



Stadt Neckargemünd



Satzung der Stadt Neckargemünd über Örtliche Bauvorschriften

„Gestaltungssatzung Altstadt“

21. Februar 2017

Inhalt

	Seite
Präambel	3
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	4
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich	4
§ 3 Kenntnissgabe	4
§ 4 Allgemeine Anforderungen	4
§ 5 Baukörper	5
§ 6 Fassadengestaltung	5
§ 7 Dächer, Dachformen	6
§ 8 Dachdeckung	6
§ 9 Dachaufbauten und Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Dachfenster	7
§ 10 Zwerchgiebel und Zwerchhäuser	10
§ 11 Ortgang und Traufe	12
§ 12 Ausstattungen im Bereich der Dächer	13
§ 13 Wandflächen und Fachwerk	14
§ 14 Sockel	15
§ 15 Türen	15
§ 16 Einfriedigungen und Hoftore	16
§ 17 Fenster	16
§ 18 Schaufenster	17
§ 19 Sonnenschutzanlagen	18
§ 20 Bauteile	18
§ 21 Farbgebung der Fassaden	19
§ 22 Werbeanlagen	20
§ 23 Automaten	21
§ 24 Unbebaute, private Flächen, Garagen, Stellplätze, Erhaltung von Gartenflächen	21
§ 25 Ordnungswidrigkeiten	22
§ 26 Inkrafttreten und Außerkrafttreten	22
Begründung zur Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Altstadt	23

Satzung
der Stadt Neckargemünd über örtliche Bauvorschriften
„Gestaltungssatzung Altstadt“

Präambel

Das Erscheinungsbild von Neckargemünd wird geprägt durch die exponierte Lage am Zusammenfluss von Neckar und Elsenz. Die Tallage bedingt, dass die Gebäude nicht nur unmittelbar aus dem Straßenraum, sondern auch von den umliegenden Talhängen mit Aussichtspunkten wahrgenommen werden.

Die historische Bebauung umfasst im Wesentlichen die Flächen zwischen dem Neckarufer und dem im Tal eingeschnittenen Flusslauf der Elsenz. Die Bebauung entwickelt sich beiderseits der Ost-West verlaufenden Haupt- und Neckarstraße, in Nord-Süd-Richtung finden sich eine Vielzahl von engen Gassen wie z. B. die Kleppergasse mit einer weitgehend erhaltenen Bebauungsstruktur.

Baulich bestimmend sind der Marktplatz mit seiner Bebauung, das Alte Rathaus (Museum) oder der „Prinz Carl“ in der Hauptstraße als eines der vielen Neckargemünder Gasthäuser. Stadtbildprägend sind die drei Stadtkirchen: Katholische Pfarrkirche St. Johannes Nepomuk, die ehemalige lutherische Kirche und die Evangelische Pfarrkirche in der Hauptstraße.

Den östlichen Zugang zum Stadtkern markiert die frühklassizistische Toranlage mit Amphoren und Wappenschmuck, nordöstlich der Toranlage befindet sich in einer Parkanlage die Villa Menzer.

Die Satzung soll in Anbetracht der Wertigkeit des historischen Stadtbildes zum Schutz historischer Bauten und Anlagen und zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes beitragen.

Die durch die Ortskernsanierung erreichte Gestaltungsqualität und -homogenität gilt es für die Zukunft zu bewahren. Zielstellung ist die behutsame Weiterentwicklung und Anpassung der Gestaltungsvorgaben im Hinblick auf den zunehmenden Druck bezüglich der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie auf die erhöhten Anforderungen im Bereich der Energieeinsparung bzw. der Nutzung regenerativer Energien. Insgesamt ergibt sich die zu bewahrende Wertigkeit und Homogenität des Stadtzentrums aus dem Zusammenspiel einer Vielzahl von Einzeldetails – der Gestaltungsqualität der einzelnen Bauteile und Bauelemente am Gebäude.

Die Satzung dient der Durchführung baugestalterischer Absichten, der Erhaltung schützenswerter Bauteile, dem Schutz von Bauten, Straßen und Plätzen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung sowie dem Schutz von Kulturdenkmalen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

1. Diese Satzung gilt für den historischen Stadtkern der Stadt Neckargemünd gemäß Gebietsabgrenzung laut beigefügten Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist (Anlage 1).
2. Der räumliche Geltungsbereich schließt die Innenstadt und angrenzende, im städtebaulichen Zusammenhang zu betrachtende Bereiche ein.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

1. Diese Satzung gilt für alle genehmigungs-, kenntnisgabepflichtigen und verfahrensfreien baulichen Anlagen und Gebäude gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung.
2. Es gilt § 2 Abs. 13 LBO entsprechend, soweit nichts anderes bestimmt.
3. Unberührt hiervon bleiben die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes.
4. Unberührt bleiben außerdem Vorschriften von Bebauungsplänen, deren Geltungsbereich durch diese Satzung berührt wird.

§ 3

Kenntnisgabe

1. Abweichend von § 50 LBO ist die Errichtung, Herstellung, Aufstellung, Anbringung, der Einbau und die Änderung der in Anlage 2 aufgeführten baulichen und anderen Anlagen der Gemeinde zur informellen Kenntnisgabe zu geben (Hinweis: kein formelles Kenntnisgabeverfahren nach § 51 LBO). Hierzu sind aussagefähige Planunterlagen wie z. B. Lageplan, Ansichten oder Fotomontagen mit Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen vorzulegen. Ausnahmen oder Befreiungen sind separat schriftlich zu beantragen.

§ 4

Allgemeine Anforderungen

1. Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, das Charakteristische des Satzungsgebietes gemäß der Präambel und der Begründung zu bewahren. Insbesondere sollen die typischen baulichen Gestaltungsmerkmale erhalten oder wieder aufgenommen werden, um die Eigenart des Gebietes zu sichern und zu fördern. Im Vordergrund steht neben

der Erhaltung wertvoller, historischer Bausubstanz die Sicherung der den historischen Stadtkern prägenden Merkmale.

2. Bei baulichen Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten, ist darauf zu achten, dass der Gebäudetyp, die Art und Größe der Baukörper, die Ausbildung des Daches, die Gliederung der Straßenfassade in Verhältnis und Ausbildung der Gebäudeöffnungen, Material und Farbgebung erhalten oder hergestellt werden um das vorhandene überlieferte Straßen- und Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der in §§ 5 bis 11 beschriebenen Gestaltungsmerkmale,

§ 5

Baukörper

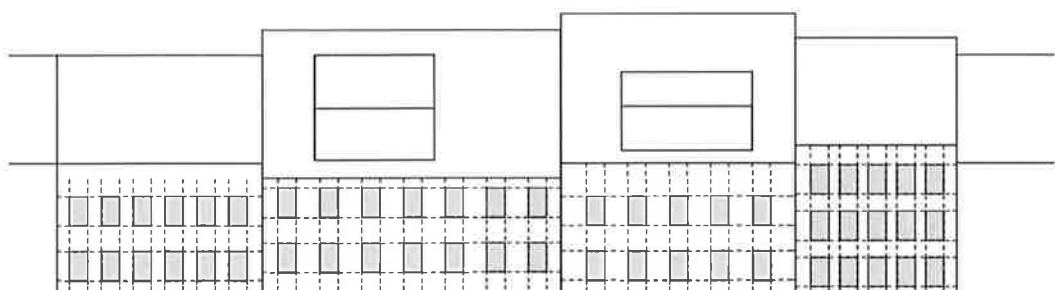
1. Bebauungen oder Gebäude über mehrere neben- oder hintereinanderliegende Grundstücke hinweg oder deren einheitliche Gestaltung sind ohne Wechsel der Firstrichtung oder Traufhöhenversatz oder ohne Vor- oder Rücksprung einer Gebäudeflucht nicht erlaubt, soweit sie eine Länge von 1,0 m überschreiten und somit zu ortsunüblichen Dimensionen führen.
2. Jeder Baukörper muss im Ensemble als Einzelheit erkennbar sein und sich in seinen Maßen und Proportionen in die umgebende Bebauung einfügen. Benachbarte Baukörper müssen sich durch unterschiedliche Traufhöhen, Gesimshöhen, Brüstungs- oder Sturzhöhen voneinander unterscheiden. Dazu können Kniestöcke zugelassen oder vorgeschrieben werden.
3. Bei baulichen Änderungen im Bestand, nach Abbruch und Wiederaufbau bzw. Neubau ist die Trauf- und Firsthöhe der bestehenden bzw. bisherigen Gebäude zu übernehmen. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen können nach Vorgabe des Ensembles und/oder des Straßenbildes Ausnahmen im Einzelfall zugelassen werden.

§ 6

Fassadengestaltung

1. Die Fassaden müssen das klar ablesbare Prinzip der vorherrschenden Lochfassade mit Horizontal- und Vertikalgliederung erkennen lassen.

Prinzipskizze Lochfassade



2. Die Straßenfassade ist mit überwiegenden Wandanteilen als Lochfassade mit aufrechstehenden, rechteckigen Fenster- und Türöffnungen auszubilden. Die Wandöffnungen sind mit Gewänden oder entsprechend wirksamen Putzfaschen zu versehen.
Der Abstand von Gebäudekanten oder zwischen den Fenstern bzw. Fensteröffnungen muss mindestens 0,5 der Fensterbreite betragen.

§ 7

Dächer, Dachformen

1. Die Dachlandschaft ist in ihrer durch Formen, Material und Farben bestimmten Vielfalt zu erhalten. Die Stellung der Dächer zur Straße, die Dachform und die Dachneigung sind dem historischen Bestand der Umgebung entsprechend auszuführen. Die Dächer sind als Steildächer auszubilden. Zulässig sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer mit mindestens 40° Dachneigung.
2. Bei Nebengebäuden und Garagen können ausnahmsweise geringere Dachneigungen und andere Dachformen sowie andere Dacheindeckungen zugelassen werden, wenn dies mit dem historischen Erscheinungsbild oder dem Erscheinungsbild der umgebenden Gebäude und des Straßenzuges vereinbar ist; dies gilt auch bei rückwärtigen Anbauten und Hofüberbauungen, wenn dies nicht gegen die grundlegenden Ziele der Satzung verstößt.
3. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der historische Befund dies rechtfertigt.

