

6/7

**Stadt Geislingen an der Steige****S A T Z U N G**

**zur 1. Änderung der Satzung über die äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Vordächer, Markisen, Sonnenschutzdächer, Werbeanlagen und Automaten zum Schutz des Stadt- und Straßenbildes im historischen Stadtkern der Stadt Geislingen an der Steige (Gestaltungssatzung) vom 24. Juni 1987, geändert am 24. Oktober 2001**

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung in Verbindung mit § 74 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 4 und 7 sowie § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) hat der Gemeinderat am 24. Juni 1987, geändert am 24. Oktober 2001 folgende Satzung beschlossen

I. Allgemeines**§ 1*****Gegenstand***

- (1) Diese Satzung regelt die Gestaltung von baulichen Anlagen, Vordächern, Markisen, Sonnenschutzdächern, Werbeanlagen und Automaten zum Schutz des Stadt- und Straßenbildes im historischen Stadtkern.
- (2) Unberührt bleiben die Vorschriften des Denkmalschutzrechts, die Regelungen, nach denen Sondernutzungen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen einer Erlaubnis bedürfen, sowie Bestimmungen, die die Anbringung von Werbeanlagen, Vordächern und Sonnenschutzdächern aus Gründen der Verkehrssicherheit auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen regeln.

## § 2

### **Schutzzweck**

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind alle baulichen Anlagen so zu gestalten, dass neben der Erhaltung wertvoller historischer Einzelgebäude die kulturell bedeutsame Gesamtheit der die Altstadt speziell prägenden Merkmale gesichert und vor Beeinträchtigungen geschützt wird. Dies ist zu gewährleisten durch
1. Erhaltung oder Wiederherstellung der aus den historischen Grundstücksgrößen überkommenen Formate und durch entsprechende Aufgliederung in Baukörper, die diesen Grundstücksmaßstab erkennen lassen.
  2. Erhaltung der Knicke, Vor- und Rücksprünge der einzelnen Hausfronten mit jeweils verschiedenen Grundstücksbreiten und der dadurch bewirkten Lebendigkeit und Untergliederung der einzelnen Straßen- und Platzräume.
  3. Beibehaltung der vorherrschenden Giebelstellung und vorhandenen Traufstellung zu den einzelnen Straßen und Plätzen mit vollständiger, mindestens optischer Trennung der Giebelkörper durch deutlich ablesbaren Winkelabstand oder entsprechende Einschnitte an der Straßenfront und nur ausnahmsweise Zulassung von Abweichungen in besonders begründenden Einzelfällen.
  4. Erhaltung der Einheitlichkeit und Geschlossenheit der Dachlandschaft vom Material und den Neigungswinkeln her, sowie in ihrer Lebendigkeit durch vielfältige Formate und maßstäbliche Gliederung ihrer Aufbauten.
  5. Erhaltung des grundsätzlichen Baucharakters der "Geislinger Altstadtgebäude", bei denen die geschlossenen Wandflächen gegenüber den Fensterflächen überwiegen, jedoch mit feinen Unterschieden in den Proportionen der Fassaden und der maßstäblichen Gliederung ihrer Einzelelemente.
  6. Besondere Rücksicht bei Farbgebungen an Neubauten, nach Renovierung und bei der Pflege vorhandener Gebäude auf die Gesamtwirkung des Straßen- oder Platzraumes und hier insbesondere auf Kulturdenkmale, dominierende Gebäude und unmittelbare Nachbarhäuser.
  7. Wiederherstellung der historischen Baugestalt durch Verbesserung und Anpassung an historische Gestaltungselemente bzw. deren einführende Weiterentwicklung überall dort, wo diese bereits zum Nachteil des Stadtbildes entscheidend abgeändert wurden.

### § 3

#### **Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt für den historischen Stadtkern zwischen der Helfensteinstraße, dem Verlauf der Rohrach und der Schillerstraße, zwischen der Karlstraße und der Römerstraße sowie für die Gebäude an der Ledergasse und der Moltkestraße zwischen Karlstraße und dem Gebäude Moltkestraße 11 (Alter Bau).
- (2) Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem dieser Satzung beigefügten Lageplan des Stadtmessungsamtes vom 3. Februar 1986 und ist durch eine schwarz bandierte Linie bezeichnet.

