



Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Lerchenfeldstraße I“ und den örtlichen Bauvorschriften zum BPL „Lerchenfeldstraße I“ am 28. Aug. 2003 werden die bestehenden örtlichen Gestaltungs- und Bauvorschriften (Gestaltungssatzung „Innerort“) für die Grundstücke Flst.Nm. 29/1 und 35 aufgehoben.

79199 Kirchzarten, den 28. Aug. 2003



Rombach
Stellvert. Bürgermeister

L. Rombach

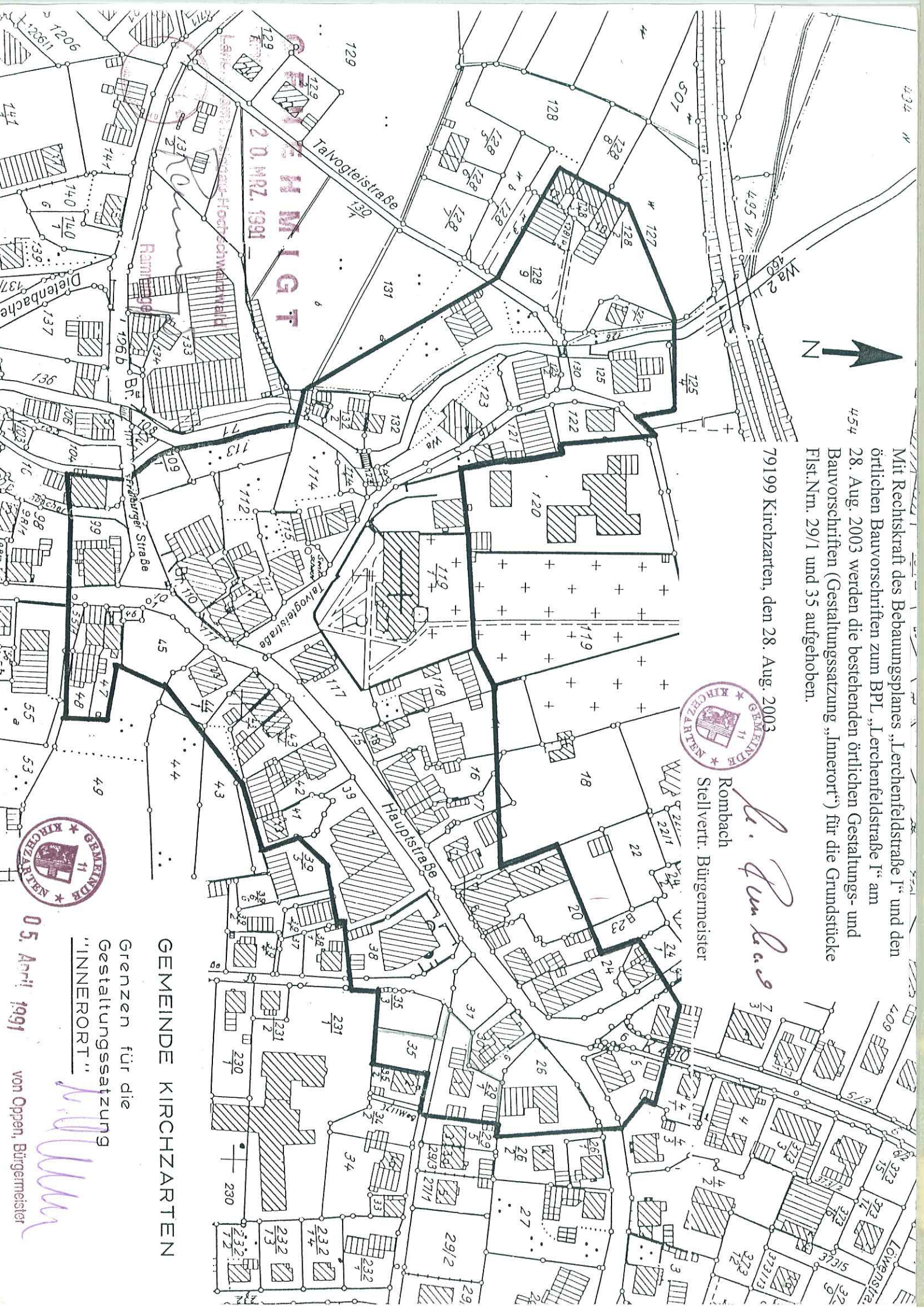
GEMEINDE KIRCHZARTEN

Grenzen für die
Gestaltungssatzung
„INNERORT“



05. April 1991

von Oppen, Bürgermeister



*Örtliche Gestaltungs- und Bauvorschriften
für den Ortskern Kirchzarten
(Gestaltungssatzung)*

Zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung der Substanz und Struktur des Kerngebietes der Gemeinde Kirchzarten hat der Gemeinderat am 13. Nov. 1990 aufgrund § 73 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 3 und 5; Abs. 2 Ziff. 1; Abs. 5, § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770; ber. GBl. 1984, S. 519); zuletzt geändert durch Art. 6 des Ges. z. Änderung des WG vom 22. Februar 1988 (GBl. S. 54) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg -GemO- in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578; ber. S. 720); zuletzt geändert durch das Ges. zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161) für ein Gebiet, das als Anlage zu dieser Satzung bezeichnet ist und das wegen seiner geschichtlichen, architektonischen und städtebaulichen Bedeutung einen besonderen Schutz verlangt, folgende Gestaltungssatzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt das Gebiet innerhalb der im beiliegenden Lageplan eingezeichneten Grenzen. Dieser Lageplan ist als Anlage Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Diese Satzung gilt für alle genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien baulichen Maßnahmen, sofern die Anlagen oder Anlagenteile vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.

§ 2

Genehmigungspflicht

- (1) Abweichend von den §§ 51 Abs. 1, 52 Abs. 1 LBO bedürfen folgende bauliche Maßnahmen einer Baugenehmigung:
 1. das Errichten, Verändern und Abbrechen von Stützmauern, Einfassungsmauern und Einfriedigungen,

2. das Anbringen von Automaten,
3. das Errichten und Umgestalten von Werbeanlagen und Hinweisschildern mit mehr als 0,2 qm.

(2) Die Baurechtsbehörde kann bei allen Maßnahmen nach Abs. 1 besondere Nachweise verlangen wie Modelle, Anbringen von Farbmustern an Fassaden und zeichnerische Darstellungen.

§ 3

Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, das Charakteristische des Satzungsgebietes als Teil eines historischen Haufendorfes mit seinen wechselnden Gebäudebreiten, unterschiedlichen Traufhöhen und Dachformen, unregelmäßigen Fluchten der Gebäudevorderkante, Untergliederungen der Straßen- und Platzräume zu bewahren. Insbesondere sollen diese typischen baulichen Gestaltungsmerkmale erhalten oder wieder aufgenommen und die Eigenart des Satzungsgebietes gesichert und gefördert werden.
- (2) Bauliche Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung sind deshalb mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, daß sie das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen, sondern sich in städtebaulicher und baulicher Hinsicht mit Baukörper, Fassadengliederung, Werkstoffen und Farbe in den vorhandenen Baubestand einfügen.

