

**Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung
baulicher Anlagen in der Altstadt
(Altstadtsatzung)**

- Neufassung -

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41), und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. April 2023 (GBl. S. 137), hat der Gemeinderat der Stadt Haslach in öffentlicher Sitzung am 26. September 2023 folgende Satzung als örtliche Bauvorschrift beschlossen:

Erläuterungen

Die Gestaltungssatzung konkretisiert die Anforderungen, die an das Bauen und Verändern in der historischen, geschützten Altstadt von Haslach gestellt werden. Die Satzung soll dazu dienen, die Eigenart der historisch überlieferten Gesamtanlage zu erhalten. Sie soll die Stadterneuerung, Stadtsanierung und die Modernisierung der Gebäude unterstützen.

Die Satzung regelt die äußere Gestaltung, sowie die besonderen Anforderungen an Gebäude, bauliche Anlagen sowie von Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen und sonstigen Anlagen und Flächen.

Viele Gebäude in Haslach sind Kulturdenkmale. An deren Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse. Für das erhaltenswerte Erscheinungsbild der Altstadt sind darüber hinaus zahlreiche weitere historische Gebäude von Bedeutung. Neubauten sollen sich in das überlieferte Stadtbild einfügen.



Festsetzungen

**I. Abschnitt
Geltungsbereich der Satzung**

§ 1- Abgrenzung Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung, umfasst den alten Stadtkern und ist wie folgt begrenzt:

Im Norden und Nordwesten durch die Engelstraße, einschl. der nördlich angrenzenden Grundstücke, im Südwesten und Süden durch die Hofstetter Straße und die Seilerbahn, im Südosten und Osten durch die Sandhaasstraße und die Grafenstraße.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Plan "Anlage 1" mit einer unterbrochenen Linie gekennzeichnet.

Der Plan vom 26. September 2023 ist als „Anlage 1“ Bestandteil dieser Satzung.

II. Abschnitt Allgemeine Vorschriften

§ 2 - Begriffe

Denkmalschutz ist die Besinnung auf den Wert des historischen Erbes und respektiert die Bedürfnisse der Menschen nach Kommunikation, Überschaubarkeit und unverwechselbarer Eigenart ihres Wohnumfeldes. Gewachsene historische Architektur entspricht den Sehnsüchten der Menschen nach charakteristischen, abwechslungsreichen und malerischen Bauwerken, Siedlungsformen sowie Heimat. Erste Bestimmungen, die mit Denkmalvorschriften im modernen Sinn als verwandt bezeichnet werden können, ergingen in Deutschland Ende des 18. Jahrhunderts. Die ersten umfassenden Denkmalschutzgesetze in Deutschland stammen aus dem frühen 20. Jahrhundert. Weitere Teilregelungen erfolgten im Bauordnungsrecht, wobei bereits kurz nach 1900 denkmalschützende Bauvorschriften erlassen wurden.

Denkmalpflege ist ein Kultur- und Standortfaktor. Denkmalpflege ist täglich wirksame Kulturpolitik zur Wahrung des Reichtums und der Vielfalt unseres gebauten Erbes. Denkmalpflege hält ein allgegenwärtiges Kulturangebot vor, von dessen Wahrnehmung niemand im öffentlichen Raum ausgeschlossen ist. Denkmalpflege stärkt insofern auch die kulturelle Infrastruktur und leistet einen wichtigen Beitrag in unserem Alltag, vermittelt kulturelle Lebenszusammenhänge zwischen den Generationen, weckt und vertieft Bindungen der Menschen an ihre historisch geprägte Lebenswelt.

Der Denkmal- und Altbaubestand gilt zunehmend als wichtiger Imagewert. Der Erhaltung und Neunutzung ortsbildprägender Gebäude sowie der Bewahrung unverwechselbarer Stadtkerne kommt eine herausragende Bedeutung bei der Steigerung der örtlichen Lebensqualität und im Stadtmarketing zu. Unternehmen mit Führungspersonal setzen auf den Erlebnisraum Stadt und seine Denkmalkultur als Wohn- und Freizeitangebot. Vor allem historisch gewachsene Stadtquartiere und Denkmalensembles erfreuen sich wachsender Beliebtheit.

Es geht deshalb um den Erhalt und den Schutz jedes einzelnen Denkmals und des baulichen Zusammenhangs. Dabei geht es oft nicht nur um die Frage des „Ob“ des Erhalts, sondern um das „Wie“. Wie man heute ein Denkmal erhält richtet sich nach dem Grundsatz der Denkmalverträglichkeit, den es in jedem Einzelfall inhaltlich zu bestimmen gilt.

Neben dem Erhalt und Schutz von Denkmälern nimmt heute auch der Klimaschutz eine immer zentralere Rolle in unserem Alltag ein. Deshalb soll und muss neben dem primären Ziel des Denkmalschutzes auch der Klimaschutz aufgrund zahlreicher in Kraft getretener Gesetzesänderungen im Klimaschutz-, Bau- und Denkmalschutzrecht zur

1. Als äußere Gestaltung im Sinne dieser Satzung gelten alle baulichen, technischen und künstlerischen Maßnahmen an Gebäudefassaden, Dächern und Freiräumen sowie das Anbringen von Werbeanlagen, Solaranlagen, Automaten, Markisen, Vordächern und Ähnlichem.
2. Im Sinne dieser Satzung sind:
 - 2.1. Gebäudefassaden:
Alle von außen sichtbaren Wände und Flächen eines Gebäudes, gleichgültig ob sie gegen einen öffentlichen oder privaten Freiraum stehen.
 - 2.2. Dächer:
Alle Außenflächen, die ein Gebäude nach oben begrenzen.
 - 2.3. Schaufenster:
Verglaste Öffnungen, in denen von außen sichtbar für den Verkauf von Waren und Dienstleistungen geworben wird.
 - 2.4. Schaukästen:
Verglaste Gehäuse, die an oder in einer Fassade befestigt, oder davor freistehend aufgestellt sind.
 - 2.5. Werbeanlagen:
Neben den Werbeanlagen im Sinne des § 2 Abs. 9 LBO gelten als Werbeanlagen insbesondere auch dauerhaft angebrachte Werbungen hinter Schaufenstern und an Fensterscheiben (innen und außen), sowie Transparente, Fahnen u.ä.
 - 2.6. Solaranlagen:
Der Begriff Solaranlagen umfasst sowohl Photovoltaik- als auch Solarthermieanlagen (jeweils alle technischen Elemente) sowie Solarziegel.
 - 2.7. Kernzonen:
Kernzonen (gelb markierte Bereiche der Anlage 1) sind die repräsentativen, historisch hochwertigen und anschaulich überlieferten „Schauräume“ der Altstadt und damit die Bereiche, die im Gegensatz zu den untergeordneten Stadträumen für die Ablesbarkeit des historischen Ortsbildes besondere Relevanz haben.
 - 2.8. Historische Bürgergärten:
Bei den historischen Bürgergärten handelt es sich um erhaltenswerte Grünflächen, die den ehemaligen Bereich des Stadtgrabens noch

