



**6/3.10**

## **Erhaltungssatzung "Ortskern Bulach"**

vom 21. September 2010 (Amtsblatt vom 17. Dezember 2010)

Auf Grund § 172 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) einschließlich späterer Änderungen hat der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst den im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 19.05.2010 dargestellten Bereich des Ortskerns von Bulach. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2**

#### **Erhaltungsgründe/Genehmigungsvorbehalte**

Innerhalb des Geltungsbereichs 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 zum Rückbau, zur Änderung oder 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.

## **Erhaltungssatzung „Ortskern Bulach“**

### **Anlass der Satzung**

Die typische, das Ortsbild prägende bauliche und räumliche Struktur des historischen Straßendorfs ist in dem Bereich der Erhaltungssatzung auch heute noch deutlich lesbar und nachvollziehbar. Obwohl einige der historischen Gebäude bereits durch neuere Gebäude ersetzt und in ihrer ursprünglichen Funktion verändert worden sind (z. B. Scheune - mehrgeschossiger Wohnbau), ist die für den historischen Ortskern charakteristische räumliche Struktur erhalten geblieben und bezeichnet die besondere städtebauliche Qualität und Eigenart der Raumbildung an dieser Stelle.

Die bauliche Struktur der Litzenhardtstrasse ist neben den ältesten erhaltenen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden (vorwiegend 18.Jhdt.) auch durch Gebäude neueren Datums (19.-20.Jhdt.), sowie Neubauten aus allerjüngster Zeit geprägt, die zum großen Teil allerdings aufgrund ihrer Typologie in Form und Erscheinung mit den denkmalgeschützten Bauten korrespondieren. Aufgrund der bestehenden typologischen Ähnlichkeiten in Grundriss, Kubatur und Dachform (Satteldächer) wirken auch diese Gebäude ortsbildprägend und sind Bestandteil der Erhaltungssatzung.

Bei den neueren Bauten handelt es sich im wesentlichen um Ersatzbauten der historischen Gebäude, die die grundlegende städtebauliche Anordnung des Ortskerns (giebelständige Bebauung mit dazu querstehenden Scheunen im rückwärtigen Bereich), wie sie in den Karten von 1871, 1887 und 1908 abgebildet ist, in Position, Maßstab, Kubatur, Grundriss und Dachform nachbilden. Ältere und neuere Gebäude korrespondieren in ihrer typologischen Ausbildung und tragen in der Anerkennung der städtebaulichen Grundregel zum Gesamteindruck des Ortsbildes bei.

Demgegenüber verweisen einige Neubauvorhaben im abgegrenzten Bereich sowie in den angrenzenden Bereichen (v.a. nördliche Litzenhardtstraße) auf den drohenden Verlust des typischen Ortsbildes. Sobald die Bebauung nicht an dem vorherrschenden städtebaulichen Prinzip orientiert ist und dieses in Position, Typus und Maßstäblichkeit negiert, bedeutet das eine Störung im räumlichen Zusammenwirken der einzelnen Gebäude und in der Konsequenz eine Beeinträchtigung des Ortsbildes. Das an das Gasthaus zur Krone angrenzende Bauvorhaben (Litzenhardtstraße zw. 12 u.14) ist eines dieser Beispiele sowie die Häuser Litzenhardtstraße 10-8 aber auch 79 und 81.

Das Ortsbild verändert sich schleichend und wird durch manch inadäquate Baumaßnahme zusehends beeinträchtigt. Um das Ortsbild in seiner räumlichen Charakteristik und Maßstäblichkeit erhalten zu können, ist dessen städtebauliche Ausprägung unter besonderen Schutz zu stellen - dies ist Sinn und Zweck dieser Erhaltungssatzung. Gilt es neue Baumaßnahmen am Ort umzusetzen, so sind an dieser Stelle besondere Anforderungen an deren Gestaltung zu stellen. Um dem Verlust des typischen „Ortsbildes Bulach“ entgegenzuwirken, ist besondere Sorgfalt in dem Prozess der baulich - räumlichen Entwicklung des historischen Ortskerns geboten.

## **Begründung der Abgrenzung**

Ausgangspunkt der Gebietsabgrenzung bilden die denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäude im Ortskern Bulach. Der Bereich der Erhaltungssatzung bezieht sich auf den in den Stadtplänen von 1871, 1887 und 1908 bereits bebauten Bereich des ehemaligen Straßendorfs - dem historischen Ortskern - und dessen typische städtebauliche Struktur giebelständiger Hauptgebäude und dazu quergestellter Nebengebäude. Der Bereich der Erhaltungssatzung umfasst den Hauptteil der Litzenhardtstraße mit der Kirche Sankt Cyriakus als herausragendem Kulturdenkmal und dem dazugehörigen Pfarrhaus.