§ 4

Gebäudetyp

- (1) Mögliche Gebäudetypen im Geltungsbereich der Satzung sind der Giebel- und der Traufseittyp.
- (2) Die Gebäudetypen müssen so gestaltet sein, daß sie dem vorhandenen Bestand entsprechen.

§ 5

*Baukörper und Baumasse**(1) Baukörper*

Jeder Baukörper muß als einzelne, individuelle Einheit erkennbar sein und muß sich in seinen Maßen und Proportionen in die vorhandene bzw. durch diese Satzung angestrebte Erscheinung der Umgebung einfügen.

(2) Breiten

Die vorhandenen Breiten sind in der Gebäudegliederung einzuhalten. Die Gebäudebreiten müssen deutlich ablesbar sein.

(3) Höhe

Die Höhe der Gebäude ist auf die vorhandenen Höhen der Nachbargebäude abzustimmen.

§ 6

Dächer

(1) Die Dächer sind, auch bei Nebenanlagen, als symmetrische Satteldächer mit gleicher Dachneigung auf beiden Seiten und einem Neigungswinkel zwischen 40 und 50 Grad unter Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft auszubilden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Einheitlichkeit und Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

(2) Als Dachaufbauten sind Einzelgauben zulässig, wenn sie sich im Verhältnis von Höhe und Breite den Fensteröffnungen der Hausfassade anpassen. Das Material ihrer Wangen ist farblich der Dachdeckung anzupassen. Dacheinschnitte sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

(3) Liegende Dachfenster können nur als Ausnahme und nur bis zu einer Größe von 1,0 qm und je Dachfläche höchstens zweimal zugelassen werden.

(4) Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf höchstens die Hälfte der Trauflänge betragen.

- (5) Als Dachdeckung ist nur natur-rotes oder rot-braunes Material zu verwenden, das in seiner Erscheinungsform Ziegelmateriale entspricht.

§ 7

Ausstattungen im Dachbereich

- (1) Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Bei Gemeinschaftsantennen darf nicht mehr als eine Antenne auf einem Gebäude errichtet werden.
Antennen sind so anzubringen, daß sie im Ortsbild möglichst wenig in Erscheinung treten. Antennenanschlüsse dürfen nicht sichtbar auf der Fassade verlegt werden.
- (2) Parabolspiegel für Rundfunk- und Fernsehempfang sind so zu installieren, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind, an sichtbarer Stelle sind sie nur zulässig, wenn sonst die Empfangsmöglichkeiten beschränkt sind.
- (3) Schneefangeinrichtungen sind in einem Abstand von mindestens 50 cm von der Traufe anzubringen.
- (4) Dachrinnen und Verwahrungen, die nicht aus Kupferblech hergestellt sind, müssen in einer dem Dach oder dem Gesims angepaßten Farbe gestrichen werden.
- (5) Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sind zulässig, wenn sie sich dem Gebäude und der Umgebung gestalterisch unterordnen. Ausnahmen können im Einzelfall bei einer geringfügigen Beeinträchtigung zugelassen werden.

§ 8

Fassade

- (1) Die Fassaden müssen klar gegliedert sein, Horizontal- und Vertikalgliederungen müssen deutlich erkennbar sein.

- (2) Außenwandflächen sind verputzt herzustellen. Grob gemusterte und modische Putztechniken sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die baugeschichtliche Eigenart der näher bebauten Umgebung oder des Gebäudes selbst gewahrt ist.
- (3) Die Verwendung von Glasbausteinen, Verkleidungen aus Glas, Keramik, Spaltklinkern, geschliffenem Werk- oder Kunststein, Kunststoff- oder Metalltafeln oder -platten oder diesen im Aussehen entsprechende Materialien sind an Außenwänden unzulässig.
- (4) Fassadenprofilierungen wie Gesimse, Bänder, Fenster- und Türeinfassungen sollen erhalten, im Fall eines Umbaus wiederhergestellt und bei Neubauten aufgenommen werden.
- (5) Stark kontrastierende und grelle Fassadenfarben sind unzulässig. Bei der Farbgestaltung ist besondere Rücksicht auf die Gesamtwirkung des Straßen- und Platzraumes, auf dominierende Gebäude und unmittelbare Nachbarhäuser sowie auch auf die einzelnen Architekturteile zu nehmen.
- (6) Klimageräte, Lüftungs- und Abluftanlagen müssen in Fassaden so eingebaut werden, daß sie die gestalterische Eigenart des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

§ 9

Fenster

- (1) Die Formate der Fensteröffnungen sind bei ortsbildprägenden Gebäuden (siehe Begründung) in der ursprünglichen Form beizubehalten.
Vorhandene Fensterläden sind zu erhalten.
- (2) Großflächige Fenster sind nur zulässig, wenn sie der Fassadengliederung entsprechen und sich in das Ortsbild einfügen.
- (3) Fensterbänder sind nicht zulässig.
- (4) Bei ortsbildprägenden Gebäuden sind Glasflächen über 1 m Höhe durch mindestens eine Sprosse und über 1 m Breite durch mindestens eine Sprosse zu untergliedern. Sprossen sind an der Außenseite der Fenster

anzubringen. Von der seitlichen Begrenzung der Hausfassade soll zur Fensteröffnung ein Abstand von mindestens 50 cm bestehen.

- (5) Fenster und Fensterläden mit metallischer Oberfläche sind unzulässig.
- (6) Rolläden sind zulässig soweit sie innerhalb der Fensternischen montiert sind und sich in Form und Farbe der Fassade anpassen. Bei Neubauten dürfen Rolladenkästen nicht sichtbar sein. Außenjalousetten sind nur zulässig, wenn sie in Form und Farbe auf die Gestaltung des Gebäudes selbst und auf die bebaute nähere Umgebung abgestimmt sind.

§ 10

Schaufenster

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Über-Eck-Schaufenster sind unzulässig.
- (2) Die Schaufenster müssen in Größe, Form und Proportionen auf die gesamte Fassade abgestimmt und entsprechend der Gestaltung der Obergeschosse mit deutlich ablesbaren Pfeilern von mindestens 30 cm Breite untergliedert werden.
- (3) § 9 Abs. 5 der Satzung gilt entsprechend.
- (4) Schaufenster müssen zwischen oder hinter die tragenden Teile der Konstruktion eingefügt werden, dabei muß die Verglasung hinter der Erdgeschoßflucht liegen.

§ 11

Türen und Tore

Türen und Tore sind in Holz auszuführen oder so zu gestalten, daß sie einer Holzausführung entsprechen. In ihnen sind nur kleinformartige Glasfenster zulässig. Ausnahmen können im Zusammenhang mit Schaufensteranlagen und Ladenbetrieben zugelassen werden.

§ 12

Vordächer

Vordächer einschließlich Überdachungen im Eingangsbereich sind nur ausnahmsweise und nur im Erdgeschoß zulässig, wenn sie die Gliederung der Fassade nicht stören, wenn sie sich in Größe, Form und Material harmonisch in die Gesamtfassade einfügen und benachbarte Fassaden oder Gebäude nicht beeinträchtigen. Kragplatten sind nicht zulässig.

