

## **Sanierung Dorf / Gestaltungssatzung**

Aufgrund von § 172 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) und § 73 Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 (GBI 1983 S. 770/ GBI 1984 S. 519/ GBI 1985 S. 51/ GBI 1988 S. 55) sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 3.10.1983 (GBI 1983 S. 578 und 720/ GBI 1984 S.474) hat der Gemeinderat der Stadt Lauffen a.N. am 22.1.1990 folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen:

### **§ 1 Geltungsbereich**

1. Die Satzung gilt für alle Grundstücke und Grundstücksteile, die innerhalb des im Lageplan (siehe Seite 13) dargestellten Geltungsbereiches liegen.
2. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in dem beigefügten Lageplan vom 17.1.1990, welcher Bestandteil der Gestaltungssatzung ist, dargestellt (siehe Seite 14).
3. Die in der Gestaltungssatzung vom 1.6.1981 festgelegte Schutzzone 2 „Regiswindiskirche“ ist von der vorliegenden Gestaltungssatzung nicht betroffen. Eine Erweiterung der Schutzzone innerhalb des Geltungsbereichs wird nicht für erforderlich gehalten, da vergleichbare Kulturdenkmale und Strukturen nicht vorhanden sind.
4. Diese Gestaltungssatzung gilt für alle baulichen Anlagen und für Grundstücke, andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Absatz 1 LBO.
5. Nachrichtliche Übernahme
  - Gebietsabgrenzung Förderprogramm LSP
  - Kulturdenkmale / vorläufige Liste der Kulturdenkmale
  - Maßnahmekonzept „Dorf“
  - Satzung über die Gesamtanlage „Altstadt Städtle und Dorf - Bereich Regiswindiskirche“

### **§ 2 Genehmigungspflicht**

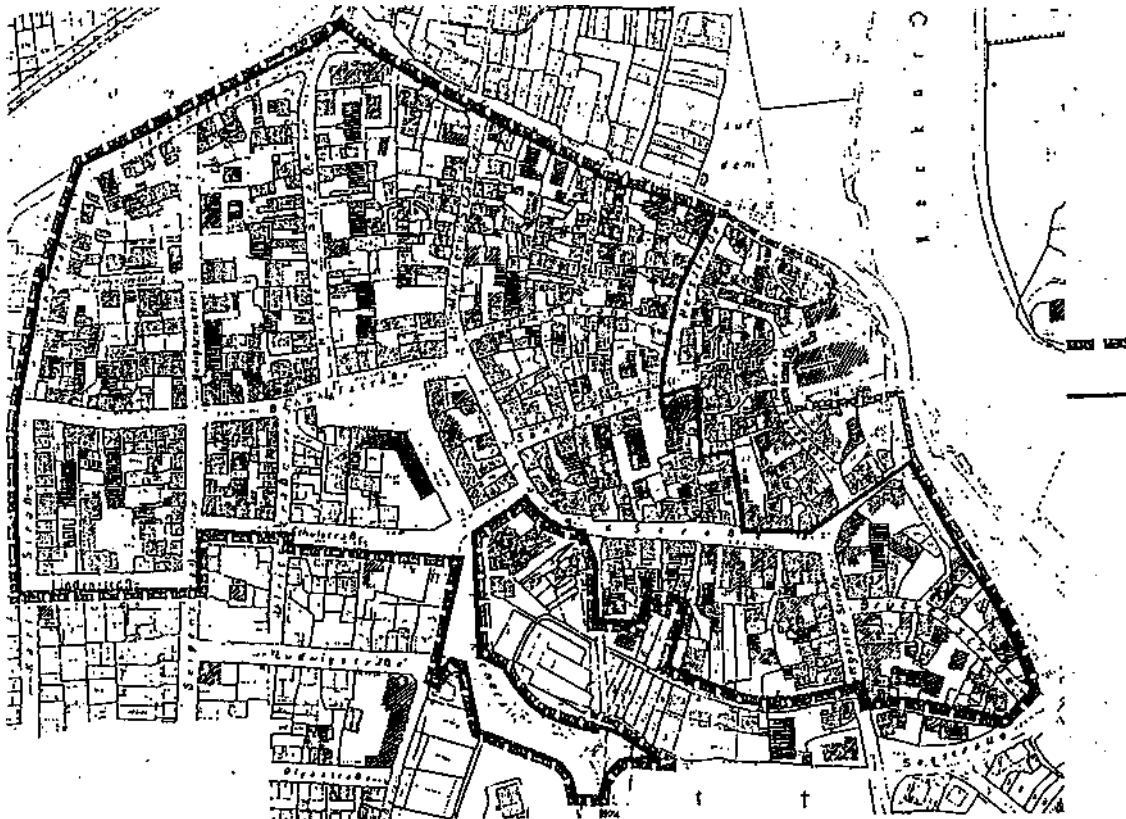
Abweichend von § 51, Absatz 1 und § 52, Absatz 1, 2 und 4 LBO bedürfen der Baugenehmigung:

1. Änderung der Fassadenfarbe und Dachdeckung.
2. Das Anbringen von Vordächern, Balkonen und Markisen.
3. Anlagen zur Gewinnung von Energie.
4. Antennen und Anlagen zum Satellitenempfang.
5. Das Anbringen von Werbeanlagen und Automaten.

Ausgenommen hiervon sind

- Werbeanlagen und Automaten an der Stätte der Leistung, an der sie nur vorübergehend angebracht oder aufgestellt werden.
  - Namensschilder und Werbeanlagen bis 0,20 qm Größe.
6. Stützmauern und Einfriedungen, Abgrabungen und Aufschüttungen, soweit diese Maßnahmen vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.

7. Die Errichtung, Änderung und Entfernung von Bauten oder Bauteilen von baulichen Anlagen, soweit sie außerhalb der Gebäude sichtbar sind.
8. Ausstellungs-, Abstell-, Lager- und Parkierungsflächen über 20 qm.
9. Eine grundsätzliche Genehmigungspflicht besteht für sämtliche Änderungen an Kulturdenkmälern.
10. Im Geltungsbereich der Satzung über die Gesamtanlage „Altstadt Städtle und Dorf - Bereich Regiswindiskirche“ (Ensembleschutz) bedürfen die Baumaßnahmen nach § 4 Ziffer 2.2, § 5 Ziffer 5.2, § 5 Ziffer 5.3 einer Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde.



### **§ 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 aus folgenden Gründen erhalten bleiben soll:

- die bauliche Anlage ist alleine oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen ortsbildprägend,
- sie ist von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung (Kulturdenkmale).

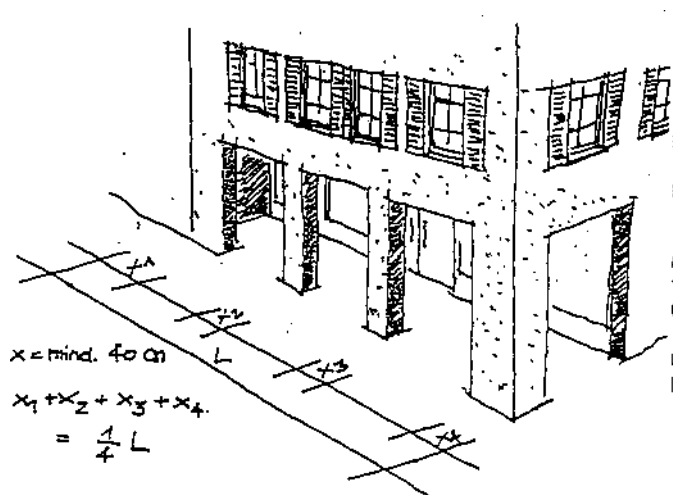
### **§ 4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

1. Grundsatz  
Bauliche Anlagen sind hinsichtlich der Werkstoffwahl, der Farbgestaltung, der Konstruktion und Gestaltung so zu gestalten, dass sie den bestehenden Bau-

bestand der Umgebung, insbesondere dessen Maßstäblichkeit und Gestaltungsmerkmale nicht beeinträchtigen und das Stadtbild gewahrt bleibt.