Der südliche Bereich der Neuen Anlage entspricht in Erscheinungsbild und städtebaulicher Struktur dem städtebaulichen Typus der älteren Bebauung der Litzenhardtstraße und ist aus diesem Grunde Teil des erhaltenswerten Ortsbildes und entsprechend dem Bereich der Erhaltungssatzung zugehörig.

Angrenzende bzw. ausgegrenzte Bereiche weisen hiervon abweichende typologische Besonderheiten und Gestaltmerkmale aufgrund ihrer späteren Entstehungszeit auf wie die Bauten in den nördlichen Bereichen der Litzenhardtstraße und der Neuen Anlage. Mit wenigen Ausnahmen sind diese Bereiche, wie auch die angrenzenden Bereich Grünwinkler Straße sowie Petergraben traufständig geprägt und wirken auf diese Weise dem historischen Ortsbild nicht zugehörig.

Nach Westen bildet die Laurentiusstrasse als ehemalige Grenze zu dem Gewann Kirchfeld - nach Osten der Litzenhardt die Abgrenzung des Gebietes.

## **Ziel der Satzung**

Ziel der Satzung ist es, das historische Ortsbild und dessen Maßstäblichkeit zu erhalten. Die städtebauliche Grammatik des Ortes, bestehend aus der typischen straßenbegleitenden giebelständigen Bebauung und den dazu quer gestellten, Raum bzw. Hof bildenden Nebengebäuden in zweiter Reihe mit anschließendem Garten ist ortsbildprägend und soll in ihrer Charakteristik und Maßstäblichkeit erhalten werden.

Dies soll durch den Erhalt der nachfolgend als erhaltenswert bezeichneten Gebäude in ihrer Substanz geschehen. Im Falle einer nachgewiesenen wirtschaftlichen Unzumutbarkeit des Erhalts oder nur mit unverhältnismäßigem Mitteleinsatz lösbarer technischer Probleme wird zum selben Zweck die ungefähre Kubatur des abzubrechenden Gebäudes unter Berücksichtigung des Gebäudetyps aber auch angemessener neuzeitlicher Nutzungsmöglichkeiten (Geschosshöhe) als bindend für den Neubau festgelegt.

## Erhaltenswerte Bebauung

Der erste und ursprünglich für den gesamten Ortskern prägende Typ ist eine dörfliche, landwirtschaftliche Hofanlage mit eingeschossigen, seltener zweigeschossigen giebelständigen (meist Fachwerk-) Hauptgebäuden an der Straße auf niedrigem Sockel. In der Regel einseitig auf die Grenze gebaut, sind die Hauptgebäude seitlich mittig erschlossen. Zugehörig ist meist ein Wirtschaftsteil entweder als Verlängerung im gleichen Profil wie das Hauptgebäude und/oder eine im rückwärtigen Grundstücksteil quer liegende Scheune. Dieser Hofotyp, sicherlich bereits lange vor der Zerstörung von 1689 im gesamten Oberrheintal präsent, ist vertreten durch die Hausnummern Litzenhardtstr.31 (inkl. historischem Scheunengebäude) und durch die Litzenhardtstr.19, 29, 37, 55, 60-62, 63-65, 75, 82-84, 83, 86, 96, 111, 125-127 sowie Neue Anlage 21. Diese Gebäude sind Kulturdenkmal (§ 2 DschG) und somit in ihrem Erscheinungsbild und ihrer Substanz geschützt.

Folgende Gebäude unterstützen in Typausprägung und architektonischer Gestalt in besonderer Weise den Charakter des Ortsbildes Bulach und sind im Sinne der Satzung aus städtebaulichen Gründen zu erhalten: Litzenhardtstr. 16, 23, 25, 27, 39, 44, 47, 54, 58, 59, 69, 76, 77, 87, 92, 103, 115-117, Neue Anlage 3, 17, 25, 45, 63

Darüber hinaus entsprechen folgende Gebäude in Gebäudestellung, Typologie, Maßstäblichkeit, Kubatur und Dachform der Typologie der historischen städtebaulichen Struktur und wirken Ortsbild unterstützend und sind im Sinne der Satzung aus städtebaulichen Gründen zu erhalten.

