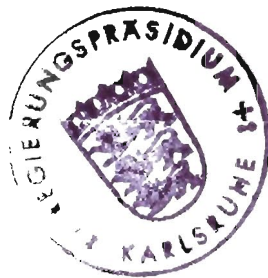


Ergänzung Seite 5 § 1

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 21.09.1983 beschlossen, die Bebauungsvorschriften als Bestandteil der Satzung zum Bebauungsplan "Altstadt I 1" durch Einfügung folgender Vorschrift (§ 1 a) zu ändern:

§ 1 a

- (1) Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO werden folgende Nutzungen im Geltungsbereich dieser Satzung ausgeschlossen:
1. Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 2. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
- (2) § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist nicht Bestandteil dieser Satzung.



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ABSCHNITT I

Anforderungen an Gebäude

In besonders empfindlichen Bereichen, insbesondere in der direkten Nachbarschaft zu historisch wertvollen Gebäuden, ist ein Wiederaufbau nach notwendigem Abbruch in starker Anlehnung an den alten Bestand zu errichten.

Sanierungen und Renovierungen an bestehenden Gebäuden sind in diesen Bereichen so durchzuführen, daß der gestalterische Zusammenhang in einem historischen Bereich gesichert ist.

In anderen, städtebaulichen Räumen sind die überlieferten Formen und Maßstäblichkeiten mit Mitteln der heute gültigen Architektursprache zu gestalten.

§ 1

Allgemeine Anforderungen

Ergänzung § 1, siehe vorherige Seite

Alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung sind so zu behandeln, daß ein städtebaulicher und gestalterischer Zusammenhang mit dem historischen Bestand gewährleistet wird. Das gilt im Einzelnen für

1. die Stellung der Gebäude zueinander und zu Straßen und Plätzen,
2. die Gleichartigkeit benachbarter Gebäudefassaden,
3. Gliederung der Einzelgebäude und ihre Maßstäblichkeit,
4. die Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Dachlandschaft sowie die Verwendung ortsüblicher Dachmaterialien sowie
5. die farbliche Abstimmung der Gebäude zu ihrer Umgebung.

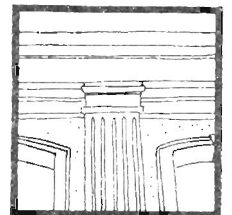
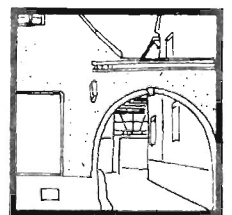
§ 2

Historische Bauteile

- (1) Der Abbruch und Verfall historischer Bauteile ist zu vermeiden.
- (2) Bauteile von wissenschaftlicher, künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung sind am historischen Ort sichtbar zu erhalten. Dazu zählen

1. besonders gestaltete Ladenfronten (Ladeneingänge im Zusammenhang mit Schaufensteranlagen),
2. historische Hauseingänge (Türblätter, Rahmen, Gewände, Stürze und Treppenanlagen),
3. Zierfiguren, Wappen, Erinnerungssteine, Bildtafeln,
4. besonders ausgeformte Erker und Türmchen,
5. Konsolsteine und Balkenköpfe sowie
6. Brunnen und Denkmale.

- (3) Ist eine Erhaltung nicht möglich, müssen diese Bauteile oder wesentliche Teile von ihnen sichergestellt und beim Wiederaufbau des betreffenden Gebäudes an entsprechender Stelle wiedereingebaut werden.



(4) Wird das entsprechende Gebäude ersatzlos abgebrochen, müssen die in Absatz 2 genannten Bauteile trotzdem sichergestellt und an einem passenden Platz innerhalb der historischen Altstadt angebracht oder wieder aufgebaut werden.

(5) Ist ein Wiedereinbau dieser Teile an gleicher oder anderer Stelle nicht möglich, sollen sie der Stadt Ettlingen überlassen werden, die sie dann der Öffentlichkeit in geeigneter Weise zugänglich macht.

(6) 15 Tage vor Grabarbeiten ist das Landesamt für Denkmalschutz, Referat "Bodendenkmalpflege" zu benachrichtigen.

(7) Von bisher unbekannten Funden oder Fundstellen ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind mindestens 4 Werktage nach der Meldung unverändert zu belassen, wenn das Landesamt nicht einer kürzeren Frist ausdrücklich zustimmt. §§ 20 und 33 des Denkmalschutzgesetzes gilt entsprechend.

ABSCHNITT II

Private- und öffentliche Freiräume

Die freiräumliche Gestaltung soll die Wirkung von Fassaden unterstützen. Automaten, Schaltkästen usw. sind innerhalb unserer technisierten Umwelt zwar erforderlich, ihre Anbringung soll aber so geschehen, daß sie keine Störung an der Fassade oder im öffentlich zugänglichen Freiraum bewirken.



§ 3

Gestaltung privater Freiräume

(1) Unbebaute Flächen von ansonsten bebauten Grundstücken, die nicht als Hof genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, soweit sie vom öffentlich genutzten Raum her eingesehen werden können.

(2) Vorhandene Bäume, Sträucher und Fassadengewächse müssen erhalten und bei eventuellem Verlust durch mindestens gleichwertige ersetzt werden.

(3) Werden private Flächen als Abstellplätze genutzt, so sind nach Maßgabe der Stadt Ettlingen Bäume der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen.

§ 4

Öffentlich zugängliche Freiräume

(1) Öffentlich zugängliche Freiräume im Sinne dieser Satzung sind Flächen, die

1. als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet sind oder
2. nach der Art ihrer Nutzung der Öffentlichkeit jederzeit zur Verfügung stehen, obwohl sie sich in Privatbesitz befinden.

(2) Flächen, die nicht als Grünflächen angelegt sind, müssen mittels Pflaster oder Platten befestigt werden. Es ist eine Einheitlichkeit zwischen öffentlichen Flächen und öffentlich zugänglichen Flächen auf privaten Grundstücken herzustellen, wenn sie Übergangslos ineinander greifen.

(3) Die Verwendung von Asphalt, Beton oder ähnlich ungegliederten Materialien ist unzulässig.

(4) Die öffentlich zugänglichen Flächen in direkter Nachbarschaft zu historischen Gebäuden sind mit Naturstein zu pflastern. Umrahmungen aus großformatigen Sandsteinplatten sind zugelassen.

