

## Gestaltungssatzung

### für die historische Altstadt Hayingen und deren Hauptzufahrtsstraßen

Aufgrund von § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zul. geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, bereinigt S. 698), zul. geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100) hat der Gemeinderat der Stadt Hayingen in öffentlicher Sitzung vom 06.04.2017 folgende Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung), Gemarkung Hayingen beschlossen:

#### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung mit **Zugehörigkeit zur Altstadt** verläuft ausgehend vom zentralen Marktplatz mit Narrenbrunnen, der Kirchstraße, über den östlichen Teil der Zwiefalter Straße, der Färbergasse, der Badgasse mit Kappenturm und historischer Stadtmauer sowie deren angelegten Freiflächen, der Bäcker- und Küfergasse, der Wagnergasse, der Spitalgasse, der Gerbergasse, der Kaplaneistraße, der Frauengasse, der Marktstraße, dem südlichen Teil der Schulstraße, Am Schloßburren, der Brunnenstraße bis zum Karlsplatz mit Ährenbrunnen sowie das Gebäude „Josefstraße 2“ wird im Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 10.11.2016/26.01.2017/06.04.2017 mit „durchgezogener Linie“ dargestellt. Dieser ist als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung für die **Hauptzufahrtsstraßen** von Nordwesten entlang der Ehestetter Straße, der Holzgasse und Josefstraße; von Nordosten entlang der Münsinger Straße; von Südwesten entlang der Zwiefalter Straße und von Südosten entlang der Oberwilzinger Straße wird im Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 10.11.2016/26.01.2017/06.04.2017 mit „gestrichelter Linie“ dargestellt. Dieser ist als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung.

#### I. Allgemein

#### § 2

1. Die Richtlinien der Gestaltungssatzung finden bei Neuerrichtung, Änderung oder Instandhaltung ihre Anwendung.
2. Die Vorschriften des Denkmalschutzes und des Straßenrechtes bleiben unberührt.

3. Im Bebauungsplan "Hühnergärten" östlich der Oberwilzinger Straße sind keine Gestaltungsvorschriften enthalten.

Festsetzungen in bestehenden oder künftigen Bebauungsplänen, die über das Maß der baulichen Nutzung dieser Satzung hinausgehen, gehen vor, soweit sie den Vorschriften dieser Satzung widersprechen.

4. Es ist nicht die Intension der Satzung, dass neue Gebäude als Kopien historischer Gebäude errichtet werden. Vielmehr lässt die Satzung auch Neubauten zu, bei denen in einem sensiblen Umgang mit den die Hayingen Altstadt bestimmenden historischen Gestaltungselementen eine durchaus zeitgemäße Baugestalt erreicht werden kann.
5. Örtliches Entwicklungskonzept 1977/78 sowie Stadtentwicklungskonzept vom Oktober 2008 mit Ergänzungen dienen als Grundlagen.

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

### **§ 3**

#### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen historische Altstadt**

##### **1. Grundsatz für die historische Altstadt**

Bauliche Anlagen sind hinsichtlich der Werkstoffwahl, der Farbgestaltung der Konstruktion und Gestaltung so zu gestalten, dass sie den historischen Baubestand der Umgebung, insbesondere dessen Maßstäblichkeit und Gliederungsmerkmale nicht beeinträchtigen und das historische Stadtbild gewahrt bleibt. Das wird durch die nachfolgenden Ziffern 2 bis 5 näher bestimmt.

##### **1.1 Grundsatz für die Hauptzufahrtsstraßen zur Altstadt**

Bauliche Anlagen sind hinsichtlich der Farbgestaltung an eine Auswahl an Farbspektren nach Ziffer 5 gebunden.

##### **2. Dachform und Dachdeckung**

- 2.1 Dächer sind mit einer Neigung von 45 ° bis 53 ° als Satteldach auszubilden, es sei denn in der näheren Umgebung des Gebäudes besteht eine einheitlich davon abweichende Dachneigung, in diesem Fall ist diese zu übernehmen. Ausnahmen können zugelassen werden:

- a) bei Dachaufbauten und anderen untergeordneten Bauteilen;
- b) bei Gebäuden, die historisch eine abweichende Dachneigung aufweisen;
- c) bei Dächern, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

- 2.2 Die Länge von Dachaufbauten darf höchstens die Hälfte der Trauflänge betragen.

Der Abstand vom Ortgang und First – in der Dachfläche gemessen – muss mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand von der Traufe, gemessen am Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut, muss mindestens 0,50 m betragen.

Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in einer Fluchtlinie liegen und auf einer Dachfläche ist nur ein Typus von Dachaufbauten zulässig.

