GEMEINDE 7853 STEINEN

Landkreis Lörrach

Örtliche Gestaltungs- und Bauvorschriften

für den Ortskern von Steinen (Gestaltungssatzung)

Aufgrund von § 73 Abs. 1 Ziffer 1, 2, 3 und 5, Abs. 2 Ziffer 1 + 5 und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 28. November 1983 (Ges. Bl. S. 770 i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg - GO - in der Fassung vom 03.10.1983 (Ges. Bl. S. 577), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.12.1984 (Ges. Bl. S. 675) hat der Gemeinderat am 16. JULI 1985 folgende

S a t z u n g

als örtliche Bauvorschrift beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan M 1 : 2.500 vom 21.05.1985 dargestellt, welcher als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.

(2) Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes bleiben durch diese Satzung unberührt, soweit es sich um Kulturdenkmale handelt.

(3) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden , soweit in Bebauungsplänen abweichende Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen enthalten sind.

§ 2 Genehmigungspflicht

(1) Abweichend von § 51 Abs. 1 und § 52 Abs. 1, 2 und 4 LBO bedürfen der Genehmigung

- alle Veränderungen der äußeren Gestalt baulicher Anlagen,
- das Anbringen von Werbeanlagen und Automaten,
- der Abbruch baulicher Anlagen,
- Stützmauern, Einfassungsmauern und Einfriedungen, soweit diese Maßnahmen vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.

(2) Die Baurechtsbehörde kann bei allen Maßnahmen nach § 2 Abs. 1 der Satzung besondere Nachweise verlangen, wie Modell, Stangenprofile, Anbringen von Farbmustern an Fassaden und zeichnerische Darstellungen.

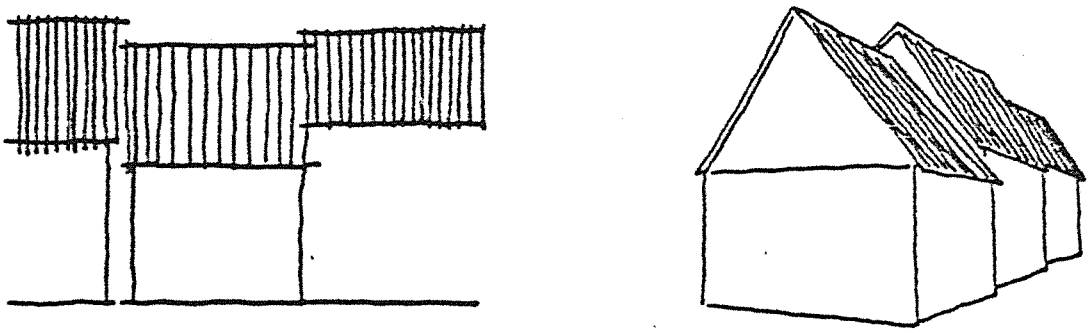
§ 3 Gestaltungsgrundsätze

(1) Bauliche Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, daß sie das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen, sondern sich in städtebaulicher und baulicher Hinsicht in den Baubestand einfügen.

(2) Die typischen Eigenheiten des Ortsbildes wie

- wechselnde Gebäudebreiten, unterschiedliche Traufhöhen und Dachformen, unregelmäßige Flucht der Gebäudevorderkante, Untergliederung der Straßen- und Platzräume

müssen in geeigneter Weise aufgenommen werden.



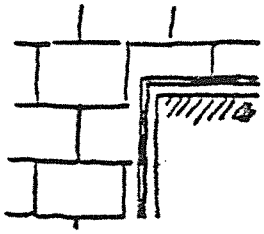
Unterschiedliche Traufhöhen und Gebäudefluchten

§ 4 Fassade

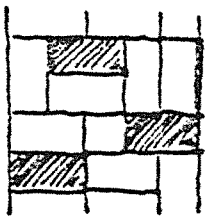
(1) Außenwände sind verputzt herzustellen oder ggf. als Fachwerk zu belassen. Grobgemusterte und modische Putztechniken sind unzulässig.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die städtebauliche und baugeschichtliche Eigenart der näheren, bebauten Umgebung oder des Gebäudes selbst gewahrt ist.

