

## Satzung über örtliche Bauvorschriften im Bereich "Untere Bachgasse", Stadt Hemsbach

Gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg können zur Durchführung baugestalterischer 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 Naturdenkmalen die Gemeinden im Rahmen dieses Gesetzes in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebiets durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung,
2. Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Automaten beziehen,
3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen,
4. die Beschränkung oder den Ausschluss der Verwendung von Außenantennen, ...
6. das Erfordernis einer Kennzeichnung für Vorhaben, die nach § 50 verfahrensfrei sind.

Aufgrund von § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103) sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100) hat der Gemeinderat der Stadt Hemsbach, eine Satzung über örtliche Bauvorschriften – zusammenfassend Gestaltungssatzung genannt – beschlossen.

### Gestaltungsziele

Ziel der Gestaltungssatzung ist es, die städtebauliche Ordnung und Gestaltung der Bebauung im historischen Bereich des Gebiets "Untere Bachgasse" zu schützen und zu erhalten. Der historische Ortskern von Hemsbach, und damit auch das Gebiet der Gestaltungssatzung, ist ein architektonisch und städtebaulich eigenständiges und wertvolles Stadtgebiet, das für die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt unverzichtbar ist. Die wesentlichen allgemeinen Gestaltungsziele der Gestaltungssatzung sind:

Die fränkischen Hofreiten mit ihren Haupt- und Nebengebäuden sind in ihrer strukturellen Eigenart zu erhalten. Fehlende Straßenraumbegrenzungen sind durch Neubauten, Mauern oder Tore zu ergänzen. Neubauten im straßenseitigen Grundstücksteil sind unmittelbar auf der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Neubauten sind im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung so auszuführen, dass sie sich harmonisch in die historisch gewachsene Baustruktur und das Straßenbild einfügen, so dass das unverkennbare Ortsbild erhalten bleibt.

Bestehende Gebäude und bauliche Anlagen sind so instand zu halten und zu modernisieren, dass die architektonischen und städtebaulichen Merkmale des Bestands

erhalten bleiben. Bei Baumaßnahmen an historischen Gebäuden ist deren historisches Erscheinungsbild zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Sofern die städtebaulichen Strukturmerkmale der örtlichen Bebauung bei Neuplanungen nicht berücksichtigt werden oder eine städtebauliche Einfügung in den baulichen Zusammenhang nicht gegeben ist, kann zur Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Planungsziele ein Bebauungsplan, auch für Teilflächen des Satzungsgebiets, aufgestellt werden.

### **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich der Satzung ist aus dem Übersichtsplan im Anhang ersichtlich. Der Übersichtsplan ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2 Wände**

- (1) Die traufseitige Wandhöhe von Gebäuden beträgt maximal 6,60 m. Die Gebäudehöhe (First) beträgt maximal 11,00 m.

Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Höhe des Bürgersteigs der Straße, von der das Gebäude erschlossen wird, gemessen in straßenseitiger Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Traufwand mit der Dachhaut.

- (2) Die Errichtung eines Kniestocks ist bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen unzulässig.

### **§ 3 Fassadengestaltung**

- (1) Vor- und Rücksprünge von Gebäude- und Fassadenteilen sind in straßenseitigen Fassaden unzulässig. Dies gilt auch für Tore in Gebäuden.
- (2) Bei der Farbgestaltung von Fassaden sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Nicht zulässig sind grelle, intensiv leuchtende und dunkle Farben.
- (3) Fassaden sind als Putzfassaden (glatter Putz) oder mit einer Holzverkleidung bzw. mit Holzschindeln auszuführen. Sonstige Fassadenverkleidungen jeglicher Art sind unzulässig.