Erreichung des vom Land vorgegeben Ziels der Klimaneutralität bis 2040 in der Entscheidungsfindung berücksichtigt werden und in die Gestaltungsregelungen dieser Satzung Eingang finden.

ablesbar veranschaulichen. Sie liegen im Bereich der gemäß § 19 DSchG durch die Satzung vom 01.12.1978 unter Schutz gestellten Gesamtanlage „Altstadt Haslach i. K.“ und stellen somit ein wichtiges Element des überlieferten geschützten Bildes der Altstadt von Haslach dar.

2.9. Stadtbausteine:

Stadtbausteine im Sinne dieser Satzung sind stadträumlich besonders herausragende, raumprägende bzw. in den historischen Stadtraum ausstrahlende Bauten (z.B. Rathaus, Stadtkirche etc.).

2.10. Einsehbarkeit:

Einsehbar im Sinne dieser Satzung sind grundsätzlich alle Gebäude- und Anlagenteile, die vom öffentlichen Verkehrsraum innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung sowie von unmittelbar angrenzend mit Blickzuwendung in Richtung der denkmalgeschützten Altstadt aus sichtbar sind. Hinsichtlich Solaranlagen gilt abweichend hiervon, dass diese einsehbar und somit nicht zulässig sind,

- a) wenn sie von den in Anlage 1 gelb markierten Bereichen (Kernzonen) aus sichtbar sind,
- b) wenn sie von den unmittelbar an die denkmalgeschützten, historischen Bürgergärten angrenzenden Verkehrsräumen aus sichtbar sind und
- c) wenn sie auf Stadtbausteinen errichtet werden sollen.

Für die Beurteilung der Einsehbarkeit ist ein flüchtiger Blick aus maximal 180 cm Höhe zu Grunde zu legen.

§ 3 - Allgemeine Anforderungen

1. Im Geltungsbereich dieser Satzung sind alle baulichen Anlagen so zu behandeln, dass neben der Erhaltung wertvoller historischer Einzelgebäude und schützenswerter Bauteile, die kulturell bedeutsame Gesamtheit der die Altstadt prägenden Merkmale gesichert und vor Beeinträchtigungen geschützt wird.
2. Die Anforderungen gelten sowohl bei Neu- und Umbauten als auch bei Renovierungen, Modernisierungen und Sanierungen.
3. Bauliche Anlagen, Werbeanlagen, Solaranlagen, Automaten, Markisen, Vordächer und Ähnliches sind so zu errichten und zu unterhalten, dass sie sich nach Maßstab, Form, Farbe, Werkstoff und Gliederung dem jeweiligen Gebäude und der Umgebung anpassen. Sie dürfen das Erscheinungsbild und den Charakter der sie umgebenden baulichen Anlagen und das Straßenbild nicht beeinträchtigen.

III. Abschnitt Einzelne Gestaltungsvorgaben

§ 4 - Gebäudegestaltung

Die Größe von Gebäuden und baulichen Anlagen, die räumliche Einordnung auf dem Grundstück, deren Nutzung, sowie die äußere Gestaltung und Gliederung prägen das Erscheinungsbild des einzelnen Gebäudes, der gesamten Straße und des Ensembles.



1. Die historische Parzellenstruktur ist zu erhalten, bzw. bei einer Neubebauung ablesbar herzustellen. Bei ganz oder teilweise freistehenden Häusern müssen alle Fassaden eines Hauses einheitlich gestaltet sein.
2. Die historische Gebäudestellung zu den einzelnen Straßen und Plätzen muss beibehalten werden. Die Giebelkörper sind mindestens optisch durch deutlich ablesbare Abstände oder Einschnitte an der Straßenfront zu trennen.
3. Knicke, Vor- und Rücksprünge der einzelnen Hausfronten mit jeweils verschiedenen Grundstücksbreiten und der damit bewirkten Lebendigkeit und Untergliederung der einzelnen Straßen und Platzräume sind zu erhalten.
4. Schmale Hauszwischenräume (Winkel, Traufgassen) zwischen vorhandenen Gebäuden sind zu erhalten. Wenn sie nicht als Durchgang dienen sind sie straßenseitig bis zu einer Höhe von 2,00 m mit Holztüren oder Eisentoren zu schließen.

§ 5 - Fassadengestaltung

Die Ansichten eines Gebäudes, die Fassaden, sind der Ansatzpunkt besonderer Gestaltung, teilweise auch von künstlerischem Wert. Das Erscheinungsbild der Fassade ergibt sich aus dem Zusammenwirken aller Gestaltungselemente. Als ortstypische Gestaltungselemente gelten die Fachwerkwände, Wandoberflächen mit fein gefilztem Putz und die Gliederung der Fassaden mit Sprossenfenstern und Holzklappläden.

Für die Fassadenanstriche sind Kalk- oder Mineralfarben zu verwenden.

Der richtige Putz ist in der Regel der glatte von Hand aufgezogene Putz, der ruhig die leichten Unregelmäßigkeiten der Handarbeit zeigen darf. Genauso schlimm wie ein leblos glatt aufgetragener Putz ist aber auch der Putz mit übertriebenen Werkspuren.