(5) Zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse wird empfohlen, befestigte Flächen, die nicht in öffentlich zugänglichen Bereichen liegen, als Rasenpflaster auszubilden, d.h. breite Fugen zwischen den Steinen, die mit Mutterboden eingeschlämmt werden, dem Rasensamen beigefügt wird.

§ 5

Straßenmöblierung

(1) Bei der Ausstattung der öffentlich zugänglichen Räume sind Beläge, Brunnen, Hinweisschilder, Erinnerungstafeln, Beleuchtungen und sonstiges Mobiliar in Ausmaß und Gestaltung dem durch Maßstab, Form und Farbe bestimmten Charakter der historischen Altstadt anzupassen.

(2) Möblierungselemente sollen nicht mehr als 1,50 m in den öffentlichen Raum hineinragen. In jedem Fall ist eine Durchgangsbreite von mindestens 3,50 m freizuhalten.

(3) Straßenbeleuchtung

1. Beleuchtungskörper in öffentlichen und privaten Bereichen sind auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde aufeinander abzustimmen.
2. Unzulässig sind Beleuchtungskörper, die ein grelles Licht ausstrahlen oder mit Leuchtstoffröhren bestückt sind.
3. Zur Anstrahlung von Gebäuden und Bauteilen sind die Beleuchtungskörper so anzubringen, daß die Lichtaustrittsflächen von öffentlich zugänglichen Flächen nicht sichtbar sind.

(4) Abfallbehälter oder Andienungszonen sind durch geeignete bauliche oder gärtnerische Maßnahmen gegen Einsicht von öffentlich zugänglichen Flächen abzusichern. Bauliche Maßnahmen richten sich nach den Festsetzungen in § 7 Abs. 4 und 5 dieser Bebauungsvorschriften.

(5) Auf die Satzung der Stadt Ettlingen über Sondernutzungen an öffentlichen Straßen und Plätzen (mit Ausnahme der Fahrzeugbenutzung) wird hiermit verwiesen.

§ 6

Automaten, Schaukästen, Schaltkästen

(1) Das Anbringen und Aufstellen von Warenautomaten an Außenwänden ist unzulässig, wenn diese Automaten vom öffentlich zugänglichen Raum aus einsehbar sind. Für Haus- und Ladeneingänge, Toreinfahrten, Gebäuderücksprünge und Nischen sind Ausnahmen zugelassen, wenn die geplanten Anlagen die architektonische Gestaltung der Fassade nicht beeinträchtigen und sich den übrigen Architekturelementen unterordnen.

(2) Schaukästen sind zulässig, wenn sie vollkommen im Mauerwerk eingelassen sind. Für Vereinsmitteilungen und zur Unterbringung von Speise- und Getränkekarten an Gaststätten sind Schaukästen auf der Fassade zulässig, wenn sie nicht größer als 0,20 m² sind und nicht mehr als 8 cm vorspringen.

(3) Schaltkästen dürfen nur dann sichtbar vor Fassaden angebracht werden, wenn sie farblich der dahinterstehenden Fassade angeglichen werden, die öffentliche Sicherheit nicht beeinträchtigen und das Straßenbild nicht verunstalten. Es ist darauf zu achten, daß Schaltkästen nur dann sichtbar aufgestellt werden, wenn dies aus technischen Gründen unumgänglich ist.

§ 7

Einfriedigungen

(1) Grundstücke sind einzufrieden, wenn es die öffentliche Sicherheit gebietet, insbesondere dann, wenn der Zustand oder die Nutzung eines Grundstücks die Öffentlichkeit gefährdet oder belästigt oder das Straßenbild verunstaltet.

(2) Es sind auch dann Einfriedigungen anzubringen, wenn dies im Bebauungsplan festgesetzt oder für die Einheitlichkeit eines Straßenbildes erforderlich ist.

(3) Grundstücke dürfen dann eingefriedet werden, wenn dem städtebaulichen, gestalterischen oder sonstige Belange nicht entgegenstehen.

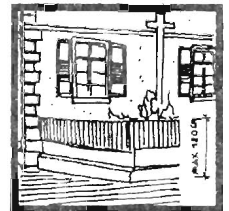
(4) Höhe der Einfriedigungen:

1. Einfriedigungen dürfen bis zu einer Höhe von 1,80 m ausgeführt werden. Ausnahmen hiervon ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder einem historischen Bestand oder aus sonstigen städtebaulichen und gestalterischen Erfordernissen.
2. Die schmalen Zwischenräume zwischen Gebäuden (Traufgassen) sind zum öffentlichen Raum hin in einer Höhe von 2,20 m abzuschließen.

(5) Material der Einfriedigungen

1. Als Einfriedigungen von Grundstücken sind Holzlattenzäune, Holzwände oder Mauern zulässig. Für Mauern gelten die Vorschriften über die Gestaltung von Fassaden in § 11.
2. Als Einfriedigungen von Vorgärten und Parkanlagen können ausnahmsweise Gitter in handwerklicher Ausführung zugelassen werden, wenn sie den benachbarten Baukörpern und der übrigen Umgebung angepaßt werden.

(6) Konstruktive Anbauten an historische Mauern (Stadtmauer, Schloßmauer u.s.w.) sowie Durchbrüche für Fenster, Türen oder andere Öffnungen sind nicht zulässig.



ABSCHNITT III

Ausformung von Gebäuden

Im Jahre 1689 wurde die Ettlinger Altstadt durch einen Brand weitgehend zerstört. Der Wiederaufbau erfolgte auf den alten Fundamenten und somit innerhalb der traditionellen Grundstückszuschnitte. Diese überlieferte Maßstäblichkeit der Fassadenabwicklungen soll einerseits nach Möglichkeit erhalten bleiben, gewachsene Mißstände andererseits beseitigt werden.

§ 8

Höhen der Gebäude

(1) Die Höhe der Gebäude (Firsthöhe) ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sind im Bebauungsplan keine Gebäudehöhen festgelegt, so ergeben sie sich aus der vorgeschriebenen Dachneigung, der Spannweite des Daches und der Anpassung der Traufhöhe an die benachbarten Gebäude.

