

## **S A T Z U N G**

### **über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebiets „Ortskern Ebringen“ (ERHALTUNGSSATZUNG)**

Auf Grund von § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ebringen folgende Satzung beschlossen:

#### **Präambel / Begründung**

Ebringen ist die erste und damit älteste urkundlich genannte ländliche Gemeinde des Oberrheingebiets. Eine Schenkungsurkunde alemannischer Adliger an das Kloster Sankt Gallen nennt zwischen 716 und 721 den Ort "Ebringen". Im Text wird darüber hinaus auch ein Weinberg genannt. Weit über ein Jahrtausend sind seitdem die Geschicke des Dorfes mit dem Weinbau aufs engste verbunden geblieben. Im Laufe der Jahrhunderte entwickelte Ebringen sich zum Mittelpunkt der im Südwesten liegenden Besitzungen des Klosters und wurde Sitz der Statthalterei. Die wechselvolle Geschichte des Dorfes wird in der stattlichen Anzahl von Baudenkmalern augenfällig. Ebringen hat daher immer noch einen ansehnlichen Bestand an historischen Häusern aufzuweisen, deren Bausubstanz zum Teil bis ins Spätmittelalter zurückreicht. Stattliche Bauten vor allem des 16. und 17. Jahrhunderts prägen das Ortsbild und zeigen Ebringens Bedeutung als Weinbauort. Der Geschichtsschreiber Ildelfons von Arx weiß zu berichten, dass nach 1570 im Dorf eine rege Bautätigkeit einsetzte, die er als Folge einer möglichen Feuersbrunst oder gestiegener wirtschaftlicher Verhältnisse erklärt. Hierbei ist vor allem an die größeren Wirtschaftshöfe der auswärtigen Klöster zu denken, die in Ebringen ansässig waren. Besonders bemerkenswert sind hierbei der "Rottenmünsterhof", ein stattlicher Wirtschaftshof eines schwäbischen Reichsklosters mit erstmaliger urkundlicher Erwähnung im 14. Jahrhundert, das "Bollingerhaus", das als „architektonisch und geschichtlich außerordentlich wertvoller und bedeutender Bau“ in der Liste der Kulturdenkmale aufgeführt wird, sowie über den Ort verstreute Fachwerkbauten vor allem entlang der beiden historischen Siedlungsschienen Schönberg- und Talhauser Straße sowie der Friedhofstraße, von denen in den letzten Jahren einige restauriert wurden. Die Bausubstanz des Bollingerhauses wird im Denkmaltbuch und in der Liste der Kulturdenkmale wie folgt beschrieben:

*„Das Haus ist ein Massiv- und Fachwerkhäus. Es steht wie die meisten Häuser giebelständig zur Straße und ist mit einer rückseitig quer gelagerten Scheune eine für die Weindörfer der Region typische Winkelhofanlage. Die Scheune ist in Massivbauweise mit Kniestock in Fachwerkbauweise errichtet und von einem Satteldach bedeckt. Der niedrige, rechtsseitig zum Hof gestellte Saustall mit Satteldach hat zwei in Sandstein gehauene Fresströge. In einem hohen Kellersockel in Bruchsteinmauerwerk aus den Kalksteinvorkommen des Schönbergs und mit Eckquadern versehen liegt giebelseitig der Eingang zu einem mächtigen Wein-gewölbekeller. Darüber steht das Erdgeschoss, ebenfalls in Massivbauweise aus Bruchsteinen erbaut, mit einer Mauerstärke von einem Meter. Über dem massiven Kellersockel und dem massiven Erdgeschoss erhebt sich ein sehr hoher Fachwerkbau (Höhe 11 m) mit reichen Schmuckformen, bedeckt von einem sehr steilen, hohen, biberschwanzgedeckten Satteldach.“ (aus: Liste der Kulturdenkmale, Freiburg 1974, S. 79 und Denkmaltbuch Kreis Freiburg, Eintragung von 1972, Bollingerhaus, S. 290)*

Die landschaftlich reizvolle Lage Ebringens zwischen Schwarzwald und Rhein in einer ansteigenden Talmulde südlich des Schönbergs mit der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Freiburg bewirkte in den vergangenen Jahren einen zunehmenden Veränderungsdruck im

historisch gewachsenen Ortskern insbesondere durch Neu- und Ausbauvorhaben für Wohnnutzungen. Der Ortskern umfasst im Wesentlichen die Schönberg-, Talhauser-, Brunnen- und Teile der Friedhofstraße sowie den Bereich rund um das Schloss und die Kirche. Die historische Bausubstanz wird meist entweder durch Neubauten ersetzt oder so gestaltet, dass von ihrer ursprünglichen Ausprägung wenig bis gar nichts erhalten bleibt. In Ebringen existiert bisher keine Satzung für Gesamtanlagen nach § 19 DSchG (Landesdenkmalschutzgesetz), mit der die Gemeinde Gesamtanlagen, insbesondere Straßen-, Platz- und Ortsbilder, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein besonderes öffentliches Interesse besteht unter Denkmalschutz stellen kann. Im Bereich der Schönberg-, Friedhof-, Talhauser- und Brunnenstraße sowie am Schlossplatz sind lediglich einzelne Gebäude unter Denkmalschutz gestellt. Satzungen auf Basis der Landesbauordnung, die die Gestaltung des äußeren Erscheinungsbilds des historischen Ortskerns regeln, existieren in Ebringen nicht. Ein Erhalt der typischen historischen Bau- und Freiraumstruktur im Ortskern ist nicht geregelt. Diese städtebaulichen und freiräumlichen Strukturen sind durch folgende Merkmale, die sich auch in der oben stehenden Beschreibung der Bausubstanz des Bollingerhauses finden, charakterisiert:

- Zwei- und Dreiseithöfe mit giebelständigem Haupthaus und traufständige Wirtschaftsgebäude (Winkelhofanlage)
- Giebelständiges, langgezogenes Hauptgebäude mit angebauten Wirtschaftsgebäuden
- Rückwärtige private Hausgärten
- Trauf- bzw. giebelständige Gebäude an Ecksituationen / Straßenkreuzungen
- einseitige Grenzbebauung, teilweise zweiseitige Grenzbebauung
- Sockelbereich / Sockelgeschoss mit Zugangsmöglichkeit zu einem Keller
- In der Regel ein bis zwei Geschosse (Erd- oder Sockelgeschoss sowie ein Obergeschoss) plus Dachgeschoss
- Direkt an der Straße stehende Gebäude (Straßenrandbebauung)
- Hauseingänge meist von der Hof- bzw. von der Traufseite, Kellereingänge meist von der Straße
- Satteldach in der Regel mit einer Neigung von 45° bis 52° mit Traufknick sowie roter bis brauner Ziegeleindeckung
- In der Regel Schleppgauben als Dachaufbauten / keine übereinanderliegenden Gauben
- Fassaden der Hauptgebäude verputzt, teilweise auch Fachwerk
- Fassaden der Wirtschaftsgebäude mit Natursteinmauerwerk und / oder Holzverschalung
- Klar gegliederte Fassade mit rechteckigen Fensterformaten
- Keine Balkone zum öffentlichen Straßenraum

Diese Satzung nimmt Bezug auf das Gebiet des historischen Ortskerns Ebringens und beabsichtigt als alleinige gesamtäumliche Regelungsgrundlage dessen Besonderheiten und Charakter der ortstypischen Zwei- und Dreiseithöfe mit giebelständigem Haupthaus und traufständige Wirtschaftsgebäude zu erhalten und in der Form behutsam weiterzuentwickeln.

## **§ 1**

### **Erhaltungsgebot, Genehmigungspflicht, Versagensgründe**

(1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets „Ortskern Ebringen“ bedarf auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung nach § 172 Abs.1 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch.

(2) Der Antrag auf Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Baugesetzbuch ist bei der Gemeinde Ebringen zu stellen und wird grundsätzlich durch diese erteilt. Ist eine bauaufsichtliche Genehmigung oder eine bauaufsichtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ebringen erteilt.

(3) Die Genehmigung darf nach § 172 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nach § 172 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(4) Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, bleiben unberührt.

## **§ 2**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung ist der Lageplan vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ im Maßstab 1:\_\_\_\_\_ maßgebend. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

## **§ 3**

### **Ordnungswidrigkeit**

Ordnungswidrig handelt nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ohne die erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 Baugesetzbuch mit einer Geldbuße bis zu 30.000 € (dreißigtausend Euro) geahndet werden.

## § 4

### In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.

Ebringen, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Dr. Hans-Peter Widmann  
Bürgermeister

#### **HINWEIS:**

Um zu verhindern, dass während des Zeitraums bis zum In-Kraft-Treten der Erhaltungssatzung die Erhaltungsziele des § 172 Baugesetzbuch unterlaufen werden, regelt § 172 Abs. 2 Baugesetzbuch eine entsprechende Anwendung des § 15 Abs. 1 Baugesetzbuch. Danach können Anträge auf Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung einer baulichen Anlage auf die Dauer von bis zu zwölf Monaten zurückgestellt werden.

#### **ANLAGEN**

## ANLAGE 1: FOTODOKUMENTATION

(Quelle aller Bilder: fsp Stadtplanung - Aufnahme datum 01. August 2018)



Ecksituation Schönbergstraße / Friedhofstraße mit Sockelbereich



Giebelständige Gebäude Schönbergstraße 66 - Blick Richtung Westen



Fachwerkhaus Schönbergstraße 73 - Katholisches Pfarramt



Fachwerkhaus Ecke Friedhofstraße / Dammenweg mit Sockelbereich



Winkelhofsituation



Raumbildung Talhauser Straße



Giebelständiges Gebäude Talhauser Straße mit Sockelbereich



Winkelhofsituation





Bollingerhaus



Winkelhofsituation



Fachwerkhaus Schönbergstraße 27



Giebelständiges Haus Schönbergstraße 25



Giebelständiges Haus Schönbergstraße 23



Fachwerkhaus Rennweg



Giebelständige Häuser Schönbergstraße



Winkelhofsituation

**ANLAGE 2: Lageplan denkmalgeschützter Einzelgebäude nach § 2 DSchG**  
(Quelle: fsp Stadtplanung)

