Nutzung regenerativer Energien und energetische Maßnahmen

Im Einzelfall prägen Bestandsgebäude, die ihre originale Architektursprache noch weitgehend besitzen, in besonderem Maße das städtebauliche Erscheinungsbild der Gartenstadt / Gartenstadt Osterweiterung.

Energetische Maßnahmen nach den Anforderungen der EnEV (wie Dämmung, Fotovoltaik) bzw. der EEWärmeG (Neubau) und EWärmeG (Heizungsaustausch) sind ausdrücklich erwünscht.

Bei einer energetischen Sanierung ist jedoch sicher zu stellen, dass der besonders ortsbildprägende Charakter der vorhandenen Architektur erhalten bleibt.

Anlagen zu den Regelungen der Satzung

Abb. 3 Baufluchten

Abb. 4 maßgebliche Gebäudetiefe

Abb. 5 Erweiterungszone für Anbauten

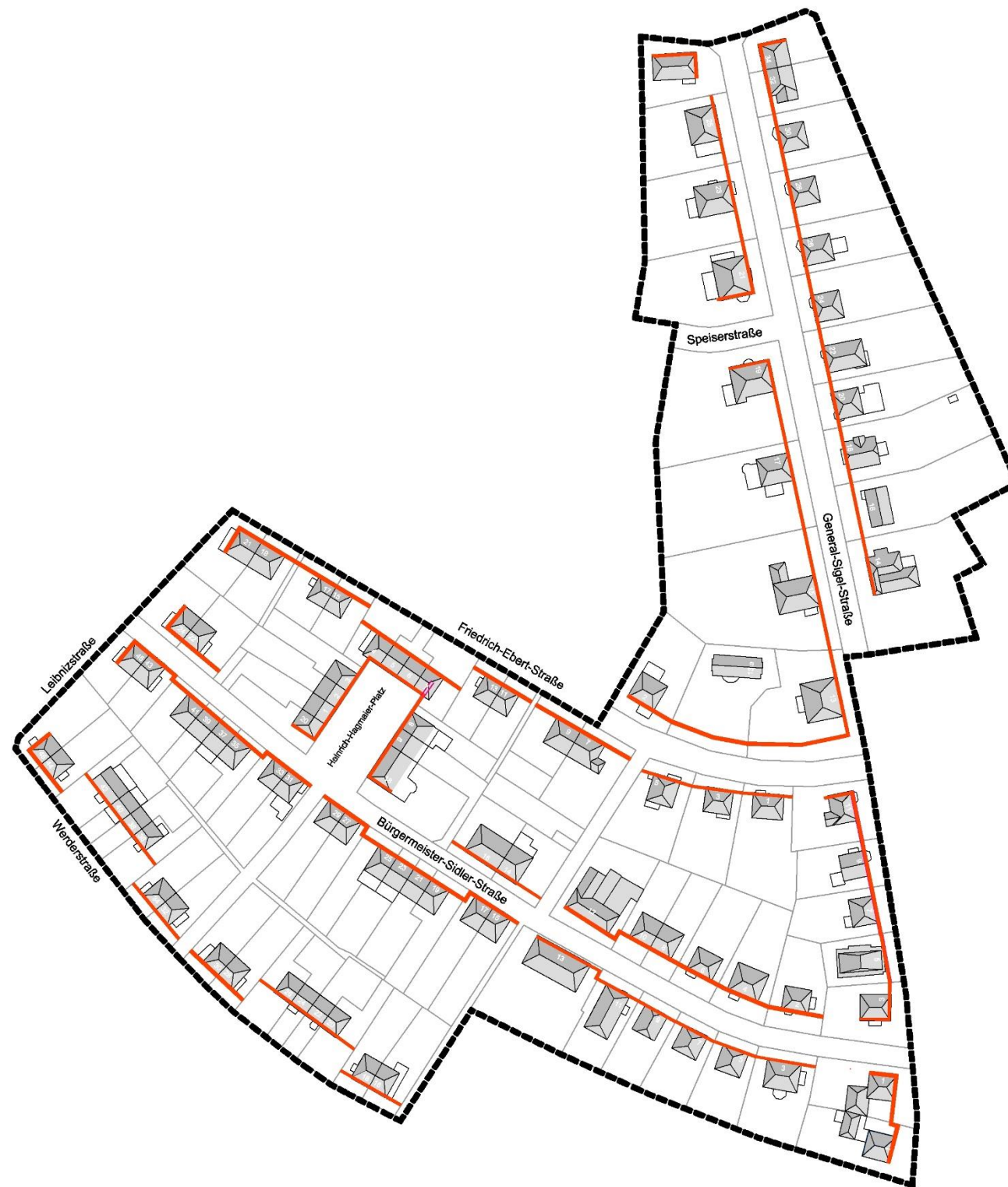


Abb. 3 Baufluchten (ohne Maßstab)