§ 8

Dachdeckung

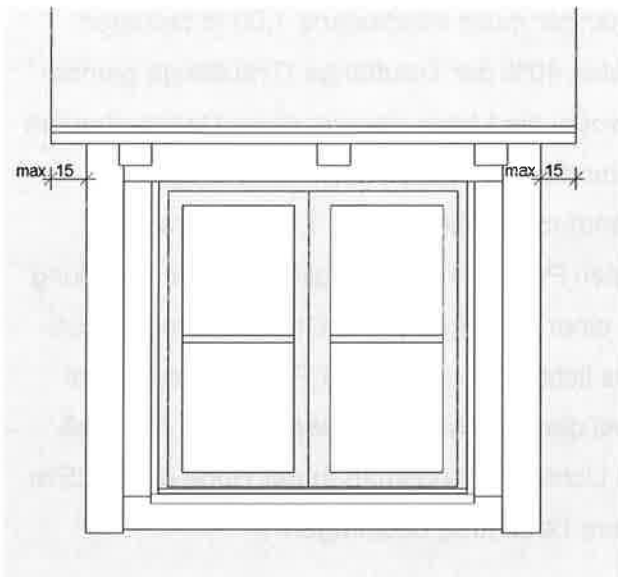
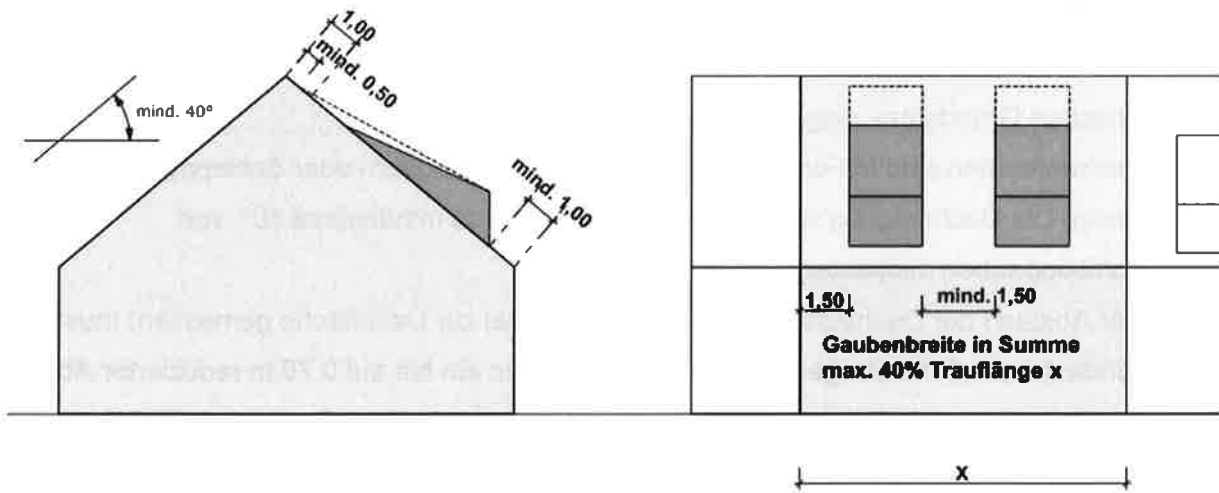
1. Für Dacheindeckungen einschließlich Dachaufbauten sind rote bis rotbraune, nicht engobierte bzw. nicht glasierte Tonziegel als Biberschwanz-, Falzbiber- oder Doppelmuldenfalzziegel zu verwenden. Innerhalb einer Dachfläche sind nur einheitlich gefärbte Ziegel zulässig.
2. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der historische Befund dies rechtfertigt.

§ 9

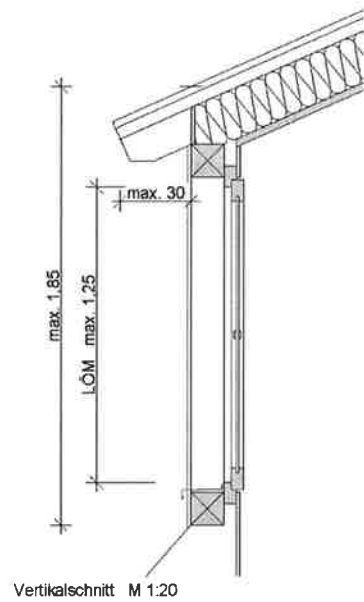
Dachaufbauten und Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Dachfenster

1. Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zulässig, wenn die nachfolgenden gestalterischen Grundsätze eingehalten werden:
 - 1.1. Dachaufbauten sind in Form von symmetrischen Satteldach- oder Schleppegauben zulässig. Die Dachneigung von Satteldachgauben muss mindestens 40°, von Schleppegauben mindestens 20° betragen.
 - 1.2. Der Abstand der Dachaufbauten zum First (parallel zur Dachfläche gemessen) muss mindestens 1,0 m betragen. Ausnahmsweise kann ein bis auf 0,70 m reduzierter Abstand zugelassen werden. Dachaufbauten sind jeweils in ihrer Reihe nur mit einheitlicher Höhe des Ansatz- bzw. Fußpunktes zulässig. Alle Gauben sind in einheitlicher Größe und Proportion auszuführen. Der Abstand zur Traufe/Rinne sollte ca. 1,00 m betragen, mindestens jedoch 3 Ziegelreihen.
Der Abstand der Dachaufbauten untereinander muss mindestens 1,00 m betragen.
 - 1.3. Dachaufbauten sind insgesamt bis höchstens 40% der Trauflänge (Trauflänge gemessen von Ortgang bis Ortgang) zulässig, wobei die Länge der einzelnen Dachaufbauten 4,00 m nicht überschreiten darf. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang (Schnittkante Dachhaut mit der Außenwand) muss mindestens 1,50 m betragen.
 - 1.4. Gauben sind entsprechend den beigefügten Prinzipskizzen zu gliedern; der Aufteilung der Ansichtsfläche sind die Proportionen einer Einzelgaube zu Grunde zu legen (Einzelgaube). Bei einer Einzelgaube darf das lichte Öffnungsmaß („Fenster“) zwischen den Wangen max. 1,30 m betragen, wobei die Ansichtsfläche der Wangen das Maß von 0,35 m nicht überschreiten darf. Das Lichte Öffnungsmaß in der Höhe darf 1,25 m nicht überschreiten. Detailskizzen sind dem Bauantrag beizufügen.

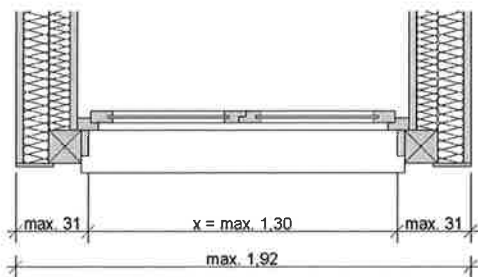
Prinzipskizze „Einzelgaube“



Ansicht M 1:20

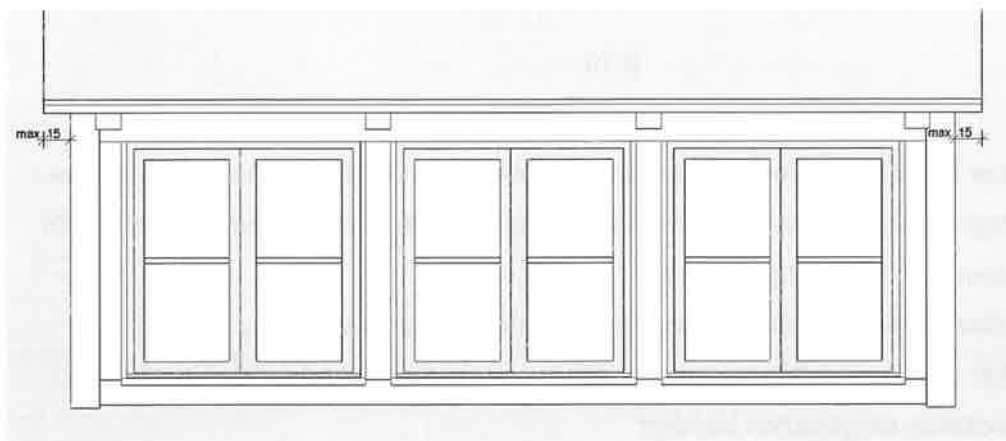
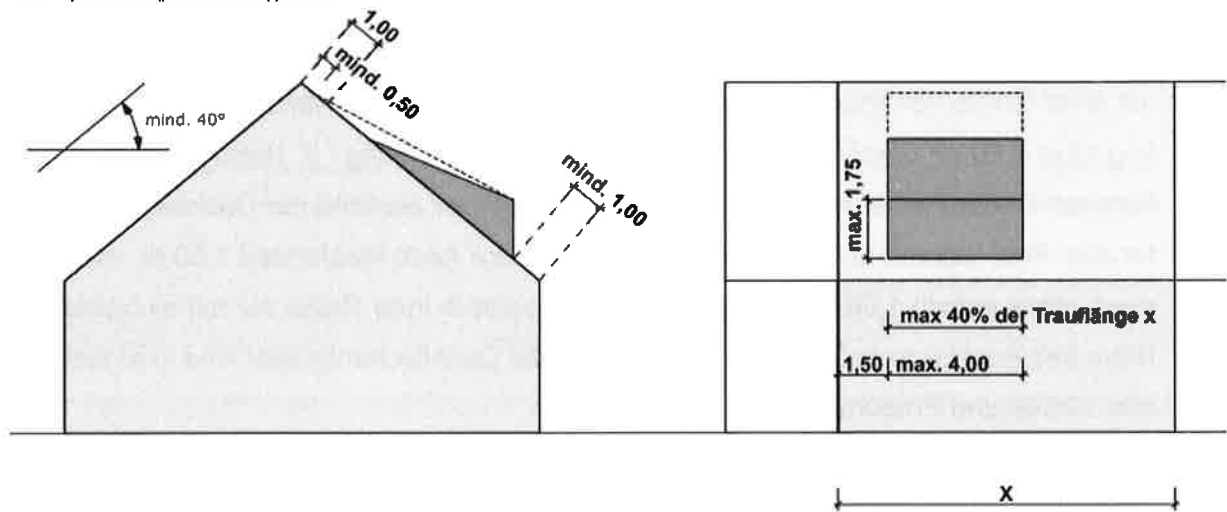


