



Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden- Baden Teil 1 „Annaberg“ vom 20.10.2023

Aufgrund von

- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Änderung des Stiftungsgesetzes für Baden-Württemberg und weiterer Vorschriften vom 27.6.2023 (GBl. S. 229),
- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung des baurechtlichen Verfahrens beim Mobilfunknetzausbau vom 13.6.2023 (GBl. S. 170),

hat der Gemeinderat der Stadt Baden-Baden in der Sitzung vom 27.11.2023 zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze und Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kulturdenkmalen folgende Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen für den Bereich Annaberg, nachfolgend Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ genannt, beschlossen:

Inhalt

§ 1	Geltungsbereich	5
§ 2	Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Rechtsvorschriften im Geltungsbereich dieser Satzung	5
§ 3	Allgemeine Anforderungen an die Baugestaltung	8
§ 4	Baukörper	8
§ 5	Fassadengestaltung	9
§ 6	Fenster und Türen	11
§ 7	Dächer	12
§ 8	Dachaufbauten	14
§ 9	Gestaltung von Grundstücksfreiflächen	14
§ 10	Einfriedungen	16
§ 11	Stützmauern	16
§ 12	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	17
§ 13	Werbeanlagen und Automaten	17
§ 14	Technische Anlagen	18
§ 15	Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung	19
§ 16	Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen	20
§ 17	Ordnungswidrigkeiten	21
§ 18	Inkrafttreten.....	21
Anlage 1: Geltungsbereich Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden- Baden Teil 1 „Annaberg“		22
Anlage 2: Farbpaletten für § 5 Abs. 10 und § 11 Abs. 2		24
Anlage 3: Denkmalpflegerischer Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ vom 20.10.2023		25

Präambel

Das Villengebiet „Annaberg“ ist eines von mehreren historischen Villengebieten in Baden-Baden.

Für das Villengebiet „Annaberg“ wurde um 1902/03 ein umfassender Straßen- und Erschließungsplan aufgestellt mit dem Ziel, das Gebiet als Wohngebiet gehobenen Charakters mit den dazugehörigen öffentlichen Grün- und Parkflächen zu erschließen. Hierbei standen die städtebaulichen Ideen der Gartenstadt Pate. Mit der 1922-25 nach Plänen Max Laegers geschaffenen Wasserkunstanlage „Paradies“ erhielt das Gebiet zudem eine bedeutende Garten- und Wohnanlage und dadurch eine exklusive städtebauliche Qualität.

Die historische Bebauung ist geprägt durch Landhäuser im Stil der Reformarchitektur (z.B. Villa Fieser des Architekten Riemerschmidt) und von Wohnhäusern im Stil der „gemäßigten Moderne“ aus den 1920- und 1930er Jahren. Das Villengebiet ist als gehobenes Wohnviertel des beginnenden 20. Jahrhunderts ein wichtiger Bestandteil der historischen Stadtlandschaft der Kurstadt Baden-Baden. Erhalten ist ein Villengebiet mit einem flächendeckenden Repräsentationscharakter sowie einer engen Verzahnung mit der Landschaft. Die städtebauliche Idee der mondänen Kurstadt des 19. Jahrhunderts wurde hier fortgeführt und an die gesellschaftlichen Veränderungen des 20. Jahrhunderts angepasst.

Die historischen Villengebiete von Baden-Baden sind wesentliche Bestandteile der internationalen Kurstadt und prägen in besonderer Weise das überlieferte Stadtbild. Sie sind Teil des charakteristischen Stadtgrundrisses, der im Wesentlichen im 19. und beginnenden 20. Jahrhundert entwickelt wurde. Struktur, Substanz und spezifische Funktionen der Viertel und Gebäude sind größtenteils erhalten und bilden einen wertvollen Bestandteil des unverwechselbaren baukulturellen Erbes.

Die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Villengebiete sind in den letzten Jahren vermehrt durch gestaltverändernde Modernisierungen und Umbauten sowie durch Neubauten gebietsfremder Architektur beeinträchtigt worden. Dadurch drohte die Gefahr, dass der Charakter der stadtbildprägenden, überlieferten und schützenswerten Bebauung nachteilig verändert wird.

Um die zukünftige Entwicklung der historischen Villengebiete stärker als bisher beeinflussen zu können, wurde im Jahr 2019 nach umfangreichen Untersuchungen und Analysen ein „Leitbild der baulichen Gestaltung für die historischen Villengebiete der Stadt Baden-Baden“ (Baufibel) vom Gemeinderat beschlossen. Das Leitbild soll dazu beitragen, die prägenden baulichen Formen und Gestaltungsmerkmale bei Neubau, Umbau und Sanierung von Gebäuden und Gartenanlagen zu respektieren und bei der zukünftigen Gestaltung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Das Leitbild dient als Entscheidungs- und Beratungshilfe bei anstehenden Bauvorhaben, ist aber nicht rechtsverbindlich.

Es hat sich aber gezeigt, dass bei Um- und Ersatzbauten der Schutz der äußeren Gestalt allein durch die Baufibel nicht ausreichend gesichert werden kann und daher rechtlich verbindliche gestalterische Vorgaben erforderlich sind. Um den Schutz der vorhandenen Strukturen und Gestaltungselemente zu sichern und eine behutsame Weiterentwicklung bei Neubauten sicher zu stellen, werden durch die Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ örtliche Bauvorschriften erlassen.

Das o.g. „Leitbild für die bauliche Gestaltung für die historischen Villengebiete der Stadt Baden-Baden“ dient als Grundlage für diese örtlichen Bauvorschriften und stellt somit das Gestaltungskonzept für die Satzung dar.

Rechtliche Grundlage für die Gestaltungssatzung ist § 74 Landesbauordnung (LBO). Danach können die Gemeinden durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen - zur Durchführung bau-

gestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern im Rahmen dieses Gesetzes.

Der Erlass der Gestaltungssatzung ist Bestandteil einer Gesamtstrategie zum Schutz und zum Erhalt der bedeutenden historischen Villengebiete der Stadt Baden-Baden. Das UNESCO-Welterbekomitee hat am 24. Juli 2021 die bedeutenden Kurstädte Europas mit Baden-Baden (The Great Spa Towns of Europe) in die UNESCO-Welterbeliste aufgenommen. Die Villengebiete sind wesentliche Bestandteile dieses Welterbes. Dadurch besteht die besondere Verpflichtung, das UNESCO-Welterbe und damit das kulturelle Erbe der Stadt zu schützen, zu pflegen und nachhaltig in die Zukunft zu entwickeln.

Zum Schutz der Villengebiete bestehen bereits für Teile der Villengebiete die denkmalrechtliche Gesamtanlagensatzung sowie zwei Erhaltungssatzungen. Weiterhin liegen für die Villengebiete zahlreiche Bebauungspläne vor, deren planungsrechtliche Festsetzungen den Inhalten des o.g. „Leitbildes für die bauliche Gestaltung für die historischen Villengebiete der Stadt Baden-Baden“ weitgehend entsprechen.

Diese Bebauungspläne datieren teilweise aus den 1980er Jahren und enthalten vielfältige örtliche Bauvorschriften mit unterschiedlichen Ausprägungen, wodurch die o.g. Gestaltleitlinien teilweise nur ungenügend erfasst sind. Daher ist vorgesehen, für die historischen Villengebiete Gestaltungssatzungen nach einheitlichen Leitlinien zu erstellen, um so die Inhalte und Empfehlungen des o.g. Gestaltungsleitbildes für alle historischen Villengebiete in abgestimmter Form in verbindliche örtliche Bauvorschriften umzusetzen. Durch vier Gestaltungssatzungen sollen die bisherigen örtlichen Bauvorschriften in den einzelnen Bebauungsplänen jeweils ersetzt werden. Zunächst wird mit der vorliegenden Gestaltungssatzung für das unter einem hohen Entwicklungsdruck stehende Villengebiet „Annaberg“ die erste Satzung aufgestellt.

Die Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ dient im Sinne von § 74 Abs. 1 LBO neben der Durchführung baugestalterischer Absichten vor allem der Erhaltung schützenswerter Bauteile, dem Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie dem Schutz von Kulturdenkmälern. Die Gestaltungssatzung zielt daher bei den historischen Villen auf deren gestalterischen Erhalt und deren Schutz ab. Für diese historischen Villen werden im Rahmen dieser Satzung weitgehende gestalterische Anforderungen vorgeschrieben. Im Vergleich dazu werden für einfachere oder neuere Gebäude oder Neubauten im Satzungsgebiet einfachere Gestaltungsvorschriften getroffen mit der baugestalterischen Absicht, das maßstäbliche gestalterische Einfügen in das Umfeld der historischen Villen zu sichern.

