STADT BRETTEN

LANDKREIS KARLSRUHE

Begründung

zur

Ersten Änderung der Örtlichen Bauvorschriften über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Automaten zur Pflege der historischen Altstadt (Altstadtsatzung)

in der Fassung vom

INHALTSVERZEICHNIS

I. Präambel:

Ziele und Zwecke der ersten Änderung der Altstadtsatzung 2

§ 1 Allgemeine Bestimmungen und Subsidiarität 2

§ 2 Schutzgebiet 2

§ 3 Erhaltung des charakteristischen Altstadtbildes 3

§ 4 Erneuerung von Bauten und Bauteilen, Bebauung von Baulücken 3

§ 5 Haustore und Haustüren 4

§ 6 Materialien der Fassaden 4

§ 7 Farbgebung 4

§ 8 Anforderungen an Werbeanlagen, Hinweisschilder, Automaten und Schaukästen 4

§ 9 Einfriedigungen 5

§ 10 Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen 5

§ 11 Ordnungswidrigkeiten 6

§ 12 Inkrafttreten und Hinweise 6

I. Präambel:

Ziele und Zwecke der ersten Änderung der Altstadtsatzung

Das Gebiet der Innenstadt von Bretten, das aufgrund seiner mittelalterlichen Struktur und seines eigenen Gepräges, welches es dem Stadtbild verleiht, besonders erhaltungswürdig ist, unterliegt dem Schutz der Altstadtsatzung Bretten. Diese Satzung hat am 03.09.1981 ihre ursprüngliche Rechtskraft erlangt.

Die im Jahr 1981 in der Altstadtsatzung vom Gemeinderat der Stadt Bretten festgesetzten Ziele gelten auch heute und sollen mit der ersten Änderung dieser Satzung in die Zukunft getragen werden.

Durch diese erste Änderung nach nun rund 40 Jahren soll zum einen das historische Stadt- und Ortsbild des zusammenhängenden Altstadtgefüges auch für die Zukunft beibehalten und somit die Identität des heutigen Altstadtbildes als Abbild der baugeschichtlichen Entwicklung von Bretten erhalten werden.

Zum anderen soll für die Zukunft angestrebt werden, dass neben der Erhaltung des besonderen Charakters und Erscheinungsbildes der Altstadt dort auch attraktives modernes Leben (Einkaufen, Wohnen und Arbeiten) erhalten und gefördert wird.

Um diese Ziele zu erreichen, wird die erste Änderung der Altstadtsatzung angestrebt, die in ihren Vorschriften auch Bezug nimmt auf heutige moderne Gegebenheiten und Errungenschaften. Mit diesem Vorentwurf werden die bisherigen örtlichen Bauvorschriften der Altstadtsatzung an die heutige Zeit angepasst sowie teils neu sortiert und ergänzt.

§ 1 Allgemeine Bestimmungen und Subsidiarität

„Das Gebiet der Stadt Bretten, das wegen seiner mittelalterlichen Struktur und seines eigenen charakteristischen Gepräges, das es dem Stadtbild verleiht, besonders erhaltungswürdig ist, unterliegt dem Schutz dieser Altstadtsatzung.“
Diese Bestimmung war auch bislang schon wortgleich in der Altstadtsatzung enthalten.

Genaue Regelungen zum Verhältnis bzw. zur geltenden Reihenfolge von der Altstadtsatzung und Bebauungsplänen oder einem Schutzgebietsbereich, in dem Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind, gab es bislang nur teilweise. Dem soll mit den Ausführungen zur Subsidiarität abgeholfen werden.

§ 2 Schutzgebiet

Dieser Paragraph war bislang schon wortgleich in der Altstadtsatzung enthalten.
Die Abgrenzung des Schutzgebietes wurde bereits 1981 anhand der vorhandenen historischen Gebäude und Gebäudeensembles sowie bestehender Straßenzüge vorgenommen und soll auch zukünftig so beibehalten werden.

§ 3 Erhaltung des charakteristischen Altstadtbildes

„Bei Neubauten und Veränderung von Bauteilen ist den Gebäuden eine solche äußere Gestalt zu geben, dass diese sich nach den nachfolgenden Grundsätzen der §§ 4 bis 10 harmonisch in das Stadtbild einfügen."
Diese Bestimmung war auch bislang schon wortgleich in der Altstadtsatzung enthalten. Nun wird durch Ergänzungen klarer erläutert, bei welchen Baumaßnahmen sie gilt, um Missverständnisse zu vermeiden.

Die Identität der Altstadt blieb in den letzten rund 40 Jahren nicht zuletzt durch die geltende Altstadtsatzung gewahrt. Die Erhaltung der historischen Substanz, die zum charakteristischen Bild der Altstadt Brettens führt, ist auch zukünftig von hoher Bedeutung und ein vorrangiges städtebauliches Ziel der Stadt Bretten in ihrer Innenstadt.