### § 4

#### **Allgemeine Anforderungen**

Alle baulichen Anlagen, Vordächer, Markisen, Sonnenschutzdächer, Werbeanlagen und Automaten im Geltungsbereich dieser Satzung sind so anzuordnen, zu errichten und zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Gliederung das Erscheinungsbild des Gebäudes, mit dem sie verbunden sind, sowie den umgebenden Gebäudebestand und das Straßenbild sowie deren historischen, künstlerischen und städtebaulichen Charakter nicht beeinträchtigen. Dies gilt auch für Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten.

#### II. Anforderungen an bauliche Anlagen

### § 5

#### **Dachlandschaft**

- (1) Alle Hauptgebäude sind in der Regel mit steilgeneigten Satteldächern zwischen 48 Grad und 60 Grad zu errichten. Ausnahmen sind nur in historisch begründeten Einzelfällen zulässig. Steht der First senkrecht zur Straße, so muss die Dachneigung der beiden Dachflächen gleich sein. Die Dächer sollen schattenbildende Dachüberstände an der Traufe von mindestens 30 cm und am Ortgang zwischen 20 und 40 cm erhalten. Krüppelwalme und unterschiedliche Dachneigungen können in historisch begründeten Einzelfällen verlangt oder, sofern das historische Stadtbild nicht beeinträchtigt wird, zugelassen werden.
- (2) Nebengebäude können flach gedeckt werden, wenn sie als Terrasse ausgestaltet werden und einschließlich ihrer Brüstungen, Geländer usw. mindestens 1,50 m unterhalb der Traufhöhe der angrenzenden Hauptgebäude bleiben.

- (3) Die Traufhöhe benachbarter Gebäude soll in der Regel voneinander abweichen.
- (4) Dachaufbauten, -ausschnitte und Dachflächenfenster sind nur in nachstehenden Formen und Abmessungen zulässig:
- a) Einzelgauben mit max. 1,50 m breiten Ansichtsflächen, grundsätzlich als Schleppgauben. Ausnahmen gelten bei vorhandenen Dächern mit geringerer als 40 Grad Dachneigung. Die senkrechte Ansichtsfläche darf nicht mehr als 1/4 der jeweiligen Dachfläche betragen. Sie sind in der gleichen Art wie das Hauptdach einzudecken.
  - b) Die Gesamtbreite aller Gauben darf dabei jedoch höchstens 2/5 der Dachlänge in Anspruch nehmen. In Abweichung davon ist zu allen der Straße zugewandten Dachseiten mit Ausnahme der Hauptstraße zwischen Karl- und Rosenstraße die Gesamtbreite aller Gauben bis zu 50 % der Dachlänge zulässig. Der Abstand der Gauben von Ortgängen und Graten muss mindestens 1,50 m, von Kehlen 2,50 m und voneinander mind. 1,20 m betragen.
  - c) Aufbauten und Gehäuse für Aufzugs- und andere technische Anlagen dürfen den First in der Regel nicht überragen und sind in Form und Material der Dachlandschaft anzupassen.
  - d) Unzulässig ist die Errichtung von Dachausschnitten, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Von dort aus nicht sichtbare Dacheinschnitte können bis zu einer Breite von 3,00 m zugelassen werden; sie müssen von Ortgängen und Graten mind. 3,00 m Abstand haben.
  - e) Die Errichtung von liegenden Dachflächenfenstern mit mehr als 0,4 qm Größe ist unzulässig, soweit diese vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Von dort aus nicht sichtbare Dachflächenfenster können im mittleren Drittel der Gebäudetiefe bis zu einer Größe von 1,20 x 1,50 m zugelassen werden, wobei die Summe der Längen 3,00 m nicht überschreiten darf.
- (5) Zur Dachdeckung sind in der Regel unglasierte Ziegel in roten Farbtönen zu verwenden. Glatte oder gewellte Platten, glänzende Materialien, Schindeln aller Art, Bleche, Dachpappe oder Folien sind unzulässig. Als Ausnahme ist für besondere Bauteile, wie Dachreiter und dgl., die Verwendung von Kupfer zulässig.
- (6) Auf jedem Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantenne (Sammelantenne) zulässig. Soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage (z. B. Kabelfernsehen) möglich ist, sind Außenantennen unzulässig. Funkantennen sind unzulässig.

