

6.7

Stadt Vaihingen an der Enz
- Ortsrechtsammlung-

6.7

Gestaltungssatzung
für den Kernbereich des Stadtteils Gündelbach
der Stadt Vaihingen an der Enz

vom

15.01.2015

In Kraft seit

22.01.2015

GESTALTUNGSSATZUNG

FÜR DEN KERNBEREICH DES STADTTEILS GÜNDELBACH
DER STADT VAIHINGEN AN DER ENZ

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG



(Foto Thomas Fritzlär)

Vaihingen an der Enz, Stadtplanungsamt, 03.04.2014

Inhalt

	Seite
Vorwort	
Anlass und Ziel	3
Allgemeine rechtliche Hinweise	4
Satzungstext	
§1 Geltungsbereich	5
§2 Baukörper	5
2.1 Firstrichtung	5
2.2 Gebäudemaße	6
§ 3 Fassade	6
3.1 Fassadengliederung	6
3.2 Anbauten, Balkone, Loggien, Vordächer	7
3.3 Fenster, Türen	8
3.4 Fensterläden, Rollläden	9
3.5 Oberfläche, Material	9
3.6 Farbgebung	10
3.7 Fassadenbepflanzung	10
§ 4 Dach	10
4.1 Dachform	10
4.2 Dachneigung	11
4.3 Dacheindeckung	11
4.4 Dachüberstand	12
4.5 Quergiebel	12
4.6 Dachaufbauten (Gauben)	13
4.7 Dacheinschnitte	14
4.8 Liegende Dachfenster	14
4.9 Technische Dachaufbauten, Solaranlagen	14
§ 5 Einfriedungen	14
§ 6 Werbeanlagen	15
§ 7 Technische Anlagen	15
§ 8 Verfahren	16
§ 9 Ausnahmen	16
§ 10 Ordnungswidrigkeiten	16
§ 11 Inkrafttreten	16
Verfahrensvermerke	17
Anlagen: Abgrenzungsplan, Denkmale, Fachwerk (Anhang1) Farbkartei (Anhang 2)	

Anlass und Ziel

In Gündelbach brachten die Bautätigkeiten der vergangenen 60 Jahre große Veränderungen mit sich. Das Bauen erfolgte überwiegend außerhalb des alten Dorfkerns in den neuen Baugebieten. Mit diesen neuen Wohn- und Gewerbegebieten hat sich die Siedlungsfläche nahezu verdreifacht. Während die Neubaugebiete im Rahmen von Bebauungsplänen weitgehend einheitlichen Gestaltungsvorschriften unterliegen, erfolgten die Veränderungen im Altort individuell, meist nach rein praktischen Erwägungen und in zunehmendem Maße der vermeintlich aktuellen Baumode folgend.

Bisher können die baulichen Veränderungen im alten Ortskern durch Umbau-, Abriss oder Neubaumaßnahmen noch als moderat bezeichnet werden.

Generationenwechsel, fehlende Bauflächen am Ortsrand und demzufolge erwünschte, zunehmende Konzentration auf Bautätigkeiten im Innenbereich, vereinzelte Leerstände und die Tatsache, dass ca. 50% der Bausubstanz im alten Ortskern landwirtschaftliche Gebäude sind, die häufig nicht mehr oder nur noch untergeordnet genutzt werden, lässt den Schluss zu, dass in den nächsten Jahren im alten Ortskern vermehrt bauliche Maßnahmen (z.B. umfassende Renovierungen, Umnutzungsmaßnahmen, Gebäudeabbrüche, Neubauten) erfolgen werden. Diese Schlussfolgerung hat dazu geführt, dass sich der Ortschaftsrat Gündelbach intensiv mit der Frage befasst hat, wie das unverwechselbare Erscheinungsbild des alten Dorfkerns nachhaltig gesichert werden kann und gleichzeitig attraktives und zeitgemäßes Wohnen möglich ist.