(2) Die Verwendung von Glasbausteinen, Verkleidungen aus Glas, Keramik, Spaltklinkern, geschliffenen Werk- oder Kunststeinen, Asbestzementplatten, Kunststoff- und Metalltafeln oder -platten ist an Außenwänden nicht zugelassen.

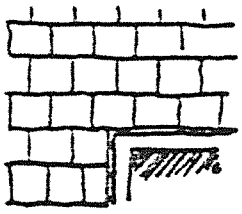
(3) Bei Renovierungen, Umbauten oder Fassadenerneuerungen eines Gebäudes muß die gesamte Fassade und Dachfläche, auch bei unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen, einheitlich gestaltet werden, wenn auch nicht gleichzeitig.



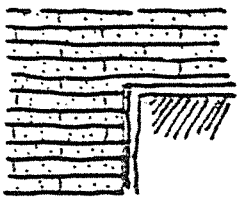
kein Asbestzement



keine Glasbausteine



keine Fliesen



keine Riemen

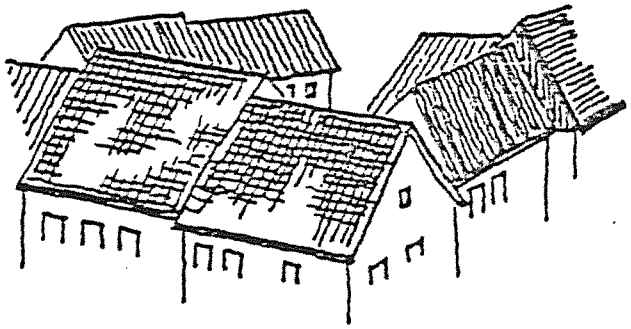
(4) Bei der Farbgestaltung ist besonders Rücksicht auf die Gesamtwirkung des Straßen- und Platzraumes, dominierende Gebäude und unmittelbare Nachbarhäuser sowie auf die einzelnen Architekturteile zu nehmen. Die Farbgebung bedarf der Abstimmung mit dem Ortsbauamt oder bei Kulturdenkmalen mit dem Denkmalamt.

(5) Klimageräte, Lüftungs- und Abluftanlagen müssen in Fassaden so eingebaut werden, daß sie die gestalterische Eigenart des Gebäudes oder des städtebaulichen Raumes nicht beeinträchtigen.

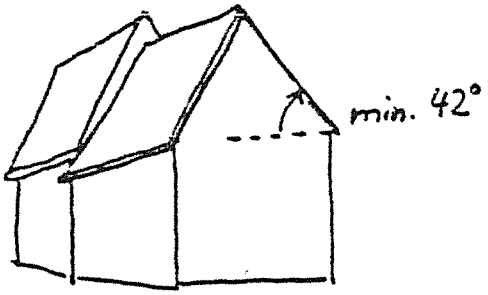
§ 5 Dächer

(1) Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 42° unter Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft auszubilden.

Ausnahmen werden zugelassen, wenn die Einheitlichkeit und Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.



Dachlandschaft

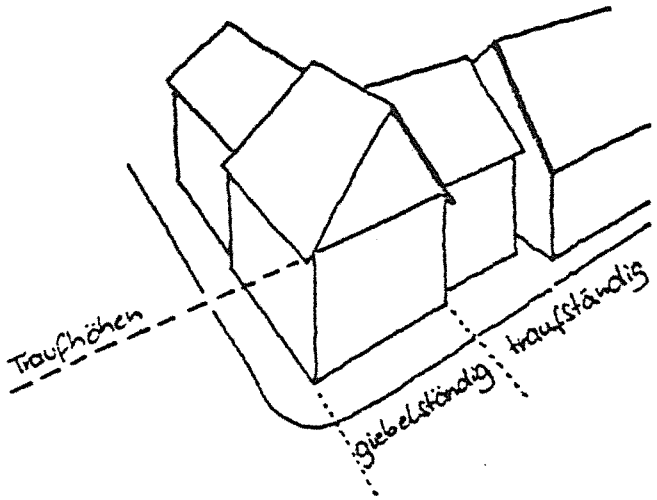


Dachneigung mindestens 42°

(2) Die Dachneigung beider Dachseiten soll gleich sein. Abweichungen sind zulässig, wenn beide Dachseiten bzw. die zugehörige Giebelfläche nicht gleichzeitig vom Straßenraum einsehbar sind.