(2) Die Sockelhöhen ergeben sich aus der erforderlichen Anpassung an bestehende Nachbargebäude. Folgende Höchstwerte werden festgelegt:

- a) Erdgeschoß als Wohnung genutzt, Sockelhöhe max. 1 m
- b) Erdgeschoß mit gewerblicher Nutzung, Sockelhöhe max. 0,30 m

(3) Die Geschoßhöhen sind abhängig von der Nachbarbebauung sowie der in den einzelnen Geschossen vorgesehenen Nutzung. Folgende Höchstwerte dürfen jedoch nicht überschritten werden:

- 1. a) Erdgeschoß 3,99 m
- b) 1. Obergeschoß 3,40 m
- c) ab 2. Obergeschoß 2,75 m

2. Die Einschränkung der Geschoßhöhen durch Absatz 1 bleibt unberührt.

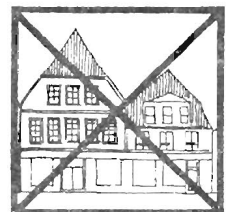
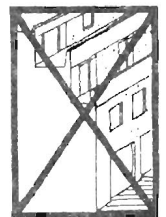
(4) Sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen bezüglich der Traufhöhen getroffen worden und lassen sich aus anderen Festsetzungen auch keine Traufhöhen herleiten, so richten sich die Traufhöhen nach der Nachbarbebauung.

- 1. Die Höhe der Traufen sind einander anzugleichen oder
- 2. mit einem Versatz von mindestens 0,50 m und maximal 1,20 m anzuordnen.

(5) Die Stellung der Gebäude ist im Bebauungsplan festgelegt oder richtet sich nach dem historischen Bestand.

(6) Der Grundriß und die Höhenentwicklung der Gebäude soll zu klaren kubischen Baukörpern führen. Zurückgesetzte Geschosse (Staffelgeschosse) sind nicht zulässig. Durch Rücksprünge, Abknickungen, Traufhöhen sprünge entsprechend Absatz 4 ist eine Gliederung der Baukörper zu erreichen, daß

- 1. bei traufständigen Gebäuden eine gleichmäßige Fassade von nicht mehr als 15 m Länge gebildet wird,
- 2. bei giebelständigen Gebäuden darf die ablesbare Fassade eine Breite von 10 m nicht überschreiten,
- 3. Auch die Erdgeschosse benachbarter Gebäude müssen eine Ablesbarkeit der Hausbreiten gewährleisten.



§ 9

Gestaltung der Baukörper

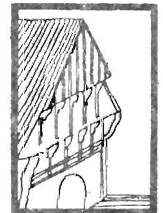
(1) Der Charakter der historischen Altstadt wird ausschließlich von Fachwerkhäusern oder verputzten Gebäuden bestimmt. Im Sinne der heutigen Architektursprache sind andere Baumaterialien und Konstruktionsformen zulässig, wenn die Nutzung des Gebäudes es erfordert und sich die äußere Gestaltung in die Umgebung einfügt.

(2) Es ist anzustreben, daß der Wiederaufbau eines abgebrochenen Gebäudes entsprechend dem historischen Bestand erfolgt, wenn die abgebrochene Substanz in ihrer Gestaltung historisch wertvoll war oder sich das Bauvorhaben in direkter Nachbarschaft zu einem historisch wertvollen Gebäude befindet.

(3) Massivbauten aus Beton oder Mauerwerk sind so zu gestalten, daß die optisch wirksamen Wandflächen im Erdgeschoß beginnen.

(4) Die Erdgeschosse von Fachwerkbauten sind massiv und geputzt oder in Sandsteinsichtmauerwerk herzustellen.

(5) Die Obergeschosse sind als Fachwerk und über das Sockelgeschoß vorspringende Geschosse herzustellen. Auskragende Fassadenteile sind durch sichtbare Stützelemente zu verdeutlichen. Ornamentierungen durch Fuß- und Kopfbänder, Andreaskreuz, "stehender Mann" sind gerade oder gebogen möglich. Werden die Ausfachungen verputzt, so ist der Putz erhaben anzubringen, d.h. die Putzfläche muß gegenüber der Holzkonstruktion herausstehen. Andere Ausfachungen als Putzfelder sind nur nach Absprache mit der Bauaufsichtsbehörde möglich.



§ 10

Fachwerk

Das bei Instandsetzungsarbeiten oder durch Infrarotaufnahmen sowie sonstige Untersuchungsmethoden sichtbar gemachte Holzfachwerk soll vom Hauseigentümer möglichst ganz freigelegt und entsprechend der historischen Ausbildung gestaltet werden.

§ 11

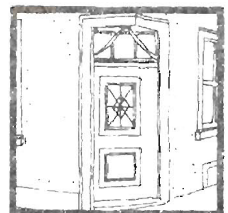
Fassadengestaltung

(1) Die historischen Gebäudebreiten bei der gleichzeitigen Bebauung benachbarter Parzellen sind einzuhalten, wenn im Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen getroffen werden. Eine Fassadenbreite von 5,5 m soll jedoch nicht unterschritten werden.

(2) Die Fassadenöffnungen sind in den verschiedenen Geschossen innerhalb der gleichen Achsen und in gleichen Breiten anzubringen. Ausgenommen hiervon sind Schaufensteranlagen in den Erdgeschossen. Aber auch hier ist darauf zu achten, daß sich die Fensterpfeiler oder andere vertikale Konstruktionselemente im Erdgeschoß fortsetzen.

(3) Im Erdgeschoß sind Wandöffnungen über Eck möglich.

(4) In den Obergeschossen sind Eckfenster nur ausnahmsweise zulässig.



(5) Horizontale Gliederung:

1. Die Fassade ist deutlich in drei Zonen zu gliedern:
 - Erdgeschoßzone
 - Obergeschosse
 - Giebel- oder Dachfläche
2. Die Gliederung soll mit flächigen oder reliefartigen Gestaltungselementen erfolgen (Gurt- oder Sohlbank, Dachgesims) oder durch differenzierte Ausformung der einzelnen Fassadenelemente.
3. Dachgesimse sind nach unten konkav (Hohlkehle), mit "Deutschem Band" (Variationen möglich) oder als Kastengesims zu gestalten.
4. Die Wandflächen einer Fassade sind als zusammenhängende, bündige Flächen zu gestalten. Wandauflösungen durch hervortretende oder eingeschnittene Bauteile, wie Erker, Veranden, Loggien, Balkone o.ä. sind zulässig, wenn städtebauliche, gestalterische oder Gründe der Verkehrssicherheit dem nicht entgegenstehen.