In enger Zusammenarbeit von Ortschaftsrat und Planungsamt wurde analysiert, welches die wesentlichen, Ortsbildprägenden Elemente und Details sind und welche Regelungsmöglichkeiten in Betracht kommen.

Maßgeblich bei Baumaßnahmen war bisher (abgesehen der kleinen B-Planbereiche) § 34 BauGB „Einfügen in die Umgebungsbebauung“. § 34 BauGB richtet sich ausschließlich nach den Regelungsmöglichkeiten des Baugesetzes (Nutzungsmaß, Art der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche, Bauweise). Gestaltung oder architektonische Einzelheiten von Gebäuden sind kein Thema des „Einfügens“. Bedingt durch intensive Beratungen im Rahmen früherer Dorfentwicklungsmaßnahmen und den Bemühungen der Verwaltung und des Ortschaftsrats konnten bislang etliche Bauherren für ein angemessenes, rücksichtsvolles Bauen im Ortskern gewonnen werden. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre zeigen aber auch, dass aufgrund geänderter Wohnansprüche und zunehmend individualisierter Bauvorstellungen, die alleinige Anwendung des § 34 BauGB „Einfügen in die Umgebungsbebauung“ zusammen mit der Hoffnung, bei Bauherren ein Verständnis für die dörfliche Architektur und damit einhergehend die Bereitschaft zu entsprechendem Bauen zu wecken nicht mehr ausreicht, um den Erhalt der Unverwechselbarkeit des Ortes nachhaltig zu sichern. Der in Jahrhunderten gewachsene Ortskern verlangt bei zeitgemäßer Weiterentwicklung Rücksichtnahme auf den historischen Baubestand, die heimischen Gestaltungsmerkmale und Gestaltungsregeln, die das unverwechselbare Erscheinungsbild geprägt haben und auch zukünftig prägen sollen. Dabei sollen zeitgemäße Erfordernisse in notwendigem Umfang angemessen berücksichtigt werden. Dies ist ein grundlegendes städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen im Interesse der Allgemeinheit.

Nach mehreren Beratungen zu den Themen § 34 BauGB, Gestaltungsrichtlinien und Gestaltungssatzung, wird die Gestaltungssatzung als geeigneter Rahmen gesehen, konkret zu bestimmen, welche Gestaltungsmöglichkeiten zulässig, bzw. welche unzulässig oder wünschenswert sind. Die Gestaltungssatzung orientiert sich in ihren Ausführungen immer am Bestand.

Allgemeine rechtliche Hinweise

Die Satzung stellt ein Mindestmaß an Vorschriften dar, die zum Erhalt des bisherigen Gestaltungsrahmens bzw. zu dessen angemessener Weiterführung und zur Vermeidung zukünftiger Missstände einzuhalten ist.

Geregelt werden nur die wesentlichen, das Ortsbild grundlegend bestimmenden Gestaltungsfragen. Dies sind in Gündelbach die Kubatur des Gebäudes inklusive des weithin sichtbaren Daches mit seinen Aufbauten, die Fassade mit ihren prägenden Merkmalen für das Straßenbild, sowie weitere den Straßenraum gestalterisch beeinflussenden Elemente wie Werbeanlagen und Einfriedungen.

Die Regelungen sind so gefasst, dass Spielraum für individuelle, zeitgemäße Gestaltung gegeben ist. Damit einhergehend verbleibt ein hohes Maß an Verantwortung und erforderlichem Feingefühl beim Bauherren und Architekten, sowie allen am Bauen Beteiligten, zur Erzielung angemessener zeitgemäßer Baugestaltung.

1. Örtliche Bauvorschrift

Die Gestaltungssatzung ist eine örtliche Bauvorschrift.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung überlagert sich in geringem Umfang mit Geltungsbereichen von Bebauungsplänen. Bei voneinander abweichenden örtlichen Bauvorschriften haben die Vorschriften der Gestaltungssatzung Vorrang.