Die Gebäude und Freiräume, für die besonders weitgehende Gestaltungsvorschriften getroffen werden, werden in der Gestaltungssatzung jeweils als „erhaltenswerte“ Gebäude und Grün- und Gartenflächen, Straßenräume, Fußwege/ Staffeln benannt. Darunter fallen alle Gebäude, Grün- und Gartenflächen, sowie Einfriedungen und Stützmauern mit hohen gestalterischen Qualitäten, die im Sinne der Satzung erhaltenswert und schützenswert sind. In der Regel sind dies die historischen Villen des 19. und beginnenden 20. Jahrhunderts.

Bei jedem Bauvorhaben ist im Einzelnen zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die weitergehenden Gestaltungsvorschriften erfüllt sind. In der Regel trifft dies für die erhaltenswerten Gebäude, Grün- und Gartenflächen, Einfriedungen und Stützmauern zu. Der Denkmalpflegerische Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ in der Fassung vom 20.10.2023 (siehe § 2 Abs. 6) dient als Entscheidungsgrundlage zur Einstufung der Gebäude als erhaltenswert und schützenswert. Die Kulturdenkmale (siehe § 2 Abs. 4) sind über das Denkmalrecht zu beurteilen.

§ 1 Geltungsbereich

- 1) Räumlicher Geltungsbereich
Der Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung ist in dem beigefügten Lageplan abgegrenzt. Der Lageplan in Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.
- 2) Sachlicher Geltungsbereich
Die Bestimmungen dieser Satzung gelten sowohl für Neubauten, als auch für Wiederaufbauten, Umbauten, Instandhaltungen und Erweiterungen baulicher Anlagen, Freianlagen, Einfriedungen, Stützmauern, für Werbeanlagen und Automaten, Antennenanlagen, Klimaanlagen sowie Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung, Wärmepumpen und weitere Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung. Die Regelungen gelten auch für Vorhaben, die nach Landesbauordnung verfahrensfrei sind.

§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Rechtsvorschriften im Geltungsbereich dieser Satzung

- 1) Bebauungspläne
Im Geltungsbereich dieser Satzung bestehen folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne:
Qualifizierte Bebauungspläne
 - Bebauungsplan „Annaberg“, Teil 1,
 - Bebauungsplan „Annaberg, Teil 2“,
 - Bebauungsplan „Annaberg Teil 3“,
 - Bebauungsplan „Annaberg Teil 4“,
 - Bebauungsplan „Vincentistraße“,Einfacher Bebauungsplan
 - Teilbebauungsplan „Hardäckerstraße Straßen- u. Baufluchtenplan“ mit Teilbebauungsplan „Hardäckerstraße Gestaltungsplan“.Der Bebauungsplan „Annaberg Teil 5“ befindet sich in Aufstellung. Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan und der Rechtsverbindlichkeit der Gestaltungssatzung „Annaberg“ wird diese Satzung in den Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.
- 2) Rechtsverbindliche örtliche Bauvorschriften
Die rechtsverbindlichen örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO in den in Abs. 1 aufgeführten rechtsverbindlichen Bebauungsplänen werden durch die Vorschriften der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ ersetzt. Mit Inkrafttreten der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ treten die bisherigen örtlichen Bauvorschriften in den unter Abs. 1 aufgeführten rechtsverbindlichen Bebauungsplänen außer Kraft. Dies schließt die durch Planeinschrieb grundstücksweise getroffenen Vorschriften zu den Dachformen ein.
Hiervon ausgenommen sind die in den jeweiligen Planfassungen der Bebauungspläne durch Planeinschrieb und in den textlichen Festsetzungen getroffenen örtlichen Bauvorschriften zu den maximal zulässigen Firsthöhen und Traufhöhen einschließlich der festgesetzten Bezugshöhen. Die Planeinschriebe und textlichen Festsetzungen zu zulässigen maximalen Firsthöhen, Traufhöhen und deren Bezugshöhen behalten ihre Gültigkeit.

3) Rechtsverbindliche planungsrechtliche Festsetzungen

Die rechtsverbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. Festsetzungen nach der BauNVO werden in den in Abs. 1 aufgeführten rechtsverbindlichen Bebauungsplänen durch die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ nicht berührt und behalten ihre Gültigkeit.

4) Denkmalrechtliche Vorschriften

Einzelne Gebäude und Gärten sind als Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz BW (DSchG BW) bzw. als eingetragenes Kulturdenkmal gem. § 12 DSchG unter Denkmalschutz gestellt.

Teile des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ liegen innerhalb der Gesamtanlage „Baden-Baden“ gem. § 19 DSchG. Jede Veränderung am überlieferten Erscheinungsbild der Gesamtanlage ist genehmigungspflichtig. Dabei ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob das geschützte Bild der Gesamtanlage durch die Maßnahme erheblich beeinträchtigt würde. In der Gesamtanlagensatzung werden die wesentlichen Schutzziele aufgeführt. Bei baulichen Maßnahmen, die auf Grundlage der Gesamtanlagensatzung genehmigt werden, können die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ der Konkretisierung der Schutzziele dienen.

Die Gesamtanlage „Baden-Baden“ und die Unterschutzzstellung von Kulturdenkmalen werden durch die Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ nicht berührt.

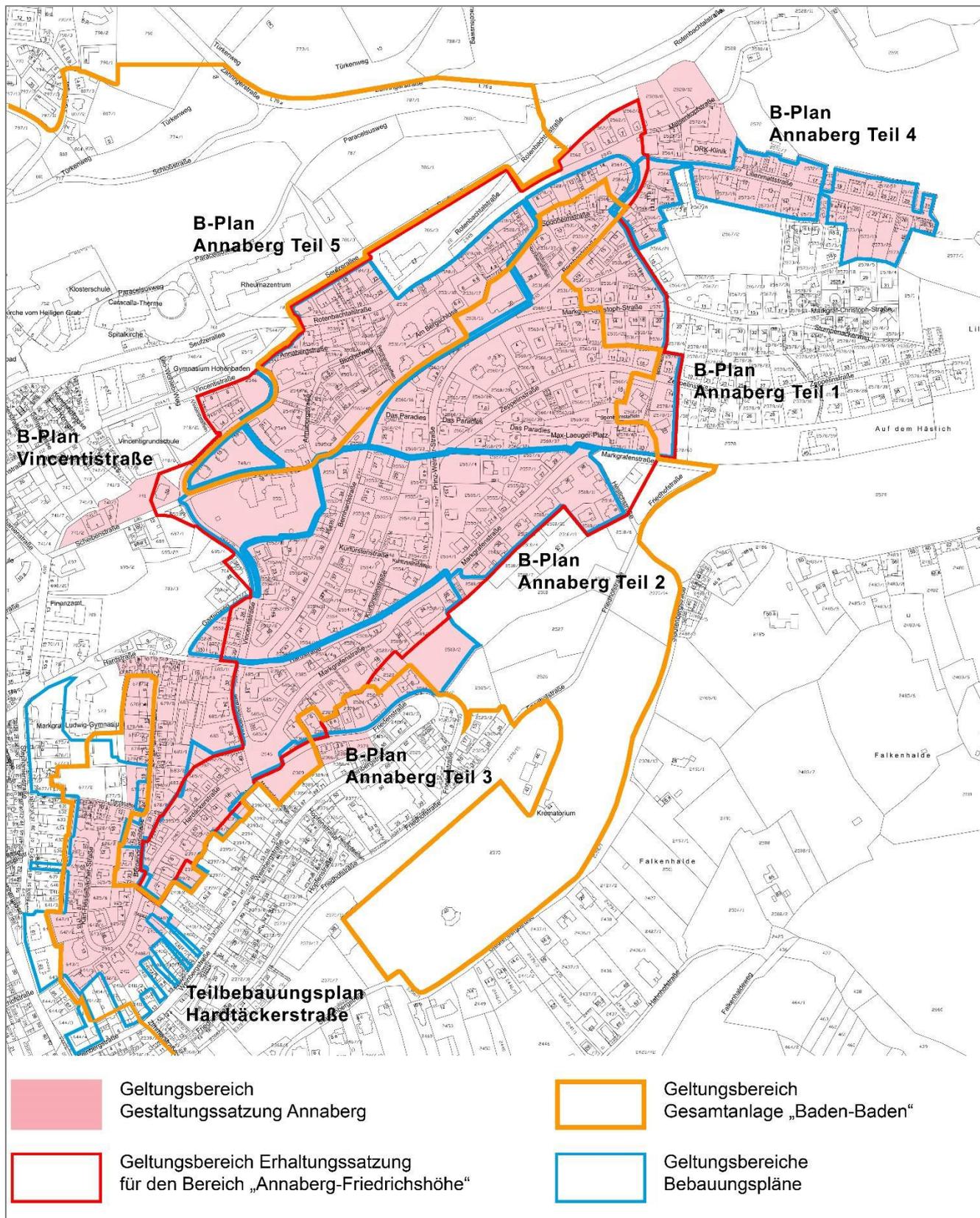
Abweichende oder weitergehende Anforderungen aufgrund geltender denkmalrechtlicher Vorschriften bleiben unberührt.