(6) Bei verputzten Gebäuden sind die Fassaden der Obergeschosse als flächige Lochfassaden auszuführen. Die Gewände von Öffnungen müssen rundum von geschlossenen Wandflächen umgeben sein. Der Anteil der geschlossenen Wandflächen im Verhältnis zu Öffnungen darf den Wert 8:2 nicht über- und den Wert 5:5 nicht unterschreiten.

(7) Für Öffnungen in den Obergeschossen sollen in den Obergeschossen hochrechteckige bis quadratische Öffnungen vorgesehen werden. Die Fläche der einzelnen Öffnungen darf in den Obergeschossen jeweils nicht größer als 2,5 m² sein.

ABSCHNITT IV

Architekturelemente

Fassaden sollen nach Möglichkeit gestalterische Individualität entwickeln, den Geschmack des Bauherren sowie die Handschrift des Architekten selbstbewußt darstellen.

Eine Einfügung in ein Ensemble muß jedoch ebenso sichergestellt sein, wie die erforderliche Unterordnung in der Nachbarschaft städtebaulich dominierender Gebäude.

Eine Fassade wird in ihrer Gesamtheit aus der Summe einzelner Architekturelemente gebildet. Für die Ausformung dieser Bauglieder werden im folgenden Festsetzungen getroffen. Es bleibt trotzdem dem Architekten überlassen, jedes einzelne Element im Rahmen dieser Vorschriften so zu gestalten, daß eine Harmonie innerhalb der Fassade hergestellt wird.

§ 12 Sockel

(1) Die Sockelhöhe ist definiert als die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens und muß an der Fassade außen sichtbar sein.

(2) Die Sockelflächen sind mit Rauputz zu versehen, wenn sie nicht aus Sandstein-Sichtmauerwerk bestehen.

(3) Die Farbgebung geputzter Sockelflächen muß mit der Farbe der übrigen Fassade abgestimmt sein.

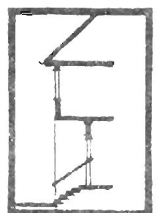
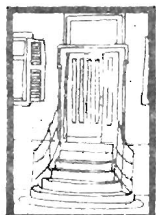
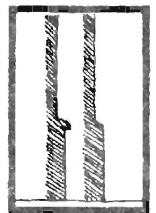
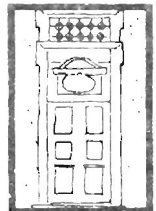
(4) Springt die Sockelfläche vor die übrige Fassade, ist die Oberkante abzuschrägen oder mit einem Gesims zu versehen.

§ 13 Außentreppen

(1) Treppenanlagen außerhalb des Gebäudes sind für Wohnungseingänge unzulässig.

(2) Unberührt von Abs. 1 bleiben vorhandene Treppenanlagen zu Wohnungseingängen, die aus technischen oder gestalterischen Gründen auch im Zuge einer Sanierungsmaßnahme nicht beseitigt werden können.

(3) Vorhandene Treppenanlagen zu Wohnungseingängen oder sonstige Treppenanlagen sind mit Platten aus Sandstein oder unifarbenem Werkstein zu gestalten.



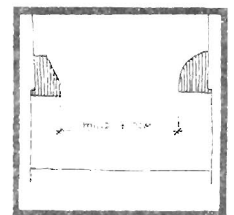
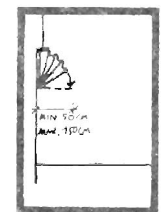
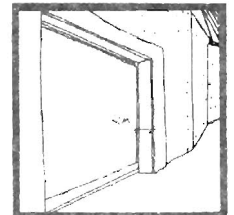
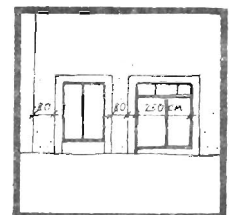
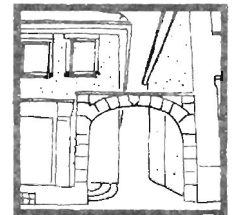
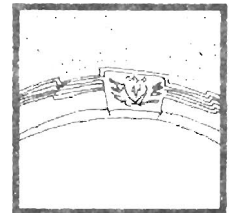
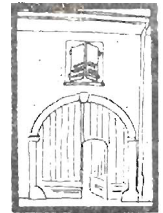
§ 14

Eingänge

(1) Die Wohnungseingänge sind zurückzusetzen. Wenn dies aus technischen Gründen nicht möglich oder aus gestalterischen Gründen nicht erforderlich ist, sind die Eingangsöffnungen mit Gewänden aus Sandstein oder gestrichenem Beton zu versehen.

(2) Ein Kämpfer aus gleichem Material wie das Gewände soll Türöffnung und Oberlicht voneinander trennen.

(3) Haustüren sind vorzugsweise aus Holz mit Glasfüllung und Blockrahmen herzustellen. Die Glasflächen sind mit Sprossenteilungen zu versehen. Metalltüren sind nur in Ausnahmefällen zulässig und müssen dann dunkel und matt behandelt sein.



§ 15

Toreinfahrten

(1) Vorhandene Toreinfahrten müssen als wesentliche Gestaltungselemente erhalten bleiben oder bei erforderlichem Abbruch wieder aufgebaut werden. Wesentliche Bauteile der alten Tore sind beim Wiederaufbau zu verwenden. § 2 gilt entsprechend.

(2) Werden neue Toreinfahrten vorgesehen, so sind sie als Korbbögen mit Sandstein- oder gestrichenen Betongewänden vorzusehen.

§ 16

Schaufenster

(1) Form und Lage der Schaufenster müssen mit den übrigen Wandöffnungen harmonisieren. Siehe hierzu auch § 10 Abs. 2

(2) Sie dürfen maximal als Einzelöffnung 2,5 m breit sein, das Mindestmaß für die dazwischen stehenden Pfeiler beträgt 0,80 m.

(3) Die Fensteranlagen sind als Blockrahmen zu gestalten, die Rahmen müssen mindestens 5 cm hinter die Gebäudeflucht zurückspringen.

