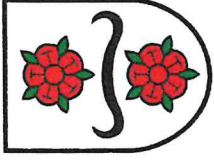




Gestaltungssatzung „Untere Bachgasse“ Stadt Hemsbach

**Auftraggeber**

Stadt Hemsbach
Schlossgasse 41
69502 Hemsbach

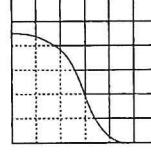
Verfasser

Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner
Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
Telefon 06151 / 1766-0
E-Mail planung@eichler-schauss.de
Dipl.-Ing. C. Eichler
M. Sc. T. Schüle

Layout, Grafik

Eichler + Schauss
D. Pech

© Copyright



Alle Texte, Zeichnungen und Fotos sind Eigentum der Verfasser Eichler + Schauss, Darmstadt. Eine Veröffentlichung von Texten, Zeichnungen oder Fotos ist mit Nennung der Verfasser gestattet.

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,

wir setzen sehr viel in Vorhaben, um die Infrastruktur und die Standortqualitäten Hemsbachs zu verbessern. Exemplarisch gilt das für das Sanierungsgebiet „Untere Bachgasse“. Wir stehen hier vor der komplexen Aufgabe, zum einen die wirtschaftliche Funktionsfähigkeit dieses Stadtteils zu stärken, zum anderen die Wohn- und Lebensqualität dort zu erhöhen, sowie den historischen Ortskern zu schützen und weiterzuentwickeln.

Ein wichtiges Ziel der Sanierung ist der Erhalt bzw. die Wiederherstellung eines gestalterisch intakten und harmonischen Erscheinungsbildes. Flair, Ausstrahlung und Atmosphäre machen einen Ortsteil, machen eine Stadt lebens- und liebenswert und sind wesentlich für deren Attraktivität – für Bewohner wie für Gäste. Hemsbach wäre nicht Hemsbach ohne seinen historischen Ortskern mit seinem einzigartigen und unverwechselbaren Charakter. Um dessen Identität und Qualität zu stärken und als lebendige Ortsmitte zu erhalten und auszugestalten, bedarf es besonderer Anstrengungen.

Die Stadt Hemsbach hat sich deshalb dazu entschlossen, mittels einer Gestaltungssatzung für den Bereich „Untere Bachgasse“ aktiv Einfluss auf das Aussehen des historischen Ortskerns zu nehmen. Mit dieser Maßnahme können Plätze und Ortsteile geschützt werden, die von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sind. Eine Gestaltungssatzung regelt die äußere Gestaltung von Gebäuden, sonstigen baulichen Anlagen und Grundstücken und verhindert damit eine Verunstaltung des Ortsbildes durch künftige „Bausünden“. Konkret geht es beispielsweise um Gebäudehöhen, Dächer, Dachneigungen oder Fensterläden, also die Außenfassaden der Gebäude.

Die Erarbeitung der Gestaltungssatzung erfolgte unter Federführung des Büros Eichler + Schauss, Darmstadt, und

der Stadtverwaltung. Dem voraus ging ein intensiver Austausch in zwei Planungswerkstätten im Oktober und November 2016 mit Anliegern aus dem Sanierungsgebiet, Vertretern der Gemeinderatsfraktionen, der ISEK-Gruppe „Innerstädtisches Grün“, Gewerbetreibenden und interessierten Bürgerinnen und Bürgern. Die vorliegende Satzung ist auch Ergebnis dieses überaus konstruktiven Zusammenwirkens.

Mit Beschluss der Gestaltungssatzung durch den Gemeinderat ist diese kommunales Recht. Die Festsetzungen sind präzise formuliert; einzelne Paragraphen werden erläutert und um Beispiele und Grafiken ergänzt. Eigentümern im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung, die bestimmten, bauliche oder gestalterische Veränderungen an ihren Anwesen durchzuführen, wird empfohlen, ein Abstimmungsgespräch bei der Stadtverwaltung Hemsbach in Anspruch zu nehmen. Ansprechpartner ist das Bau-rechtsamt.



Jürgen Kirchner
Bürgermeister

Gestaltungssatzung

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 Kenntnissgabe 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 Straßenseitengrenzungslinie zu errichten.

