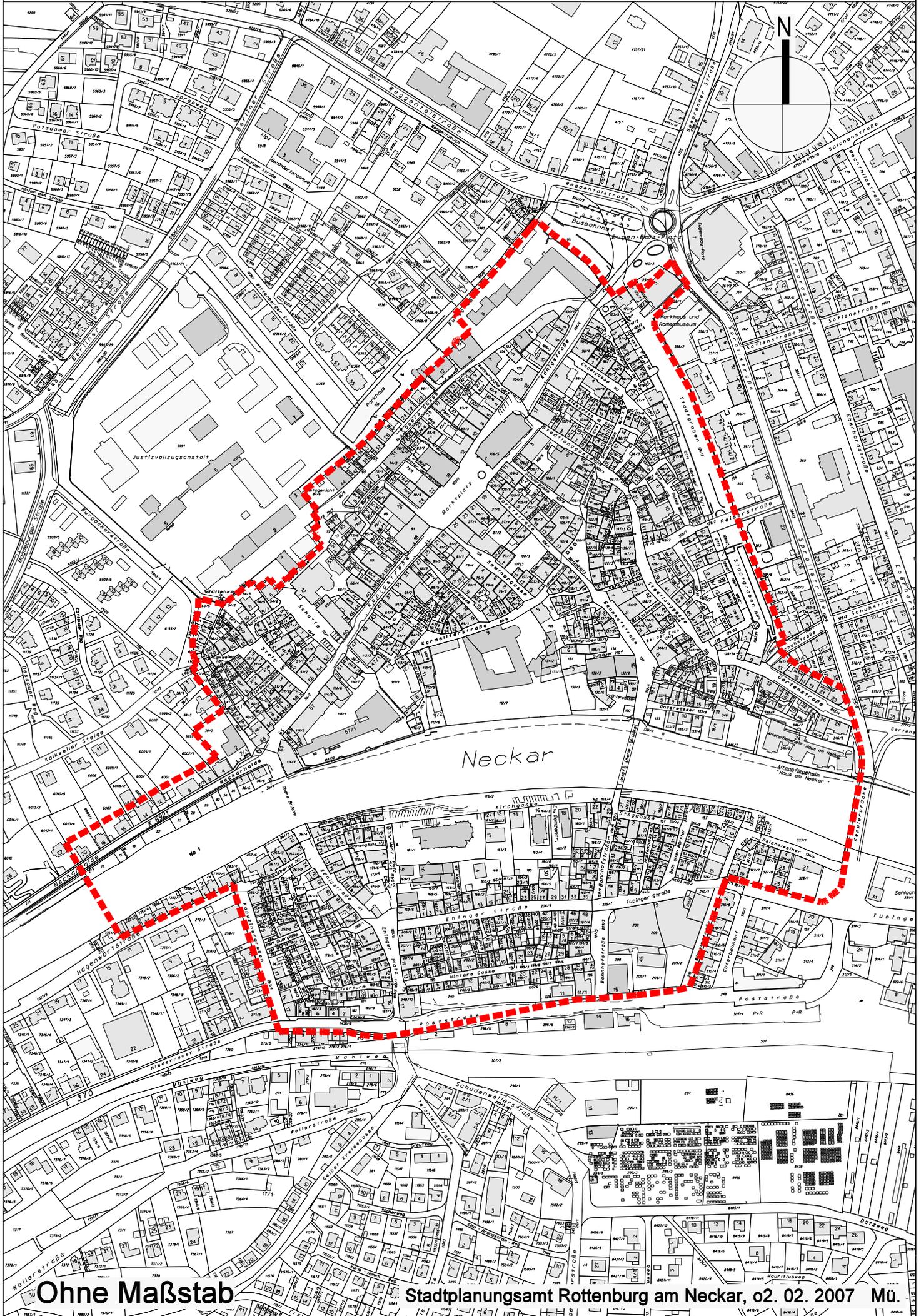




Abgrenzung des Geltungsbereiches der Altstadtsatzung



Ohne Maßstab

Stadtplanungsamt Rottenburg am Neckar, 02. 02. 2007 Mü.