§ 17

Markisen, Vordächer

(1) Sonnenmarkisen dürfen wesentliche Architekturelemente nicht überschneiden und sind vorzugsweise als Korb- oder Tonnenmarkisen auszuführen. Sie dürfen nur 20 cm breiter als die überspannte Wandöffnung sein.

(2) Die Farbgebung von Markisen ist untereinander und zum Gebäude abzustimmen. Werden Markisen beschriftet, so darf die Schriftgröße 10 cm nicht überschreiten, die Schriftlänge darf nicht mehr als die Hälfte der Markisenbreite betragen.

(3) Feste Kragdächer über Schaufenstern sind unzulässig. Über Laden- und Wohnungseingängen dürfen sie dann angebracht werden, wenn sie sich gestalterisch sowohl dem Straßenbild als auch der Gestaltung der Fassade einordnen und bei einer Auskragung von max. 0,80 m 1/5 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

§ 18 Fenster

(1) Material

1. Neue Fenster sind vorzugsweise in Holz auszuführen.
2. Wenn die erforderliche Farbbehandlung es erlaubt, sind auch Kunststoffenster zulässig.
3. Metallfenster sind nur gestrichen oder matt und dunkel brüniert oder eloxiert zulässig.

(2) Fensterformate

1. Kellerfenster sind lang-rechteckig liegend auszubilden. Sie dürfen abweichend von Abs. 4 mit Drahtglas versehen sein. Erforderliche Lochbleche oder feinmaschige Gitter sind hinter der Scheibe anzubringen. Auf der Fassade dürfen nur schmiedeeiserne Gitter montiert werden.
2. Schaufenster im Erdgeschoß sind hochformatig bis quadratisch zu gliedern. Rundbögen, Korbbögen oder abgeschrägte Ecken sind möglich. Wohnungsfenster im Erdgeschoß sind hochformatig zu gestalten.
3. In den Obergeschossen sind die Fenster hochformatig zu gestalten.

(3) Fenstereinfassungen sollen aus Stein-oder farbig behandelten Betongewänden vor die Gebäudeflucht springend ausgeführt werden, wenn sie nicht innerhalb einer geputzten "Lochfassade" angeordnet sind.

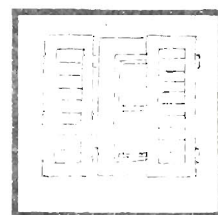
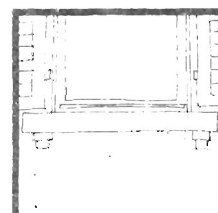
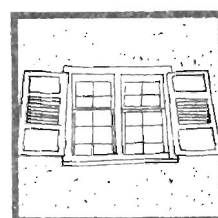
(4) Die Fenster sind mit Klarglas zu versehen und müssen folgendermaßen unterteilt werden:

1. Fenster bis 0,60 m Höhe ohne Sprossenteilung,
2. von 0,60 m bis 1,10 m Höhe als Sprossenfenster,
3. über 1,10 m Höhe mit Sprossen und Kämpfer
4. von der Sprossenteilung kann abgesehen werden, wenn die übrige Gestaltung des Gebäudes dies erfordert.

(5) Werden Fensterläden vorgesehen, sind sie ganzflächig oder teilweise mit Lamellen zu gestalten. Rolläden dürfen nur angebracht werden, wenn sie farblich dem Gebäude angepaßt werden und die Rolladenkästen außen nicht sichtbar sind.

(6) Sonstige Gestaltungselemente

1. Lisenen als vertikale Architekturelemente sind zulässig, bei Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden sind sie zu erhalten.
2. Fenstergesimse sind als Einzelgesimse oder bei gekoppelten Fenstern auch als durchgehende Gesimse zulässig.
3. Fenstergiebel zur Betonung einzelner Fenster dürfen als Dreiecksgiebel oder Segmentbogen ausgeführt werden.
4. Vorhandene Fensterumrahmungen, Frieze, Gesimse, Konsolen usw. dürfen im Zuge von Sanierungsmaßnahmen nicht entfernt werden. § 2 gilt entsprechend.



ABSCHNITT V

Oberflächengestaltung von Fassaden

Aus der vorhandenen Bausubstanz in der historischen Altstadt lassen sich typische Elemente der Oberflächengestaltung und Farbgebung von Gebäuden herleiten. Bei aller anzustrebenden Individualität des Bauherren und seines Architekten ist auch hier die Einfügung eines Gebäudes in das Gesamtensemble zwingend erforderlich. Es ist notwendig, die Fassadengestaltung auf nur wenige Materialien zu beschränken. Einige Gestaltungselemente müssen jedoch ausgeschlossen werden, da sie für den Bereich dieser Satzung untypisch sind und das Gesamtbild der historischen Altstadt verunstalten würden.

§ 19

Fassadenmaterialien

(1) Die an der Fassade verwendeten Baustoffe sind, wenn nicht Sandstein verwendet wird, je nach den örtlichen Gegebenheiten zu verputzen, zu schlämmen oder zu streichen.

(2) Putze sollen zur Erzielung einer lebendigen Oberfläche ohne Lehren aufgetragen und freihändig verrieben oder gebürstet werden. Vor dem Auftragen eines Putzes wird empfohlen, die Bauaufsichtsbehörde zu benachrichtigen, um anhand von Putzmustern die Gestaltung zu klären.

(3) Freigelegtes Fachwerk darf nicht verputzt werden, wenn es der Zustand des Fachwerks erlaubt.

(4) Bestehende Sandsteinfassaden dürfen nicht verputzt werden. Ist eine Behandlung erforderlich, so muß die Farbe die Steinsichtigkeit der Fassade sicherstellen.

(5) Die Verkleidung von Fassaden mit Blech, poliertem oder geschliffenem Werkstein, Naturstein außer sägerauhem Sandstein, glasierten Keramikplatten, Kunstschiefer, Mosaik, Glas, Asbestzementplatten oder Kunststoffen ist unzulässig. Ebenso unzulässig ist die Verwendung von Glasbausteinen an Fassadenteilen, die dem öffentlich zugänglichen Bereich zugeordnet sind.

§ 20

Farbgebung

(1) Die Farbe als wesentliches Gestaltungselement einer Fassade ist auf das Farbensemble der Umgebung abzustimmen. Dies gilt auch für die Farbigkeit von Architekturteilen innerhalb einer Fassade. Vor jeder Oberflächenbehandlung von Fassaden wird empfohlen, die Bauaufsichtsbehörde zu benachrichtigen, um mit Hilfe von Farbmustern die Einfügung in die Umgebung sicher zu stellen.