Vertikalschnitt M 1:20

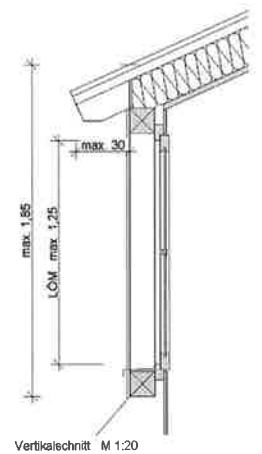


Horizontalschnitt M 1:20

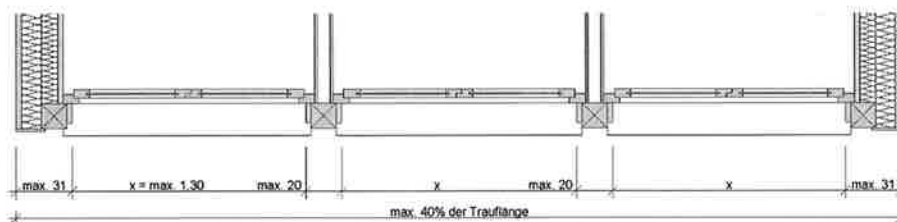
Prinzipskizze „Mehrfachgaube“



Ansicht M 1:20



Vertikalschnitt M 1:20



Horizontalschnitt M 1:20

- 1.5. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 1.6. Dachflächenfenster sind auf Dachaufbauten unzulässig;
- 1.7. (Seitliche) Wandflächen von Gauben sind als Putzflächen, oder mit Schiefer-, Ziegel-, Blechverkleidung auszuführen. Blechverkleidungen, die nicht aus Kupferblech hergestellt sind, sind in einer dem Dach angepassten Farbe auszuführen.
- 1.8. Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen nicht in 2. Reihe (übereinanderliegend) angeordnet werden.

- 1.9. Dachflächenfenster sind nur als einzelne kleinere Luken als stehende Formate mit einem Seitenverhältnis Breite zu Höhe von 2 zu 3 zur Belichtung von Bühne, Dachspitz mit einer Größe von max. 0,60 m² Glasfläche zulässig; ausnahmsweise können Formate größer 0,60 m² Glasfläche zugelassen werden (Notausstieg / 2. Rettungsweg). Der Rahmen ist der Farbe der Dachfläche anzupassen. Der Abstand der Dachflächenfenster zum First (parallel zur Dachfläche gemessen) soll nach Möglichkeit 1,50 m, muss mindestens jedoch 1,00 m betragen. Sie sind jeweils in ihrer Reihe nur mit einheitlicher Höhe des Ansatz- bzw. Fußpunktes zulässig. Alle Dachflächenfenster sind in einheitlicher Größe und Proportion auszuführen
- 1.10. Vertikale und horizontale Lichtbänder sind an Hauptgebäuden nicht zulässig. An Nebengebäuden können sie in Ausnahmefällen zugelassen werden.

§ 10

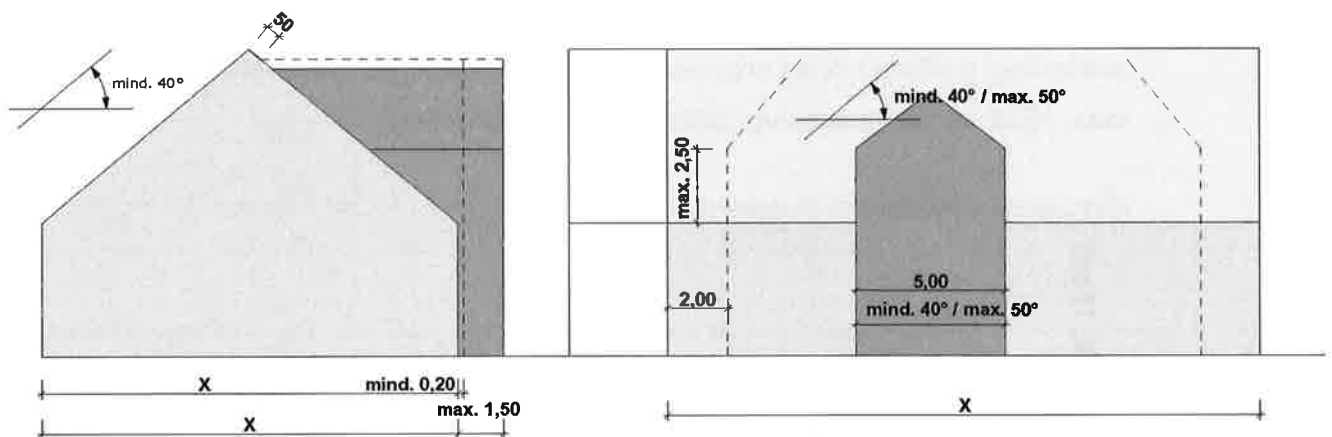
Zwerchgiebel und Zwerchhäuser

1. Zwerchgiebel sind Dachaufbauten, deren Giebelwand in der Flucht der Gebäudeaußenwand liegt. Zwerchhäuser sind Dachaufbauten, deren Giebelwand vor der Flucht der Gebäudeaußenwand liegt.
Das Zwerchhaus besitzt seitlich Wangen und eine eigene Traufhöhe.
Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zulässig, wenn die nachfolgenden gestalterischen Grundsätze eingehalten werden:
 - 1.1. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind nur mit symmetrischen Satteldächern zulässig. Die Dachvorsprünge dürfen max. 0,40 m betragen.
 - 1.2. Auf jeder Traufseite eines Gebäudes darf nur ein Zwerchgiebel oder Zwerchhaus errichtet werden.
 - 1.3. Ausnahmen können bei Doppelhäusern zugelassen werden. Hier ist die Gestaltung aufeinander abzustimmen.
 - 1.4. Eine Kombination mit anderen Dachaufbauten auf einer Dachfläche ist nicht zulässig.
 - 1.5. Eine Kombination mit Dachflächenfenstern auf einer Dachfläche ist nicht zulässig.
 - 1.6. Die Giebelflächen des Zwerchhauses müssen zusammen mit der unmittelbar darunterliegenden, bis zur Oberkante des Geländes reichenden Wandfläche mindestens 0,20 m und dürfen bis max. 1,50 m vor die Fassade des Hauptbaukörpers vorgezogen werden. Die Seitenwangen der dadurch entstehenden Vorbauten müssen geschlossen sein und bis zur Oberkante des Geländes reichen.
 - 1.7. Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser sind bis höchstens 50% der Trauflänge (Trauflänge gemessen von Ortgang bis Ortgang) des Hauptgebäudes zulässig, wobei die Breite

von 5,00 m nicht überschritten werden darf. Der Abstand vom Ortgang (Schnittkante Dachhaut mit der Außenwand) muss mindestens 2,00 m betragen.

- 1.8. Der Abstand zum First (parallel zur Dachfläche gemessen) muss 1,00 m betragen. Ausnahmsweise kann eine Reduzierung des Abstandes bis auf 0,50 m zugelassen werden.
- 1.9. Die Traufhöhe der Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser (gemessen von Schnittpunkt Vorderkante Zwerchgiebel / Zwerchhäuser mit Oberkante Dachhaut Hauptdach bis zum Schnittpunkt seitliche Wangenwand des Zwerchgiebels / Zwerchhauses bis Oberkante Dachhaut Zwerchgiebel / Zwerchhäuser) wird auf maximal 2,50 m festgelegt.
- 1.10. Die Dachneigung beträgt mindestens 40° und maximal 50° .
- 1.11. Farbe und Material des Daches müssen der Hauptdachfläche entsprechen. (Seitliche) Wandflächen sind als Putzflächen in einem auf die Hauptfassade abgestimmten Farbton auszuführen.
Hinweis: Schiefer-, Ziegel- oder Blechverkleidungen sollten vermieden werden, da das Zwerchhaus Teil der Fassade ist.
- 1.12. Vor Zwerchgiebeln / Zwerchhäusern sind keine vorgestellten Balkone zulässig.

Prinzipskizze Zwerchhäuser

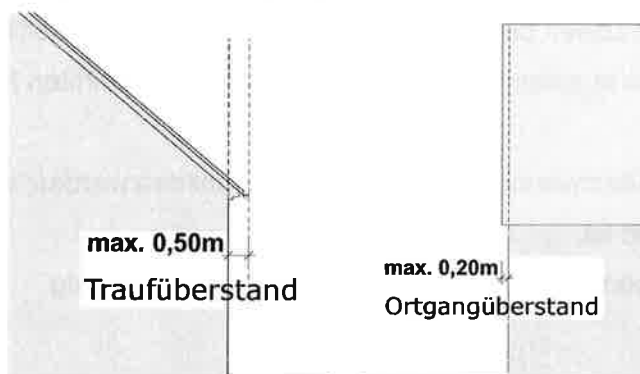


§ 11

Ortgang und Traufe

1. Vorhandene überlieferte Ortgang- und Traufausbildungen (Kastengesims, profilierte Traufbohle o. ä.) sind bei Renovierungen oder Umbauten zu erhalten oder wiederherzustellen.
2. Dachüberstände sind als Traufüberstand mit maximal 0,50 m und als Ortgangüberstand maximal 0,20 m zulässig. Traufgesimse sind als Kastengesimse aus profilierten Brettern herzustellen.

