



In der Reihe  
**BEITRÄGE DES BAUDEZERNATES**

ist bisher erschienen

...

40. Werkstattbericht Schulen, 1998
41. Einzelhandelskonzept, 1998
42. Neubau Keplerbrücke, 1999
43. Klärschlammbericht 2, 1999
44. Umgestaltung Freizeitpark Schänzle, 1999
45. Kreuzerfeld-Süd, 1999
46. Umsetzung der Bürgerbeteiligung in die Stadtentwicklungsplanung, 1999
47. Radwegeplanung, 1999
48. Landschaftsentwicklungsprogramm Öko-Konto, 1999
49. Stadtentwicklungsplanung Lokale Agenda 21, Kurzfassung, 1999
50. Landschaftsplan, Fortschreibung, 1999
51. Gewässerbauprogramm, 1999
52. Radwegeplanung Fortschreibung, 2001
53. Bodenrichtwertkarten 1998, 2001
54. Öffentliches Grün, 2002
55. Bodenrichtwertkarten 2000, 2002
56. Öko-Konto Umsetzungsbericht, Februar 2003
57. Symposium franco-allemand, Februar 2003
58. Organisation Baudezernat, Juni 2003
59. Hochwasserschutz, 2003
60. Bodenrichtwertkarten 2002,
61. Bodenordnung
62. Öko-Konto 2. Umsetzungsbericht, Juni 2005
63. Altes Spitalhofgelände, Juli 2005
64. Verkehrsanalyse Kernstadt, November 2005
65. Hallenkonzept 2, November 2005
66. Gebäudemanagement, 1. Bericht, Februar 07
67. Stadtentwicklungsplanung vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, Februar 2007
68. Folgekostenabschätzung, März 2007
69. Altlastenerkundung - Abschlussbericht, März 2007
70. Öko-Konto, 3. Umsetzungsbericht, April 2007
71. Stadtentwicklungsplanung vor dem Hintergrund des demographischen Wandels - Klausurbericht, Febr. 2007
72. Auswirkung des demographischen Wandels im Wohngebiet „Kreuzerfeld“, Baudezernat, Juni 2007
73. Stadtentwicklungsplanung vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, Baudezernat, Febr. 2008
74. Ersatzneubau der Josef-Eberle-Brücke (Mittlere Brücke) - Dokumentation des Realisierungswettbewerbs, April 2008
75. Bodenrichtwertkarten 2004/2006, Mai 2008
76. BaulandINNENentwicklung, September 2008

## **IMPRESSUM**

Verfasser: Dr.-Ing. Holger Keppel  
M. Eng. Ulrich Bode, Dipl.-Ing. Karen Bounaga,  
Dipl.-Ing. Gabriele Dillmann, Dipl.-Ing. Gabriele Klein  
Dipl.-Ing. Rüdiger Krisch, Tübingen

Layout: Baudezernat, Renate Siegel

Herausgeber: Stadt Rottenburg am Neckar  
BAUDEZERNAT, Juni 2010

**Gefördert durch das Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg,  
vertreten durch das Regierungspräsidium Tübingen, im Rahmen einer MELAP-Studie.**

# **Beispielkatalog Ländliches Bauen**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Einführung</b>	<b>3</b>
<b>Beispielhafte Projekte</b>	<b>7</b>
<b>Details</b>	<b>41</b>
Fenster	42
Türen	43
Tore	44
Dächer – Dachfenster – Gauben	45
Höfe und Vorgärten	46
Gebäudeintegrierte Solaranlagen	47
<b>Anlagen</b>	<b>49</b>
Anlage 1 - Dorfbildsatzung	51
Anlage 2 - Infoblatt zur Förderung nach dem Dorfqualitätsprogramm der Stadt Rottenburg am Neckar	55
Anlage 3 - Werbeflyer - Zuschussrichtlinien	57

# Einführung

Die Stadt Rottenburg am Neckar engagiert sich seit vielen Jahren für eine positive städtebauliche Entwicklung in der Kernstadt und den dörflich geprägten Stadtteilen. Zentrale Bedeutung haben dabei die alten Ortskerne.

Diese sind im besonderen Maße von den negativen Auswirkungen des strukturellen und demographischen Wandels betroffen. Hinzu kommt der seit Jahrzehnten anhaltende Trend zum Neubau am Ortsrand und der Wegzug junger Einwohner und Einwohnerinnen. Eine große Anzahl leer stehender Wohn- und Nebengebäude ist die Folge dieser schleichenden Entleerung. Der oftmals schlechte bauliche Zustand der Gebäude hat negative Auswirkungen auf das Ortsbild und führt damit zu einem weiteren Verlust an Attraktivität.

## **Altstadt- bzw. Dorfbildsatzung**

Zur Erhaltung des historischen Orts- und Straßenbildes in den alten Ortskernen und damit zur Sicherung des „traditionellen“ Ortsbildes hat die Stadt Rottenburg am Neckar bereits in den Jahren 1981 und 1984 eine Altstadt- bzw. Dorfbildsatzung als Regelwerk erlassen.

Ziel dieser Satzung ist es, den Bestand der ländlich geprägten Gebäude, Hofanlagen und der öffentlich wirksamen Räume zu bewahren, dabei aber notwendige bauliche Veränderungen im Interesse der Bewohner zu ermöglichen (siehe Anlage 1).



## **Zuschüsse für besondere Gestaltungsmaßnahmen**

Parallel hierzu wurde ab 1980 ein Zuschussprogramm für Stadt- und Dorfbildpflege aufgelegt, mit dem erhöhte gestalterische Aufwendungen unterstützt werden. Bis heute wurden in der Kernstadt und den 17 Stadtteilen über 800 Gebäude mit Gestaltungszuschüssen gefördert (siehe Anlage 3).