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

Bestehende Gebäude und bauliche Anlagen sind so in-stand 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.

Inhalt

Satzung über örtliche Bauvorschriften im Bereich „Untere Bachgasse“, Stadt Hemsbach		
§ 1	Geltungsbereich	Seite 7
§ 2	Wände	7
§ 3	Fassadengestaltung	8
§ 4	Fenster, Schaufenster	8
§ 5	Sockel	11
§ 6	Balkone, Erker und Loggien	11
§ 7	Dächer	12
§ 8	Dachgauben	12
§ 9	Zwerchhäuser	14
§ 10	Solaranlagen/ Photovoltaik/ Satellitenantennen	14
§ 11	Tore	15
§ 12	Einfriedungen	15
§ 13	Werbeanlagen	15
§ 14	Kenntnisgabe von verfahrensfreien Vorhaben	16
§ 15	Ordnungswidrigkeiten	16
§ 16	Abweichungen	16
§ 17	Inkrafttreten	16
	Kontaktadresse	17

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. Unzulässig 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.

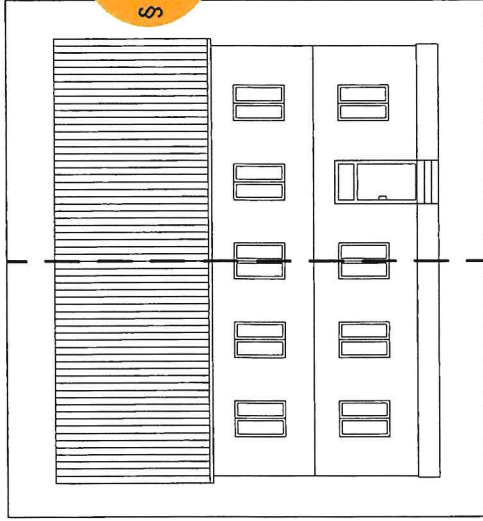


Zweigeschossige Bebauung mit glatter Putzfassade

§ 4 Fenster, Schaufenster

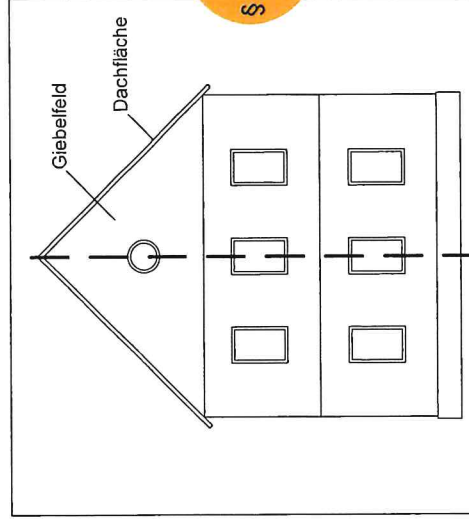
(1) Die Fenster in Fassaden ab dem 1. Obergeschoss sind innerhalb der straßenseitigen Fassade weitgehend achsensymmetrisch (vertikale Achse) anzugehen.

(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.