§ 4 Erneuerung von Bauten und Bauteilen, Bebauung von Baulücken

Die in diesem Paragraph enthaltenen Vorschriften waren im Grundsatz bislang schon in der Altstadtsatzung enthalten. Auch die Gliederung der Vorschriften unter den Punkten Erhaltung des Maßstabes, Erdgeschosszone, Obergeschosszone und Dachzone existierte bereits und wurde in diese erste Änderung der Altstadtsatzung übernommen.

Inhaltlich neu werden für die Erdgeschoss- und Obergeschosszone Vorschriften zu modernen Bauteilen wie Rollläden, Markisen, Klimageräten, Lüftungs- und Abluftanlagen, Außen- und Innenjalousien, Rollos, Gardinen und Balkonen erlassen. Alle Vorschriften verfolgen das Ziel, die gestalterische Eigenart bestehender Gebäude oder des vorhandenen städtebaulichen Raumes nicht zu beeinträchtigen. Für Neubauten gelten diese Vorgaben, damit sich diese in den Bestand einfügen.

Umfangreicher gefasst sind in dieser ersten Änderung der Altstadtsatzung die Vorschriften zur Dachzone. Hier werden neu Detailregelungen zum Schutz des Bestandes getroffen (Erhalt von Aufschieblingen) und die Ausführung von Metallteilen im Dachbereich vorgeschrieben, um eine hochwertige Gestaltung der Dachlandschaft zu erhalten bzw. bei Neubauten zu erreichen.
Dachflächenfenster, Dachklappen und Legfenster können zukünftig ausnahmsweise größer als bislang ausgebildet werden, wenn sie zur Größe und Gestaltung des Gebäudes passen oder z.B. als zweiter Rettungsweg im Brandfall dienen.

Bei komplett freistehenden Gebäuden sollen zukünftig unter gewissen engen Voraussetzungen flach geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie durchgängig mindestens extensiv begrünte Flachdächer bzw. Teile des gesamten Daches ausnahmsweise zulässig sein. Somit sollen einzelne Neubauten mit moderner Dachgestaltung als ergänzende Akzente des historischen Bestandes ermöglicht werden.

Neu ist eine Vorschrift zum Einbau von Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, Antennen und Satellitenanlagen, die diese zeitgemäßen Anlagen zulässt und über Vorgaben zur Gestaltung sicherstellt, dass diese Anlagen in der Altstadt möglichst wenig ins Auge fallen.

§ 5 Haustore und Haustüren

Zu Haustoren und Haustüren sind die einleitenden bisherigen Vorschriften wortgleich beibehalten worden. Sie werden neu ergänzt um konkrete Vorgaben zur zulässigen Gestaltung und Materialwahl für diese Bauteile. Dem Werkstoff Holz wird dabei aus historischen Gründen der Vorzug gegeben.
Dem modernen Zeitgeist folgend sind bei Einfahrts- und Garagentoren Sektional-, Segment- und Rolltore aus Holz oder in Holzoptik zulässig. Bislang war keine Regelung zu diesen Toren vorhanden. Die Erfahrung der letzten Jahrzehnte hat gezeigt, dass diese Regelung für die Zukunft sinnvoll ist, insbesondere was die Materialwahl bzw. die Optik angeht, da Metalltore bislang stets bevorzugt wurden.

§ 6 Materialien der Fassaden

Die in der Altstadtsatzung bislang vorhandenen Vorschriften zu zulässigen Materialien der Fassaden werden mit dieser 1. Änderung der Satzung ergänzt und verdeutlicht. In der Vergangenheit wurde immer wieder einmal festgestellt, dass trotz geltender Vorschrift andere Materialien bevorzugt wurden; dem gilt es nun durch eine genauere Vorschrift entgegen zu wirken, um die Altstadt mit ihrem besonderen Charme zu erhalten.
Trotz großer Formenvielfalt weist die Altstadt insgesamt ein recht geschlossenes Erscheinungsbild auf. Es ist gekennzeichnet durch überwiegend vorhandene ortstypische, bodenständige Materialien, die auch zukünftig eingesetzt werden sollen.

§ 7 Farbgebung

Bislang ist in der Altstadtsatzung festgelegt, dass alle Neuanstriche farblich und Fassadenrenovierungen materialmäßig mit dem Stadtbauamt abzustimmen und genehmigen zu lassen sind, solange kein Farbleitplan besteht.
Diese Abstimmung und Genehmigung hat in der Vergangenheit in der Praxis seitens der Bauherrschaften und Grundstückseigentümer mal gut, mal weniger gut funktioniert. Insbesondere um die Farbwahl für Fassaden wurde mehrfach mit dem Stadtbauamt intensiv diskutiert und gerungen und nicht immer gelang es, die vom Amt bevorzugte Farbgebung umzusetzen.

