

# DORFBILDSATZUNG

## Satzung der Stadt Rottenburg a. N. zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen.

Aufgrund von § 39 h Abs. 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256, 3617), zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949) und § 73 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung - LBO - in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984 S. 519) sowie § 4 der Gemeindeordnung - GO - für Baden-Württemberg vom 03.10.1983 (GBl. S. 578,720), geändert am 23.07.1984 (GBl. S. 474) hat der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 13.11.1984 folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen, die durch Erlass des Regierungspräsidiums Tübingen vom 29.03.1985 Aktenzeichen 13-25/661.0 genehmigt wurde.

## Präambel

In den alten Dorfkernen der Rottenburger Stadtteile hat sich wie in vielen anderen ländlichen Gemeinden im Laufe der Jahre ein Funktionswandel vollzogen. Die Landwirtschaft tritt in den Hintergrund, die Wohnfunktion gewinnt zunehmend an Bedeutung.

Damit einher geht die Veränderung und Anpassung der bestehenden Wohngebäude und Hofanlagen an heutige Wohn- und Freizeitbedürfnisse.

Zur Erhaltung des historischen Orts- und Straßenbildes in den Rottenburger Stadtteilen - deren ursprünglich einheitlicher Charakter im Zuge des Funktionswandels gefährdet ist - werden an bauliche Anlagen und an öffentlich wirksamen Freiflächen besondere Anforderungen nach Maßgabe dieser Dorfbildsatzung gestellt.

Ziel dieser Satzung ist es, den Bestand der ländlich geprägten Gebäude, Hofanlagen und der öffentlichen Räume zu sichern und zu bewahren, dabei aber notwendige bauliche Veränderungen im Interesse der Bewohner zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnwertes zu ermöglichen.

Durch viele einzelne unbedachte Einzelmaßnahmen besteht die Gefahr, dass das wertvolle Ortsbild bei erforderlichen Instandsetzungen, Erneuerungen, Um- und Ausbauten gestört und dadurch im Laufe der Jahre zerstört wird.

Gestaltungssatzungen können unterschiedlich entwickelt und erarbeitet werden, entscheidend dabei ist das Ziel, welches verfolgt wird. Eine spezifisch für jeden Ortskern erarbeitete Satzung, die auf der vorgefundenen Orts typischen Baustruktur basiert, bedingt für den Satzungstext eine strenge Reglementierung bis hin zum Detail. Daran war auch aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung nicht gedacht, da dies 17 unterschiedliche Satzungen zur Folge hätte.

Vorrangige Zielsetzung der Rottenburger Dorfbildsatzung ist es, der zunehmenden Verunstaltung der alten Dorfkerne und Straßenbilder entgegenzuwirken. Hierzu reicht es, die Grundregeln des Bauens und die für die Landschaft charakteristischen Gestaltungselemente in der Satzung aufzunehmen, da diese bestimmt sind durch die räumliche Nähe der Ortschaften untereinander und die ehemals vorgefundenen Baumaterialien.

Eine sorgfältige Überprüfung und Abwägung Orts spezifischer Gestaltungselemente rechtfertigte für die beabsichtigte Zielsetzung eine einheitliche Satzung zu verabschieden, die lediglich einen minimalen Rahmen vorgibt und somit auch kommunalpolitisch für 17 Ortschaftsräte und den Gemeinderat konsensfähig war und ist.

Aufgrund dieser minimalen Festsetzungen stellt der vorliegende Satzungsentwurf nach einhelliger Auffassung des Gemeinderates und der Stadtverwaltung keine Einengung, sondern eher die Ermöglichung eines größeren Gestaltungsspielraumes dar, in dem die gesamte Breite gestalterischer Möglichkeiten aufgezeigt wird, dies erfordert jedoch die Mitwirkungsbereitschaft der Bürger und beinhaltet vor allem die Bereitschaft zur Nutzbarmachung der Qualität dörflich geprägter Gebäude und Höfe für zeitgemäße Wohnvorstellungen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in den beiliegenden Lageplänen Nr. 1 - 17 des Stadtplanungs- und Vermessungsamtes vom 13.11.84 dargestellt. Die Lagepläne sind als Anlage 1 - 17 Bestandteil der Satzung.