Liegende Dachfenster sind lediglich auf der Dachfläche, welche dem öffentlichen Verkehrsraum abgewandt ist, nur bis zu einer Größe von 1,00 qm und je Dachfläche höchstens zwei Fenster zulässig. Die Rahmen von liegenden Dachfenstern sind in dunklen Tönen auszuführen.

Dachaufbauten und liegende Dachfenster je Dachfläche sind gleichzeitig nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Dacheinschnitte können im Wege der Ausnahme nur zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

2.3 Dachdeckungen sind bei Satteldächern in roten bis rotbraunen Farbtönen, möglichst in Ziegel (z.B. Biberschwanzziegel und Strangfalzziegel) oder entsprechenden Betonplatten auszuführen; glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Von diesen Regelungen sind Solarkollektoren (Photovoltaik und Solarthermie) ausgenommen.

2.4 Solarkollektoren (Photovoltaik und Solarthermie) sind zu einer geschlossenen Einheit zusammenzufassen und sind so anzuordnen, dass der Rand der Dachfläche mit mindestens 20 cm sichtbar bleibt.

Bei denkmalgeschützten Gebäuden **Gasthaus zum Adler** Brunnenstraße 4, **chem. Fruchtkasten** jetzt Wohnhaus Karlsplatz 6, **chem. Stadtschloß** der Gundelfinger Karlsplatz 5, **Kaplaneihaus** jetzt Stadthaus Kaplanei Kaplaneistraße 1, **Spital** jetzt Wohnhaus Spitalgasse 2, **Wohnhaus** Küfergasse 2, **Wohnhaus mit Laden** Zwiefalter Straße 1, **Wohnhaus** Zwiefalter Straße 5, **Bauernhaus** Zwiefalter Straße 10, **Gasthaus Löwen** Kirchstraße 1, **Pfarrhaus** Münsinger Straße 1, **Kapelle St. Katharina** Münsinger Straße 18 und im Bereich des Umgebungsschutzes zu Kulturdenkmalen mit besonderer Bedeutung **Katholische Pfarrkirche St. Vitus** Kirchstraße 2, **Rathaus** Marktstraße 5, **Wohnhaus** Brunnenstraße 1, **Liebfrauenkapelle** Frauengasse 9, **Kappenturm mit Stadtbefestigung, Turmstumpf sowie Stadtbefestigungen in den Gebäuden** Badgasse 2,4,10, Brunnenstraße 4, Kirchstraße 7,15,19, Küfergasse 2,4,8, Zwiefalter Straße 5) können diese nur auf Dachflächen, welche vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind und mit denkmalschutzrechtlicher Genehmigung, aufgebracht werden.

### 3. Fassaden

3.1 Die bestehenden Proportionen und Gliederungen der Fassaden sind dadurch beizubehalten, dass

a) vorhandene Klappläden erhalten werden müssen,

b) vorhandene Fenster und Türformate erhalten werden; Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Fensterproportionen so geändert werden, dass ein harmonisches Bild entsteht.

Werden mehrere Gebäude zu einem Gebäude zusammengefasst, so sind die Fassaden entsprechend den bisherigen Hausbreiten zu gliedern.

Alle Gebäudefassaden sind als geschlossene Wände mit stehend rechteckigen Einzelöffnungen im Maßstab des historischen Baubestandes auszubilden.  
Für (Schau-) Fenster sind spiegelnde und gefärbte Gläser unzulässig.

Ausnahmen von der stehend rechteckigen Form der Öffnung können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Form von historischen Vorbildern im Geltungsbereich übernommen oder abgeleitet ist.

Bei Bestandsgebäuden sind die Fenster durch senkrechte und waagrechte Sprossen zu unterteilen, die eine Holz – oder Putzeinrahmung haben, welche farblich von dem Grundton der Fassade abgesetzt werden kann.

Fenster sind in Holz - oder Kunststoffausführung, mindestens zweiflügelig oder mit optisch entsprechender senkrechter Mittelteilung und mit außen liegenden mindestens 20 mm starken Sprossen zu versehen. Bei einer Breite von weniger als 60 cm Blendrahmenlichtmaß kann die senkrechte Mittelteilung entfallen. Die Sprossenteilung ist so zu wählen, dass dem Quadrat angenäherte liegende Scheibenformate entstehen. Bei Neubauten kann die Sprossenteilung entfallen.  
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie historisch an dem Gebäude vorhanden waren oder dem Baustil bei Errichtung des Gebäudes entsprechen.

Bei historischen Gebäuden sollte aus optischen und bauphysikalischen Gründen auf Kunststofffenster möglichst verzichtet werden.

Wenn historisch Steinumrahmungen vorhanden waren, können diese wiederhergestellt werden.

