Stadt Schiltach
Landkreis Rottweil

Ö r t l i c h e B a u v o r s c h r i f t e n

für den denkmalgeschützten Altstadtbereich von Schiltach

1. Präambel

Die Altstadt von Schiltach ist eines der seltenen Beispiele einer dem Wesen nach noch erhaltenen mittelalterlichen Fachwerkstadt. Dem Gemeinderat stellt sich die wichtige Aufgabe, dieses vorhandene Stadtbild in seiner Einheitlichkeit und Maßstäblichkeit zu erhalten und zu schützen.

Nachteilige Veränderungen oder Beeinträchtigungen der Altstadt müssen verhindert werden. Die Gefahr besteht, daß das wertvolle Stadtbild durch unbedachte Einzelmaßnahmen bei Erneuerungen, Um- und Ausbauten der Gebäude gestört und dadurch im Lauf der Jahre zerstört wird.

Der Beschluß des Gemeinderats, die historisch bedeutende Altstadt unter Denkmalschutz zu stellen, war ein wesentlicher Schritt, das gesteckte Ziel zu erreichen. Weitere gestalterische Festsetzungen sind jedoch notwendig.

Nach § 11 Abs. 1 der Landesbauordnung sind bauliche Anlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, daß sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Auf Kultur- und Naturdenkmale und auf erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen. § 74 der Landesbauordnung räumt den Gemeinden die Möglichkeit ein, durch Satzung örtliche Bauvorschriften zu erlassen.

Zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes des historischen Stadtkerns hat der Gemeinderat der Stadt Schiltach am 16. Dezember 1998 aufgrund von § 74 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 3, 4 und 7, Abs. 2 Ziff. 1 und § 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521), sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 577) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. März 1997 (GBl. S. 101) folgende

S a t z u n g

als örtliche Bauvorschriften beschlossen:

2. Geltungsbereich dieser Satzung

§ 1

Abgrenzung des Geltungsbereichs

(1) Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den durch Verfügung der Oberen Denkmalschutzbehörde vom 16. Dezember 1971 festgelegten und in das Denkmalbuch eingetragenen denkmalgeschützten Bereich der Altstadt mit Ausnahme der Grundstücke Flst. 2, 2/1, 954/2, 116, 116/1, 120 und 122/1.

(2) Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan vom 23.09.1998 (Maßstab 1:1.500) umrandet.

(3) Dieser Lageplan ist als Anlage Bestandteil dieser Satzung.

(4) Unberührt bleiben weitergehende Regelungen in Bebauungsplänen und anderen öffentlich- rechtlichen Vorschriften, insbesondere über Sondernutzungen an öffentlichen Straßen.

3. Erhaltungs- und Gestaltungsanforderungen

§ 2

Allgemeine Anforderungen

Bauliche Anlagen, Werbeanlagen, Automaten und Sonnenschutzdächer sind so zu errichten und zu unterhalten, daß sie sich nach Maßstab, Form, Farbe, Werkstoff und Gliederung dem jeweiligen Gebäude und der Umgebung anpassen, an dem sie angebracht sind. Sie dürfen das Erscheinungsbild und den Charakter der sie umgebenden baulichen Anlagen und das Straßenbild nicht beeinträchtigen.

§ 3

Erhaltung der Dachlandschaft

(1) Die Dachlandschaft ist in der gegebenen Einheitlichkeit und Geschlossenheit vom Material und von den Neigungswinkeln her zu erhalten.

(2) Bei Neubauten und Wiederaufbauten sind alle Hauptgebäude grundsätzlich mit Satteldächern mit beidseitig gleicher Neigung bei einem Neigungswinkel von 45 bis 55° zu

errichten; anders lautende Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben hiervon unberührt.

(3) Die Traufhöhen benachbarter Gebäude sollen voneinander abweichen. Kniestöcke sind grundsätzlich nicht zugelassen.

(4) Auf Dächern dürfen Dachaufbauten als Gauben oder Ausstöße durch ihre Größe, Anzahl oder Form die historische Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Dacheinschnitte und liegende Dachflächenfenster sind nur dort zulässig, wo sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

(5) Dachvorsprünge sind an die nähere Umgebung anzupassen. Als Maximalmaß werden 0,5 m festgelegt.