### **§ 4 Fenster, Schaufenster**

- (1) Die Fenster in straßenseitigen Fassaden ab dem 1. Obergeschoss sind innerhalb der Fassade weitgehend achsensymmetrisch (vertikale Achse) anzuordnen.
- (2) Fenster in straßenseitigen Fassaden ab dem 1. Obergeschoss und in seitlichen Fassaden sind so zu gestalten, dass das Verhältnis von Höhe zu Breite mehr als 1,5 zu 1,0 beträgt. Fassadenöffnungen für Fenster, bei denen die genannten Proportionsverhältnisse nicht eingehalten werden, sind durch konstruktiv tragende Bauteile vertikal so zu untergliedern, dass die o.g. Proportionsverhältnisse in den Teilflächen eingehalten werden. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Dachfenster, Fenster im Spitzgiebel und im Gebäudesockel, nicht jedoch in Gauben und Zwerchhäusern.

- (3) Fenster in Fensteröffnungen (lichtes Fenstermaß außen) mit einer Breite von mehr als 1,00 m sind als zweiflügelige Fenster auszubilden.
- (4) Bei Gebäuden, die vor 1945 erbaut wurden, sind Fensteröffnungen mit farblich und strukturell abgesetzten Laibungen und Faschen mit einer Mindestbreite von 8 cm zu erstellen. Vorbaurolladenkästen vor Fenstern sind unzulässig.
- (5) Bei Gebäuden, die vor 1945 erbaut wurden, sind unterhalb von Fensteröffnungen gestalterisch wirksame, vor die Fassade vorstehende Fensterbänke anzubringen.
- (6) Schaufenster sind bei Neubauten und wesentlichen Umbauten der Geschäftszone im Erdgeschoss durch konstruktiv tragende Bauteile vertikal zu untergliedern. Die Schaufenstergestaltung ist an der Gestaltung und Gliederung der Gesamtfassade auszurichten. Die Summe der erdgeschossigen Glasflächen darf in ihrer Breite nicht mehr als maximal 80% der Fassadenbreite beitragen.

### **§ 5 Sockel**

- (1) Fassaden von Gebäuden, die an öffentlichen Straßen und Wegen stehen, sind mit einem optisch wahrnehmbaren, gestalterisch von der Fassade abgesetzten und in einer Höhe durchgehenden Sockel mit einer Mindesthöhe von 0,50 m und Maximalhöhe von 1,0 m auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Fassaden mit Schaufenstern und Fassaden von Nebengebäuden wie z.B. Garagen, Lager oder Scheunen.
- (2) Die Oberfläche von Sockeln ist in Naturstein oder als verputzter Sockel mit Farbanstrich auszuführen. Sockelverkleidungen und -verblendungen jeglicher Art sind unzulässig.

### **§ 6 Balkone, Erker und Loggien**

- (1) An und in seitlichen und rückwärtigen Fassaden sind Balkone, Erker und Loggien zulässig. Sie sind in einem Abstand von mindestens 1,50 m zu Straßen und Wegen anzuordnen. Der Bau von Balkonen, Erkern und Loggien ist an und in Dachflächen, in Giebelfeldern von Fassaden und an allen straßenseitigen Fassaden unzulässig.

### **§ 7 Dächer**

- (1) Als Dachform sind nur Satteldächer in symmetrischer Ausbildung zulässig. Die zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden beträgt 45° - 50°. Walm-, Krüppelwalm-, Mansarddächer und versetzte Pultdächer sind nicht zulässig.
- (2) Bei Dächern von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit einer Breite von bis zu 5,00 m sind zusätzlich Pultdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung bei Pultdächern beträgt 25° - 35°.
- (3) Der First ist parallel zur längeren Gebäudeseite bzw. zur längeren Seite eines Gebäudeteils zu errichten.
- (4) Der Dachüberstand von Dächern beträgt am Ortgang maximal 0,10 - 0,40 m, an der Traufe maximal 0,30 - 0,50 m, bei Dachgauben und Zwerchhäusern die Hälfte der oben genannten Dachüberstände.

- (5) Die Dachdeckung ist mit Ziegeln oder Betondachsteinen in ziegelroten Farbtönen auszuführen (Ausnahme Solaranlagen/ Photovoltaikanlagen). Glasierte und engobierte Ziegel sind nicht zulässig. Bei Gebäuden, Gebäudeteilen und Überdachungen mit einer Dachneigung von weniger als 30° sind auch Metall- und Bitumendächer zulässig.