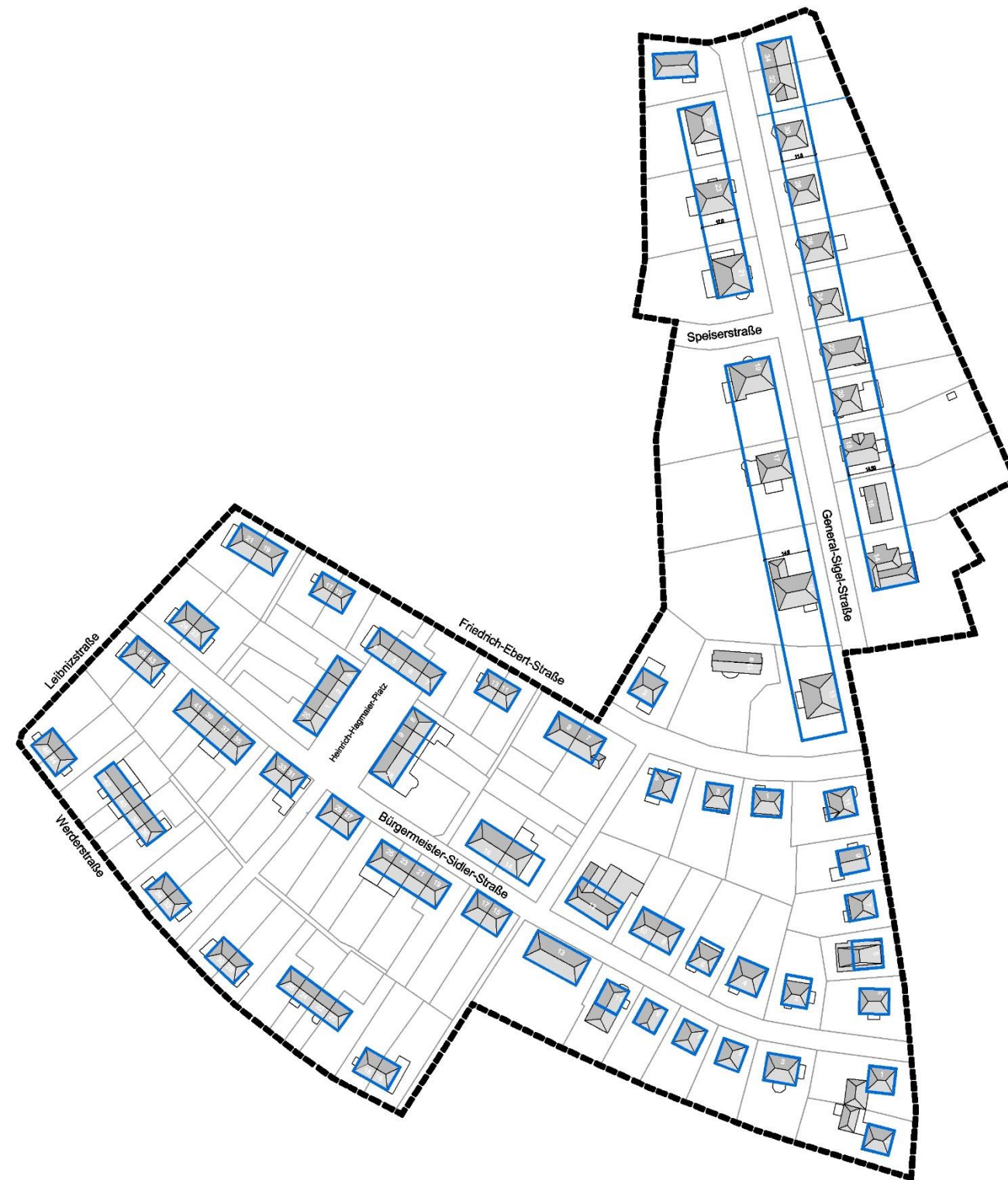


Abb. 4 maßgebliche Gebäudetiefe (ohne Maßstab)

