

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG

„Jedes Kulturdenkmal, das heute zugrunde geht, ist für alle Zeit verloren.
Was wir jetzt nicht retten, kann nie mehr gerettet werden.
Was wir jetzt versäumen, kann keine künftige Generation nachholen.
Vor dieser Aufgabe gibt es kein Ausweichen.
Nicht der Glanz einiger durchrestaurierter Großobjekte
darf in dieser Zeit oberstes Ziel der Denkmalpflege sein,
sondern allein die Substanzerhaltung möglichst vieler historischer
Zeugnisse über eine Periode höchster Gefährdung hinweg“.

Quelle: Deutsches Nationalkomitee für den Denkmalschutz 1985.

Merdingen mit seinem historischen Ortskern ist aufgrund seiner noch sehr gut erhaltenen, historischen Strukturen von besonderer geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung für die Region. Daher ist es von großer Bedeutung diese Strukturen zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Bereits seit 1977 bildet die aktive Dorfentwicklung in Merdingen den Anstoß zu einer intensiven Auseinandersetzung mit dem historischen Bestand.

Vor diesem Hintergrund wurde bereits 1986 eine Ortsbausatzung erlassen, welche im Jahr 2003/2004 fortgeschrieben wurde. Diese Satzung nach § 74 Abs. 1 LBO soll entsprechend der Wertigkeit des historischen Ortsbildes zum Schutz ortstypischer Bauten und Anlagen sowie zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes beitragen. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden in dieser Satzung gestalterische Vorschriften zu Dächern und Dachaufbauten, Fassaden, Fenstern, Türen und Toren, Einfriedigungen und Vorgärten, Nebengebäuden und Garagen, Werbeanlagen, Automaten und Schaukästen, Vorbauten und Balkonen, Antennen und Satellitenantennen sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie erlassen.

Diese Gestaltungsvorschriften gelten für alle Maßnahmen, welche vom (öffentlichen und privaten) Verkehrsraum und von den angrenzenden Rebbergen unmittelbar aus sichtbar sind.

Neben dieser Satzung wurde im Jahr 2019 eine Erhaltungssatzung aufgestellt. Mit dieser Satzung soll ergänzend zur Ortsbausatzung die städtebauliche Eigenart des historischen Ortskerns von Merdingen aufgrund seiner vorhandenen, räumlichen Qualitäten erhalten und geschützt werden. D.h., dass der Rückbau städtebaulich prägender Gebäude verhindert und der Um- bzw. Neubau von Gebäuden unter Wahrung der besonderen städtebaulichen Eigenart unterstützt werden soll. Gleichzeitig sollen solche Vorhaben ausgeschlossen werden, die sich negativ auf das Orts- und auch auf das Landschaftsbild auswirken.

Darüber hinaus wurde im Jahr 2018 für den Bereich des historischen Ortskerns ein sogenannter „Einfacher Bebauungsplan“ aufgestellt, der am 23.03.2021 als Satzung beschlossen wurde.

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist, dass insbesondere eine für den Ortskern städtebaulich verträgliche und angemessene Nachverdichtung im Hinblick auf die Anzahl der Wohnungen erreicht werden soll. Damit einhergehend sollen insbesondere verkehrliche Probleme sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch auf dem Grundstück selber wirkungsvoll vermieden werden.

Daneben sollen im Plangebiet Vergnügungstätten grundsätzlich ausgeschlossen werden um, unabhängig von anderen Regelungen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere den typischen Charakter des historischen Ortskern zu erhalten und damit einhergehend langfristig eine negative Gebietsveränderung zu vermeiden.

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 5

Nicht zuletzt sollen bedeutsame Grünbereiche gesichert und Regelungen zur Erdgeschossfußbodenhöhe, zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen, KFZ-Stellplätzen, Ausführung von Stellplatzflächen, Freiflächen und Beleuchtungsanlagen getroffen werden.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans orientiert sich im Wesentlichen am Geltungsbereich der Ortsbausatzung, wobei im Osten bzw. Südosten zusätzlich noch historisch geprägte Teilbereiche miteinbezogen wurden, für welche zusätzlicher Regelungsbedarf besteht.

