Raum für Menschen

citiplan

Gestaltungsleitbild Ortsmitte Möhringen

AUFTRAGGEBER Stadt Tuttlingen
AUFTRAGNEHMER citiplan GmbH

STAND 21.10.2019, Endbericht

citiplan GmbH · Stadtplanung und Projektentwicklung
Wörthstraße 93 · 72793 Pfullingen
Telefon +49 7121 926692 · Fax +49 7121 926633
info@citiplan.de · www.citiplan.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung 3

2. Öffentlichkeitsbeteiligung 4

3. Analyse 4

4. Verfahrenshinweise 5

5. Geltungsbereich 6

6. Gestaltungsleitlinien 8

6.1 Gebäudehöhe 8

6.2 Dachform 9

6.3 Dachaufbauten 10

6.4 Fassadenordnung 11

6.5 Farbe 13

6.6 Materialien 14

6.7 Vorbauten und Anbauten 15

6.8 Nebenanlagen 16

6.9 Einfriedigungen 16

7.0 Vorgärten 16

7.1 Werbeanlagen 16

7.2 Technische Dachaufbauten 17

7.3 Sondergebäude 17

8. Beispielhafte Anwendung des Gestaltungsleitbildes 18

1. Einführung

Welche Regeln sollen künftig für das Bauen in der Ortsmitte von Möhringen gelten? Wie soll im Sanierungsgebiet gebaut werden, damit einerseits das historische Ortsbild erhalten werden kann, andererseits aber auch Entwicklungsmöglichkeiten für zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten eröffnet werden?

Diese Fragen soll das vorliegende Gestaltungsleitbild beantworten. Anders als eine Gestaltungssatzung, ein Bebauungsplan oder Örtliche Bauvorschriften soll es keine starre Rechtsnorm sein, sondern lässt einen gewissen Auslegungsspielraum zu oder beschränkt sich auf Empfehlungen, wo Regeln in der Anwendung unnötig kompliziert wären. Das Gestaltungsleitbild ergänzt das Baugesetzbuch. Die Bauweise und die Stellung baulicher Anlagen werden weiterhin mit § 34 BauGB festgelegt.

Dennoch soll das Leibild in der Genehmigung von Bauvorhaben, für die es keinen Bebauungsplan gibt, sowie in der Sanierungsförderung künftig eine wichtige Rolle spielen. Das Verfahren hierzu wird in Kapitel 3 beschrieben.

Der Tuttlinger Stadtteil Möhringen ist ein Ort mit reicher Geschichte. Dies ist im Ortsbild bis heute ablesbar. Mit dem Gestaltungsleitbild für Möhringen soll diese Geschichte auch erlebbar bleiben. Gleichzeitig verändern sich aber auch die Ansprüche an das Wohnen und Arbeiten. Deshalb sollsollen Entwicklungsmöglichkeiten zugelassen werden, um alte und neu hinzukommende Gebäude zeitgemäß nutzen zu können. Insofern wagt das Gestaltungsleitbild die Symbiose von Gegenwart und Zukunft.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

In der Erarbeitung des Gestaltungsleitbildes war es wichtig, auch denjenigen zuzuhören, die das Leitbild direkt betrifft: den Möhringer Bürgerinnen und Bürgern, die Veränderungen an ihren Gebäuden, eine Sanierung oder einen Neubau planen.

Am 09. Juli 2019 lud die Stadt Tuttlingen hierzu in die Anton-Braun-Grundschule ein. Stadtverwaltung und Planungsbüro stellten den Arbeitsstand vor und regten zur Dikussion an.

Die Rückmeldung fielen beinahe ausnahmslos positiv aus. Das Bemühen um einen ehrlichen Spagat zwischen Erhalt und Fortentwicklung des Ortsbildes wurde anerkannt. Insofern ergeben sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit keine konzeptionellen Veränderungen am Gestaltungsleitbild.