## Dorfqualitätsprogramm

Für die konkrete Aktivierung vorhandener Leerstände ist das städtische Dorfqualitätsprogramm von großer Bedeutung (siehe Anlage 2). Auf Grundlage der Altstadt- bzw. Dorfbildsatzung werden vorrangig Bauvorhaben unterstützt, die zu einer Strukturverbesserung des Ortes in seiner Gesamtheit führen. Hierbei handelt es sich vor allem um die Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung leer stehender Gebäude oder Maßnahmen zur Erreichung zeitgemäßer Wohnverhältnisse sowie das Schließen von Baulücken durch ortsbildgerechte Neubauten. Seit dem Jahr 2001 konnten mithilfe des Dorfqualitätsprogramms bereits über 50 Bauvorhaben mit einer Gesamtsumme von ca. 320.000 Euro gefördert werden.

## MELAP Modellprojekt

Vor dem Hintergrund des strukturellen und demographischen Wandels ist die Flächenaktivierung im Bereich der alten Ortslagen von zentraler Bedeutung für die Sicherung von Lebensqualität. Auf Antrag der Stadt Rottenburg am Neckar wurden die Stadtteile Bad Niedernau, Bieringen, Eckenweiler und Obernau im Jahr 2002 vom Land Baden-Württemberg zur Teilnahme am Modellprojekt „Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials“ (MELAP) ausgewählt. Im Rahmen dieses Projekts konnte der Anstoß für zahlreiche positive Gebietsentwicklungen gegeben werden.

## Pilotprojekt der „Leerstandsaktivierung“

Aufbauend auf dem MELAP Programm wurde zusammen mit dem Tübinger Planungsbüro **KRISCHPARTNER** im Jahr 2006 das Pilotprojekt der „Leerstandsaktivierung“ gestartet.

Ziel des Projekts ist es, die Dorfkerne so zu aktivieren, dass sie bewohnt, lebendig und attraktiv bleiben und die historische Bausubstanz soweit wie möglich erhalten werden kann. Als ein Baustein wurde hierzu im Jahr 2007 die bereits seit 1998 bestehende Baulückenbörse auf der Internet-Seite der Stadt Rottenburg am Neckar eingerichtet und um eine Leerstandsbörse erweitert. Baulücken- und Leerstandsbörse dienen als Markt für



entsprechende Objekte, indem sie den Kontakt zwischen Eigentümern und Interessenten fördern.

### **Beispielkatalog „Ländliches Bauen“**

Als ein wichtiges Element der „Leerstandsaktivierung“ wurde der Beispielkatalog „Ländliches Bauen“ zusammengestellt. Dieser soll die Flächenaktivierung im Innenbereich unterstützen, indem er eine Auswahl besonders gelungener Sanierungsmaßnahmen und Neubauten darstellt, die sich gut in das Ortsbild einfügen. Damit soll er einen Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung der ländlichen Baukultur leisten und anhand der dargestellten Ideen und Lösungen für viele künftige Bauleute Ansporn zur Nachahmung sein.

Der Beispielkatalog zeigt auf, dass in den alten Ortskernen auch bei Einhaltung der Dorfbild- bzw. Altstadtsatzung eine zeitgemäße und den aktuellen Ansprüchen an eine hohe Wohnqualität entsprechende Bebauung möglich ist. Diese kann sich den örtlichen Gegebenheiten anpassen, aber auch gezielt einen (architektonischen) Kontrapunkt ausbilden.



Mit dem Beispielkatalog „Ländliches Bauen“ wird das Ziel der Flächenaktivierung im Bereich der alten Ortslagen unterstützt. Den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Rottenburg am Neckar wird damit ein Leitfaden für regionaltypisches Bauen an die Hand gegeben. Wir würden uns freuen, wenn dieser Katalog einen Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung unserer attraktiven Stadt leisten könnte.

Dr.-Ing. Holger Keppel  
Bürgermeister



# BEISPIELHAFTE PROJEKTE

## WOHNHAUS

### ROTTENBURG AM NECKAR- KERNSTADT

Fotos: Keppel

#### SANIERUNG UND UMBAU

Das ehemalige Domherrenhaus, das aus dem 15. Jahrhundert stammt und zuletzt als Wohnhaus genutzt wurde, befand sich in desolatem Zustand, bevor es instand gesetzt und durchgreifend modernisiert wurde.

Die charakteristischen Gestaltungselemente im Inneren (z.B. Wandmalereien) und Äußeren des Kulturdenkmals wurden dabei erhalten.

Die Gestaltung der Fassade erfolgte in Übereinstimmung mit den Richtlinien der dort geltenden Altstadtsatzung.



**WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS  
ROTTENBURG AM NECKAR - KERNSTADT**

Fotos: Keppel

**SANIERUNG UND UMBAU**



Der ehemalige Stall in der Karmeliterstraße wurde zu einer Silber-  
schmiede umgebaut. Die vorhandene Wohnung im Obergeschoss,  
die über den Bruchsteinsockel  
auskragt, wurde modernisiert und  
erweitert.

Durch die Verglasung des ehe-  
maligen Scheunentors (Konstruk-  
tion aus Stahl, Holz und Glas)  
und Einbau eines Schaufensters  
mit innen liegender Stahlstütze  
werden Schmiedewerkstatt und  
Ausstellungsräume belichtet. Die  
neuen Fenster zeichnen sich  
durch eine moderne Formenspra-  
che aus.



**WOHNHAUS MIT SCHEUNE**  
**ROTTENBURG AM NECKAR- KERNSTADT**

Fotos: Keppel

SANIERUNG UND UMBAU

In der Kapuzinergasse wurde ein altes Bauernhaus mit Scheune saniert, bei dem viel Wert auf den Erhalt des historischen Erscheinungsbildes gelegt wurde. Die erneuerten Fenster greifen die ursprüngliche Unterteilung auf. Der Natursteinsockel wurde saniert.