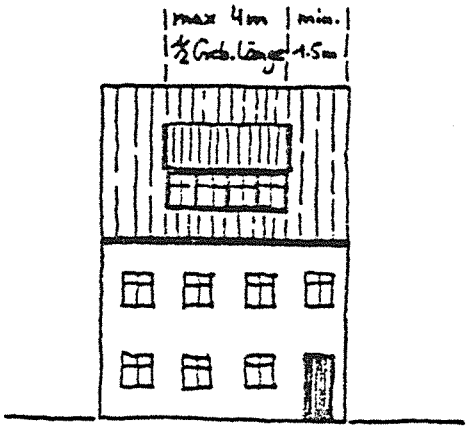
(3) Die Gebäude sind mit der Traufe zu den angrenzenden öffentlichen Straßen und Plätzen hin zu erstellen. Giebelstellungen können zugelassen werden bei Eckgebäuden, Wiederkehren und in Einzelfällen aus gestalterischen Gründen.

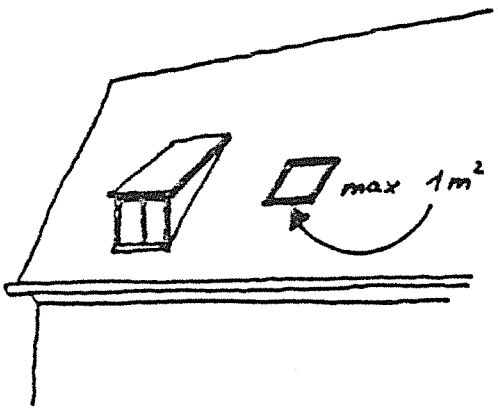
(4) Bei Giebelstellung zur Straße müssen die Traufhöhen in einer Höhe über N.N. liegen.



(5) Auf Satteldächern sind Aufbauten und Einschnitte zugelassen. Sie dürfen nicht länger als die halbe Dachlänge (max. 4,00 m) sein und sollen nicht näher als 1,5 m an Giebelwände herangeführt werden.

(6) Auf der gleichen Dachseite sind entweder Aufbauten oder Einschnitte zulässig. Dachflächenfenster von insgesamt mehr als 1 m² sind auf der gleichen Dachseite zusammen mit Dachaufbauten unzulässig.





(7) Bestehende Staffelgiebel sind zu erhalten.

(8) Als Dachdeckung ist nur naturrotes oder rotbraunes Ziegelmaterial zu verwenden. Zulässig sind auch andere Baustoffe, wenn sie in ihrer Erscheinungsform dem genannten Ziegelmaterial entsprechen.

(9) Auf jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne und nur dann zugelassen, wenn nicht an eine Gemeinschaftsantenne angeschlossen werden kann. Die Antenne soll so angebracht werden, daß sie im Ortsbild möglichst wenig in Erscheinung tritt. Antennenanschlüsse dürfen nicht sichtbar auf der Fassade verlegt werden.

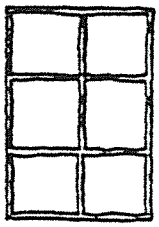
(10) Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sind zulässig; sie müssen sich dem Charakter des Gebäudes und der Umgebung gestalterisch unterordnen und das Erscheinungsbild der Dachlandschaft vom öffentlichen Verkehrsraum nicht beeinträchtigen.