5) Erhaltungssatzung

Teile des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ liegen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Annaberg-Friedrichshöhe“ nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung nach § 172 BauGB.

Bei baulichen Maßnahmen, die auf Grundlage der Erhaltungssatzung genehmigt werden, dienen die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ der Konkretisierung der Gestaltungsqualität im Rahmen der Erhaltungsziele und sind zu beachten. Hierbei sind die Vorschriften maßgeblich, die für erhaltenswerte Gebäude, Grün- und Gartenflächen, sowie Einfriedungen und Stützmauern festgelegt sind. Im Übrigen bleiben die Vorschriften der Erhaltungssatzung unberührt.



Überlagerte Darstellung der Geltungsbereiche von Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“, Gesamtanlage „Baden-Baden“, Erhaltungssatzung „Annaberg-Friedrichshöhe“ und von Bebauungsplänen im Satzungsgebiet – Stand 20.10.2023

6) Denkmalpflegerischer Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ vom 20.10.2023

Für den Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung einschließlich der Bereiche der historischen Stadterweiterungen und historischen Villengebiete liegt der Denkmalpflegerische Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ in der Fassung vom 20.10.2023 vor. Der Denkmalpflegerische Werteplan umfasst auch den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“. In der in Anlage 3 enthaltenen Karte sind als Auszug die Teile des Denkmalpflegerischen Werteplans wiedergegeben, die den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung betreffen.

In dem Denkmalpflegerischen Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ sind die Kulturdenkmale gem. §§ 2/12/28 DSchG (Gebäude und Einfriedungen) und die Kulturdenkmale gem. §§ 2/12/28 DSchG (Garten, Grünfläche) nachrichtlich dargestellt. Ferner sind „Erhaltenswerte historische Gebäude und Einfriedungen“ sowie „Erhaltenswerte Grün- und Gartenflächen“ dargestellt. Eingetragen sind auch „Einfriedungen/Gartenmauern als Teil des Kulturdenkmals“ sowie „Erhaltenswerte Einfriedungen und Gartenmauern“. Ferner sind der Baumbestand sowie die Kleindenkmale erfasst.

Der dieser Satzung als Anlage 3 beigefügte Auszug aus dem Denkmalpflegerischen Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ in der Fassung vom 20.10.2023 dient der Einstufung als erhaltenswerte Gebäude, Grün- und Gartenflächen, Einfriedungen, Stützmauern.

§ 3

Allgemeine Anforderungen an die Baugestaltung

1) Grundsatz

Bauliche Anlagen und Vorhaben im Sinne des § 1 Abs. 2 sind so anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, anzubringen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie sich nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe in den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die stadtgestalterische Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- und Stadtbildes und des Quartiersgefüges einfügen und diese nicht beeinträchtigen.

2) Erhaltenswerte Gebäude, Grün- und Gartenflächen, Einfriedungen, Stützmauern

Bei den in dieser Satzung als Anlage beigefügten Denkmalpflegerischen Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ in der Fassung vom 20.10.2023 gekennzeichneten, das Ortsbild besonders prägenden erhaltenswerten Gebäuden, Grün- und Gartenflächen, Einfriedungen und Stützmauern bestehen besonders hohe Anforderungen an die Gestaltung. Die darauf Bezug nehmenden besonderen Vorschriften dieser Satzung sind dabei zu beachten.

3) Definition öffentlicher Raum

Bei Vorhaben, die zulässig sind, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar oder einsehbar sind, umfasst der öffentliche Raum die öffentlichen Straßen, Wege, Plätze, Staffeln und Grünflächen.

§ 4

Baukörper

1) Gebäudegrundfläche

Die Baukörper müssen auf einer dem Quadrat angenäherten Grundform mit einem Seitenverhältnis von 1:1 bis 1:1,3 aufgebaut werden.

Vor- und Rücksprünge innerhalb des Baukörpers sind der Großform unterzuordnen: Vorbauten in Form von Erker, Auslucht (Standerker) oder Risalit sowie sonstige Vorbauten wie Tür- und Fenstervorbauten dürfen maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen und max. 2,00 m vor die Fassade treten.

2) Traufhöhe

Liegt in einem Bebauungsplan kein Planeinschrieb zur Traufhöhe vor, jedoch eine Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse, so darf die Traufhöhe bei Neubauten von Hauptgebäuden bei zwei zulässigen Vollgeschossen maximal 7,50 m, bei drei zulässigen Vollgeschossen maximal 10,50 m betragen. Die Traufhöhe wird durch das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut bestimmt.

Liegt kein Bebauungsplan vor oder bestehen im Bebauungsplan keine Traufhöhenfestsetzungen oder Festsetzungen zu Vollgeschossen, dürfen Traufhöhen die Traufhöhen, die in der näheren und auf das jeweilige Straßenbild einwirkenden Umgebung vorherrschen, nicht wesentlich über- oder unterschreiten.

§ 5 Fassadengestaltung

1) Grundsatz für erhaltenswerte Gebäude gem. § 3 Abs. 2

Bei erhaltenswerten Gebäuden sind charakteristische, schützenswerte Fassadengliederungen (Öffnungen durch Fenster und Türen, Gesimse, Fenstergewände, Erker etc.) sowie deren ursprüngliche Materialien zu erhalten oder wiederherzustellen.

2) Fassadengliederung Lochfassade

Gebäudeaußenwände sind als Lochfassaden auszubilden. Die Ecken der Gebäude sind als geschlossene Fassadenteile auszubilden. Der Anteil der Öffnungen durch Fenster und Türen darf maximal 30 % der einzelnen Fassadenseiten betragen. Ausnahmsweise darf an einer Fassadenseite der Anteil der Öffnungen durch Fenster und Türen bis zu 40 % betragen, wenn der Gesamtanteil der Öffnungen aller Fassadenseiten in der Summe maximal 30 % beträgt.

3) Gesimse

Waagerechte plastische Gliederungselemente sind nur zurückhaltend der Hauptfassadengliederung optisch untergeordnet zulässig: Zulässig sind Trauf- und Stockwerksgesimse, Kämpfergesimse, Fenstergesimse, Sockelgesimse.

4) Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Markisen

Eingangs- und Terrassenüberdachungen dürfen nicht breiter als 5,00 m sein und max. 2,00 m vor die Fassade treten.

Die Überdachungen sind als leichte Stahlkonstruktionen mit Glasdächern oder als Holzkonstruktionen mit Ziegeldächern auszuführen.

Markisen an Gebäuden sind ausschließlich in rechteckigen flächigen Formen als Fallarm-, Horizontal- oder Vertikalmarkisen zulässig; Korbmarkisen sind nicht zulässig. Markisen dürfen Elemente der Fassadengliederung nicht überdecken. Die Länge einer Markise muss Bezug auf die jeweilige Gebäudegliederung nehmen. Die Bespannung muss ein- oder zweifarbig auf die Gebäudefassade abgestimmt werden, für die Farbgebung sind die Angaben nach § 5 Abs. 10 zur Fassadenfarbgebung analog anzuwenden. Glänzendes und reflektierendes Bespannungsmaterial ist unzulässig. Alle Markisen eines Gebäudes sind einheitlich zu gestalten.

5) Sockel

Bei den Hauptgebäuden ist ein Sockel herzustellen.

Die Sockelhöhe muss mindestens 0,50 m betragen, gemessen vom Schnittpunkt des Geländes mit der Gebäudeaußenwand bis zum Material- bzw. Farbwechsel.

Der Sockel ist farblich und/oder durch Materialwahl deutlich von der übrigen Außenwand abzusetzen. Dabei ist der Sockel gegenüber der Fassadenfarbe der darüber liegenden Geschosse (Hauptfassade) durch eine dunklere Farbe zu gestalten.

Zulässige Oberflächenmaterialien sind ortsübliche Natursteine (Leisberg-Porphyr oder vergleichbares Material, Sandstein) oder Putz. Backsteine können verwendet werden, wenn die Hauptfassade aus diesem Material besteht. Sichtbetonflächen sind als Ausnahme zulässig, wenn die Oberflächen bearbeitet werden z.B. bossiert oder scharriert.

6) Balkone

Balkone sind der Großform des Hauptgebäudes unterzuordnen: Die Breite der Balkone darf maximal 1/3 der Fassadenlänge, höchstens jedoch 5,00 m betragen, die Tiefe max. 2,00 m. Zur Gebäudeecke ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

Brüstungen von Balkonen sind nur als offene Geländer herzustellen, die Vorschriften nach Abs. 8 (Geländer) gelten entsprechend.

