

# Stadt Neuenbürg

## Gestaltungssatzung

### **Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern**

Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Automaten und über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Automaten zum Schutz des historischen Ortskerns.

Aufgrund von § 73 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 2 Nr. 1 und § 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 577) hat der Gemeinderat am 25. September 1984 folgende Satzung als örtliche Bauvorschrift zum Schutz des historischen Ortskerns beschlossen:

### **§ 1 Geltungsbereich**

(1) Der Geltungsbereich entspricht im Wesentlichen dem historischen Ortskern. Zum Geltungsbereich gehören die an folgende Straßen und Plätze angrenzenden Grundstück:

Alte Pforzheimer Straße, Bahnhofstraße, Brunnenstraße, Burgstraße, Feuergäßle, Flößerstraße, Flößerwegle, Grabenstraße, Hafnersteige, Kirchplatz, Marktstraße, Mühlstraße, Oberer Sägerweg, Pfarrstraße, Rathausstraße, Schulstraße, Torweg, Vorstadtbrücke, Wildbader Straße

(2) Die Abgrenzungen des Geltungsbereiches ergeben sich aus dem Lageplan.

### **§ 2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(1) Grundsatz

Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten, haben bezüglich Werkstoffauswahl, Farbgebung, Konstruktion und Gestaltung der Erhaltung und Gestaltung des historischen Ortsbildes zu dienen.

## (2) Baukörper

1. Die vorherrschende Gebäudeform des rechteckigen dreigeschossigen Baukörpers mit Satteldach ist zu erhalten.
2. Wenn Anbauten vorgesehen werden, so sollten diese die Hälfte der Längs- oder Schmalseite der Hauptgebäude nicht überschreiten.
3. Zur Erhaltung der baulichen Struktur sind bei Baufälligkeit ortsbildprägende Einzelgebäude oder Gebäudeensembles im selben Volumen wieder zu errichten.
4. Zur Erhaltung der typischen Straßenbilder sind, wenn nicht zwingende Gründe entgegenstehen, Neubauten auf den alten Gebäudefluchten entlang der Straßenseiten wieder zu errichten.

## (3) Dachform und Dachdeckung

1. Dächer sind als geneigte Dächer auszuführen.
2. Dächer mit ungleichen Neigungen sowie flachere Dachneigungen als  $45^\circ$  sind nicht zugelassen. (Ausgenommen hiervon sind Mansard-Dächer; siehe (3) 4.).
3. Satteldächer sind mit einer Dachneigung von  $45^\circ$  bis  $60^\circ$  auszuführen.
4. Mansard-Dächer sind mit einer Dachneigung von  $60^\circ$  bis  $80^\circ$  auf der steilen Fläche und mit  $35^\circ$  bis  $45^\circ$  auf der flachen Fläche auszubilden.
5. Farbe der Dachdeckungen vom Ziegelrot bis Braun. Graue und schwarze Töne sind nicht zugelassen. Die Verwendung von Kupfer ist bei Dachaufbauten zulässig.
6. Die Ausbildung eines Kniestocks ist nur bis max. 0,50 m zulässig.

## (4) Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachfenster und Sonnenkollektoren

1. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte mit Breiten von über 2,50 m sind zu untergliedern. Abstand vom Giebel (bei Walmdächern von der Gebäudeecke) mind. 2,50 m.  
Durch die Anordnung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten dürfen Traufen und Firstlinien nicht unterbrochen oder aufgelöst werden.
2. Pro 5 m Firstlänge ist höchstens ein liegendes Dachfenster mit Max.  $1 \text{ m}^2$  Größe zugelassen; Höchstzahl pro Dachfläche sind drei. Liegende Dachfenster sind bei giebelständigen Gebäuden nur in einem Abstand von 2,50 m vom Ortgang entfernt zulässig. Bei traufständigen Gebäuden dürfen zur Straßenseite keine liegenden Dachfenster angebracht werden. Dachaufbauten und liegende Dachfenster je Dachfläche sind gleichzeitig nicht zulässig.
3. Sonnenkollektoren sind ohne Flächenbegrenzung mit nicht reflektierender Oberfläche zugelassen.