§ 4 Abs. 1

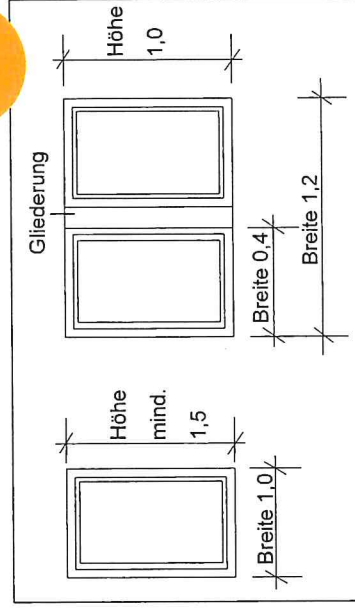
Symmetrische Fassadengliederung



§ 4 Abs. 1

Achsensymmetrische Fassadengliederung

§ 4 Abs. 2

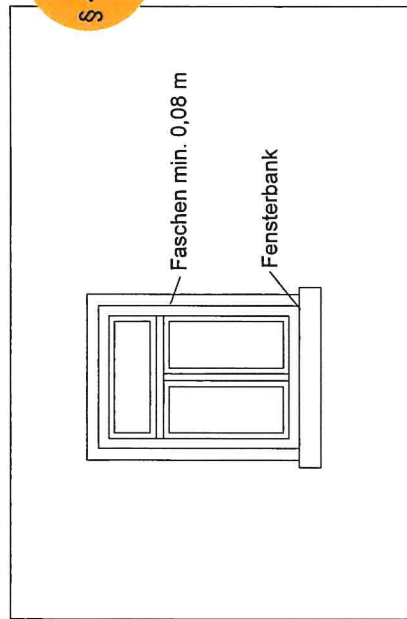
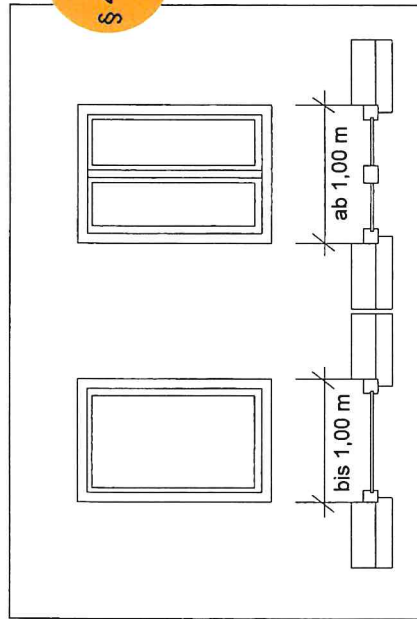


Verhältnis von Höhe zu Breite

(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.



§ 4 Abs. 5



Gebäude vor 1945: gestalterisch wirksame, vorstehende Fensterbänke



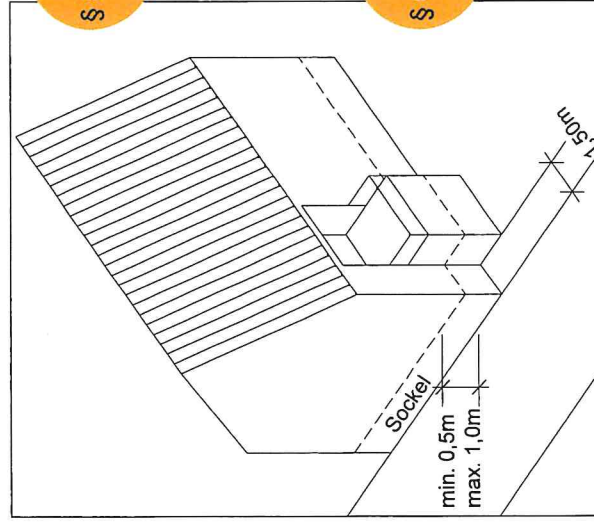
Natursteinsockel (bunter Sandstein)

(6) Schaufenster sind bei Neubauten und wesentlichen Umbauten der Geschäftszone im Erdgeschoss durch konstruktiv tragende Bauteile vertikal zu untergliedern. Die Schaufenstergestaltung ist an dem Erscheinungsbild und Gliederung der Gesamtfassade auszurichten. Die Summe der erdgeschossigen Glasflächen darf in ihrer Breite nicht mehr als maximal 80% der Fassadenbreite beitragen.

§ 5 Abs. 2

§ 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 Scheunern.



§ 5 Abs. 1

§ 6 Abs. 1

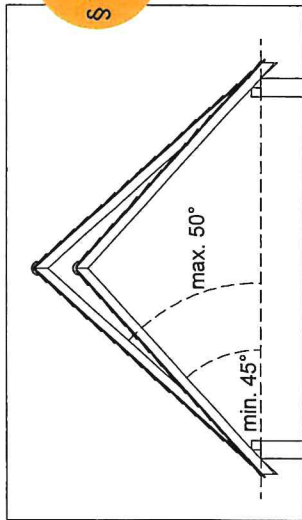
Seitlicher Mindestabstand von Balkon oder Erker zur Straße

(2) Die Oberfläche von Sockeln ist in Naturstein oder als verputzter Sockel mit Farbstrich auszuführen. Sockelverkleidungen und -verblendungen jeglicher Art sind unzulässig.