Balkonüberdachungen sind nur als leichte offene Stahl-Glas-Konstruktionen zulässig.

7) Loggien

Die Breite der Loggien darf maximal 1/3 der Fassadenlänge, höchstens jedoch 5,00 m betragen. Die Ecken von Loggien an den Gebäudeecken müssen mit Mauerscheiben geschlossen werden, dabei muss die Breite der Mauerscheiben jeweils mindestens 1,00 m betragen.

Brüstungen von Loggien sind als Mauerflächen oder offene Geländer herzustellen. Hierbei sind Mauerflächen wie die Gebäudeaußenwände auszuführen. Für offene Geländer gelten die Vorschriften nach Abs. 8 (Geländer) entsprechend.

8) Geländer

Geländer sind nur in filigraner Ausführung zulässig. Geländer sind aus Metall oder Holz aus senkrechten Stäben herzustellen.

Flächige Geländer, wie z.B. Brüstungen aus Lochblechen, Fassadenplatten oder Glas, sind nicht zulässig.

Die Geländer sind mit mattem Farbanstrich in Anthrazit (orientiert an DB 703) oder in Schwarz anzulegen; Geländer aus Edelstahl sind nicht zulässig.

9) Materialien

Gebäudeaußenwände sind als Putzfassade mit feinem Putz in einer Körnungstärke bis höchstens 5 mm herzustellen.

Fassaden oder Fassadenteile aus Naturstein und Natursteinvorsatz sind zulässig. Ausnahmsweise sind Fassaden oder Fassadenteile aus Backstein zulässig, wenn in der näheren Umgebung Gebäude mit diesen Materialien vorhanden sind. Sichtbeton ist als Oberflächenmaterial nur in untergeordnetem Umfang für Teile von Fassaden zulässig.

Die Verwendung von Holz und Schiefer ist nur an untergeordneten Bauteilen zulässig. Gebietsuntypische Materialien und Ausführungsarten wie Fassaden oder großflächige Fassadenteile aus Blech, poliertem oder geschliffenem Werkstein (z.B. Granit- oder Marmorplatten), glasierten Keramikplatten oder Glasbausteinen, Kunstschiefer, Mosaik, Glas, Fliesen, Faserzementplatten, Kunststoff aller Art oder die Verwendung ähnlich wirkender Anstriche sind unzulässig. Spiegelnde und glänzende Materialien sind nicht zulässig.

10) Farbgebung

Die Fassaden sind in gebrochenen hellen Farben anzulegen. Als Hauptfarbe für verputzte Außenwände sind nur erdfarbene oder gedeckte Farbtöne zulässig. Es sind helle Töne aus dem Farbspektrum Rosé-, Gelb-, Beige- und Sand zu verwenden.

Reines Weiß darf nicht verwendet werden.

Die nachfolgenden Angaben von Farbwerten beziehen sich auf das RAL-Design-System (siehe Anlage 2). Farben anderer Farbsysteme müssen diesen entsprechen.

Für die Gestaltung von Wandflächen sind folgende Farben zulässig:

- Farbtonbereich 000 – 080 / Helligkeit ab 80 / Buntheit bis 10

Für die Gestaltung von Sockeln sind folgende Farben zulässig:

- Farbtonbereich 000 / Helligkeit 30 – 50 / Buntheit 00
- Farbtonbereich 010 – 020 / Helligkeit 30 / Buntheit 10 - 30

Ölfarbenanstriche auf Putzfarben sind nicht zulässig. Werksteine und Natursteine dürfen weder verputzt noch lackiert werden.

11) Energetische Sanierungen

Bei Gebäuden sind bei energetischen Sanierungen durch das Aufbringen einer Außen-dämmung auf die Fassaden die architektonische Charakteristik des Gebäudes sowie die fassadengliedernden Elemente zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

12) Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung an Fassaden

Zur Gestaltung der Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung an Gebäudefassaden wird auf § 15 Abs. 2 verwiesen.

§ 6 Fenster und Türen

1) Grundsatz für erhaltenswerte Gebäude gem. § 3 Abs. 2

Fenster und Türen von erhaltenswerten Gebäuden sind in ihrer Anordnung und Gestaltung, Gliederung, Materialität und Farbgebung zu erhalten oder wieder herzustellen.

2) Format, Unterteilung

Zulässig sind nur stehende, rechteckige Fensterformate

Fenster in den verschiedenen Geschossen sind aufeinander abgestimmt zu positionieren.

Französische Fenster (bodentiefe Fenster) sind nur in untergeordneter Anzahl zulässig.

Fenstergruppen sind nur untergeordnet und durch senkrechte Gewände-Elemente, z.B. Pfosten aus Naturstein oder Holz gegliedert zulässig

Die Breite von Wandscheiben zwischen Fensteröffnungen muss mind. 0,50 m betragen.

Fenster müssen zu den Gebäudeecken einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

3) Fensterteilungen

Fenster mit einer Breite von mehr als 1,00 m sind vertikal symmetrisch zu gliedern.

Sprossen sind als echte oder sog. „Wiener Sprossen“ („unechte Sprossen“, „Scheinsprossen“) herzustellen. Sprossen, die ausschließlich im Scheibenzwischenraum liegen, sog. "Sprossen in Aspik", sind nicht zulässig.

4) Material und Farbgebung,

Fenster und Terrassentüren sind aus Holz herzustellen. Ausnahmsweise sind für Räume, in denen Holzfenster ungeeignet sind (z.B. in SPA-Bereichen usw.), Fenster aus Metall oder Holz-Alu-Fenster zulässig.

Als Farbe für Fenster und Terrassentüren ist Weiß mit einer Helligkeit ab 90 zulässig. Zulässig ist auch eine naturbelassene Oberfläche.

Hiervon ausgenommen sind Schaufenster im Erdgeschoss eines Geschäftsgebäudes sowie Ladeneingangstüren (siehe hierzu Abs. 7).

Fenster sind nur mit neutralem Glas zulässig. Verspiegelte, matte, strukturierte, getönte oder gefärbte Fensterflächen sind nicht zulässig.

Hauseingangstüren sind aus Holz oder holzsichtig herzustellen. Bei Hauseingangstüren sind untergeordnet Glasflächen bis max. 40 % der Türfläche zulässig.

5) Umrahmungen und Faschen

Bei erhaltenswerten Gebäuden sind die Umrahmungen (Gewände, Laibungen, Stürze, Sohlbänke) von Fenstern und Türen zu erhalten oder wiederherzustellen, insbesondere wenn sie aus Natursteinen hergestellt sind. Ebenso sind Einfassungen aus Faschen zu erhalten.

6) Fensterläden und Rollläden

Bei erhaltenswerten Gebäuden sind Holzklappläden und Holzrollläden zu erhalten oder wiederherzustellen.

Im Geltungsbereich der Satzung sind Fensterläden aus Kunststoff nicht zulässig. Ebenso sind Rollläden aus Kunststoff unzulässig.

Außenliegende Rollläden, Rollos und Jalousien sowie Verkleidungen von Verschattungsanlagen sind so anzubringen, dass Kästen und Führungen von außen nicht sichtbar sind und die Fensterumrahmung (Fensterlaibungen oder Faschen) erhalten bleibt. Insbesondere sind Vorbaurollläden unzulässig.

Fensterläden und Rollläden sind farblich auf die Fassade abzustimmen.

7) Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss und nur in stehend rechteckigem oder quadratischem Format zulässig.

Die Lage der Schaufenster ist auf die Fassadengliederung der Obergeschosse abzustimmen. Schaufenster und Eingangstüren dürfen in der Summe maximal 80 % der Fassadenfläche des Erdgeschosses einnehmen.

Größere Glasflächen müssen unterteilt sein. Die nicht unterteilte Schaufensterfläche darf höchstens 10 m² betragen.

Die Breite von Wandscheiben zwischen den Schaufenstern muss mind. 0,50 m betragen. Schaufenster müssen zu den Gebäudeecken einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Zulässig sind Schaufenster aus Holz und Metall in Weiß sowie dunklen Farben wie Anthrazit (angelehnt an DB 703 oder vergleichbar). Dies gilt auch für Ladeneingangstüren. Das großflächige Überstreichen und Zukleben von mehr als 30 % der einzelnen Schaufensterfläche ist nicht zulässig. Hiervon sind Ausnahmen im Rahmen von Werbemaßnahmen für zeitlich begrenzte Sonderveranstaltungen (max. 8 Wochen) zulässig.