Folgende Bebauungsplangebiete sind von Überlagerungen mit dem Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften betroffen:

- Bebauungsplan „Muldenweg“ (ganz)
- Bebauungsplan „Steinfeld“

Das kleine B-Plangebiet „Muldenweg“ wird vollständig überlagert (Lorenzenstraße 31, Muldenweg 3, Muldenweg 5). Im Bereich des B-Plans „Steinfeld“ ist lediglich ein Grundstück betroffen (Katharinenstraße 46).

2. Verwaltungsverfahren

Verfahrenspflichtige und auch verfahrensfreie Vorhaben müssen die Gestaltungssatzung beachten, siehe hierzu auch § 8 „Verfahren“ im Satzungstext.

Eine frühzeitige Erstberatung beim Stadtplanungsamt hinsichtlich Gestaltungsfragen wird empfohlen.

3. Denkmalschutz

Anforderungen nach Denkmalschutzrecht haben Vorrang vor den Bestimmungen dieser Satzung.

Alle Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale oder im Umgebungsschutz von Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung sind (siehe Anhang 1), sind nach dem Denkmalschutzgesetz Baden Württemberg zu beurteilen. Hierfür ist eine rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zwingend.

Aufgrund von § 74 Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010, GBl. S. 35, ber. S. 416, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013, GBl. S. 209 sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, GBl. S. 581, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 GBl. S. 55 hat der Gemeinderat der Stadt Vaihingen an der Enz folgende örtlichen Bauvorschriften als Satzung (Gestaltungssatzung) beschlossen.

Aufbau des Satzungstextes

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung für den Ortskern von Gündelbach bestehen aus dem verbindlichen Satzungstext, erläuternden Beispielzeichnungen, dem Anhang 1 (Gebietsabgrenzung, denkmalgeschützte Gebäude, sonstiges Fachwerk) als zeichnerischem Teil der Vorschriften und dem Anhang 2 (Farbkartei). Den Regelungen ist direkt gegenüber die Begründung zugeordnet.

Nicht rechtsverbindlich sind die Empfehlungen. Zur Unterscheidung des verbindlichen Satzungstextes von den Empfehlungen wurde eine andere Schriftdarstellung gewählt.

Empfehlungen sind in Kursivschrift geschrieben.

Empfehlungen sind keine Festsetzungen. Es handelt sich hierbei um zusätzliche Informationen und Anregungen die einen Leitfadens für wünschenswerte Gestaltung darstellen.

Satzungstext	Begründung
<p>§ 1 Räumlicher Geltungsbereich Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan des Stadtplanungsamts Vaihingen an der Enz vom 24.02.2014 (Anhang 1).</p>	<p>Der Geltungsbereich umfasst in etwa den ablesbaren Kernbereich (historische Bebauung und Strukturen, Siedlungsensemble von besonderem Rang) gemäß LDA (Landesdenkmalamt: Ortskernatlas Baden-Württemberg, Stadtteil Gündelbach, S. 45 – 47 u. Anhang Karte V. Stuttgart 1992). Ergänzt ist dieser Bereich um die Ortseingangsbereiche im Südosten (Metterstraße), Südwesten (Schützingerstraße) und Norden (Katharinenstraße und Lorenzenstraße).</p> <p>Der Geltungsbereich ist auch für den Laien aufgrund der älteren Bausubstanz und Baustruktur als alter Ortskern erkennbar.</p>
<p>§ 2 Baukörper, Gebäudemaße, Proportionen</p> <p>§ 2.1 Firstrichtung Bei baulichen Veränderungen im Bestand (Umbau, Neubau anstelle eines Altgebäudes) ist die ursprüngliche Firstrichtung einzuhalten. Bei Neubauten ohne Vorgänger ist die vorherrschende Firstrichtung der betroffenen Straßenseite im Straßenzug maßgebend. Ausnahmen können, soweit aus dem Straßenzug ablesbar, in Einmündungsbereichen oder vergleich-</p>	<p>Der Gesamteindruck und die Lebendigkeit eines Straßenzugs werden wesentlich von der Firstrichtung und dem Verlauf der Hausfronten zur Straße bestimmt. Um die charakteristische Gebäudestellung langfristig zu wahren und aus dem Bestand heraus schlüssig weiterzuentwickeln ist die Firstrichtung geregelt. Die Lage eines Gebäudes kann nach örtlichen</p>

baren markanten Straßenraumsituationen (Platzbereiche) zugelassen werden.