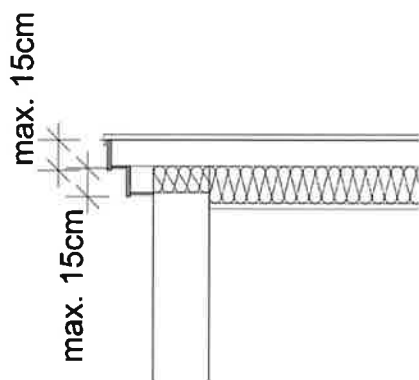
Prinzipskizze Trauf- / Ortgangüberstand



Blech- oder Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig. Blechverkleidungen können ausnahmsweise bei schiefwinkligen Dächern zugelassen werden.

Die Höhe des Ortgangabschlusses darf 15 cm nicht überschreiten. Sofern konstruktionsbedingt größere Höhen erforderlich sind, ist eine abgestufte Profilierung mit jeweils max. 15 cm Höhe vorzusehen (Erläuterung s. Planskizze).

Prinzipskizze Profilierung Ortgangüberstand



3. Für alle sichtbaren Holzteile des Dachabschlusses ist ein auf die Fassade oder die Farbe des Daches abgestimmter Farbanstrich zu wählen
4. Innenliegende Regenrinnen sind nicht zulässig.

§ 12

Ausstattungen im Bereich der Dächer

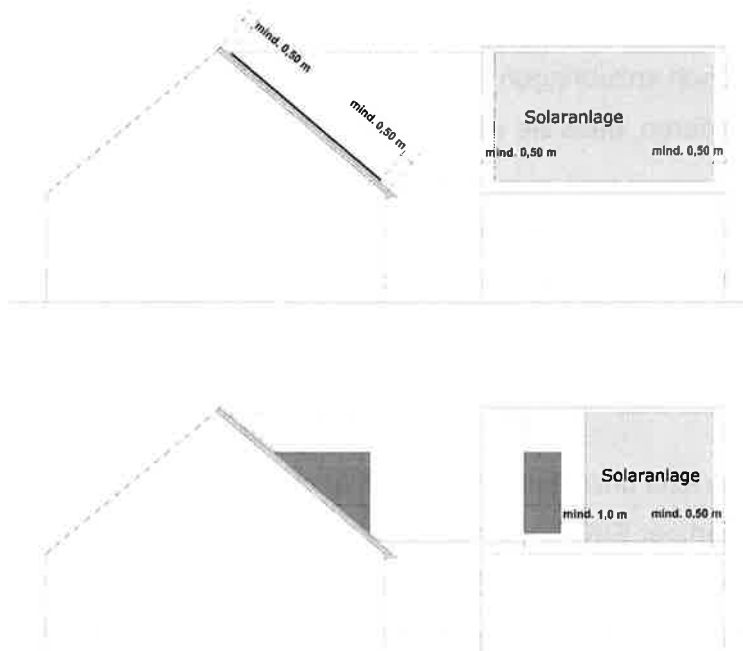
1. Dachrinnen, Fallrohre, Verwahrungen und Schneefanggitter, die nicht aus Kupferblech hergestellt sind, sind in einer dem Dach oder dem Gesims angepassten Farbe auszuführen.
2. An einem Gebäude darf nicht mehr als eine Einzel- bzw. Gemeinschaftsantenne errichtet werden.
Antennen sind unter dem Dach anzubringen. Ist dies aus technischen Gründen nicht möglich, sind sie so zu montieren, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.
Antennenleitungen dürfen nicht sichtbar auf der Fassade verlegt werden.
3. Satellitenempfangsanlagen sind auf dem von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Teil der Grundstücke, soweit technisch möglich, zu errichten und müssen sich den vorhandenen Farben und baulichen Besonderheiten der Gebäude und der Umgebung anpassen.
Satelliten-Empfangsanlagen sind unzulässig, wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne mit gleichwertiger Empfangsmöglichkeit möglich ist. Sie sind ferner unzulässig, wenn Anlagen anderer technischer Bauweise auf dem Markt sind, die aufgrund ihrer Form, Farbgebung und Anbringungsart nicht oder erheblich weniger störend in Erscheinung treten.
4. Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
5. Thermische Solaranlagen sind nur auf Dachflächen zulässig, die nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sind. Die Größe der thermischen Solaranlage ist auf die technisch erforderliche Fläche, die zur Versorgung des Grundstücks notwendig ist, zu begrenzen. Geringfügige Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden.
6. Bei thermischen Solaranlagen ist darauf zu achten, dass sie sich dem historischen Charakter des Gebäudes und der Umgebung gestalterisch unterordnen und das Bild der Dachlandschaft, das von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar ist, nicht beeinträchtigen. Sie sind unter folgenden Vorgaben zulässig:
 - 6.1. Thermische Solaranlagen sind nur auf Dachflächen zulässig, nicht an Fassaden und Fassadenbauteilen wie Vordächer, Balkone. Eine Aufständigung oder ein Überschreiten der Dachränder ist nicht zulässig. Sie haben von den Dachrändern einen Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Geringfügige Überschreitungen können ausnahms-

weise zugelassen werden.

Zulässig sind nach Stand der Technik nicht glänzende oder reflektierende Oberflächen.

- 6.2. Bei einer Kombination mit Dachaufbauten, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln ist ein Abstand zu diesen von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Prinzipskizze Anordnung Solaranlagen



- 6.3. Auf Dachaufbauten, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln sind Solaranlagen nicht zulässig.

§ 13

Wandflächen und Fachwerk

1. Außenwandflächen sind mit feinkörnigem, deckendem Putz (2 mm) zu versehen. Nicht zugelassen sind grob gemusterte oder modische Putztechniken.
Ausnahmsweise können Außenwandflächen von Nebengebäuden mit grobem Putz versehen werden.
2. Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig. Holzverschalungen an Nebengebäuden können ausnahmsweise zugelassen werden.
3. Fassadenprofilierungen wie Gesimse, Bänder, Lisenen, Fenster- und Türfassungen sind zu erhalten.
4. Fachwerkfassaden sind zu erhalten. Bei wesentlichen Instandsetzungsmaßnahmen an der Fassade soll Sichtfachwerk wieder freigelegt werden.

§ 14

Sockel

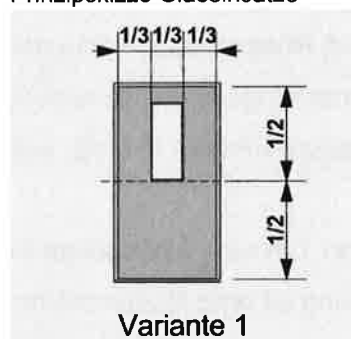
1. Bei Gebäuden mit massivem Erdgeschoß ist die Sockelhöhe definiert als die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden). Sie muss an der Fassade außen sichtbar sein.
2. Die Sockelfläche ist farblich (Abstimmung Farbkonzept Fassade!) abzusetzen und mit Rauputz oder Kieselwurf zu versehen oder mit Sandsteinplatten zu verkleiden, sofern sie nicht aus Sandstein-Sichtmauerwerk besteht.

§ 15

Türen

1. Hauseingangstüren sind als Holztüren mit Rahmen und Füllung zu fertigen. Historische Hauseingänge und Tore sind zu erhalten oder wieder herzustellen.
2. Türen sind mit „gedeckten“ Farben auszuführen; zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:
Farben mit einem Schwarzanteil von mindestens 35 % und höchstens 70 % und einem Buntanteil von höchstens 20 %.
Hinweis: Grundsätzlich ist die Farbgestaltung vor der Ausführung mit der Gemeinde abzustimmen. Hierzu wird die Anfertigung von Farbmustern empfohlen.
3. Türgewände aus Naturstein sind zu erhalten. Neue Türgewände sind aus Naturstein herzustellen oder als im Putz oder farblich abgesetzte Umrahmungen sichtbar zu machen
4. Glaseinsätze sind nach folgenden Vorgaben zulässig:
Variante 1: mittiger Glasausschnitt mit maximal $\frac{1}{3}$ der Türblattbreite (je Flügel). Die Verglasung muss sich in der oberen Hälfte des Türblattes befinden.
Variante 2: doppeltes Glasfeld, Glasausschnitt jeweils mit maximal $\frac{1}{4}$ der Türblattbreite. Die Verglasung muss sich in der oberen Hälfte des Türblattes befinden.

Prinzipskizze Glaseinsätze



5. Fenstertüren (Fenster ohne Brüstung) sind nur auf vom Straßenraum abgewandten Seiten bzw. bei rückwärtigen Gebäuden zulässig. Sie müssen in Ihrer Größe, Proportion und Gliederung mit Sprossen den Regelungen nach § 17 Ziffer 1 entsprechen. Fenstertüren sind nicht als Hauseingangstüren zulässig.
6. Für gewerbliche Nutzungen können Ausnahmen von den Regelungen im Einzelfall zugelassen werden.

§ 16

Einfriedigungen und Hoftore

1. Vorhandene (gemauerte) Einfriedigungen, Torbogen, überdachte Toreinfahrten, (Latten-) Zäune sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Einfriedigungsmauern sind zu verputzen, soweit es sich nicht um historisches Sichtmauerwerk handelt. Zur Abdeckung sind Dachziegel, Natursteine oder ausnahmsweise entsprechend aussehendes Betonmaterial zu verwenden. Die Farbgestaltung ist auf die zugehörige Gebäudeeinheit, auf die umgebenden Gebäude und auf das gesamte Straßenbild abzustimmen.
2. Ausnahmsweise können Einfriedigungen auch als Hecken (heimische Pflanzen) zugelassen werden.
3. Hoftore, Kellertore und Garagentore sind als Flügeltore aus Holz zu fertigen. Mit Holz verdeckte Metallrahmenkonstruktionen sind zulässig.
4. Zauntüren sind nur als konstruktives Holzelement oder in eiserner Ausführung zulässig. In Metallausführung sind sie dunkel zu lackieren.
5. Aus technischen Gründen oder aus Gründen der Verkehrssicherheit kann ausnahmsweise ein als Flügeltor gestaltetes Kipptor mit den vorgenannten Materialien zugelassen werden.