§ 13

Sonnenschutzanlagen

Markisen sind nur im Erdgeschoß zulässig und müssen in Farbe und Form auf die Gestaltung der Gebäudefassaden selbst und auf die bebaute nähere Umgebung abgestimmt sein. Der Markisenbezug darf keine glatte, glänzende Oberfläche aufweisen.

§ 14

Ausstattung

Ausstattungsgegenstände wie Namensschilder, Briefkastenanlagen, Rufanlagen müssen in Hauseingängen angebracht werden. Ist dies nicht möglich, sind sie hinsichtlich ihrer Form und Gestaltung in die Fassadengestaltung einzuordnen.

§ 15

Freiflächengestaltung

- (1) Die privaten Grundstücksflächen zwischen und neben den Hauptgebäuden und den öffentlichen Straßen und Gehwegen, mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge, müssen als Grün- und Gartenflächen angelegt und unterhalten werden, sofern sie nicht als öffentlicher Gehweg zur Verfügung gestellt werden.*

- (2) Die Zufahrten bzw. Zugänge vor den Gebäuden müssen durch Platten oder Pflaster befestigt werden. Asphaltierung und ähnliche ungegliederte Beläge sind unzulässig. Wassergebundene Kiesdecken sind zulässig.
- (3) Vorgärten dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.

§ 16

Einfriedigungen, Stützmauern

- (1) Stütz-, Einfriedigungs- und Einfassungsmauern dürfen nur in Naturstein oder als verputzte Mauern, dem Hausputz angepaßt, errichtet werden. Zur Abdeckung dürfen nur Dachziegel, Naturstein oder Betonplatten mit Natursteinversatz verwendet werden.
- (2) Holzeinfriedigungen sind aus senkrecht stehenden Latten oder Brettern mit Zwischenräumen herzustellen.
- (3) Einfriedigungen in Kunststoffmaterialien sind nicht zulässig.

§ 17

Werbeanlagen und Hinweisschilder

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur auf der den Geschäftsstraßen zugewandten Seite des Gebäudes zulässig. Sie sollen grundsätzlich unterhalb der Unterkante von Fenstern des 1. OG angebracht werden.
- (2) Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefaßt werden.
- (3) Werbeanlagen auf der Fassade dürfen nicht höher als 45 cm sein und sollen aus Einzelbuchstaben bestehen. Einzelbuchstaben sind direkt und ohne Grundplatte auf die Fassade zu setzen bzw. zu malen. Die Werbeanlage darf höchstens 70 % der Gebäudebreite lang sein.
Werbeanlagen in Form von Stechschildern (Ausleger) dürfen nicht höher als 80 cm sein und nicht mehr als 90 cm Ausladung haben. Als Ausleger sollen schmiedeeiserne oder ähnlich filigran gearbeitete Schilder ver-

wendet werden.

Ausnahmsweise können größere Ausleger zugelassen werden, die sich in das Ortsbild und die nähere Umgebung harmonisch einfügen. Ein Ausnahmegrund liegt insbesondere dann vor, wenn die Größe des Auslegers traditionelle Gründe hat.

- (4) Befinden sich in demselben Gebäude mehrere Geschäfte, gelten Abs. 1 - 3 für den jeweiligen vom einzelnen Geschäft eingenommenen Gebäudeteil entsprechend.
- (5) Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung in grellen Farben sind nicht zulässig.
- (6) Hinweisschilder können außerhalb der Stätte der Leistung bis zu einer Gesamtfläche von 0,4 qm aufgestellt werden. Für sie gelten die Abs. 2, 3 und 5 sinngemäß.

§ 18

Automaten

Automaten und Schaukästen sind in der Regel nur in Gebäudenischen, Passagen oder als Bestandteile von Schaufensteranlagen zulässig. Sie dürfen in den öffentlichen Verkehrsraum nicht hineinragen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie der Gestaltung des Ortsbildes nicht zuwiderlaufen und Verkehrsbelange nicht beeinträchtigt werden.

§ 19

Unterhaltungspflicht

Bauliche Anlagen sind so zu unterhalten, daß weder sie selbst noch das Straßen- und Ortsbild verunstaltet werden.

§ 20

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig nach § 74 Abs.2 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder

fahrlässig

1. *ohne Genehmigung Stützmauern, Einfassungsmauern und Einfriedigungen errichtet, verändert oder abbricht (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 der Satzung),*
2. *ohne Genehmigung Automaten anbringt (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 der Satzung),*
3. *ohne Genehmigung Werbeanlagen und Hinweisschilder mit mehr als 0,2 qm Fläche errichtet oder umgestaltet (§ 2 Abs. 1 Nr. 3 der Satzung),*
4. *entgegen § 6 Abs. 3 der Satzung nach Größe und Anzahl unzulässige liegende Dachfenster einbaut.*
5. *entgegen § 6 Abs. 5 der Satzung das Dach nicht mit natur-rotem oder rot-braunem, in seiner Erscheinungsform Ziegel entsprechendem Material deckt.*
6. *entgegen § 8 Abs. 3 der Satzung an Außenwänden Glasbausteine, Verkleidungen aus Glas, Keramik, Spaltklinkern, geschliffenem Werk-oder Kunststein, Kunststoff- oder Metalltafeln oder -platten oder diesen im Aussehen entsprechende Materialien verwendet.*
7. *entgegen § 8 Abs. 5 der Satzung stark kontrastierende oder grelle Fassadenfarben verwendet oder bei der Farbgestaltung keine Rücksicht auf die Gesamtwirkung des Straßen- und Platzraumes, dominierende Gebäude oder unmittelbare Nachbarhäuser sowie die einzelnen Architekturteile nimmt.*
8. *entgegen § 9 Abs. 3 der Satzung Fensterbänder errichtet.*
9. *Schaufenster entgegen § 10 der Satzung gestaltet.*
10. *entgegen § 12 Satz 2 der Satzung Vordächer durch Kragplatten bildet.*
11. *entgegen § 16 Abs. 1 S. 1 der Satzung Stütz- und Einfriedigungs- oder Einfassungsmauern nicht in Naturstein errichtet bzw. andere Mauern nicht, wie vorgeschrieben, verputzt.*
12. *nach § 17 Abs. 1 - 5 der Satzung unzulässige Werbeanlagen verwendet.*

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 74 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu DM 100.000,— geahndet werden.

§ 21

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Kirchzarten, den 13. Nov. 1990



[Handwritten signature]

von Oppen
Bürgermeister

GENEHMIGT

am 20. MRZ. 1991

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



[Handwritten signature]
Ramming

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluß: 17. Juli 1990

Offenlage: 10. September 1990 bis einschließlich
10. Oktober 1990

Satzungsbeschluß: 13. November 1990

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieser Satzung sowie der zugehörigen Begründung unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kirchzarten übereinstimmt.

7815 Kirchzarten, den 05. April 1991



von Oppen
Bürgermeister

Die Gestaltungssatzung für den Ortskern Kirchzarten wurde im Amtsblatt der Gemeinde Kirchzarten am 12. April 1991 öffentlich bekanntgemacht.