ALTSTADTSATZUNG

Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zu Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen.

Aufgrund von § 39 h (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), von § 111 (1) und (2) und § 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.06.1972 (GBl S. 352) und von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 22.12.1975 (GBl 1976 S. 1) hat der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 25.08.1981 folgende Satzung beschlossen, die durch Erlass des Regierungspräsidiums Tübingen vom 09.09.1981 Aktenzeichen 13-23/661.o genehmigt wurde.

INHALTSVERZEICHNIS

Präambel	Seite 3
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	Seite 4
§ 2 Genehmigungspflicht	Seite 4
§ 3 Besondere Versagungsgründe bei Abbruch, Umbau oder Änderung von baulichen Anlagen	Seite 4
§ 4 Gestaltungsgrundsätze	Seite 5
§ 5 Fassaden	Seite 5
§ 6 Fenster	Seite 6
§ 7 Türen und Tore	Seite 6
§ 8 Sonnenschutzanlagen	Seite 7
§ 9 Dächer	Seite 7
§ 10 Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Stützmauern, Treppen	Seite 8
§ 11 Werbeanlagen und Automaten	Seite 9
§ 12 Ausnahmen und Befreiungen	Seite 10
§ 13 Subsidiarität	Seite 10
§ 14 Ordnungswidrigkeiten	Seite 10
§ 15 Inkrafttreten	Seite 10
Anhang Empfehlungen und Richtlinien	Seite 11

Präambel

Die Rottenburger Altstadt ist von Kriegszerstörungen und späteren Eingriffen weitgehend verschont geblieben. Die heutige Altstadt erfuhr ihre dominierende Prägung durch das Barock. Daneben haben sich zum einen aber auch Gebäude und Gebäudeteile sowie städtebauliche Räume aus früherer Zeit erhalten und zum anderen bedeutende baugeschichtliche und bauliche Veränderungen in der Folgezeit vollzogen, die von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder historischer Bedeutung sind.

Soweit diese gebaute Umwelt dazu beiträgt, die Identität des heutigen Altstadtbildes als Abbild der baugeschichtlichen Entwicklung Rottenburgs zu prägen, soll die Altstadtsatzung die Chance wahren, das historische Stadtbild und Straßenbild eines zusammenhängenden Altstadtgefüges für die Zukunft beizubehalten. Der Verantwortung für das Gemeinwesen entspricht daher auch die Pflicht, darauf bedacht zu sein, das charakteristische Erscheinungsbild dieser Stadt so zu erhalten, zu entwickeln und zu gestalten, dass Erhaltung, Entwicklung und Gestaltung keinen Gegensatz zum attraktiven Leben (Einkaufen, Wohnen und Arbeiten) beinhalten.

Um diese Ziele zu erreichen, ist jedoch die Mitwirkung und das Bewusstsein aller Bürger für „ihre Stadt“ notwendig, indem sie

- die baulichen Vorhaben rechtzeitig mitteilen,
- die Beratung aufsuchen,
- gegenüber den Anregungen der Beratung, die auf der Satzung aufbauen wird, Aufgeschlossenheit zeigen.

Es genügt jedoch nicht, nur einzelne wertvolle bauliche Besonderheiten zu schützen. Ausgehend vom Schutz, der Pflege der Einzelheiten muss auf das Altstadtbild in seiner Gesamtheit Wert gelegt werden.

Das sind:

- Straßenzüge
- Plätze
- Häusergruppen
- Einzelhäuser
- Details

Gemeinderat und Stadtverwaltung sind in diesem Zusammenhang der Überzeugung, dass diese Vorschriften keine Einengung, sondern eher die Ermöglichung eines größeren Gestaltungsspielraumes bedeuten. Die Satzung zeigt die Bandbreite der gestalterischen Möglichkeiten auf und soll dazu beitragen, Sicherheit sowohl in der Behandlung der alten Substanz als auch in der Anwendung der heutigen architektonischen und konstruktiven Mittel zu erreichen, um dem besonderen Charakter und dem Bild der Altstadt gerecht zu werden.