Litzenhardtstraße 12, 20, 22, 22a, 24, 26, 32, 38, 40, 41, 42, 51, 53, 57, 61, 64, 66, 67, 70, 71, 72, 73, 78, 79 (Hsnr.doppelt vergeben), 80, 85, 88, 90, 95, 99, 101, 105/107, 121/123, Neue Anlage 19, 23, 29, 31, 35, 37, 43, 55, 59, 61, 65, 67, 69, 71

Die Gebäude in zweiter Reihe, die ehemaligen Scheunengebäude sind heute in den meisten Fällen durch mehrgeschossige Wohnbauten ersetzt. Trotz veränderter Nutzung, Geschoßzahl und Proportion besitzen diese Gebäude aufgrund ihrer Querstellung zur giebelständigen straßenseitigen Bebauung typische raumbildende Funktionen in den rückwärtigen Bereichen der Litzenhardtstraße und der Neuen Anlage. Diese Gebäude in zweiter Reihe entsprechen der zuvor dargestellten räumlichen Grammatik des Ortes und sind daher im Sinne der Satzung aus städtebaulichen Gründen zu erhalten.

Im Sinne der Erhaltungssatzung sind sämtliche zuvor 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. Geringfügige Abweichungen von der Kubatur sind dann möglich, wenn neuzeitliche Nutzungsansprüche bezüglich der Raumhöhe anderweitig nicht realisierbar sind.

Mit demselben Ziel werden sämtliche Bebauungen auf den nicht benannten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches, die vorhandene Gebäude ersetzen auf deren Kubatur beschränkt. Dabei sind Anpassungen im Sinne einer stadträumlichen Verbesserung, entsprechend der oben genannten Kriterien für die historische Bebauung möglich. Für unbebaute Grundstücke gilt, dass sich deren Bebauung an den unmittelbar seitlich in der Straßenflucht der Litzenhardtstraße und der Neuen Anlage angrenzenden Grundstücken orientieren muss.

### **Nicht erhaltenswerte Bebauung**

Im Geltungsbereich der Satzung sind folgende Häuser aus städtebaulichen Gründen nicht unbedingt zu erhalten, da diese in Kubatur und Maßstab nicht dem Charakter des Ortsbildes entsprechen. Die genannten Objekte bilden die Ausnahmen im Zusammenhang der städtebaulichen Struktur und könnten im Sinne einer ästhetischen Aufwertung des Ortsbildes ersetzt werden. Sie sind nicht vom Schutzzweck der Satzung erfasst, wohl aber etwaige Neubauten auf den betreffenden Grundstücken.

Litzenhardtstr. zw. 12u.14, 34, 49, 68, 79, Haus zwischen 96 und 98,  
Neue Anlage 7, 9, 11, 13, 15, 47, 51