Die Gestaltungssatzung mit ihrer Begründung kann seit dem 12. April 1991 eingesehen werden.

7815 Kirchzarten, den 15. April 1991



von Oppen
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG der Gestaltungssatzung

Das Bild des Ortskerns Kirchzarten ist erhaltenswert. Die Satzung soll dieses Bild schützen und weiterentwickeln. Durch die Sanierung – der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt große Teile des Sanierungsgebietes – haben einige Gebäude im Innerort an prägendem Wert für das Ortsbild gewonnen. Im Zusammenhang mit Sanierung und regionaler Entwicklung wird die Hauptstraße als Fußgängerbereich ausgewiesen, Straßen und Plätze werden dementsprechend gestaltet. In der Ortsmitte wurde das Angebot von Waren und Dienstleistungen erweitert und soll durch weitere Baumaßnahmen vergrößert werden. Außerdem soll dieser Bereich den Bürgern und Fremdenverkehrsgästen zur Kommunikation dienen. Der Ausbau des Kerngebietes steht im Einklang mit der Bedeutung Kirchzartens als anerkannter Luftkurort und als Mittelpunktsgemeinde im Dreisamtal.

Der Ausbau und die weitere Entwicklung der Ortsmitte verlangen, daß neben der verbesserten Gestaltung der Straßen und Plätze auch die ortsbildbeeinflussenden Gebäude erhalten bleiben, wobei es die Gestaltungssatzung durchaus zuläßt, daß diese Gebäude den veränderten Verhältnissen angepaßt werden. Die Bürgerschaft erwartet, daß der Innerort als geographischer und sozialer Mittelpunkt betont und attraktiv gestaltet wird. Die am Zentrum liegenden Gebäude einschließlich der Akzente Pfarrkirche und Talvogtei sind in ihrer historischen Anordnung und Gestaltung, soweit noch vorhanden, zu erhalten bzw. durch Wiederbelebung typischer Bauelemente zu gestalten. Die Dorfmitte Kirchzartens wurde nach dem großen Brand 1807 innerhalb weniger Jahre wiederaufgebaut. Die Kürze der Bauzeit und die bei der Errichtung zu beachtenden Freiburger Bauvorschriften – sie galten wegen der Zugehörigkeit zur Stadt auch für Kirchzarten – bedingten eine "städtebauliche Ordnung" und einen homogenen Baustil, die in der Folgezeit den Ort prägten. "Für die Landeskunde stellt Kirchzarten ... ein historisches Modell dar, an dem sich Gestaltungsprinzipien diskutieren lassen, die die gesamte Landschaft beeinflussen. Diese Prinzipien weisen keine auffallende Regelmäßigkeit im Parzellen- und Straßensystem oder in der Bebauung eines Grundstücks auf. Im Gegensatz dazu ist eine Ordnung in den einheitlichen Hausgrundrißformen und Fassadengestaltungen erkennbar, die das Haufendorf Kirchzarten von den umliegenden unregelmäßigen Siedlungen abhebt" (Bernhard

Klein, Brand und Wiederaufbau der Dorfmitte von Kirchzarten bei Freiburg i.Br. 1807-1813, Freiburg 1987 S.8). Aus Brandschutzgründen wurden Häuser und Scheunen grundsätzlich aus Stein gebaut, Strohdächer verboten und die Häuser deutlicher voneinander abgerückt.

Aufgrund der Zunahme des Verkehrs wurde die Konzeption der Dorfgestalt zwar weitgehend zerstört, jedoch sind Eigenheiten und Fassadengestaltung heute noch erkennbar. Insbesondere haben sich ursprüngliche Konzeption und ländlicher Charakter der Gebäude Kirchzartens bis heute besonders in der Talvogteistraße erhalten. In diesem Teil des Satzungsgebietes stehen Häuser und Wirtschaftsgebäude nebeneinander in der alten Gestalt und prägen das Bild. Im übrigen wird das Ortsbild in erster Linie von der alten Pfarrkirche mit dem Pfarrhaus und dem Rathaus mit dem ihn umgebenden Kirch- und Marktplatz bestimmt, weiterhin von einer großen Zahl von ortsbildprägenden Gebäuden, wie sie in der vorbereitenden Untersuchung zur Ortskernsanierung Kirchzarten aufgeführt sind und aktualisiert wurden (Anlage 1).

Das Satzungsgebiet erfaßt neben dem Teil der Hauptstraße, der als Fußgängerbereich ausgewiesen wird, und dem Gebiet der Talvogtei auch das "Paffeneck" im Nordosten und den Kreuzungsbereich Freiburger Straße und Schwarzwaldstraße/Hauptstraße im Südwesten. Diese beiden Bereiche bilden in ihrer heutigen Gestalt die platzartigen Abschlüsse des verkehrsberuhigten Ortskerns. Sie beherbergen weitere Geschäfte und Läden und gehören zum geschäftlichen Mittelpunkt des Tales. Sie können aus dem vorliegenden planerischen Konzept nicht ausgegrenzt werden, ohne daß dies zu einem augenfälligen Bruch des Ortsbildes führt. Daher soll die Gestaltung der an den Plätzen liegenden Gebäude in Anlehnung an den Ortskern erfolgen. Die Einbeziehung dieser Bereiche greift aber auch die geschichtliche Entwicklung Kirchzartens auf. Hinter dem südwestlichen Kreuzungspunkt verbirgt sich der historische Dorfplatz. Das an ihm liegende Gasthaus "Hirschen" gehört zum alten Gebäudebestand des Ortes. Das "Pfaffeneck" bildete demgegenüber eher das Ortsende Kirchzartens. Es war schon immer Kreuzungsbereich; von dort aus führten die Wege in die umliegenden Dörfer (Zarten, Höfen usw.). Der Knotenpunkt war von Gebäuden umstanden und weist noch heute wertvollen alten Baubestand auf.

Die Vorschriften der Satzung wollen eine Modernisierung, auch eine moderne Gebäudegestaltung nicht verhindern. Hierbei sollen aber die Stilelemente des alten Ortsbildes erhalten bzw. wiederaufgenommen werden,

das Ortszentrum soll homogen gestaltet werden. Nur so kann dem Ort das unverwechselbare Gesicht gegeben werden, das Bürger und Fremde Kirchzarten als individuellen Ort erkennen lassen.

