

Leitfaden „Baukultur in der Gemeinde Sulzberg“

Die Gemeinde Sulzberg bekennt sich zu einer qualitätsvollen baulichen und landschaftlichen Weiterentwicklung. Es gilt die unterschiedlichen Interessen und Bedürfnisse der Bauwerbenden in das örtliche Gesamtbild einzupassen. Dabei ist jedes Grundstück in der Betrachtung ein Einzelfall. Da es sich aufgrund seiner Größe, des Zuschnitts oder der Neigung vom Nachbargrundstück unterscheidet. Die nachfolgenden Kriterien stellen sicher, dass trotz der zuvor beschriebenen Unterschiedlichkeiten der Grundstücke für alle Bauwerbenden dieselben ortsräumlichen Kriterien für eine fachliche Beurteilung gelten.

Bestimmte Gebäude wirken in der Gemeinde identitätsstiftend oder sind kulturhistorisch von großer Bedeutung. Die Gemeinde hat ein großes Interesse diese für das Ortsbild wichtigen Gebäude zu erhalten. Durch individuelle Beratung mit den EigentümerInnen wird versucht den Bestand dieser Gebäude zu sichern.

Grundteilungen können für eine positive Entwicklung des Ortsbildes kontraproduktiv sein. Durch zu kleine Grundstückszuschnitte ist unter Umständen eine ortstypische Bebauungsstruktur (Körnung) nicht mehr möglich. Die Gemeinde berücksichtigt die ortsgestalterischen Kriterien bei jeder Grundteilung. In manchen Fällen kann dies zu einer gekuppelten Bauweise führen, die in den Baugrundlagen oder einem Teilbebauungsplan gesichert werden muss.

Zufahrtswege und öffentliche Straßen sind bei zunehmender Bebauungsdichte stärker frequentiert. Die bestehenden Straßenquerschnitte gelangen dadurch stellenweise an ihre Belastungsgrenze. Die Gemeinde fordert in entsprechend belasteten Bereichen von den Grundeigentümern eine verkehrstechnische Begutachtung und versucht im Zusammenwirken mit den EigentümerInnen für das öffentliche Straßennetz Flächen zu generieren, um die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit für alle VerkehrsteilnehmerInnen zu gewährleisten.

Bei Umwidmungen und Umlegungen von Bauland sowie Bauvorhaben ab 25 Wohneinheiten entwickelt die Gemeinde gemeinsam mit den EigentümerInnen bauliche Rahmenbedingungen. Mittels dem Instrument der Quartiersentwicklung soll die bestmögliche Bebauung und Grundstücksnutzung eruiert werden. Ziel ist, vor allem für junge Familien und BürgerInnen Wohnraum im Ort zu schaffen. Inwieweit die Bevölkerung involviert wird, gilt es im Einzelfall zu prüfen.

Jedenfalls sind folgende Kriterien für alle Bauvorhaben zu berücksichtigen:

- **Einbettung in die bestehende Topografie**

Neben der Gestaltung der Gebäude sind auch der Umgang mit der Topographie und die Gestaltung des Außenraumes von entscheidender Bedeutung. Eine besondere Herausforderung stellt das „Bauen im Hang“ dar. Ein landschaftsgerechter Entwurf eines Gebäudes zeichnet sich dadurch aus, dass möglichst geringe Geländeänderungen, Stützmauern udgl. erforderlich sind.

- Die Situierung der Bauwerke und zugehöriger Zufahrten hat unter Bedachtnahme auf die vorhandene natürliche Situation, im Besonderen auf die gegebenen Geländebeziehungen, sowie auf den umgebenden Baubestand zu erfolgen. Dabei ist mit Grund und Boden haushälterisch umzugehen und ressourcenschonend zu agieren. Die Gemeinde kann die Zufahrtsbreite zum öffentlichen Straßennetz bestimmen und durch Baugrenzen und Baulinien die Situierung des Bauvorhabens präzisieren.

- Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abgrabungen im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich verändert werden. Sofern nicht die Baubehörde nach §§ 3 Abs. 5 bzw. 29 Abs. 2 des Baugesetzes Verfügungen über die Erhaltung oder Veränderung des Geländes trifft, muss die Geländeoberfläche dem Niveau der anstehenden Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksfläche natürlich angeglichen werden. Im Einreichplan sind das Naturgelände, das projektierte Gelände, das geplante Gebäude und die direkt angrenzenden Nachbargebäude einzuzeichnen.
- Grundsätzlich sind Stützmauern tunlichst zu vermeiden. Notwendige Stützmauern u. dgl. sind bewusst zu setzen und zu gestalten. Große Flussbausteine und Drahtgitterkörbe (Gambionen) werden diesen Anforderungen nicht gerecht.