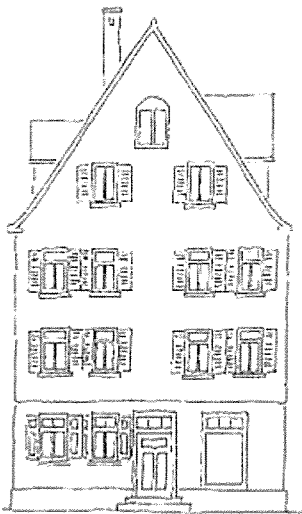


1. Hausfassaden müssen im Erdgeschoss den Charakter eines Massivbaus und im Obergeschoss eines Massiv- oder Fachwerkbaus erkennen lassen.
2. Fachwerkkonstruktionen sind zu erhalten und nach Möglichkeit bei Fassadensanierungen freizulegen. Die Farbgebung hat sich am historischen Befund zu orientieren. In der Regel sind für die Fachwerkhölzer rote oder braune Farbtöne zu verwenden.
3. Hausfassaden sind mit fein abgefилztem, mineralischem Putz herzustellen. Ausnahmen können für die Anbringung von Natursteinen im Sockelbereich eines Gebäudes zugelassen werden. Fassadenverkleidungen mit Platten sind nicht zulässig. Ausnahmen für Holzverschalungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn es sich aus der historisch gewachsenen Struktur ableiten lässt und die Architektursprache des Gebäudes es zulässt.
4. Tragende Elemente müssen im Erdgeschoss an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten und Gebäudeecken als kräftige Pfeiler oder Wandscheiben ausgebildet werden. Die in der Fassade sichtbaren Flächen der Pfeiler müssen zusammen mindestens 1/4 der Gesamtbreite des Gebäudes betragen. Die lichte Breite der Öffnungsfelder darf 4,00 m nicht überschreiten.

Arkadenöffnungen dürfen eine lichte Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.



Prinzip der Gestaltung soll es sein, nicht permanent Neues zu erfinden, sondern vorhandene Themen aufzugreifen und in unsere Zeit zu übersetzen.



Dachgeschoss:

Auf die dreieckige Giebelform abgestimmte Fensterformate.

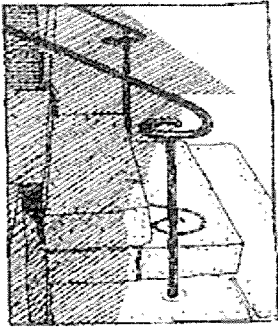
1. + 2. Obergeschoss:

Ruhige Gliederung durch Fenstergruppen, Läden auf die Sprossenteilung abgestimmt.

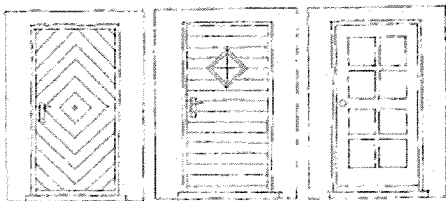
Erdgeschoss:

Hoher Wandanteil, Sockel, Asymmetrie durch Laden-Schaufenster.

5. Farbgebungen sind mit dem Gesamtbild des Straßen- und Platzraumes, und hier insbesondere mit in Sichtweite stehenden Kulturdenkmalen, mit dominierenden historischen Gebäuden und unmittelbar benachbarten Häusern in Einklang zu bringen. Verschiedene Baukörper sind farblich voneinander abzusetzen. Die Farbgebung ist rechtzeitig, einvernehmlich mit der Stadt Haslach festzulegen.
6. Künstlerische Bemalung der ganzen Hausfassade oder von Teilen der Fassaden mit ornamentalem, architektonischem oder figürlichem Schmuck ist grundsätzlich zulässig, wenn die Vorgaben des § 5 Abs. 5 erfüllt sind. Historische Malereien müssen in der Regel erhalten werden.
7. Die Errichtung von Vorbauten und vor die Gebäudeflucht zum öffentlichen Verkehrsraum auskragende Balkone sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können im Einzelfall zugelassen werden, wenn sich die Vorbauten städtebaulich einfügen, den öffentlichen Verkehr nicht beeinträchtigen und frei auskragen.
8. Geländer und Verkleidungen von Balkonen, Terrassen und Freisitzen sind der Hausfassade anzupassen. Sie sind als Metallgeländer, nichtglänzend, in filigraner Ausführung als senkrechte Stabgeländer, aus Holz mit senkrechten Latten oder in Stein, sowie in Kombination dieser Materialien zulässig. Sichtschutzverkleidungen dürfen bei Stabgeländern nicht angebracht werden.
9. Zubehör wie Namensschilder, Briefkästen, Rufanlagen und dergleichen müssen in Hauseingängen untergebracht werden. Ist dies nicht möglich, müssen sie sich nach Form, Maßstab und Gestaltung der Fassade unterordnen.
10. An Hausfassaden dürfen Laternen und Lampen für die Straßen- und Zugangsbeleuchtung angebracht werden. Diese dürfen nicht als Werbeträger verwendet werden.
11. Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung können in bebauten Bereichen ausnahmsweise Gebäudefassaden ganz oder teilweise begrünt werden, wenn die örtlichen Verhältnisse und das Erscheinungsbild der Fassade dies zulassen.

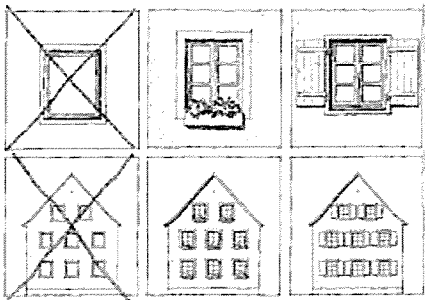


Die Haustür, ihre Gestaltung und das Material sind prägende Elemente der Altstadt. Es müssen deshalb Holztüren mit Rahmen und gestemmter Füllung oder aufgedoppelt mit einem gestalteten Knauf zur Ausführung kommen. Dasselbe gilt auch für Einfahrtstore. Tür und Tor sollten deshalb in Gestaltung, der Holzart und Farbe aufeinander abgestimmt werden.



Haustüren und Tore markieren den Eingangsbereich eines jeden Gebäudes. Mit dem Hauseingang präsentiert sich der Besitzer der Öffentlichkeit.

Wie die Augen ein Gesicht, so prägen die Fenster die Ansicht eines Hauses. Wie die Fensterteilung vorzunehmen ist hängt vom Baustil des Hauses ab. Fenster mit Sprossen nehmen die altstadttypische Kleinteiligkeit der Fassaden wieder auf und sind nicht nur von außen schön, sondern geben auch dem Innenraum eine besondere Atmosphäre.



Eine Fassade wird durch das Wechselspiel von Fenstern, Putzflächen und Fensterläden lebendig.