§ 1 **Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung ist die gesamte historische Altstadt. Sie wird begrenzt vom Stadtgraben, der Kepplerbrücke, der Tübinger Straße bis zur Wilhelmstraße, der Poststraße, der Niedernauer Straße, dem Kapuzinergraben, der Hagenwörtstraße bis Haus Nr. 18, der Neckarhalde bis Haus Nr. 20, dem Finanzamt, dem Bogen, dem Kalkweiler Tor, den Gebäuden Nr. 3 bis 6 außerhalb des Kalkweiler Tores, dem Gefängnis (ehemals Schloss, außerhalb des Geltungsbereiches), den Grundstücken 44 bis 8 der Oberen Gasse einschließlich des bischöflichen Ordinariats und dem Bereich des Martinshofes.
- (2) Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan des Stadtplanungs- und Vermessungsamtes vom 12.05.1981 dargestellt, welcher als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 **Genehmigungspflicht**

Abweichend von den §§ 87 Abs. 1 und § 89 Abs. 1 und 2 LBO bedürfen der Baugenehmigung:

1. Alle Änderungen am Äußeren der baulichen Anlagen, ausgenommen hiervon sind Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten.
2. Das Anbringen von Werbeanlagen und Automaten, ausgenommen hiervon sind Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten.
3. Der Abbruch der baulichen Anlagen.
4. Das Anbringen von Werbeanlagen und Automaten, ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen und Automaten an der Stätte der Leistung, die nur vorübergehend angebracht oder aufgestellt werden sowie Namensschilder bis 0,20 m² Größe.
5. Stützmauern und Einfriedungen soweit diese Maßnahmen vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.

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

Die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder 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, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild im Sinne der Präambel prägt.

§ 4 Gestaltungsgrundsätze

- (1) Bauliche Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßenbild nicht beeinträchtigen, sondern dass sie sich in städtebaulicher und baulicher Hinsicht in den Baubestand einfügen.
- (2) Baukörper und einzelne Bauteile sind daher hinsichtlich
 - Stellung
 - Breite
 - Höhe
 - Dachausbildung
 - Bauweise

straßenseitige Fassaden hinsichtlich

- Verhältnis Wand zu Öffnung
- Gliederung
- Material und Konstruktion
- Farbe

so auszuführen, dass die städtebauliche Eigenart des Bereichs erhalten oder wieder hergestellt wird.

- (3) Die typischen Eigenheiten des Stadtbildes wie
 - wechselnde Gebäudebreiten
 - unterschiedliche Traufhöhen und Dachformen
 - unregelmäßige Flucht der Gebäudevorderkantemüssen in geeigneter Weise aufgenommen werden.

§ 5 Fassaden

- (1) Außenwände sind verputzt herzustellen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die städtebauliche und baugeschichtliche Eigenart der näheren, gebauten Umgebung oder des Gebäudes selbst gewahrt wird.
- (2) Die Verwendung von Glasbausteinen ist an Außenwänden nicht zugelassen.
- (3) Bei Renovierungen, Umbauten oder Fassadenerneuerungen muss die gesamte Fassade und Dachfläche, auch bei unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen, einheitlich gestaltet werden.
- (4) Vordächer sind im Erdgeschoss, soweit sie nicht zum historischen Bestand gehören, unzulässig.
- (5) Das Erdgeschoss ist so zu gestalten, dass es als Sockel des ganzen Gebäudes erscheint. Pfeiler müssen mindestens 50 cm Breite aufweisen.

- (6) Weist der historische Bestand der Umgebung Vorkragungen auf, sind bei Umbauten, Wiederaufbauten und Neubauten Vorkragungen herauszubilden, deren Maße aus dem Bestand der näheren, umgebenden Bebauung oder aus dem bisherigen Gebäude abzuleiten sind.
- (7) Die Errichtung der Gebäudefassaden über die Oberkante der Decke des obersten Geschosses hinaus (Kniestock) ist nur zulässig, wenn der Charakter der näheren Umgebung oder die Eigenart des Gebäudes selbst dies erfordern. Die Fortführung der Fassade über die Oberkante der Decke des obersten Geschosses (Kniestock) darf nicht mehr als 0,5 m Höhe über Oberkante der Decke betragen.
- (8) Klimageräte, Lüftungs- und Abluftanlagen müssen in Fassaden so eingebaut werden, dass sie die gestalterische Eigenart des Gebäudes oder des städtebaulichen Raumes nicht beeinträchtigen.