- **Körnung und Gebäudetypologie der Baukörper**

Die Baukörper sind klar auszuformen. Einfache gut ablesbare Formen entsprechen der Bautradition. Die Proportionen der gewählten Baukörper sind aus der ortstypischen Baustruktur zu entwickeln, die Maßstäblichkeit in Bezug auf die umgebenden Gebäude muss gegeben sein. Der gewählte Gebäudetypus muss dem Siedlungscharakter entsprechen. Neben typischen Einzelhöfen und historisch geprägten Weilern sind die Dorfzentren Sulzberg und Thal Siedlungen mit spezifischem Charakter.

- Gegebenenfalls werden in den Baugrundlagenbestimmungen Mindest- bzw. Höchstmaße (Baugrenzen, Baulinien, Länge, Höhe, überbaute Fläche etc.) für Baukörper bestimmt
- Maßgebend im Siedlungskörper ist die Dachlandschaft. Entsprechend dem Siedlungscharakter und der direkten Umgebung sind Flachdächer und/ oder Satteldächer möglich. In den Baugrundlagen können Dachformen, Dachneigung bestimmt werden

- **Materialisierung der Fassaden und Dachlandschaft**

Die Fassadengestaltung hat große Wirkung im Siedlungskörper. Durch die Hügellandschaft ist auch die Dachdraufsicht als „5. Fassade“ einsichtig. Es sollen möglichst naturnahe Farben und Materialien gewählt werden. Generell sollen nicht zu viele Materialien zum Einsatz kommen. Das Gebäude soll ruhig wirken und weder reflektierend noch kontrastierend in die Umgebung eingebettet sein.

- Außenfassaden: wünschenswert sind Naturmaterialien wie Holz, Verputz, Beton. Bei Farbanstrichen oder Imprägnierungen sind zurückhaltende Farben zu verwenden. Holz- und Putzfassade in Kombination sind typische Gestaltungselemente; Sichtbetonfassaden wirken ebenfalls positiv und selbstverständlich
- Die Dacheindeckung hat entsprechend dem Siedlungscharakter zu erfolgen. Für die Dacheindeckung der Hauptdächer dürfen nur nichtglänzende, blendungsfreie Materialien verwendet werden.
- Solar- und Photovoltaikanlagen müssen bestmöglichst in die Dach- bzw. Fassadengestaltung integriert werden. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

- Sämtliche Materialisierungen können in Baugrundlagen festgesetzt werden. Jedenfalls ist dem Bauantrag ein Material- und Farbkonzept (RAL-Farbe, etc.) anzuschließen.

- **Freiraumqualität in Bezug auf Ökologie und Gestaltung**

Die unbebaute Fläche des Grundstücks hat große Wirkung im Orts- und Landschaftsbild und hat darüber hinaus große Bedeutung für zukünftige klimatische Herausforderungen. Unversiegelte Flächen, die nicht über- und unterbaut und Bäume sind eine wichtige ökologische Kompensation für den baulichen Eingriff. Gesamthaft, gestalterisch als auch ökologisch, wird das Baugrundstück betrachtet:

- Die Versiegelung soll minimal gehalten werden. Vorplätze, Wege, Stiegen, Terrassen, Außenpoolanlagen sind flächensparend zu organisieren. Carports, Garagen etc. sollen möglichst kompakt in das Gebäudevolumen integriert werden.
- Die Versickerung der Regenwässer muss - wenn möglich - auf eigenem Grund erfolgen.
- Rasenflächen, Bepflanzung und Bäume sind zu gestalten und zu benennen
- Die gewählten Einfriedungen sollen sich wie die Gebäude selbst möglichst natürlich in die Landschaft einfügen. Bevorzugt werden typische Pflanzenhecken und Holzzäune. Wird ein Kunststoffzaun gewählt, sind natürliche Landschaftsfarben zu wählen. Bei Farbanstrichen oder Imprägnierungen sind ebenso wie bei den Gebäuden zurückhaltende Farben zu verwenden
- In Baugrundlagen kann die Gemeinde die Höhenlage des Geländes verfügen und den Anteil jener Stellplätze, die in Gebäuden mit mindestens zwei gleich großen Geschossen oder in unterirdischen Garagengeschossen zu errichten sind, festlegen. Insbesondere bei Geschosswohnbauten kann diese Maßnahme zur Entlastung des Freiraumes beitragen.
- Jedenfalls ist dem Bauantrag ein Freiraumplan mit Benennung aller Oberflächen, Bepflanzungen und Bäumen anzuschließen.