§ 17

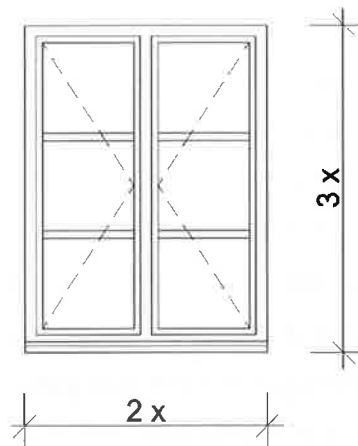
Fenster

1. Fenster sind in stehenden, rechteckigen Formaten möglichst mit einem Seitenverhältnis Breite zu Höhe von mindestens 2 zu 3 (Fensteröffnung Rohbaumaß) herzustellen. Fenster ab 0,4 m² Glasfläche sind in allen Geschossen mehrflügelig, mit Unterteilung durch glasteilende Sprossen oder als sog. „Wiener Sprossen“ und nur in Holz, weiß gestrichen, auszuführen. Ausnahmsweise kann bei Fenstern bis zu einer Breite von 1 m eine einflügelige Ausführung zugelassen werden. Zur Beurteilung der Gestaltung ist eine Musterzeichnung

von den betreffenden Fenstern mit ersichtlicher Profilierung im Maßstab 1: 20 mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

2. Rollladenkästen und Führungsschienen der Rollläden dürfen in der Fassade bzw. innerhalb der Fensterlaibung nicht sichtbar sein.
3. Fenstergewände aus Naturstein oder Holz sind zu erhalten oder wieder anzubringen. Neue Fensterlaibungen sind aus Naturstein oder Holz (nur in Fachwerkfassaden) oder als farbige Putzfaschen herzustellen
4. Gaubenfenster sind gemäß obigen Festsetzungen in Holz, dunkel gestrichen, auszuführen.
5. Belichtungsflächen mit Glasbausteinen oder verspiegelten Glasscheiben sind nicht zugelassen.

Prinzipskizze Fenster



§ 18

Schaufenster

1. Schaufenster sind nur im Erdgeschossbereich zulässig. Sie dürfen keine verspiegelten, farbigen oder getönten Glasscheiben erhalten.
2. Die Schaufensterrahmen sind aus Holz oder Metall, jedoch nicht aus glänzenden Materialien, herzustellen und mindestens 5 cm hinter die Fassade zurückzusetzen.
3. Das Gliederungsprinzip der Gesamtfassade sowie die Maßstäblichkeit zu den Öffnungen im Obergeschoss sind zu berücksichtigen.
4. Schaufenster mit einer Breite von über 1,30 m sind durch Mauerwerkspfeiler zu gliedern.
5. Eckschaufenster sind nicht gestattet
6. Schaufenster dürfen nicht tiefer als die Oberkante des Sockels angelegt werden. Der Abstand zwischen Unterkante Schaufenster und Oberkante Gehweg bzw. Straße muss

mindestens 50 cm betragen. Ausnahmen können für gastronomische Betriebe mit Außenbewirtschaftung zugelassen werden.

7. Beklebungen und Bemalungen in Form von Werbung sind nur im Rahmen der Gestaltungsvorgaben für Werbeanlagen zulässig.
8. Es ist die Abstimmung mit der Gemeinde bezüglich der baulichen Gestaltung von Schaufenstern erforderlich.
9. Schaufenster sind nur im Erdgeschossbereich und für gewerbliche Nutzungen zulässig. Ausnahmsweise können für gewerbliche Nutzungen Abweichungen von den Regelungen zugelassen werden.

§ 19

Sonnenschutzanlagen

1. Klappläden sind – wo vorhanden - zu erhalten bzw. neu anzubringen. Glatte Klappläden sind in Holz auszuführen. Bei Lamellenläden sind Ausführungen in Metall zulässig. Es sind keine glänzenden Oberflächen zulässig.
2. Zusätzlich zu den Klappläden können bei Neubauten ausnahmsweise Rollläden zugelassen werden, wenn der Rollladenkasten verdeckt im Mauerwerk angebracht ist.
3. Markisen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie dürfen sich jeweils nur über ein Fenster erstrecken. Der Markisenbezug darf nicht aus glattem oder glänzendem Kunststoff bestehen oder mit Kunststoff beschichtet sein und muss farblich auf die Fassade abgestimmt sein.

§ 20

Bauteile

1. Beleuchtungskörper sind mit der Fassadengestaltung abzustimmen
Das Anbringen von Beleuchtungskörpern, die nicht Bestandteil der öffentlichen Straßenbeleuchtung sind, ist unzulässig. Hiervon ausgenommen ist das Anbringen von kleinen Strahlern ausschließlich zum Anstrahlen von Werbeanlagen, zur Beleuchtung von Hauseingängen und Kellerabgängen. Eine allgemeine Fassadenbeleuchtung oder Gesamtausleuchtung des Gebäudes ist nicht zulässig.
2. Außentreppen bzw. Stufen sind als Blockstufen, Oberfläche in Sandstein oder Kalkstein, nicht poliert, zulässig. Fliesen sind nicht zulässig. Die seitlichen Wangen der Treppen können auch an die Fassade angepasst verputzt werden.
Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.
3. Schutzgeländer und Handläufe dürfen nicht als feuerverzinkte, ungestrichene Metallkonstruktion errichtet werden.

4. Vordächer sind zulässig, wenn sie als Holzkonstruktionen mit Ziegeleindeckung oder als Glas-/Metallkonstruktionen ausgeführt werden.
5. An öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, Terrassenüberdachungen unzulässig.
Balkone, die nicht an öffentlichen Straßen und Wegen liegen, sind zulässig, wenn diese innenliegend als Loggien ausgeführt oder überdacht sind. Außenliegende, überdachte Balkone müssen bis zum Erdgeschoss abgestützt sein. Balkone sind bis zu einer maximalen Tiefe von 2,00 m, gemessen von der Außenwand des Gebäudes bis Außenkante Balkonkonstruktion, zulässig
6. Schornsteine sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie nicht als Fremdkörper in Erscheinung treten. Sie sind auf dem von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Teil der Gebäude, soweit technisch möglich, zu errichten und müssen sich den vorhandenen Farben und baulichen Besonderheiten der Gebäude und der Umgebung anpassen.

§ 21

Farbgebung der Fassaden

1. Vorhandenes Sichtfachwerk ist zu erhalten. Die Farbgestaltung muss in Holzfarben („Brauntöne“) bzw. entsprechend des historischen Befunds erfolgen.
2. Die Farbgestaltung der Gebäude ist auf die umgebenden Gebäude und auf das Gesamtbild des Straßenraumes abzustimmen.
3. Die einzelnen Gebäude müssen farblich voneinander abgesetzt werden. Bei Doppelhäusern oder in einer baulichen Einheit errichteten Gebäuden können hierzu Ausnahmen erlassen werden.
4. Fassadenmalerei und Dekor sind nicht zulässig.
5. Außenwandflächen sind zu mindestens 80 % als hell getönte Putzflächen auszubilden; zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:
 - 5.1. Abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %
 - 5.2. reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 %
 - 5.3. Farben mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %
6. Die Farbgestaltung ist vor der Ausführung mit der Gemeinde abzustimmen. Hierzu wird die Anfertigung von Farb- und Putzmustern empfohlen.

7. Sofern ein historischer Farbbefund festgestellt werden kann, soll die Farbgebung nach diesem Befund vorgenommen werden.

§ 22

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind in ihrer Gestaltung dem historischen Stadtbild anzupassen.
2. Die Anbringung von Werbeanlagen ist nur am Gebäude und dort in der Erdgeschosszone (bis Unterkante Fensterbrüstung 1. Obergeschoss) nur auf Hauswänden, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, zulässig,
Die Brüstungszone des ersten Obergeschosses oder die darunterliegende Gesimszone darf im Zusammenhang mit der Werbung nicht verändert oder abweichend von der übrigen Gestaltung der Obergeschosse gestrichen oder verkleidet werden.
Werbeanlagen dürfen Gesimse, Erker, Tore, Pfeiler u. ä. nicht in ihrer Wirkung beeinträchtigen
Ausnahmsweise kann eine freistehende Aufstellung zugelassen werden, wenn eine Anbringung am Gebäude nur nicht sichtbar möglich ist.
3. Werbeanlagen dürfen nicht von einer Gebäudefassade benachbarter Gebäude übergreifen, auch dann nicht, wenn die Erdgeschosse benachbarter Gebäude die gleiche Nutzung beinhalten. Ausnahmen können in Einzelfällen nach gesonderter Abstimmung zugelassen werden.
4. Je Geschäft, Betrieb oder Lokal ist auf einer Hausfront nur eine Werbeanlage zulässig. Dabei werden historische Ausleger nicht mitgerechnet. Werbeanlagen verschiedener Geschäfte in einem Haus sind aufeinander abzustimmen.
5. Werbeanlagen sind waagrecht anzubringen. Auf der Fassade sind sie nur in Form von aufgemalten oder aufgesetzten Einzelbuchstaben bis max. 40 cm Höhe und bis insgesamt max. 2/3 der Gebäudebreite zulässig
6. Werbeschilder über 0,2 m² je Ansichtsfläche sind unzulässig. Dabei darf eine Seitenlänge nicht größer als 0,30 m sein (z.B. 0,30 x 0,60 m). Bei Gedenktafeln können Ausnahmen zugelassen werden
7. Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung, selbstleuchtende Werbeanlagen und Lichtwerbung sind unzulässig.
8. Zulässige Werbeanlagen dürfen angestrahlt werden. Dabei darf keine Blendwirkung eintreten.
9. Werbeanlagen in Form von Schriftzüge und Werbesymbole auf Rolläden und Klappläden sind unzulässig

10. Ein flächiges Zu- bzw. Bekleben und Bemalen der Fenster, sei es an der Innen- oder Außenseite, ist nicht zulässig. Am Rand der Fenster können waagerechte Schriftzüge aufgeklebt werden, sofern sie anstelle von Werbeanlagen gemäß Ziffer 5 angebracht werden und eine Höhe von 40 cm nicht überschreiten. Sie sind in transparenter Form möglichst in Form von Einzelbuchstaben zu gestalten.
11. Weitere Werbung ist in den einzelnen Fenstern nur zulässig, wenn sie in transparenter Form gestaltet ist und nicht mehr als 15 % der Fensterfläche einnimmt.