(6) Sonnenkollektoren oder ähnliche Anlagen sind unzulässig. Ausnahmen sind nur dort möglich, wo sie vom öffentlichen Straßenraum her nicht einsehbar sind.

(7) Kamine und Kaminköpfe, die nicht mit gebrannten Klinkersteinen aufgemauert wurden, sind zu verputzen. Kupferblechverkleidungen werden zugelassen.

§ 4

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können solche Anlagen im Einzelfall zum Empfang von Programmen zugelassen werden, die nicht über ein Kabelnetz empfangen werden können und deshalb das Recht auf Informationsfreiheit eingeschränkt wäre.

Technische Möglichkeiten hinsichtlich einer Verringerung von Größe und Anzahl der Empfangsanlage (z. B. Zusammenschluß mehrerer Anschlüsse auf eine Empfangsanlage) sind zu nutzen. Die Anlage muß so installiert werden, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar ist. Die Farbgebung ist dem Gebäude anzupassen.

§ 5

Anforderungen an Einzelgebäude bei Neubauten,
Umbauten und Renovierungen

(1) Eingangsbereich zu den Gebäuden

a) Bei der Gestaltung des Eingangsbereichs einzelner Gebäude zwischen öffentlicher Straße und Haustüre sind Natursteine zu verwenden, die sich nach Form und Farbe zwischen Straße und Gebäude harmonisch einfügen.

b) Keramikfliesen sind für die Herstellung der Wege oder Treppen nicht zugelassen. Geländer oder Handläufe sind der Qualität und Maßstäblichkeit der Gebäude anzupassen, als Material sind nur Holz oder Eisen zugelassen.

- 4 -

(2) Erdgeschoß

a) Der Erdgeschoßbereich ist in massiver Bauweise zu erstellen. Die Ausbildung des Erdgeschoßbereichs muß die darauf aufbauende historische Lochfassade berücksichtigen.

b) Die tragenden Elemente im Erdgeschoßbereich bei der Ausführung von Passagen müssen als kräftige Pfeiler in Erscheinung treten. Der lichte Abstand zwischen den Pfeilern soll das Maß von 2,00 bis 2,50 Meter nicht überschreiten.

c) Die Schaufenster sind der Maßstäblichkeit der gesamten Fassade anzupassen. Sie müssen Brüstungen erhalten und sind entsprechend der Gestaltung des Obergeschosses mit deutlich lesbaren Pfeilern zu untergliedern, deren Abstand das Maß von 2,00 bis 2,50 m nicht überschreiten soll.

d) Kragplatten und Vordächer über der Erdgeschoßzone sind nicht zulässig.

(3) Obergeschoß

Schaufenster sind in den Obergeschossen nicht zulässig.

(4) Fassadengestaltung, Maßstäblichkeit

a) Als Fassadengrundform sind die ortsüblichen Lochfassaden mit stehenden Einzelfenstern beizubehalten.

b) Die Maßstäblichkeit ist bei allen Um-, An- und Wiederaufbauten zu beachten.

c) Das im historischen Bereich ablesbare Achsmaß der Fachwerkpfosten von 0,80 bis 1,35 Meter ist für die Gestaltung der Fassaden zu berücksichtigen. Eckpfosten sollen im Verhältnis zum normalen Riegelfachwerk kräftiger ausgebildet werden.

(5) Gestaltung der Öffnungen

a) Tore sind in Holzbauweise herzustellen oder mit Holz zu verkleiden.

b) Türen und Fenster sind aus Holz, Schaufenster aus Holz oder anderen nicht glänzenden Materialien herzustellen.

c) Fenster sind zweiflügelig in vertikaler Teilung auszubilden. Bei Altbauten und historisierenden Neubauten sind darüberhinaus mindestens zwei Horizontal-Sprossen aus Holz vorzusehen, wobei der Kämpfer als eine Sprosse zählt.

d) Der Einbau von Glasbausteinen ist unzulässig.