§ 6 Fenster

- (1) Quadratische und liegende Fensteröffnungen sind im Erdgeschoss als Schaufenster zulässig. Schaufenster im ersten Obergeschoss sind nicht zulässig.
- (2) Von der seitlichen Begrenzung einer Hausfassade soll eine Fensteröffnung mindestens 50 cm Abstand erhalten.
- (3) Fensterbänder sind nicht zulässig.
- (4) Fenster in den Obergeschossen sind mit Klappläden zu versehen.

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

- (5) Fenster mit einer Höhe von mehr als 70 cm Rahmenlichtmaß sind mit senkrechter und Querteilung zu versehen. Dies gilt nicht für Fenster mit einer Breite von weniger als 50 cm sowie für Schaufenster.

§ 7 Türen und Tore

Türen und Tore sind in Holz auszuführen. In ihnen sind kleinformatige Glasfenster zulässig. Andere Materialien sind nur zulässig, wenn sie dem historischen Bestand und dessen Gestaltung entsprechen.

§ 8 Sonnenschutzanlagen

- (1) Markisen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie müssen sich im geschlossenen Zustand innerhalb der Fensterlaibung unterbringen lassen. Die Markise muss in Farbe und Form auf die Gestaltung des Gebäudes selbst oder auf die gebaute nähere Umgebung abgestimmt sein.
- (2) Die Länge der Markisen darf die des lichten Maßes zwischen den Fensterlaibungen oder den Pfeilern nicht überschreiten.
- (3) Außenjalousetten sind nicht zulässig.
- (4) Rolläden sind nur dann zulässig, wenn der Rolladenkasten nach außen nicht in Erscheinung tritt.

§ 9 Dächer

- (1) Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 48° auszubilden.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Einheitlichkeit und Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.
- (2) Die Dachneigung beider Dachseiten soll gleich sein. Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie dem historischen Bestand entsprechen oder beide Dachseiten nicht gleichzeitig in Erscheinung treten können.
- (3) Bei Giebelstellung zur Straße müssen die Traufhöhen in einer Ebene über N.N. liegen.
- (4) Auf Satteldächern sollen Aufbauten und Einschnitte insgesamt nicht länger als die halbe Dachlänge sein. Dabei sollen sie nicht näher als 1,5 m an Giebelwände herangeführt werden.
- (5) Auf Walmdächern sollen Aufbauten und Einschnitte insgesamt nicht länger als 1/3 der an der Traufe gemessenen Dachlänge sein.
- (6) Dachaufbauten sollen – gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten – nicht höher als 1,2 m sein.
- (7) Von der traufseitigen Gebäudewand sollen Dachgauben waagrecht gemessen, mindestens einen Abstand von 0,5 m aufweisen.
- (8) Auf der gleichen Dachseite sollen entweder nur Aufbauten oder nur Einschnitte ausgeführt werden. Dachflächenfenster von insgesamt mehr als 1 m² sind auf der gleichen Dachseite zusammen mit Dachaufbauten unzulässig.

- (9) Austritte und Einschnitte hoher Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- (10) Umwehrungen der Dacheinschnitte dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.
- (11) Als Dachdeckung ist nur ein naturrotes Ziegelmaterial zu verwenden (Biberschwanz, Mönch/Nonne). Zulässig sind auch andere Baustoffe, wenn sie in ihrer Erscheinungsform dem genannten Ziegelmaterial entsprechen.
- (12) Auf jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne und nur dann zugelassen, wenn nicht an eine Gemeinschaftsantenne angeschlossen werden kann. Die Antenne soll so angebracht werden, dass sie im Stadtbild möglichst wenig in Erscheinung tritt. Antennenanschlüsse dürfen nicht sichtbar auf der Fassade verlegt werden.
- (13) Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sind nur dann zulässig, wenn sie sich dem historischen Charakter des Gebäudes und der Umgebung gestalterisch unterordnen und das Erscheinungsbild der Dachlandschaft vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht beeinträchtigt wird.