Für diese sensiblen Teilbereiche am Fuß bzw. der Hangkante zum Tuniberg und dem unmittelbaren räumlichen Bezug zur direkt angrenzenden historischen Bebauung, sollen zukünftig auch die Vorschriften der Ortsbausatzung gelten, weshalb nach § 1 der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entsprechend erweitert werden soll.

Hintergrund ist der, dass sich insbesondere im Hinblick auf Dachformen, bauliche Entwicklungen vollziehen könnten, welche sich aufgrund der exponierten Lage insgesamt negativ auf das historische Orts- und Landschaftsbild auswirken.

Mit der Erweiterung des Geltungsbereichs wird damit der schützenswerten Gesamtanlage „Historischer Ortskern“ in positiver Weise Rechnung getragen.

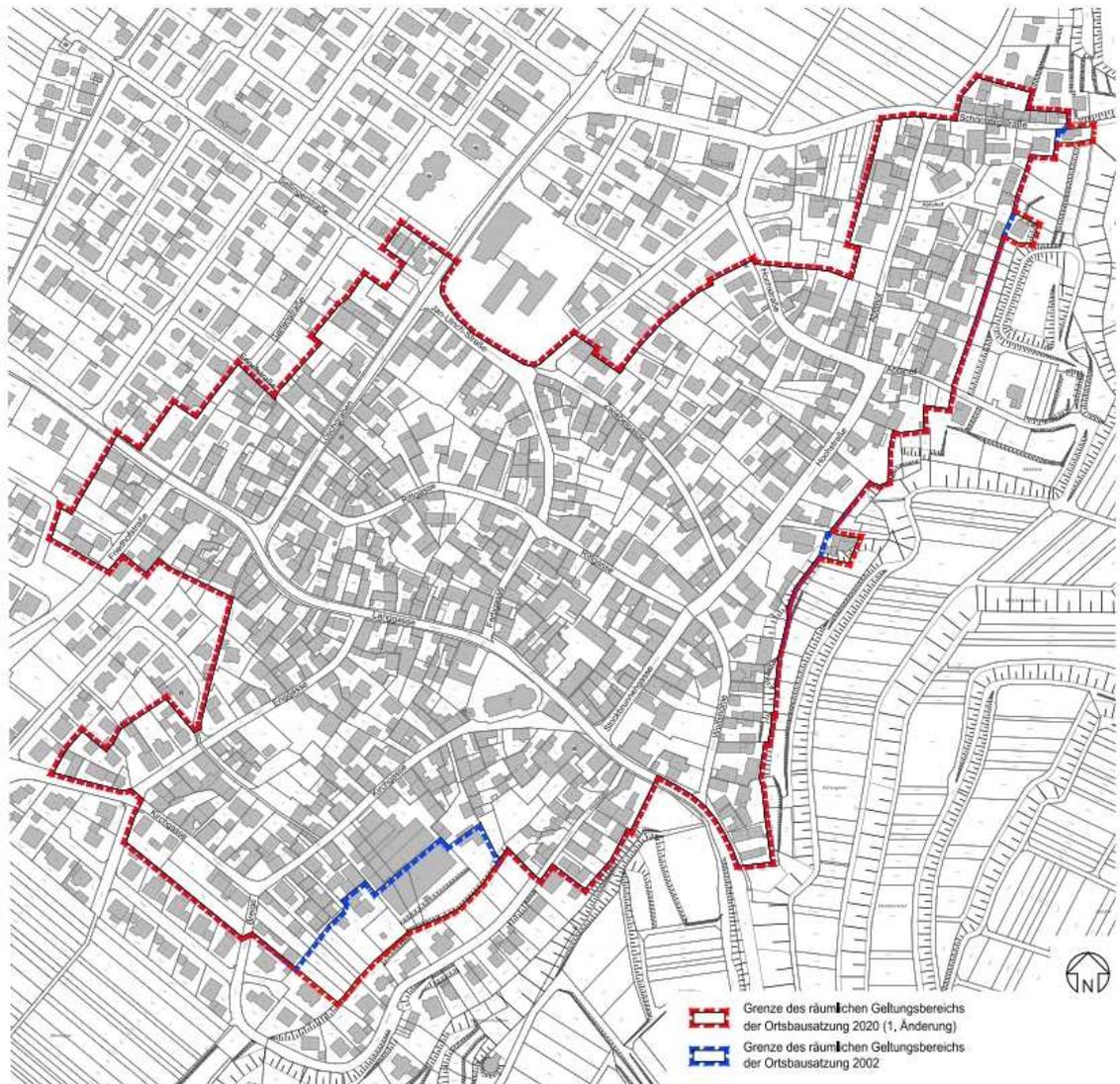
Die bisherigen Gestaltungsvorschriften der Ortsbausatzung zu Dächern und Dachaufbauten (§ 5), Fassaden (§ 6), Fenster (§ 7), Türen und Tore (§ 8), Einfriedungen und Vorgärten (§ 9), Nebengebäude und Garagen (§ 10), Werbeanlagen (§ 11), Automaten und Schaukästen (§ 12), Vorbauten, Balkone (§ 13), Antennen und Satellitenempfangsanlagen (§ 14), Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (§ 15) sollen in der jetzigen Form auch für den erweiterten Geltungsbereich gelten und sind daher nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung.