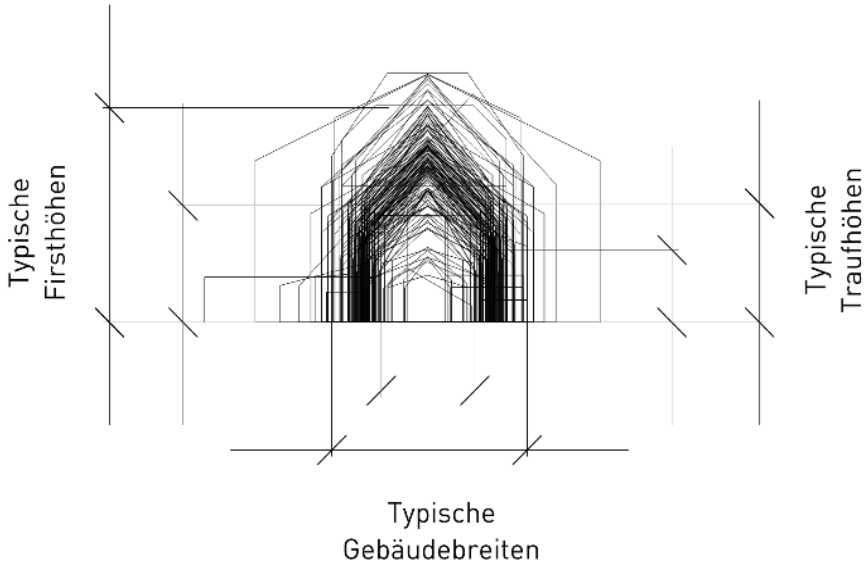
Öffentlichkeitsbeteiligung und Analyse

3. Analyse

Als Grundlage für das Leitbild wurde eine umfassende Analyse durchgeführt, bei der alle Gebäude nach Straßenzügen untersucht wurden, um die Merkmale des Möhringer Ortsbildes und der Gebäude herauszuarbeiten.

Des Weiteren wurden die Kubaturen der Möhringer Gebäude ausführlich analysiert. Dafür wurden Hüllkurven der einzelnen Straßenzüge gefertigt. Um ein umfassendes Bild der typischen Trauf- und Firsthöhen sowie der typischen Gebäudehöhen und Dachneigungen zu bekommen, wurden die einzelnen Hüllkurven übereinandergelegt. Es ergibt sich ein Korridor für typische Möhringer Gebäude.

Die aus der Analyse herausgearbeiteten Besonderheiten der Gebäude und des Ortsbildes in Möhringen fließen in die Formulierung der Gestaltungsleitlinien ein.



4. Verfahrenshinweise

Das Gestaltungsleitbild ist eine rechtlich zunächst unverbindliche Empfehlung für die Gestaltung von Gebäuden im Sanierungsgebiet „Möhringen Ortsmitte" in Möhringen. Durch den Beschluss von Ortschaftsrat und Gemeinderat erhält es dennoch eine Bindungswirkung für das Handeln der Stadtverwaltung.

Das Gestaltungsleitbild soll künftig Bau- und Sanierungswilligen als Orientierung frühzeitig ausgehändigt werden. Es bietet den Planenden und Bauenden Anhaltspunkte dafür, welche baulichen Maßnahmen sich in das Ortsbild von Möhringen einfügen - was das Gesetz verlangt - und welche nicht.

Wird ein **Bauantrag** eingereicht für ein Gebäude, das nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, jedoch im Geltungsbereich dieses Gestaltungsleitbildes liegt, so soll künftig geprüft werden, ob die Regeln des Leitbildes eingehalten sind. Ist dies nicht der Fall, werden den Planungsbüros bzw. den Bauwilligen Verbesserungsvorschläge unterbreitet.

Werden auch diese Verbesserungsvorschläge nicht befolgt, so hat der Gemeinderat die Möglichkeit, das Bauvorhaben nicht zu genehmigen, sondern stattdessen zurückzustellen, eine Veränderungssperre zu erlassen und für den fraglichen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Für die Bauwilligen würde das einen großen Zeitverlust bedeuten. Um grobe Verunstaltungen zu verhindern, ist das Durchführen verbindlicher Planungsverfahren jedoch geboten.

Durch dieses Verfahren soll gewährleistet werden, dass das Leitbild trotz der vorhandenen Flexibilität in der Praxis gelebt und angewendet wird.

Falls gehäuft Zweifelsfragen in der Auslegung des Leitbildes auftauchen sollten, so könnte als beratendes Gremium ein „Planungsbeirat" aus Vertreter*innen der Verwaltung, des Ortschaftsrates und sachkundiger Bürger*innen gebildet werden, der in diesen Fällen konsultiert wird. Er könnte ebenfalls Verbesserungsvorschläge gegenüber den Planungsbüros und Bauwilligen abgeben.