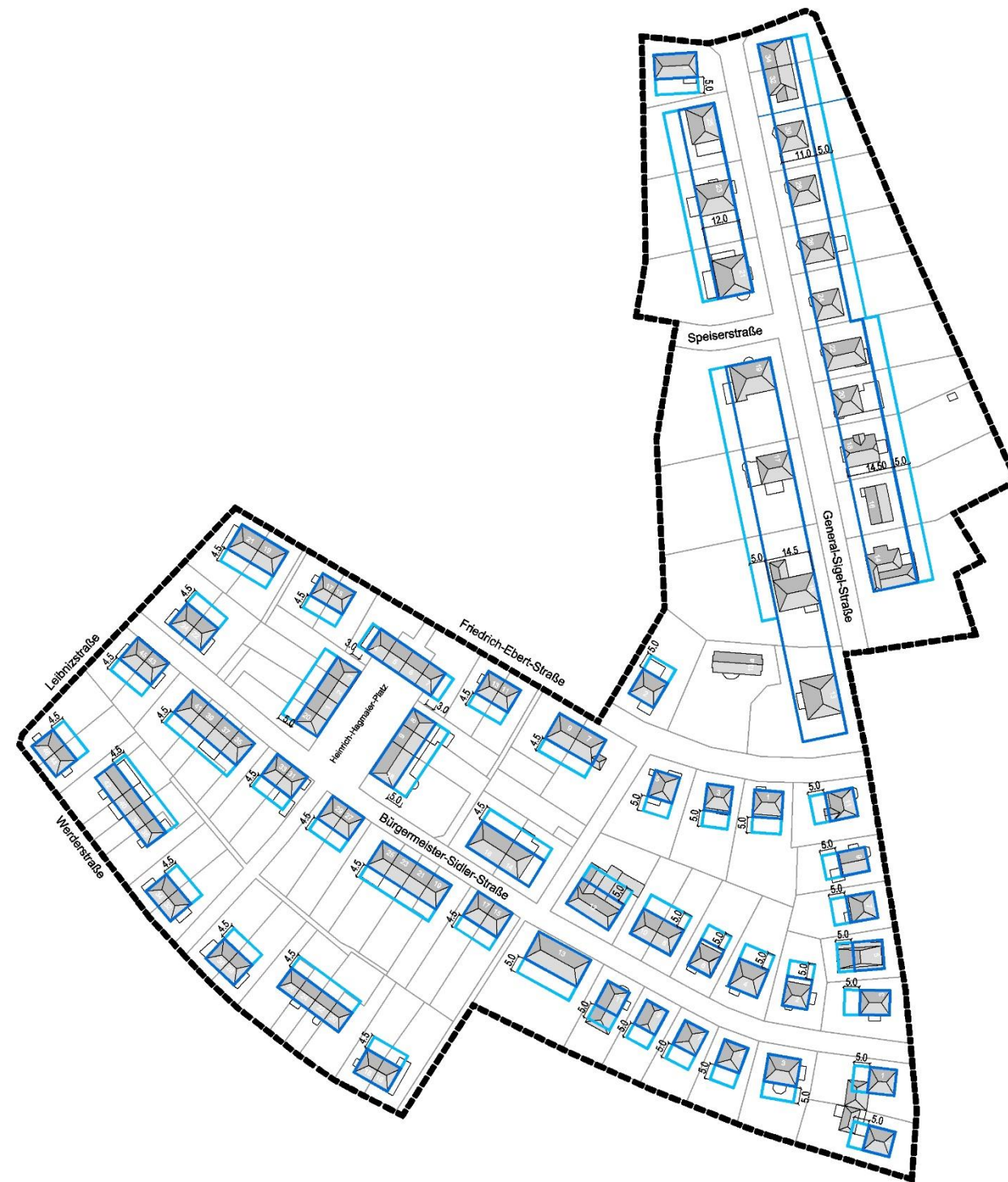


Abb. 5 Erweiterungszone für Anbauten (ohne Maßstab)



Begründung

in der Fassung vom 26.06.2018

Begründung

1. Anlass der Satzung

Die Gartenstadt entstand in den 1920er Jahren im Bereich um den Heinrich–Hagmeier-Platz. Zwischen 1930 und 1960 wurde die Gartenstadt entlang der General-Sigel-Straße nach Osten erweitert. Das zusammenhängende Quartier dient als einzigartiges bauhistorisches Erbe der damaligen Zeit und stellt heute ein städtebaulich homogenes und attraktives Wohngebiet dar. In den letzten Jahren werden zunehmend Veränderungen erkennbar, im Zuge derer vorwiegend durch Um –und Anbauten aber auch durch Abriss und Neubau eine stückweise Störung des städtebaulichen Ensembles stattfindet.

Für diesen Bereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, sodass Baugesuche bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen sind: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Diese Kriterien sind zur Wahrung der eigenständigen städtebaulichen Struktur der „Gartenstadt / Osterweiterung Gartenstadt“ unzureichend, da sie die besonderen, bisher nicht ausreichend definierten Elemente der Gartenstadtbauung wie z.B. die typische Gebäudekubatur und Dachgestaltung sowie die Zuordnung von Gebäuden und Gartenbereichen, die die „Gartenstadt / Osterweiterung Gartenstadt“ von der Bebauung der angrenzenden Bereiche abheben, nicht oder zu wenig berücksichtigen.

Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim hat deshalb am 31.01.2017 in öffentlicher Sitzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Gartenstadt und der Osterweiterung der Gartenstadt die Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB beschlossen.

2. Ziel der Satzung

Die typische, das Ortsbild prägende bauliche und räumliche Struktur der historischen „Gartenstadt / Osterweiterung Gartenstadt“ ist in dem Bereich der Erhaltungssatzung auch heute noch deutlich lesbar und bezeichnet die besondere städtebauliche Qualität und Eigenart der Raumbildung. Ein wesentliches Ziel der Satzung ist der Erhalt der bestehenden prägenden Bebauung und der zugeordneten Grün- und Freiflächen. Unter Berücksichtigung des wachsenden Wohnflächenbedarfs, eines geänderten Bedarfs an Stellplätzen für PKW / Fahrräder und einer zeitgemäßen Bedeutung der privaten Grün- und Freiflächen auch für das Stadtklima stellt die Satzung auch einen Rahmen auf, in dem eine angemessene Einfügung von notwendigen Um- und Anbauten sowie Neubauten in das städtebauliche Ensemble und damit dessen Erhalt sichergestellt werden.