§ 6 Fenster

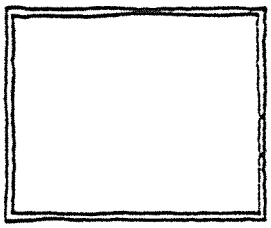
(1) Die Formate der Fensteröffnungen sind bei

- Altbauten in der ursprünglichen Form beizubehalten,
- Neubauten als stehendes, deutlich erkennbares Rechteckformat auszubilden,
- großflächige Fenster sind durch eine Fassadengliederung in das Ortsbild einzufügen.

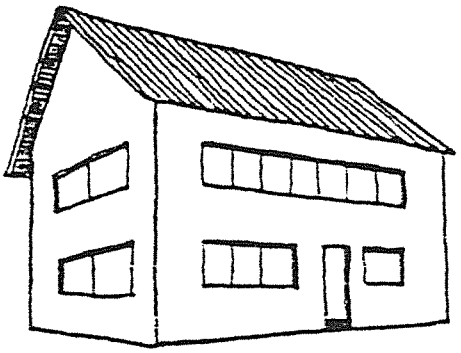
(2) Fensterbänder sind nicht zulässig.



zulässig:
stehendes Rechteck



nicht zulässig:
Querformate

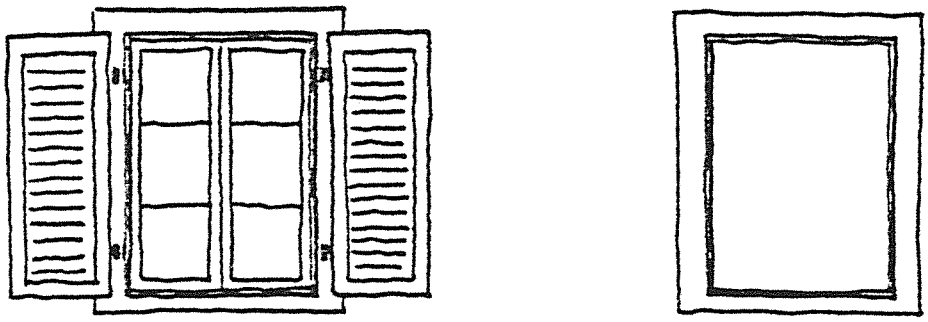


keine Fensterbänder

(3) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Schaufenster sind in Maßstäblichkeit der gesamten Fassade anzupassen und entsprechend der Gestaltung der Obergeschosse, mit deutlich ablesbaren Pfeilern von mind. 50 cm Breite zu untergliedern.

(4) Von der seitlichen Begrenzung einer Hausfassade soll eine Fensteröffnung mindestens 50 cm Abstand erhalten.

(5) Vorhandene Fensterläden sind zu erhalten.

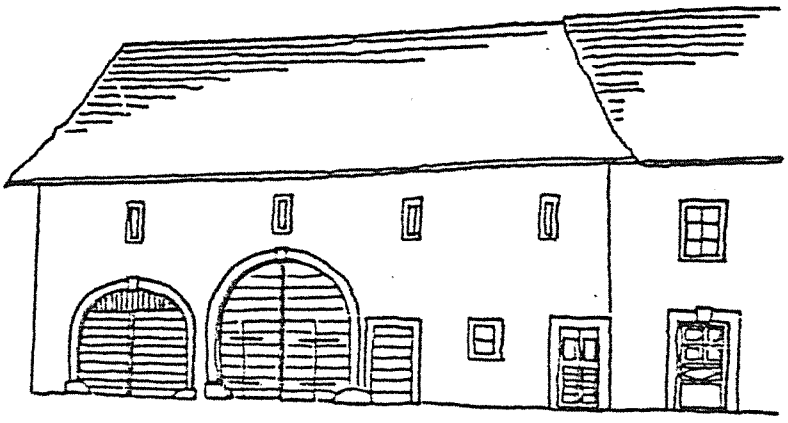


Fensterläden erhalten

(6) Fenster und Fensterläden sind in Holz auszuführen. Andere Materialien sind nur zulässig, wenn sie dem ortsbildtypischen Bestand und dessen Gestaltung entsprechen.