§ 6 - Hauseingangstreppe

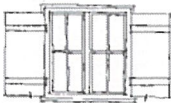
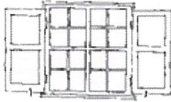
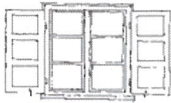
1. Vortreppen an Hauseingängen sind nur mit massiven Stufen zulässig, diese sind in der Regel aus Naturstein oder Kunststein herzustellen.
2. Geländer an Hauseingangstreppe müssen aus Schmiedeeisen in einfacher Form oder als Metallgeländer, nichtglänzend hergestellt sein. Die Farbe ist auf das Fassadenbild abzustimmen.

§ 7 - Türen und Tore

1. Haustüren sind als Holztüren herzustellen. Sie dürfen maximal zur Hälfte ihrer Fläche verglast sein. Die übrige Fläche ist mit Holzfüllungen als Einzelfüllung oder mit Kassettengliederungen zu gestalten.
2. Eingangstüren zu Geschäften sind auch in Metall oder Glas zulässig.
3. Einfahrts- und Garagentore sind ein- oder zweiflügelig aus Holz herzustellen und müssen sich in der Gestaltung und Profilierung in die Altstadt einfügen.

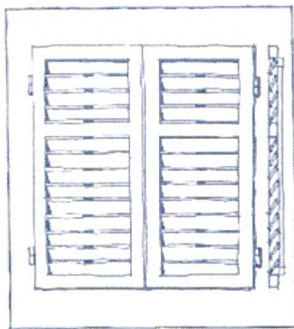
§ 8 - Fenster

1. Fenster- und Türöffnungen dürfen den massiven Charakter der Hausfassade nicht stören. Von der seitlichen Begrenzung einer Hausfassade muss eine Fensteröffnung mindestens zwei Drittel ihrer Breite Abstand halten. Die Fensteröffnung ist als hochgestelltes Rechteck auszubilden. Fenster und Türen müssen mindestens 8 cm hinter der Fassadenflucht zurück liegen.
2. Vorhandene Fenstergewände und Gesimse sind zu erhalten bzw. in Form von umlaufenden, ca. 2 cm vor die Putzfläche stehenden, mindestens 10 cm breiten Gewänden oder Gesimse wiederherzustellen.
3. Fenster ab 0,80 m Breite müssen zweiflügelig, mit symmetrischer Aufteilung, ausgeführt werden. Zusätzlich können Oberlichter vorgesehen werden.
4. Glasflächen von mehr als 0,60 m Höhe sind durch konstruktiv ausgebildete Quersprossen zu gliedern. Die Sprossen sind als sogenannte



Die Vorschrift, dass Glasflächen mit mehr als 0,60 m Höhe zu unterteilen sind, stellt sicher, dass bei größeren Fenstern entweder Sprossen eingebaut werden oder aber die Fensterfläche in mehrere Einzelfenster unterteilt wird.

Scheinsprossen zwischen den Scheiben sind keine befriedigende Lösung. Denn sie altern nicht zusammen mit dem Rahmen und werfen keinen Schatten. Zudem sind sie vom Straßenraum aus - wegen der Spiegelung des Glases - oft gar nicht zu sehen.



Rollläden sind nicht zugelassen, weil sie nicht altstadttypisch sind und bei herabgelassenen Läden einen stark abweisenden Charakter haben.

Aus städtebaulicher Sicht ist es wichtig, dass die Schaufenster zum Charakter des Hauses passen. Am ehesten passen Schaufenster in Größe und Form zum Baukörper, wenn sie mit deutlichen, den Proportionen des Gebäudes angepassten Pfeilern untergliedert werden. Empfehlenswert ist die Form des stehenden Rechtecks. Glasflächen, die etwas zurückgesetzt sind wirken weniger aufdringlich als bündige Glasflächen und tragen damit auch zur Gliederung der Fassade bei.

„Wiener Sprosse“ (durchgehende Glasscheibe mit innen und außen aufgeklebter Sprosse mit Abstandshalter im Scheibenzwischenraum eingeklebt) auszuführen. Historische Fenstergliederungen sind beizubehalten bzw. wiederherzustellen.

Auf eine Sprossengliederung kann ausnahmsweise - teilweise oder ganz - verzichtet werden, wenn es die Architektursprache des Gebäudes zulässt.

5. Fenster sind grundsätzlich als Holzfenster mit weißer Farboberfläche herzustellen. Eine andere Farbgebung ist in Einzelfällen möglich, wenn aus denkmalpflegerischer Sicht hierzu keine Bedenken bestehen.
6. Fensterbänke müssen in Form und Material dem Charakter der Fassade angepasst werden.
7. Fenster sind mit Holzklapppläden zu versehen. Sie müssen in Größe und Maßverhältnis dem Bauwerk und dem Straßen- und Stadtbild angepasst werden und sind in dezentem, nicht grellem Farbton zu streichen, dass sie sich harmonisch in das Farbbild der Fassade einfügen.
8. Rollläden und Jalousien sind nicht zulässig. Im Zuge eines Fensteraustausches oder einer Fassadensanierung sind ggfs. vorhandene Rollläden und Jalousien zu entfernen.

§ 9 - Schaufenster

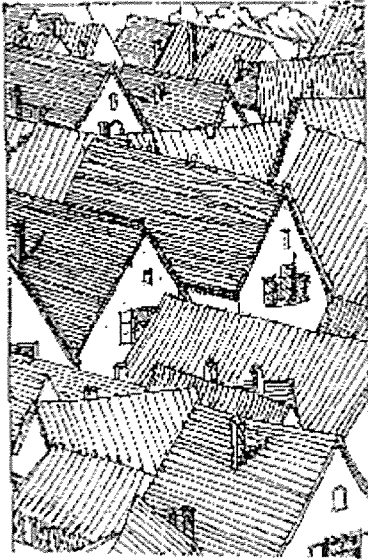
1. Schaufenster und Schaukästen sind nur im Erdgeschoss zulässig und dürfen das erkennbare statische Gleichgewicht der Fassade nicht stören. Sie müssen sich in Größe und Form der Gliederung der Fassade anpassen. Sie sind entsprechend der Gestaltung des Obergeschosses mit deutlich ablesbaren Pfeilern (Mindestbreite 0,40 m) zu untergliedern. Die Schaufensterrahmen müssen aus Holz oder dezentem, nicht glänzendem Metall hergestellt werden.
Eine senkrechte Teilung von Schaufenstern ist dann erforderlich, wenn die Breite 75 % der Höhe

überschreitet. Die Verglasung ist mindestens 8 cm hinter die Fassadenflucht zu setzen.