3. Vorgehen und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Zur Festlegung der erhaltenswerten Elemente und Strukturen wurden eine Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse durchgeführt, deren Ergebnisse unter Punkt 6 der Begründung

sowie in den Plänen im Teil D ausführlich dargestellt werden und die die Regelungen und Festsetzungen der Satzung begründen.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Baugrundstücke zwischen der Friedrich-Ebert-Straße im Norden, der Leibnizstraße im Westen, der Werderstraße im Süden sowie beidseitig der General-Sigel-Straße und ist im Lageplan im Teil A der Satzung dargestellt. Die Abgrenzung leitet sich für den Bereich der Gartenstadt und der östlich anschließenden Erweiterung beidseitig der General-Sigel-Straße grundsätzlich aus dem Lageplan aus dem Jahr 1950 (Abb. 1) ab, der die Gebäude der ursprünglichen Gartenstadt als Bestand darstellt sowie aus der Bestandsanalyse vor Ort.

Aus dem Untersuchungsbereich der Bestandsanalyse Planzeichnung Nr. 1 wurden einzelne Grundstücke nicht in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung übernommen, da sie gegenüber der überwiegenden Bebauung der Gartenstadt abweichende Nutzungen und damit verbundene Gebäudestrukturen (Werderstraße Nr. 10, 12 und 14) oder andere Bauzeit typische Merkmale aufweisen.



Abb. 1 Auszug Bebauungsplan (nicht rechtskräftig) Richard Fischer 1950, Bauarchiv Stadt Sinsheim

4. Historische Entwicklung

Die Gartenstadt entstand in den 1920er Jahren nach den Plänen Richard Fischers und fiel in die Amtszeit von Bürgermeister Karl Sidler (1913 – 1930). Dieser ist Namensgeber der heutigen Bürgermeister-Sidler-Straße. Kernstück dieser Entstehungsphase ist der Heinrich-Hagmaier-Platz. Zwischen 1930 und 1960 entstand dann die Osterweiterung der Gartenstadt entlang der General-Sigel-Straße.

Auszüge aus der Veröffentlichung „Gartenstadt“, J. Töniges-Heinemann, Geschichtsblätter 2015:

Eine „Gartenstadt“ ist im ursprünglichen Sinne eine planmäßig gestaltete Siedlung, mit Gärten zur Eigenversorgung, auf einem Gelände, das dauerhaft im Obereigentum der Gemeinschaft in Form einer Genossenschaft erhalten wird. Damit bleibt jede Spekulation mit Grund und Boden für immer ausgeschlossen und der Wertzuwachs der Gemeinschaft erhalten. Diese soziale und wirtschaftliche Grundlage bewahrte bis heute viele dieser Siedlungen vor allem in den Großstädten bis in die Gegenwart den Garten, da dieser damit den gleichen Wert wie die tatsächlich bebaubare Fläche erhielt.

Unter dem Vorsitz des Fabrikanten Heinrich Hagmaier wurde der damalige Sinsheimer Regierungsbaumeister Richard Fischer für die Planung beauftragt, der einen ersten Plan erstellte. Straßen und Wege sollten, im Gegensatz zu früheren Erweiterungen, als Erstes fertiggestellt werden, wie es heute noch bei der Entwicklung von Neubaugebieten üblich ist. Mit Unterstützung der evangelischen Stiftsschaffnei begannen ab dem Sommer 1918 die Kaufverhandlungen um die vorgesehene Fläche jenseits der Werderstraße. Trotz Einigkeit mit den bisherigen Eigentümern verzögerte sich der Baubeginn, als nachträglich im März 1919 ein Planungswettbewerb durchgeführt wurde. Als im Dezember 1919 die Preiskommission zusammentrat und den Entwurf des Architekten Fischer mit dem 1. Preis auszeichnete, war die allgemeine Inflation schon weit vorangeschritten, die Handwerkskosten höher und das Baumaterial knapp. Die Häuser sollten jedoch nur zum Selbstkostenpreis abgegeben werden. Erst nach Einführung der Renten- bzw. Reichsmark konnte 1924 der 3. Baublock fertiggestellt werden. Nach sieben Jahren wurde unter Mitwirkung zahlreicher Sinsheimer Handwerksbetriebe die erste Bauphase mit der zentralen Platzanlage (heute Heinrich-Hagmaier-Platz) für 44 Familien (ca. 300 Einwohner) abgeschlossen.

Zahlreiche Fußwege der ursprünglichen Planung bieten auch heute noch die Möglichkeit - unabhängig vom PKW-Verkehr - in und durch das Gebiet zu kommen. Der zentrale rechteckig umbaute Platz (nach Heinrich Hagmaier benannt) zeichnet sich auch heute durch seine ruhige Platzanlage mit Brunnen aus, der jedoch nicht mehr in Betrieb ist

Heute wird der Name „Gartenstadt“ auch für die gesamte spätere Siedlungserweiterung Richtung Nord-Osten verwendet (bis 1970 mehr als 200 Wohneinheiten) und die zum Teil die städtebaulichen Merkmale der Gartenstadt aufgriffen. Dazu zählen die Zuordnung großer Gärten zu den Grundstücken und die Anlage einiger eigenständiger Fußwege.

