

O r t s b a u s a t z u n g

Rechtsgrundlage

Aufgrund § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg vom 28.11.1983, zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51) sowie § 4 der Gemeindeordnung in der Fassung vom 3.10.1983 hat der Gemeinderat der Gemeinde Gaiberg am 02.04.1987 folgende Satzung als örtliche Bauvorschrift für den alten Ortskern beschlossen.

Präambel

Der alte Ortskern ist geprägt durch sein dörfliches Ortsbild. Die städtebauliche Struktur zeichnet sich insbesondere durch kleinteilige und abwechslungsreiche Elemente aus.

Sinn und Zweck dieser Satzung ist es, den Charakter dieses Ortskerns in seiner Gesamtheit zu erhalten und gleichzeitig Richtlinien für zukünftige bauliche Maßnahmen festzulegen.

§ 1

Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches dieser Satzung ist in einem Lageplan M. 1:5000 dargestellt, der dieser Satzung als Bestandteil beigelegt ist.

Diese Satzung gilt ganz oder in Einzelteilen nicht, sofern und soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Festsetzungen gleichen Inhalts wie in dieser Satzung getroffen worden sind oder getroffen werden.

§ 2

Genehmigungspflicht

Abweichend von § 52 (1) und (2) LBO wird für folgende Bauvorhaben die Baugenehmigungspflicht eingeführt:

- a) Die Errichtung von Werbeanlagen mit nicht mehr als 0,5 qm Fläche,
- b) die Errichtung und Änderung von Bauteilen in Anlagen und Einrichtungen, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, wie z.B. die Herstellung bzw. Änderung von Tür- und Fensteröffnungen in Wänden oder Dachflächen,
- c) die Errichtung von Einfriedigungen, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind.

§ 3

Anforderungen an bauliche Anlagen

Bauliche Maßnahmen, auch Veränderungen an bestehenden Gebäuden wie Umbauten, Renovierungen und Reparaturen sind so durchzuführen, daß die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen sowie von Werbeanlagen und Automaten in Maßstab, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung den folgenden Forderungen entspricht:

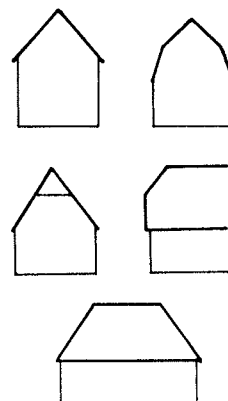
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 73 (1) 1 LBO

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachform

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer.

Für Anbauten und Nebengebäude sind ausnahmsweise Sonderdachformen wie z.B. Pultdächer zulässig. In diesem Fall kann die vorgeschriebene Mindestdachneigung unterschritten werden.

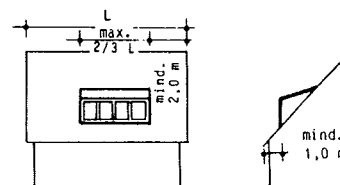


1.1.2 Dachneigung

In Anpassung der an die Dachneigungen der näheren Umgebung.

1.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben zulässig. Sie müssen von den Giebelfronten mind. 2,0 m Abstand halten und mind. 1,0 m von der Traufe zurückliegen.

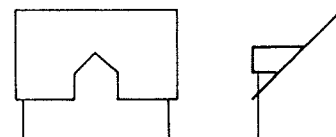


Dachgauben dürfen folgende Gesamtlängen nicht überschreiten: Bei Satteldächern max. 2/3 der Gebäudelänge, bei Walmdächern an der Längsseite 1/2 der zugehörigen Gebäudelänge, an der Schmalseite 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge. Ausnahmen sind bei Umbauten bestehender Gebäude zulässig. Die Aufbauten dürfen nicht in den aufgewalmten Teil ragen.

Dächer auf Dachaufbauten müssen in das Hauptdach eingebunden werden. Sie dürfen kein zum Hauptdach gegenläufiges Gefälle haben.