## (5) Außenwände (Fassaden), Proportionen, Wandöffnungen

1. Die einzelnen Wandflächen sind als zusammenhängende Ebenen auszubilden. Vorsprünge von Wandflächen in Obergeschossen gegenüber

Erdgeschossen und Sockelgeschossen sind mit nur max. 0,30 m zugelassen.

Vordächer, Erker, Arkaden und Balkone sind nur dann zulässig, wenn sie sich in das Gesamterscheinungsbild der Gebäude und der Straßenbebauung einfügen. Kragplatten und Vordächer sind max. auf 2/3 der Gebäudelänge zulässig.

2. Wenn mehrere Gebäude zu einem Gebäude zusammengefasst werden, sind die Fassaden entsprechend den bisherigen Hausbreiten zu gliedern.
3. Fassaden und Fassadenteile ortsbildprägender Gebäude sind in Proportionen und Material zu erhalten.
4. Freistehende Fassadenecken sind als kräftige Mauerpfeiler auszubilden.
5. Pfeiler dürfen nicht hinter Schaufensterverglasungen liegen.
6. Markisen bzw. Vordächer sind entsprechend der Schaufenstergliederung zu unterteilen.
7. Sämtliche Wandöffnungen wie Fenster, Türen und Schaufenster sind rechteckig stehend auszubilden, wobei die Breite von Fenstern und Schaufenstern 80 % der Höhe nicht überschreiten darf. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Liegend ausgebildete Öffnungen sind zulässig, wenn sie durch senkrechte Pfosten so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden. Satz 1 ist entsprechend anzuwenden.

Fenstereinfassungen aus Naturstein und Holz sowie Fensterteilungen (Sprossen) sind beizubehalten.

Schaufensterrahmen dürfen nicht in glänzenden Materialien ausgebildet werden.

#### 8. Klappläden

Vorhandene Klappläden sind zu erhalten, bzw. in Form und Material wieder herzustellen. Wo Klappläden entfernt wurden, sind die bei Renovierung der Fassade wieder anzubringen.

Bei Fenstern ohne Klappläden sind Putzfaschen anzubringen.

#### 9. Vorhandene Haustüren

Vorhandene historischen Haustüren, sowie historische ein- und zweiflügelige Kellertüren mit Rund- bzw. Korbboogen sind in Material und Form bei Erneuerung wiederherzustellen.

#### 10. Oberflächen der Außenwände

- Fachwerke müssen erhalten bleiben, Ausfachungen sind zu verputzen.
- Plattenverkleidungen mit glänzender oder reflektierender Oberfläche sind nicht zulässig.

## Farbgestaltung

Folgende Farbtöne dürfen beim Fassadenanstrich oder bei Plattenverkleidungen nicht verwendet werden:

- Reines Weiss oder sehr helle Farbtöne (Remissionswerte von 80 – 100)
- Reines Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne (Remissionswerte von 0 – 15).

Gebäude und Gebäudegruppen, die architektonisch eine Einheit darstellen, sind in Farbgebung und Materialwahl auf benachbarte, das Ortsbild prägende Gebäude abzustimmen.

### (6) Außentreppen

Vorhandene historische Treppenanlagen zu Wohnungseingängen oder sonstige Treppenanlagen (Ausgleichsstufen vom Straßen-/Gehweg-Niveau zum Eingangsniveau Keller, Erdgeschoss) sind zu erhalten, wenn sie nicht im Zuge der Sanierungsmaßnahme aus technischen Gründen beseitigt werden müssen.

Die Treppenanlagen sind im ursprünglichen Material zu erhalten, bzw. bei Renovierung der Farbe des ursprünglichen Materials anzupassen (Sandstein, brauner Klinker).

### (7) 1.

Vorhandene Stützmauern aus Naturstein sind im ursprünglichen Material zu erhalten, bzw. zu renovieren.

#### 2.

Einfriedungen sind als lebende Hecke, senkrechter Holzlattenzaun bzw. als Maschendrahtzaun auch mit dahinter bepflanzter lebender Hecke zulässig.