§ 2.2 Gebäudemaße

Bei Umbauten und bei Neubauten müssen sich die Trauf- und Firsthöhen an den Trauf- und Firsthöhen der näheren Umgebung orientieren (maßgeblich sind 3, zu beiden Seiten hin benachbarte Hauptgebäude).

Zulässig sind Kniestöcke mit max. 0,5 m von OK Fußboden bis Unterkante Pfette.

Baukörper entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Länge von 12,0 m in Giebelstellung (Giebelseite) und 15,0 m in Traufstellung nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine höhere Länge für traufständige Gebäude bis max. 20 m zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch ein Nebengebäude bedingt ist und eine Gebäudegliederung erfolgt (z.B. Vor- oder Rücksprung von mind. 0,3 m, Knick, Höhenversprung von mind. 0,3 m).

Werden benachbarte Gebäude zu einem Gebäude zusammengefasst oder durch einen Neubau ersetzt, so sind die Fassaden in Anlehnung an die bisherigen Häuserbreiten zu gliedern (Knick, Vor- oder Rücksprung von mind. 0,3 m, Höhenversprung von mind. 0,30 m).

Bauvorschriften nicht bzw. nur begrenzt geregelt werden, da dies eine typische Regelung nach BauGB in einem Bebauungsplan (B-Plan) ist. Das bedeutet es gilt § 34 BauGB, abgesehen der Grundstücke, die im Bereich eines B-Plans liegen.

Die Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhe, Kniestock) bestimmen zusammen mit den Gebäudebreiten ganz wesentlich das Ortsbild. Etwa gleichermaßen verteilt im Ortskern sind 1- und 2-geschossige Wohngebäude.

Kniestöcke waren ursprünglich nicht vorhanden. An Beispielen der vergangenen Jahrzehnte lässt sich feststellen, dass Kniestöcke über 0,5 m ein Gebäude als Fremdkörper aus seiner Umgebung hervorheben. Darum wird die Höhe des Kniestocks begrenzt.

Um unmäßige Baukörper auszuschließen, wurde die Gebäudelänge in Anlehnung an den Bestand geregelt. Die typischen Gebäudelängen liegen bei giebelständigen Gebäuden zwischen 8 m und 12 m und bei traufständigen bei 11,0 m bis 15,0 m, in Sonderfällen bis 23 m. Die genannten 23 m resultieren aus einem Wohnhaus mit angegliedertem Stall. Ein Wohnstallhaus vermittelt eine völlig andere Fassade als ein Wohnhaus. Deshalb sind Überschreitungen bis max. 20 m nur dann vertretbar, wenn die Überschreitung mit einem Nebengebäude (z.B. Garage, Werkstatt o.ä.) erfolgt und mittels Gebäudegliederung Wohnhaus und Nebengebäude deutlich ablesbar sind. Benachbarte, neu zusammengefasste Gebäude sollen nach wie vor als frühere Einzelgebäude ablesbar bleiben. Dies ist mittels Versprung oder Knick in der Fassade und / oder einem Wechsel in der Gebäudehöhe zu erzielen.

§ 3 Fassade

§ 3.1 Fassadengliederung

Die tragenden Elemente müssen an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten und -ecken als Pfeiler, Wandscheiben oder Lochfassade ausgebildet werden. Übereckfenster sind unzulässig. Öffnungen müssen einen Abstand von mind. 0,36 m zu den Ecken einhalten.

Das Erscheinungsbild eines Ortes ist zu einem guten Teil von der Fassadengestaltung und ihren Details bestimmt. Die Größe der Wandöffnungen und Mauerflächen müssen so aufeinander abgestimmt sein, dass ein optisches Gleichgewicht entsteht. Ausgebrochene Hausecken widersprechen der konstruktiven Formensprache der Häuser im Ortskern.