Zu einzelnen Vorschriften

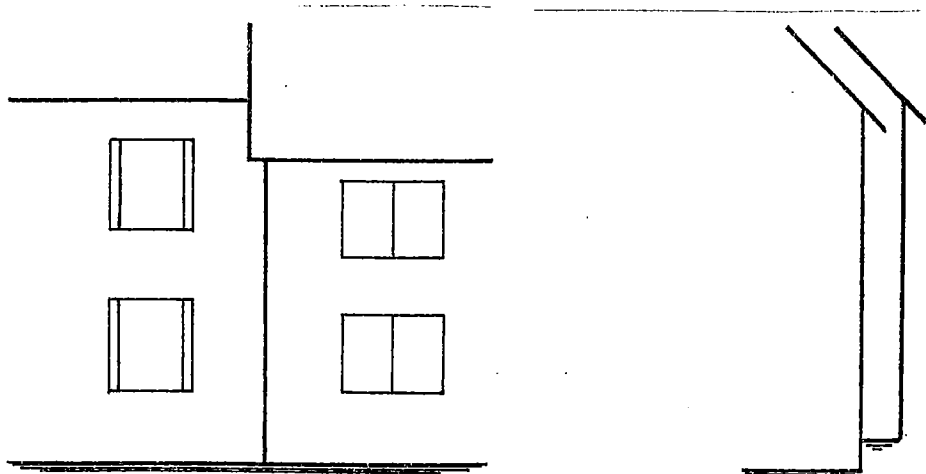
§ 2

Die Ausdehnung der Genehmigungspflicht über die Regelung der LBO hinaus soll verhindern, daß im Ortsbild stark beeinträchtigende Maßnahmen entgegen den bestehenden Vorschriften durchgeführt werden. Ziel der Vorschrift ist, daß nicht vollendete Tatsachen geschaffen werden. Durch die Genehmigungspflicht entsteht zwar eine Mehrbelastung des Bürgers. Der Bürger erhält jedoch im Gegenzug fachliche Beratung für sein Vorhaben durch die Gemeinde und die zuständigen Behörden.

Außerdem besteht nach den Sanierungsvorschriften und aufgrund von Richtlinien der Gemeinde die Möglichkeit, im Einzelfall für Vorhaben, Zuschüsse zu geben.

§ 3

Aufgrund der Vorschriften für die Baumaßnahmen nach dem Brand 1807 und weil Kirchzarten als Dorf landwirtschaftlich dominiert war, waren und sind im Ort in der Regel Einzelhäuser angelegt. Die unregelmäßige Anordnung der Häuser, hervorgerufen durch Siedlungsstruktur und die Bauvorschriften, bildet ein typisches Merkmal Alt-Kirchzartens. Die Häuser bilden keine einheitliche Straßenflucht. Auch soweit Häuser aneinandergelagert sind, lassen sich meist die einzelnen Baukörper erkennen. Die Betonung der individuellen Baukörper und die Unregelmäßigkeiten der Anordnung sind zu erhalten.



Steinbauten sind schlicht gehalten, durch den landwirtschaftlichen Charakter des Dorfes bestimmt. Arkaden und Erker sind nicht Bestandteile der Kirchzartener Häuser.

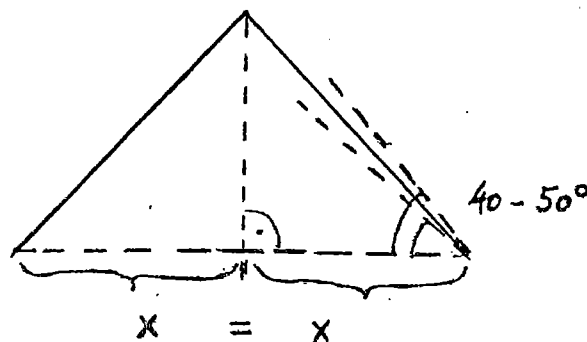
§ 5

Einzelgebäude sollen auch bei Um- und Neubauten Einzelgebäude bleiben. Ein Aneinanderwachsen oder -bauen, auch durch An- und Zwischenbauen oder Nebenanlagen, ist unerwünscht.

Die Lücken zwischen den einzelnen Baukomplexen sollen in der vorhandenen Breite erhalten bleiben, die Gebäudekanten nicht ausdehnend verschoben werden.

§ 6

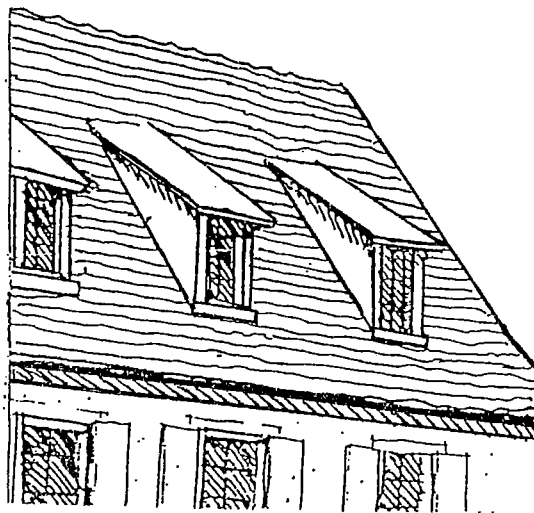
Symmetrie



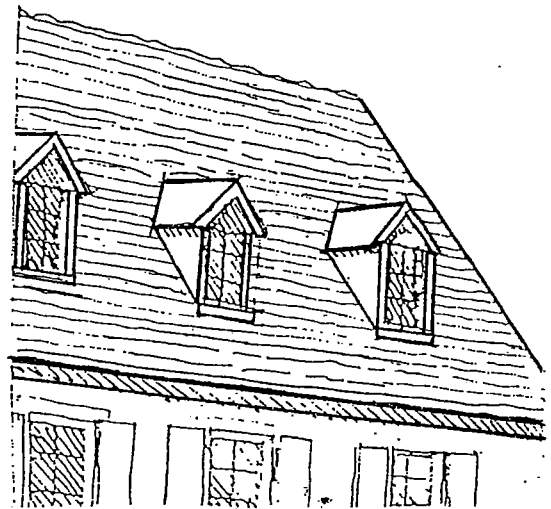
Die Satteldächer mit der vorgeschriebenen Neigung entsprechen den historischen Gegebenheiten. Die Satteldachform bot gegenüber dem Walmdach Vorteile hinsichtlich Raum, Preis und konstruktionsbedingter Anfälligkeit. Der Neigungswinkel entsprach dem damaligen Formempfinden und sollte Dichtigkeit und Stabilität gewährleisten.

Die Dachform ist bei allen Bauten einzuhalten. Untergeordnete Bauten ohne eine dem Hauptgebäude entsprechende Dach bewirken in der Regel einen Bruch der Linien. Ausnahmen, insbesondere hinsichtlich des Neigungswinkels, können, je kleiner der Bau, desto eher zugelassen werden. Zu denken ist dabei insbesondere an Grenzbauten, bei denen die Beachtung dieser Vorschriften zu einer nicht beabsichtigen Härte führen würde.