(2) Für Putzanstriche sind Farben zu verwenden, die eine matte Oberfläche bewirken.

(3) Putzfelder in neuen oder alten, sichtbaren Fachwerken sind kontrastierend zur Holzkonstruktion zu streichen.

(4) Die farbliche Absetzung von Architekturelementen darf nur mittels Helligkeitsabstufung der Grundfarbe vorgenommen werden.

(5) Fachwerkhölzer sind mit einem standöhlähnlichem Farbanstrich oder einem lasierenden Holzschutzanstrich jeweils in dunkelbraunem oder schwarzem Ton zu streichen. Sonstige Holzteile (Fenster, Türen, Ladenfronten, Klappläden, Gesimse u.s.w.) sind entweder deckend zu streichen oder dunkel zu lasieren. Reines Weiß darf nur für Fensterflügel und Rahmen verwendet werden.

ABSCHNITT VI

Dachlandschaft

Starken Einfluß auf das Straßenbild haben die Dächer der Gebäude. Ihre Firstrichtung, Neigung, Form sowie Deckungsart und Material oder Überstände und Dachaufbauten bewirken eine zusätzliche Gliederung der Straßenfront. Um eine durch extreme Vielfalt erzeugte Unruhe zu vermeiden, muß die Vielzahl der Gestaltungsmöglichkeiten auf wenige Spielarten beschränkt bleiben.

§ 21

Dachformen, Dachgestaltung

(1) Traufständige Gebäude sind mit Sattel- oder Mansarddach auszuführen. Ist das Dachgeschoß ausgebaut, so sind Fenster im Dachgeschoß in Zwerch- oder Dachhäuschen vorzusehen.

(2) Satteldächer auf giebelständigen Häusern werden nach Maßgabe des Bebauungsplanes mit oder ohne Krüppelwalm ausgeführt.

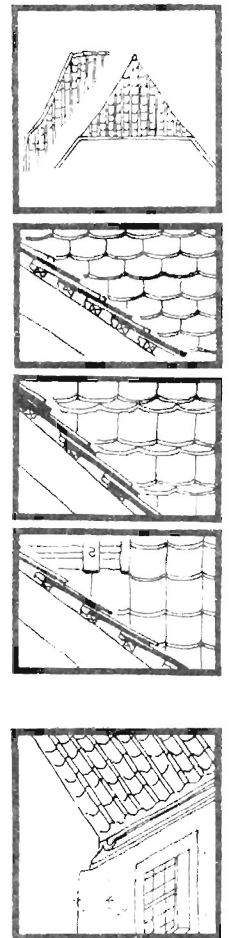
(3) Wenn der Bebauungsplan keine Aussagen über die Dachneigungen macht, sie sich aus anderen Festsetzungen auch nicht hergeleitet werden können, werden folgende Mindest- und Höchstwerte festgelegt:

1. Satteldächer 45° bis 55° mit Aufschiebling
2. Mansarddach steile Fläche 60° bis 80°,
flache Fläche 30° bis 45°
3. Krüppelwalm 50° bis 70° als 1/3 bis 1/2 Walm

(4) Als Dacheindeckung ist nur Ziegeldeckung (Biberschwanz, Falzziegel, Pfannen) zulässig. Nebenstehende Dachdeckungsarten werden empfohlen.

(5) Vorhandene Dachvorsprünge sind zu erhalten, bei Neubauten haben sie sich in Form und Ausladung der Umgebung anzupassen. Der Traufüberstand darf jedoch nicht kleiner als 0,30 m und nicht größer als 0,60 m sein. Der Ortgangüberstand muß zwischen 0,20 m und 0,30 m betragen.

(6) Sichtbare Dachrinnen und Fallrohre müssen sich in ihrer Farbgebung der übrigen Fassade anpassen. Ein metallisches Aussehen, wie z.B. sichtbare Feuerverzinkung ist zu vermeiden.



§ 22 Dachaufbauten

(1) Dachaufbauten dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern. Sie sind wie folgt zugelassen:

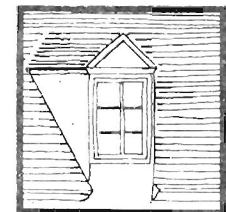
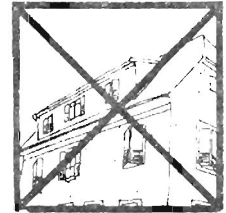
1. Dachgaupen sind nur als Einzelgaupe mit Giebel- Schlepp- oder Satteldach bis zu einer Außenbreite von 1,20 m zulässig. Sie dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten höchstens ein Drittel der Firstlänge betragen und müssen von Giebeln, Graten und Dachkehlen, vom unteren Abschnitt gemessen, und von daneben liegenden Gaupen mindestens 1,50 m entfernt bleiben. Die Ansichtsflächen der Dachgaupen sind in vollem Umfang als Fensterfläche auszubilden. Für die Fenster gilt § 16 entsprechend. Die Gaupeneindeckungen müssen in Material und Farbe wie das Hauptdach, die senkrechten Außenflächen wie die Dachfläche oder die Gebäudeaußenwand ausgeführt werden.
2. Dacherker und Zwerchhäuser sind für größere und zusammengefaßte Fenster zulässig. Ihre Gesamtlänge darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.
3. Dachausschnitte sind unzulässig, wenn sie vom öffentlich zugänglichen Raum aus einsehbar sind.

(2) Liegende Dachfenster sind nach Anzahl und Größe nur dann zulässig, wenn sie zur Belichtung von Wohnräumen im Dachgeschoß erforderlich und vom öffentlich zugänglichen Raum nicht einsehbar sind. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn die Gestaltung des Gesamtgebäudes dem nicht entgegensteht.

(3) Brandwände und Brandgiebel müssen verkleidet oder verputzt und farblich dem Farbton der Fassade angepaßt sein.

(4) Schornsteine sollen möglichst neben dem Dachfirst austreten. Sie müssen eine glatt verputzte Oberfläche oder eine Verblendung aus Hartbranntziegeln erhalten.