## 2. Fassaden

- 2.1 Bei Umbauten oder Neubauten sind die Gebäudehöhen und -breiten, sowie die Dachneigungen der angrenzenden Gebäude zu berücksichtigen. Die bestehende Proportion und Gliederung der Fassaden ist dadurch beizubehalten, indem
- vorhandene Klappläden erhalten werden müssen,
  - der nachträgliche Einbau von Rollläden ist nur zulässig, wenn die Rollladenkästen/Jalousienkästen außen nicht sichtbar sind,
  - vorhandene Fenster- und Türformate beibehalten werden (gültig für vorhandene sowie neu zu errichtende Öffnungen an bestehenden Gebäuden). Eine Ausnahme ist dann zulässig, wenn Gebäude/Geschoßbauten neu errichtet werden und ein harmonisches Fassadenbild entsteht.
- 2.2 Werden mehrere Gebäude zu einem Gebäude zusammengefasst, so sind die Fassaden entsprechend den bisherigen Hausbreiten zu gliedern. Bei Neubauten sind Arkaden zulässig, sofern die tragenden Bauelemente des Gebäudes erkennbar gemacht werden. Pfeilerbreiten dürfen 0,40 m nicht unterschreiten. Die Summe der Pfeilerbreiten und der Wandscheiben hat mindestens 1/4 der Fassadenbreite zu betragen.



## 3. Oberfläche der Außenwände

- 3.1 Sofern Sichtfachwerk vorhanden ist, muss dies erhalten bleiben. Ausfachungen sind zu verputzen. Eine Ausnahme ist für die Ausfachung mit Backsteinen möglich.
- 3.2 Nachstehend aufgeführte Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig:
- Metalle mit glänzender Oberfläche,
  - Kunststoffe,
  - Asbestzement,
  - Keramik
  - sonstige Baustoffimitationen.

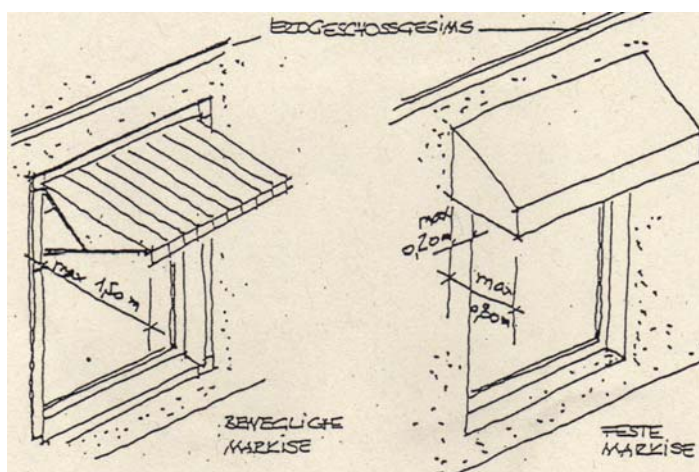
## 3.3 Gemauerte und betonierte Fassadenflächen sind zu verputzen

## 4. Fenster, Türen, Tore

- 4.1 Vorhandene Fenstereinfassung aus Naturstein oder Holz, sowie Fensterteilungen (Flügel/Sprossen) sind zu erhalten