Das Dachgeschoss wurde für Wohnzwecke ausgebaut. In der alten Scheune ist heute die Garage untergebracht.



## WOHNHAUS MIT SCHEUENTEIL

### ROTTENBURG AM NECKAR - KERNSTADT

Fotos: Bounaga

#### SANIERUNG UND UMBAU



Die Sanierung dieses Kulturdenkmals zeichnet sich durch eine Wiedergewinnung des historischen Erscheinungsbildes bei gleichzeitiger Verbesserung der Nutzbarkeit aus.

Die alten Fenster wurden erhalten und durch moderne Kastenfenster ergänzt. Die historischen Fensterbekleidungen wurden aufgearbeitet und die Farbgestaltung nach alten Fassungen vorgenommen. Die prägnanten historischen Hopfengauben belichten das Dachgeschoss.

Durch Abriss der Gebäude auf dem rückwärtigen Grundstücksteil wurden Freiflächen geschaffen, die den Wohnwert des Gebäudes erheblich steigern.



**WOHNHAUS  
ROTTENBURG AM NECKAR - KERNSTADT**

Fotos: Keppel

SANIERUNG UND UMBAU

Die Sanierung dieses alten Bauernhauses ist gekennzeichnet durch den denkmalgerechten Erhalt des historischen Erscheinungsbildes mit auskragenden Obergeschossen mit Sichtfachwerk und Bruchsteinsockel.

Das Fachwerk im Vorderhaus wurde bereits in den 1980er Jahren instand gesetzt. 2005 bis 2007 folgte eine zweite Sanierungsphase des westlichen Gebäudeteils.





## WOHNHAUS

### ROTTENBURG AM NECKAR – BAD NIEDERNAU

Foto: Keppel

## SANIERUNG

Das ehemalige Bauernhaus in der Ortsmitte von Bad Niedernau zeichnet sich durch eine ruhige Fassadengestaltung aus. Das aus Holz gefertigte neue Scheunentor fügt sich gut in die vorhandene Bausubstanz ein.



## WOHNHAUS

### ROTTENBURG AM NECKAR – BAD NIEDERNAU

Foto: Keppel

## NEUBAU

Mit diesem Neubau in zentraler Lage wurde die vorhandene Bebauung ergänzt. Im Hinblick auf die äußere Gestaltung nimmt der Baukörper Bezug auf die Dorfbildsatzung.



## WOHNHÄUSER

### ROTTENBURG AM NECKAR - BAISINGEN

Foto: Keppel

#### SANIERUNG UND UMBAU



**WOHNHAUS**  
**ROTTENBURG AM NECKAR - BIERINGEN**

Fotos: Bode

**SANIERUNG UND UMBAU**

Das ehemalige Bauernhaus wurde mehrfach umgebaut. Bis vor wenigen Jahren wurden Räumlichkeiten im Erd- und Obergeschoss als Gaststätte „Alte Kelter“ bzw. „Alte Krone“ genutzt.

Derzeit wird das gesamte Gebäude von einer Bauherrengemeinschaft grundlegend modernisiert und neben Gemeinschaftsräumen auch zwei zusätzliche Wohneinheiten im hinteren Gebäudeteil realisiert.

Der südlich orientierte Fachwerkgiebel wurde bereits Anfang der 1980er Jahre saniert und wird im derzeitigen Zustand erhalten.



## WOHNHAUS

### ROTTENBURG AM NECKAR - BIERINGEN

Fotos: Bode

#### UMNUTZUNG SCHEUNE



In der Ortsmitte von Bieringen wurde eine ehemalige landwirtschaftliche Scheune zu Wohnzwecken umgebaut. Im vorderen, südlichen Gebäudeteil konnten zwei Wohnungen realisiert werden, während die Nebenräume des hinteren Teils weiterhin Bestand haben.

Die beiden alten Giebel wurden unter Freilegung des Fachwerks renoviert. Grundlage der äußeren Gestaltung war die Dorfbildsatzung.

**WOHNHAUS**  
**ROTTENBURG AM NECKAR - DETTINGEN**

Fotos: Bode

**SANIERUNG**

Am Rand der historischen Ortsmitte von Dettingen gelegen, handelt es sich bei dem ehemaligen Bauernhaus um ein gelungenes Sanierungsbeispiel.

Die regionaltypischen Gestaltungselemente wurden im Zuge der Sanierung erhalten oder in Übereinstimmung mit der Dorfbildsatzung erneuert. Insgesamt wird eine sehr harmonische Fasadengestaltung erreicht.



## WOHNHAUS

### ROTTENBURG AM NECKAR - ECKENWEILER

Foto: Keppel, Bounaga

#### UMNUTZUNG SCHEUNE



Die Scheune in Eckenweiler wurde 2006 zu einem Wohnhaus umgebaut. Hinter dem ehemaligen Scheunentor befinden sich die Wohnräume. Das Obergeschoss wird über eine offene Galerie erschlossen.

## WOHNHAUS

### ROTTENBURG AM NECKAR - ECKENWEILER

Foto: Dillmann

#### UMBAU UND ERWEITERUNG



Im Jahr 2004 wurde durch die Aufstockung eines bestehenden Gebäudes ein gut proportionierter Baukörper realisiert. Die äußere Gestaltung erfolgte unter Berücksichtigung der Dorfbildsatzung.

**WOHNHAUS**  
**ROTTENBURG AM NECKAR - ECKENWEILER**

Fotos: Dillmann

**SANIERUNG UND UMBAU**

Dieses unter Denkmalschutz stehende Gebäude befindet sich an exponierter Lage in der Ortsmitte von Eckenweiler.