In der Erdgeschosszone sind auch größere und nicht rechteckige Einzelöffnungen zulässig, sofern diese sich zwischen Pfeilern befinden; frühere Scheunentore durch gegliederte Glasfassaden abgelöst werden.

Fenster, Schaufenster, Türen und Tore sind so anzubringen, dass ihre Oberflächen mindestens 8 cm hinter der Fassade liegen.

Sichtbare Rolladenkästen und vorstehende Rolladenleisten sind nicht zulässig.

Können Müllbehälter nicht im Gebäude, deren Nebenanlagen oder im rückwärtigen Grundstücksbereich so untergebracht werden, dass diese nicht wahrgenommen werden, sind diese durch einen Sichtschutz zum öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen. Dieser Sichtschutz ist in Material und Farbe sowie Gestaltung mit der Fassade sowie seiner Umgebung abzustimmen.

#### **4. Oberfläche der Außenwände**

- 4.1 Sichtfachwerke müssen erhalten bleiben und dürfen nicht verputzt oder verkleidet werden; Ausfachungen sind zu verputzen. Konstruktives Fachwerk kann verputzt werden. Holzverkleidungen im Giebelbereich können zugelassen werden.
- 4.2 Verkleidungen mit glänzender Oberfläche, insbesondere aus Metall, Kunststoff, Asbestzementplatten sowie Verkleidungen aus Baustoffimitationen sind nicht zulässig.
- 4.3 Farbige Fassadenbeleuchtung oder Fensterbeleuchtung ist nicht zugelassen.

#### **5. Farbgestaltung**

Putzfassaden sind nur in warmen Tönen zu streichen. Grelle, sehr dunkle bzw. stark farbige Töne sowie Reines Weiß und Reines Schwarz sind nicht zulässig. Um diese nicht gewollten Töne zu vermeiden, ist einerseits die Angabe des Hellbezugswertes erforderlich und andererseits der Grad der Buntheit zu definieren. Dieser Grad orientiert sich an einer Graureihe z.B. Chroma C; je höher der Wert ist, desto bunter erscheint der Farbton, je niedriger desto unbunter (vergrauter). Ein C-Wert von 35 darf bei a) + b) nicht überschritten werden. Bei der Stadtverwaltung Hayingen liegen Farbfächer vor, die im Grenzfall herangezogen werden können.

Die Farbgebung der Fassaden ist mit den Farben der umgebenden Gebäude harmonisch abzustimmen.

- a) Die Putzflächen innerhalb von Sichtfachwerken sind in hellen Farbtönen, die einen Hellbezugswert von mind. 80 % haben, auszuführen. Sonstige Putzflächen können auch in einem Hellbezugswert von mind. 65 % bis 80 % ausgeführt werden.
- b) Der Gebäudesockel ist in Material und Farbe gleich wie die Fassade auszuführen, kann allerdings bis zum einem Hellbezugswert mit einer Untergrenze von 30 % abgedunkelt werden.  
Wird ein anderer Farbton gewählt, ist dieser mit der Farbe der Fassade (Putzflächen) harmonisch abzustimmen.
- c) Beim Anstrich von Fachwerkh Holz und Holzverkleidungen im Giebelbereich sind rotbraune bis schwarzbraune, ockergelbe, stumpfe Rot-, Blau- und Grüntöne oder graue Farben zu verwenden.
- d) Sonstiges Holzwerk wie Türen, Klappläden, Gesimse sind in mittleren bis dunklen Farbtönen, die einen Hellbezugswert von mindestens 10 % bis 40 % haben, zu streichen oder zu lasieren. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig (s.o. Absatz 1) Nur für Fensterrahmen und – flügel kann auch Reines Weiß verwendet werden.
- e) Wandmalereien sind nur zulässig, wenn die Gliederung der Fassade nicht anders erreicht werden kann. Bestehende historische oder geschützte Wandmalereien sind zu erhalten.



In der Anlage 2 beigelegte Farbleitpläne und Fotos geben Beispiele für mögliche Fassadengestaltungen.

Vor der Entscheidung über die Farbgebung der Fassade ist ein Farbmuster von ca. 1 m<sup>2</sup> am Gebäude anzubringen und im Dialog mit Eigentümer, Stadtverwaltung und einem vom Gemeinderat gewählten Gremium aus 2 - 3 Personen abzustimmen.

Sofern keine einvernehmliche Entscheidung herbeigeführt werden kann, obliegt diese der Baurechtsbehörde.

Wird eine Fassade im Wege der Instandhaltung satzungskonform in bereits bestehender Farbgebung und ggf. bei kleineren abgesetzten Putzflächen nach a) erneuert, bedarf es keiner Abstimmung und Vorlage an die Baurechtsbehörde.

Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist die Farbgebung mit der Denkmalbehörde abzustimmen.

#### § 4

#### Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf der den Geschäftsstraßen zugewandten Seiten der Gebäude zulässig. Sie sind auf die Erdgeschosszone zu beschränken. Je Geschäft, Behörde, Dienstleistungsbetrieb usw. ... ist nur eine Werbeanlage zulässig. Es dürfen maximal 20 % einer (Schau-) Fensterfläche zu Werbezwecken bemalt, beschriftet oder beklebt sein. Wesentliche Baugliederungen und Bauteile (z.B. Erker, Rundbögen o.ä.) dürfen durch Werbeanlagen nicht verdeckt werden.
2. Höhe von Schriften, Zeichen und Symbolen höchstens 40 cm; einzelne Buchstaben oder Zeichen können hierbei 50 cm hoch sein. Schriften als Wandmalerei dürfen bis zur vollen Gebäudebreite abzüglich beidseitig je 50 cm und Schriften aus einzelnen angebrachten Buchstaben dürfen höchstens die Hälfte der Gebäudebreite einnehmen.
3. Unzulässig sind
  - a) Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht;
  - b) grelle oder fluoreszierende Farbgebung von Werbeanlagen oder ihrer Beleuchtung;
  - c) akustische Signale für Außenwerbung;
  - d) Werbung auf oder an Dächern und Kaminen, Balkonen Geländern, Einfriedigungen, Mauern, Bäumen und an technischen Einrichtungen (z.B. Lampen etc. ...).

4. Werbeanlagen sind bei mehreren werbeberechtigten Nutzern in einem Gebäude aufeinander in Größe und Form und dem Maßstab des Gebäudes abzustimmen.
5. Ausleger, Tafeln oder Kästen als Trägeranlagen sind in Metall, bei geschützten Kästen auch in Holzausführung, möglich.

Ausleger als Kästen dürfen höchstens 70 cm hoch, 60 cm breit und 16 cm tief sein. Ausleger an einem metallenen Gestänge dürfen bei einer Fläche bis 0,45 m<sup>2</sup> bis max. 90 cm ausladen.

Die Höhe der Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses darf nicht überschritten werden und eine Durchgangshöhe von 2,25 m muss gewährleistet sein.

Tafeln oder Kästen als Trägeranlagen an der Fassade dürfen insgesamt 2,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

6. Vorhandene historische schmiedeeiserne Ausleger sind nach Abschluss baulicher Vorhaben in bestehender Form und Größe wieder an der Fassade anzubringen bzw. zu erhalten.
7. Automaten, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, sind nur zulässig, wenn sie sich im Bereich hinter Arkaden oder in Haus-, Ladeneingängen oder Hofeinfahren befinden. Freistehende Automaten sind nicht zulässig.

### **§ 5 Unbebaute Flächen und Plätze**

Der Platz und die Grünanlagen am Kappenturm sowie die östliche Grünanlage an der historischen Stadtmauer entlang der Badgasse dürfen nicht als Parkplätze verwendet werden.

Einfriedigung von privaten Grundstücken, die optisch und funktional den Charakter einer öffentlichen Fläche aufweisen, mit Zäunen o.ä. sind nicht zulässig.

### **§ 6 Kenntnissgabe**

Folgende Vorhaben unterliegen nach § 74 LBO Abs. 1 Nr. 6 der schriftlichen Kenntnissgabe:

Aus dem Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO Baden-Württemberg:

- a) Gebäuden und Gebäudeteilen, gemäß den Nr. 1
- b) Tragenden und nichttragenden Bauteilen gemäß den Nr. 2
- c) Feuerungs – und andere Energieerzeugungsanlagen Nr. 3 c + d
- d) Einfriedigungen, Stützmauern gemäß den Nr. 7
- e) Werbeanlagen und Automaten gemäß den Nr. 9

## § 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder grob fahrlässig den Ge – und Verboten dieser Gestaltungssatzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

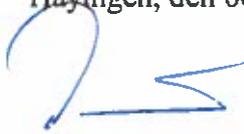
## § 8 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht außer den textlichen Festsetzungen noch aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 10.11.2016/26.01.2017/06.04.2017 (Anlage 1) sowie einer Auswahl an Farbleitplänen Stadt Hayingen und Musterbeispiele in Form von Fotos (Anlage 2).

## § 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag der öffentlichen Bekanntmachung Ihrer Genehmigung in Kraft.

Hayingen, den 06. April 2017

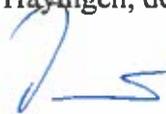


Bürgermeister  
Dorner



„Ausgefertigt!

Hayingen, den 10. April 2017



Bürgermeister“