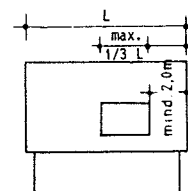
Die Außenwandflächen der Dachaufbauten sind abgestimmt auf die Farbe der Dachdeckung zu verschalen und der Farbe der Hauswand anzupassen.

Ausnahmsweise können Dachaufbauten dann mit dem Hausgrund abschließen, wenn ihr First senkrecht zum First des Hauptdaches gerichtet ist.



1.1.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nur an Dachseiten zulässig, die vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind. Ihre Länge darf max. 1/3 der betreffenden Gebäudelänge betragen. Sie müssen von den Giebelfronten mind. 2,0 m Abstand halten und mind. 1,0 m von der Traufe zurückliegen.



1.1.5 Liegende Dachfenster

Liegende Dachfenster sind bei Gebäuden mit Parallelstellung der Hauptgebäudeseiten und Hauptfirstrichtung zur Straße nur max. 1,5 qm Einzelfläche zulässig. Die Summe der Länge der Dachflächenfenster darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Bei Gebäuden mit Giebelstellung zur Straße sind Dachflächenfenster bis max. 1/2 der Gebäudelänge auf beiden Dachseiten zulässig, soweit die Dachseiten nicht an eine Straßengrenze.

1.1.6 Dachdeckung

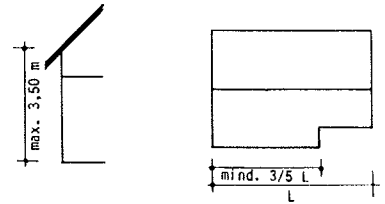
Für die Dachdeckung sind Ziegel, Schiefer, Kupfer oder in Form und Farbe ähnliche Werkstoffe zugelassen. Sichtbare Verwahrungen sind dem Farbton der Dachdeckung anzupassen.

1.1.7 Vordächer

Vordächer sind nur als Holzkonstruktion zulässig. Ausnahmsweise sind Konstruktionen mit anderen Materialien zulässig, wenn sie auf die Gebäudeform und -gestalt abgestimmt sind.

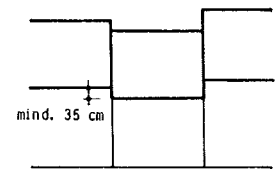
1.1.8 Dachgestaltung (Kniestock)

Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf auf mindestens $\frac{3}{5}$ der Trauflänge einer zusammenhängenden Dachfläche nicht höher als 3,50 m über der Fußbodenoberkante des letzten Vollgeschosses zu liegen kommen.



1.1.9 Trauf- und Gesimshöhen

Bei benachbarten Gebäuden sollen sich die Trauf- und Gesimshöhen unterscheiden. Die Traufsprünge müssen mindestens 0,35 m betragen.



1.2 Baukörper

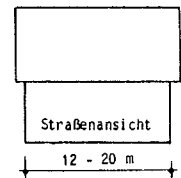
1.2.1 Baukörper

Die Flucht der Gebäudevorderkanten zum öffentlichen Straßenraum sowie die straßenseitigen bzw. platzseitigen Gebäudelängen sollen erhalten bleiben.

Die Länge einer straßenseitigen Gebäudefront darf bei Giebelstellung max. 12 m betragen.

Bei Traufstellung soll die Länge einer straßenseitigen Gebäudefront zwischen 12 und 20 m variieren.

Beträgt die Gebäudelänge mehr als 20 m, so ist die Fassade zur Straßenfront deutlich zu gliedern. Gliederungselemente sind z.B. Gebäudevorsprünge, Erker usw.



1.2.2 Nebengebäude

Nebengebäude sind gestalterisch hinsichtlich Gebäudeproportion, Dachform und Dachneigung, Farbgebung und Materialwahl auf die Hauptgebäude abzustimmen.

1.3 Fassadengestaltung

1.3.1 Fassaden

Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden, d.h. die Glasebene sollte mindestens 0,10 m hinter der Fassadenfront liegen.