Neben der Änderung bzw. Erweiterung des Geltungsbereichs wird § 16 der Satzung (Ausnahmen und Befreiungen) aufgehoben, da die Regelungen über Ausnahmen und Befreiungen grundsätzlich gelten, ohne dass die Satzung dies anordnen müsste.

Nicht zuletzt wird § 17 der Satzung im Hinblick auf neu gefasst, da nach aktueller Rechtsgrundlage (§ 75 Absatz 4 LBO) sich das Bußgeld von 50.000 Euro auf 100.000 Euro erhöht hat.

2. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der bestehenden Ortsbausatzung, welche am 21.10.2003 beschlossen wurde, umfasst im Wesentlichen den historischen Ortskern von Merdingen und wird im östlichen bzw. südöstlichen Teilbereich entsprechend erweitert. Für diese Erweiterungsbereiche gelten zukünftig die Vorschriften dieser Satzung.



Geltungsbereich bestehende Ortsbausatzung mit Erweiterungsbereich (ohne Maßstab)

3. VERFAHRENSABLAUF

Die einzelnen Verfahrensschritte zur 1. Änderung umfassen:

- | | |
|------------------------------|---|
| 17.11.2020 | Beschluss der 1. Änderung der Ortsbausatzung durch den Gemeinderat der Gemeinde Merdingen. |
| 17.11.2020 | Billigung des geänderten Geltungsbereichs und Beschluss zur Durchführung einer Offenlage. |
| 14.12.2020 bis
22.01.2021 | Durchführung der Offenlage (Beteiligung der maßgebenden Behörden und der Öffentlichkeit im Rahmen einer Planauslage). |
| 23.03.2021 | Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Merdingen. |

4. DENKMALSCHUTZ

4.1 Gesamtanlage gemäß § 19 DSchG

Teile des Geltungsbereiches liegen gem. § 19 DSchG innerhalb der geschützten Gesamtanlage „Ortskern Merdingen“ (siehe nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung). Die einschlägigen Bestimmungen dieser Satzung vom 03.05.1995 sind zu beachten.

Änderungen in den denkmalrechtlich geschützten Bereichen bedürfen grundsätzlich der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Diese hat vor ihrer Entscheidung die Gemeinde zu hören.

4.2 Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich eine Vielzahl von Einzeldenkmalen nach § 2 und § 12 DSchG.

An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i.V.m. § 8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes eines Kulturdenkmals ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Zulässigkeiten können durch sich hieraus ergebende Vorgaben eingeschränkt werden.

Gemeinde Merdingen, den 20.04.2021



Der Bürgermeister
Martin Rupp



fsp.stadtplanung *BWJ*

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 5

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Merdingen übereinstimmt.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 22.04.2021.

Merdingen, den 20.04.2021



Martin Rupp
Bürgermeister



Merdingen, den 22.04.2021



Martin Rupp
Bürgermeister

