

## **ALTSTADTSATZUNG DER STADT GUNDELSHEIM**

### **Präambel**

Das Stadtbild von Gundelsheim - von außen wie von innen - ist eines der schönsten der Region.

In den Häusern der Altstadt spiegelt sich eine lange und vielfältige Geschichte. Trotz vieler Stilrichtungen und ausgeprägter Individualität jedes einzelnen Bauwerks ist das Bild der Straßen und Plätze von bemerkenswerter Geschlossenheit. Diese Geschlossenheit entsteht aus den begrenzten Größenunterschieden zwischen den einzelnen Häusern, aus dem guten Einfügen in den Zusammenhang der Nachbarhäuser, aus den stets einfachen aber fein gegliederten Formen und nicht zuletzt aus einer Reihe von Baudetails, die den Häusern nahezu aller Epochen gemeinsam ist.

Dieses Miteinander von Lebendigkeit und Geschlossenheit zu erhalten und weiterzuführen ist Ziel dieser Satzung.

### **Allgemeine Stadtbildsatzung für die Altstadt Gundelsheim**

Auf Grund von § 73 Abs. 1 und 2 und § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. Nov. 1983 (Ges.Bl.S. 770, ber. GBl. 1984 S. 519), geändert durch Gesetz vom 1. April 1985 (GBl. S. 51) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Gundelsheim am 10. Februar 1982, zuletzt geändert durch Gemeinderatsbeschluss am 25. September 1985, folgende Satzung als örtliche Bauvorschrift zum Schutz der historischen Altstadt beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für die Altstadt von Gundelsheim, begrenzt durch die Mühlstraße im Süden; den Bahndamm im Westen; den Weg hinter den Gebäuden Roemheldstraße 3 - 13 und einschließlich der Gebäude Nr. 2, 4 und 8 im Wohngebiet Himmelreich im Norden sowie die Tiefenbacher Straße im Osten. Das Gelände des Freibads und das Schloßareal bleiben ausgenommen.
- (2) Der Geltungsbereich der Satzung ist im Lageplan "Allgemeine Stadtbildsatzung für die Altstadt Gundelsheim" im Maßstab 1 : 2500 mit einem deutlich gekennzeichneten Umgrenzungsband umrandet.
- (3) Dieser Lageplan ist als Anlage Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2**

##### **Allgemeine Anforderungen**

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind alle Maßnahmen bezüglich Werkstoffwahl, Farbgebung, Konstruktion und Gestaltung so auszuführen, dass das vorhandene Straßenbild gewahrt bleibt und die Gesamtheit der die historische Altstadt prägenden Merkmale, gesichert wird. Ein solcher städtebaulicher Zusammenhang, der geprägt ist durch

1. die aus den historischen Grundstücksgrößen überkommenen Formate und die dementsprechende Aufgliederung in Baukörper, die diesen Grundstücksmaßstab widerspiegeln,
2. die Geschlossenheit, Maßstäblichkeit und Einheitlichkeit der Dachlandschaft,
3. die durch Knicke, Vor- und Rücksprünge der einzelnen Hausfronten jeweils nach den gegebenen verschiedenen Grundstücksbreiten bewirkte Lebendigkeit und Untergliederung der einzelnen Straßen- und Platzräume und die typische Lücken von im allgemeinen 50 - 80 cm Breite,
4. die vorherrschende Firstrichtung zu den einzelnen Straßen und Plätzen,
5. den Baucharakter der Gebäude, bei denen die geschlossenen Wandflächen gegenüber den Fensterflächen überwiegen,
6. Rücksichtnahme auf die Höhenlage im Gelände und zwischen benachbarten baulichen Anlagen und entsprechende Abstufungen bei Firsthöhen, Traufen, Simsens, Treppenaufgängen usw.,

ist dadurch sicherzustellen, daß die bestehenden Proportionen und Gliederungen von Fassaden, Baukörpern und Dächern beizubehalten sind.