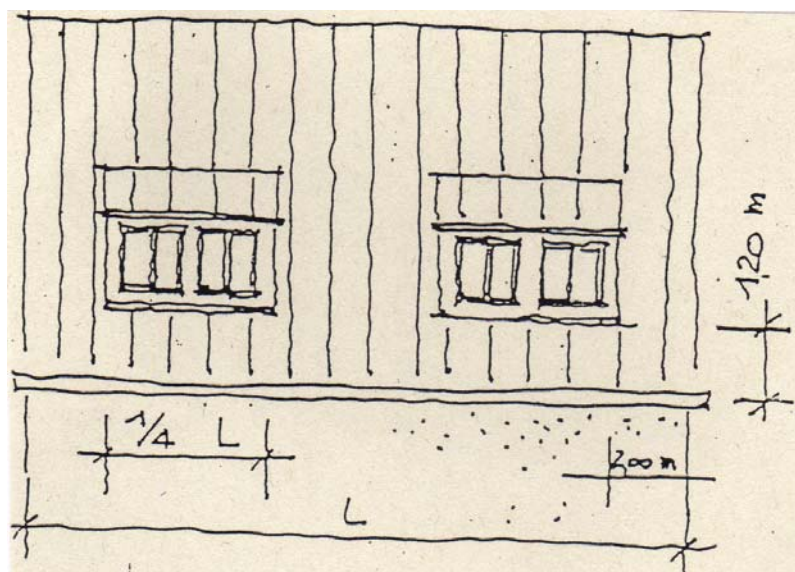
- 4.2 Fenster, Haus- und Scheunentore sowie Hauseingangstüren sind in Holz auszuführen. Eine Ausnahme kann für Schaufenster in der Erdgeschoßzone bei einem neu zu errichtenden Gebäude zugelassen werden, sofern sie aus farbigen Profilen bestehen.  
Bei Eingängen zu gewerblich genutzten Räumen sind auch rahmenlose Glas-konstruktionen zulässig.
- 4.3 Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und in Größe und Proportion auf das Gebäude abzustimmen (siehe auch 2.3).
- 4.4 Schaufenster müssen eine Brüstung oder einen Sockel von mindestens 40 cm erhalten.
- 4.5 Markisen sind nur im Erdgeschoß zulässig, sie dürfen nicht im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.  
Zwischen Gehweg und UK Markise muss eine lichte Höhe von mind. 2,40 m vorhanden sein. Bewegliche Markisen dürfen eine maximale Ausladung von 1,50 m haben und müssen sich im geschlossenen Zustand in der Fensterleibung unterbringen lassen.  
Feststehende Markisen dürfen eine maximale Ausladung von 0,80 m haben. Sie dürfen nur unterhalb der Erdgeschoßgesimse angebracht werden und dürfen max. 20 cm pro Seite breiter als die überspannte Wandöffnung sein. Die Markisen sind im Material und Farbe auf die Fassade abzustimmen. Glänzende grelle Materialien und Farben werden nicht zugelassen.



- 4.6 Balkone können nur zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum - auch von außerhalb des Geltungsbereichs - nicht einsehbar sind und sich gestalterisch in das Gesamtensemble einfügen.

## § 5 Dächer

- 5.1 Als Dächer sind Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 45 Grad mit rotbrauner Ziegeldeckung zulässig. Im Geltungsbereich der Gesamtanlage ist Ziegeldeckung nur mit nichtengobierten Ziegeln zulässig. Sonderformen in der Dachgestaltung sind zulässig, sofern die vorhandene Struktur nicht gestört wird.
- 5.2 Die Länge der Dachaufbauten darf, um eine bessere Gliederung der Dachfläche zu erreichen, max.  $\frac{1}{4}$  der Trauflänge an einem Stück betragen (Gestaltungssatzung vom 1.7.1981, Schutzzone, 40 % der Trauflänge). Der Abstand von der Traufe muss mindestens 1,20 m, der Abstand zum Ortgang mindestens 2,00 m betragen.
- 5.3 In der der Straße zugewandten Dachfläche sind liegende Dachfenster bis zu einer Größe von 1,00 qm je Dachfenster (Rahmenaußenmaß) zugelassen.
- 5.4 Dachaufbauten und liegende Dachfenster sind je Dachfläche gleichzeitig nicht zulässig.
- 5.5 Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Dacheinschnitte vom öffentlichen Straßenraum aus, auch von außerhalb des Geltungsbereichs, nicht einsehbar sind.