§ 6 Balkone, Erker und Loggien

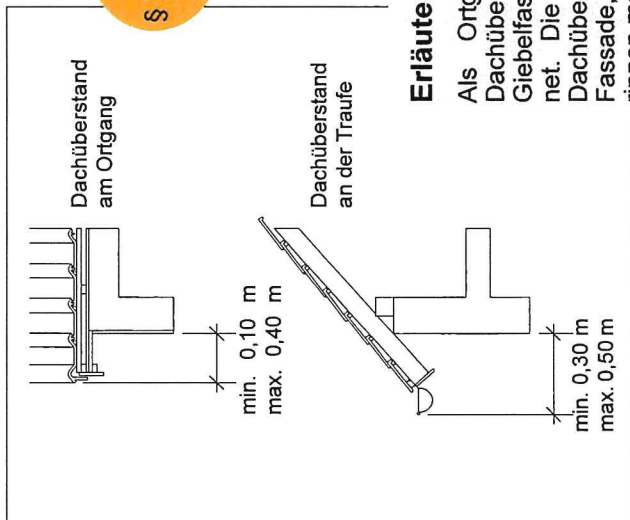
(1) An und in seitlichen und rückwärtigen Fassaden sind Balkone, Erker und Loggien zulässig. Sie sind in einem Abstand von mindestens 1,50 m zu Straßen und Wegen anzuordnen. Der Bau von Balkonen, Erkern und Loggien ist an und in Dachflächen, in Giebfeldern von Fassaden und an allen straßenseitigen Fassaden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

§ 7 Abs. 1



Zulässige Dachneigungen

§ 7 Abs. 4



Dachüberstände

Erläuterungen

Als Ortgang wird der Dachüberstand an einer Giebelfassade bezeichnet. Die Traufe ist der Dachüberstand an der Fassade, an der Regentinnen montiert sind.

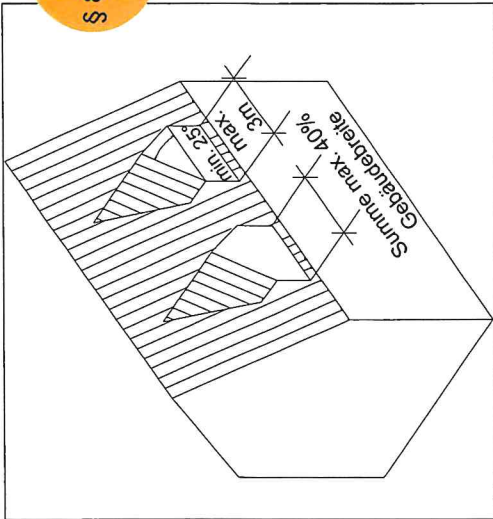
§ 7 Dächer

- (1) Als Dachform sind nur Satteldächer in symmetrischer Ausbildung zulässig. Die zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden beträgt 45° - 50°. Walmen-, Krüppelwalmen-, 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 Bondachsteinen in ziegelroten Farbönen auszuführen (Ausnahme Solaranlagen/ Photovoltaikanlagen). Glasierete und engoblierte Ziegel sind nicht zulässig. Bei Gebäuden, Gebäudeteilen und Überdachungen mit einer Dachneigung von weniger als 30° sind auch Metall- und Bitumendächer zulässig.

§ 8 Dachgauben

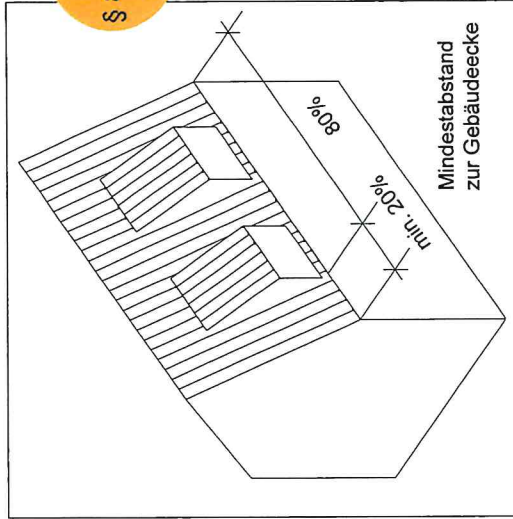
- (1) Dachgauben sind nur auf Satteldächern und nur als Schleppgauben oder Giebelgauben zulässig.
- (2) Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen symmetrisch angeordnet werden und die gleiche Größe und Form aufweisen. Dachgauben dürfen nur in einer Ebene nebeneinander angeordnet werden.