Ab 1994 wurde das bestehende Wohnhaus in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt und dem Stadtplanungsamt Rottenburg am Neckar aus- und umgebaut. Eine wesentliche Erweiterung bestand im Einbau von Dachgauben im 1. und 2. Dachgeschoss.



## WOHNHAUS

### ROTTENBURG AM NECKAR - ERGENZINGEN

Fotos: Dillmann, Kneile

#### SANIERUNG UND UMBAU



Aus dem ausgehenden Mittelalter stammt das Kulturdenkmal eines großen Lehenhofs mit dem Baujahr 1460.

Ziel der umfassenden Sanierung im Zuge der Ortskernsanierung Ergenzingen war es, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Vor dem Umbau war das Gebäude innen und außen verputzt bzw. verkleidet.

In enger Abstimmung mit der Stadt Rottenburg am Neckar und dem Landesdenkmalamt konnten zahlreiche bauliche Elemente saniert oder nach altem Vorbild erneuert werden.



**WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS  
ROTTENBURG AM NECKAR – ERGENZINGEN**

Foto: Dillmann

SANIERUNG UND UMBAU

In den Jahren 1993 bis 1996 wurde der denkmalgerechte Umbau dieses ortsbildprägenden Gebäudes durchgeführt. Neben der Realisierung von 6 Wohnungen in den oberen Geschossen, wurde im Erdgeschoss eine Gaststätte eingebaut.



**ÖFFENTLICHE BÜCHEREI  
ROTTENBURG AM NECKAR - ERGENZINGEN**

Foto: Dillmann, Kneile

SANIERUNG UND UMBAU

Das Gebäude war vor der Sanierung in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Heute ist die historische Fassadengestaltung wieder gut ablesbar. Genutzt wird das zentral gelegene Gebäude als katholische öffentliche Bücherei.



## WOHNHAUS

### ROTTENBURG AM NECKAR - ERGENZINGEN

Foto: Dillmann

#### SANIERUNG UND UMBAU



Durch die Sanierung des alten denkmalgeschützten Pfarrhofs konnten in der Ortsmitte von Ergenzingen 8 altengerechte Wohnungen und Pflegeräume geschaffen werden.

Die Freilegung des Fachwerks (bzw. die Fachwerkergänzung), die Anordnung und Gestaltung der Fenster, die Ausführung der Gefache und des Verputzes sowie die äußere Farbgebung wurde im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt umgesetzt.



**WOHNHAUS  
ROTTENBURG AM NECKAR - HAILFINGEN**

Fotos: Dillmann

**UMBAU UND ERWEITERUNG**

Durch den Ausbau einer Scheune konnte in den 1990er Jahren eine Wohnhauserweiterung realisiert werden. Besonderes Kennzeichen sind die großzügigen Balkone am Südgiebel.

Die äußere Gestaltung erfolgte in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt auf Grundlage der Dorfbildsatzung.



## WOHNHAUS UND GEWERBEHALLE ROTTENBURG AM NECKAR - HEMMENDORF

Fotos: Keppel

NEUBAU



Ein Hausbau auf dem Dorf ist nichts Ungewöhnliches. Aber mitten im Dorfkern und in Verbindung mit einem Gewerbegebäude schon. Für eine Familie, die das Dorfleben liebt, und das Haus-technikunternehmen des Bauherrn entsteht im alten Ortskern von Hemmendorf ein Gebäudekomplex, der Leben und Arbeiten verbindet.



Eine Mauer mit Büro und Nebenräumen markiert als Achse die Nahtstelle zwischen Wohnen und Arbeiten - zur Straße hin mit einem Brunnen abgeschlossen.



Wohnhaus und Gewerbehalle sind über einen Hof verbunden - die Hommage an alte Bauernhöfe im Dorf ist durchaus beabsichtigt.



**BAUERNHAUS  
ROTTENBURG AM NECKAR - HEMMENDORF**

Fotos: Bounaga

**SANIERUNG UND UMBAU**

Der Wohnteil dieses Einhauses wurde modernisiert - dabei wurden Böden und Schalungen erneuert, Wohnräume vergrößert und neue Bäder und Küchen eingebaut.

Im Dachgeschoss wurde das Gebäude um zusätzlichen Wohnraum erweitert. Die Fassade wurde entsprechend der örtlichen Gestaltungssatzung erneuert.

Im Scheunenteil wurde die Bausubstanz gesichert, so dass dort noch weiterer Wohnraum oder andere Nutzungen entstehen können. Der straßenseitige Schopf kann als Carport umgebaut werden.



## BAUERNHAUS

### ROTTENBURG AM NECKAR - HEMMENDORF

Fotos: Bode, Bounaga

#### SANIERUNG UND UMBAU



Das stark sanierungsbedürftige Bauernhaus mit kleinem Scheunenteil wurde grundlegend erneuert und modernisiert.

Besonders hervorzuheben ist dabei das freigelegte und restaurierte Fachwerk, das dem Gebäude seinen ortsbildprägenden Charakter zurückgibt und seinen Charme prägt.



Um das Bild abzurunden, fehlen jetzt nur noch die Fensterläden!



**WOHNHAUS**  
**ROTTENBURG AM NECKAR - HEMMENDORF**

Fotos: Bounaga, Bode

**SANIERUNG UND UMBAU**

Der Altbau wurde saniert und im Eingangsbereich um einen Anbau erweitert, der im Obergeschoss die neuen sanitären Anlagen enthält.

Sprossengliederung, Holzfenster und -türen sind Bedingungen der örtlichen Gestaltungssatzung und vervollständigen das Gesicht des Gebäudes.

Die alten Rollladenkästen wurden entfernt, so dass die restaurierten Klappläden nun wieder einen Sinn ergeben.



