



6/3.3

Erhaltungssatzung "Ortskern Daxlanden"

vom 23. Juni 1998 (Amtsblatt vom 17. Juli 1998), zuletzt geändert durch Satzung vom 18. September 2018 (Amtsblatt vom 5. Oktober 2018)

Aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) in Verbindung mit § 172 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), jeweils einschließlich späterer Änderungen hat der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 16. Mai 2018 dargestellten Bereich des Ortskernes von Daxlanden. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Erhaltungsgründe/Genehmigungsvorbehalte

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenarten des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig. Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder sonst von städtebaulicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.



Satzung zur Änderung der Erhaltungssatzung "Ortskern Daxlanden"

Auf Grund § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) in Verbindung mit § 172 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) jeweils einschließlich späterer Änderungen hat der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe folgende Satzung beschlossen:

Artikel 1


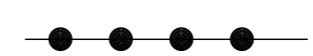
Änderung der Erhaltungssatzung Ortskern Daxlanden

1. In § 1 wird nach dem Wort „Stadtplanungsamt“ eingefügt „vom 16. Mai 2018“.
2. Der Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 16. Mai 2018 ersetzt die bisherige Anlage zur Satzung.
3. In § 2 wird:
 - a) in Satz 1 das Wort „Abbruch“ durch „Rückbau“ ersetzt.
 - b) in Satz 2 wird nach dem Wort „Genehmigung“ die Worte „des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung“ hinzugefügt.

Artikel 2

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

LEGENDE

-  Geltungsbereich
-  Innere Abgrenzung

Vorstehende Satzung ist unter Beachtung des hierfür vorgeschriebenen Verfahrens vom Gemeinderat am beschlossen worden und wird hiermit ausgefertigt.