§ 8 Abs. 4



Satteldach mit Giebelgauben

§ 8 Abs. 5

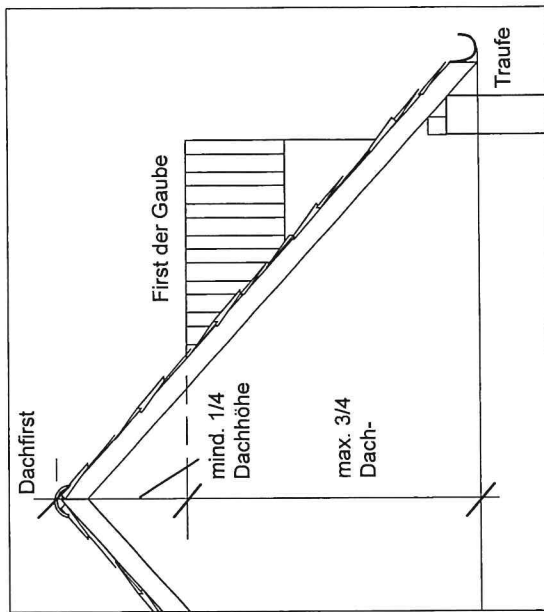


Satteldach mit Schleppgauben

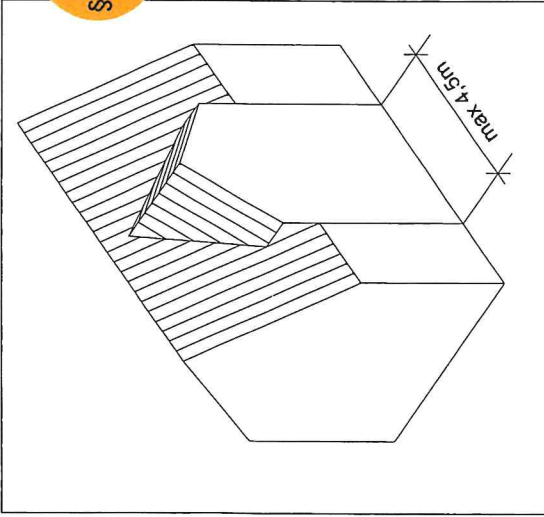
(3) Die Dachneigung von Dachgauben beträgt mindestens 25°. Die Dachdeckung von Dachgauben ist im gleichen Material wie die des Gebäudes auszuführen.

(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 Einbindpunkt 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 Ortsgang muss mindestens 20% der Gebäudebreite betragen.



§ 9 Abs. 1



Satteldach mit Zwerchhaus

§ 10 Abs. 1



§ 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 Ortsgang 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.

Erläuterungen

Zu § 8 (4) und § 9 (1): Die Errichtung von Dachgauben und Zwerchhäusern ist zulässig, um Räume im Dachraum zu belichten und um zusätzliche Nutzfläche zu erhalten. Die Zahl der Gauben ist nicht festgelegt. Die Breiten der Dachgauben (Außenmaß ohne Dachüberstand), bzw. die Breite eines Zwerchhauses darf maximal 40% der unter dem Dach befindlichen Gebäudebreite betragen.



§ 11 Abs. 2

Hoftor mit vertikalen Holzlatten



§ 12 Abs. 1

Mauer als Grundstückseinfriedung mit Hoftor

§ 11 Tore

- (1) Grundstückszufahrten sind unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie mit Hoftores, bzw. Grundstückstoren zu versehen. Dies gilt auch für Garagen und Carports auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
- (2) Hof- oder 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 bebaute 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 bzw. 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 unzulässig.

§ 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 Heimsbach 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 denkmalschutz-rechtlicher 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.

Die öffentliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 10.03.2018.

Jürgen Kirchner
Bürgermeister