2. Die Schaufenster müssen Brüstungen oder Sockel aufweisen. In begründeten Fällen kann hiervon befreit werden.
3. Die Vorschriften gelten sinngemäß für die Ausführung in offenen Arkadendurchgängen und Durchfahrten im Erdgeschoss.

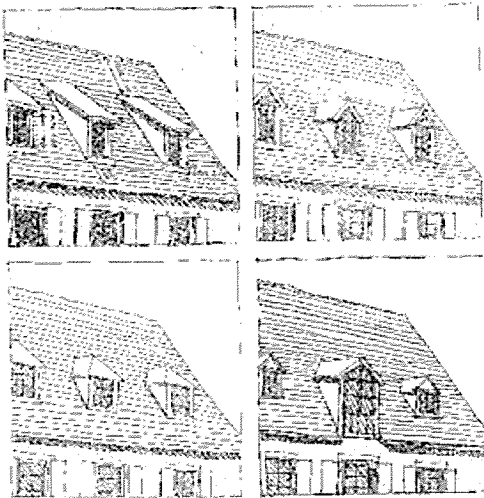
§ 10 - Dachlandschaft

1. Die Dachlandschaft ist in der gegebenen Einheitlichkeit und Geschlossenheit von Material und Dachneigung zu erhalten.
2. Bei Neubauten und Wiederaufbauten sind alle Hauptgebäude grundsätzlich mit Satteldächern mit beidseitig gleicher Neigung bei einem Neigungswinkel von 45° bis 55° zu errichten.
3. Nebengebäude können flach gedeckt werden, wenn sie als Terrassen ausgestaltet werden und einschl. ihrer Brüstungen, Geländer usw. deutlich unterhalb der Traufhöhe angrenzender Hauptgebäude liegen.
4. Die Dachüberstände müssen an den Ortgängen mindestens 15 cm und höchstens 30 cm und an den Traufen mindestens 30 cm und höchstens 50 cm betragen.
5. Für alle sichtbaren Holzteile des Dachabschlusses ist ein auf die Fassade oder auf die Farbe des Daches abgestimmter Farbanstrich zu wählen (Traufbretter, Ortgang, Kastengesims, Dachuntersicht).
6. Als Dachaufbauten sind nur stehende Satteldachgauben sowie SchlepPGAuben und Walmdgauben zulässig. Sie müssen sich nach Lage, Form, Größe und farblich in die sie umgebende Dachlandschaft einfügen.
7. Dacheinschnitte und Dachterrassen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind oder wenn sie in Form und Größe die Geschlossenheit der Dachfläche nicht beeinträchtigen.
8. Die freie Dachfläche oberhalb der in Absatz 6 und 7 bezeichneten Aufbauten bis zum First muss mind. 1,50 m betragen. Der Abstand zur traufseitigen Gebäudewand muss mind. 0,50 m betragen. Die Höhe der senkrechten Fläche der Gauben darf max. 1,80 m, gemessen vom Schnittpunkt der Hauptdachfläche bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachfläche der Gaube, betragen. Seitlich müssen Dachaufbauten mindestens einen Abstand von 1,00 m von der Giebelwand haben.



Historische Dachformen oder Dachaufbauten dürfen nicht geändert oder beseitigt werden.

Zu viele oder zu große Dachaufbauten beeinträchtigen den ruhigen, geschlossenen Eindruck der Dachlandschaft. Dachaufbauten sollen in einem guten Größenverhältnis zur Dachfläche stehen. Dachaufbauten sind vorzugsweise als SchlepPGAuben herzustellen.



Solaranlagen an und auf baulichen Anlagen innerhalb der in ihrer Gesamtheit geschützten Altstadt wurden bislang als Fremdkörper angesehen, die die Architektursprache der Gebäude wesentlich beeinträchtigen und sich auf historische Gebäudeansichten sowie deren Umgebung nachteilig auswirken können. Gesamtanlagen sind in Baden-Württemberg ein elementarer Bestandteil der Kulturlandschaft und ein hohes Schutzgut, an deren Erhaltung nach dem Denkmalschutzgesetz ein besonderes öffentliches Interesse besteht.

Aufgrund der heutigen Bau-, Klima- und Umweltziele sowie der damit verbundenen Verpflichtung, Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien zukünftig zuzulassen, entsteht jedoch ein zunehmendes Konfliktpotential zwischen den gleichrangig zu bewertenden Zielen des Klima- und des Denkmalschutzes, deren konkurrierenden Schutzzanliegen ausgeglichen werden müssen.

Obgleich der Ausbau regenerativer Energiequellen auch heute noch eine erhebliche Beeinträchtigung für die denkmalgeschützten Stadtstrukturen und das Erscheinungsbild der historisch überlieferten Haslacher Altstadt bedeutet, ist es aufgrund zahlreicher in Kraft getretener Gesetzesänderungen im Klimaschutz-, Bau- und Denkmalschutzrecht erforderlich, zukünftig unter gewissen Voraussetzungen die Nutzung von erneuerbaren Energien innerhalb der historisch geprägten und denkmalrechtlich geschützten Altstadt zuzulassen. Vor diesem Hintergrund wurden unter Bezugnahme auf die Leitlinien, Handreichungen und Handlungsleitfäden der obersten und höheren Denkmalschutzbehörden Kriterien erarbeitet, unter deren Maßgabe die Errichtung von Solaranlagen auch auf Dachflächen innerhalb der Altstadt zulässig ist, bei gleichzeitiger bestmöglicher Wahrung der historischen Wertschöpfung.

9. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf das 0,6 - fache der jeweils zugehörigen Wandlänge des Hauptdaches nicht überschreiten. Der Zwischenraum der Dachgauben muss mind. 1,40 m betragen.
10. Dachgauben sind im gleichen Material wie das Hauptdach zu decken. Die Seitenwangen müssen farblich der Dacheindeckung angepasst werden.
11. Zur Erhaltung der Einheitlichkeit der Dachlandschaft sind für Dacheindeckungen naturrote Tonziegel, vorzugsweise Biberschwanzziegel, zu verwenden. Ausnahmen für besondere Dächer und Dachaufbauten sind zulässig, sofern dies dem historischen Befund entspricht.
12. Dachflächenfenster sind grundsätzlich nicht zugelassen. Sie können ausnahmsweise für Flächen, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sind, zugelassen werden. Sie dürfen jedoch eine Größe von 1,20 m², bezogen auf das lichte Glasmaß, nicht überschreiten. Die Dachfenster dürfen max. 0,80 m, bezogen auf das lichte Glasmaß, breit sein.
13. Kamine und Abluftrohre die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, dürfen nicht mit glänzender Oberfläche (z.B. Edelstahl, verchromt) hergestellt werden.