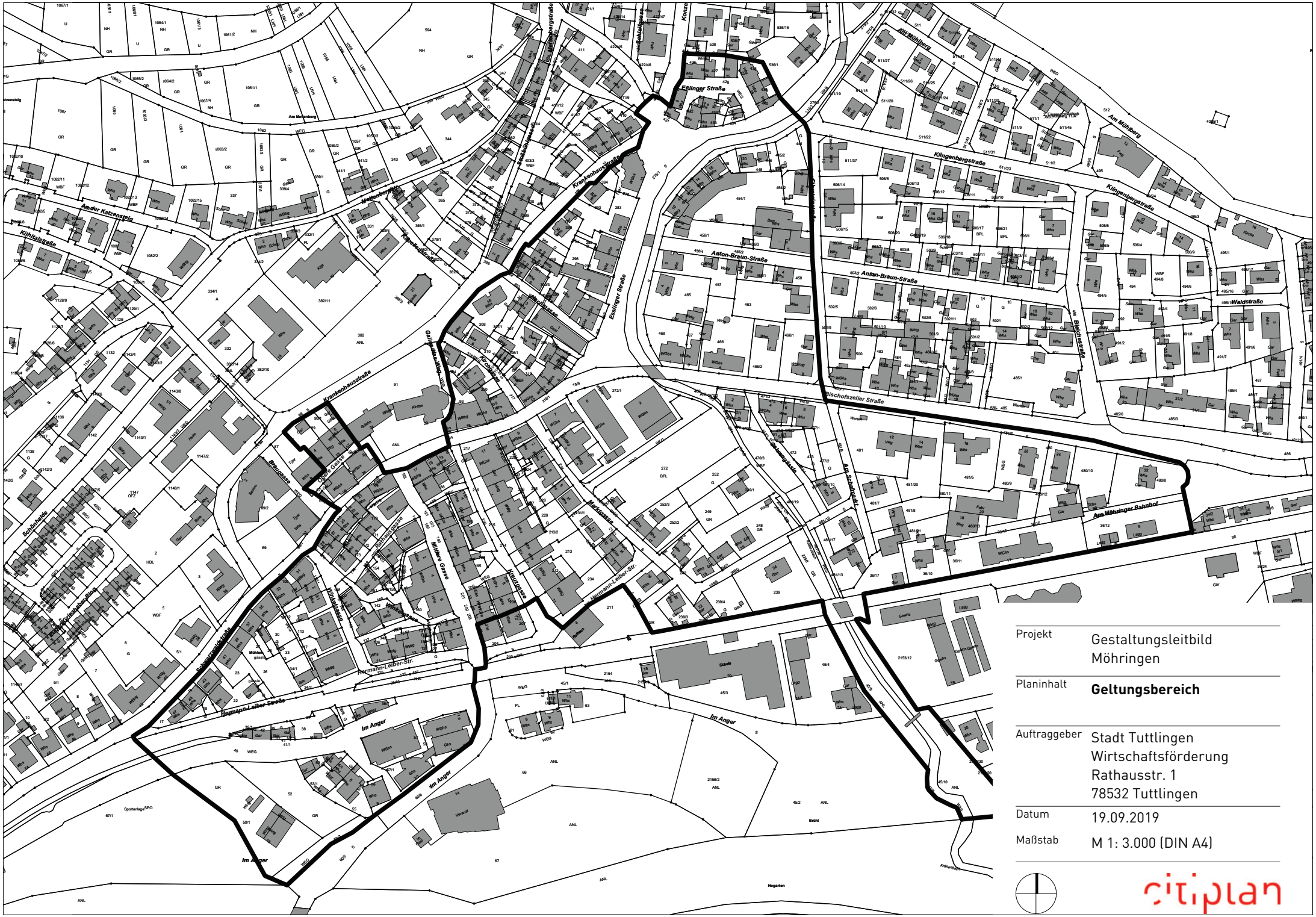
In der **Sanierungsberatung** wird das Gestaltungsleitbild künftig eine große Rolle spielen. Das Leitbild dient als Beratungsinstrument, wie die wesentlichen Sanierungsziele einzuhalten sind.

Die Stadtverwaltung prüft dann unter anderem anhand des Leitbildes, ob die Sanierungsziele bei einer baulichen Maßnahme eingehalten sind. Die Stadtverwaltung wird dabei jedoch immer auch den Einzelfall betrachten und möglicherweise weitere Sanierungsauflagen benennen, etwa bei besonders ortsbildprägenden Gebäuden oder denkmalgeschützten Gebäuden.

5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsleitbilds ist deckungsgleich mit der Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Möhringen Ortsmitte“.

Er erstreckt sich im Westen von der Schwarzwaldstraße und im Norden von der Ecke Konzenbergstraße / Am Krähenbach bis zum südlichen und östlichen Ortsrand.



Projekt	Gestaltungsleitbild Möhringen
Planinhalt	**Geltungsbereich**
Auftraggeber	Stadt Tuttlingen Wirtschaftsförderung Rathausstr. 1 78532 Tuttlingen
Datum	19.09.2019
Maßstab	M 1: 3.000 (DIN A4)

citiplan

6. Gestaltungsleitlinien

Möhringen zeichnet sich durch eine Vielfalt an Gebäudekubaturen aus. Die Gebäudehüllen unterscheiden sich in Breite, Höhe und Tiefe. Diese Bandbreite an Gebäudekubaturen soll erhalten bleiben. Gleichzeitig soll sich ein Gebäude in die nähere Umgebung einfügen.