§ 23

Automaten

1. Automaten sind nur zulässig
 - 1.1. in Passagen und Hauseingängen,
 - 1.2. ausnahmsweise an Hauswänden bis insgesamt 0,8 m² Größe, wenn sie bündig in die Hauswand eingelassen sind,
 - 1.3. freistehend für Automaten für kommunale Zwecke wie z. B. Parkscheinautomaten, Spender für Hundetüten.

§ 24

Unbebaute, private Flächen, Garagen, Stellplätze, Erhaltung von Gartenflächen

1. Bestehende Gärten und Grünflächen sind als solche zu erhalten, dort ist das Anlegen von nicht notwendigen Kfz-Abstellplätzen unzulässig. Ausnahmsweise kann ein Anlegen von nicht notwendigen Kfz-Abstellplätzen zugelassen werden, wenn eine Unterbringung auf bereits befestigten Flächen oder in Gebäuden nicht möglich ist. Sie sind dann als wasserdurchlässige Fläche, z. B. als Schotterrasen, wassergebundene Decke oder versickerungsfähiges Pflaster, auszubilden.
2. Zur Befestigung von Grundstückseinfahrten und anderen vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Freiflächen (z. B. private Verkehrsflächen wie Hauseingänge, Zufahrten usw.) sollen Pflasterbeläge - vorzugsweise aus Naturstein - oder wassergebundene Einstreudecken verwendet werden.
3. Zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse wird empfohlen, Pflaster als Rasenpflaster auszubilden, d. h. breite Fugen zwischen den Steinen, die mit Erdreich eingeschlämmt werden, zu belassen.
4. Unzulässig sind Beton-Verbund-Pflaster (z. B. Knochensteine). Hofräume, sofern sie nicht als Garten- oder Grünflächen genutzt werden, sind mit Natursteinpflaster zu belegen oder mit wassergebundenen Einstreudecken auszuführen.

5. Vorhandenes Natursteinpflaster ist zu erhalten. Ausnahmsweise kann bei Flächen ab 20 m² auch eine teilweise andere Befestigungsart (wassergebundene Decke, Asphalt, ausgenommen Betonstein) zugelassen werden, zumindest hat jedoch die Abgrenzung zu Gebäuden bzw. Straßenflächen mit Natursteinpflaster auf einer Breite von mindestens 30 cm zu erfolgen.

§ 25

Ordnungswidrigkeiten

1. Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung stellen Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 75 LBO dar und können mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

§ 26

Inkrafttreten und Außerkrafttreten

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

Anlagen

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Lageplan, Abgrenzung Geltungsbereich |
| Anlage 2 | Aufstellung der kenntnisgabepflichtigen Anlagen |

Neckargemünd, den 01.03.2017


Frank Volk
Bürgermeister



Bekanntmachungsnachweis / Inkrafttreten

Vorstehende Satzung wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Neckargemünd am 9. MAR. 2017 rechtsverbindlich.

Anlage 2

Satzung der Stadt Neckargemünd über Örtliche Bauvorschriften „Gestaltungssatzung Altstadt“

zu § 3 Kenntnisgabe

Abweichend von § 50 LBO ist die Errichtung folgender baulicher und anderer Anlagen und Einrichtungen der Gemeinde informell zur Kenntnis zu geben:

1. Gebäude, Gebäudeteile

- a) Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, im Innenbereich bis 40 m³, im Außenbereich bis 20 m³ Brutto-Rauminhalt,
- b) Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 30 m², außer im Außenbereich,
- c) Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und ausschließlich zur Unterbringung von Ernteerzeugnissen oder Geräten oder zum vorübergehenden Schutz von Menschen und Tieren bestimmt sind, bis 100 m² Grundfläche und einer mittleren traufseitigen Wandhöhe bis zu 5 m.
- d) Vorbauten ohne Aufenthaltsräume im Innenbereich bis 40 m³ Brutto-Rauminhalt,
- e) Terrassenüberdachungen im Innenbereich bis 30 m² Grundfläche,
- f) Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m² Grundfläche;

2. tragende und nicht tragende Bauteile

- a) Öffnungen in Außenwänden und Dächern von Wohngebäuden und Wohnungen,
- b) Außenwandverkleidungen, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen;
- c) Bedachungen einschließlich der Maßnahmen der Wärmedämmung.

3. Einfriedigungen, Stützmauern

- a) Einfriedigungen im Innenbereich,
- b) Stützmauern bis 2 m Höhe

4. Werbeanlagen, Automaten

- a) Werbeanlagen im Innenbereich bis 1 m² Ansichtsfläche
- b) Automaten;

5. Sonstige bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen

- c) Stellplätze bis 50 m² Nutzfläche je Grundstück im Innenbereich,
- d) Fahrradabstellanlagen
- e) Ausstellungs-, Abstell, und Lagerplätze im Innenbereich bis 100 m² Nutzfläche
- f) unbefestigte Lager- und Abstellplätze bis 500 m² Nutzfläche, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen.

Quelle: Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, Anhang zu § 50
Abs. 1 Verfahrensfreie Vorhaben

Begründung zur Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Altstadt

Räumlicher Geltungsbereich (§ 1)

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine einheitliche Zone, die neben der historischen Altstadt auch sich unmittelbar daran anschließende Quartiere (z. B. nach Westen beiderseits der Elsenz) beinhaltet, die ebenfalls dem historischen Stadtkern zuzuordnen sind und die in städtebaulichem Zusammenhang mit dem historischen Stadtkern betrachtet werden müssen. Sie weisen zum einen eine vergleichbare städtebauliche und bauliche Qualität auf und wirken zum anderen als gestalterische Pufferfläche zwischen dem historischen Stadtkern und den Siedlungsflächen im Westen. Die Pufferzone schafft somit einen behutsamen Übergang zwischen dem historischen Stadtkern und den Erweiterungsflächen von Neckargemünd. Ohne diese Pufferfläche würde ein qualitativer und gestalterischer Bruch zwischen dem historischen Stadtkern und den angrenzenden Wohnflächen ohne Gestaltungsvorgaben entstehen. Der Geltungsbereich umfasst daher sowohl die Bahnhofstraße bis zur Einmündung in die B37 und als auch die Bebauung westlich der Mühlgasse.

Für das Satzungsgebiet bestehen durch die große Gestaltungshomogenität, die u. a. auch durch den langjährigen Einsatz von Fördermitteln aus dem Landessanierungsprogramm bewahrt werden konnte, hohe Anforderungen an die Gestaltung.

Allgemeine Anforderungen (§ 4)

Das historische Stadtbild von Neckargemünd ist insgesamt schutzwürdig. Bauliche Veränderungen müssen daher bestimmten Regeln unterliegen, damit der Grundcharakter nicht gefährdet wird, gleichzeitig aber auch die notwendigen baulichen Veränderungen und Anpassungen an geänderte Nutzungsansprüche ermöglicht werden. Es ist notwendig, alle gestalterisch prägenden Elemente zu berücksichtigen. Der in der Landesbauordnung gegebene Interpretationsspielraum wird somit eingeschränkt.

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sind auf Grundlage einer detaillierten Gestaltungsanalyse formuliert worden, die die wesentlichen stadtbildprägenden Elemente berücksichtigt. Dies betrifft u. a. die Bauweise, Formen und Gliederungen sowie die vorherrschenden Materialien und Farben.

Baukörper (§ 5)

Das Stadtbild ist entsprechend der historischen baulichen Entwicklung von einer differenzierten Gebäudebreite und Höhenentwicklung der Trauf- und Firstlinien geprägt. Es finden sich überwiegend traufständige Gebäude mit einem deutlichen Versatz von Trauf- und Firsthöhen von Gebäude zu Gebäude. Um dieses lebendige Erscheinungsbild zu bewahren, muss jeder Baukörper im Ensemble als Einzeleinheit erkennbar bleiben, sich aber gleichzeitig in seinen Maßen und Proportionen in die umgebende Bebauung einfügen. Dafür sind bei baulichen Änderungen im Bestand bzw. bei Neubauten die Höhen der umgebenden Nachbarbebauung maßgebend.

Fassadengestaltung (§ 6)

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung leiten sich aus der Analyse der vorhandenen prägenden Bebauung ab. In der Altstadt von Neckargemünd herrscht das klar ablesbare Prinzip der Gliederung der Fassaden durch Mauerpfeiler und Fenster vor, wobei der Wandanteil überwiegt. Durch die in der Regel übereinanderliegenden Einzelfenster (stehende Rechteckformate) dominiert die vertikale Leitlinie. Die horizontale Gliederung wird durch die Reihung der gleichen Fensterformate zusammen mit den Faschen und Fensterläden erreicht, durch die Ablesbarkeit der einzelnen Parzellen ergibt sich aber keine durchgehende Horizontale. Die Vorgabe eines Mindestmaßes für die Ansichtsbreite der Wandpfeiler unterstreicht die tragende Wirkung der Wandabschnitte. Die optische Wirkung der Wandöffnungen und Proportionierung der Fassade wird durch Putz- oder Natursteinfaschen unterstrichen und führt insgesamt zu einem feingliedrigen Erscheinungsbild.