§ 11 - Solaranlagen

1. Solaranlagen (Photovoltaik-, Solarthermieanlagen und Solarziegel) sind im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung auf Dachflächen grundsätzlich zulässig. Hinsichtlich ihrer Einsehbarkeit gilt hierbei, dass diese
 - a) von den in Anlage 1 gelb markierten Bereichen (Kernzonen) aus nicht sichtbar sein dürfen,
 - b) von den unmittelbar an die denkmalgeschützten, historischen Bürgergärten angrenzenden Verkehrsräumen aus nicht sichtbar sein dürfen und
 - c) nicht auf Stadtbausteinen errichtet werden dürfen.
2. Die Solaranlagen müssen sich der eingedeckten Dachfläche unterordnen und dürfen diese nicht fremdartig überformen, sodass das Dach in seiner Kontur weiterhin deutlich ablesbar bleibt. Hierzu müssen die Anlagen
 - a) mindestens 0,40 m Abstand von allen Dachkanten (dem First, der Traufe und dem Ortgang) halten,
 - b) ruhig und flächenhaft als zusammenhängende, rechteckige Flächen angeordnet und ausgebildet werden (ohne

Während die Absätze 1 und 2 definieren wo unter welchen Voraussetzungen Solaranlagen errichtet werden dürfen, bringt Absatz 3 die bevorzugte Ausgestaltung/Ausbauweise der Solaranlagen zum Ausdruck. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sieht die Stadt Haslach das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Altstadt für bestmöglich gewahrt. Nicht zulässige Gestaltungsformen ergeben sich aus Absatz 4.

Beispiele für mögliche Ausgestaltungsformen:

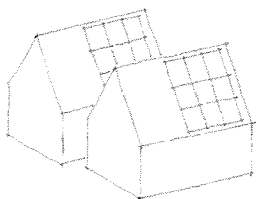


Bild 1:
Unterordnen durch Zurücksetzen von dem in den Raum hineinwirkenden Giebel

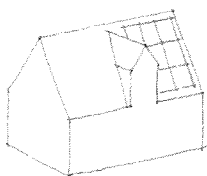


Bild 2:
Gestalten durch eine geschlossene Anordnung auf einem Teilbereich des Daches, nicht unterteilt durch z.B. Dachflächenfenster

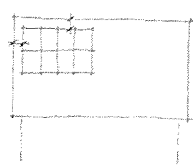


Bild 3:

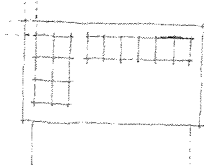


Bild 4:

In beiden Fällen Mindestabstände zu den Dachkanten eingehalten, ruhige und flächenhafte Anordnung als zusammenhängende, rechteckige Flächen, parallel zur Dachfläche. Bei Bild 4 sind die beiden Modulflächen zusätzlich in einer Flucht positioniert und beziehen sich aufeinander.

Negativbeispiel:

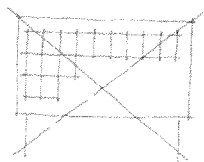


Bild 5:
Abtreppungen und gezackte Ränder, dazu keine rechteckigen Flächen und somit keine ruhige und flächenhafte Anordnung

Versatz). Mehrere Modulfelder sind in einer Flucht zu positionieren, sodass sie sich aufeinander beziehen. Die Verwendung von sich einfügenden Blindmodulen zur Herstellung der erforderlichen zusammenhängenden, rechteckigen Modulflächen ist zulässig.

- c) matt und monochrom ausgeführt sein (Rahmen und Module),
- d) als parallel zur Dachfläche liegende Elemente ausgeführt werden. Module und Befestigungsmaterialien sind mit geringer Bauhöhe (max. 20 cm) zu wählen.
- e) sich harmonisch in ggfs. vorhandene Dachflächenfenster, Dachaufbauten und Kamine einbinden,
- f) im Falle von Erneuerungen einzelner Module sich an die übrigen Module gestalterisch anpassen.

3. Die Solaranlagen sind vorzugsweise

- a) farblich an die Farbe der Dacheindeckung anzupassen,
- b) als vollflächige Anlagen auszubilden,
- c) in die Dachfläche integriert einzubauen.

4. Nicht zulässig sind:

- a) dachunabhängige Solaranlagen, bspw. an Fassaden, Balkonen oder in Gärten,
- b) aufgeständerte Module (unabhängig vom Aufstellungsort),
- c) Abtreppungen und gezackte Ränder; insbesondere um Kamine, Dachflächenfenster und entlang von Dachgauben,
- d) deutlich sichtbare oder glänzende Umrandungen,
- e) sichtbare Befestigungshilfen,
- f) über die Dachkanten hinausragende Module,
- g) das Mischen von liegenden und stehenden Modulformen,
- h) das Mischen von verschiedenen Systemen und Fabrikaten.

5. Abweichend von Absatz 1, Buchstaben a) und b) können Solaranlagen unter Beachtung der Absätze 2 bis 4 im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch die farbliche Anpassung der Solarmodule an die Dachfarbe und ggfs. ihre Integration in die Dachfläche bzw. durch die Verwendung von passenden Solardachziegeln die Erheblichkeit der Beeinträchtigung des geschützten Straßen-, Platz- und Ortsbildes gem. § 19 DSchG so weit gemindert werden kann, dass eine Genehmigungsfähigkeit erreicht wird.

§ 12 - Außengeräte zur Wärme- und Kälteerzeugung

Außen montierte Anlagen von Wärmepumpen, Lüftungen, Klimageräten und ähnlichen Anlagen sind grundsätzlich nicht zugelassen. Sie können ausnahmsweise an Stellen, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sind, zugelassen werden.

§ 13 - Kleinwindkraftanlagen

Kleinwindkraftanlagen jeglicher Art sind grundsätzlich nicht zugelassen. Sie können ausnahmsweise an Stellen, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sind, zugelassen werden.