6.1 Gebäudehöhe

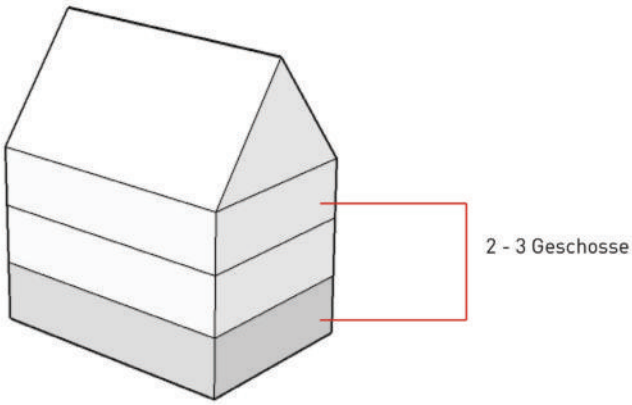
Gebäude haben 2 bis 3 Vollgeschosse

Gebäude dürfen nicht weniger als zwei Vollgeschosse aufweisen und nicht mehr Geschosse unterhalb der Traufe haben als angrenzende Gebäude.

Die Erdgeschosshöhe (EFH) soll sich an der Nachbarbebauung orientieren. Die Traufhöhe soll bei zwei Geschossen unterhalb der Traufe 6,0 m über EFH nicht übersteigen. Bei drei Geschossen unterhalb der Traufe soll sie 8,5 m nicht übersteigen.

Wenn durch Dachgeschossausbauten ein weiteres Vollgeschoss entsteht, ist dies zulässig.

Ausnahmen - in der Regel eher nach unten - sind möglich, wenn es die örtliche Situation nahelegt.



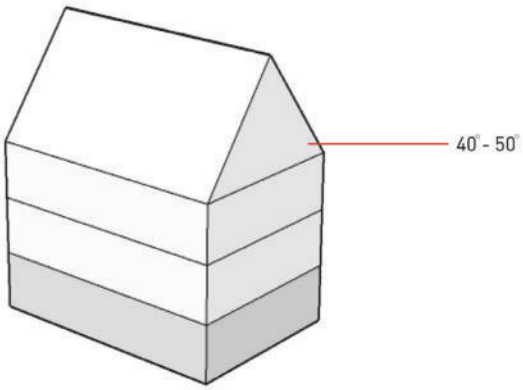
6.2 Dachform

Ortstypisches Satteldach und Dachneigung von 40° bis 50°

Das ortstypische Satteldach und die ortstypische Dachneigung müssen erhalten bleiben. Die Dachneigung soll im Bereich zwischen 40° bis 50° liegen.

Die vorherrschende Dachform ist in Möhringen das Satteldach. Dies prägt sowohl den Straßenraum als auch die Aufsicht auf den Ort aus der umgebenden Landschaft. Dieses homogene Bild soll als Indentifikationsmerkmal mit Wiedererkennungswert erhalten bleiben.

Ein zu flach geneigtes Satteldach würde zu einem anderen Erscheinungsbild führen. Daher sind ausdrücklich steil geneigte Dächer ab 40° erwünscht, die zudem eine Ausnutzung des Dachraums im Innern ermöglichen.



6.3 Dachaufbauten

Von Dachfläche umschlossene Dachaufbauten

Dachaufbauten sind allseitig von Dachfläche umschlossen. Hierbei sind folgende Mindestabstände einzuhalten:

- **1,00 m zur Traufe - in der Schräge gemessen (von unten)**
- **1,50 m zum Ortgang - von der Außenwand gemessen (von der Seite)**
- **2,00 m zum First - in der Schräge gemessen (von oben)**

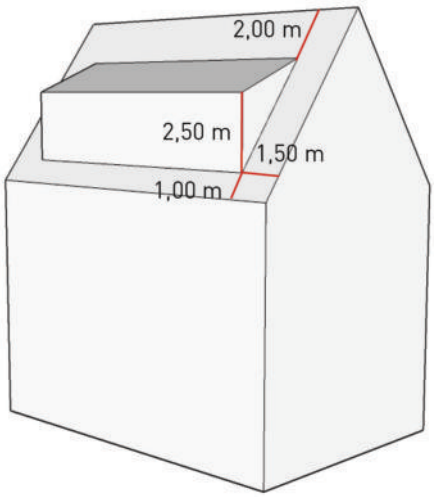
Gauben sollen eine Höhe von 2,50 Metern nicht überschreiten.

Übereinanderliegende Gauben sind nur ausnahmsweise möglich.

Die Möglichkeit von Dachaufbauten besteht, um den Dachraum gut als Wohnraum nutzen zu können, so dass keine ungenutzten Räume bestehen bleiben.