Die planvolle Anordnung der Hausformen, besonders im ersten Bauabschnitt, ist bis heute erkennbar erhalten geblieben und soll durch die Erhaltungssatzung gesichert werden. Gleiches gilt für die Zuordnung der Freiflächen als straßenseitiger Vorgarten und rückwärtiger großer Hausgarten.



Abb. 2 Heinrich-Hagmaier-Platz, T16_26, Abtlg. K, Stadtarchiv Sinsheim



Blick von Norden (Friedrich-Ebert-Straße), T16_28, Abtlg. K, Stadtarchiv Sinsheim

5. Erhaltung von Gebäuden

Grundsätzlich sollen die Gebäude aus der Entstehungszeit der Gartenstadt und Gartenstadterweiterung, die in ihrer Anordnung, Kubatur und Ausgestaltung dieses Gebiet bis heute wesentlich prägen erhalten werden. Dies gilt in gleichem Maße für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen wie auch für Gebäude ohne Denkmaleigenschaft.

Einzelne Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs sind Neubauten oder wurden bereits stark verändert und durch spätere Anbauten überformt, und sind deshalb in der bestehenden Form nicht maßstabsgebend für die ortstypische Gartenstadtbebauung. Sie genießen Bestandsschutz. Bei Abriss und Neubau gelten für diese Gebäude oder Gebäudeteile jedoch zur Einfügung in die umgebende, gartenstadttypische Bebauung die Kriterien der Erhaltungssatzung.

6. Städtebauliche Merkmale des Gebiets

Die nachfolgend dargestellten wesentlichen städtebaulichen Merkmale des Gebietes sind Grundlage für die Formulierung der Regelungen zur Beurteilung einer Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung und Nutzungsänderung oder aber zur Errichtung einer baulichen Anlage im Sinne der Erhaltungssatzung.

Innerhalb des Gesamtgebiets sind 3 Teilbereiche ablesbar, die sich durch ihre Entstehungszeit, den Anteil an Doppelhäusern und Hausgruppen an den Hausformen, den Grundstücksgrößen und der Ausgestaltung der Gebäude mit baulichen Details (Erker etc.) unterscheiden. (Plan Nr. 2)

Teilbereich 1 Westlicher Bereich zwischen Friedrich-Ebert-Straße-Leibnizstraße und Werderstraße (ursprüngliche Gartenstadt)

Teilbereich 2 Östlicher Bereich zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Bürgermeister-Sidler-Straße bis zur General-Sigel-Straße

Teilbereich 3 Nördlicher Bereich der General-Sigel-Straße bis zur Nördlichen Ringstraße

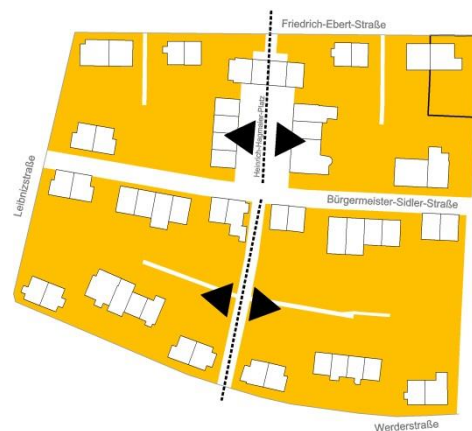
Zum Erhalt der städtebaulichen Merkmale dieser Teilbereiche werden deshalb teilweise unterschiedliche Regelungen wie zum Beispiel zur Anordnung unterschiedlicher Hausformen sowie zur maßgeblichen Grundstückstiefe getroffen.

6.1 Bauweise und Stellung der Gebäude (Plan Nr. 3-5)

Das Gebiet ist geprägt durch die parallel verlaufenden Friedrich-Ebert-Straße, Bürgermeister-Sidler-Straße und Werderstraße, sowie den senkrecht dazu verlaufenden, ansteigenden Straßenzug der General-Sigel-Straße. Die parallelen Straßen werden durch mehrere, zum Teil befahrbare Wege (oder anbaufreie schmale Straßen) miteinander verbunden. (Plan Nr. 3)

Ein wesentliches städtebauliches Merkmal der Gartenstadt /Osterweiterung Gartenstadt ist die offene Bauweise, wobei sich die einzelnen Hausformen durch jeweils ähnliche Gebäudelängen entlang der erschließenden Straßen auszeichnen. Ziel ist der Erhalt dieser typischen Gebäudelängen und der damit verbundenen Abstände zwischen den Gebäuden.