Das festgesetzte Mindestmaß von 0,36 m gewährleistet das Erscheinungsbild einer ge-

Gr
St



Liegt ein konstruktiver oder gestalterischer Wechsel zwischen der Erdgeschosszone (Wirtschaftsgeschoss) und den darüberliegenden Geschossen vor oder ist ein in der Fassade abgesetzter Sockel ausgebildet, so ist der Charakter des Erdgeschosses bzw. des abgesetzten Sockels zu erhalten und auch bei Neubauten sichtbar zu machen. (Farbgebung siehe § 3.6).



§ 3.2 Anbauten, Balkone, Loggien, Vordächer

Vordächer (Eingangsüberdachungen zum Wetterchutz) sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur bis 1,0 m Tiefe und auf eigenem Grundstück zulässig.

Empfehlung

Vordächer sollen in Form und Stil zum Haus passen. Ihre Ausführung soll schlicht und materialgerecht erfolgen. Rustikale Schnitzarbeiten sind zu vermeiden.

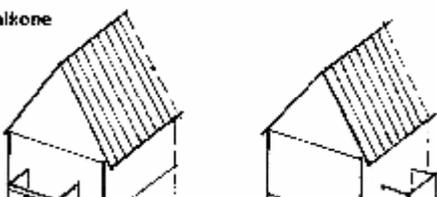
Balkone und eingerückte Balkone (**Loggien**) sind an der Straßenfassade nur zulässig, wenn der Abstand von der Straßenfassade zur Verkehrsfläche mindestens dem Dreifachen der Balkonauskragung bzw. -eintrückung entspricht. Sie dürfen max. 1/3 der Gebäudelänge der Straßenfassade einnehmen. Balkone an den nicht der Verkehrsfläche zugeordneten Fassaden sind zulässig, sofern sie einen Abstand zur Straßenfassade einhalten, die mindestens dem Maß der Balkonauskragung entspricht.

Empfehlung

Balkone sollen so unauffällig wie möglich gestaltet werden. Auf barocke Gestaltung und alpine Formen („Jodlerbalkon“) sollte verzichtet werden.

Balkone

Ges
Stac



schlossenen Gebäudeecke. Es trägt dem Mauerwerksmaß Rechnung und ist auch mit dem im Fachwerksbau üblicherweise größeren Eckabstand (0,5 m und mehr) vereinbar.

Erdgeschosse sind in Gündelbach häufig deutlich ablesbare, sogenannte Wirtschaftsgeschosse (Erdgeschosse die als Lagerraum, Werkstatt, landwirtschaftlich oder ähnlich genutzt werden oder wurden). Sie sind im Weindorf Gündelbach ein besonders augenfälliges und damit straßenbildprägendes Gestaltungsmerkmal.

Vordächer sind von alters her in ländlichen Regionen rein zweckdienliche Bauteile. Ein unangemessenes Hervorheben dieses Bauteils wäre nachteilig für den Gebäudegesamteindruck.

Die Gestaltüberlegungen haben heutige Wohnbedürfnissen angemessen zu berücksichtigen. So sind zum Beispiel auf dem Lande früher nicht übliche Elemente wie Balkone oder Loggien aus heutiger Sicht für die Wohnqualität von Bedeutung. Aus diesem Grund wurde versucht über Mindestabstände und Größenvorgaben vertretbare Lösungen zu finden.

Anbauten wie z. B. Wintergärten, Gewächshäuser u. ä. sind zwischen der Straßenfassade und der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.

§ 3.3 Fenster, Türen

Empfehlung:

Haustüren und Tore, Fenster und Fensterläden, die für das Ortsbild charakteristisch und handwerklich wertvoll sind, sollten erhalten und bei Neubauten wiederverwendet werden. Als Material für Fenster, Türen und Tore sollte Holz verwendet werden. Die Anzahl und die Größe von Wandöffnungen sowie ihre Anordnung sollen sich an dem Vorbild der überlieferten Fassadengestaltung orientieren.