(5) Pro Gebäude ist nur eine Fernseh- und Rundfunkantenne zulässig. Antennen sind unter dem Dach anzubringen. Ist dies aus technischen Gründen nicht möglich, sind sie so zu montieren, daß sie vom öffentlich zugänglichen Raum nicht einsehbar sind. Antennenleitungen dürfen nicht auf der Fassade angebracht werden.



ABSCHNITT VII

Werbeanlagen

Den Anlagen der Außenwerbung kommt eine wesentliche Bedeutung für die Fassadengestaltung zu. Durch eine unangemessene Farbigkeit und Beleuchtung kann eine Werbeanlage die gewünschte, positive Fassadenwirkung zerstören.

Die bewußte Konzentration der Werbung auf die Erdgeschoßzone, die der Fußgänger am intensivsten wahrnimmt, bedarf der Beschränkung auf das unbedingt Notwendige und gestalterisch Vertretbare.

§ 23

Allgemeine Vorschriften

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nicht von einer Gebäudefassade auf Fassaden benachbarter Gebäude übergreifen, auch dann nicht, wenn die Erdgeschosse benachbarter Gebäude die gleiche Nutzung beinhalten.

(2) An einzelnen Gebäudefassaden ist je Gewerbebetrieb oder im Hinblick auf eine sonstige Berufsausübung nur jeweils eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen dürfen aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt einheitlich gestaltet sind.

(3) Anlagen der Außenwerbung (§ 17 LBO) müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung der gebauten Fassade unterordnen und dürfen wesentliche Architekturelemente nicht überschneiden. Regellose Häufung von Anlagen der Außenwerbung, die Verwendung greller Farben und überdimensionaler, bildlicher Darstellungen sind unzulässig.

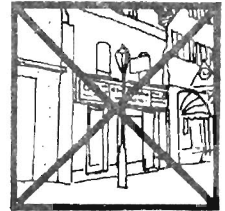
§ 24

Schaufensterwerbung

(1) Schaufenster oder sonstige Fenster dürfen weder zugeklebt, zugestrichen oder zugedeckt werden. Schaufenster dürfen von innen nicht mit den angebotenen Waren zugestellt werden.

(2) Werbeanlagen in, an und hinter Fenstern sind nur im Erdgeschoß zulässig. Abweichend von § 22 Abs. 2 sind Beschriftungen auf Schaufenstern neben einer weiteren Werbeanlage auf der Fassade zulässig.

(3) Die Beschriftung auf Schaufenstern müssen aus Einzelbuchstaben bestehen, die nicht höher als 1/8 der Fensterhöhe, jedoch maximal 15 cm hoch sind. Davon ausgenommen sind zeitlich begrenzte Werbeaktionen (max. vier Wochen). Hierfür ist Plakatwerbung durch einzelne Plakate bis zu einer Größe von DIN A 2 zulässig.



§ 25 Fassadenwerbung

(1) Die Größe von Firmenaufschriften muß mit der Fassade und ihren Architekturteilen harmonieren. Sie muß mit auf die Wandfläche aufgesetzten Buchstaben oder auf Putz gemalter Schrift ausgeführt werden. Die Buchstaben dürfen hinterleuchtet sein, ihre Höhe darf 40 cm nicht überschreiten.

(2) Aufschriften müssen horizontal angeordnet werden. Die Verwendung von Buchstaben aus Leuchtstoffröhren sowie anderen, selbstleuchtenden Schriften (z. B. Leuchtstoffkästen) ist unzulässig.

(3) Werden Auslegeschilder verwendet, sollen vorzugsweise schmiedeeiserne oder ähnlich filigran gearbeitete Ausleger verwendet werden. Kastenförmige und selbstleuchtende Stechschilder sind unzulässig. Zulässige Auslegeschilder dürfen angestrahlt werden. Eine Durchfahrts Höhe 3,5 m ist dann einzuhalten, wenn es die öffentliche Sicherheit erfordert.

§ 26 Genehmigung von Werbeanlagen

(1) Entsprechend § 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO bedürfen Werbeanlagen aller Art im Geltungsbereich dieser Satzung einer Genehmigung.

(2) Wenn bestehende Werbeanlagen, Warenautomaten usw. den Vorschriften dieser Satzung widersprechen, sind sie bei Änderung oder Erneuerung diesen Vorschriften anzupassen. Dies gilt auch bei Sanierung oder Renovierung von Fassaden.

ABSCHNITT VIII

Verfahrensvorschriften

§ 27

Genehmigungspflichtige Vorhaben

Folgende Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung sind Genehmigungspflichtig:

1. Alle wesentlichen Veränderungen der äußeren Gestalt und Farbe baulicher Anlagen,
2. Werbeanlagen und Automaten aller Art
3. Stützmauern, Einfriedigungen soweit sie von öffentlich zugänglichen Flächen aus sichtbar sind, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Stützmauern, wenn sie an bauliche Anlagen anschließen.

§ 28

Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung regeln sich nach § 94 LBO in Verbindung mit § 31 Abs. 2 BBauG.

Erklärung der bautechnischen Begriffe

- | | | |
|----|---------------------------------|--|
| 1 | Anlagen der Außenwerbung | sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. |
| 2 | Dachaufbauten | alle über die Grundform des Daches hinausragenden Bauteile (Dachfenster, Dachkerker und dergl.) |
| 3 | Dacherker | in der Höhe der Trauflinie aufsteigender Dachaufbau, dessen Vorderseite bündig mit der Außenfläche des Gebäudes liegt. |
| 4 | Dachflächenfenster | liegendes Dachfenster |
| 5 | Dachgaube | stehendes Dachfenster |
| 6 | Dachhäuschen | stehendes Dachfenster mit eigenem Dach. |
| 7 | Dachtraufe | Traufe, Dachfuß, der untere, waagrechte Rand einer geneigten Dachfläche, über den das Regenwasser abtropft. |
| 8 | Deutsches Band | Bezeichnung für einen im Backsteinbau verbreiteten Fries, der aus einer Schicht von übereckgelegten Steinen (Sägeschicht) gebildet wird, wobei deren vordere Kante in der Mauerfläche liegt. |
| 9 | Fassade | die Hauptansichtsseite (Schauseite) eines Gebäudes, auf die die ganze Gestaltung konzentriert ist |
| 10 | Fensterachse | falls die Mittelachsen von Fenstern in mehreren Geschossen übereinander liegen, spricht man von Fensterachse