§ 6

Anforderungen an das Baumaterial

(1) Außenwände

a) Für die Außenhaut von Gebäuden ist Putz zu verwenden. Unzulässig sind z. B. grobgemusterte und modische Putztechniken, Verkleidungen aus Glas, Keramik, Spaltklinker, geschliffenen Werksteinen oder Kunststeinen; Schiefer oder Asbestzementplatten, Kunststoff- und Metalltafeln oder -platten.

b) In Ausnahmefällen kann eine putzähnliche Struktur oder Natursteinmauerwerk zugelassen werden.

- 5 -

(2) Dacheindeckungen

a) Zur Erhaltung der Einheitlichkeit der Dachlandschaft im Sinne von § 3 Abs. 1 dieser Satzung sind für Dacheindeckungen rote Tonziegel (vorzugsweise nicht engobierte Biberschwanzziegel) zu verwenden.

b) Schieferplatten, Asbestzementplatten, Schindeln aller Art, Kunststoff-Folien, Dachpappen, Metallbleche oder ähnliches Material dürfen als Dachdeckung nicht verwendet werden.

c) Ausnahmen für besondere Dächer und Dachaufbauten können zugelassen werden, sofern der historische Befund dies zuläßt.

§ 7

Historische Bauteile und Ausstattungsgegenstände

(1) Freilegung

Bei Erneuerungsmaßnahmen an der Fassade von Gebäuden sollen Fachwerk, Tür- und Fensterumrahmungen u. a. freigelegt werden. Die Freilegung ist im Benehmen mit dem Bürgermeisteramt und dem Landesdenkmalamt durchzuführen.

(2) Zubehör wie Namensschilder, Briefkastenanlagen, Rufanlagen und dergleichen müssen in Hauseingängen untergebracht werden. Ist dies nicht möglich, müssen sie sich nach Form, Maßstab und Gestaltung der Fassade anpassen.

(3) Erhaltung

a) Bauteile und Ausstattungsgegenstände von geschichtlicher oder handwerklicher Bedeutung sowie für Schiltach typische bauliche Erscheinungsformen und Merkmale sind im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und zu pflegen. Dasselbe gilt für Wappen, Erinnerungssteine, Erinnerungstafeln, Tür- und Fensterumrahmungen u. a..

b) Die Lauben an den rückwärtigen Giebeln der Gebäude über der Stadtmauer entlang der Schenkenzeller Straße sind zu erhalten.

§ 8

Farbgestaltung der Gebäude

(1) Bei Farbgebungen an Neubauten, nach Renovierungen und bei Pflege vorhandener Gebäude ist besonders Rücksicht auf die Gesamtwirkung des Straßen- oder Platzraumes, dominierende Gebäude und unmittelbare Nachbarhäuser zu nehmen.

(2) Die Baukörper müssen farblich voneinander abgesetzt werden.

- 6 -

§ 9

Anforderungen an Werbeanlagen, Hinweisschilder und Automaten

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur dann zulässig, wenn sie
a) nicht zu einer Häufung am einzelnen Grundstück führen, der Maßstäblichkeit des einzelnen Baukörpers entsprechen, nicht ungeordnet oder reglos angebracht werden,
b) nicht wesentliche Bauglieder oder einzelne Bauteile (z. B. Gesimse, Erker, Pfeiler) beeinträchtigen, insbesondere überschneiden oder verdecken,
c) nicht die Wirkung von Kunst- oder Kulturdenkmalen (z. B. Brunnen) und dergl. beeinträchtigen.

(2) Für Schriftzüge bei Werbeanlagen sind nur Einzelbuchstaben in der Höhe von maximal 40 Zentimeter zugelassen. Die Anbringung ist auf das Erdgeschoß bis einschließlich der Brüstung des ersten Obergeschosses beschränkt. Die Buchstaben dürfen nicht als Leuchtschrift, sondern nur als hinterleuchtet ausgeführt werden.

(3) Ein flächiges Zu- bzw. Bekleben und Bemalen der Schaufenster, sei es an der Innen- oder Außenseite, ist nicht zulässig. Am Rande der Schaufenster können ausnahmsweise Schrift- züge aufgeklebt werden, sofern sie anstelle von Werbeanlagen nach Abs. 1 angebracht werden und eine Höhe von 40 cm nicht überschreiten. Sie sind in transparenter Form zu gestalten.