Der Wandteil jeder Fassade muß größer sein als ihr Öffnungsanteil.

1.3.2 Oberfläche

Als Oberflächenmaterial der Außenflächen der Fassaden sind Putz, Holz oder Naturstein zulässig. Für tragende und kleinere Bauteile ist im Ausnahmefall die Verwendung von Sichtbeton zulässig. In Form und Farbe ähnliche Werkstoffe sind zugelassen. Hierunter fallen auch solche, die nach den neuesten Erkenntnissen der Bauphysik und der Energieeinsparung besonders geeignet erscheinen.

Max. Größe der Formate: 30 x 20 cm Glänzende Oberflächen und PVC-Werkstoffe sind dagegen nicht zulässig.

Als Fassadenputze sind nur Putze mit klein- bis mittelkörniger Oberfläche zulässig. Stark gemusterte Putze wie z.B. Wellen- und Wabenputze oder sonstige Zierputze bedürfen der Genehmigung.

1.3.3 Fachwerk

Vorhandenes, historisches Fachwerk ist in seiner Konstruktion möglichst freizulegen und zu erhalten. Die konstruktive Außenfläche eines Fachwerks darf weder verputzt noch verkleidet werden, es sei denn, daß bauphysikalische Erfordernisse bzw. Energieeinsparungsmaßnahmen dies als zweckmäßig erscheinen lassen.

1.3.4 Glasbausteine

Die Verwendung von Glasbausteinen als Fassadengestaltungselement ist zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

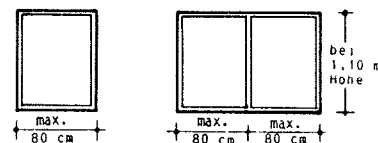
1.3.5 Natursteinmauerwerk

Vorhandene Natursteinbauteile wie z.B. Gebäudesockel oder Außentrepfen sind zu erhalten oder bei Sanierung mit gleichem Material zu ersetzen.

1.4 Fenster und Türen

1.4.1 Fenstergestaltung

Fenster sind als stehende, rechteckig erscheinende Einzelfenster auszubilden. Sofern ihr Rahmenlichtmaß größer als 80 cm bei 1,10 m Höhe ist, sind sie mit einer senkrechten Mittelteilung auszubilden, jedoch sollten die Fensterteile nicht mehr als doppelt so hoch wie breit sein (max. 2:1).

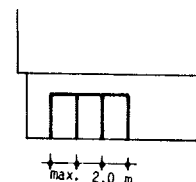


1.4.2 Fensterrahmen

Fensterrahmen sind in Holz auszuführen. Es können auch andere Materialien zugelassen werden, die jedoch auf den Holzcharakter abgestimmt sein müssen. Natursteineinfassungen an Fenstern und Türen sind zu erhalten.

1.4.3 Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und sind möglichst je 2,0 m vertikal zu gliedern und so zu unterteilen, daß sich stehende Formate bilden.



1.4.4 Materialauswahl

Als Material für Tore und Türen ist Holz zu verwenden. Es können auch andere Materialien zugelassen werden, die jedoch auf einen Holzcharakter abgestimmt sein müssen. Garagentore können im Ausnahmefall durch entsprechende Farbgebung angepaßt werden.

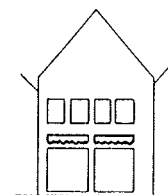
1.4.5 Klappläden und Rolläden

Vorhandene Klappläden sollen erhalten bleiben.

Rolläden sind zulässig, wenn die Rolladenkästen nicht sichtbar sind bzw. ihre Farbe der Farbe der Außenwand entspricht.

1.4.6 Sonnenmarkisen

Sonnenmarkisen dürfen wesentliche Architekturelemente nicht überschneiden. Markisen und Sonnenschutzdächer sind entsprechend der Schaufenstergliederung zu unterteilen. Glänzende Materialien wie reflektierendes Plastik oder Metall sind nicht zulässig.