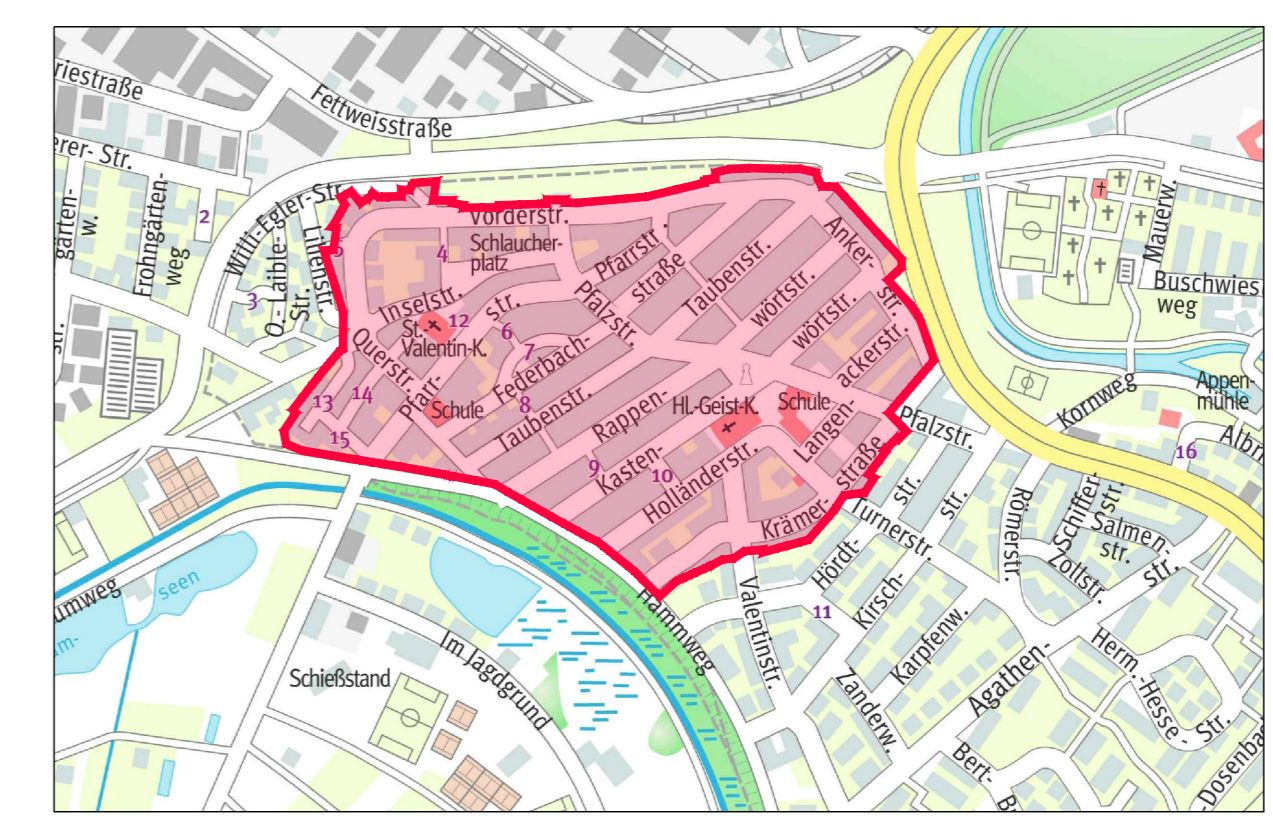
Karlsruhe, den

Dr. Frank Mentrup
Oberbürgermeister

Die vom Gemeinderat am beschlossene Erhaltungssatzung ist mit der Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Karlsruhe, den