(4) Weitere Werbung ist in den einzelnen Schaufenstern nur zulässig, wenn sie in transparenter Form gestaltet ist und nicht mehr als 15% der Fensterfläche einnimmt.

(5) Ausleger sind nur zulässig, wenn sie künstlerisch gestaltet werden.

(6) Automaten und Schaukästen sind in der Regel nur in Gebäudenischen, Passagen oder als Bestandteile von Schaufensteranlagen zulässig. Sie dürfen in den öffentlichen Verkehrsraum nicht hineinragen. Sie sind farblich dem Gebäude anzupassen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

(7) Hinweisschilder sind nur am Ort der Leistung und nur bis 0,1 Quadratmeter Einzelfläche in dunklem, nicht glänzendem Material zulässig.

§ 10

Sonnenschutz (Markisen)

(1) Bei Altbauten und historisierenden Neubauten sind als Sonnenschutz nur Holzklappläden zugelassen, im Erdgeschoßbereich auch Rollmarkisen. Rolläden sind unzulässig. Die vorhandenen Holzklappläden sind zu erhalten. Innenjalousien werden zugelassen.

- 7 -

(2) Markisen aus glänzenden, grellen oder sonst störend wirkenden Farben oder Materialien sind nicht zulässig. Sie müssen auf die Fassadenfarbe abgestimmt und in Länge und Form der Gliederung des Gebäudes angepaßt sein.

(3) Markisen in Korb- oder Tonnenform sind nicht zulässig.

4. Verfahrensvorschriften

§ 11

Einführung des Kenntnisgabeverfahrens

(1) Abweichend von § 50 Abs. 1 bis 4 LBO bedürfen nachstehende Vorhaben des Kenntnisgabeverfahrens:

a) Alle Veränderungen der äußeren Gestalt und Farbigkeit baulicher Anlagen im gesamten Geltungsbereich dieser Satzung.
b) Stützmauern, Einfassungsmauern und Einfriedungen, soweit sie von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind.
c) Werbeanlagen i. S. von § 2 Abs. 9 LBO, ausgenommen Namensschilder bis 0,1 Quadratmeter Größe.
d) Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen.
e) Gewächshäuser bis zu 4 m Höhe
f) Antennen
g) Fahnenmasten
h) Blitzschutzanlagen
i) Behälter für verflüssigte Gase mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3 t
j) Behälter für nicht verflüssigte Gase bei 6 m³ Behälterinhalt
k) Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe bis 5 m³ Behälterinhalt
l) sonstige drucklose Behälter bis 50 m³ Behälterinhalt und 3 m Höhe
m) Wasserbecken im Innenbereich bis 100 m³ Beckeninhalt
n) Pergolen
o) Zufahrten zu verfahrensfreien Anlagen im Innenbereich
p) Stellplätze
q) Fahrradabstellanlagen
r) selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen bis 3 m Höhe oder Tiefe
s) Skulpturen

(2) Die Bestimmungen dieser Satzung sind auch bei reinen Instandhaltungsarbeiten nach § 50 Abs. 4 LBO zu beachten.

(3) Es wird darauf hingewiesen, daß für die in Abs. 1 und 2 aufgeführten Maßnahmen noch zusätzlich eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist, die vor Beginn der Maßnahme vorliegen muß.

- 8 -

§ 12

Besondere Anforderungen an Bauvorlagen

Die Baurechtsbehörde kann bei Neubauten, Wiederaufbauten, Renovationen, Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten besondere Nachweise und Planunterlagen verlangen:

a) Bestandspläne
b) Darstellung der Nachbargebäude
c) Farbskizzen
d) Darstellung von Details
e) Modelle
f) Schaugerüste

§ 13

Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

(1) Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen richten sich nach § 56 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg.

(2) Zuständig ist die Baurechtsbehörde.

§ 14

Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung stellen eine Ordnungswidrigkeit dar und können nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden.

§ 15

Inkrafttreten und Außerkrafttreten
von Vorschriften

(1) Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Satzung vom 6. Februar 1991 außer Kraft.

Schiltach, Bürgermeisteramt

Peter Rottenburger, Bürgermeister