1.5 Werbeanlagen

1.5.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig und auf Eingangsseite der Erdgeschoßzone zu konzentrieren. Ist das Anbringen der Werbeanlage im Erdgeschoß nicht möglich, kann sie ausnahmsweise auch in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses angebracht werden.

Die Größe der Werbefläche ist auf 2 qm beschränkt. Ein zentrales Hinweisschild für alle Betriebe kann in Ausnahmefällen mehr als 2 qm groß sein.

Stechschilder - von der Wand herausragende Schilder - sind auf 1 qm Größe beschränkt. Sie sind mind. 2,50 m über Gehweg anzubringen und dürfen nicht weiter als 0,5 m in den Gehwegbereich hineinragen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Großflächenwerbung sind unzulässig.

Die Höhe der Werbeanlagen darf bei bandartigen Anlagen und Einzelschriften 0,50 m nicht überschreiten.

1.6 Farbgebung

1.6.1 Farbgebung

Die Fassade der Gebäude soll entsprechend ihrer baulichen Gliederung farblich behandelt werden. Dies gilt z.B. für das farbliche Absetzen von Sockeln, Fenster- und Türeinfassungen, Regenrohren etc. Die einzelnen Baukörper müssen farblich voneinander abgesetzt werden. Die Putzfassaden sind nur in warmen Tönen - vorzugsweise Erdfarben - zu streichen. Grelle und sehr dunkle Farbtöne sind zu vermeiden. Historische Farbbefunde an der Fassade sind jedoch aufzugreifen.

Nachträglich angebrachte Rolladenkästen sollten in die Fenstereinfassung farblich integriert werden.

Bei Anstrich der Fachwerkkonstruktion sind rotbraune bis schwarzbraune Farbtöne zu verwenden. Historische Farbbefunde am Gebäude sind jedoch zu übernehmen.

1.7 Antennen

1.7.1 Antennen

Antennen und Antennenanschlüsse dürfen nicht außerhalb von Gebäuden angebracht werden. Ist dies nicht zu umgehen, so ist für jedes Gebäude nur eine Außenantenne gleicher Zweckbestimmung zulässig. Sie soll unauffällig und an der, der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite angebracht werden.

2. Gestaltung der unbebauten
Flächen
§ 73 (1) 5 LBO

2.1.1 Vorgärten

Vorgärten sind als Grünflächen oder befestigte Flächen zu gestalten. Bei der Auswahl von Pflanzen und Bäumen sollen heimische Arten verwendet werden.

Vorhandene Bäume, Sträucher und Fassadengewächse am öffentlichen Verkehrsraum sind bei Verlust gleichwertig zu ersetzen, wobei heimische Gewächse zu bevorzugen sind.

2.1.2 Hausgärten

In den Hausgärten sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und Fassadengewächse zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust sind sie zu ersetzen, wobei heimische Arten (Rotbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Hängebirke, Eberesche, Salweide, Zitterpappel, Haselnuß, Brombeere, Schlehe, Weißdorn, Berg-Traubenholunder, Efeu, Wilder Wein, Waldrebe) sowie heimische Obstbäume zu bevorzugen sind.

Einfriedigungen
§ 73 (1) 5 LBO

3.1.1 Genehmigungspflicht
der Einfriedigung

Abweichend von § 52 LBO sind Einfriedigungen entlang der Verkehrsfläche genehmigungspflichtig.

3.1.2 Gestaltung der
Einfriedigung

Einfriedigungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Im Bereich von Sichtwinkeln an Straßeneinmündungen ist dieses Maß auf eine Höhe von 0,80 m zu reduzieren.