§ 7 Dächer

1) Grundsatz für erhaltenswerte Gebäude gem. § 3 Abs. 2

Bei Baumaßnahmen an bestehenden Dächern von erhaltenswerten Gebäuden ist die Dachform zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

2) Dachform, Dachneigung,

Als Dachform sind nur Walmdächer (WD), Zeltdächer (ZD), Mansarddächer (MD) oder Satteldächer (SD) zulässig.

Der First von Walmdächern und Satteldächern muss über der Gebäudemitte liegen. Gegenüberliegende Dachflächen sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Geringe Abweichungen unter 5° sind zulässig.

Dächer sind mit einer Neigung von 30 - 50 Grad auszubilden. Bei Mansarddächern sind bei den Dachflächen unterhalb des Knicks steilere Dachneigungen bis 70 Grad und oberhalb des Knicks flachere Dachneigungen bis 15 Grad zulässig.

3) Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind nicht glänzende Ziegel oder ziegelartige Materialien in warmen (Natur-)Rot-, Brauntönen oder dunkelgrauen Naturschiefer zulässig. Vorhandener Naturschiefer ist zu ersetzen oder zu ergänzen. Blechabdeckungen sowie Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Dachteile zulässig.

Im Geltungsbereich der Satzung ist die Ausbildung des Ortgangs mit Ortgangziegeln nicht zulässig.

4) Dächer von Nebengebäuden und Garagen

Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind in Dachform, Farbgebung und Materialität wie das Dach des Hauptgebäudes auszuführen. Bei Nebengebäuden und Garagen ist ausnahmsweise auch ein extensiv begrüntes Flachdach zulässig.

5) Dachüberstände, Unterbrechungen der Trauflinie

Dachüberstände bei Satteldächern und Mansarddächern dürfen sowohl am Ortgang als auch an der Traufe 0,50 m nicht überschreiten.

Bei Walmdächern und Zeltdächern muss der Dachüberstand an der Traufe mindestens 0,50 m betragen und darf 1,00 m nicht überschreiten.

Versprünge und Versätze an der durchgehenden Linie der Traufe (Trauflinie) sind in untergeordnetem Umfang zulässig. Die Trauflinie darf maximal auf eine Länge von 1/3 der Trauflinie pro Gebäudeseite unterbrochen werden.

6) Zwerchgiebel, Zwerchhäuser

Zwerchgiebel sowie Zwerchhäuser sind mit einer maximalen Breite bis 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachseite zulässig.

Zwerchgiebel bzw. Zwerchhäuser sind wie die übrige Dachfläche nach Abs. 3 einzudecken.

Bei Dächern mit zwei Nutzungsebenen sind Zwerchgiebel bzw. Zwerchhäuser nur im unteren Dachgeschoss zulässig.

7) Dachterrassen

Dachterrassen in Form von Dacheinschnitten sind nicht zulässig.

Dachterrassen sind nur zulässig, wenn sie auf einem dem Hauptbaukörper untergeordneten Bauteil wie z.B. einem Erker bzw. Auslucht oder einem Garagenanbau errichtet werden.

Überdachungen von Dachterrassen sind nur als leichte Stahl-Glas-Konstruktionen zulässig. Die Überdachung darf die Trauflinie des Dachs des Hauptgebäudes nicht überragen.

8) Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf Dächern

Zur Gestaltung der Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf Dächern wird auf § 15 Abs. 1 verwiesen.

§ 8 Dachaufbauten

1) Dachgauben

Zulässig sind nur Giebelgauben, Fledermausgauben, SchlepPGAuben oder Kastengauben. Es ist nur eine Gaubenart je Dach zulässig.

Die Anordnungen der Dachaufbauten müssen sich an den Fensterachsen der Hauptfassade orientieren.

Die Breite einer einzelnen Dachgaube darf maximal 1/3 der jeweiligen Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen. Werden mehrere Gauben errichtet, dürfen diese in ihrer Gesamtaddition maximal die Hälfte der jeweiligen Trauflänge einnehmen.

Bei erhaltenen Gebäuden sind die Gaubenwangen als geschlossene Wandflächen auszubilden.

Bei Dächern mit zwei Nutzungsebenen sind Gauben nur im unteren Dachgeschoss zulässig.

2) Abstände der Dachgauben

Der Abstand zwischen der Außenkante der Gaubenwand und dem Ortgang bei Satteldächern bzw. dem Grat bei Walmdächern oder Mansarddächern muss mindestens 1,50 m betragen, der Abstand von der Vorderkante der Gaube zur Vorderkante der Traufe (Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand des Gebäudes mit der Oberkante der Dachhaut) mindestens 0,50 m, jeweils gemessen in der Dachfläche. Geringere Abstände sind ausnahmsweise zulässig, wenn dies aus brandschutztechnischen Gründen gem. § 13 Abs. 4 LBOAVO erforderlich ist. Bei dem oberen Einschnitt der Gaube in die Dachhaut ist ein Mindestabstand von 0,50 m zum First einzuhalten, gemessen in der Dachfläche.

Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben oder Dachflächenfenstern muss mindestens 1,00 m betragen.

3) Dachflächenfenster

Dachflächenfenster müssen ein stehendes Format und die gleiche Neigung wie das Dach einhalten. Sie sind bis zu einer Größe von 1,20 m² (Einzelgröße) zulässig.

Vorkehrungen zum Sonnenschutz sind in die Dachflächenfenster in gleicher Neigung wie das Dach zu integrieren.

4) Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nicht zulässig.

§ 9 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

1) Grundsatz für erhaltenen Gartenanlagen und Grünflächen gem. § 3 Abs. 2

Erhaltenen Gartenanlagen und Grünflächen sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Dies gilt auch für die materialgerechte Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Wege, Plätze und Zufahrten.

Im Satzungsgebiet sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten.

2) Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen zur Geländemodellierung sind außerhalb der überbauten Grundstücksflächen bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.

Böschungen dürfen nicht steiler als 40 % sein, soweit es die topographischen Gegebenheiten zulassen.

Abgrabungen und Aufschüttungen an Gebäuden sind dem Gebäude unterzuordnen: sie dürfen je Gebäude auf maximal einer Gebäudeseite maximal 1/3 der Fassadenlänge einnehmen, jedoch maximal 5,0 m. Die Breite der Abgrabungen und Aufschüttungen an Gebäuden ist bis zu 5,0 m - senkrecht gemessen vom Gebäude – zulässig.

3) Stützmauern zur Terrassierung

Stützmauern zur Terrassierung des Geländes innerhalb der Grundstücksfreiflächen sowie der privaten Grünflächen sind mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Werden zur Hanggestaltung mehrere Stützmauern errichtet, so ist die Dominanz des schrägen Hanges mit seinem grünen Erscheinungsbild durch die Anordnung der Stützmauern sowie die Einbindung der Stützmauern in Pflanzungen zu wahren. Mindestens die Hälfte der Mauerflächen ist mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu bepflanzen oder durch vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.

Stützmauern und Mauern zur Gartengestaltung sind entsprechend § 11 herzustellen.

4) Vorgartenzone

Innerhalb der Vorgartenzone zwischen der straßenseitigen Gebäudefassade mit deren seitlichen Verlängerungen bis zur seitlichen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Grundstücksgrenze muss der Anteil der begrüneten und gärtnerisch gestalteten vegetationsfähigen Flächen mindestens 50 % betragen.

In Vorgärten mit einer Tiefe von mehr als 3,50 m sind mindestens 1 Baum oder 2 Großsträucher zu pflanzen.

5) Rückwärtige Gärten

Für die Gestaltung rückwärtiger Gärten sind zusammenhängende Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und (Groß-) Sträucher und Bäume zu pflanzen. Wege und Stützmauern sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig.

In den rückwärtigen Gärten muss der Anteil der begrüneten und gärtnerisch gestalteten vegetationsfähigen Flächen mindestens 70 % betragen.

6) Schotterungen oder Bekiesungen

Schotterungen oder Bekiesungen von privaten Gartenflächen sind außerhalb der Zuwegungen und Zufahrten nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind.

7) Treppengeländer bei Freianlagen

Für Treppengeländer bei Freianlagen z.B. bei den Hauszugängen in den Vorgärten sind die Vorschriften nach § 5 Abs. 8 (Geländer) anzuwenden.

8) Tiefgaragenüberdeckung

Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen, die nicht von oberirdischen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 0,60 m (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen.

§ 10 Einfriedungen

- 1) Grundsatz für erhaltenswerte Einfriedungen gem. § 3 Abs. 2

Erhaltenswerte Einfriedungen sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

- 2) Einfriedungen zum öffentlichen Raum und vom öffentlichen Raum sichtbare Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind als Stabzäune mit Sockelmauern herzustellen. Die Gliederung durch Mauerpfeiler ist zulässig. Die Hinterpflanzung der Zäune mit Hecken ist zulässig.