§ 7 Türen und Tore

Türen und Tore sind in Holz auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. In ihnen sind kleinformatige Glasfenster zulässig, andere Materialien sind nur zulässig, wenn sie dem ortsbildtypischen Bestand und dessen Gestaltung entsprechen.



ortsbildtypische Tore und Türen

§ 8 Vordächer, Außentreppen

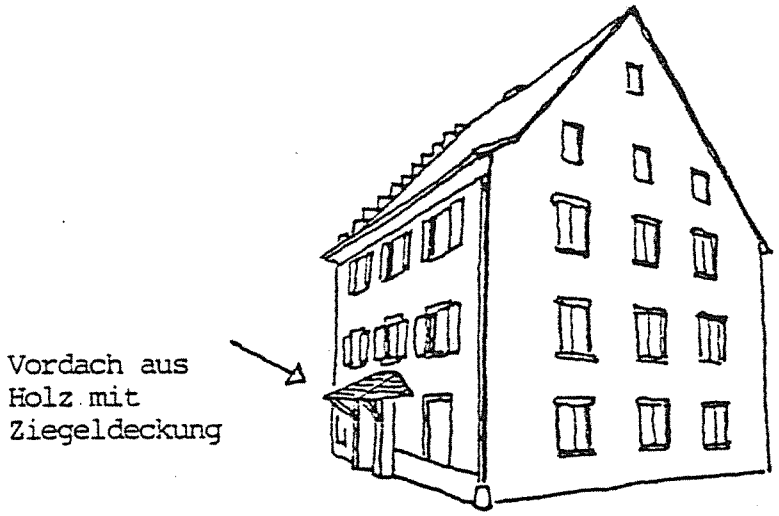
(1) Vordächer sind im Erdgeschoß nur dann zulässig, wenn sie keine horizontale Gliederung der Fassade bewirken, sich in Größe und Form harmonisch in die Gesamtfassade einfügen und benachbarte Fassaden oder Gebäude nicht beeinträchtigen.

(2) Kragplatten als Vordächer sind unzulässig.

(3) Bestehende alte Außentreppen sind zu erhalten. Außentreppen aus Terrazzo oder geschliffenem Kunststein sind unzulässig, wenn diese von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind.

(4) Überdachungen im Eingangsbereich sind zulässig in

- zimmermannsmäßiger Ausführung in Holz mit Ziegeldeckung,
- kunstschmiedeeiserner Ausführung (auch kombiniert mit Glas).



§ 9 Sonnenschutzanlagen

(1) Die Markisen müssen in Farbe und Form auf die Gestaltung der Gebäude selbst und auf die bebaute nähere Umgebung abgestimmt sein.

(2) Festinstallierte Sonnenschutzanlagen sind gestalterisch in die Fassade einzufügen.

(3) Außenjalousetten und Rolladen sind zulässig, soweit sie innerhalb der Fensternischen montiert sind und sich in Form, Farbe und Material der Fassade anpassen.

§ 10 Historische Bauteile und Ausstattungsgegenstände

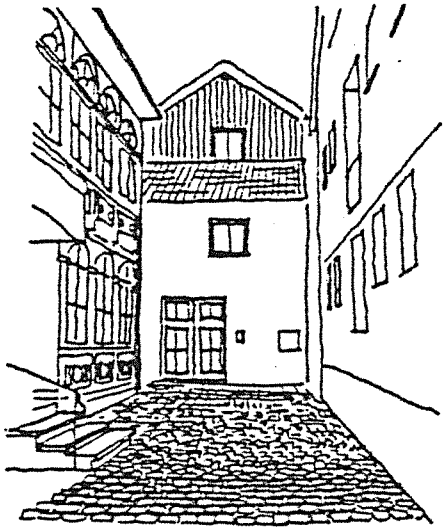
Bauteile und Ausstattungsgegenstände von geschichtlicher oder handwerklicher Bedeutung sowie für Steinen typische bauliche Erscheinungsformen und Merkmale sind zu erhalten und zu pflegen (z.B. Wappen, Erinnerungssteine, Eckpfeiler, Mauern, Mauerpfosten, Fassadendetails, usw.)



architektonische Details erhalten

§ 11 Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Stützmauern

(1) Zur Befestigung von Hofeinfahrten, Innenhöfen und anderen nichtbebauten Flächen der Grundstücke, sofern nicht Grünflächen, sollen Pflasterbeläge oder wassergebundene Kiesdecken verwendet werden, soweit die Flächen vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.