Erläuterung

Unter naturrotem Ziegelmaterial sind naturbelassene rote Tonziegel zu verstehen, weil diese sich im Laufe der Jahre farblich verändern. Hierdurch bleibt die seit Jahrhunderten bestehende typische Dachlandschaft erhalten.

§ 10 Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Stützmauern, Treppen

- (1) Zur Befestigung von Hofeinfahrten, Innenhöfen und anderen nicht bebauten Flächen der Grundstücke sollen Pflasterbeläge oder wassergebundene Kiesdecken verwendet werden, soweit die Flächen vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.
- (2) Stütz-, Einfriedungs- und Einfassungsmauern dürfen nur in Sand- oder Tuffstein oder als verputzte Mauern, dem Hausputz angepasst, errichtet werden.
- (3) Zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur nicht geschlossene Einfriedungen zulässig. Sie sind mit senkrechten stehenden Brettern oder Latten oder in Guß- oder Schmiedeeisen auszuführen. Letztere sind erdfarben oder schwarz zu streichen.
- (4) Vorgärten sollen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden, sondern gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

- (5) Treppenstufen dürfen nicht in polierter Ausführung angebracht werden.
- (6) Überdachte Außentreppen sind in zimmermannsmäßiger Ausführung in Holz zulässig.

§ 11 Werbeanlagen und Automaten

- (1) Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Werkstoff und Farbe dem Charakter der Altstadt anpassen.
- (2) Unzulässig sind Werbeanlagen
 - mit einer größeren Höhe als 55 cm
 - mit einer größeren horizontalen Länge als 2/3 der betreffenden Fassadenfront
 - mit Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht
- (3) Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und an der Fassade, die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandt ist, angebracht werden;
 - bei mehrgeschossigen Fassaden im Bereich des untersten voll sichtbaren Geschosses bis zur Unterkante der Fenster oder möglicher Fenster (fensterlose Fassade) des darüberliegenden Geschosses,
 - bei eingeschossigen Fassaden bis unterhalb der Dachtraufe.
- (4) An den einzelnen Gebäudeseiten ist je Stätte der Leistung nur eine Werbeanlage zulässig.
- (5) Werbeanlagen von mehr als 0,5 m² Größe müssen parallel zur Fassade und den Fassadenkanten angebracht werden.
- (6) Historische sowie handwerklich und künstlerisch durchgebildete Ausleger und Blechschilder als Einzelausführung sind als weitere Werbeanlagen und oberhalb des untersten Geschosses zulässig.
- (7) Nicht selbstleuchtende Schriften, die auf die Fassade aufgemalt oder als Relief in Stuck, Metall o.ä. angebracht sind, sind in ihrer farblichen Gestaltung der Fassade anzupassen.
- (8) Automaten sind zulässig
 - in Passagen und Hauseingängen
 - ausnahmsweise an Hauswänden bis insgesamt 0,8 m² Größe, wenn sie bündig in die Hauswand eingelassen sind.

§ 12 Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften der §§ 4 bis 11, die als Regelvorschriften aufgestellt sind oder in denen Ausnahmen vorgesehen sind, können Ausnahmen gewährt werden, wenn eine Beeinträchtigung des historischen Bildes der Altstadt nicht zu befürchten ist und die für Ausnahmen festgesetzten Voraussetzungen vorliegen. Im Übrigen kann unter den Voraussetzungen des § 94 Abs. 2 LBO Befreiung 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 die in dieser Satzung festgelegten Bauvorschriften der §§ 4 bis 11 verstößt, handelt gemäß § 112 Abs. 2 Nr. 2 LBO ordnungswidrig.