Zentraler Juristischer Dienst

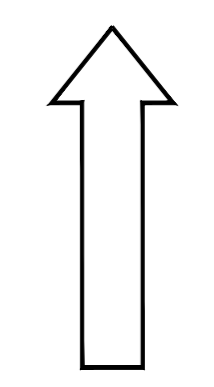


Übersicht, M 1:10.000

▲ Liegenschaftsamt
gefertigt am 05.12.2017

ERHALTUNGSSATZUNG

**Änderung
"Ortskern Daxlanden"**



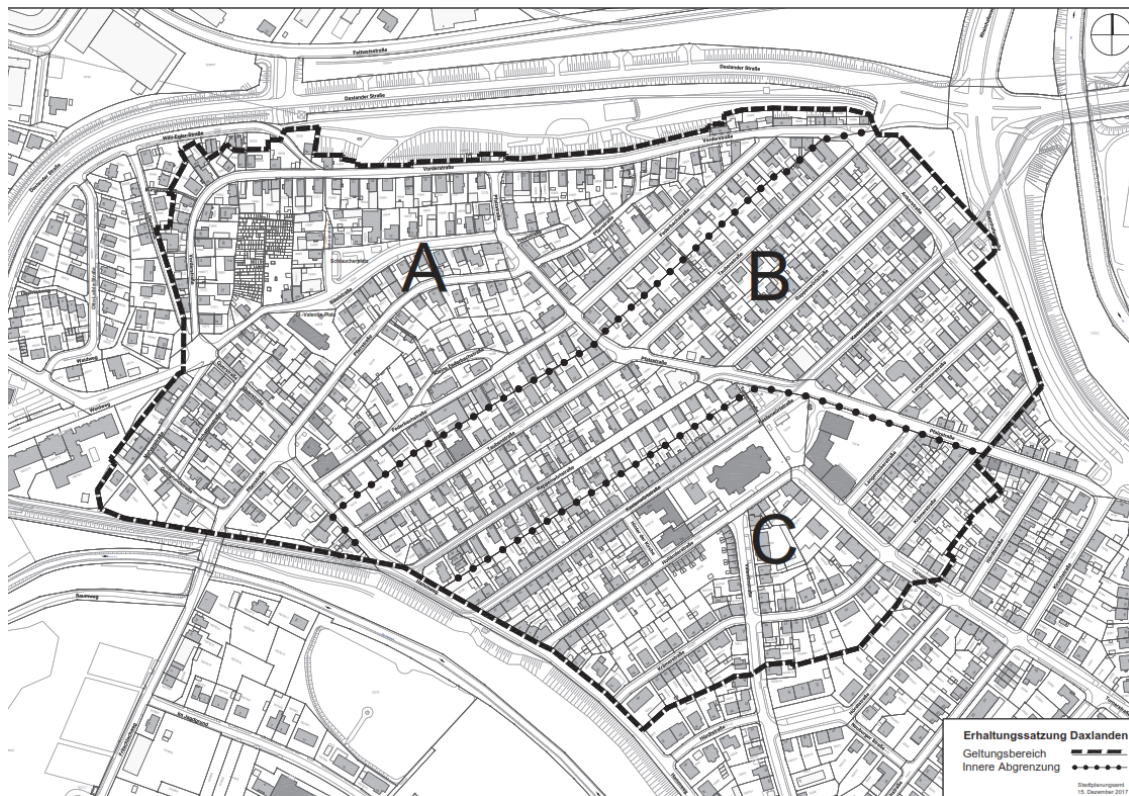
M. 1 : 1000

KARLSRUHE, 16.05.2018

Der Oberbürgermeister:

Stadtplanungsamt:

Begründung



Geltungsbereich: Bereich A, Bereich der Satzung vom 23. Juni 1998, erweitert um Bereich B und Bereich C

Anlass zur Änderung der bestehenden Erhaltungssatzung

Das Ortsbild Daxlandens verändert sich schleichend und wird durch inadäquate Baumaßnahmen in Bezug auf den ortsbildprägenden städtebaulichen Maßstab zusehends beeinträchtigt.

Erweiterung des Geltungsbereichs

Die bestehende Erhaltungssatzung (Gemeinderatsbeschluss am 23. Juni 1998, Amtsblatt vom 17. Juli 1998) hat sich grundsätzlich bewährt und soll erweitert sowie präzisiert werden. Die Erhaltungssatzung umfasst bisher nur Teile des Ortskerns Daxlandens. Die an den Bereich der bestehenden Erhaltungssatzung (Bereich A) angrenzenden Bereiche (Bereiche B und C) entsprechen zum Teil der städtebaulichen Grammatik des historischen Ortskerns oder werden aufgrund ihrer städtebaulichen Eigenart ebenfalls als erhaltenswert und das Ortsbild prägend beurteilt. Eine Ausdehnung des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung um die Bereiche B und C ist zum Schutz und zur Pflege des Ortsbildes und dessen städtebaulicher Struktur geboten. Durch die Neuabgrenzung sind beide den Ortskern Daxlandens prägenden Kirchen in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung integriert. Im Zuge der Erweiterung des Geltungsbereichs wurde eine gebäudescharfe Kategorisierung der erhaltenswerten Bebauung für den bestehenden und die beiden ergänzten Teilbereiche vorgenommen, um eine höhere Rechtssicherheit und Nachvollziehbarkeit bei der Anwendung der Erhaltungssatzung zu erreichen.

Ziel der erweiterten Erhaltungssatzung

Ziel der Satzung ist es, das charakteristische Ortsbild und dessen Maßstäblichkeit zu erhalten. Die städtebauliche Struktur des Ortskerns in Bereichen A und B ist mit der typischen straßenbegleitenden, meist giebelständigen Bebauung und den dazu quer gestellten Nebengebäuden in vorderer oder rückwärtiger Flucht mit anschließendem Garten für das Ortsbild Daxlandens prägend. Die städtebauliche Struktur des Bereichs C ist davon abweichend von Reihenhäusern und einzeln stehenden Doppel- und Eckhäusern eher städtischen Typs geprägt und ist ebenfalls ortsbildprägend und erhaltenswert. Originale Bausubstanz soll nach Möglichkeit erhalten werden. Neubauten müssen sich in die zuvor beschriebenen städtebaulichen Ordnungsprinzipien der jeweiligen Bereiche einfügen.

Im Sinne der Erhaltungssatzung sind sämtliche in der Anlage 2 (Kategorien I. und II.) genannten Gebäude aus städtebaulichen Gründen, unabhängig von ihrem Denkmalstatus, zu erhalten oder im Falle einer nachgewiesenen Abgängigkeit durch einen Neubau in derselben Kubatur einschließlich der Dachform zu ersetzen.