**§ 6*****Fassadengestaltung***

- (1) Die tragenden Elemente müssen im Erdgeschossbereich an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten und Gebäudeecken als kräftige Pfeiler, Wandscheiben oder als Lochfassade ausgebildet werden.
- (2) Die Außenfronten aller Baukörper mit Ausnahme der gewerblich genutzten Erdgeschosse sind in Putz, Holz, Fachwerk oder Steinbau auszuführen. Bauteile aus Sichtbeton sind als Ausnahme zulässig, wenn sie nur einen untergeordneten Umfang einnehmen und das historische Straßenbild nicht stören. Die Verwendung von reflektierenden, glasierten, verspiegelten oder glänzenden Materialien ist auch bei gewerblich genutzten Erdgeschossen nicht zulässig. Strukturputze mit Rillen, Kringeln, Blättern u. ä. sind unzulässig.
- (3) Jede Fassade muss oberhalb des Erdgeschosses als flächige Lochfassade ausgebildet werden, wobei der Wandanteil größer als der Öffnungsteil sein muss. Öffnungen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Durchgehende Fensterbänder sind unzulässig. Zwischen Fenstern ist eine Wand- und Pfeilerstärke von mind. 40 cm vorzusehen.
- (4) Mit Ausnahme der Schaufenster sind ungeteilte Glasflächen über 0,5 qm nicht zulässig. Einzelfenster sind in allen Geschossen mit einer angemessenen Unterteilung durch Fensterhölzer bzw. Sprossen herzustellen. Vorhandene Fenstersprossungen sind beizubehalten.
- (5) Fensteröffnungen sind mit hölzernen Bekleidungen oder mit Gewänden in Natur- oder Kunststein einzufassen. Zulässig sind auch Putzfaschen bis 7 cm, Stuck oder gemalte Elemente, die auf das architektonische Gesamterscheinungsbild Bezug nehmen.
- (6) Schaufenster dürfen nur in Erdgeschossen errichtet werden und müssen, gemessen von der Oberkante des anliegenden Fußgängerbereiches, eine mindestens 0,30 m hohe Brüstung haben.
- (7) An Haus- und Ladeneingängen sind Türen zu verwenden, die mit der Architektur des Hauses in Einklang stehen. Sie sollen nach alten Vorbildern gefertigt werden. Vorhandene alte Türen sind zu erhalten. Im Zusammenhang mit Schaufensteranlagen sind Ausnahmen zugelassen.
- (8) Bei Putzanstrichen in der Hauptstraße entlang der Fußgängerzone ist für die grundsätzliche Farbgebung im Benehmen mit der Baurechtsbehörde der Farbleitplan von Hans K. Schlegel entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates vom 10. Okt. 1973 zugrunde zu legen. Abweichungen sind nur in Fällen von historischen Farbbefunden zulässig. Im übrigen Geltungsbereich sind grelle Farben, ungebrochenes Weiß oder sehr helle Farbtöne (Remissionswerte von

80 - 100), reines Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne (Remissionswerte 0 - 15) unzulässig.

- (9) Glasbausteine und Glaselemente ähnlicher Art sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.
- (10) Fensteröffnungen sollen mit Klappläden versehen werden. Vorhandene Klappläden sind beizubehalten. Rolladenkästen dürfen nicht erkennbar sein. Bei nachträglichem Einbau von Rolläden sind die Kästen in die Öffnung einzulassen und wie der Fensterrahmen im Farbton zu gestalten. Die gleichen Anforderungen gelten für die Anbringung von Jalousetten.

## § 7

### ***Einheit des Gebäudes***

Wenn mehrere zusammengebaute Gebäude zu einem Gebäude zusammengefasst werden, sind die Fassaden entsprechend der bisherigen Häuserbreite zu gliedern. Wenn bestehende, durch Bauwuch getrennte Gebäude baulich verbunden, zu einem Gebäude zusammengefasst oder durch einen Neubau ersetzt werden, sind die bisherigen Hausbreiten so zu erhalten oder wieder herzustellen, dass anstelle des ehemaligen Bauwuchs ein 0,60 - 0,80 m breiter Rücksprung von 0,30 - 0,50 m Tiefe ausgeführt wird.

### III. Vordächer, Markisen und Sonnenschutzdächer

## § 8

### ***Vordächer, Markisen und Sonnenschutzdächer***

- (1) Starre Markisen sind nicht zulässig, Vordächer dürfen eine Auskragung bis zu 80 cm haben und sind nur an Erdgeschossen zulässig.
- (2) Im Geltungsbereich sind nur bewegliche Sonnenschutzdächer zulässig. Nach Länge und Form müssen sie der Gliederung des Gebäudes, insbesondere des Erdgeschosses angepasst sein.