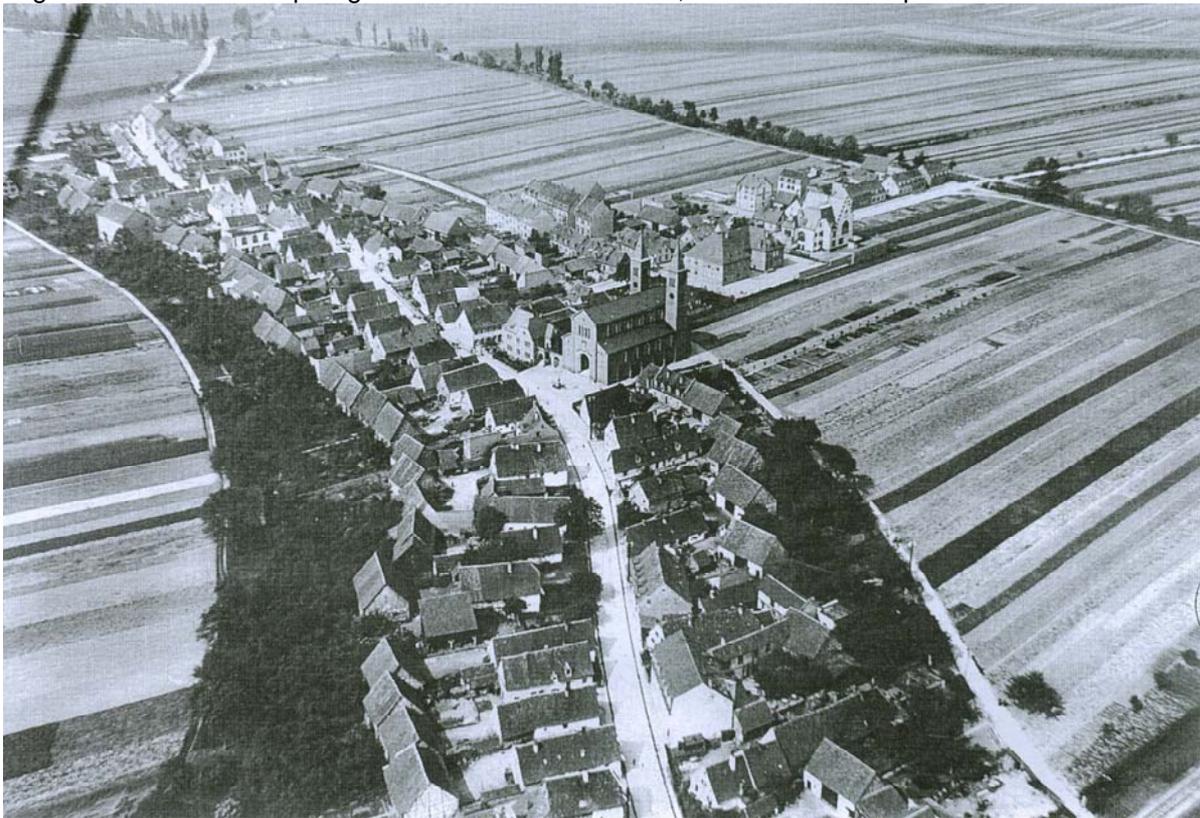
### **Grundstück an der Bahn**

Die Erhaltungssatzung umfasst auch das Grundstück an der Bahn, auf dem sich keine erhaltenswerte Bausubstanz befindet. Sollte dieses allerdings zukünftig neu bebaut werden, so unterliegen die Bauvorhaben den besonderen Anforderung dieser Erhaltungssatzung.

### **Abschluss Neue Anlage**

Obwohl typologisch ein Sonderfall ist das Gebäude Neue Anlage 71 Teil der Satzung, da es in Kubatur und Proportion (eingeschossig mit Mansarde) eine adäquate Lösung als Endpunkt der Anlage darstellt.

Bildlicher Anhaltspunkt und Ausgangspunkt zur Abgrenzung des erhaltenswerten Bereiches sind die folgenden Bilder des ursprünglichen Ortskerns in Luftbild, Ansicht und Stadtplänen.



Das Straßendorf Bulach in einer Luftaufnahme von Nordosten um 1910.<sup>1</sup>



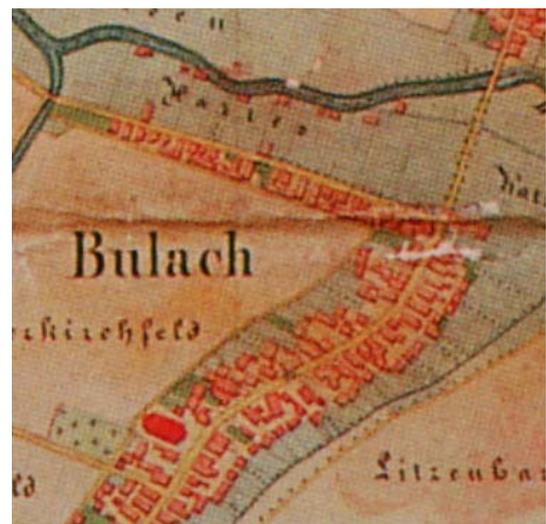
Gepflasterte Litztenhardtstraße mit Fachwerkhäusern und alten Abflussgräben um 1910.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Karlsruher Stadtteile Bulach - Ausstellung der Stadtgeschichte im Prinz Max Palais zur 800-Jahr-Feier Karlsruhe, Karlstraße 10 30. Oktober 1993 bis 9. Januar 1994, Seite 6 (Landesbildstelle Baden)