Die Fassade erhält dadurch eine starke vertikale Bindung, so daß man eine Fassade nicht nur nach Geschossen, sondern auch nach Fensterachse charakterisieren kann. |
| 11 | Fenstereinfassung | äußere, die Fensteröffnung rahmende Zierglieder |
| 12 | Fenstergiebel | (Fenstergesims 2), Vorspringen der Dreiecks- oder Segmentgiebel über einem Fenster. |
| 13 | Fenstergesims | 1. ausladendes Gesims in der Höhe einer Fensterbank an der Außenwand eines Gebäudes
2. eine Form der Fensterverdachung als Mittel zur Belebung von Fassaden durch Schattenswirkung. |
| 14 | Fensterverdachung | Fensterbekrönung, vorspringendes Bauglied über einer Fensteröffnung an der Außenwand (Fenstergesims, Fenstergiebel). |
| 15 | Fries | jeder glatte schmale Streifen zur Abgrenzung oder Teilung von Flächen, insbesondere der waagrechte glatte oder ornamentierte Streifen (Ornamentfries) am oberen Rand einer Wandfläche |
| 16 | Füllung | alle zurückliegende Flächen, die von stärkeeren rahmennden Baugliedern umgeben sind. |
| 17 | Gebäudestellung | gibt die First- oder Traufrichtung eines Gebäudes zur Straße an. |

18	Gesims	Sims, ein meist horizontales Bauelement, das eine Außenwand in einzelne Abschnitte gliedert. Je nach Lage unterscheidet man Sockel- oder Fußgesims an einem Unterbau, Gurt- bzw. Stockwerksgesims, Fensterbank- bzw. Sohlbankgesims und das abschließende Dachgesims. Bei Verschalung vorstehender Balkenköpfe entsteht das Balkengesims.
19	Gewände	die schräg geführte Mauerfläche (Laibung) seitlich eines Fensters oder Portals. Das Gewände kann profiliert sein (Stab, Hohlkehle).
20	giebelständig	ein giebelständiges Gebäude steht mit dem Giebel parallel oder mit dem First senkrecht zur Straße.
21	Kämpfer	Querholz zur Unterteilung eines Fensters (einer Tür), das zusammen mit dem Setzholz das Fensterkreuz bildet.
22	Konsolen	vorspringendes Tragelement, im Steinbau ein Kragstein, auf dem ein Bogen, ein Gesims, Skulpturen und dergleichen ruhen.
23	Korbbogen	der Korbogen ist eilypsenähnlich oder aus Kreisbogenstücken zusammengesetzt.
24	Kragdach	austragendes und nur an einer Seite eingespanntes Dach, hauptsächlich über Rampen, Freitreppen und dergleichen.
25	Lisene	schwach vortretende, vertikale Mauerverstärkungen ohne Basis und Kapitell zur Gliederung von Fassaden.
26	Mansarddach	ist ein geknicktes Dach mit steilerer Neigung im unteren und flacherer Neigung im oberen Teil.
27	Markise	(leinenes Sonnendach), aufrollbares Sonnendach aus Stoff über Fenstern, Balkonen und dergleichen angebracht.
28	Massivbau	Bauweise, bei welcher Tragfunktion und Raumabschluß gleicherweise von einer homogenen Konstruktion übernommen werden (im Gegensatz zum Skelettbau).
29	Pfeiler	Mauerstütze zwischen Öffnungen (Türen, Fenster und dergleichen), ohne Verjüngung und ohne Eutasis. Der Pfeiler kann Basis und Kapitell haben.
30	Rahmenfüllungstür	Tür aus Rahmen und Füllungen
31	Rauhputz	Putz mit rauher Oberfläche durch Verwendung grobkörniger Zuschlagstoffe oder auch durch spätere künstliche Aufrauung.
32	Risalit	vor die Flucht der Hauptbaukörper vorspringender Teil der Fassade.
33	Satteldach	besteht aus zwei gegeneinander ansteigenden Dachflächen, wobei senkrechte dreieckige Giebel entstehen, daher auch Giebeldach genannt.
34	Schleppgaube	ein stehendes Dachfenster mit Schleppdach.
35	Schlußstein	Scheitelstein, Stein im Scheitelpunkt eines Bogens, falls keine Scheitelfuge vorhanden ist.

36	Schopf	Walm
37	Skelettbau	Gerippebau, eine Bauweise, bei der im Gegensatz zum Massivbau alle tragenden Funktionen auf ein System tragfähiger Glieder beschränkt wird. Die Funktionen des Raumabschlusses werden gegebenenfalls von nicht-tragenden Füllungen übernommen (z. B. Fachwerk).
38	Sohlbankgesims	Fensterbankgesims
39	Sprossenfenster	Fenster, dessen Glasfläche durch Sprossen in Felder unterteilt werden.
40	Traufe	Saum, untere waagerechte Begrenzung eines Daches
41	Traufhöhe	Höhe der Traufe über dem Mittel des angrenzenden Terrains.
42	Traufhöhenunterschied	Höhenunterschied der Traufe zweier angrenzender Gebäude.
43	traufständig	ein traufständiges Gebäude steht mit einer Traufe oder dem First parallel zur Straße.
44	Vorbau	ein nicht durch alle Geschosse reichender vorgezogener Teil der Fassade.
45	Walmdach	wenn bei einem Satteldach beide Giebel durch je eine weitere Dachfläche (Walm, Schopf) ersetzt werden, entsteht das Walmdach; wenn nur der obere Teil der Giebel abgewalmt ist, das Krüppelwalmdach.
46	Werkstein	Hausstein, Quader, ein von einem Steinmetzen sorgfältig zugerichteter Naturstein.
47	Zwerchdach	Querdach, ein Dach mit quer zum Hauptdach verlaufendem First.
48	Zwerchhaus	ein über einer Fassade aufsteigender, nicht zurückgesetzter Dachaufbau, der von einem Zwerchdach abgeschlossen wird Im Gegensatz zum Zwerchgiebel hat das Zwerchhaus zwei senkrechte, seitliche Begrenzungen von mindestens einem Geschoß Höhe.
49	Zwillingsfenster	gekuppeltes Fenster, d. h. unmittelbar nebeneinanderliegend und einander betont zugeordnet.