§ 14 - Antennenanlagen

1. Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist es überall möglich einen Anschluss an das TV-Kabelnetz herzustellen. Antennen und Satellitenschüsseln sind deshalb an allen, vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Stellen, nicht zulässig.
2. Wird die Informationsfreiheit wegen nicht empfangbarer, für den Nutzer wichtiger Informationskanäle eingeschränkt, ist je Gebäude eine Außenantenne zulässig. Sie muss aber in der Form der Anbringung, Platzierung und Farbgebung auf das Gebäude abgestimmt werden.

§ 15 - Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an Gebäuden zulässig.
2. Für jeden Gewerbebetrieb ist an einer Hausfront nur eine Werbeanlage zulässig. Zusätzlich ist ein kunsthandwerklich gestalteter Ausleger oder ein Stechschild zulässig. Andere Ausleger, Kastenkörper oder ähnliches sind nicht zulässig.
3. Vorstehschilder sind nur zusammen mit kunsthandwerklich gestalteten Auslegerkonstruktionen zulässig. Die Gesamtausladung darf 1,20 m nicht überschreiten. Der Freiraum über der Verkehrsfläche für Fußgänger muss mindestens 2,30 m betragen. Sie müssen in der Größe der Fassade angepasst sein und dürfen eine Fläche von insgesamt 0,60 m² nicht überschreiten.
4. Schriften an Hausfassaden dürfen nur im Erdgeschoss und im Raum unter den Fenstersimsen des 1. Obergeschosses angebracht werden. Ausgenommen von dieser Beschränkung sind Haus- und Hofnamen, Hinweise auf historische Ereignisse und Sinnsprüche.

Die Stadt Haslach hat im Zusammenhang mit der Neugestaltung des öffentlichen Straßenbereichs erhebliche Aufwendungen unternommen, die Strom-Freileitungen von den Dächern zu entfernen. Damit wurde das harmonische Bild der Dachlandschaft gestärkt. Aus diesem Grund sind Antennen und Satellitenempfangsanlagen im Grundsatz untersagt. Mit der Straßenneugestaltung wurden Kabel für den Anschluss an Kabelfernsehen verlegt.

Aufgabe einer Werbeanlage ist es, auf den Gewerbebetrieb aufmerksam zu machen. Das trifft nicht auf Markenwerbungen zu, die mit dem einzelnen Gewerbebetrieb nur wenig zu tun haben. Besser sind individuelle Werbungen, die zum Gebäude passen, z.B. passende Beschriftung, indirekt beleuchtete Werbeanlagen, kunsthandwerklich gestaltete Ausleger oder Stechschilder. Mehrere Anlagen in einer Hausfassade ergeben ein unruhiges Bild. Je mehr Werbung an einem Gebäude angebracht ist, desto schwieriger ist es, diese Werbeanlagen mit dem Charakter des Gebäudes in Einklang zu bringen.



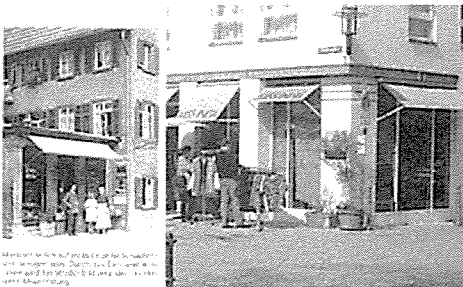


5. Schriften, deren Buchstaben höher als 15 cm sind, dürfen nur in der Fläche zwischen dem Sturz der Erdgeschossfenster und dem Sims der Fenster im 1. Obergeschoss angebracht werden. Die Höhe der Schrift richtet sich nach der harmonischen Einfügung in diesen Zwischenraum. Die maximale Höhe darf 40 cm nicht überschreiten.
6. Schriften, die auf die Fassade aufgemalt oder als Relief in Stuck, Metall oder ähnlichem aufgebracht werden sollen, sind in ihrer farblichen Gestaltung der Fassade anzupassen.
7. Werbeschriften, die als Einzelbuchstaben oder als Tafel mit Beschriftung auf der Fassade befestigt werden, dürfen keine glänzenden oder grellen Farben haben. Es sind matte Farben zu verwenden. Die Werbeanlage muss in ihrer Größe und farblichen Gestaltung der Fassade angepasst werden. Für die farbliche Gestaltung sind erdfarbene, braune oder dunklere Grautöne zu verwenden. Andere Farbtöne können zugelassen werden, wenn sie zum Gesamtbild der Fassade und des Straßenbildes passen.
8. Werbeanlagen, Schriften und Folien auf Fenstern und Schaufenstern oder dauernd angebrachte Werbeanlagen direkt hinter Fenstern dürfen nur untergeordneten, zurückhaltenden Charakter haben. Sie dürfen nicht mehr als 25 % der jeweiligen Glasfläche ausmachen.
9. Die Werbeanlagen dürfen mit verdeckten, weißen Lichtquellen angestrahlt oder mit indirekter und verdeckter weißer Lichtquelle hinterleuchtet werden.
10. Selbstleuchtende Schriften und Werbeanlagen, durchleuchtete Buchstaben und bemalte durchleuchtete Glastransparente sind nicht zulässig.
11. Schaukästen sind nur in Verbindung mit einem Geschäft und im direkten Zugangsbereich zulässig. Die maximale Breite wird auf 0,60 m begrenzt. Ausnahmen bis 1,00 m sind zulässig, wenn es in das Gesamtbild des Gebäudes, des Straßen- und Platzraumes und hier insbesondere mit Kulturdenkmälern, dominierenden Gebäuden und unmittelbaren Nachbargebäuden in Einklang zu bringen ist. Die maximale Höhe wird auf 1,00 m begrenzt. Im Schaukasten ist eine verdeckte Lichtquelle mit weißem Licht zulässig, die der Ausleuchtung der Anschläge dient. Auf der Wandfläche befestigte Schaukästen dürfen nicht mehr als 10 cm über die Fassade vorstehen und müssen sich farblich in die Fassade einfügen.

12. Fahnen, Banner und Werbetransparente dürfen nur für zeitlich begrenzte Aktionen, höchstens 3 Mal pro Jahr, an den Fassaden angebracht werden. Sie müssen nach maximal 3 Wochen wieder abgenommen werden.
13. Zeitlich begrenzter Schmuck der Fassaden und Freiräume, besonders zum Anlass weltlicher und kirchlicher Feste bedarf keiner Genehmigung. Fassaden- und Freiraumschmuck mit dekorativem Charakter, der vom Einzelhandel oder der Stadt erstellt wird (z.B. Weihnachtsdekoration) gilt nicht als Werbeanlage im Sinne dieser Satzung.