Sonderbauformen (Kategorie III.), die in ihrer Typausprägung nicht den jeweils üblichen Gebäudeformen des Ortskerns Daxlandens entsprechen, aber das Ortsbild an ihrem Standort in besonderer Weise prägen, sind ebenfalls erhaltenswert. Jedoch sind sie im Falle einer nachgewiesenen Abgängigkeit grundsätzlich durch eine dem entsprechenden Bereich (A, B, C) ortsbildtypischen Kubatur und Maßstäblichkeit einschließlich der entsprechenden Dachform zu ersetzen oder die Einhaltung der städtebaulichen Ziele der Erhaltungssatzung ist auf anderem Wege nachzuweisen.

Bei Gebäuden auf Grundstücken, die **nicht** unter den Kategorien I.-III. aufgeführt sind, kann davon ausgegangen werden, dass sie nicht dem Ortsbild in Kubatur, Höhenentwicklung, architektonischer Gestalt, Gebäudeausrichtung und/oder dem Maßstab des Charakters des Ortsbildes des jeweiligen Bereichs (A, B, C) entsprechen. Sie könnten im Sinne einer Aufwertung des Ortsbildes ersetzt werden. Im Falle einer Abgängigkeit sind die Gebäude entsprechend der jeweils ortsbildtypischen Kubatur und Maßstäblichkeit, einschließlich der entsprechenden Dachform, zu errichten. Als Referenz werden die drei räumlich nächstgelegenen Gebäude der Kategorie I. herangezogen.

Für unbebaute Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs gilt, dass sich deren künftige Bebauung an den unmittelbar seitlich in der Straßenflucht angrenzenden Grundstücken orientieren muss, sofern diese das charakteristische Ortsbild und dessen Maßstäblichkeit repräsentieren. Sollte die Bebauung der angrenzenden Grundstücke nicht dem charakteristischen Ortsbild und dessen Maßstäblichkeit entsprechen, werden als Referenz die drei räumlich nächstgelegenen Gebäude der Kategorie I. herangezogen.

Die Errichtung baulicher Anlagen hat sich grundsätzlich an den oben genannten Maßstäben zu orientieren, wobei geringfügige Abweichungen von der Kubatur nur möglich sind, wenn neuzeitliche Nutzungsansprüche z.B. bezüglich der Raumhöhe anderweitig nicht realisierbar sind. Ausnahmen sind insbesondere für öffentliche oder andere Gebäude mit Sonderfunktionen (z.B. Kindergärten, Schulen, Kirche) zulässig, soweit die Zielsetzung der Satzung nicht beeinträchtigt wird. Die Einhaltung der städtebaulichen Ziele der Satzung kann auch auf anderem Wege erreicht werden: Mittels Einvernehmen zwischen Bauherr und Stadtplanungsamt nach einer Bauherrenberatung im Rahmen des Erörterungstermins nach §173 Abs. 3 BauGB, durch Zustimmung des Gestaltungsbeirates der Stadt Karlsruhe sowie durch eine qualifizierte

Mehrfachbeauftragung (mind. 4 Teilnehmer, Jury mehrheitlich Fachpreisrichter) oder einen Wettbewerb gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe in der jeweils gültigen Fassung.

Nähere Beschreibung der einzelnen Bereiche der Erhaltungssatzung und der erhaltenswerten Gebäude

Bereich A, Bereich der bestehenden Satzung

Der heute vorhandene historische Ortskern Daxlandens, der in etwa den Bereich Vorder-, Insel-, Malven-, Schatten-, Pfarr- und Federbachstraße umfasst, entstand durch einen Wiederaufbau des Dorfes, das 1651 durch eine Hochwasserkatastrophe untergegangen war. Der Wiederaufbau kam nur langsam voran, zumal im Pfälzischen Erbfolgekrieg (1689) wieder größere Zerstörungen zu verzeichnen waren. Im 18. Jahrhundert fand eine rege Bautätigkeit statt. Originale Bausubstanz ist aus den Anfängen dieses Jahrhunderts erhalten.