## SCHEUNE

### ROTTENBURG AM NECKAR - HEMMENDORF

Veröffentlicht: [www.schanzenberger.de](http://www.schanzenberger.de)

#### SANIERUNG UND UMBAU



Entgegen ersten Überlegungen, die stattliche Scheune abzubrechen, wurde die Substanz grundlegend saniert und in Wohnraum umgewandelt. Die ehemalige Tordurchfahrt wurde belassen, um die Toröffnungen in Nord und Süd für die Belichtung der Innenräume zu nutzen.

Die Fassaden der Scheune wurden entsprechend der dort geltenden Dorfbildsatzung gestaltet. Ein bewusst schlicht gehaltenes neues Element wurde dem Gebäude angefügt, das als Eingangüberdachung und Garage dient.

Deckenebenen und Niveaus wurden beibehalten, um teure Eingriffe in die Konstruktion auf das Notwendigste zu beschränken. So konnte ein besonderes Wohnhaus geschaffen werden, das mit großzügigen und offenen Wohnräumen auf die Bedürfnisse der Bauherrschaft zugeschnitten ist.

**WOHNHAUS  
ROTTENBURG AM NECKAR - KIEBINGEN**

Foto: Dillmann

SANIERUNG UND UMBAU

Der Wohnhausumbau erfolgte im Jahr 1985. Fenster, Fensterläden und Türen wurden in Holz ausgeführt und entsprechen der hier geltenden Dorfbildsatzung.



**WOHNHAUS  
ROTTENBURG AM NECKAR - KIEBINGEN**

Foto: Dillmann

SANIERUNG UND UMBAU

Anfang der 1990er Jahre wurde eine Dachsanierung durchgeführt, bei der auch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wurde. Besonderes Kennzeichen ist das Sichtfachwerk im Dachgeschoss.



## WOHNHAUS

### ROTTENBURG AM NECKAR - KIEBINGEN

Foto: Dillmann

#### SANIERUNG UND UMBAU



Bei diesem Wohnhaus Umbau aus dem Jahr 1992 wurde die alte Bausubstanz weitgehend erhalten. Zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums wurden Dachaufbauten errichtet. Im Obergeschoss wurde eine vertikale Holzverschälung angebracht.

## WOHNHAUS

### ROTTENBURG AM NECKAR - KIEBINGEN

Foto: Dillmann

#### SANIERUNG UND UMBAU



Die Konstruktionsweise ist bei dieser zu Wohnzwecken umgebauten ehemaligen Scheune noch gut zu erkennen. Während der Sockelbereich aus Natursteinmauerwerk besteht, wurde der darauf aufbauende Baukörper aus Fachwerk errichtet. Die ursprüngliche Öffnung des Scheunentores wurde erhalten.

**WOHNHAUS  
ROTTENBURG AM NECKAR - KIEBINGEN**

Foto: Dillmann

SANIERUNG UND UMBAU

Im Jahr 1990 wurde eine ehemalige Scheune aus- und umgebaut, um damit im Obergeschoss zusätzlichen Wohnraum schaffen zu können. Die äußeren Gestaltungselemente berücksichtigen die hier geltende Dorfbildsatzung.



**WOHNHAUS  
ROTTENBURG AM NECKAR - KIEBINGEN**

Foto: Dillmann

SANIERUNG UND UMBAU

Das Gebäude wurde in den Jahren 1996/ 97 aus- und umgebaut. Ein Ziel war die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Dachgeschoss. Die Dorfbildsatzung diente als Grundlage für die äußere Gestaltung.



## WOHNHAUS

### ROTTENBURG AM NECKAR - KIEBINGEN

Fotos: Keppel, Dillmann

#### NEUBAU



Dieser Neubau aus dem Jahr 2003 zeigt auf, dass auch im Bereich der Dorfbildsatzung eine moderne und den aktuellen Bedürfnissen entsprechende Architektur möglich ist.

So berücksichtigt der Baukörper einerseits wesentliche Gestaltungsgrundsätze der hier geltenden Satzung wie Dachform und -neigung oder Fensterformate.

Andererseits wurden mit den Schiebeläden aus Holz und dem Balkon auch zeitgemäße Elemente integriert.

**WOHNHAUS  
ROTTENBURG AM NECKAR - OBERNDORF**

Foto: Bode

SANIERUNG UND UMBAU

Wohn- und Scheunenteil dieses ehemaligen Bauernhauses befinden sich unter einem Dach. Durch den Ausbau der Dachgeschosse konnte zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Aufgrund der verwendeten natürlichen Materialien im Bereich des Scheunenteils bei gleichzeitigem Erhalt historischer Elemente des Wohnteils entsteht ein positiver optischer Gesamteindruck.



**WOHNHAUS  
ROTTENBURG AM NECKAR - OBERNDORF**

Foto: Keppel

BESTAND

Das Wohngebäude zeigt eine traditionelle Formensprache ohne moderne Gestaltungselemente. Auffallend sind u.a. die gegliederten Fenster einschl. der Klappläden aus Holz.

Aufgrund seiner exponierten Lage in der Ortsmitte von Oberndorf, hat das Gebäude eine große Wirkung auf den öffentlichen Raum.



## WOHNHAUS

### ROTTENBURG AM NECKAR - OBERNDORF

Foto: Dillmann

#### SANIERUNG UND UMBAU



Bei der Sanierung des Wohngebäudes wurde die ursprüngliche Fassade erhalten bzw. wieder hergestellt. Die Fenster wurden unter Berücksichtigung der Dorfbildsatzung erneuert.