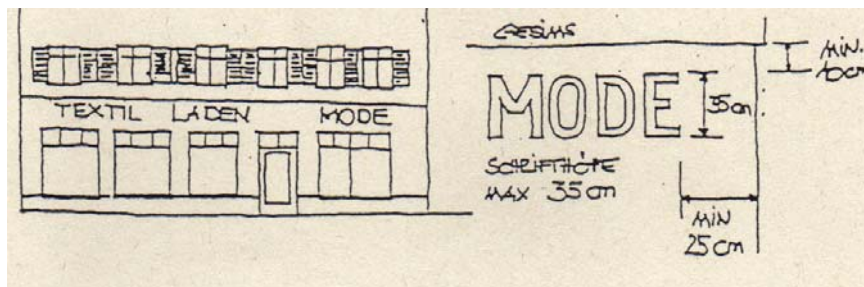
## § 6 Farbgestaltung

- 6.1 Folgende Farbtöne dürfen beim Farbanstrich nicht verwendet werden und sind im Farbleitplan für dieses Gebiet berücksichtigt:
- Reines Weiß oder sehr helle Farbtöne (Remissionswert von 80-100),
  - Reines Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne (Remissionswert von 0-15).

- 6.2 Ein Farbleitplan ist Bestandteil der Gestaltungssatzung. Der Farbleitplan dient als Orientierungshilfe bei der Entscheidung, wenn z. B. bei Renovierungen, Neu- und Umbauten die Hausfassaden, Fenster, Türen usw. farblich neu gestaltet werden sollen.

## § 7 Werbeanlagen und Automaten

- 7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an der der Geschäftsstraße zugewandten Gebäudeseite zulässig. Die Werbeanlage ist auf die Erdgeschoßzone zu beschränken.
- 7.2 Unzulässig sind
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
  - Lichtwerbung in grellen Farben.
- 7.3 Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefasst und in Größe und Form aufeinander und dem Maßstab des Gebäudes abgestimmt werden.
- 7.4 Werbung ist nur zulässig in Form freistehender, indirekt beleuchteter oder auf die Fassade aufgemalter Schriftzüge oder Einzelbuchstaben mit max. 0,35 m Höhe oder als handwerklich gearbeitete Ausleger.  
Der Abstand zwischen OK Schriftzug und UK Gesims muss mindestens 0,10 m betragen.



- 7.5 Automaten sind unzulässig, wenn sie an der der Straße zugewandten Fassade angebracht werden, es sei denn, sie können in die Fassade integriert werden.

## § 8 Außentreppen

1. Außentreppen
- 1.1 Außentreppen sind im ortsüblichen Naturstein oder Beton auszuführen. Die Stufen sind steinmetzmäßig zu bearbeiten. Glatte und glänzende Materialien sowie Waschbeton sind nicht zugelassen.

## § 9 Außenanlagen

1. Gestaltung unbebauter Flächen
- 1.1 Unbebaute Flächen sind entweder gestalterisch anzulegen, z. B. Biotop, einzukiesen oder in Material, Farbe und Werkstoff der angrenzenden öffentlichen Fläche anzugleichen.
2. Erhalt von Bäumen, Sträuchern, Fassadengewächsen.

- 2.1 Vorhandene Bäume, Sträucher und Fassadengewächse müssen bei Umbauten und Renovierungen erhalten, bei Verlust durch mindestens Gleichwertiges ersetzt werden.

## **§ 10 Ausnahmen**

Insbesondere bei größeren Sanierungsvorhaben, die neue architektonische und städtebauliche Aspekte in dieses Gebiet bringen, können, soweit rechtlich zulässig, über den Bauausschuss und Umweltausschuss/Gemeinderat gewährt werden.

## **§ 11 Bestandteile der Satzung**

Diese Gestaltungssatzung besteht aus den textlichen Festsetzungen mit erläuternden Skizzen und dem Übersichtsplan mit der Darstellung der Grenzen des Gestaltungsbereiches vom 17.1.1990 sowie der Begründung (Seite 15 — 18).

## **§ 12 Ordnungswidrigkeiten**

Zu widerhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung können gem. § 74, Absatz 2, Ziffer 2 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EUR geahndet werden.

## **§ 13 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Lauffen a.N., den 30.11.1990  
gez. Kübler  
Bürgermeister

### **Hinweis**

Denkmalschutzrechtliche Regelungen bleiben von dieser Satzung unberührt. Für den Bereich um die Regiswindiskirche besteht bereits eine Gestaltungssatzung vom 1.7.1981.