Zentraler Punkt der ursprünglichen Gartenstadt ist der Heinrich-Hagmeier-Platz. Die Bebauung des Quartiers ist symmetrisch zur Längsachse des Platzes aufgebaut. Dies gilt sowohl für die Wahl und Anordnung der unterschiedlichen Hausformen (Hausgruppen oder Doppelhäuser) als auch für die Stellung der durchweg traufständigen Gebäude zum Straßenraum. Es wechseln Doppelhäuser mit Hausgruppen ab, wobei allen Gebäuden in der Regel Vorgärten vorgelagert sind. Eine Ausnahme bilden hier vier Doppelhausgruppen auf der Südseite der Bürgermeister-Sidler-Straße an den Einmündungen der querenden Straßen bzw. Wegen, die direkt an der Gehwegkante stehen. Dies gilt auch für die Bebauung am Heinrich-Hagmaier-Platz, die den Platz ohne Vorgartenzone umrahmt. Die nördliche Platzrandbebauung rückt mit ihren Hausgärten von der Friedrich-Ebert-Straße ab. Eine weitere Besonderheit sind auch zwei Hausgruppen an der Werderstraße, die mit einer tiefen Gartenzone weit von der Straße abgerückt, in der Mitte der Grundstücke stehen.



In den Teilbereichen 2 Und 3 herrscht bis auf wenige Doppelhäuser eine offene Bebauung mit Einzelhäusern vor, denen ebenfalls Vorgärten vorgelagert sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und Gebäudekubatur (Plan Nr. 3-5, 7)

Entsprechend dem ursprünglichen Grundgedanken der Gartenstadtbewegung Gärten zur Selbstversorgung der Bevölkerung zu schaffen, sind die Grundstücke im Bereich um den Heinrich-Hagmeier-Platz als lange schmale Parzellen angelegt, die sich durch große Gärten auszeichnen.

(Beispielhaft Flstck. 1152/37, Bürgermeister-Sidler-Straße 33: Grundstückstiefe ca. 31 m, Grundstücksfläche ca. 300 m², Grundfläche Gebäude ca. 55 m²). Obwohl in diesem Fall mit einer GRZ von <0,2 die Werte der BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet deutlich unterschritten werden, sind es gerade die tiefen zusammenhängenden Gartenzonen, die die besondere Qualität der Gartenstadt ausmachen. Um diese Gartenzonen zu erhalten wird die bauliche Erweiterung der Gebäude beschränkt und ein Bauen in zweiter Baureihe ausgeschlossen.

Dies gilt auch für die Grundstücke zwischen General-Sigel-Straße und der Straße „Zum Friedhof“, auch wenn hier eine rückwärtige Erschließung über die Straße „Zum Friedhof“ geschaffen werden könnte. Allerdings wurde bisher die Straße „Zum Friedhof“ nördlich der ehemals historischen Bebauung bis auf zwei neuere Wohnhäuser nicht zur Erschließung der Grundstücke herangezogen. Sie zeichnet sich im weiteren Verlauf vielmehr durch eine mit altem Baum- und Buschbestand begrünte 3,0 m - ca. 4,0 m hohe Böschung aus, die zusammen mit dem vielfältigen, alten Baumbestand der Hausgärten der General-Sigel-Straße diesen Teil der Gartenstadt prägt.

Der Erhalt der städtebaulichen Struktur mit den großen zusammenhängenden Gärten ist das zentrale städtebauliche Ziel für das Satzungsgebiet „Gartenstadt /Gartenstadt Osterweiterung“. Auch eine Nachverdichtung durch eine Bebauung in den Hausgärten der General-Sigel-Straße entlang der Straße „Zum Friedhof“ steht diesem städtebaulichen Ziel entgegen, verstärkt dadurch, dass die Grundstücke zwischen General-Sigel-Straße und „Zum Friedhof“ von Süden nach Norden in der Grundstückstiefe abnehmen und eine mögliche Teilung der Grundstücke zu einer deutlichen Reduzierung der unbebauten und als Grünanlage angelegten Gartenflächen führen würde.

Die bestehenden Wohngebäude in den Teilbereichen 1 und 2 besitzen regelmäßig eine Gebäudetiefe von ca. 8,5 – 9,5 m. Im nördlichen Bereich der General-Sigel-Straße variieren die Gebäudetiefen bei den zum Teil villenartigen Gebäuden. Die Begrenzung der maßgeblichen Gebäudetiefen orientiert sich im Teilbereich 3 an den bereichsweise bestehenden maximalen Gebäudetiefen und lässt damit für Neubauten eine moderate Anpassung an die bestehende Nachbarbebauung zu.

Eine Nachverdichtung durch eine Bebauung in einer zweiten Baureihe würde auch durch Veränderung der klaren Erschließungsstruktur zu einer ganz wesentlichen Beeinträchtigung der räumlichen Struktur führen und wird deshalb - auch im Hinblick auf eine fehlende innere Erschließung - ausgeschlossen.

Aufgrund der geringen Grundflächen der Gebäude besonders im Bereich zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Werderstraße sollte deshalb die Option zur Schaffung von angemessenen Wohnungsgrößen durch eine bauliche Erweiterung der Gebäude z.B. durch Dachausbau und/oder Anbauten geschaffen werden.