### § 3

#### Erhaltung der Dachlandschaft

- (1) Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach mit beiderseits gleicher Neigung von mehr als 48°. Es sind Dachüberstände an der Traufseite von 10 - 20 cm, an der Ortgangseite von 20 - 30 cm auszubilden, Die Traufen sind in ortsüblicher Weise mit halbrunden vorgehängten Rinnen auszuführen. Die Ortgänge müssen eine Stärke von 10 - 15 cm aufweisen.
- (2) Dachgaupen sind als Einzelgaupen (Schleppgaupen, Giebelgaupen) mit einer max. Breite von 1,20 m auszubilden; soweit sie von öffentlichem Straßenraum her einsehbar sind, sind sie nur zulässig, wenn durch sie das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird. Die Gesamtbreite aller Gaupen darf höchstens 1/3 der Dachlänge in Anspruch nehmen, der Abstand von Ortgängen, Kehlen und Graten muss mindestens 2,40 m, untereinander mindestens 1,20 m betragen.
- (3) Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum her - auch von außerhalb der historischen Altstadt - nicht einsehbar sind.
- (4) Aufbauten und Gehäuse für Aufzugsanlagen und andere technische Gehäuse sind unter der Dachhaut unterzubringen. Soweit diese Möglichkeit - besonders bei Altbauten - nicht besteht, ist ihre Höhe auf mindestens 2 m unter Firsthöhe zu begrenzen. Sie sind in Form und Material der Dachlandschaft anzupassen. Ihre Breite ist auf die zulässige Gesamtbreite der Gaupen anzurechnen. Alle Oberflächen sind im Farbton des Daches zu halten, soweit sie nicht als Bestandteile der Umfassungswände Traufe bzw. Ortgang unterbrechen. Andere Dachaufbauten und Dacheinschnitte können zugelassen werden, wenn sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

- (5) In der Ebene der Dachfläche liegende Fenster (Dachflächenfenster) sind nur bis zu einer Größe von 1,4 m<sup>2</sup> zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum - auch von außerhalb der historischen Altstadt - einsehbar sind. Die Rahmen der Dachfenster sind farblich mit einer Farbe des Daches abzustimmen. Die Verwendung liegender Dachfenster zusammen mit Dachgaupen oder Einschnitten auf einer Seite des selben Daches sind nicht zulässig.
- (6) Über das Dach aufsteigende Kamine sind zu verputzen oder in Sichtbackstein auszuführen; Kupferverkleidungen können zugelassen werden, sofern sie das historische Altstadtbild nicht beeinträchtigen.
- (7) Die Anbringung von mehr als einer Außenantenne an einem Gebäude ist nicht zulässig. Nach Möglichkeit sollten Antennen im Dachraum untergebracht werden.
- (8) Zur Dachdeckung sind gebrannte, nicht engobierte Tonziegel, vorzugsweise aufgeraute naturrote Biberschwänze mit Rundschnitt zu verwenden. Historische Schieferdeckung ist in Einzelfällen zulässig.

#### **§ 4 Traufhöhen**

Bestehende Unterschiede in den Traufhöhen benachbarter Gebäude sind zu erhalten. Bei gleicher Geschoßzahl von benachbarten Gebäuden können zur Erreichung unterschiedlicher Traufhöhen Kniestöcke oder unterschiedliche Geschoßhöhen zugelassen oder vorgeschrieben werden

#### **§ 5 Fassadengliederung**

- (1) Für die Gliederung der Fassaden ist die ortsübliche Lochfassade maßgebend.
- (2) Arkaden und arkadenähnliche Einbauten sind unzulässig.
- (3) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie sind der Maßstäblichkeit der gesamten Fassade anzupassen. Sie müssen Brüstungen oder Sockel und Leibungen erhalten und sind entsprechend der Gestaltung der Obergeschoße mit deutlich ablesbaren Pfeilern zu untergliedern.
- (4) Freileitungen an Gebäude, wie elektrische Hausanschlüsse, Telefonanschlüsse, Antennenverteilerleitungen und ähnliches sind nicht zugelassen.

#### **§ 6 Fenster**

- (1) Fenster sind als stehende Rechtecke, in der Regel mindestens 2-flügelig mit Holzsprossenteilung, auszubilden.
- (2) Vorhandene Holz- und Steinumrahmungen sind beizubehalten.
- (3) Das Bekleben, Anstreichen oder Abdecken von Fensterscheiben, auch von Schaufensterscheiben, mit Werbematerialien ist unzulässig.
- (4) Vorhandene Klappläden sind zu erhalten.

- (5) Rollläden und Außenjalousien sind nur zulässig, wenn sie entweder von öffentlichen Flächen her nicht einsehbar sind oder wenn der Rollladenkasten bzw. die Jalousienabdeckung an der Fassade nicht sichtbar hervortritt.

## **§ 7 Oberfläche der Fassaden**

- (1) Fachwerke sind zu erhalten, die Ausfachungen sind zu verputzen.
- (2) Verkleidungen mit polierten oder glänzenden Oberflächen sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Glas, glasierte Keramik, engobierte Spaltklinker, geschliffene Werksteine oder Kunststeine sowie für Kunststoff- und Metalltafeln oder Platten. Verkleidungen aus Schiefer und Asbestzement sind ebenfalls nicht zulässig. Wandverkleidungen aus Holz sind nur zulässig, wenn sie vom Straßenraum her nicht sichtbar sind.
- (3) Gemauerte und gegossene Fassadenflächen sind zu verputzen.
- (4) Für die Außenhaut von Gebäuden und Fachwerkausfachungen ist Putz zu verwenden, dessen Erscheinungsbild den traditionellen handwerklichen Putzweisen entspricht. Strukturputze (mit Rillen, Kringeln, Blättern u. ä.) sind unzulässig.