Die zulässige Höhe der Sockelmauer beträgt maximal 0,40 m, gemessen von der Gehwegoberkante an der Grundstücksgrenze. Bei bergseitigen Grundstücken sind auch höhere Sockelmauern in Form von Stützmauern zulässig. Die Sockelmauer ist in Materialität und Farbe entsprechend den Vorschriften für Stützmauern gem. § 11 herzustellen.

Einfriedungen sind mit einer Höhe von mindestens 1,00 m und maximal 1,20 m, gemessen von der Gehwegoberkante an der Grundstücksgrenze, zulässig. Bei bergseitigen Grundstücken mit Stützmauern sind auch höhere Gesamthöhen von Sockelmauer mit Zaun zulässig.

Stabzäune sind mit senkrechten Stäben aus Metall in den Farben, Anthrazit, Schwarz oder Dunkelgrün herzustellen. Als Ausnahmen sind Holzzäune mit senkrecht angeordneten Stäben zulässig, sofern das Straßenbild der näheren Umgebung durch Holzzäune geprägt ist. Die Farbe ist an die Holzzäune der Umgebung anzupassen; dabei sind als Farben auch Weiß oder Hellgrau zulässig.

Für die Einfriedungen zum öffentlichen Raum und vom öffentlichen Raum sichtbare Einfriedungen sind gebietsuntypische Materialien und Ausführungsarten unzulässig. Insbesondere sind Holzgeflechtzäune, Jägerzäune, Metall- und Drahtgeflecht ohne Einbindung in Hecken, Einfriedungselemente aus Glas, Edelstahl oder Kunststoff nicht zulässig. Nicht zulässig sind ferner Gabionen, Palisaden z.B. aus Holz oder Beton oder flächenhafte Betonzäune/Steinzäune. Ausgeschlossen sind auch Einfriedungselemente aus Sichtbeton wie Beton-Mauersteine und Betonpflanzringe.

§ 11 Stützmauern

- 1) Grundsatz für erhaltenswerte Stützmauern gem. § 3 Abs. 2

Erhaltenswerte Stützmauern aus Natursteinen sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

- 2) Material und Farbe

Stützmauern sind mit einer Stärke von mindestens 20 cm aus gebrochenen oder geschnittenen Natursteinen (Leisberg-Porphyr oder vergleichbarem Material, Sandstein) herzustellen oder zu verkleiden.

Zulässig sind auch Mauern mit verputzten Oberflächen. Die Farbgebung ist an die Farbe der Stützmauern der näheren Umgebung anzupassen.

Die nachfolgenden Angaben von Farbwerten beziehen sich auf das RAL-Design-System (siehe Anlage 2). Farben anderer Farbsysteme müssen diesen entsprechen.

Für die Gestaltung von Stützmauern sind folgende Farben zulässig:

- Farbtonbereich 000 / Helligkeit 25 – 50 / Buntheit 00
- Farbtonbereich 010 – 020 / Helligkeit 30 / Buntheit 10 - 30
- Farbtonbereich 000 – 080 / Helligkeit ab 80 / Buntheit bis 10

Reines Weiß darf nicht verwendet werden.

Stützmauern aus Beton-Böschungssteinen, Beton-Palisadensteinen, Beton-Randsteinen, Beton-Winkelstützen, Beton-Pflanzsteinen oder Beton-Pflanzringen sind nicht zulässig. Beton-Mauersteine sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Oberflächen nicht als Sichtbetonflächen gestaltet sind und gem. Satz 2 verputzt sind.

3) Mauerkrone

Der obere Abschluss der Stützmauern ist durch eine Mauerkrone mit Natursteinabdeckplatten in einer Stärke von 6 cm – 10 cm herzustellen.

Alternativ kann die Mauer oben glatt zugeschnitten werden; hierbei sind für die gesamte Mauer einheitlich der gleiche Verband und das gleiche Material zu verwenden.

4) Gabionen

Gabionen sind ausschließlich in den rückwärtigen und/oder straßenabgewandten sowie vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Grundstücksteilen zulässig.

§ 12

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

1) Stellplätze

Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Kies, Fugenpflasterung) herzustellen. Die Verwendung von Kunststoff-Rasengittern ist nicht zulässig. Stellplätze sind nur als offene, nicht überdachte Stellplätze zulässig. Carports sind nicht zulässig.

2) Garagen

Farbgebung und Materialität der Garagen sind an das Hauptgebäude anzupassen.

Zur Ausführung von Garagendächern siehe § 7 Abs. 4.

3) Garagentore

Garagentore sind mit einer maximalen Breite von 4 m zulässig.

Garagentore, auch Sektionaltore, sind senkrecht zu gliedern. Garagentore sind aus Holz oder Metall herzustellen.

Garagentore sind farblich auf die Fassade des Hauptgebäudes abzustimmen. Grelle Farbtöne sind unzulässig.

Tore von in den Hang eingebauten Garagen und Tiefgarageneinfahrten sind in ihrer Farbgebung den Stützmauern anzupassen; sie sind in gedeckten, dunklen Farben zu halten.

4) Garagen in Stützmauern

Stützmauern dürfen für Zufahrten von Garagen oder Tiefgaragen auf eine maximale Breite von 6,00 m durchbrochen werden. Das Garagentor ist bündig oder nach innen versetzt in die Fläche der Stützmauer einzufügen, dabei darf das Garagentor max. 1,00 m von der Vorderkante der Stützmauer zurückgesetzt werden.

§ 13

Werbeanlagen und Automaten

1) Begriffe

Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind Werbeanlagen gem. § 2 Abs. 9 LBO.

Automaten im Sinne dieser Satzung sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die regelmäßig durch Bezahlung mit Geld, Wertmarke oder Bankkarte selbsttätig oder teilweise selbsttätig Waren oder Leistungen abgeben und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.

2) Grundsätze für Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von fünf Metern über der Straßenoberfläche zulässig. Als Straßenoberfläche gilt die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

Werbeanlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu unterhalten und zu gestalten, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Gliederung in das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen sowie in das Straßenbild einfügen.

3) Ausführung von Werbeanlagen

Die einzelne Werbeanlage darf nicht größer als 1,0 m² sein.

Bei Werbeanlagen an Gebäudefassaden und Einfriedungen in Form von Schriftzügen sind nur unbeleuchtete, hinterleuchtete Einzelbuchstaben, unsichtbar an der Fassade befestigte Einzelbuchstaben oder auf die Fassade aufgemalte Einzelbuchstaben zulässig. Nichtzulässig sind selbstleuchtende Schriftkästen.

Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, bewegliche Schrift- oder Bilderwerbung, Fahnen oder Banner und sich bewegenden Konstruktionen oder tönende Werbungen sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

Bewegliche Werbeträger (z. B. sich drehende Werbeanlagen) und Werbeprojektionen sind unzulässig.

Die farbliche Gestaltung der Werbeanlagen ist auf die Umgebung, insbesondere auf bereits vorhandene Werbeträger abzustimmen. Grelle und fluoreszierende Farbgebung ist unzulässig.

4) Anschlagtafeln, Schaukästen und Automaten

Das Anbringen von Anschlagtafeln, Schaukästen und Automaten aller Art an Gebäudefassaden und Einfriedungen sowie das Aufstellen freistehender Warenautomaten sind im Geltungsbereich der Satzung nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Anschlagtafeln und Schaukästen zulässig, wenn sie der allgemeinen Information ohne Werbecharakter dienen.

§ 14 Technische Anlagen

1) Antennenanlagen

Je Gebäudeeinheit ist eine Antennenanlage (z. B. Parabol- oder Funkantennen) zulässig. Diese ist auf den vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Dachflächen und Fassaden zu errichten.

2) Technische Öffnungen und Leitungen

Antennenanlagen, Be- und Entlüftungs- sowie Abgasöffnungen, technische Leitungen und ähnliche Installationen sind so anzuordnen, dass die Gliederungselemente des Daches bzw. der Fassade nicht gestört werden.

Hinsichtlich ihrer Gestaltung sind sichtbare Anlagenteile in der Farbgebung ihrer unmittelbaren Umgebung anzupassen.

3) Klimaanlagen

Klimaanlagen sind auf Dächern und an Fassaden nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind. Hierbei ist auch der Fernblick zu berücksichtigen.

Klimaanlagen sind so anzuordnen, dass die Gliederungselemente des Daches bzw. der Fassade nicht gestört werden. Tragende oder die Gestaltung prägende Bauteile, wie z.B. Stützen, Pfeiler, Erker, Lisenen, Gesimse, Ornamente, Fensterläden und Inschriften dürfen durch die Klimaanlage nicht überdeckt werden.