Dächer, Dachformen, Dachdeckung (§§ 7 und 8)

Der Charakter der Dachlandschaft stellt einen wesentlichen Beitrag in der Individualität der Stadtsilhouette von Neckargemünd dar. Maßgebend ist hierbei nicht nur die Wahrnehmung aus dem unmittelbar angrenzenden Straßenraum, sondern auch die Fernwirkung von angrenzenden Talhängen des Neckars. Die homogene Wirkung ergibt sich auch aus der Einheitlichkeit der Dachneigung – vorherrschend sind Dachneigungen ab 40° mit symmetrischen Satteldächern oder Mansarddächern und einer kleinformatigen, flachen bzw. flachgewellten Dacheindeckung, sodass die steil ausgerichteten, feinstrukturierten Dachflächen auch aus der Ferne als prägende Gestaltungselemente wirksam sind. Flachere Dachneigungen oder Abweichungen von der symmetrischen Satteldachform der straßenbegleitenden Hauptgebäude passen sich nicht in den vorgefundenen Rahmen ein, sind historisch unbegründet und würden die gestalterische Einheit verwässern. Für rückwärtige Gebäudeteile

und untergeordnete Nebengebäude finden sich hiervon abweichende Dachformen (z. B. Pultdächer), sodass hier andere Dachformen zugelassen werden können, wenn dies mit der Gesamtwirkung des Ensembles in Einklang gebracht werden kann.

Wegen der engen Parzellenstruktur sind knappe Dachüberstände an Traufe (meist mit einem Traufgesims) und Ortgang historisch vorherrschend – dies unterstreicht die kubische Wirkung der einzelnen Baukörper. Das vorherrschende Dachdeckungsmaterial sind rote bis rotbraune, nicht engobierte, kleinformatige, flache bzw. flach-gewellte Tonziegel. Im Hinblick auf die Gesamtwirkung der Dachlandschaft sowohl im Nahbereich (Straßenraum) als auch in der Fernwirkung ist das Aufgreifen dieser traditionellen, kleinmaßstäblichen, auf die Gebäudestruktur angepassten Dachdeckung geboten.

Die Festsetzungen zur Erhaltung und Gestaltung der Dachlandschaft sind getroffen worden, um die Dachlandschaft im Geltungsbereich in ihrer Einheitlichkeit, Geschlossenheit und Lebendigkeit in Bezug auf Dachform, Gliederung, Material und Farbe zu erhalten.

Auch im Rahmen des Landessanierungsprogramms wurde sehr großer Wert auf die Einhaltung der Gestaltungsvorgaben gelegt.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser (§§ 9 und 10)

Die Festsetzung zu den Dachaufbauten, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern erfolgt zum einen unter Berücksichtigung der historischen Gegebenheiten – hier waren historisch nur in geringem Umfang Dachaufbauten in Form von Einzelgauben vorhanden - und zum anderen im Hinblick auf den Wunsch, durch die Möglichkeiten einer adäquaten Nutzung des Dachraums die Innenentwicklung zu stärken.

Die Vorgaben zu Größe, Proportion und Abständen zu den Dachrändern und zur Fensterteilung berücksichtigen beide Aspekte. Durch die Einschränkung der Größe und die Gestaltungsvorgaben wird die Einheitlichkeit und ruhige Struktur der Dachflächen bewahrt, andererseits wird den heutigen Anforderungen an Wohnverhältnisse Rechnung getragen. Dachflächenfenster wirken durch ihren Verglasungsanteil im Kontext der historischen Dachlandschaft genauso wie Solaranlagen und Photovoltaikanlagen als störend und sind daher nur in kleinen Formaten als Luken und nur zur Belichtung des Dachbodens oder in definierten Ausnahmefällen zulässig, um das homogene Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht zu beeinträchtigen.

Ortgang und Traufe, Ausstattungen im Bereich der Dächer (§§ 11 und 12)

Die Ausbildung der Dachränder trägt maßgeblich zur homogenen Wirkung im Zusammenspiel mit den weiteren Vorgaben zur Fassadengestaltung der Gebäude bei. Die Vorgaben zu den maximalen Überständen der Traufe und zur Ausbildung (Gliederung) des Ortgangs mit einer abgestuften Profilierung orientieren sich an den historischen Vorgaben und gewährleisten einen feingliedrigen und maßstäblichen oberen „Fassadenabschluss“.

Außenantennen wirken im historischen Kontext störend und beeinträchtigen die Homogenität der Dachlandschaft, insbesondere in der Fernwirkung. Um die Dachlandschaft nicht mit unzähligen Außenantennen zu zerstören, darf auf einem Gebäude nicht mehr als eine Einzel- bzw. Gemeinschaftsantenne errichtet werden. Satellitenanlagen sind aus demselben Grund nur im Einklang mit ihrer Umgebung zu errichten. Sie dürfen nicht als Fremdkörper in Erscheinung treten und sind, soweit technisch möglich, auf dem von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Teil des Grundstückes zu errichten.

Solaranlagen prägen mit ihren glatten, spiegelnden Oberflächen maßgeblich die optische Wirkung der Dachflächen. Der Charakter der Dachlandschaft stellt einen wesentlichen Beitrag in der Individualität der Neckargemünder Stadtsilhouette dar. Maßgebend ist hierbei nicht nur die Wahrnehmung aus dem unmittelbar angrenzenden Straßenraum, sondern auch die Fernwirkung von den Zufahrtsstraßen. Im Unterschied zu anderen Ortsteilen besteht für den Ortskern ein besonderes Interesse an der Erhaltung des Erscheinungsbildes. Wesentliche Kriterien für die Beurteilung, inwieweit das Erscheinungsbild durch Solaranlagen beeinträchtigt wird, sind ihr Anbringungsort bzw. die Einsehbarkeit und ihre Ausführungsart (Konstruktion, Material, Farbe). Diese Faktoren wirken sich unmittelbar auf die Wahrnehmbarkeit bzw. Auffälligkeit der Veränderung des Ortsbildes aus, welches sich bis heute hinsichtlich der Dachlandschaft als sehr homogen darstellt und in seiner Gesamtheit nicht durch „moderne“ Materialien geprägt ist. Grundsätzlich ist zwischen Photovoltaikanlagen (Solarstromanlagen) und thermischen Solaranlagen zu unterscheiden. Der von Photovoltaikanlagen erzeugte Strom wird ins allgemeine Stromnetz eingespeist. Der Anbringungsort ist damit unabhängig vom Ort des Verbrauchs, somit ist es hinnehmbar, dass für den eng umgrenzten Bereich des Ortskerns die Zulässigkeit eingeschränkt ist. Der Flächenbedarf für thermische Solaranlagen ist deutlich reduziert, sodass eine ortsbildverträgliche Anbringung auf vom Straßenraum nicht einsehbaren Flächen eher möglich ist.

Wandflächen und Fachwerk, Sockel, Farbgebung der Fassaden (§§ 13, 14 und 21)

Aus der Stadtbildanalyse ergibt sich, dass die Fassaden in der Regel mit feinkörnigen Putzen (2 mm Körnung) oder in Fachwerk ausgeführt wurden. Glänzende Wandbauteile, Flie-

sen, Verkleidungen aus Metall, Kunststoff, Waschbeton oder Mauerwerksimitationen sowie glänzende Anstriche von Putzflächen sind im historischen Kontext nicht geeignet und führen zu einem Verlust der Gestaltungsqualität.

Die Farbkontraste zwischen der Fassadenfläche und den Zierelementen, z. B. Putzfaschen oder Traufgesimse, fallen gering aus, überwiegend wurden Gestaltungselemente mit einem größeren Hellbezugswert gegenüber der Fassadenfläche abgesetzt, um deren Plastizität zu erhöhen. Ursprünglich war die Farbpalette an natürliche Pigmente gebunden, sodass nur ein eingeschränktes Spektrum zur Verfügung stand. Die Farbwerte selbst weisen eine geringe Intensität auf, wirken in Ihrer Farbwirkung erdig-pastellig. Im Rahmen der Farbberatung zu Bauvorhaben konnte eine sehr homogene Farbwirkung entsprechend den obigen Ausführungen erreicht werden. Es ist deshalb auch künftig notwendig, den Rahmen der möglichen Farbgestaltung einzugrenzen. Grundsätzlich sind alle Farbtöne möglich, allerdings ist die Farbintensität durch die Vorgabe von Schwarz- und Buntanteilen eingeschränkt.

Das Stadtbild ist entsprechend der historischen baulichen Entwicklung von einer differenzierten Gebäudebreite (Parzellierung) und Höhenentwicklung geprägt. Hierzu gehört maßgeblich auch eine differenzierte Farbgestaltung. Es ist daher zwingend erforderlich, die einzelnen Gebäude farblich voneinander abzusetzen und die noch vorhandenen Fachwerkfassaden zu bewahren.

Kennzeichnend für die Gliederung der Gebäude ist die Ausbildung einer (farblich und im Material bzw. in der Oberflächenstruktur) abgesetzten Sockelzone, die in der Höhe dem Erdgeschossboden (Fertigfußboden) entspricht. Die Sockelzone korrespondiert mit der horizontal und vertikal gegliederten Lochfassade und ist daher als Gestaltungselement zwingend vorzusehen.

Türen, Einfriedigungen (§§ 15 und 16)

Um das Gesamterscheinungsbild des Stadtkerns in seiner Homogenität erhalten zu können, werden Festsetzungen zur Ausführung der Türen, Einfriedigungen und Hoftore sowie zu Material und Farbgebung der Fassadenoberflächen getroffen.

Eingangstüren haben für die Wirkung der Fassade eine noch größere Bedeutung als Fenster, da sie sich in Augenhöhe und damit im unmittelbaren Sichtbereich des Fußgängers befinden. Unverschlossene Eingänge sind untypisch für den Straßenraum von Neckargemünd. Hauseingangstüren sind zumeist ohne oder nur mit untergeordneten Glasanteilen in der oberen Hälfte des Türblatts vorzufinden. Glasanteile sind in der Regel flach und durchscheinend. Gewölbte, profilierte oder verspiegelte Verglasungen wirken als Fremdkörper.

Als Einfriedigungen sind vor allem gemauerte Einfriedigungen, Torbögen, überdachte Toreinfahrten und Zäune vorzufinden. Die Gestaltungsvorgaben ordnen diese Bauteile in den historischen Kontext ein und unterstützen die gestalterische Geschlossenheit des Stadtzentrums. Die Gestaltung von Zufahrten und Einfahrten muss sich in die Gesamtgestaltung einfügen. Dies wird durch die Vorgabe einer Gestaltung mit einer Holzoberfläche erreicht, sodass technisch notwendige Metallkonstruktionen vom Straßenraum nicht sichtbar sind.