## **Stadt Lauffen am Neckar - Sanierung „Dorf“ Begründung zur Gestaltungssatzung**

Sinn und Zweck der Stadtbildgestaltung und der Stadtbildpflege

Um das charakteristische Erscheinungsbild einer Stadt zu wahren, muss diese darauf bedacht sein, dass sie nicht eine rein zufällige Ansammlung von Häusern aller Art darstellt. Sie muss ihren Bewohnern und ebenfalls den Besuchern einen unverwechselbaren Eindruck hinterlassen, der es angenehm macht, in dieser Stadt zu leben, zu arbeiten und einzukaufen.

Bauleitpläne, als auch Gestaltungssatzungen, haben nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BBauG) der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu dienen. Außerdem sind die erhaltenswerten Ortsteile, Bauten, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen.

In § 13 Abs. 2 Landesbauordnung (LBO) wird bestimmt, dass bauliche Anlagen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung beeinträchtigen dürfen, sowie dass auf Baudenkmale und auf die erhaltenswerte Eigenart der Umgebung Rücksicht zu nehmen ist.

### **Die historische und künstlerische Bedeutung des Stadtbildes**

Im Fall des Sanierungsgebietes „Dorf“ in Lauffen a.N. ist die Aufgabe gestellt, das in Jahrhunderten gewachsene Stadtbild zu erhalten und zu pflegen. Das Stadtbild, das sich hier darstellt, verkörpert die Geschichte der wachsenden Stadt und ihrer Bürgerschaft. Es ist damit von nicht zu unterschätzender Bedeutung für das Zusammenwirken der historischen und der in späteren Jahrhunderten entstandenen Stadt.

### **Gefahr durch Einzelmaßnahmen**

Durch viele unbedachte Einzelmaßnahmen besteht die Gefahr, dass dieses Stadtbild bei den erforderlichen Verbesserungen, Erneuerungen sowie Um- und Ausbauten der Gebäude gestört und dadurch im Laufe der Jahre zerstört wird. Deshalb ist es nicht nur gerechtfertigt, sondern vielmehr notwendig, die vorhandenen architektonischen und städtebaulichen Werte zu erkennen und durch eine Gestaltungssatzung zu schützen.

### **Das Haus als Element im Stadtbild**

Das wichtigste Element dieser Struktur ist das einzelne Haus mit folgenden typischen Merkmalen:

Straßenfront:	8.00 – 12,00 m
Höhe:	2 – 3geschossig
Dächer:	Satteldächer, mind. 45° Dachneigung, rotbraune Ziegelddeckung
Fassaden	Sonderformen sind möglich Einzelfenster, stehendes Rechteck und Einzelfenster mit Klappläden
Oberfläche	Putz, farbig gestrichen, Fachwerk oder Ziegelmauerwerk.

Wesentliche Abweichungen, auch bei einzelnen Häusern, würden das Stadtbild stark verändern und seinen Charakter negativ beeinflussen. Um dies zu verhindern, sind in der vorliegenden Gestaltungssatzung Festsetzungen getroffen, die den Erhalt der bestehenden Struktur gewährleisten. Ergeben sich bei größeren Sanierungsvorhaben neue städtebauliche und architektonische Gesichtspunkte, können Ausnahmen gewährt werden.

### **Die Farbigkeit des Stadtbildes**

Besonders empfindlich, weil auch leicht zu ändern, ist die Farbigkeit des Stadtbildes. Die Satzung bestimmt in § 5 Abs. 5.1, dass die Dächer mit Ziegeln zu decken sind, da der rotbraune Ziegelton der Dachflächen sehr wichtig für die Farbigkeit des Stadtbildes ist.

Ebenso wichtig ist, dass die Vielfalt der Farben, in denen die Fassaden der Gebäude gestrichen sind, erhalten bleibt. Besonders gefährlich für das farbige Stadtbild ist die Farbe weiß, da diese extreme Helligkeit die Gebäude aus dem städtebaulichen Zusammenhang löst. Aus diesem Grund sind sehr helle und sehr dunkle Farbtöne in § 6 Abs.6.1 ausdrücklich verboten. Das gleiche gilt für Oberflächenbehandlungen und Fassadenverkleidungen aus glatten, glänzenden Metallen, Kunststoffen usw. entspr.