### § 2 Genehmigungspflicht

Abweichend von den §§ 51 und 52 Abs. 1, 2 und 4 LBO bedürfen der Baugenehmigung:

(1) Alle Änderungen am Äußeren der baulichen Anlage, ausgenommen hiervon sind Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten.

(2) Das Anbringen von Werbeanlagen und Automaten, ausgenommen hiervon sind Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten, sowie Werbeanlagen und Automaten an der Stätte der Leistung, die nur auf die Dauer von 3 Monaten angebracht und aufgestellt werden, sowie Namensschilder bis 0,20 m<sup>2</sup> Größe.

(3) Der Abbruch von baulichen Anlagen.

(4) Das Errichten von Stützmauern und Einfriedungen, soweit diese Maßnahmen vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.

(5) Das Anlegen von Ausstellungs-, Abstell- und Lagerplätzen über 25 m<sup>2</sup> Fläche.

### § 3 Besondere Versagungsgründe bei Abbruch, Umbau oder Änderung von baulichen Anlagen

Die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau und die Änderung von baulichen Anlagen kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt.

### § 4 Gestaltungsgrundsätze

Bauliche Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung sind bezüglich

- ihrer Baukörper

- einzelner Bauteile und

- ihrer äußeren Gestaltung

mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie sich

- in städtebaulicher Hinsicht in den Baubestand einfügen u.

- das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen.

## § 5 Fassaden

(1) Die Außenwandflächen sind zu verputzen. Reliefartige Strukturputze sind nicht zulässig.

Als Ausnahme können zugelassen werden

- Natursteine
- Holzverkleidungen an Giebelflächen und in Balkonnischen mit senkrechter Verbretterung
- kleinformatische Holzschindeln
- Holzfachwerk

(2) An Fassaden sind polierte und glänzende Materialien unzulässig. Dies gilt insbesondere für Glasbausteine, glasierte Keramik, engobierten Spaltklinker, geschliffenen Werkstein oder Kunststein sowie Kunststoff- und Metalltafeln oder -platten. Verkleidungen aus Schiefer und Asbestzement sind nicht zulässig. Als Ausnahme sind Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer zulässig.

(3) Benachbarte Baukörper sollen sich an den Gebäudevorderkanten durch unterschiedliche Traufhöhen, Vor- oder Rücksprünge voneinander unterscheiden.

(4) Die Breite von traufständigen Fassaden ohne Vor- oder Rücksprünge oder Versätze in der Trauf- oder Brüstungshöhe soll 12,00 m nicht überschreiten.

(5) Balkone und Loggien an Straßenfronten müssen in die Fassade eingebunden sein. Die gesamte Länge dieser Balkone bzw. Loggien darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Brüstungen an Balkonen und Loggien sind in Holz auszuführen. Durchlaufende horizontale Holzschalungen sind nicht zulässig.

(6) Die Gebäude sollen mit einem Sockel versehen sein. Von der seitlichen Begrenzung eines Gebäudes sollen Öffnungen mindestens 50 cm Abstand haben. Andere Pfeiler müssen mindestens 24 cm Breite aufweisen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

(7) Die Fassaden sind so auszubilden, dass der Wandflächenanteil überwiegt.

(8) Sichtfachwerk, das vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar ist, darf nicht verputzt oder verkleidet, soweit es bisher überdeckt ist, sollte es freigelegt werden.

(9) Natursteine an Fassaden sind sichtbar zu erhalten.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die städtebauliche und baugeschichtliche Eigenart der näheren, gebauten Umgebung oder des Gebäudes selbst gewahrt wird.

## § 6 Fenster

(1) Fenster sind als stehende Formate auszubilden. Fensterflächen über 0,60 m<sup>2</sup> sind durch Sprossen zu gliedern. Vorhandene Sprossenteilungen sind beizubehalten.

Ausnahmen können zugelassen werden für andere Fensterformate im Erd- und Dachgeschoß und für Sprossenfenster, wenn der Bestand eine Abweichung erfordert und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

(2) Fensterbänder sind nicht zulässig, ausgenommen bei Dachaufbauten und wenn die städtebauliche Eigenart der näheren, gebauten Umgebung oder des Gebäudes selbst gewahrt wird.