### **§ 8 Dachgauben**

- (1) Dachgauben sind nur auf Satteldächern und nur als Schleppgauben oder Giebelgauben zulässig.
- (2) Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen symmetrisch angeordnet werden und die gleiche Größe und Form aufweisen. Dachgauben dürfen nur in einer Ebene nebeneinander angeordnet werden.
- (3) Die Dachneigung von Dachgauben beträgt mindestens 25°. Die Dachdeckung von Dachgauben ist im gleichen Material wie die des Gebäudes auszuführen.
- (4) Die Breite der Dachgauben darf in der Summe maximal 40% der Gebäudebreite betragen. Die Breite einer einzelnen Gaube darf maximal 3,00 m betragen.
- (5) Der Abstand zwischen First und dem obersten Einbindepunkt der Gaube in die Dachhaut muss mindestens 1/4 der Dachhöhe (senkrechte Entfernung vom First zur Traufe) betragen. Der Abstand zwischen der äußeren Gaubenseite und dem Ortgang muss mindestens 20% der Gebäudebreite betragen.

### **§ 9 Zwerchhäuser**

- (1) Die zulässige Dachform von Zwerchhäusern ist das Satteldach. Die Dachneigung und Dachdeckung sind der des Gebäudes anzupassen. Die Breite des Zwerchhauses beträgt maximal 4,50 m. Zwerchhäuser sind im mittleren Fassadendrittel eines Gebäudes anzuordnen. Die Breite eines Zwerchhauses ist bei der Ermittlung der maximal zulässigen Breite aller Dachgauben hinzuzurechnen.

### **§ 10 Solaranlagen/ Photovoltaikanlagen/ Satellitenantennen**

- (1) Solaranlagen / Photovoltaikanlagen sind nur auf Dächern zulässig. Sie sind unmittelbar auf der Dachfläche oder parallel zur Dachfläche anzuordnen oder in die Dachfläche und mit einem Randabstand von mindestens 0,80 m zum First und Ortgang zu integrieren. Solaranlagen / Photovoltaikanlagen an Fassaden oder auf separat von Gebäuden erstellten Konstruktionen sind nicht zulässig. Satellitenantennen und sonstige Antennen sind an straßenseitigen Fassaden unzulässig.

### **§ 11 Tore**

- (1) Grundstückszufahrten sind unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie mit Hoftoren, bzw. Grundstückstoren zu versehen. Dies gilt auch für Garagen und Carports auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
- (2) Hoftore/ Grundstückstore sind aus Holz- und/oder Eisenkonstruktionen herzustellen. Die Verwendung von Kunststoffmaterialien und Edelstahl bei der Gestaltung von Toren ist unzulässig.
- (3) Die Höhe von Toren beträgt mindestens 1,50 m, maximal 2,00 m. Diese Festsetzung gilt nicht für Einfahrtstore in Gebäuden.

### **§ 12 Einfriedungen**

- (1) Die nicht von Gebäuden und Toren bebauten Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit mindestens 1,50 m, maximal 2,00 m hohen Mauern oder Holzzäunen mit vertikaler Verlattung einzufrieden. Die Verwendung von Kunststoffmaterialien und Edelstahl bei der Gestaltung von Einfriedungen ist unzulässig.

### **§ 13 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Betrieb sind höchstens zwei Werbeanlagen zulässig. Sie sind direkt an der Fassade oder im rechten Winkel zur Fassade (Ausleger) anzubringen. Bewegliche, blinkende und reflektierende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (2) Werbeanlagen an Fassaden sind nur im Bereich des Erdgeschosses bis höchstens zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Sie dürfen höchstens 2/3 der Gebäudebreite / Nutzungseinheit einnehmen. Die Höhe der Werbeanlagen an Fassaden darf höchstens 0,50 m betragen. Schaufensterflächen / Fensterflächen dürfen höchstens bis zu einem Viertel mit Werbeanlagen versehen werden. Die maximale Höhe von Auslegern beträgt 0,80 m, die maximale Tiefe 0,60 m.
- (3) Die Errichtung von Plakatwänden und Sammelwerbeanlagen ist im Geltungsbereich der Satzung nicht zulässig.