§ 3 Abs.3.2. Gleichermaßen sind vorgesetzte Rollladenkästen entspr. § 4 Abs. 2.2 nicht zugelassen.

### **Schaufenster und Werbeanlagen**

Entspr. Abs. 4.3 sind Schaufenster nur in der Erdgeschoßzone zulässig, dasselbe gilt nach 3 7 Abs. 7.1 für Werbeanlagen und Automaten. Damit wird gewährleistet, dass das Erdgeschoß als Kontaktzone zwischen Kunden und Läden den wirtschaftlichen und gewerblichen Erfordernissen entsprechend gestaltet werden kann. Auf jeden Fall müssen die Schaufenster Rücksicht auf die Proportionen der Gebäude nehmen. Für die Werbeanlagen sind Höchstgrößen festgelegt.

### **Fassadenproportionen**

Der Ausdruck des einzelnen Hauses wird auch durch die Proportion seiner Fassade bestimmt. Die Gebäude haben Fensterreihen, gebildet durch Einzelfenster, die meist durch Fensterläden miteinander verbunden sind. Dadurch entsteht eine horizontale Struktur der Fassaden, ab und zu durch geschoßweise Vorsprünge unterstrichen.

Werden bei Renovierungen die Fensterläden weggelassen oder durch Jalousien ersetzt, verliert die Fassade, in der die Fenster nun zu klein erscheinen und verloren wirken, ihren Charakter, wirken nun langweilig und nackt. Deshalb wird in § 4 Abs. 2.1 der Erhalt der Klappläden vorgeschrieben, sofern bei Neu- und Umbauten nicht eine neue, harmonisch proportionierte Fassade geschaffen wird.

### **Baudenkmale**

Baudenkmale haben wegen ihrer besonderen Form, Größe und Funktion oder wegen besonderer Qualitäten in der Fassadengestaltung eine besondere städtebauliche oder architektonische Bedeutung. Sie sind größtenteils bereits in der vorläufigen Liste der Kulturdenkmale des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg aufgeführt. Sie sollen soweit als möglich und vertretbar in ihrer historischen Substanz erhalten bleiben.

### **Stadtbauliche Komposition**

Die Art der Gebäudestellungen bildet den Charakter des Straßenraumes mit seinen Verengungen und Aufweitungen, durch die häufig der Blick auf besondere Punkte gelenkt wird. Veränderungen in der Straßenflucht, vor allem Verbreiterungen oder Begradigungen, können die lebendige, gewachsene Raumfolge erheblich stören.

### **Zusammenfassung**

Mit dieser Satzung soll nicht jede bauliche Entwicklung oder die Sanierung innerhalb des Geltungsbereichs verhindert werden; vielmehr sollen die vorhandenen architektonischen und stadtbaulichen Zusammenhänge aufgezeigt und festgehalten werden, um bei der Sanierung nicht unbedacht und unabsichtlich unersetzbare Werte zu zerstören, die in ihrer Bedeutung für die Stadt und ihre Bürger erst in späteren Jahren als richtig erkannt und verstanden werden.

Neuere Sanierungsvorhaben, die auch neue städtebauliche und architektonische Aspekte in das Gebiet mit einbringen können, müssen sich, soweit möglich, in ihrer neuen Form dem Stadtbild anpassen.

Die vorliegende Gestaltungssatzung umfasst alle notwendigen Regelungen, um das architektonische und städtebauliche Gesamtbild zu wahren. Die Bestimmungen sind der Situation entsprechend angemessen, obwohl teilweise eine engere Auslegung, z.B. Dachaufbauten, gegenüber der bestehenden Gestaltungssatzung vom 1.7.1981 gegeben ist.

Grundsätzlich ist die vorliegende Gestaltungssatzung weitgehend an die bestehende Gestaltungssatzung angelehnt.

Lauffen a.N., den 30.11.1990

gez. Manfred Kübler  
Bürgermeister