(3) Von den seitlichen Begrenzungen einer Hausfassade soll eine Fensteröffnung mindestens 0,50 m Abstand einhalten.

(4) Fensteröffnungen in Mauerwerksbauten müssen durch eine Holz- oder Steinumrahmung oder durch Putzfaschen oder eine farbliche Umrahmung von der Wandfläche abgesetzt sein.

(5) Klappläden sind zu erhalten bzw. dort wo sie vorhanden waren, wieder anzubringen.

(6) Fenster und Klappläden sollen in Holz ausgeführt werden; glänzende und polierte Materialien sind nicht zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Klappläden aus technischen, historischen und gestalterischen Gründen nicht erforderlich sind.

(7) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß und mit einem mindestens 0,50 m hohen Sockel zulässig; (gemessen ab Oberkante Verkehrsfläche). Die Rahmen sind farblich dem Gebäude anzupassen. Die Schaufensterflächen müssen durch Pfosten so gegliedert sein, dass stehende Formate entstehen. Die Verglasung ist mindestens 8 cm hinter der im Erdgeschoß vorhandenen Außenwand - Vorderkante anzuordnen.

## § 7 Türen und Tore

(1) Türen und Tore sind in Holz auszuführen. In ihnen sind kleinformatische Glasfenster zulässig.

Im Zusammenhang mit Schaufensteranlagen sind auch Glastüren zulässig.

(2) Türöffnungen in Mauerwerksbauten sollen durch eine Holz- oder Steinumrahmung, durch Putzfaschen oder farbliche Umrahmung von der Wandfläche abgesetzt sein.

## § 8 Sonnenschutzanlagen und Anlagen zur Nutzung von Umweltenergie

(1) Markisen sind nur in Erdgeschoßzonen sowie an Gebäudeteilen zulässig, die vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind. Markisen in Erdgeschoßzonen sollen im geschlossenen Zustand innerhalb der Fenster- oder Türöffnung untergebracht werden; grelle Farben und glänzende Materialien sind unzulässig. Korbmarkisen sind unzulässig. Bei Beschriftungen gelten die Bestimmungen des § 10.

(2) Rolläden sind nur dann zulässig, wenn der Rolladenkasten nach außen nicht in Erscheinung tritt.

(3) Außenjalousetten sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

(4) Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sollen so angebracht werden, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind. Sie sind auf ein Drittel der Dachfläche zu begrenzen und sollen sich farblich der Dachfläche angleichen.

## § 9 Dächer

(1) Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 48° auszubilden. Pultdächer sind nur an senkrechten Wandflächen abgeschleppt zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden:

- a) bei Dächern, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind,
- b) bei Dachaufbauten und untergeordneten Dächern,
- c) wenn der vorhandene Bestand eine abweichende Neigung aufweist,
- d) wenn die Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

(2) Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind. Ihre Fläche darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten. Ihr Abstand zu Ortgang und Traufe muss mindestens 1,20 m betragen.

(3) Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtlänge nicht mehr als die Hälfte der Dachseite in Anspruch nehmen. Zum First, Ortgang und zu benachbarten Gauben, Dacheinschnitten und Kehlen sollen Abstände von mindestens 1,20 m - gemessen in der Dachfläche - eingehalten werden. Vom Schnittpunkt Fassade-Dachfläche soll ein Abstand - waagrecht gemessen - von mindestens 0,50 m eingehalten werden. Zwerchhäuser können zugelassen werden, wenn sie 1/3 der Dachseite nicht überschreiten.

(4) Dachflächenfenster müssen höher als breit sein. Wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, dürfen sie eine Größe von 1,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und insgesamt nicht mehr als 5 % der Dachfläche in Anspruch nehmen.

Die Fensterrahmen sind in dunklen, nicht glänzenden Farbtönen auszuführen.

(5) Der Dachüberstand muss an der Traufe mindestens 40 cm, am Ortgang mindestens 20 cm betragen.

Ausnahmen sind zulässig sofern sie aus technischen Gründen bzw. aufgrund der örtlichen Gegebenheiten erforderlich sind und das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

(6) Als Dachdeckung sind naturrote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbige Dachsteine zulässig.