## WOHNHAUS

### ROTTENBURG AM NECKAR - OBERNDORF

Foto: Dillmann

#### SANIERUNG UND UMBAU



Dieses Gebäude fällt vor allem durch das harmonische Zusammenspiel traditioneller und moderner Gestaltungselemente auf. Während der bestehende Baukörper behutsam saniert wurde, kamen bei der Gestaltung des Anbaus auch moderne Elemente zum Einsatz. Die Fassade des Anbaus wird von großen, untergliederten Fensteröffnungen und einer vertikalen Holzverschalung geprägt.

**GEMEINDEHAUS  
ROTTENBURG AM NECKAR - SEEBRONN**

Foto: Bounaga

**UMNUTZUNG SCHEUNE**

Die ehemalige Scheune wurde  
2003 zu einem Gemeindehaus  
umgebaut.

Großzügige, flächige Dach- und  
Fassadenverglasungen bringen  
genügend Licht in das Gebäude-  
innere ohne den klaren Baukörper  
zu stören.



## WOHNHAUS

### ROTTENBURG AM NECKAR - SEEBRONN

Fotos: Dillmann

#### SANIERUNG UND UMBAU



Das ortsbildprägende Gebäude befindet sich in der Ortsmitte von Seebronn. Die in diesem Bereich geltende Dorfbildsatzung diente als Grundlage für die Sanierung.



**WOHNHAUS  
ROTTENBURG AM NECKAR - WEILER**

Fotos: Bode

**SANIERUNG UND UMBAU**

Das alte Bauernhaus mit Wohn- und Scheunenteil befindet sich in der Ortsmitte von Weiler.

Bei der Sanierung wurden wichtige historische Bestandteile wie der gedeckte Treppenaufgang, das Fachwerk oder die Natursteinsockel erhalten.

Der Vorgartenbereich wirkt sehr positiv auf das Orts- und Straßenbild; er wurde in Anlehnung an historische Bauerngärten gestaltet.



## WOHNHAUS

### ROTTENBURG AM NECKAR - WEILER

Fotos: Bode

#### SANIERUNG UND UMBAU



Das alte Bauernhaus mit integriertem Scheunenteil wurde über einen langjährigen Zeitraum detailgetreu saniert und den aktuellen Wohnbedürfnissen angepasst.

Die Raumaufteilung im ursprünglichen Wohnteil wurde weitgehend beibehalten, während in der Scheune zusätzlicher Raum für eine zweite Wohneinheit geschaffen werden konnte.



Am Übergang zur freien Landschaft liegend, bildet das Gebäude in seiner traditionellen Gestaltung einen sehr schönen Ortseingang.



**WOHNHAUS  
ROTTENBURG AM NECKAR - WEILER**

Fotos: Bode

**SANIERUNG UND UMNUTZUNG**

Ziel des Umbauvorhabens war die Realisierung zusätzlicher Wohnräume im Ober- und Dachgeschoss des ehemaligen Scheunenteils.

Die äußere Gestaltung wird von einer traditionellen Formensprache geprägt, welche auf den Festlegungen der Dorfbildsatzung basiert.

Besonders hervorzuheben sind die aus Holz gefertigten Türen und Tore sowie die Sprossenfenster einschließlich der Klappläden.

Das harmonische Erscheinungsbild verleiht dem Gebäude seinen ortsbildprägenden Charakter.



## WOHNHAUS

### ROTTENBURG AM NECKAR - WURLINGEN

Fotos: Klein

#### NEUBAU



Das alte Bauernhaus im Ortskern wurde 2005 teilweise abgebrochen; der Gewölbekeller, der ehemalige Stallkeller und Teile der Erdgeschoss-Außenwände blieben erhalten.

An seiner Stelle wurde ein modernes Einfamilienhaus errichtet, das die Proportionen des ehemaligen Bauernhauses berücksichtigt.



Der klar strukturierte Baukörper interpretiert die ursprünglichen Gebäudeelemente (z.B. Vorbau, Dachgaube, Scheunentor) mit zeitgemäßen Materialien und Abmessungen neu.

In den bestehenden Schuppen wurde ein Garagenstellplatz eingebaut.

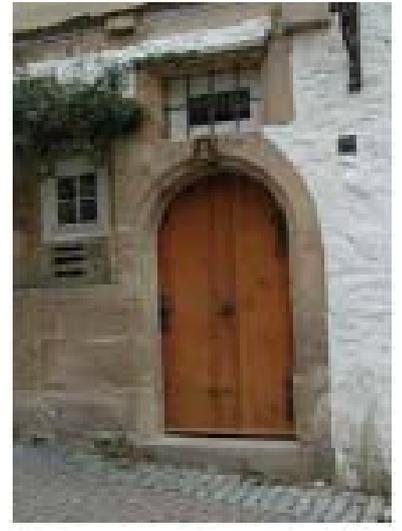
# DETAILS



# FENSTER



# TÜREN



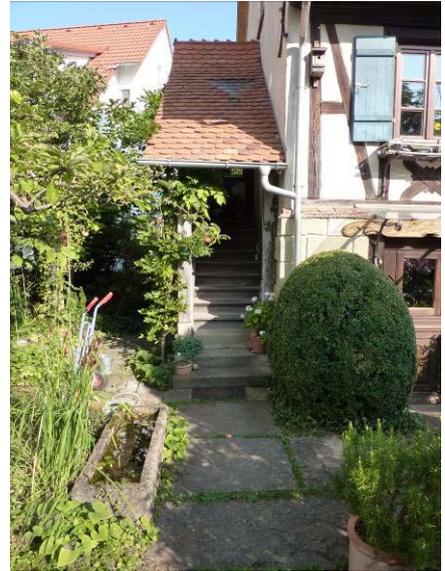
# TORE



# DÄCHER - DACHFENSTER - GAUBEN



# HÖFE UND VORGÄRTEN



# GEBÄUDEINTEGRIEERTE SOLARANLAGEN





## **ANLAGEN**



# 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.



# INFOBLATT

## zur Förderung nach dem Dorfqualitätsprogramm der Stadt Rottenburg am Neckar

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Dorfqualitätsprogramm (DQP) ermöglicht die Förderung von Wohnungsvorhaben mittels Zuschüssen für Projekte, die in Bereichen der Dorfbildsatzungen der Rottenburger Stadtteile liegen. Bevorzugt werden nach den Förderrichtlinien Projekte, die in den Gemeinden im oberen Neckartal, Bad Niedernau, Obernau und Bieringen liegen.