Auf einen Farbleitplan soll jedoch auch in Zukunft verzichtet werden, um den Bauherrschaften und Grundstückseigentümern gewisse Freiheiten bei der Farbwahl einzuräumen. Es gibt zukünftig in der 1. Änderung der Altstadtsatzung neue Vorschriften, welche Farben generell zulässig sind und welche nicht verwendet dürfen. Bei Verzicht auf einen Farbleitplan ist die Beteiligung des Fachamtes umso wichtiger. Daher bedarf die farbliche Gestaltung der Fassaden einschließlich aller zugehörigen Bauteile auch zukünftig der Genehmigung des Stadtbauamtes, um den Charakter der historischen Altstadt zu erhalten und Farbgestaltungen entgegen zu wirken, die es über Jahrhunderte nicht gab oder die nur zu modernen Bauten passen.

§ 8 Anforderungen an Werbeanlagen, Hinweisschilder, Automaten und Schaukästen

In der geltenden Altstadtsatzung sind bislang schon umfangreiche Vorschriften zu Werbeanlagen, Hinweisschildern, Automaten und Schaukästen enthalten.

Insbesondere um Werbeanlagen wurde mit Geschäftsinhabern und Gewerbetreibenden in der Vergangenheit sehr oft gerungen, insbesondere was die Anzahl der zulässigen Werbeanlagen pro Betrieb und deren genaue Größe anging, weniger um die Art der Werbeanlage.
Die geltende Altstadtsatzung will im Hinblick auf ein ansprechendes Ortsbild u.a. regellose Häufungen von Werbeanlagen vermeiden, daher ist derzeit nur eine Werbeanlage pro Betrieb zulässig.

Dies wünschten sich die Geschäftsinhaber und Gewerbetreibenden in der Vergangenheit deutlich anders und so wurden viele Anlagen über eine großzügige Befreiungspraxis zugelassen, die erst seit einigen Jahren wieder eingedämmt und zurückgefahren wird. Diesen Kurs gilt es fortzusetzen, um das besondere Stadtbild der Altstadt und das besondere Ambiente von Bretten in diesem Bereich zu erhalten. Gerade Werbeanlagen können das Stadtbild entscheidend mitprägen und auch negativ beeinträchtigen.

Dennoch soll zukünftig auch den Geschäftsinhabern und Gewerbetreibenden entgegen gekommen werden, in dem generell zwei Werbeanlagen pro Betrieb plus ein Hinweisschild im Eingangsbereich zulässig sind. Auch darf z.B. die Länge von Werbeanlagen zukünftig größer sein als bisher.

Zwischenzeitlich gibt es erheblich mehr verschiedene und auch gänzliche neue Werbeanlagen, als zum Zeitpunkt der Verabschiedung der Altstadtsatzung.
Die 1. Änderung der Altstadtsatzung thematisiert daher alle heute modernen und im Trend liegenden Werbeanlagen, schließt jedoch die aus, die aufgrund ihrer lauten, grellen Farb- und Lichtwirkung das Orts- und Straßenbild beeinträchtigen oder entstellen würden und nicht zum Charakter einer historischen Altstadt passen.
Einige moderne Werbemittel wie großflächige Werbetafeln, Pylone und Werbefahnen sind nur unter bestimmten Bedingungen und Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig, hier ist der Einzelfall zu prüfen.

Insgesamt sind die neuen Vorschriften so gewählt, dass sie einerseits das für das Image der Gesamtstadt Bretten wichtige traditionelle Ortsbild der Altstadt für die Zukunft bewahren, andererseits den Einzelhändlern, Gastronomen und Gewerbetreibenden mehr Möglichkeiten bieten als dies bisher der Fall war, da diese Betriebe maßgeblich zu einer lebendigen Altstadt beitragen.

§ 9 Einfriedigungen

Die Vorschrift zu Einfriedigungen war bislang schon wortgleich in der Altstadtsatzung enthalten und hat sich in der Vergangenheit als ausreichend erwiesen. Daher ist keine Änderung daran erforderlich.

§ 10 Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

Zu Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen sind bislang keine Regelungen in der geltenden Altstadtsatzung getroffen. Im Sinne der Klarheit für die Bürgerschaft und die Bauherrschaften ist eine neue Vorschrift in die 1. Änderung der Altstadtsatzung aufgenommen worden, die darlegt, unter welchen Voraussetzungen Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen gewährt werden können.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

Ein Passus zu Ordnungswidrigkeiten ist schon in der geltenden Altstadtsatzung enthalten. Zuwiderhandlungen gegen die erlassenen Vorschriften konnten daher bislang schon mit einem Bußgeld geahndet werden. Mit der 1. Änderung der Altstadtsatzung wird die Vorschrift aktualisiert, etwas differenzierter gestaltet und es werden mögliche Bußgeldbeträge neu in EURO festgesetzt.

§ 12 Inkrafttreten und Hinweise

Wie bislang schon die geltende Altstadtsatzung, enthält auch die neue 1. Änderung der Altstadtsatzung die Information, wann sie in Kraft tritt.

Auch bislang sind schon zwei Hinweise bezüglich Kulturdenkmale und Fördermöglichkeiten für Gebäude in der Altstadtsatzung enthalten. Diese werden in der 1. Änderung der Altstadtsatzung nun auf den neuesten Stand gebracht.

Verantwortliches Amt:
Stadtentwicklung und Baurecht, Sachgebiet Stadtentwicklung und –planung,
C. Hausner