3.1.3 Gestaltung der
Einfriedigung

Gestattet sind:
Sockel aus Naturstein, Sandsteinverblendung oder Sichtbeton
erdfarbene, nicht glänzende Klinkersteine

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung können gemäß § 74 (1) 6 , (2) und (3) LBO als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

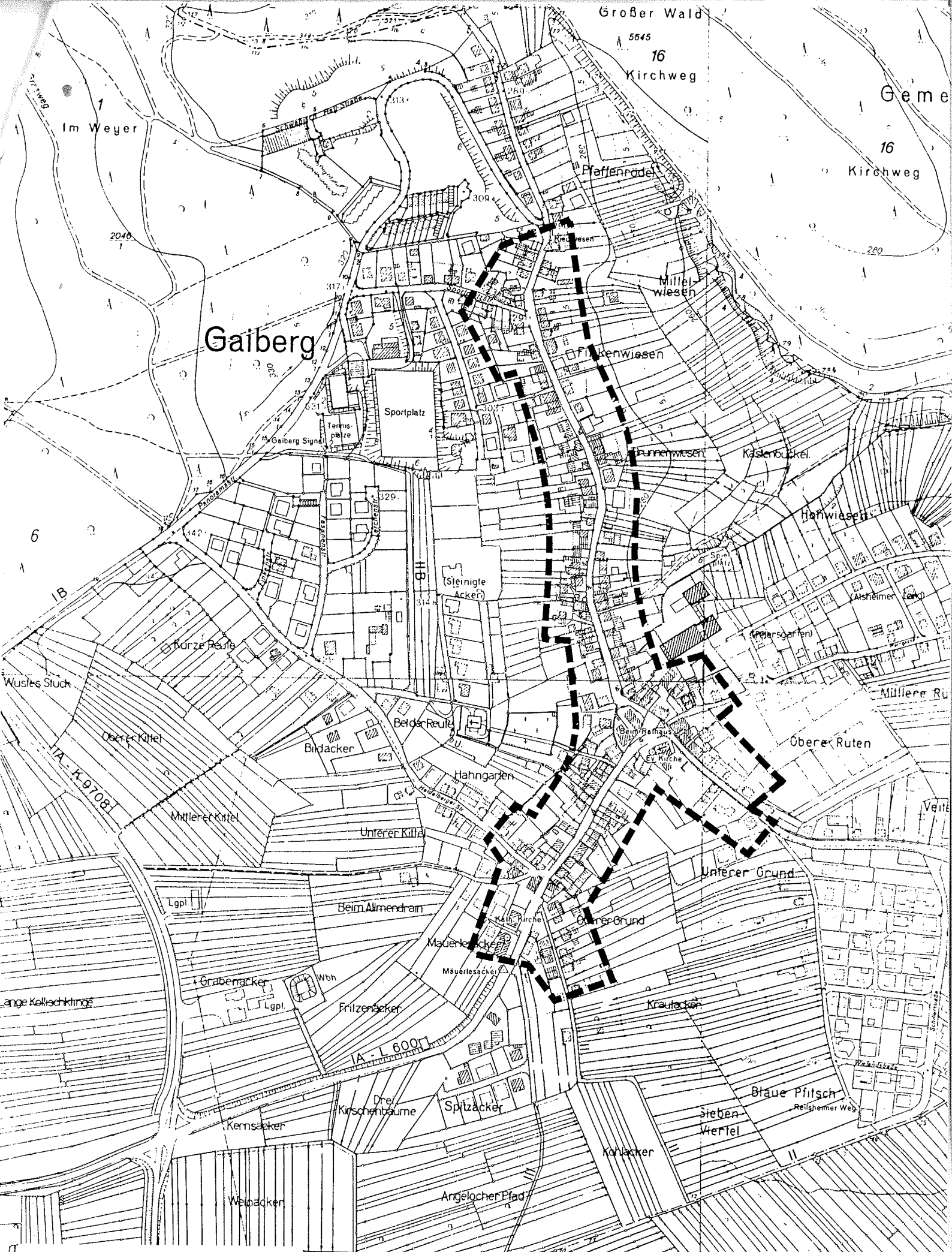
§ 5

Inkrafttreten

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

Gaiberg, den 23.04.1987
Der Bürgermeister





Gaiberg

Deutsche Grundkarte 1:5000

Herausgegeben 1980/81

Übersichtsplan

M.: 1:5000