§ 15 Inkrafttreten

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

ANHANG

Empfehlungen und Richtlinien

Durch den vom Gesetz eng gezogenen Rahmen für den Inhalt einer Gestaltungssatzung sind viele gewünschte und erstrebte Bestimmungen nicht in der Satzung verankerbar. Dieser von der Satzung nicht erfasste Teil soll durch diesen Anhang erfasst werden, damit dem Bürger und Bauenden auch insoweit Gewissheit über die Ziele und Vorstellungen des Gemeinderats und der Stadtverwaltung gegeben werden.

- (1) Im Bereich der Fassaden wird angestrebt, vorhandenes Sichtfachwerk zu erhalten. Erhaltungswürdige Fachwerkkonstruktionen sollen freigelegt oder wieder hergestellt werden. Bei Türen und Toren ist die Wiederaufnahme alter Vorbilder anzustreben.
- (2) Alte Ladenfronten und historische Sockelcharakter der Erdgeschosszonen sollten erhalten bleiben bzw. wieder hergestellt werden. Sofern Schaufenster nicht mehr als solche benutzt werden, sollten sie nicht zugeklebt, zugestrichen oder zugedeckt werden.
- (3) Historische Dachformen sollten nach Möglichkeit erhalten werden. Gleiches gilt für Biberschwanzgedeckte Dächer. Soweit möglich, sollte im Übrigen altes Ziegelmateriale wieder verwendet werden.
- (4) Vorhandene Bäume, Sträucher und Fassadengewächse, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, sollten erhalten bleiben oder durch entsprechende Neupflanzungen ersetzt werden.
- (5) Auch sollten vorhandene Ausstattungsgegenstände auf und an den öffentlichen Straßen und Plätzen erhalten werden, soweit dies nicht schon nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes verlangt werden kann. Hierzu gehören insbesondere Beleuchtungen, Bänke, Tafeln, Schilder, Schriftzüge, Skulpturen, Steinkonsolen, Schlusssteine, Wappen, historische Ladenfronten, Mauerbogen, Gewände von Türen und Fenstern, Hauseingänge, Fenster und Lotteranlagen.

Ferner sollten die schmiedeeisernen Ausleger (Schilder und Zeichen) erhalten und gepflegt werden.

Thermographische Aufnahmen

Zur Feststellung von unter Putz oder Verkleidungen liegendem Fachwerk wurde in den letzten Jahren Untersuchungen mit Infrarotgeräten entwickelt. Dabei wird die durch die unterschiedliche Wärmeleitfähigkeit von Holzstäben und ausfachendem Material bedingte unterschiedliche Wärmestrahlung als Bild auf einem Monitor oder Foto sichtbar gemacht. Die Ausfachungen zeichnen sich dunkel zwischen den hell sichtbaren Holzstäben ab oder umgekehrt. Man benutzt dafür ein zu diesem Zweck entwickeltes Spezialinstrument, Thermovisionsgerät genannt, das aus zwei Teileinheiten - einer Kamera und einem Wiedergabegerät - besteht. Von der Kamera wird die Infrarotstrahlung eines Untersuchungsobjektes punktweise durch rotierende Prismen (horizontal und vertikal) abgetastet und einem mit flüssigem Stickstoff auf -196°C gekühlten Indiumantimonid-Detektor zugeleitet, der diese in elektrische Signale umwandelt. Im Wiedergabegerät werden die übernommenen Signale verstärkt und umgeformt zur Modulation eines Elektronenstrahles benutzt. Dieser geleitet ähnlich einem Fernsehbild über einen Bildschirm und bildet darauf wiederum punktweise die aufgenommene Wärmeenergie ab, so dass in abgestuften Grautönen ein Wärmebild des abgetasteten Objektes entsteht, bei dem dunkle Zonen kältere Objektteile und hellere Zonen dagegen entsprechend wärmere wiedergeben.

Durch eine nachgeschaltete Sofortbildkamera können die auf dem Bildschirm erscheinenden Wärmebilder auch als Foto (Thermografie) festgehalten werden und stehen dann zur Auswertung oder Dokumentation zur Verfügung.