Zuwendungsfähig sind Maßnahmen, die der Erhaltung, Gestaltung u. Weiterentwicklung des Ortes dienen. Vorrangig sollen Maßnahmen gefördert werden, die zu einer Strukturverbesserung des Ortes in seiner Gesamtheit führen, wie z.B.

- Umnutzung bestehender (bevorzugt leerstehender) Gebäude oder
- Schließung von Baulücken mit maßstäblichen und ortsbildgerechten Neubauten oder
- Maßnahmen, die die Innenentwicklung vorantreiben.

### Förderschwerpunkt "Wohnen":

**Schaffung von Wohnraum** innerhalb der historischen Ortslage durch Umnutzung vorhandener Gebäude und ortsbildgerechten Neubauten in Baulücken sowie Maßnahmen zur Erreichung zeitgemäßer Wohnverhältnisse (Modernisierung, Wohnumfeldverbesserung).

### **Höhe der Förderung:**

Zuwendungsfähig sind die durch Rechnungen nachgewiesenen baren Aufwendungen und unbaren Eigenleistungen (ab 150 Arbeitsstunden). Der Fördersatz beträgt 20 % und kann pro Wohneinheit (mind. 3 Zimmer und 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche) maximal **10.000,- Euro Zuschuss** betragen.

### **Geltungsbereich:**

Eine Förderung ist nur für Maßnahmen an Objekten möglich, die sich innerhalb des Geltungsbereichs der Dorfbildsatzungen der Rottenburger Stadtteile befinden.

### **Antragstellung:**

Eine Förderung erfolgt nur auf schriftliche Antragstellung. Dieser Antrag ist bei der Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar, Stadtplanungsamt, Marktplatz 18, 72108 Rottenburg am Neckar, mit dem entsprechenden Antragsvordruck zu stellen. Dem Antrag sind zumindest eine Kostenaufstellung und Planunterlagen sowie eine Projektbeschreibung beizufügen. Die Förderentscheidung trifft das Stadtplanungsamt im Juni/Juli des jeweiligen Programmjahres. **Mit der Baumaßnahme darf noch nicht begonnen sein!** Berücksichtigen Sie dies bitte bei der zeitlichen Projektplanung!

***Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Fördermittel können nur im Rahmen der im städtischen Finanzhaushalt bereitgestellten Mittel vergeben werden.***

Sollten Sie noch Fragen zu diesem Förderprogramm haben oder an anderen Fördermöglichkeiten im Wohnungsbau interessiert sein, dann wenden Sie sich an das Stadtplanungsamt, Herr Braun unter ☎ 07472/165-366 oder bei gestalterischen Punkten an Frau Dillmann ☎ 07472/165-284, Frau Klein ☎ 07472/165-352 oder Herr Bode ☎ 07472/165-378.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar



## Grundsätzliches

### Wer kann einen Zuschuss beantragen?

- die Eigentümer deren Gebäude im Geltungsbereich der Altstadtsatzung (Kernstadt) oder der jeweiligen Dorfbildsatzung (Stadtteile) liegen

### Was wird bezuschusst?

- Erhaltung oder Erneuerung der Fassade in Bezug auf
  - Farbgestaltung, besondere Putzarbeiten
  - farbliche Hervorhebung und/oder Ausgestaltung von Architekturdetails
  - Holzfenster, Sprossenteilung der Fenster, Fensterfutter, Holzschauenster, Holztüren
  - Klappläden
- Erhaltung oder Erneuerung der Dachdeckung mit naturrotem (für den Bereich der Dorfbildsatzung auch rotbraunem) Ziegelmaterial insbesondere Biberschwanz
- Entfernen von altstadt-, dorfbild- oder landschaftsfremden Werkstoffen
- Fachwerkfreilegung und Freilegung von Sandsteingewänden und Sockelmauerwerk
- Anbringen und Restaurieren von
  - Auslegern
  - aufgemalten Werbeanlagen
  - Bildstöcken und historischen Figuren
  - historisch und handwerklich durchgebildeten - auf die Fassade gesetzten - Schriftzügen
  - Entfernen altstadt- und dorfbildfremder Werbeanlagen
- Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Stützmauern und Treppen gemäß § 10 der Altstadtsatzung und § 4 der Dorfbildsatzung.

### Wie wird bezuschusst?

- Zuschussfähig sind nur die Mehraufwendungen, die prozentual bis zu einem maximalen Höchstbetrag bezuschusst werden.
- Eigenleistungen werden nur in begründeten Ausnahmefällen und nach vorheriger Absprache bezuschusst.
- Der Zuschussbetrag kann pauschaliert werden.
- Zuschüsse können nur im Rahmen der im Haushalt zur Verfügung stehenden Mittel gewährt werden. Auf einen Zuschuss besteht kein Rechtsanspruch!