Beim Ausbau des Daches mit Dachaufbauten soll die Dachfläche allerdings in ihrer Wirkung erkennbar bleiben, weshalb sie Aufbauten komplett umfließen muss. Die Aufbauten selbst können mit Flachdach ausgebildet werden, Schleppgauben bzw. Ziegeleindeckung ist für diese untergeordneten Bauteile nicht zwingend. Der Abstand zur Außenwand kann bei schmalen Gebäuden und geschlossener Bauweise verringert werden.

Quergiebel, Rücksprünge und Traufhöhen-Sprünge sollen nur saniert bzw. erneuert werden, wenn sie im Bestand bereits vorhanden sind.



6.4 Fassadenordnung

Rahmengebende Ordnung für Fenster

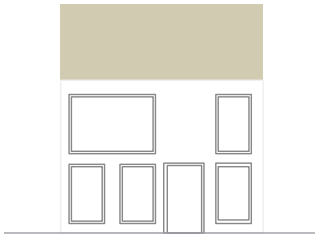
Fenster sitzen hochformatig in einer rahmengebenden Wandfläche. Die Fenster selbst sollen ebenfalls eine Rahmung erhalten.

Zum Rand der Fassade sind allseitig angemessene Abstände einzuhalten. Die Fenster sitzen in einer geometrischen Ordnung. Mehrere hochformatige Fenster können zu einem querformatigen Fenster zusammengefasst werden. Schmale Fensterbänder sollen jedoch vermieden werden. Die Ausbildung bodentiefer Fenster ist erlaubt, so lange sie sich insgesamt in die hochformatige, geometrische Ordnung einfügen. Eckfenster sind nicht erwünscht.

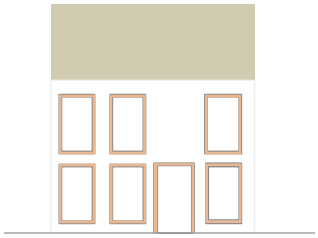
Die Fenster selbst sollen ebenfalls eine Rahmung erhalten. Dies kann beispielsweise durch Fensterläden oder durch sog. Faschen erfolgen, aber auch durch moderne architektonische Elemente.

Faschen setzen sich durch andere Farben, Materialien oder eine Einrückung des Fensters von der umgebenden Fassade ab. Fensterläden sind vorzugsweise aus Holz gefertigt, reflektierende Materialien oder Kunststoff sind zu vermeiden.

In Möhringen sind rahmensetzende Elemente für die Fassade und Fenster besonders häufig vorzufinden. Auch Fassaden mit besonders auffälligen Farben, Stuck oder weiteren Accesoires sind in Möhringen nicht selten. Diese Elemente schaffen Ordnung und Klarheit im Ortsbild - und können gleichzeitig die Individualität des einzelnen Gebäudes zum Ausdruck bringen. Dieser typische Möhringer Gestalt-Charakter soll, wenn auch gerne modern interpretiert, erhalten werden.



Fenster zusammenfassen



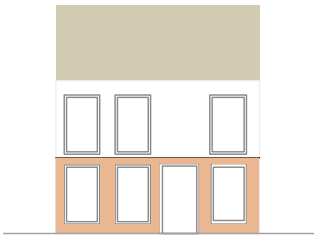
Fassadenordnung durch Faschen

Erkennbarer Gebäudesockel / erkennbares Erdgeschoss

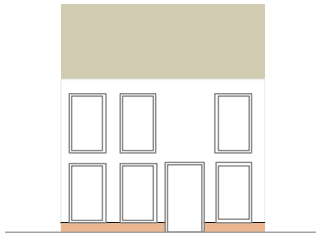
Der Gebäudesockel unter der Erdgeschossfußbodenhöhe ist durch Farbe, Materialität, Struktur und/oder Wandstärke abgesetzt. Wenn im Erdgeschoss nicht gewohnt wird, soll die gesamte Erdgeschosszone erkennbar gestaltet werden.

Eine ortstypische Fassade soll einen erkennbaren Sockel haben. In Möhringen sind diese häufig vorzufinden. Die Sockel sind als echte Hochpaterresockel ausgebildet oder als Blendsockel.

Häufig sind auch die Fassaden horizontal gegliedert, vor allem dann, wenn im Erdgeschoss eine andere Nutzung stattfindet als in den Obergeschossen. Sollte auch in Zukunft im Erdgeschoss nicht gewohnt werden, so sollte dieses in geeigneter Art und Weise eine eigenständige Fassadengestaltung erhalten, die zwar die Fassadenordnung des Gebäudes aufnimmt, aber eigene Akzentuierungen hat. Für die konkrete Gestaltung werden hier keine Vorgaben gemacht. Die Planenden sollen jedoch motiviert werden, ihr Gebäude in der Erdgeschosszone zu etwas Besonderem zu machen.