#### 3.

Stützmauern sind aus Feld- oder Naturstein und in Ziegel ohne Verputz zulässig, Steinimitationen sind unzulässig. Werden aus technischen Gründen Betonmauern erforderlich, so sind diese entsprechend Satz 1 zu verblenden.

### (8) Freiflächengestaltung

Besondere Aufmerksamkeit ist der Gestaltung der Freiflächen durch Neupflanzung von Bäumen und Schaffung wasserdurchlässiger Hofflächen zu widmen.

## § 3 Werbeanlagen und Automaten

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf den Geschäftsstraßen zugewandten Seiten der Gebäude zulässig. Sie dürfen die Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses nicht überschreiten, sowie die Fassade gliedernde Architekturteile (Gurte, Gesimse u.a.) nicht unterbrechen bzw. verdecken.

- (2) Unzulässig sind:
1. Großflächenwerbung mit mehr als 3 m<sup>2</sup>.
  2. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.
  3. Lichtwerbung in grellen Farben.
- (3) Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen.
- (4) Die Höhe von horizontal angebrachten Werbeanlagen und Schriften darf 0,60 m nicht überschreiten.
- (5) Automaten an der Straße zugewandten Seite dürfen nicht auf Fassaden, Wänden, Einfriedungen o.ä. aufgesetzt oder freistehend errichtet werden.
- (6) Vorhandene schmiedeeiserne Ausleger (Schilder und Zeichen) sind zu erhalten.
- (7) Neue Ausleger sind bis zu einer max. Fläche von 0,50 m<sup>2</sup> erlaubt.  
Von innen beleuchtete Kunststoffkästen sind nicht zulässig.

#### **§ 4 Genehmigungspflicht**

- (1) Folgende Vorhaben bedürfen der Baugenehmigung:
1. Unwesentliche Änderungen an oder in Anlagen und Einrichtungen (z.B. Herstellung oder Änderung von Tür- und Fensteröffnungen oder sonstigen Öffnungen in Wänden und in der Dachfläche, Rollläden, Jalousien, Verputz und Anstrich).
  2. Die Herstellung oder Veränderung von Einfriedungen, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar sind.
  3. Werbeanlagen mit mehr als 0,2 m<sup>2</sup> Größe.
- (2) Mit dem Bauantrag für die obigen Maßnahmen ist eine maßstabsgerechte Darstellung des bestehenden Zustandes unter Einbeziehung der angrenzenden Gebäude einzureichen.
- (3) Bei Veränderungen an Kulturdenkmälern ist die Zustimmung der Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- (4) In Zweifelsfällen ist zur Definierung erhaltenswerter und charakteristischer örtlicher Merkmale bei baulichen Veränderungen die Denkmalschutzbehörde zu hören.

#### **§ 5 Ausnahmen**

- (1) Sie §§ 2 bis 4 gelten nicht, soweit durch Bebauungspläne anderslautende Bauvorschriften festgelegt werden.

#### **§ 6 Bestandteile der Satzung**

Der Übersichtsplan vom März 1982 ist Bestandteil der Satzung.

## **§ 7 Ordnungswidrigkeiten**

Zu widerhandlungen gegen die Vorschriften in den §§ 1 bis einschließlich 4 dieser Satzung können gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO in Verbindung mit § 74 Abs. 3 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

## **§ 8**

Diese Satzung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Neuenbürg, den 1. Oktober 1984

Schaubel, Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Als Entwurf gemäß § 2a Abs. 6 BbauG ausgelegt vom 14. Mai 1984 bis 15. Juni 1984.

Auslegung bekanntgemacht am 3. Mai 1984 durch amtliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt.

Als Satzung gemäß § 10 BbauG vom Gemeinderat beschlossen am 25. September 1984.

Genehmigt gemäß § 11 BbauG bzw. § 74 Abs. 5 LBO vom LRA Enzkreis am 26.03.1985

Wortlaut der Satzung, Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am durch amtliche Bekanntmachung im

Ausgelegt gemäß § 12 BbauG vom