Maßgeblich ist hierbei der überwiegende Erhalt der Grünflächen und die Ablesbarkeit und Unterordnung von Anbauten gegenüber dem Hauptgebäude durch eine maßvolle Tiefe, eine Gebäudehöhe, die die Traufhöhe des Hauptgebäudes nicht mehr als 80 cm überragt und ein erkennbares Zurückbleiben des Anbaus von den Außenkanten des Hauptgebäudes.

Das Gesamtgebiet zeichnet sich auch durch eine - bis auf ganz wenige Ausnahmen - durchgängige Zwei-Geschossigkeit der Wohngebäude (Plan Nr. 8-10) aus. Je nach Lage besitzen die Gebäude einen ablesbaren Sockel, der in Abhängigkeit von der Topografie auch

als niedriges Sockelgeschoss ausgeführt ist (z. B. an der Nordseite der östlichen Bürgermeister–Sidler-Straße). Die einheitliche Geschossigkeit und die durchgängige Trauf- und Firstlinie bei Doppelhäusern oder Hausgruppen sind wesentliche städtebauliche Merkmale der Gartenstadt / Gartenstadterweiterung. Drei- oder mehrgeschossige Gebäude zum Beispiel durch Aufstockungen oder als höhere Neubauten würden diese Abfolge wesentlich stören und werden deshalb ausgeschlossen. Ähnliches gilt für eingeschossige Gebäude, die für Neubauten ausgeschlossen werden.

Fast alle Bestandsgebäude besitzen ein Walmdach mit einer Dachneigung von ca. 35-50° vereinzelt auch ein Krüppelwalmdach, ein Mansarddach oder Satteldach (Plan Nr. 7). Die Dächer wurden bereits in der Entstehungszeit für Wohnzwecke genutzt, was man an der Reihung von Dachgauben in der ersten Dachebene erkennt. Der darüber liegende Dachraum bleibt dem Speicher vorbehalten und besitzt keine Gauben. (Plan Nr. 8-10)

Die Proportion von geneigten, geschlossenen Dachflächen zu den Fassaden prägt wesentlich den Straßenraum der Gartenstadt /Gartenstadterweiterung (Plan Nr. 8-10).

Um diese Proportionen zu erhalten werden neben der Geschossigkeit auch die zulässigen Dachformen und die Dachneigung geregelt. Durch Regelungen zu Größe und Anordnung von Dachgauben soll die proportionsgebende überwiegend geschlossene Dachfläche erkennbar erhalten werden.

6.3 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude (Plan Nr. 6)

Garagen befinden sich in der Regel in einem Streifen zwischen seitlicher Grundstücksgrenze und Hauptgebäude, häufig auch – aufgrund des seitlichen Gebäudeeingangs - vom Gebäude abgerückt im straßenabgewandten Grundstücksteil. Ausnahmen bilden einige ins Hauptgebäude integrierte Garagen. An den anbaufreien, befahrbaren Wegen, die die Werderstraße, Bürgermeister-Sidler-Straße und Friedrich-Ebert-Straße verbinden, sind unterschiedliche Garagen auch in der Zone der Hausgärten angeordnet. Die Mittelhäuser der Hausgruppen haben meist keine Garagen. Viele Garagen wurden erst zu einem späteren Zeitpunkt erstellt, da Garagen und Stellplätze in der Gartenstadt ursprünglich eine untergeordnete Rolle spielten. Der Mehrbedarf an Stellplätzen führt dazu, dass im teilweise engen Straßenraum geparkt wird und ehemalige Vorgärten für Stellplätze genutzt werden. Mit dem Ausbau der Gebäude (mehr als eine Wohneinheit) steigt der Bedarf an Stellplatz- und Garagenflächen, der mit der Gartennutzung konkurriert. (Plan Nr. 6)

Im Sinne der Erhaltungssatzung sollen die charakteristischen Gartenzonen soweit als möglich erhalten werden. Die Vorgartenzone soll deshalb maximal zur Hälfte durch Stellplätze, Zufahrten und Zuwege in Anspruch genommen werden. In städtebaulich begründbaren Einzelfällen kann ein größerer befestigter Vorgartenanteil zugelassen werden. Garagen und Carports, die dominanter als Stellplätze in Erscheinung treten, werden in diesem Bereich ganz ausgeschlossen.

Dies gilt auch für Nebengebäude in Form von Gartenschuppen, Fahrradüberdachungen und ähnliche bauliche Anlagen, die je nach Anordnung und Kubatur das durch die Vorgärten geprägte, wirksame Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums beeinträchtigen würden.

Deshalb soll ihr Standort hinter der straßenseitigen Gebäudeflucht zurückbleiben.

Die Anordnung von Garagen wird auf den typischen Standort im Streifen zwischen seitlicher Grundstücksgrenze und Hauptgebäude beschränkt. Der rückwärtige Grundstücksteil soll als Hausgarten und nicht als Garagenhof genutzt werden. Die Anzahl der Garagen auf einem Grundstück wird deshalb angemessen begrenzt.