## **§ 8 Farbgestaltung**

- (1) Folgende Farbtöne dürfen beim Fassadenanstrich oder bei Plattenverkleidungen nicht verwendet werden:
- Reines Weiß oder sehr helle Farbtöne (Remissionswert von 80 - 100), reines Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne (Remissionswert von 0 - 15).
- (2) Bei der Farbgestaltung von historischen Gebäuden können Befunderhebungen berücksichtigt werden. Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes bleiben unberührt.
- (3) Der jeweils gültige Farbleitplan der Stadt Gundelsheim soll beachtet werden, insbesondere hinsichtlich der Farbwertigkeit.

## **§ 9 Materialien**

- (1) Fensterrahmen sind in der Regel in Holz auszuführen; auch weiße Kunststofffensterrahmen sind zugelassen. Ausnahmsweise kann bei Schaufenstern dunkel eloxiertes Metall zugelassen werden.
- (2) Haus- und Scheunentore sowie Hauseingangstüren sind in Holz auszuführen.
- (3) Außentreppen sind in Sandstein auszuführen. Die Blockform der Stufen ist anzustreben.

## **§ 10 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf den den Geschäftsstraßen zugewandten Seiten der Gebäude zulässig. Werbung in Schrift oder Zeichen darf nur unterhalb der Fenstersimse des 1. Obergeschoßes angebracht werden. Als Werbeanlagen sind nur Einzelbuchstaben und Schriftzüge, die nicht höher als 35 cm und die nur indirekt beleuchtet werden oder aufgemalte Schriften zulässig.  
Werbeanlagen mit senkrecht untereinander gesetzten Schriftzeichen sind unzulässig.
- (2) Stechschilder sind unzulässig. Ausnahmen können für künstlerisch wertvolle und handwerklich gearbeitete Berufszeichen zugelassen werden.

Unzulässig sind mehr als 2 Schriftarten und Farben an einem Gebäude. Markisen aus glänzenden Materialien oder in grellen Farben oder Materialien sind unzulässig, soweit sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sind.

## **§ 11 Automaten**

Automaten an den der Straße zugewandten Fassaden sind unzulässig.

## **§ 12 Verkehrsräume (Straße, Wege, Plätze)**

- (1) Historische Pflaster sind zu erhalten.
- (2) Für Hofeinfahrten und befestigte Innenhöfe, die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind, sollen Pflasterungen aus Steinen bis zu höchstens 20 cm Seitenlänge verwendet werden, wassergebundene Decken sind zulässig.
- (3) Blumentröge sind nur zugelassen, wenn sie aus Holz oder Sandstein hergestellt sind.

## **§ 13 Beleuchtungsanlagen**

Durch die Anlagen für die Straßenbeleuchtung, Beleuchtung von Hauseingängen darf das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt werden.

## **§ 14 Einführung der Baugenehmigungspflicht**

Abweichend von den §§ 87 Abs. 1 und 89 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung (LBO) bedürfen nachstehende Vorhaben einer Baugenehmigung:

1. Die Freilegung von Bauteilen (wie z. B. Fachwerk, Türumrahmungen, Fenstereinfassungen u. ä.).
2. Die Errichtung von Stützmauern, Einfassungsmauern und Einfriedigungen, soweit sie von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind.

3. Abgrabungen und Aufschüttungen über 50 cm Höhenunterschied gegenüber dem bestehenden Gelände.
4. Die Anbringung von Warenautomaten.
5. Die Anbringung von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.
6. Die Errichtung von Amateurfunkantennen.
7. Die Errichtung von Werbeanlagen i. S. von § 17 Abs. 1 LBO.
8. Vordächer, Balkone und Markisen, die zum öffentlichen Verkehrsraum hin errichtet werden sollen.

### **§ 15 Ausnahmen und Befreiungen**

Ausnahmen und Befreiungen richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

### **§ 16 Beratung, Denkmalschutz**

Im Einzelfall steht das städtische Bauamt zur Beratung zur Verfügung; bei Fragen des Denkmalschutzes können auch die Denkmalschutzbehörden angesprochen werden.

### **§ 17 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig i. S. von § 112 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der §§ 2 - 15 dieser Satzung zuwiderhandelt.

### **§ 18 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Gundelsheim, den 10. Februar 1982 / 25. September 1985

gez.

- Oheim -  
Bürgermeister