## Zum Ablauf

### Vor der Baumaßnahme:

- Kontaktaufnahme mit der zuständigen Sachbearbeiterin (siehe „Kontakt und Rückfragen“ - unten)
- Abstimmung der Maßnahme mit der zuständigen Sachbearbeiterin
- Vorlage von Kostenvoranschlägen und Fotos (je nach Maßnahme)

### Nach der Baumaßnahme:

- Einreichung der Rechnungen in Kopie mit Zahlungsnachweis
- Nachweis/Bescheinigung der Mehraufwendungen durch den Handwerker/Lieferanten
- Zusammenstellung der Mehraufwendungen für die einzelnen Maßnahmen
- Fotos als Nachweis der durchgeführten Maßnahmen
- Mitteilung der Bankverbindung zur Auszahlung des Zuschussbeitrages

### Kontakt und Rückfragen:

Zuständig für die Kernstadt bzw. die einzelnen Stadtteile beim Stadtplanungsamt sind die Sachbearbeiterinnen:

#### ➤ Frau Klein (Telefon 07472/165-352) für:

Kernstadt  
Baisingen  
Wurmlingen

#### ➤ Herr Bode (Telefon 07472/165-378) für:

Bad Niedernau  
Bieringen  
Dettingen  
Frommenhausen  
Hemmendorf  
Obernuau  
Schwalldorf  
Weiler

#### ➤ Frau Dillmann (Telefon 07472/165-284) für:

Eckenweiler  
Ergenzingen  
Haifingen  
Kiebingen  
Oberndorf  
Seebromm  
Wendelsheim

## Zuschusrichtlinien für besondere Gestaltungsmaßnahmen im Bereich der Altstadtsatzung und der Dorfbildsatzung



Stadt  
Rottenburg  
am Neckar

## Temel bilgiler:

## Gerekli işlemler:

### Teşvik Yardımı için kimler başvurabilir?

- "Eskikent Yönetmeliği" (Çekirdek kent) veya "Köy Kimliği Yönetmeliği" (mahalleler) geçerlilik alanlarında mülk sahibi olan kişiler.

### Teşvik Yardımı ne için ödenir?

- Bina cephelerinin korunması veya yenilenmesinde,
- boyamalar, özü siva işleri için
- Mimari detayların renklerle belirginleştirilmesi ve/veya geliştirilmesi için
- Ahşap pencere, pencerelerin yatay ve düşey kayıtlara bölünmesi, pencere kasaları, ahşap camkanlar , ahşap kapılar için
- Katlanır kepenkler için.
- Çatı kaplamalarının korunması veya yenilenmesinde, doğal kıvılcık renk (Köy Kimliği Yönetmeliği alanında ayrıca kestane rengi) kiremit malzemesi, özellikle de kunduz kuyruğu kiremit kullanılması için
- Eskikent, köy görüntüsü veya çevre kimliği ile uyumlu olmayan yapı malzemesinin kaldırılması için
- Yarım ahşap ve yarım kargir yapılarda ahşap yapı elemanlarının, kumtaşı duvarların ve taban duvarlarının açığa çıkartılması için
- bina cephesine yerleştirilen ve onarılan
  - Çıkmalar için
  - Çizili reklam öğeleri için
  - Dini resim ve tarihi figürler için
  - Tarihi ve el sanat eseri yazılar için
  - Eskikent ve köy görüntü kimliği ile uyumlu olmayan reklam öğelerinin kaldırılması için
- Boş alanların, sınırlandırıcı çitlerin, istinat duvarlarının ve merdivenlerin Eskikent Yönetmeliği'nin 10. maddesi ve Köy Kimliği Yönetmeliği'nin 4. maddesine uygun olarak tasarımları için.

### Teşvik Yardımı nasıl ödenir?

- Teşvik Yardımı, teşvik verilmesi uygun görülen tasarımlarda fazladan yapılan harcamalar için sadece belirli bir üst tavan yüzdesine kadar ödenir.
- Mülk sahibinin kendi emek katkısı için, ancak istisnai hallerde ve önceden yapılan sözleşmeye bağlı olarak teşvik yardımı ödenebilir.
- Teşvik Yardımı, götürü meblağ olarak ödenir.
- Teşvik Yardımı, sadece bunun için bütçede öngörülen miktar çerçevesinde ödenebilir.
- Teşvik Yardımı, bir yasal hak değildir!

### Yapı projesine başlamadan önceki işlemler:

- İlgili dairenin yetkili görevlisi ile kontak kurulur (aşağıda "Kontaklaşma ve Danışma" bölümüne bakınız)
- Proje hakkında yetkili görevli ile uyum sağlanır
- Keşif bedelleri ve fotoğraflar (proje türüne göre) sunulur.

### Yapı projesinin bitiminde sonraki işlemler:

- Fatura kopyaları ve ödendi kanıtları sunulur.
- Zanaatkar/teslimatçının, yapılan fazla masrafları gösteren belgesi/kanıtı sunulur.
- Projenin her bölümü için, yapılan fazla masrafları içeren bir liste hazırlanır
- Gerçekleştirilmiş projeyi kanıtlayan fotoğraflar sunulur,
- Teşvik Yardımı'nın havale edileceği banka hesabı bildirilir.

### Kontaklaşma ve Danışma:

Çekirdek kent ve mahalleler için Kent Planlama Dairesi görevli memurları ve yetki alanları aşağıda belirtilmiştir:

- Bayan Klein (Telefon 07472/165--352) yetki alanı:

Çekirdek Kent  
Baisinger  
Wurmilingen

- Bay Bode(Telefon 07472/165-378) yetki alanı:

Bad Niedernau  
Bieringen  
Dettingen  
Frommenhausen  
Hemmendorf  
Oberrnau  
Schwalldorf  
Weiler

- Bayan Dillmann (Telefon 07472/165-284) yetki alanı:

Eckenweiler  
Ergenzingen  
Hailfingen  
Kiebingen  
Oberndorf  
Seeborn  
Wendelsheim

## Eskikent Yönetmeliği ve Köy Kimliği Yönetmeliği ne uyan özgü tasarımlar için ödenen Teşvik Yardımı koşulları



Rottenburg  
am Neckar  
Belediyesi



Schwäbisches Tagblatt  
- ROTTENBURGER POST -