6.4 Eingänge, Vorbauten und Erker (Pläne Nr. 7-9)

Während die Mehrzahl der Gebäude durch sehr kompakte Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge geprägt ist, zeichnen sich einige Wohnhäuser besonders in den Teilbereichen 2 und 3 durch straßenseitige, in der Regel erdgeschossige Erker und seitliche Anbauten aus.

Die seitlichen eingeschossigen Anbauten, die den Hauszugang und einen zum Teil auch einen Balkon aufnehmen, sind – wie auch die Erker - prägende Elemente der Gartenstadtbebauung und sollten in ihrer Funktion und den ursprünglichen Proportionen erhalten bleiben.



Beispiel: straßenseitiger Erker, Foto

gsa



Beispiel: Eingangsanbau, Foto gsa

Die seitlichen eingeschossigen Anbauten, die den Hauszugang und darüber zum Teil auch einen Balkon aufnehmen, sind – wie auch die Erker - prägende Elemente der Gartenstadtbebauung und sollen in ihrer Funktion und den ursprünglichen Proportionen erhalten bleiben.

6.5 Dachaufbauten, s.a. Punkt 6.2 (Pläne Nr. 8-10)

Die Belichtung der Dachgeschosse erfolgt in der Regel über Dachgauben, die meistens als eine Reihung von kleinteiligen Einzelgauben aber auch als größere Schleppdachgauben, jeweils in der ersten Dachebene angelegt sind. Zu Traufe, First und Ortgang bzw. Dachgrat (beim Walmdach) wird mit den Gauben ein deutlicher Abstand eingehalten.

Weitere Wohnräume im Dach werden über Dachflächenfenster belichtet, die prinzipiell in die Dachfläche integriert sind. Gauben in einer zweiten Dachebene, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind untypisch für die Gartenstadt.

Die typischen Walmdächer und sonstigen geneigten Dächer, die in ihrer sehr klaren Form typisch für die Gebäudekubatur in der Gartenstadt / Osterweiterung Gartenstadterweiterung sind, bleiben durch eine zurückhaltende Besetzung mit Dachaufbauten ablesbar.

Die Anordnung der vorhandenen Gauben und ihre maximale Gesamtbreite sind maßstabsgebend für die Regelungen zur Dachbelichtung bei Um- und Ausbauten sowie bei Neubauten.

6.6 Grün- und Freiflächen (Plan Nr. 4)

Die Freiflächen der Vorgärten und tiefen Hausgärten mit zum Teil altem Baumbestand sind typische Elemente der Gartenstadt. Die Vorgärten prägen entscheidend den Straßenraum. Auch die rückwärtigen Gartenzonen sind vom öffentlichen Raum, von den Querstraßen und kleinen Fußwegen einsehbar. An einzelnen Stellen wurden Vorgärten zu Stellplätzen umgewandelt, in den rückwärtigen Zonen verdrängen Garagen und Anbauten teilweise die Gartennutzung. Städtebauliches Ziel ist der Erhalt der zusammenhängenden Grün- und Freiflächen durch Vorgaben zur Anordnung von Stellplätzen und Garagen und zur Größe von Anbauten.

Die Vorgärten und Hausgärten des Satzungsgebiets sind typischerweise gärtnerisch angelegte Grünflächen. Diese sollen aufgrund ihrer besonderen städtebaulichen Wirkung im Gebiet als eine mit Pflanzen überwiegend überschirmte Fläche (Ziergarten, Nutzgarten oder Rasenfläche) erhalten bleiben oder bei Neugestaltung entsprechend angelegt werden. Unbepflanzte oder kaum bepflanzte Schotter- und Kiesflächen sollen nicht zugelassen werden.

Für Teilflächen, die für eine andere zulässige und tatsächliche Verwendung benötigt werden (z.B. Kinderspielplatz, Wäschetrockenplatz, Zuwege und Zufahrten, Stellplätze), gilt diese Einschränkung nicht.

8.0 Ausnahmen

Ausnahmen sind in städtebaulich begründeten Einzelfällen in Absprache mit der Stadt Sinsheim zulässig, wenn z.B. bedingt durch die Topografie, den Grundstückszuschnitt oder die bestehende Bebauung eine von einzelnen Regelungen der Erhaltungssatzung abweichende Bebauung erforderlich ist.

Ausnahmen sind nur zulässig, wenn sie sich in die grundsätzlichen Ziele der Erhaltungssatzung einfügen.

D

Analysepläne

in der Fassung vom 03.05.2018

Plan Nr. 1	Untersuchungsbereich
Plan Nr. 2	Teilbereiche
Plan Nr. 3	Erschließung und Parzellierung
Plan Nr. 4	Grün- und Freiflächen
Plan Nr. 5	Schwarzplan / Baufluchten Grün- und Freiflächen
Plan Nr. 6	Zuordnung von Garagen
Plan Nr. 7	Dachform
Plan Nr. 8	Straßenabwicklung General-Sigel-Straße
Plan Nr. 9	Straßenabwicklung Friedrich-Ebert-Straße / Heinrich-Hagmaier-Platz
Plan Nr. 10	Straßenabwicklung Bürgermeister-Sidler-Straße / Werderstraße
Plan Nr. 11	Abgrenzungsvorschlag