4) Freistehende Aufzüge oder Aufzüge an/neben Gebäuden

Freistehende Aufzüge oder Aufzüge an/neben Gebäuden dürfen in Form von glatt verputzten Baukörpern in gedeckter dunkler Farbgebung oder in Form von Stahlkonstruktionen mit schlanken Stahlprofilen in matter dunkler Farbgebung und verglasten Flächen errichtet werden. Die Glasflächen sind dabei nur mit neutralem Glas zulässig; verspiegelte, getönte oder gefärbte Glasflächen sind nicht zulässig.

Aufzüge außen an Gebäudefassaden sind nur zulässig, wenn sie nicht vor der straßenseitigen Fassade platziert sind. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass die Gliederungselemente des Daches bzw. der Fassade nicht gestört werden. Die durchgehende Linie der Traufe (Trauflinie) darf durch Außenaufzüge nicht überragt werden. Die Farbgebung ist auf die Fassadenfarbe abzustimmen.

§ 15

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung

1) Gestaltung der Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf Dächern

- a) Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung müssen monochrom gestaltet sein und dürfen nicht spiegeln.
- b) Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung dürfen nur auf Dachflächen angebracht werden, die eine waagerechte Firstlinie haben.
- c) Auf einer Dachfläche sind nur einheitliche Solarmodule, also Solarmodule mit gleichen Formaten, Größen und Farben zulässig; dabei dürfen nur einheitliche Formate in der gleichen Ausrichtung (horizontal oder vertikal) angeordnet werden.

Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind nur als Dachfelder mit einer klaren rechteckigen geometrischen Grundform wie Rechteck oder Band zulässig. Dabei müssen die Dachfelder die Proportionen und Achsen von Fassadengliederungen und Dachaufbauten aufnehmen. Das Abtreppen einzelner Solarmodule an den Rändern ist nicht zulässig.

Ein Anspruch auf eine angemessene Dimensionierung ist zu wahren.

- d) Solarmodule müssen die Neigung der Dachflächen aufnehmen. Solaranlagen müssen fest angebracht und ohne bewegliche Teile errichtet werden.

Bei aufgeständerten Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung darf der Abstand zur Dachhaut max. 0,20 m betragen.

Bei Flachdächern müssen die Module so aufgebracht werden, dass sie unterhalb des Dachrands liegen.

- e) Sofern Solarmodule in die Dachfläche integriert werden, müssen sie oberflächenbündig in die umgebende Dachfläche eingebaut werden.
- f) Solar-Dachfelder müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zum First und 0,60 m zur Traufe, zum Ortgang und zu den Dach-Graten einhalten.

- 2) Gestaltung der Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung an Gebäudefassaden und Balkonen
 - a) Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung müssen monochrom gestaltet sein und dürfen nicht spiegeln.
 - b) Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind nur als Felder mit einer klaren rechteckigen geometrischen Grundform wie Rechteck oder Band zulässig. Dabei müssen die Felder die Proportionen und Achsen der Fassadengliederungen aufnehmen.

Ein Anspruch auf eine angemessene Dimensionierung ist zu wahren.
 - c) Tragende oder die Gestaltung prägende Bauteile, wie z. B. Stützen, Pfeiler, Erker, Lisenen, Gesimse, Ornamente, Fensterläden und Inschriften dürfen durch die Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung nicht überdeckt werden.
 - d) Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung an Balkongeländern und -brüstungen dürfen die Ränder der Geländer und Brüstungen nicht überragen.
- 3) Gestaltung der Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung in Grundstücksfreiflächen
 - a) Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung müssen monochrom gestaltet sein und dürfen nicht spiegeln.
 - b) Auf einem Grundstück sind nur einheitliche Solarmodule, also Solarmodule mit gleichen Formaten, Größen und Farben zulässig; dabei dürfen nur einheitliche Formate in der gleichen Ausrichtung (horizontal oder vertikal) angeordnet werden.

Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind nur mit einer klaren rechteckigen geometrischen Grundform wie Rechteck oder Band zulässig.

Ein Anspruch auf eine angemessene Dimensionierung ist zu wahren.
 - c) Die Höhe einer Anlage darf max. 1,00 m betragen. Die Länge einer einzelnen Anlage darf max. 3,00 m betragen.
 - d) Die Vorschriften a) bis c) sind auch auf Stützmauern und Einfriedungen anzuwenden.
- 4) Wärmepumpenanlagen
 - a) Wärmepumpenanlagen sind so anzuordnen, dass die Gliederungselemente der Fassade nicht gestört werden. Tragende oder die Gestaltung prägende Bauteile, wie z.B. Stützen, Pfeiler, Erker, Lisenen, Gesimse, Ornamente, Fensterläden und Inschriften dürfen durch die Wärmepumpenanlage nicht überdeckt werden.
 - b) Wärmepumpen außerhalb von Gebäuden sind einzugrünen.

§ 16

Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

- 1) Abweichungen

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung sind zuzulassen, wenn die Voraussetzungen des § 56 Abs. 1 und 2 LBO gegeben sind.
- 2) Ausnahmen

Von den Vorschriften dieser Satzung können nach § 56 Abs. 3 LBO Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und insbesondere folgende Voraussetzungen vorliegen:

- a) bei Gebäuden, die bedingt durch ihre Nutzung oder ihre Funktion im Stadtgefüge oder der damit verbundenen Größe eine spezifische Gestaltung erfordern, z.B. bei öffentlichen und anderen Gebäuden mit Sonderfunktionen,
 - b) wenn eine abweichende Gestaltung die Ziele der Satzung besser verwirklicht
- 3) Befreiungen
Von den Vorschriften dieser Satzung kann Befreiung erteilt werden, wenn die Voraussetzungen des § 56 Abs. 5 LBO vorliegen.
- 4) Antragsverfahren bei Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen
Bei Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiung von den Vorgaben der Gestaltungssatzung ist bei verfahrensfreien Vorhaben gem. § 56 Abs. 6 LBO ein entsprechender Antrag (AAB-Antrag) mit den zur Bearbeitung notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 5) Gestaltungsbeirat
können dem Gestaltungsbeirat vorgelegt werden, der entsprechend seiner in der Geschäftsordnung verankerten Aufgabenstellung als unabhängiges Sachverständigengremium die Verwaltung durch Erstellung einer Stellungnahme berät. Dies gilt insbesondere für Bauvorhaben, für die Ausnahmen und Befreiungen nach den Gestaltungsvorschriften dieser Satzung erforderlich sind.

§ 17 Ordnungswidrigkeiten

- 1) Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine von dieser Satzung oder von den eingereichten Bauvorlagen abweichende Maßnahme durchführt.
- 2) Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO i.V.m. § 17 Abs. 1 und 2 des Ordnungswidrigkeitengesetzes mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 18 Inkrafttreten

Die Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ tritt am 01. Januar 2024 in Kraft.