§ 7



Schlepp - Gaupaen



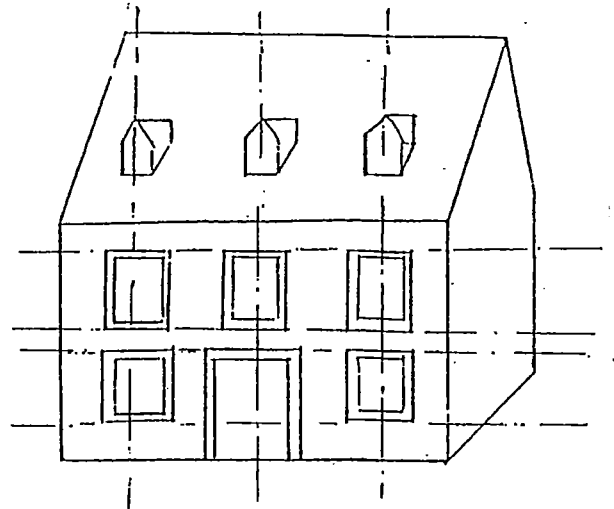
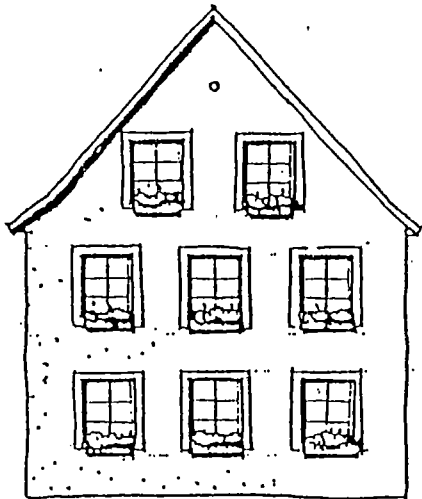
stehende Gaupaen

Die Größe der Gauben hat Rücksicht auf das Dach und das ganze Gebäude zu nehmen. Durch Länge und/oder Breite einer oder mehrerer Gauben darf die Fläche des Daches nicht aufgehoben werden.

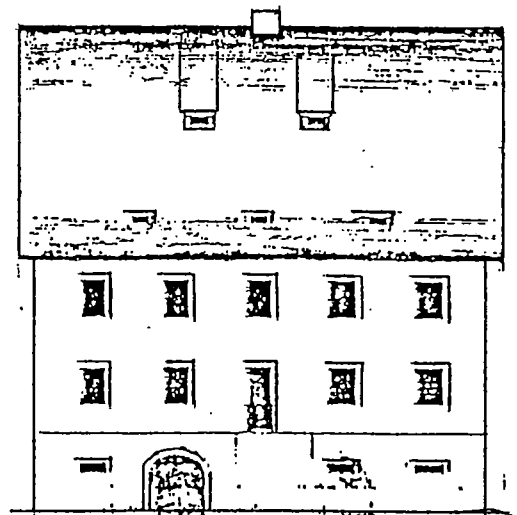
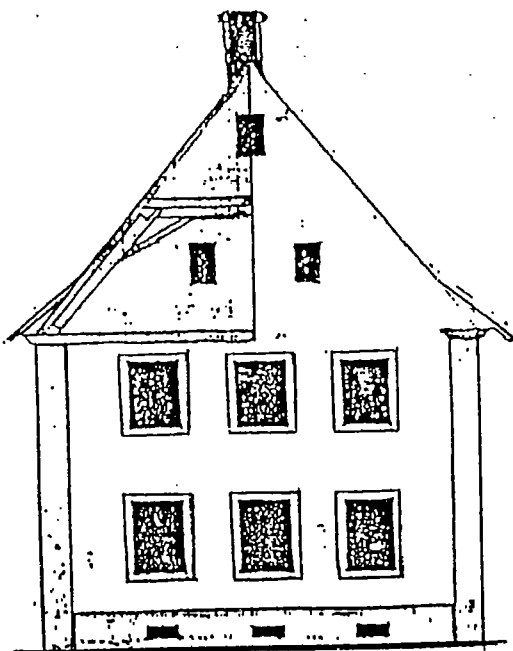
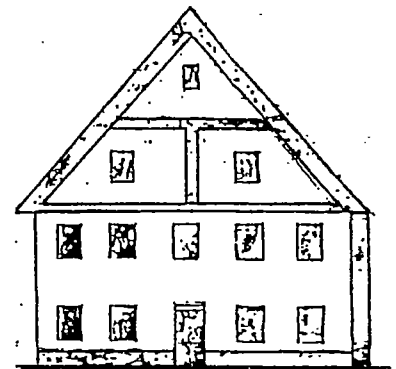
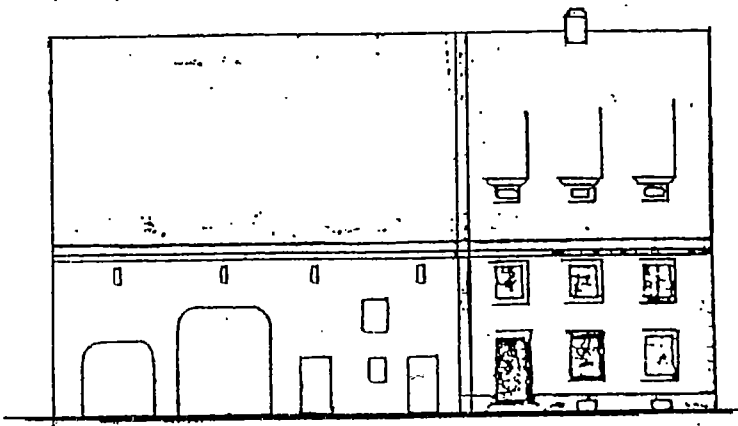
Liegende Dachfenster und insbesondere Dacheinschnitte können (alte) Dachlandschaften zerstören. Sie unterbrechen die Dachfläche, die Dachliegefenster bilden eine spiegelnde Oberfläche. Nur soweit Liegefenster und Dacheinschnitte sich in Größe und Lage anpassen, kann eine Beeinträchtigung der Dächer so verringert sein, daß eine Ausnahme in Betracht kommt. Entscheidend ist immer der Eindruck im Einzelfall, der auch von der Lage des Daches abhängt.

§ 8

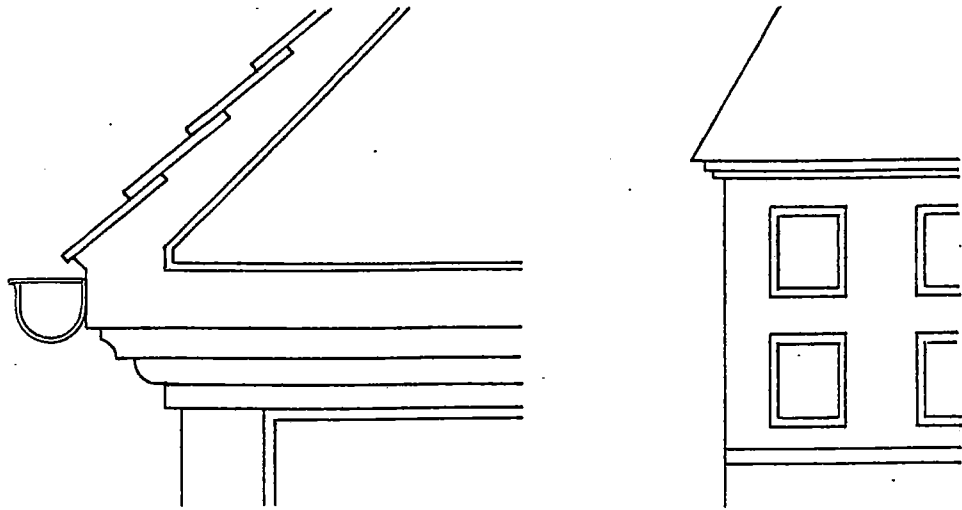
Die Häuser, auch die der alten Dorfmitte, hatten eine klare Gliederung. Die Geschosse und ihr Verlauf zueinander waren von außen erkennbar. Die Symmetrie spielte eine bedeutende Rolle. Die Gliederungsstrukturen sollen erhalten bleiben und sich auch bei Neuanlagen widerspiegeln.