### **§ 14 Kenntnisgabe von verfahrensfreien Vorhaben**

- (1) Verfahrensfreie Vorhaben, zu denen in den örtlichen Bauvorschriften Festsetzungen getroffen sind, sind der Baurechtsbehörde zur Kenntnis zu geben. Ein förmliches Kenntnisgabeverfahren gemäß § 51 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) ist nicht erforderlich. Der Kenntnisgabe sind geeignete und qualifizierte Unterlagen beizufügen, die eine Beurteilung des Vorhabens ermöglichen.

### **§ 15 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften der Satzung können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 75 Abs. 4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

### § 16 Abweichungen

- (1) Von den Vorschriften dieser Satzung können von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Hemsbach gemäß § 56 Landesbauordnung für Baden-Württemberg Abweichungen erteilt werden.
- (2) Zur Herstellung einer stilistisch einheitlichen, modernen Architektursprache können bei Neubauten Abweichungen zugelassen werden. Diese Abweichungen sind jedoch nur zu Vorschriften zulässig, die architektonische Gestaltungsdetails betreffen, nicht aber zu Vorschriften, die die städtebauliche Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen betreffen.
- (3) Abweichende oder weitergehende Anforderungen aufgrund geltender denkmalschutzrechtlicher Vorschriften oder aufgrund von allgemein geltenden örtlichen Vorschriften (z.B. Bebauungspläne) bleiben von diesen örtlichen Bauvorschriften unberührt.

### § 17 Inkrafttreten

- (1) Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

#### Anhang:

Übersichtsplan: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung

Beschlossen durch den Gemeinderat der Stadt Hemsbach am 26.02.2018.

Hemsbach, den 06.03.2018

  
Jürgen Kirchner  
Bürgermeister

WN:  
Ausgabe 10.03.18



### Amtliche Bekanntmachung der Stadt Hemsbach

Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg im Bereich „Untere Bachgasse“ der Stadt Hemsbach.

Der Gemeinderat der Stadt Hemsbach hat am 26.02.2018 in öffentlicher Sitzung die Satzung über örtliche Bauvorschriften im Bereich „Untere Bachgasse“ beschlossen.

Die Satzung kann bei der Stadt Hemsbach Hildastraße 12, 1.OG, Zimmer 1.06 (Bauverwaltung) während den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Jedermann kann die Satzung einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist dem unten stehendem Übersichtsplan zu entnehmen.

#### Hinweis

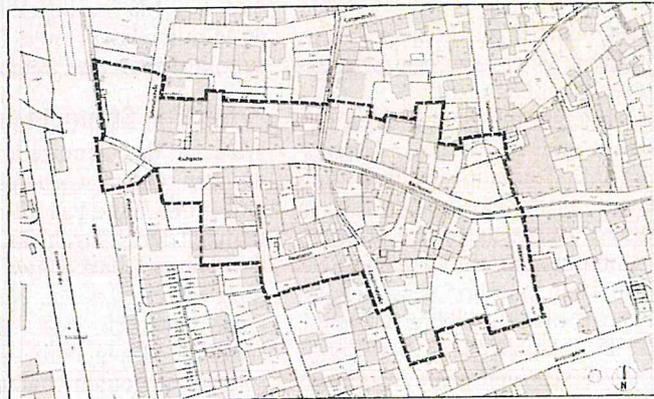
Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg oder auf Grund der Gemeindeordnung erlassener Vorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der Verletzungen begründen soll, innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung bei der Stadt Hemsbach geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist ohne tätig zu werden verstreichen lässt, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Stadt Hemsbach unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Die Satzung tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Hemsbach, den 10.03.2018

Jürgen Kirchner, Bürgermeister



Übersichtsplan: Geltungsbereich der Satzung „Untere Bachgasse“ Stadt Hemsbach

Eichler es-D