Das Ortsbild prägen giebelständige Fachwerkhäuser, wobei sich bei den landwirtschaftlichen Anwesen zwei Typen unterscheiden lassen:

- das schlichte eingeschossige Einhaus, dessen Wohnbereich nach dem für das Oberrheingebiet charakteristischen Ern-Küchen-Grundriss aufgeteilt ist.
- sowie das größere Anwesen, mit einem gestalterisch reicheren, zweigeschossigen Wohnhaus und den im hinteren Bereich des Grundstücks freistehenden Ökonomiegebäuden.

Die Zahl dieser "ersten" Gebäude wurde durch Zerstörungen des 2. Weltkrieges, sowie durch Abbrüche und entsprechende Neubauten der letzten 60 Jahre stark dezimiert. Dennoch bleiben sie für das charakteristische Erscheinungsbild des Ortskerns Daxlandens in besonderer Weise bestimmend.

Neben dieser zum Teil als Baudenkmal geschützten historischen Bausubstanz prägt die städtebauliche Struktur einzeln stehender, ein- bis zweigeschossiger, größtenteils giebelständiger Häuser auch neueren Datums mit Satteldach und zum Teil additiv angebauten kleineren Bauteilen das Bild des Ortskerns und bildet dessen besondere städtebauliche Qualität: Im Wechsel von Bebauung und Garten entsteht eine städtebauliche Struktur, die eine hohe Lebensqualität bietet und klimatischen Ansprüchen entspricht. Einige Ausnahmen wie Reihenhäuser und großvolumige Gebäude älteren und neueren Datums mit unterschiedlichen Dachformen tragen zu einer gewissen Heterogenität des Ortskerns bei. Sie beeinträchtigen derzeit das Ortsbild noch nicht gravierend, da sie bisher in nur geringer Zahl vertreten sind.

Bereich B

Die ortsbildprägende städtebauliche Grundstruktur des Bereichs A ist auch im angrenzenden Bereich B vorhanden und deutlich lesbar: vorwiegend ein- bis zweigeschossige, giebelständige Häuser prägen mit einigen Ausnahmen den dörflichen Charakter des Ortskerns Daxlandens.

Der Bereich B umfasst die an den Geltungsbereich der bestehenden Satzung angrenzenden Straßen: die Taubenstraße, die Rappenwörtstraße und die Ankerstraße sowie die Kastenwört-, die Langenacker- und die Krämerstraße (alle zwischen Pfalzstraße und Ankerstraße) und einen Teil der Pfalzstraße und des Hammwegs.

Bereich C

Zusätzlich wird der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Ortskern Daxlandens“ um den Bereich C, trotz abweichender städtebaulicher Regel, erweitert. Diese Erweiterung umfasst auch die Heilig-Geist-Kirche. Beide Kirchen im Ortskern sind somit im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung erfasst.

Die städtebauliche Struktur des Bereichs C weicht von der Grammatik der ersten "gewachsenen" Bebauung Daxlandens (Bereich A), sowie von der regelmäßigeren städtebaulichen Struktur des vermutlich "zweiten Bauabschnitts" des Bereichs B mit überwiegend giebelständigen Häusern ab. Die städtebauliche Struktur des Bereichs C ist von vorwiegend zweigeschossigen Reihenhäusern mit Satteldach sowie von einzeln stehenden Doppel- und Eckhäusern eher städtischen Typs geprägt und wird aufgrund ihrer städtebaulichen sowie zum Teil architektonischen Qualität als erhaltenswert eingestuft.

Der Bereich C der erweiterten Erhaltungssatzung umfasst die an den Geltungsbereich der bestehenden Satzung angrenzenden Straßen: die Kastenwörtstraße (zwischen Hamm- und Turnerstraße), die Holländerstraße sowie die Krämerstraße (zwischen Hammweg und Pfalzstraße), Hinter der Kirche sowie einen Teil der Valentin-, der Turner- und der Pfalzstraße sowie des Hammwegs (bis Ecke Krämerstraße).