§ 16 - Vordächer und Sonnenschutzanlagen

Die eigentliche Funktion von Schutzdächern an Geschäftsgebäuden ist die Abschirmung von ausgestellten Waren vor Sonneneinstrahlung. Wenn sie aus matten Stoffen gefertigt sowie in Farbe und Material auf die Fassadenfarbe abgestimmt sind, können sie sogar zur Belebung des Gebäudes und des Straßenbildes beitragen. Wichtig ist aber, dass sie nach Länge und Breite der Fassade angepasst sind. Generell ist davon auszugehen, dass weit auskragende und überbreite Sonnenschutzdächer den Gesamteindruck eines Gebäudes erheblich stören können und das Straßenbild negativ beeinflussen.



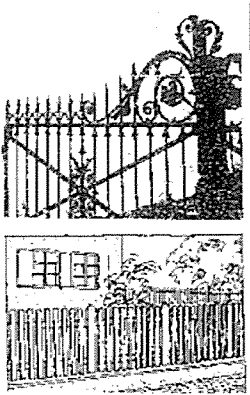
1. Vordächer und Sonnenschutzanlagen sind nur über Ladeneingängen und Schaufenstern im Erdgeschoss zulässig. Sie dürfen nicht aus glänzendem Material bestehen und keine grellen Farben haben. Sie müssen auf die Fassadenfarbe abgestimmt sein.
2. Sie müssen in Länge, Form und Gliederung dem Gebäude angepasst werden und dürfen maximal 1,50 m vor die Gebäudeflucht auskragen, sowie eine lichte Durchgangshöhe von 2,30 m nicht unterschreiten.
3. Es sind nur Einzelmarkisen über Eingängen und jedem Schaufenster zulässig. Zusammenhängende breitere Markisen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn es zum Erscheinungsbild der Fassade, eventuell in Verbindung mit Vordächern, passt.

Die Markisen dürfen nicht als Werbeträger genutzt werden.

§ 17 - Automaten

Automatenanlagen können an ansonsten baulich wertvollen Gebäuden den Gesamteindruck erheblich stören. Da Automaten in erster Linie außerhalb der Ladenöffnungszeiten benutzt werden, müssen sie nicht in Konkurrenz zu den Geschäften stehen. Das bedeutet wiederum, dass sie nicht auffällig zu sein brauchen.

1. Automaten sind nur in Haus- und Ladeneingängen, Hofeinfahrten oder Passagen zulässig.
2. Automaten bis 0,6 m² Größe sind ausnahmsweise an Häuserfronten zulässig, wenn sie bündig in die Hauswand eingelassen werden. Sie sind farblich dem Gebäude anzupassen.



§ 18 - Einfriedungen

1. Einfriedungen müssen als Metallgeländer, nichtglänzend, in filigraner Ausführung als senkrechte Stabzäune, aus Holz mit senkrechten Latten oder aus handgeschmiedeten Eisengittern hergestellt werden. Sockel für solche Zäune dürfen nicht höher als 0,25 m sein.
2. Einfriedungen können auch als Mauern in Sandsteinmauerwerk oder verputzt hergestellt werden.
3. Metallgitterzäune u.ä. sind nur im Bereich der historischen Bürgergärten an der Sandhaasstraße und der Seilerbahn zulässig.

IV. Abschnitt Verfahrensvorschriften

Hinweis zum Genehmigungsverfahren

Mit der Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung ist auch das Angebot einer kostenlosen Beratung der Bauinteressenten verbunden. Die Beratung sollte zum Beginn der Maßnahmenplanung in Anspruch genommen werden. Dadurch können die Festsetzungen dieser Satzung bereits bei der Planung und Projektierung berücksichtigt werden.

Hinweis:

Für die denkmalschutzrechtliche Genehmigung sind insbesondere folgende Unterlagen einzureichen:

- Antrag auf denkmalschutzrechtl. Genehmigung
- Lageplan im Maßstab 1:500
- Zeichnungen mit Darstellung der beabsichtigten Baumaßnahme/n, Grundrisse, Schnitte, Ansichten im Maßstab 1: 100, ggf. Detailpläne in einem größeren Maßstab.

Für alle verfahrensfreien Vorhaben im Sinne von § 50 LBO, auch für reine Instandhaltungsmaßnahmen, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz und der Verordnung des Regierungspräsidiums Freiburg über die Gesamtanlage Altstadt Haslach vom 15.09.1978 erforderlich, die vor Baubeginn vorliegen muss.

§ 19 - Ausnahmen und Befreiungen

1. Von den Vorschriften der §§ 4 bis 18, die als Regelvorschriften aufgestellt oder in denen Ausnahmen vorgesehen sind, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie mit dem Schutzzweck dieser Satzung zu vereinbaren sind und die in dieser Satzung für Ausnahmen festgesetzten Voraussetzungen vorliegen.
2. Im Übrigen kann auf Antrag nach § 56 LBO Befreiung erteilt werden.
3. Zuständig für die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen ist die untere Baurechts- und Denkmalschutzbehörde.

§ 20 – Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt gemäß § 75 LBO, wer als Bauherr oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
2. Ordnungswidrig handelt auch, wer wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen nach dieser Vorschrift vorgesehenen Verwaltungsakt zu erwirken oder zu verhindern.
3. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.
4. Zuständig für die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten ist die untere Baurechtsbehörde.

§ 21 - Inkrafttreten

1. Diese Satzung tritt mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
2. Gleichzeitig tritt die bisherige Satzung der Stadt Haslach über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt (Altstadtsatzung) vom 13. Mai 2009 außer Kraft.

Die Erhaltung und Gestaltung einer liebens- und lebenswerten Altstadt ist eine große Aufgabe, die nur unter Mitwirkung aller Beteiligten gelingen kann. Diese Festlegungen sollen einen Beitrag dazu leisten, damit das Motto – „Zukunft gestalten – Geschichte bewahren“ in die Tat umgesetzt werden kann.

Haslach, den 26. September 2023

Stadt Haslach

Philipp Saar
Bürgermeister

Bekanntmachungsnachweis / Inkrafttreten

Vorstehende Satzung wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Haslach am **06. Okt. 2023** rechtsverbindlich.

77716 Haslach, den **06. Okt. 2023**

Stadtbauamt


Lukas Weigold