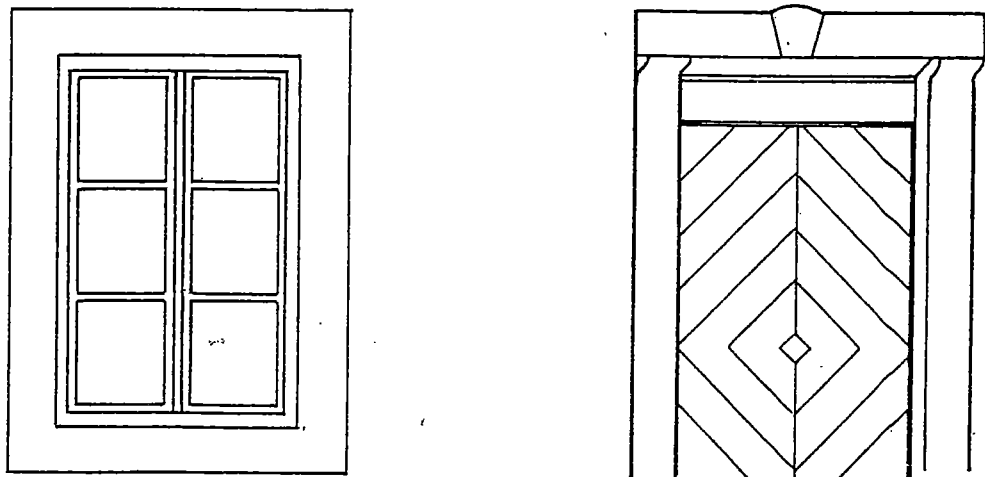
Baurisse für den Wiederaufbau 1807 - 1813
(entnommen Bernhard Klein ...)



Gesimse



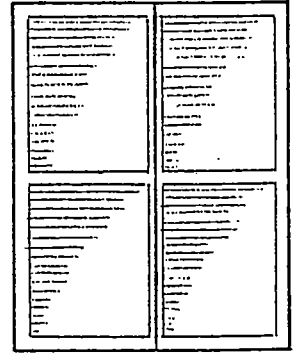
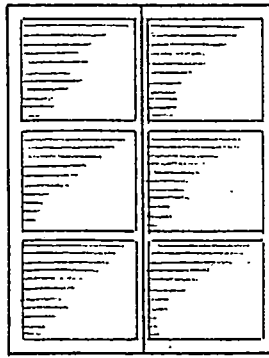
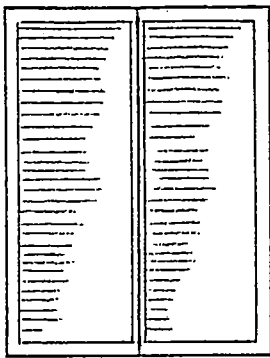
Fenster- und Türeinfassungen



Farbe

*Ist die Fassadenfarbe der näheren und weiteren Umgebung nicht angepaßt, beeinträchtigt sie durch ihre Auffälligkeit das gesamte Ensemble. Solche Störungen sind zu vermeiden. Zu der Farbenwahl wird der Farb-
leitplan für die Hauptstraße empfohlen (Textteil als Anlage 2). Auf dem
Ortsbauamt sind hierzu Dokumentationen und Farbbeispiele vorhanden und
einsehbar.*

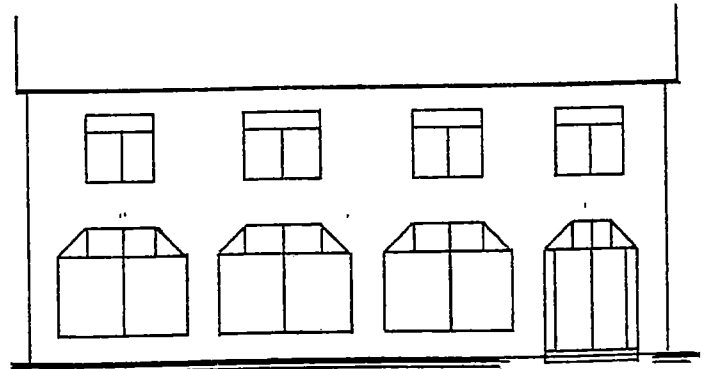
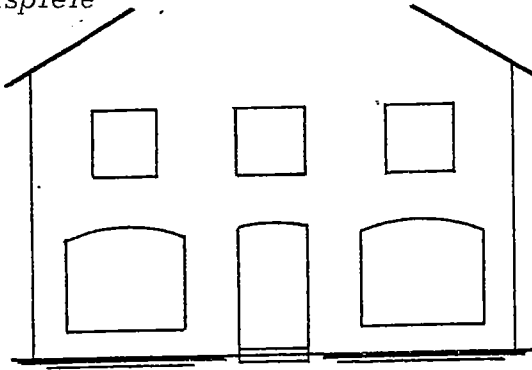
§ 9



Die Unterteilung der Fenster mit Sprossen bildet ein Merkmal des Schwarzwaldes und seiner Umgebung. Sie diente der Stabilität der Fenster. In der Regel waren sie weiß gestrichen, da die Witterung einen Anstrich erforderte und Weiß die billigste Farbe war.

§ 10

Beispiele

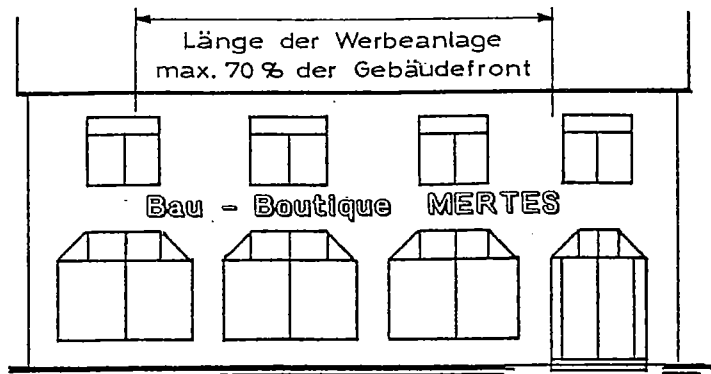


§ 11

Die Holztür war und ist immer noch charakteristisch für Gebäudeeingänge. Das Stilelement darf nicht durch neuzeitliche Massenware aus Metall und Glas verloren gehen. Das gesamte Gebäude wird verunstaltet und die Wirkung des gewachsenen Ortszentrums zerstört.

Soweit für Verkaufsläden eine Ausnahme gemacht werden kann, soll deren besonderen Erfordernissen Rechnung getragen werden. Allerdings sind auch für diese Bereiche Lösungen möglich, die nicht allein auf Glas und Metall zurückgreifen. Ihnen ist der Vorzug zu geben.