(7) Für Dächer und Schornsteine gilt § 5 (2)

(8) Blechverwahrungen sind in dunklen nicht glänzenden Farbtönen zu streichen.

(9) Auf jedem Gebäude ist nur eine Empfangsantenne zulässig, wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne unmöglich ist. Im Übrigen ist nur eine Sendeantenne zulässig.

Leitungen und Antennenanschlüsse dürfen auf der Fassade nicht sichtbar sein.

### **§ 10 Werbeanlagen und Automaten**

(1) Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen dürfen nur in den Erdgeschoßzonen und, wenn dies dort nicht möglich ist, nur in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses und nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Handwerklich durch gebildete Ausleger und Blechschilder sind als weitere Werbeanlage zulässig.

(2) Die Brüstungszone des 1. Obergeschosses oder die darunter liegende Gesimszone darf im Zusammenhang mit der Werbung nicht verändert oder abweichend von der übrigen Gestaltung der Obergeschosse gestrichen oder verkleidet werden. Werbeanlagen dürfen Gesimse, Erker, Tore, Pfeiler u. ä. nicht verdecken oder in ihrer Wirkung beeinträchtigen.

(3) Werbeanlagen dürfen 2/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

Einzelbuchstaben dürfen nicht höher als 40 cm sein. Ausnahmen bis höchstens 55 cm sind zulässig.

(4) Unzulässig sind insbesondere - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

- Werbung mit Kastenkörpern über 55 cm Seitenlänge; andere als horizontal angeordnete Schriftzüge und Großflächenwerbung d. h. Plakattafeln, größer als 1,5 m<sup>2</sup>.

(5) Automaten sind zulässig

- in Passagen und Hauseingängen

- ausnahmsweise an Hauswänden bis insgesamt 0,8 m<sup>2</sup> Größe, wenn sie bündig in die Hauswand eingelassen sind.

### **§ 11 Unbebaute Flächen**

(1) Zur Befestigung von Hofeinfahrten, Innenhöfen und anderen nicht bebauten Flächen der Grundstücke sollen Pflasterbeläge, mit Pflasterstreifen eingegrenzte und gegliederte Festbeläge oder wassergebundene Beläge verwendet werden, soweit die Flächen vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Von den unbebauten Grundstücksflächen soll mindestens 1/3 begrünt werden. Es sind nur quadratische oder rechteckige Pflastersteine zulässig.

(2) Für Einfriedungen, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, gelten folgende Regelungen:

1. Zäune sind in Holz auszuführen. Es sind nur senkrecht stehende Latten, Bretter oder Stäbe zulässig. Ausnahmsweise sind bepflanzte Maschendrahtzäune zulässig.

2. In Vorgärten dürfen Einfriedungen eine mittlere Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten.

3. Mauern dürfen nur in unbehauetem Naturstein oder verputzt errichtet werden. Sie sind entweder mit Naturstein oder naturroten bis rotbraunen Ziegeln bzw. Dachsteinen abzudecken.

(3) Vorgartenflächen dürfen nicht als ständige Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden; sie sind überwiegend gärtnerisch - als Zier-, Nutz-, Naturgarten - anzulegen und zu unterhalten.

(4) Treppen, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, sind nur in Naturstein, Kunststein oder Holz zulässig.

Glänzende oder polierte Oberflächen sind nicht zulässig.

### **§ 12 Ausnahmen und Befreiungen**

Von den Vorschriften der §§ 5-10, die als Regelvorschriften aufgestellt sind oder in denen Ausnahmen vorgesehen sind, können Ausnahmen gewährt werden, wenn eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu befürchten ist und die für Ausnahmen festgesetzten Voraussetzungen vorliegen. Im Übrigen können unter den Voraussetzungen des § 57 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und Abs. 4 LBO Ausnahmen und Befreiungen erteilt werden.

### **§ 13 Subsidiarität**

Die Vorschriften dieser Satzung gelten nur, soweit nicht im Zusammenhang mit einzelnen Bebauungsplänen abweichende Regelungen getroffen sind.

### **§ 14 Ordnungswidrigkeiten**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die in dieser Satzung festgelegten Bauvorschriften der §§ 5-10 verstößt, handelt gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO ordnungswidrig.

### **§ 15 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

# Dorfbildsatzung Baisingen