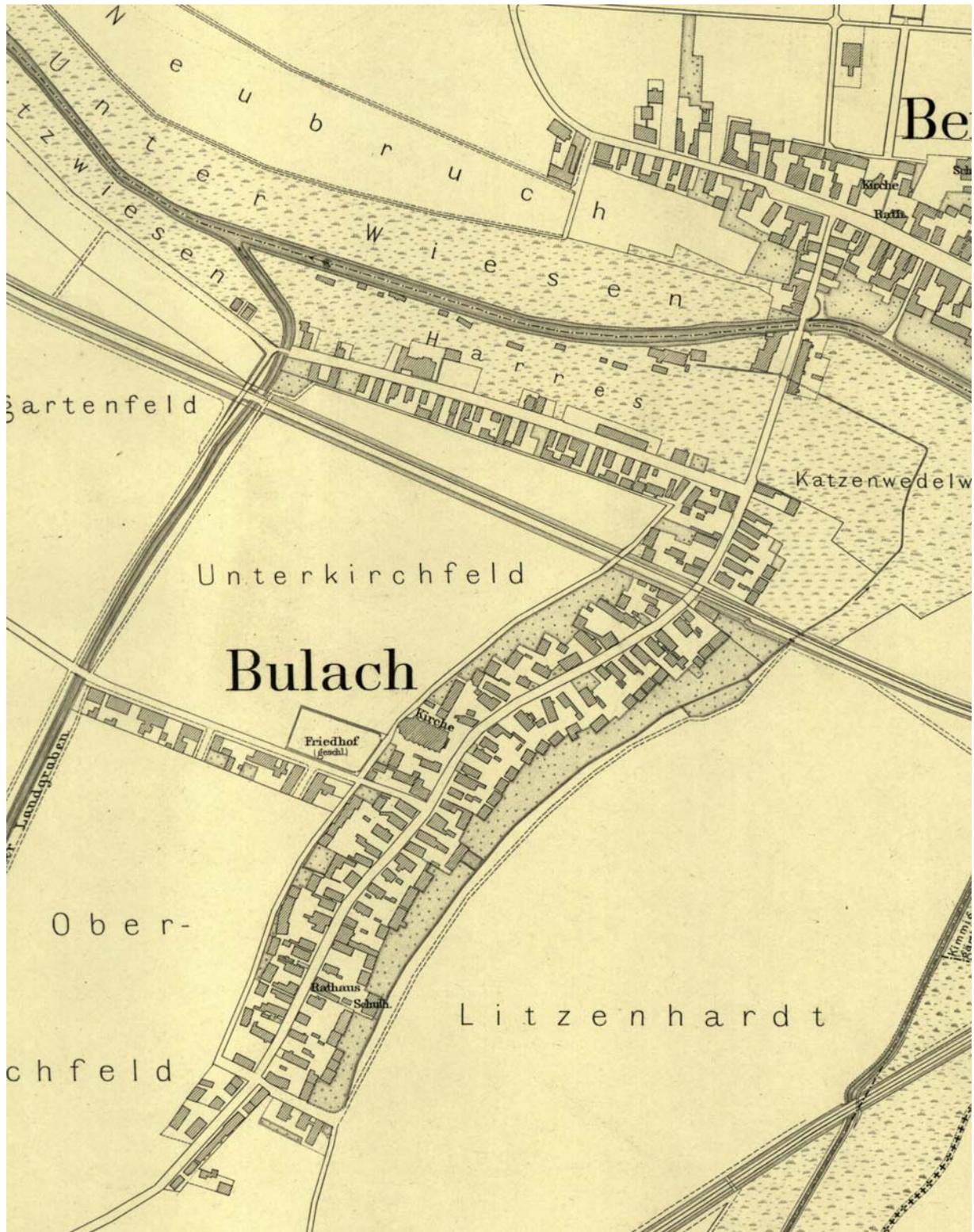
<sup>2</sup> Karlsruher Stadtteile Bulach- Ausstellung der Stadtgeschichte im Prinz Max Palais zur 800-Jahr-Feier Karlsruhe, Karlstraße 10 30. Oktober 1993 bis 9. Januar 1994, Seite 16 (Landesbildstelle Baden)



Stadtplan 1887



Stadtplan 1871



Stadtplan Bulach 1908<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Stadtarchiv Karlsruhe Bild: 8/PBS XVI 494 (Veröffentlichungs- und Vervielfältigungsrechte Stadtarchiv)