§ 17



Leuchtreklamen beeinträchtigen das Ortsbild. Sie sind fast überflüssig, denn in der Regel kann nachts nicht eingekauft werden.

Kirchzarten, den 13. Nov. 1990



[Signature]
von Oppen
Bürgermeister

GENEHMIGT

am 20. MRZ. 1991

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



[Signature]
Ramming

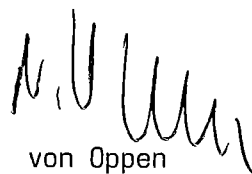
VERFAHREN

Aufstellungsbeschluß: 17. Juli 1990
Offenlage: 10. September 1990 bis einschließlich
10. Oktober 1990
Satzungsbeschluß: 13. November 1990

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieser Satzung sowie der zugehörigen Begründung und Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kirchzarten übereinstimmt.

7815 Kirchzarten, den 05. April 1991

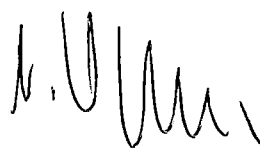



von Oppen
Bürgermeister

Die Gestaltungssatzung für den Ortskern wurde im Amtsblatt der Gemeinde Kirchzarten am 12. April 1991 öffentlich bekanntgemacht. Die Gestaltungssatzung mit ihrer Begründung kann seit dem 12. April 1991 eingesehen werden.

7815 Kirchzarten, den 15. April 1991




von Oppen
Bürgermeister

ANLAGE 1 der Begründung

SANIERUNG

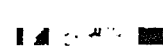
KIRCHZARTEI

GEHALTWERT DER GEBÄUDE
(ARCHITEKTONISCHER WERT)

ORTSBILD
(ORTSBILD / RAUMSTRUKTUR)



von Oppen, Bürgermeister
05. April 1991



Abgrenzung
Sanierungsgebiet



Abgrenzung
Gestaltungssatzung

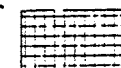


CHARAKTERISTISCHES ODER HISTORISCHES DETAIL

GEHALTWERT DER GEBÄUDE



ORTSBILDPRÄGENDE ERHALTENSWERTE GEBÄUDE



IM GESAMTBILD NEUTRALE GEBÄUDE

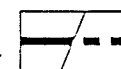


IM GESAMTBILD NEGATIVE GEBÄUDE



BLICKBEZIEHUNG

RAUMKANTEN



WICHTIGE RAUMKANTEN
GESCHLOSSEN / UNTERBROCHEN

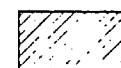


WICHTIGE ECKPUNKTE
STAFFELUNG / VERENGUNG

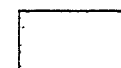


RAUMKANTE GESTÖRT ODER FEHLEND

STRASSEN- UND PLATZRÄUME

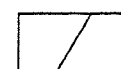


GUTER STRASSEN- ODER PLATZRAUM

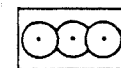


VERNACHLÄSSIGTER STRASSEN- ODER PLATZRAUM

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN



ERHALTEN / GESTÖRT



EINZELBÄUME / BAUMGRUPPEN



WASSERFLÄCHE

AUFFALLEND E MÄNGEL



LADENZONE GESTÖRT



FASSADE

PLANUNGSBÜRO
7800 FREIBURG

HUSSERL - FISCHER
GÜNTERSTALSTR. 32

BEARBEITER JARSSON

010



ORIGINALMASSTAB

FARBLEITPLAN FÜR DIE HAUPTSTRASSE

Gestaltungskriterien

1. Zielsetzung:
Die *Eigenart* der ländlichen Gemeinde soll auch im farbigen Ortsbild bewahrt werden. Der harmonisch gewachsene Dorfkern erhält den Nutzungsstrukturen der jeweiligen Häuser und Straßen entsprechend eine ortstypische, aufeinander abgestimmte Farbgestaltung. Ausgehend von einer farbigen Bestandsaufnahme der Fassaden wird die ursprüngliche Farbigkeit festgestellt und nach folgenden Kriterien weiterentwickelt.
2. Ortstypische Farbigkeit:
Die verwendeten Baustoffe sind Sandstein, Dachziegel, verputzte bzw. holzverkleidete Fassadenflächen. Sie ergeben durch ihre Materialfarbe eine natürliche Farbpalette, die mit heutigen Anstrichmaterialien einzuhalten und zu erweitern ist. Dabei hat sich als landschaftsbedingte Farbsitte für das Zartener Schwarzwaldhaus der Farbklang warmtoniger Putz, dunkelbraunes Holzwerk, braune Laden und zinnoberrote Ziegelflächen herausgebildet.
3. Naturverbundene Farbgebung:
Die Farben der Schwarzwaldlandschaft werden durch Äcker, Gärten und Bäume zwischen die freistehenden Wohnhäuser bis in die Ortsmitte getragen. Diese Naturfarbtöne im hellen bis mitteltonigen Tonwertbereich werden durch atmosphärische Farbtöne ergänzt und als Putzfarbtöne für die Fassaden umgesetzt (siehe Blatt mit Grundfarbtönen).
4. Städtebauliche Gegebenheiten:
Ortsbildprägende Gebäude sind die mittelalterliche Kirche und die Fassadenabwicklung der Hauptstraße zum Dorfmittelpunkt. Hier sind den jeweiligen architektonischen Fassadengliederungen entsprechend die farbigen Schwerpunkte zu setzen. Der Stellenwert und die Lage der einzelnen Gebäudefassaden im Straßen- und Verkehrsablauf an Straßenkreuzungen und Platzräumen wird im farbigen Grundkonzept berücksichtigt. So erfordert die als Fußgänger- und Einkaufsstraße belebte Hauptstraße stärkere Farb- und Tonwerte als die Nachbarstraßen. Die funktionelle Verwendung eines Hauses z.B. Rathaus, Pfarrhaus, Gasthaus, Geschäftshaus und Wohnhaus wird farbig ebenfalls betört. Zusammengebaute Häusergruppen werden zwar im gleichen Farbton gestrichen, jedoch der Einzelfassade entsprechend abgestuft gestaltet, um die einheitlichen, kleinteiligen Fassadenbreiten des Straßenbildes zu erhalten.
5. Farbgebung der einzelnen Fassaden:
Das Farbkonzept macht die architektonische Gliederung ablesbar. So erhält allgemein die Fassade den Farbton und die Auffiguren wie Laden, Gewänder, Gesimse oder Tore heben sich neutraler, heller oder dunkler ab. Dekorative Malerei oder Beschriftungen ordnen sich in Technik, Proportion und Farbe der Architektur ein. Nebengebäude werden im gleichen Farbton gestrichen, wie das Wohnhaus.
6. Relativität der Farbwirkung:
Das farbige Sehen ist eine emotionelle Wahrnehmung, die durch persönliche Erfahrungen entwickelt wird. Um eine Fassadenfarbe richtig einzusetzen ist es z.B. notwendig, die Wechselwirkungen zu kennen, die immer auftreten, sobald sich mehrere Farben begegnen. Hierbei hilft die Lehre der Farbkontraste.