Fenster (§ 17)

Größe und Form der Fenster prägen maßgeblich die Gestalt eines Gebäudes. In der Innenstadt von Neckargemünd dominiert das stehende zweiflügelige (Holz-) Fenster mit horizontalen Sprossen und trägt somit maßgeblich zur vertikalen Baukörpererscheinung bei. Größe und Format der Fenster unterliegen den technisch-konstruktiven Möglichkeiten und Gestaltungsauffassungen der jeweiligen Zeit. Für die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung ist für Fensteröffnungen das stehende Rechteckformat ein typisches Gestaltungsmerkmal. Das zulässige Fensterformat als stehendes Rechteck ergibt sich aus der Stadtbildanalyse. Nur mit dieser Proportionierung passen sich die Fenster in die Maßstäblichkeit in die historisch geprägte Umgebung ein. Das optimale Maß ergibt sich bei einem Verhältnis Höhe zu Breite von 3:2.

Größere Fensteröffnungen sind nur mit Hilfe von Sprossenunterteilungen bzw. durch Mehrflügeligkeit in ihrer Vertikalität zu betonen, deshalb sind Fenster ab einer Breite von 1,00 m zweiflügelig auszubilden. Neuzeitliche Verfahren, Sprossen im Glaszwischenraum der Isolierverglasung anzuordnen, stellen zwar eine deutliche gestalterische Verbesserung gegenüber einer sprossenlosen Ausführung dar, führen aber nicht zu der historisch angebrachten Plastizität der Fenster und damit der gewünschten Feingliedrigkeit der Fassade. Dies ist nur mit konstruktiven Sprossen in Holz möglich.

Nicht mit dem historisch geprägten Stadtbild harmonieren moderne Materialien wie Kunststoff oder Metall, da sie sehr glatte und damit glänzende Oberflächen aufweisen. Gleiches gilt für Glasbausteine oder verspiegelte Fenster – auch sie gehören nicht zu einem historisch geprägten Stadtzentrum.

Da mittlerweile auch Holzfenster in ihrer Profilierung eine große Bandbreite aufweisen, aber gerade die Ansichtbreite und Feingliedrigkeit der Fensterprofile maßgeblich die Gestaltungsqualität der Gesamtfassade prägen, ist eine Vorabstimmung der Fensterausführung an Hand von Detailplänen unerlässlich. Historisch vorherrschend ist eine Ausführung der Fenster in weißer Farbe, was die Ensemblewirkung der Gebäude und ihrer Fassaden unterstützt. Anders verhält es sich mit Fenstern der Dachaufbauten. Diese sind entsprechend der Stadt-

bildanalyse in Holz, dunkel gestrichen, auszuführen, um die Homogenität der Dachlandschaft zu bewahren; weiße Fenster würden das Bauteil Fenster in der Dachfläche überbetonen. Fensterläden unterstützen wie die anderen Gestaltungselemente die Plastizität und Feingliedrigkeit der Fassade und sind essentieller Bestandteil der farblichen Wirkung des Gesamtgebäudes.

Schaufenster (§ 18)

Schaufenster bilden im historisch geprägten Stadtkern insgesamt die Ausnahme, finden sich aber in unterschiedlicher Form entlang der Haupt- und Neckarstraße. Sie sind im Hinblick auf eine attraktive Gestaltung von Geschäften unerlässlich, müssen sich allerdings in die vertikale Gliederung der Fassade, die durch die Fensterachsen geprägt ist, einordnen und das Gliederungsprinzip der Gesamtfassade sowie die Maßstäblichkeit zu den Öffnungen im Obergeschoss berücksichtigen. „Liegende“ Schaufenster lassen keinen Bezug zur historischen Bauweise erkennen, sodass ab einer Breite von 1,30 m Schaufenster durch Mauerpfeiler zu untergliedern sind. Die gewünschte vertikale Gliederung und Plastizität der Fassade ist nur zu erreichen, wenn die Schaufenster selbst (wie die Fenster) eine Leibung erhalten. Sie müssen daher mindestens 5 cm hinter die Fassade zurückversetzt eingebaut werden. Um die Geschlossenheit der Fassade zu unterstreichen, sind Schaufenster mit Brüstungen bzw. einem Sockel auszubilden – Ausnahmen sind da zulässig, wo wegen einer gastronomischen Nutzung ein Ausgang zur Außenbewirtung ermöglicht werden soll. Da mit dem Einbau von Schaufenstern ein erheblicher Eingriff in die Fassadenproportion erfolgt, ist hier eine gesonderte Gestaltungsabstimmung erforderlich und geboten.

Sonnenschutzanlagen, Bauteile (§§ 19 und 20)

Im historischen Stadtzentrum setzen sich die Gebäude zumeist aus dem Straßenraum zugeordneten, traufständigen Wohnhäusern und rückwärtigen Nebengebäuden zusammen. Die Baukörper selbst wirken mit ihren geringen Trauf- und Ortgangüberständen kubisch und haben in der Regel zu den öffentlichen Flächen keine Vorbauten, Balkone oder Vordächer. Der Straßenraum weist nur geringe Vor- und Rücksprünge zwischen den einzelnen Gebäuden auf.

Das Zulassen von Bauteilen wie Vorbauten und Balkonen würde das homogene Erscheinungsbild massiv stören, die Zulässigkeit wird daher auf innenliegende Bereiche beschränkt. Die Bauteile selbst müssen sich in die kubische Geschlossenheit des Gebäudes einfügen und sind deshalb in der maximalen Tiefe eingeschränkt und zu überdachen oder innenliegend auszuführen.

Zielstellung der Vorgaben für die Beleuchtung ist es, eine dem historischen Stadtzentrum entsprechende Beleuchtung zu erhalten. Hierzu gehört eine dezente und akzentuierte Ausleuchtung des Straßenraums, von Lichtpunkt zu Lichtpunkt mit Hell – und Dunkelzonen. Das Zulassen einer allgemeinen Beleuchtung der Fassaden würde dieser Wirkung entgegenstehen.

Außentreppen sind traditionell als rechteckige Blockstufen ohne Überstände an den Trittstufen in Sand- oder Kalkstein ausgebildet und prägen so den Charakter der öffentlichen Straßen und Wege. Glänzende Oberflächen und Fliesenbeläge entsprechen nicht dieser Ortstypik und wirken deshalb verfremdend.

Die Festsetzungen zu Sonnenschutzanlagen dienen dazu, die historisch tradierte Feingliedrigkeit der Fassade mit ihren Proportionen zu erhalten. Dies würde gerade durch die Zulassung von sichtbaren Rollladenkästen oder durchgehende Markisen konterkariert.

Werbeanlagen und Automaten (§§ 22 und 23)

Eine Beschränkung für Werbeanlagen und Automaten erfolgte ebenfalls nach dem Prinzip der Erhaltung des historischen Erscheinungsbildes des Stadtkernes. Durch ihre Größe oder ihre Beleuchtung zu massiv in Erscheinung tretende Werbeanlagen sind unzulässig. Automaten und Schaukästen sollen in die Fassadengestaltung integriert oder als Bestandteile von Schaufensteranlagen zulässig sein, um einem „Verunstalten“ der Fassaden und des erlebbaren historischen Straßenraumes entgegenzuwirken. Die Vorgaben zu den Werbeanlagen (Größe, zusammenfassen von Werbeanlagen an einem Gebäude und Anbringungsort, Einzelbuchstaben) dienen insbesondere auch dazu, für alle Werbeanlagen gleiche Rahmenbedingungen zu schaffen und ein Übermaß und ein gegenseitiges „Übertrumpfen“ zu vermeiden.

Der Stadtraum soll durch die Verschiedenartigkeit der einzelnen Gebäude wirken und nicht von Werbung überlagert werden.

Gleiches gilt auch für die Beleuchtung: im historischen Kontext würden blinkende oder selbstleuchtende Werbeanlagen gerade in ihrer Wechselwirkung als Fremdkörper wirken.

Garagen, Stellplätze (§ 24)

Um die vorhandenen Höfe zu erhalten und einer weiteren Versiegelung entgegenzuwirken, sind bestehende Gärten und Grünfläche zu erhalten und das Anlegen von baurechtlich nicht erforderlichen Kfz-Stellplätzen unzulässig. Damit wird eine Minimierung der Bodenversiegelung angestrebt. Das führt gleichzeitig zur Verbesserung des Mikroklimas (Vermeidung von Überhitzung durch vollversiegelte Flächen). Zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht in der Re-

gel aus der Umnutzung von Nebengebäuden oder der Nutzungsänderung von bisher nicht genutzten Dachräumen. Insofern ist es für den Eigentümer hinnehmbar, den zusätzlichen Stellplatzbedarf entweder auf vorhandenen Hofflächen oder durch eine gebäudeintegrierte Lösung zu decken. Erst wenn hier keine Lösung gefunden werden kann, soll die Beanspruchung der übrigen Freiflächen möglich sein, dann aber mit einer möglichst naturnahen Ausführung, die nicht zu einer zusätzlichen Versiegelung führt.

Private Verkehrsflächen sind in vorhandenem Natursteinpflaster ortstypisch zu erhalten bzw. zu belegen. Die öffentlichen Straßen und Wege sind überwiegend mit Natursteinpflaster belegt bzw. mit Pflasterarten, die sich hinsichtlich Format und Gestaltung an historischen Materialien orientieren. Die Verwendung von anderen Materialien, insbesondere für unmittelbar an den öffentlichen Raum angrenzende Privatflächen, würde zu einem starken gestalterischen Bruch zwischen öffentlicher und privater Fläche führen und zu einer Konterkarierung der Bemühungen um eine denkmalgerechte Gestaltung führen.

Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass die „Gestaltungssatzung Altstadt“ vom 21.02.2017 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 21.02.2017 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Neckargemünd den 1. März 2017



Frank Volk, Bürgermeister