## § 9

### ***Farbgebung***

Bei Vordächern und Sonnenschutzdächern sind grelle Farben und glänzende Materialien unzulässig.

#### IV. Werbeanlagen

### **§ 10**

#### ***Gemeinsame Vorschriften***

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form, Farbe und maßstäblicher Anordnung dem Charakter der einzelnen Plätze und Straßenzüge sowie der Gebäude, an denen sie angebracht sind, anpassen.
- (2) Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen dürfen nur im Erdgeschossbereich oder in der Brüstungszone des 1. OG angebracht werden. Eine aus mehreren einzelnen Teilen bestehende Werbeanlage muss einheitlich gestaltet werden. Dies gilt auch für die untergeordnete Mitverwendung von serienmäßig hergestellter Firmenwerbung. Für Produkte gleicher Art darf nur durch höchstens 2 Elemente geworben werden.
- (3) Die Brüstungszone des 1. OG oder die darunter liegende Gesimszone darf im Zusammenhang mit der Werbung nicht verändert oder abweichend von der übrigen Gestaltung der Obergeschosse gestrichen oder verkleidet werden.
- (4) Stechschilder sind zulässig, wenn sie handwerklich gestaltet sind und sich in Materialgebung und proportionaler Maßstäblichkeit der Umgebung anpassen. Die Anbringung ist als Ausnahme auch oberhalb des EG-Bereiches zulässig.
- (5) Werbeanlagen und Anlagen mit wechselndem und beweglichen Licht sowie elektronische Lichtlaufbänder, Videoanlagen, aus beweglichen Teilen bestehenden Werbeelemente und Fahnen als ständige Werbeträger sind unzulässig. Bei Schriftzügen sind nur Einzelbuchstaben, maximal 50 cm hoch, zu verwenden. Einzelschilder sind bis Größe 60 x 60 cm zulässig.
- (6) Das Zukleben, Zustreichen oder Zudecken von mehr als 30 % einer Schaufensterfläche sowie sonstiger Fenster und Türen mit und ohne Werbung ist unzulässig. Dies gilt nicht für kurzfristige Sonderveranstaltungen. Die Nutzung der Fenster in Obergeschossen zu Reklamezwecken ist unzulässig.

### **§ 11**

#### ***Anordnung der Werbeanlagen an Bauwerken***

- (1) Gebäude oder Bauteile von künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung dürfen durch Werbeanlagen in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden.

- (2) Werbeanlagen und Teile davon dürfen über das Flächenelement, auf dem sie angebracht sind, nicht hinausragen. Von Gesimsen und Gebäudekanten ist daher ein ausreichender Abstand einzuhalten. Die Werbeanlagen dürfen einzelne prägnante Architekturelemente, wie Gesimse, Erker, Pfeiler, Ecken usw. nicht verdecken oder überschneiden.
- (3) Die Länge von Werbeanlagen darf höchstens 3/4 der Gebäudelänge in der zulässigen Werbezone einnehmen.
- (4) Für jede in einem Gebäude ansässige Betriebsstätte ist je Gebäudeseite nur eine Werbeanlage zulässig. Wiederholungen von gleichen Werbeanlagen sind unzulässig.

## V. Automaten

### § 12

#### ***Automaten***

- (1) Automaten sollen nur in Gebäudenischen, Passagen oder als Bestandteile von Schaufensteranlagen angebracht werden.
- (2) Mehr als 1 Automat pro Gebäude ist unzulässig. Ausnahmsweise können auf Gebäudeseiten über 8 m Länge 2 Automaten in gleicher Farbe und Größe angebracht werden, wenn sie zusammen die Größe von 1,50 qm nicht überschreiten.
- (3) Das Anbringen oder Aufstellen von Automaten an Pfeilern und Wandabschnitten der Gebäude ist unzulässig, wenn dadurch Architekturformen in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.