## Bauliche Entwicklung

„Die älteste Ansicht des Ortes ist auf einer Panoramakarte des 16. Jahrhunderts zu sehen, die die Hardtdörfer vom Rhein bis zu den Ausläufern des Schwarzwalds darstellt. Danach wären die Bauernhäuser damals noch nicht wie später als Straßendorf aneinandergereiht gewesen, sondern hätten um die Kirche ein Haufendorf gebildet.“<sup>4</sup> „Der Wandel des Ortsbildes könnte im 17. Jahrhundert eingetreten sein, zunächst durch die Zerstörungen des Dreißigjährigen Krieges (1618-1648) und danach im Pfälzischen Erbfolgekrieg,[...].“<sup>5</sup>

„Das Ortsbild von Bulach wurde [...] seit dem 18. Jahrhundert von der Straßenführung in Richtung Süden bestimmt, wie Karten und Pläne aus jener Zeit unter Beweis stellen. Auch die heute noch vorhandenen Fachwerkhäuser stammen aus dieser Zeit - bis auf wenige Ausnahmen, die bereits Ende des 17. oder noch Anfang des 19. Jahrhunderts gebaut wurden.“<sup>6</sup> „Die Fachwerkhäuser an der ehemaligen Dorfstrasse, der heutigen Litzenhardtstraße, stehen zum größten Teil unter Denkmalschutz. Zusammen mit der neuromanischen Basilika [St.-Cyriakus-Kirche, Heinrich Hübsch, 1835 -1837] prägen sie mit ihren charakteristischen Wetterdächern das Ortsbild.“<sup>7</sup>

„Noch lange sollte das Ortsbild von Bulach von Fachwerkhäusern bestimmt werden. Erst um die Jahrhundertwende [18.-19.Jahrhundert] setzte eine verstärkte Erweiterung der Ortsbebauung in Richtung Westen ein. An der Neue-Anlage-Straße entstanden die Dampfwaschanstalten und Wohnhäuser für deren Besitzer. An der Grünwinkler Straße wurden 1903 das imposante Rathaus, 1906 an der Ecke zur Litzenhardtstraße das großzügige Pfarrhaus und 1909 ein modernes Schulgebäude gebaut. Diesen folgten bald auch Wohnhäuser, so dass bis zur Eingemeindung 1929 dort ein neues Viertel entstand, das vom Malscher Landgraben im Westen begrenzt wurde. Die freien Flächen zwischen der Neue-Anlage-Straße und dem Friedhof sollten allerdings erst in der Nachkriegszeit ausgefüllt werden.“<sup>8</sup>

„Die Bauaktivitäten auf Bulacher Gemarkung in der Nachkriegszeit waren [...] recht umfangreich. 1950 und 1954 wurden das kriegszerstörte [...] Rathaus und die ebenfalls durch Bomben versehrte Schule wiederaufgebaut. Es folgte die ausgedehnte Wohnbebauung zwischen Landgraben- und Laurentiusstraße, die Friedhofserweiterung und der Bau einer Aussegnungshalle und eines Feuerwehrrätehauses. Durch die Eröffnung der West- und der Südtangente seit den sechziger Jahren konnte der Durchgangsverkehr aus der Ortsmitte herausgenommen werden, zugleich entstand aber damit auch die Einschnürung des Stadtteils durch die neuen Verkehrsadern.“<sup>9</sup> „Allerdings entstand in der Nachkriegszeit die Siedlung Oberreut jenseits der Westtangente auf ehemals Bulacher Gemarkung, die gegenwärtig noch ausgebaut wird.“<sup>10</sup>

---

<sup>4</sup> Stadtbausteine Karlsruhe, Elemente der Stadtlandschaft, Martin Einsele und Andrea Kilian; Karlsruher städtebauliche Schriften; Bd. 8, 1. Auflage 1997, Prof. Martin Einsele, ORL, Fakultät für Architektur, Universität Karlsruhe, S.51

<sup>5</sup> Karlsruher Stadtteile Bulach - Ausstellung der Stadtgeschichte im PrinzMaxPalais zur 800-Jahr-Feier Karlsruhe, Karlstraße 10 30. Oktober 1993 bis 9. Januar 1994, Seite 13

<sup>6</sup> Karlsruher Stadtteile Bulach, Seite 14,ff

<sup>7</sup> Stadtbausteine Karlsruhe, S.51

<sup>8</sup> Karlsruher Stadtteile Bulach, Seite 14,ff

<sup>9</sup> Karlsruher Stadtteile Bulach, Seite 8

<sup>10</sup> Karlsruher Stadtteile Bulach, Seite 14,ff



**Erhaltungssatzung Ortskern Bulach**

**-Geltungsbereich-**

**Stadtplanungsamt 19.05.2010**

M.:-ohne-