Fassadenordnung durch betontes Erdgeschoss



Fassadenordnung durch betonten Sockel

6.5 Farbe

Klassische Farben und/oder kräftige Farben

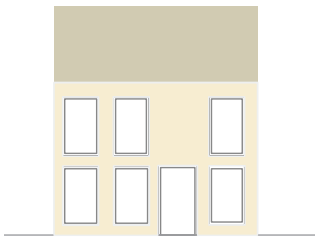
Eine ortstypische Fassade soll klassich gedeckte oder kräftige Farben zeigen.

In Möhringen sind Fassaden mit klassisch gedeckten Farben, aber auch Bereiche mit kräftigen farbigen Fassaden vorzufinden, die dem Straßenraum einen besonderen Charme geben. Dies soll künftig auch bei Neubauten und Sanierungen möglich sein.

Für Fassaden können künftig klassisch gedeckte Farben aber auch kräftige Farben vorgesehen werden. Dabei steht das gesamte Farbspektrum zur Verfügung bis auf sehr dunkle Töne einerseits und reines Weiß andereseits.

Was heißt „sehr dunkel" - am einfachsten orientiert man sich an der Umgebung und fügt sich in dieses Farbspektrum ein. Da Farben in technischer Beschreibung oder abgedruckt häufig ganz anders aussehen und anders wirken als am fertigen Objekt, werden Farbmuster vor Ort dringend empfohlen - in Zweifelfällen auch in Abstimmung mit der Sanierungsberatung.

kräftige Farbe



gedeckte Farbe

6.6 Materialien

Putzfassaden mit Holzanteilen, Fachwerk und Natursteinen sowie Ziegeldächer

Dächer werden mit unlasierten Ziegeln in den Farben Rot, Rotbraun, Braun und Anthrazit eingedeckt. Fassaden werden verputzt. Ergänzende Materialien an der Fassade sind bevorzugt Holz (auch Fachwerk) und Naturstein.

Gebäude sollen ortstypisch eine Putzfassade erhalten mit Holz als ergänzendem Material, beispielsweise für Fensterläden, Verkleidungen Balkongeländer oder kleine Anbauten etc.

Putzfassaden sind in Möhringen typisch. Vereinzelt sind aber auch Fassadenanteile mit Natursteinen oder Fachwerk vorzufinden. Holz ist ein Material, das bereits in der Historie genutzt wurde (Fachwerk, Scheunen, Fensterläden, Tore etc.) Die Fassade wird hierbei mit natürlichem Material ergänzt, das in unterschiedlichster Weise und vielfältig verwendet werden kann. Nicht gewünscht sind reflektierende Materialien oder Kunststoff.

Dächer sollen klassisch in unlasierten Ziegeln eingedeckt sein. Für die flache Abdichtung von Gauben sind untergeordnet auch metallische Materialen zulässig.

Putzfassade mit Holzanteil

6.7 Vorbauten und Anbauten

Untergeordnete Vorbauten und Anbauten

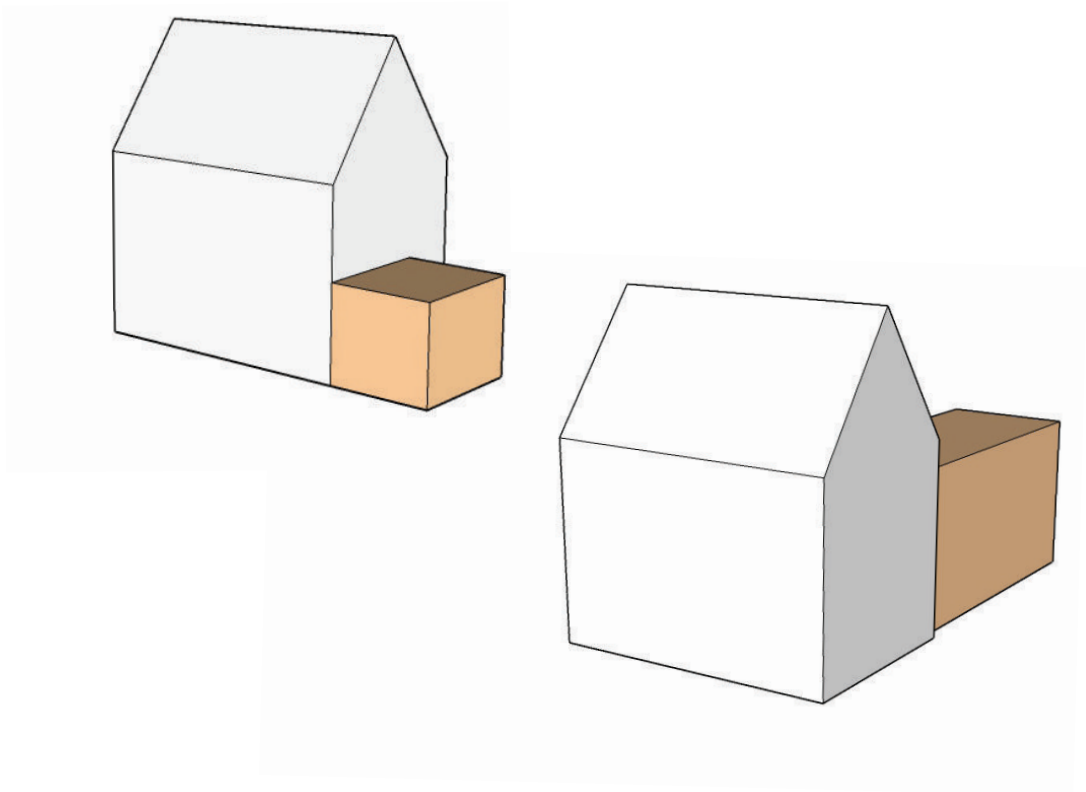
Nebenanlagen sind möglich, sie sollen dem Hauptgebäude jedoch untergeordnet sein.