## VI. Verfahrensbestimmungen

### § 13

#### ***Genehmigungspflichtige Vorhaben***

Abweichend von den §§ 51 und 52 LBO bedürfen folgende Vorhaben einer Baugenehmigung:

- a) Wesentliche Veränderungen der äußeren Gestaltung und des Erscheinungsbildes baulicher Anlagen, die über bloße Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten hinausgehen.
- b) Errichtung und Änderung von Vordächern, Sonnenschutzdächern, Werbeanlagen und Automaten.
- c) Sonnenkollektoren und sonstige Energiegewinnungsanlagen, die äußerlich sichtbar angebracht werden sollen.

## **§ 14**

### ***Ausnahmen und Befreiungen***

Von dieser Satzung können bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 57 LBO Ausnahmen und Befreiungen erteilt werden.

## **§ 15**

### ***Ordnungswidrigkeiten***

- (1) Ordnungswidrigkeiten nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
  1. entgegen § 5 Abs. 5 zur Dachdeckung glatte oder gewellte Platten, glänzende Materialien, Schindeln aller Art, Bleche, Dachpappe oder Folien verwendet;
  2. entgegen § 5 Abs. 6 mehr als nur eine Rundfunk- oder Fernsehantenne (Sammelantenne) je Gebäude installieren lässt;
  3. entgegen § 5 Abs. 6 eine Außenantenne installieren lässt, obwohl der Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage (z. B. Kabelfernsehen) möglich ist;
  4. entgegen § 5 Abs. 6 eine Funkantenne installieren lässt;
  5. entgegen § 6 Abs. 2 die Außenfronten der Baukörper mit reflektierenden, glasierten, verspiegelten oder glänzenden Materialien versieht;
  6. entgegen § 6 Abs. 2 die Außenfronten der Baukörper mit Strukturputzen mit Rillen, Kringeln, Blättern u. ä. versieht;
  7. entgegen § 6 Abs. 4 ungeteilte Glasflächen über 0,5 qm (mit Ausnahme der Schaufenster) einbaut;

8. entgegen § 6 Abs. 8 bei Putzanstrichen in der Hauptstraße (Fußgängerzone) die Vorgaben des Farbleitplanes nicht berücksichtigt;
  9. entgegen § 6 Abs. 8 im übrigen Geltungsbereich grelle Farben, ungebrochenes Weiß oder sehr helle Farbtöne (Remissionswerte von 80 - 100), reines Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne (Remissionswerte 0 - 15) verwendet;
  10. entgegen § 6 Abs. 10 Rolladenkästen einbaut, die erkennbar sind und nicht in die Öffnung eingelassen werden. Das gleiche gilt für die Anbringung von Jalousetten;
  11. entgegen § 8 Abs. 1 starre Markisen anbringt;
  12. entgegen § 8 Abs. 2 Sonnenschutzdächer anbringt, die nicht beweglich sind und nach Länge und Form der Gliederung des Gebäudes, insbesondere des Erdgeschosses, nicht angepasst sind;
  13. entgegen § 9 für Vordächer und Sonnenschutzdächer grelle Farben und glänzende Materialien verwendet;
  14. entgegen § 10 Abs. 6 Schaufenster, sonstige Fenster und Türen mit mehr als 30 % der Fläche zuklebt, zustreicht oder zudeckt;
  15. entgegen § 10 Abs. 6 die Fenster in Obergeschossen zu Reklamezwecken nutzt;
  16. entgegen § 12 Abs. 2 mehr als einen Automaten pro Gebäude anbringt, es sei denn, dass sich die Zulässigkeit von 2 Automaten aus § 12 Abs. 2 Satz 2 ableiten lässt;
  17. entgegen § 12 Abs. 3 Automaten an Pfeilern und Wandabschnitten von Gebäuden aufstellt oder anbringt, wenn dadurch Architekturformen in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden;
  18. entgegen § 13 a wesentliche Veränderungen der äußeren Gestaltung und des Erscheinungsbildes baulicher Anlagen, die über bloße Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten hinausgehen, ohne Baugenehmigung vornimmt und
  19. entgegen § 13 b Vordächer, Sonnenschutzdächer, Werbeanlagen und Automaten ohne Baugenehmigung errichtet oder ändert.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

- (3) Die Vorschriften des Landesverwaltungsvollstreckungsgesetzes bleiben unberührt.

**§ 16*****Bestandteile der Satzung***

Bestandteile dieser Satzung sind

- a) vorstehende textliche Festsetzungen
- b) der Lageplan des Stadtmessungsamtes vom 3. Februar 1986

**§ 17*****Inkrafttreten***

- nicht abgedruckt -