Baden-Baden, den 16.12.2023



Dietmar Späth
Oberbürgermeister

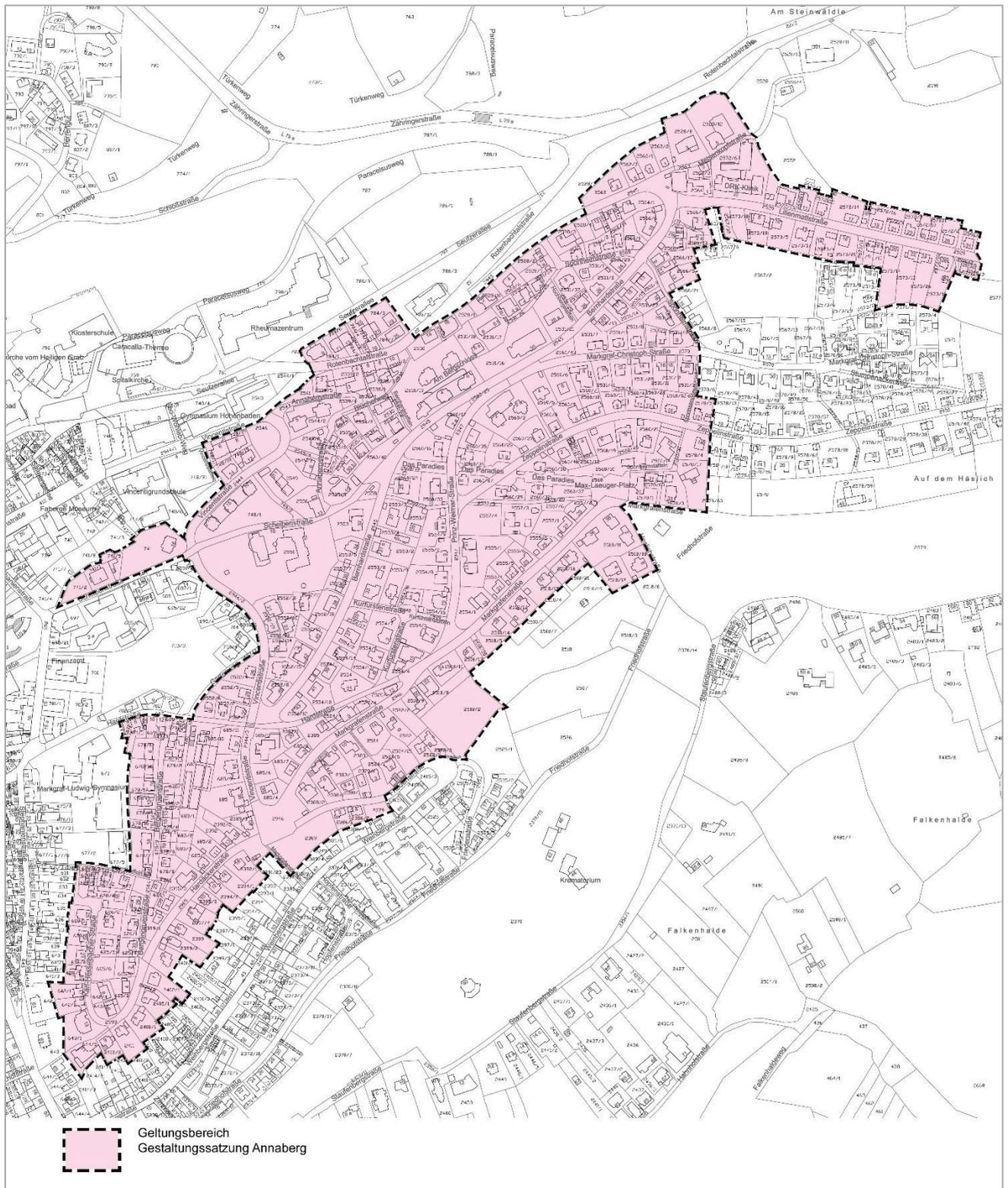
Es wird bestätigt, dass der Inhalt bzw. Wortlaut der vorstehenden Satzung vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.11.2023 beschlossen wurde und dabei die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen eingehalten worden sind.

Baden-Baden, den 16.12.2023



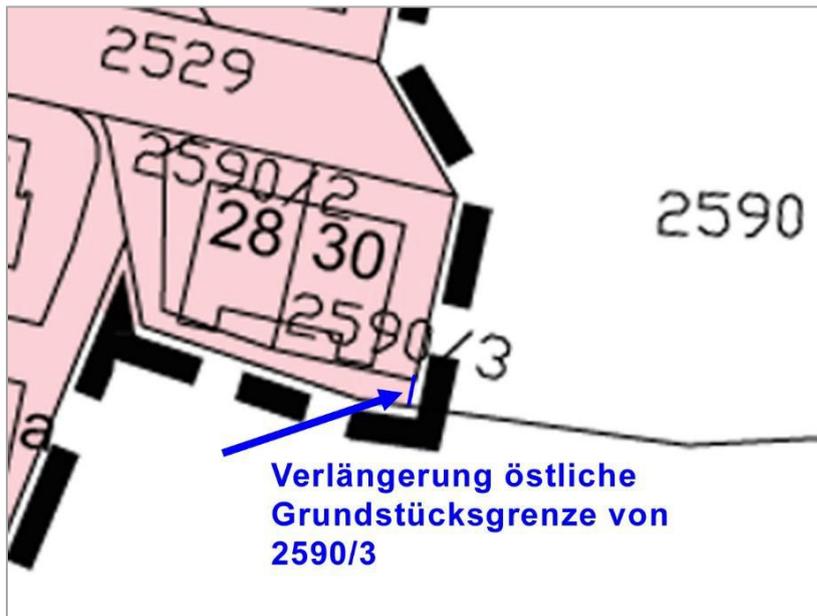
Dietmar Späth
Oberbürgermeister

Anlage 1: Geltungsbereich Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“

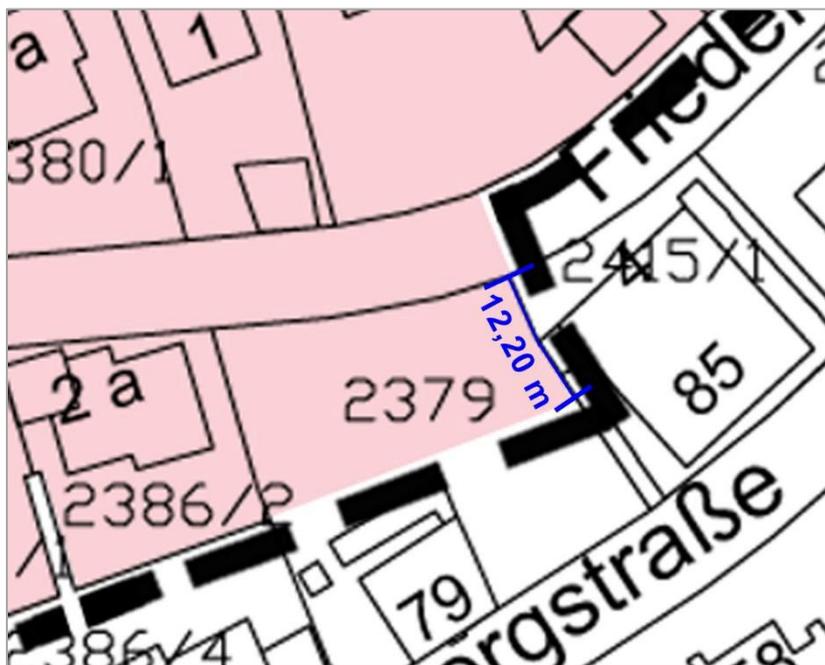


Geltungsbereich Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ – Fassung vom 20.10.2023

Konkretisierung des Geltungsbereichs: Ausschnitte für zwei Teilbereiche



Ausschnitt Geltungsbereich - Grundstück 2590/2, 2590/3, 2590 – Lilienmattstraße 28/30



Ausschnitt Geltungsbereich Grundstück 2379 – Weinbergstraße 79

Anlage 2: Farbpaletten für § 5 Abs. 10 und § 11 Abs. 2

Auszug aus RAL-Design-System

<https://www.ralfarbpalette.de/ral-design>

Farbpalette Wandflächen

RAL 000 80 00	RAL 000 85 00	RAL 000 90 00	
RAL 010 80 10	RAL 010 90 05	RAL 010 90 10	RAL 010 92 05
RAL 020 80 05	RAL 020 80 10	RAL 020 90 05	RAL 020 90 10
RAL 030 80 10	RAL 030 90 05	RAL 030 90 10	
RAL 040 80 05	RAL 040 80 10	RAL 040 90 05	RAL 040 90 10
RAL 050 80 10	RAL 050 90 05	RAL 050 90 10	RAL 050 92 05
RAL 060 80 05	RAL 060 80 10	RAL 060 90 05	RAL 060 90 10
RAL 070 80 10	RAL 070 90 05	RAL 070 90 10	
RAL 080 80 05	RAL 080 80 10	RAL 080 90 05	RAL 080 90 10

Farbpalette Sockel

RAL 000 30 00	RAL 00035 00	RAL 000 40 00	RAL 000 45 00
RAL 000 50 00			
RAL 010 30 10	RAL 010 30 15	RAL 010 30 20	RAL 010 30 25
RAL 010 30 30			
RAL 020 30 10	RAL 020 30 20	RAL 020 30 30	

Farbpalette Stützmauern verputzt dunkel

RAL 000 30 00	RAL 000 35 00	RAL 000 40 00	RAL 000 45 00
RAL 000 50 00			
RAL 010 30 10	RAL 010 30 15	RAL 010 30 20	RAL 010 30 25
RAL 010 30 30			
RAL 020 30 10	RAL 020 30 20	RAL 020 30 30	

Farbpalette Stützmauern verputzt hell

RAL 000 80 00	RAL 000 85 00	RAL 000 90 00	
RAL 010 80 10	RAL 010 90 05	RAL 010 90 10	RAL 010 92 05
RAL 020 80 05	RAL 020 80 10	RAL 020 90 05	RAL 020 90 10
RAL 030 80 10	RAL 030 90 05	RAL 030 90 10	
RAL 040 80 05	RAL 040 80 10	RAL 040 90 05	RAL 040 90 10
RAL 050 80 10	RAL 050 90 05	RAL 050 90 10	RAL 050 92 05
RAL 060 80 05	RAL 060 80 10	RAL 060 90 05	RAL 060 90 10
RAL 070 80 10	RAL 070 90 05	RAL 070 90 10	
RAL 080 80 05	RAL 080 80 10	RAL 080 90 05	RAL 080 90 10

Anlage 3: Denkmalpflegerischer Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ vom 20.10.2023
Auszug für den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“