Balkone und Anbauten sollen nicht zur Straße bzw. zum Vorgartenbereich hin ausgebildet werden. Sie sind sowohl seitlich als auch auf der straßenabgewandten Seite möglich. Um zu gewährleisten, dass die Nebenanlagen und Anbauten dem Hauptgebäude untergeordnet bleiben, sollen diese nicht das Dachgeschoss umfassen, sondern sich auf die Höhe der darunterliegenden Vollgeschosse begrenzen.

Ausnahmsweise können Balkone auch auf der Straßenseite angebaut werden, wenn das Straßenbild nicht gestört wird.

Anbauten sollen mit einem Flachdach oder einer an den Hauptkörper angepassten Dachform ausgebildet werden. Es wird empfohlen, Alt und Neu unterscheidbar zu gestalten. Beispielsweise können Anbauten anders als die Hauptgebäude auch komplett in Holzverschalung ausgeführt werden.

Bei den seitlichen Nebenanlagen und Anbauten muss sehr darauf geachtet werden, dass sie in ihrer Länge und Breite dem Hauptgebäude untergeordnet bleiben. Auf der straßenabgewandten Seite ist hier ein größerer Spielraum einzuräumen.



6.8 Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich nicht erwünscht. Seitlich und rückwärtig sind sie erlaubt, sofern sie dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sind.

Nebenanlagen stören sonst das Straßenbild.

6.9 Einfriedigungen

Einfriedigungen können bis zu einer Höhe von 0,5 m als Sockelmauer ausgebildet werden. Werden die Sockelmauern mit einem Zaun erhöht, soll dieser bevorzugt aus Holz gefertigt werden.

Holz ist ein nachhaltiges Material und passt sich den ergänzenden Fassadenelementen aus Holz an.

Zäune können ausnahmsweise aus Metall sein, wenn sie sich in das dörflich-historische Bild einfügen.

6.10 Vorgärten

Vorgärten sollen zur Straße hin gärtnerisch angelegt werden. Vorgärten aus Stein („Steingärten“) sind nicht gewünscht.

Das ist besser für das Straßenbild und den Naturhaushalt.

6.11 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der Stelle der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist nicht gewünscht. Werbeanlagen sollen sich in Größe und Farbe in die Umgebung bzw. die Fassade einfügen, blinkende oder leuchtende Element sind nicht gewünscht. Die Werbeanlagen sollen nicht größer als 1m² sein und nicht höher als die Trauflinien der umgebenden Gebäude.

Gemischt genutzte Gebäude sind in der Ortsmitte erwünscht. Doch auch gewerbliche Nutzungen sollen sich gestalterisch einfügen. Reflektierende oder blinkende Werbeanlagen können den Straßenverkehr ablenken und gefährden. Daher werden Werbeanlagen begrenzt.

6.12 Technische Dachaufbauten (Photovoltaikanlagen, Dachantennen, Satellitenanlagen)

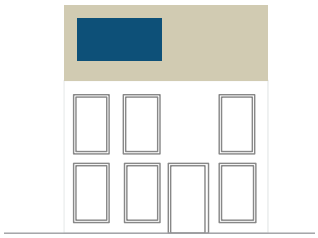
Photovoltaikanlagen sind zur Straßenseite hin nur in zusammenhängender Rechteckform erwünscht. Je Gebäude ist nur eine Dachantenne möglich. Satellitenanlagen sind zu vermeiden.