Hofeinfahrten pflastern

(2) Stütz-, Einfriedungs- und Einfassungsmauern dürfen nur in Naturstein oder als veputzte Mauern, dem Hausputz angepaßt, errichtet werden.

(3) Zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur nicht geschlossene Einfriedungen zulässig. Sie sind in Holz oder in Guß- oder Schmiedeeisen auszuführen. Einfriedungen in Kunststoffmaterialien sind nicht zulässig.

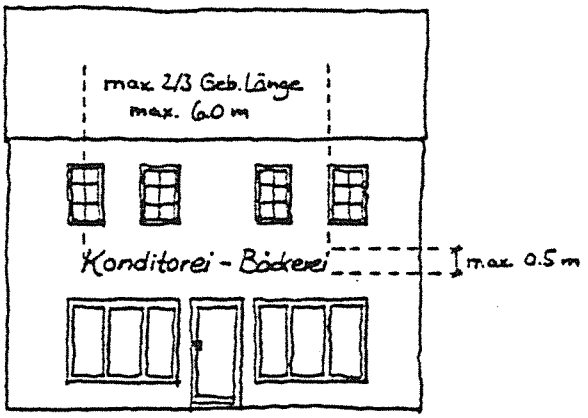
(4) Vorgärten sollen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden, sondern gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

§ 12 Werbeanlagen und Automaten

(1) Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Werkstoff und Farbe dem Charakter des Ortsbildes anpassen.

(2) Zulässig sind Werbeanlagen

- bis 50 cm Höhe, Länge max. 6,00 m,
- mit einer horizontalen Länge von max. 2/3 der Fassadenfront, höchstens 6,00 m lang.



(3) Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Lichtwirkung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht.

(4) Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und an der Fassade, die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandt ist, angebracht werden;

- bei mehrgeschossigen Fassaden im Bereich des untersten voll sichtbaren Geschosses bis zur Unterkante der Fenster oder möglicher Fenster (fensterlose Fassade) des darüberliegenden Geschosses,
- bei eingeschossigen Fassaden bis unterhalb der Dachtraufe.

(5) An den einzelnen Gebäudeseiten ist je Stätte der Leistung nur eine Werbeanlage zulässig.

(6) Werbeanlagen von mehr als 0,50 m² Größe müssen parallel zur Fassade und den Fassadenkanten angerbracht werden.

(7) Historische sowie handwerklich und künstlerisch durchgebildete Ausleger und Blechschilder als Einzelausführung sind als weitere Werbeanlagen auch oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

(8) Nicht selbstleuchtende Schriften, die auf die Fassade aufgemalt oder als Relief in Stuck, Metall o.ä. aufgebracht sind, sind in ihrer farblichen Gestaltung der Fassade anzupassen.

(9) Automaten und Schaukästen sind in der Regel nur in Hauseingängen, Passagen und als Bestandteil von Schaufensteranlagen zulässig. Sie dürfen in den öffentlichen Verkehrsraum nicht hineinragen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden bis insgesamt 0,8 m² Größe, wenn sie bündig in die Hauswand eingelassen sind.

(10) Hinweisschilder sind nur am Ort der Leistung und nur bis 0,2 m² Einzelfläche zulässig.

§ 13 Ausnahmen und Befreiungen

Von zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann auf Antrag Befreiung erteilt werden wenn

a) Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern,

b) die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führt und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung können nach § 74 LBO mit einer Geldbuße bis zu DM 100.000,-- geahndet werden.

§ 15 Inkrafttreten

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

Steinen, den 16. Juli 1985

GEMEINDE STEINEN

.....

Der Bürgermeister