Kulturdenkmale

Folgende Gebäude sind Kulturdenkmal (§ 2 DschG) und somit in ihrem Erscheinungsbild und ihrer Substanz geschützt: Vorderstraße 59; Hahnenstraße 6; Inselstraße 17, 25; Pfarrstraße 12b, 18, 30, 51, 53; Malvenstraße 13; Federbachstraße 12, 14, 22, 28, 47; Kastenwörtstraße 2, 23; Pfalzstraße 8; Holländerstraße 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17; Valentinstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16; Turnerstraße 6. Neben den denkmalgeschützten Bauten wurden alle Gebäude im Gebiet der erweiterten Erhaltungssatzung einer städtebaulichen Bewertung unterzogen, die die unterschiedlichen Qualitäten würdigt und die städtebauliche Wertigkeit im Sinne der Erhaltungssatzung beschreibt.

Bedeutung der Bebauung für die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes

I.) Folgende Gebäude entsprechen in Typausprägung und architektonischer Gestalt zum Zeitpunkt der Beschlussfassung in besonderer Weise dem Charakter des Ortsbildes Daxlandens und sind im Sinne der Satzung aus städtebaulichen Gründen zu erhalten:

Vorderstraße 17, 19, 27, 29, 45, 47, 49, 51, 53, 57, 58, 58a, 59, 61, 62, 64, 66, 72 (Bereich A)

Hahnenstraße 1, 2, 4, 6 (Bereich A)

Inselstraße 1, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 23 (Bereich A)

Pfarrstraße 1, 2, 3, 7, 9, 10, 12b, 16, 19, 22, 26, 27, 29, 30, 53 (Bereich A)

Malvenstraße 7, 8, 9, 11, 13 (Bereich A)

Schattenstraße 2, 7 (Bereich A)

Goldgrundstraße 2 (Bereich A)

Pfalzstraße 5 (Bereich A)

Federbachstraße 2, 5, 7, 12, 13, 14, 22, 23, 24, 26, 26b, 33, 37, 39, 47, 49 (Bereich A)

Kleine Federbachstraße 2, 6, 8 (Bereich A)

Hammweg 2, 2b (Bereich A)

Taubenstraße 4, 13, 16, 20, 26, 29, 31, 33, 43, 45, 48, 49, 51 (Bereich B)

Ankerstraße 1, 3, 11 (Bereich B)

Pfalzstraße 15, 17 (Bereich B)

Krämerstraße 4, 6 (Bereich B)

Langenackerstraße 1, 2, 3, 4, 8, 10 (Bereich B)

Kastenwörtstraße 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 16, 18, 19 (Bereich B)

Rappenwörtstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 18, 25, 26, 28, 29, 32, 36, 38, 39, 40, 46, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 (Bereich B)

Kastenwörtstraße 28, 30, 30a, 42 (Bereich C)

Hinter der Kirche 2, 4, 6 (Bereich C)

Langenackerstraße 33 (Bereich C)

Turnerstraße 1, 3, 7, 8, 9, 20 (Bereich C)

Holländerstraße 1, 3, 3a, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 (Bereich C)

Valentinstraße 1, 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 22, 24 (Bereich C)
Krämerstraße 12, 14, 16, 22, 23, 25, 27, 29, 30, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 42, 42a, 44, 46, 48
(Bereich C)

II.) Darüber hinaus unterstützen folgende Gebäude in Gebäudestellung, Typologie, Maßstäblichkeit, Kubatur und Dachform die ortsbildprägende städtebauliche Struktur. Sie sind ebenfalls im Sinne der Satzung aus städtebaulichen Gründen zu erhalten:

Vorderstraße 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 21, 25, 31, 33, 35, 42, 60, 63, 65, 67, 68, 68a, 69, 71a, 73, 75, 77, 78 (Bereich A)
Hahnenstraße 3 (Bereich A)
Inselstraße 2, 5, 6, 6a, 13, 21, 21a, 27, 28, 30, 32, 33, 34 (Bereich A)
Pfarrstraße 4, 10c, 11, 12, 12a, 15, 23, 24, 25, 28, 31, 33, 39, 41, 43, 45, 57-63 (Bereich A)
Malvenstraße 3 (Bereich A)
Schattenstraße 1, 5, 9 (Bereich A)
Goldgrundstraße 1, 2a (Bereich A)
Pfalzstraße 1 (Bereich A)
Federbachstraße 9, 11, 20, 29, 31, 33a (Bereich A)
Kleine Federbachstraße 4, 10 (Bereich A)
Hammweg 4 (Bereich A)
Taubenstraße 1, 3, 4a, 5, 6, 9, 11, 12, 13a, 15, 18, 19, 20a, 21, 23, 24, 25, 25a, 27, 28, 34, 35, 36, 39, 41, 46, 47, 52, 55 (Bereich B)
Ankerstraße 1b, 4, 5, 9, 12, 14 (Bereich B)
Krämerstraße 8, 10 (Bereich B)
Langenackerstraße 7, 11, 12 (Bereich B)
Kastenwörtstraße 1, 1a, 1b, 5, 11, 13, 15, 15a, 17 (Bereich B)
Rappenwörtstraße 10, 11, 12, 14, 16, 19, 21, 23, 26a, 31, 33, 34, 41, 42, 44, 45, 47, 49, 56a, 57a, 60, 62, 64 (Bereich B)
Kastenwörtstraße 24, 25, 26, 27, 29, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 54, 56, 58, 58a, 60, 66, 68 (Bereich C)
Hammweg 9, 11, 13, 15, 17 (Bereich C)
Langenackerstraße 17, 19, 21, 23, 25, 27 (Bereich C)
Turnerstraße 4, 22 (Bereich C)
Holländerstraße 4, 12, 14, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33 (Bereich C)
Valentinstraße 11, 15 (Bereich C)
Krämerstraße 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 28, 33, 39, 41, 43, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 53a, 55, 57 (Bereich C)

III.) Sonderbauformen mit besonderen Funktionen oder besonderer architektonischer Gestalt, die in ihrer Typausprägung nicht den üblichen Gebäudeformen des Ortskerns Daxlanden entsprechen, aber das Ortsbild an ihrem jeweiligen Standort in besonderer Weise prägen, sind ebenfalls erhaltenswert.

Sonderbauformen mit besonderen Funktionen:

Inselstraße 14, 25 (Bereich A)
Pfarrstraße 18, 49, 51 (Bereich A)
Federbachstraße 28 (Bereich A)
Taubenstraße 44 (Bereich B)
Rappenwörtstraße 30 (Bereich B)
Ankerstraße 13 (Bereich B)
Pfalzstraße 8 (Bereich C)
Turnerstraße 6 (Bereich C)
Holländerstraße 2a (Bereich C)
Kastenwörtstraße 23, 23 a (Bereich C)

Sonderbauformen mit besonderer architektonischer Gestalt:

Inselstraße 19, 28a, 31 (Bereich A)

Pfalzstraße 4, 7 (Bereich A)

Pfarrstraße 14 (Bereich A)

Federbachstraße 1, 3, 8a, 8b (Bereich A)

Malvenstraße 2, 4, 6, 6a, 6b (Bereich A)

Taubenstraße 37, 37a (Bereich B)

Turnerstraße 2 (Bereich B)

Krämerstraße 56 (Bereich C)

IV.) Bei Gebäuden auf Grundstücken, die **nicht** unter den Kategorien I.-III. aufgeführt sind, kann davon ausgegangen werden, dass sie nicht dem Ortsbild in Kubatur, Höhenentwicklung, architektonischer Gestalt, Gebäudeausrichtung und/oder dem Maßstab des jeweiligen Bereichs (A, B, C) entsprechen. Sie sind nicht vom Schutzzweck der Erhaltungssatzung erfasst, wohl aber etwaige Neubauten auf den betreffenden Grundstücken.