Technische Dachaufbauten sind oft nötig, aber selten schön. Photovoltaik- und Solaranlagen sollen möglichst auf der straßenabgewandten Seite montiert werden. Ist es technisch notwendig, sie auf der Straßenseite anzubringen, dann ist das nur in einer zusammenhängenden Rechteckform möglich. Auch die Zahl weiterer technischer Dachaufbauten wird aus Gründen des Ortsbildes eingeschränkt.

6.13 Sondergebäude bzw. öffentliche Gebäude bedürfen einer Einzelbertrachtung

Die genannten Leitlinien gelten nicht für Gebäude mit besonderer Nutzung. Gleichwohl tragen diese eine besondere Verantwortung für die Ortsgestaltung. In diesen Fällen wird empfohlen, die städtebauliche Qualtität z.B. über die Durchführung eines Architektur-Wettbewerbes zu sichern.

Eine besondere Gebäudeform weißt auf die besondere Nutzung eines Gebäudes hin. Dies unterstützt die Orientierung im Ort. Besondere Gebäude können Schulen, Kindergärten, Rathäuser, Kirche und Ortszentren sein.



Photovoltaikanlage
zusammenhängende
Rechteckform

8. Beispielhafte Anwendung des Gestaltungsleitbildes

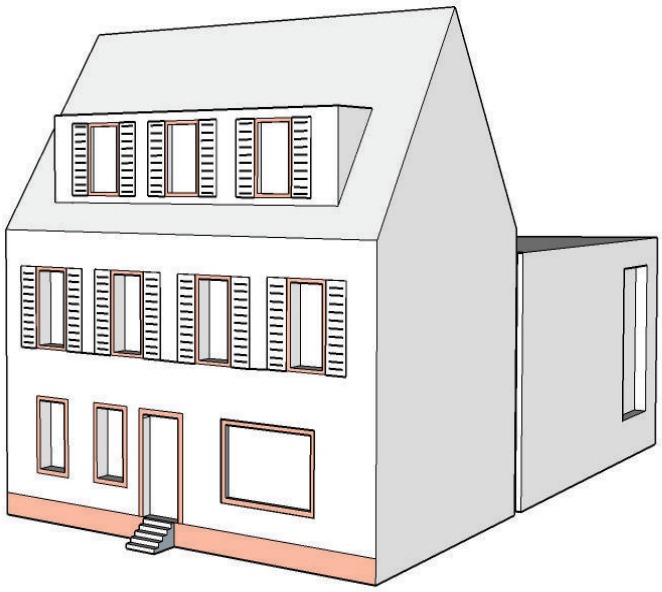
Ein Gebäude im Geltungsbereich des Gestaltungsleitbildes wird saniert. Meist wird es bereits ein Satteldach im Bereich von 40° bis 50° haben, welches erhalten werden soll.

Mit einer großen durchgängigen Dachgaube als Dachaufbau kann weiterer Wohnraum im Dachgeschoss geschaffen werden. Der Dachaufbau wird allseitig von Dachfläche umschlossen, so dass die Wirkung der Dachfläche erhalten bleibt.

Damit mehr Licht in die Wohnungen kommt und weitere Ausblickmöglichkeiten entstehen, werden die Fenster nach unten hin vergrößert. Das stehende Format wird beibehalten und sogar noch betont. Fensterläden werden erhalten oder durch moderne Schiebeläden in Holz ersetzt.

Die Fassade wird mit kräftigen oder auch klassisch gedeckten Farben gestaltet, sehr dunkle und rein-weiße Farbtöne werden hingegen vermieden. Die Ordnung und Struktur der Fassade werden weiterhin betont. Hierzu wird der Gebäudesockel farblich akzentuiert und auch das Erdgeschoss wird in Nuancen anders gestaltet als das Obergeschoss. Die Fenster werden hier mit sogenannten Faschen eingerahmt.

Die Fassade ist eine Putzfassade, als Ergänzung hierzu ist Holz das bevorzugte Material. Geplante Anbauten können seitlich oder auf der straßenabgewandten Seite angebracht werden. Die Kubatur ordnet sich dem Hauptgebäude unter. Die Gestaltung des Anbaus ist erkennbar zeitgemäß mit Flachdach und Holzfassade. So bleibt Alt und Neu erkennbar - und ergänzt sich gut.

Mit der Beachtung des Gestaltungsleitbilds werden ortstypische Gebäude entstehen bzw. bei Sanierungen erhalten bleiben. So wahren wir das Ortsbild und tragen doch auch den heutigen Ansprüchen an das Wohnen und Arbeiten Rechnung. Möhringen kann sich somit weiterentwickeln, ohne seine historische Identität zu verlieren.

Beispiel