Fensteröffnungen sind einzeln, rechteckig stehend (hochrechteckig) auszuführen. Die Addition von maximal 2 Einzelfenstern ohne Abstand ist zulässig, ansonsten ist zwischen den Fenstern ein Abstand von mindestens einer halben Fensterbreite einzuhalten. Bei Fachwerkgebäuden genügt als Abstand eine konstruktive Stütze.

Im Wirtschaftsgeschoss oder Kellerbereich sind abweichend auch quadratische Formate zulässig. Als Ausnahme können im Giebelbereich auch andere Fensterformate zugelassen werden.

Schaufenster sind nur im Erdgeschossbereich zulässig. Eine Auflösung der Erdgeschosszone durch großflächige Schaufenster (>2 qm Glasfläche pro Einzelfenster) ist nicht zulässig. Es gelten grundsätzlich die zuvor genannten Regelungen zu Fensteröffnungen. Schaufenster müssen eine mindestens 0,5 m hohe Brüstung haben, gemessen von der Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche. Übereckschaufenster sind nicht zulässig.



Anbauten befinden sich aus der Tradition begründet nicht an der Straßenfassade. Diese Zweckbauten sind rückwärtig zum Garten oder seitlich angebracht.

Wandöffnungen, wie Fenster, Tür- und Toröffnungen sind wesentliches Gestaltungsmerkmal einer Fassade. Die Größe, das Format, die Anzahl und die Anordnung der Öffnung und ihre Detailausbildung spiegeln den Charakter des Hauses und seine Bauweise wider. In der herkömmlichen örtlichen Architektur sind stehende Fensterformate vorherrschend.

Schaufenster stellen im ländlich geprägten Gündelbach grundsätzlich ein Sonderelement dar. Insbesondere das stehende Fensterformat ist zu wahren. Mit der getroffenen Regelung soll vermieden werden, dass das Erdgeschoss mittels Verglasung zu sehr aufgerissen wird und durch Eckschaufenster die geschlossene Einheit der Fassadengestaltung verloren geht und damit einhergehend auch ein maßstäbliches Einfügen in die vorgegebene Gesamtproportion des Gebäudes.

Vorhandene **Fenster- und Türgewände** sind zu erhalten oder am Ersatzneubau als Gestaltungselement zu übernehmen.

Empfehlung

Schmale Umrandungen von Gebäudeöffnungen in Form sogenannter Putzfaschen sind erwünscht. Eine Putzfasche ist die Umrandung einer Gebäudeöffnung, bei der die Putzstruktur, evtl. auch die Putzebene oder Putzfarbe von der umgebenden Putzfläche abweicht. Sie ersetzt Futter, Bekleidungen oder Natursteinumfassungen (evtl. auch Klappläden).

Die Umrandung von Fenstern oder Türen hatte ursprünglich konstruktive Gründe. Das Loch in der Außenwand musste statisch mit Holzbalken oder mit steinmetzmäßig bearbeitetem Naturstein gesichert werden. Immer schon wurden aber diese Umrandungen auch zum Anlass genommen die Fassade zu gestalten. Natursteingewände und Putzfaschen bilden ein regionaltypisches Gestaltungsmerkmal und sind ein nicht zu unterschätzendes Gestaltungselement.

§ 3.4 Fensterläden, Rollläden

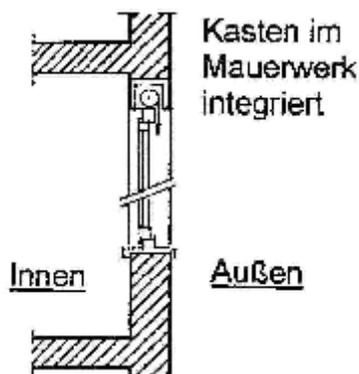
Vorhandene Fensterläden (Klappläden), sind zu erhalten bzw. gleichwertig zu ersetzen.

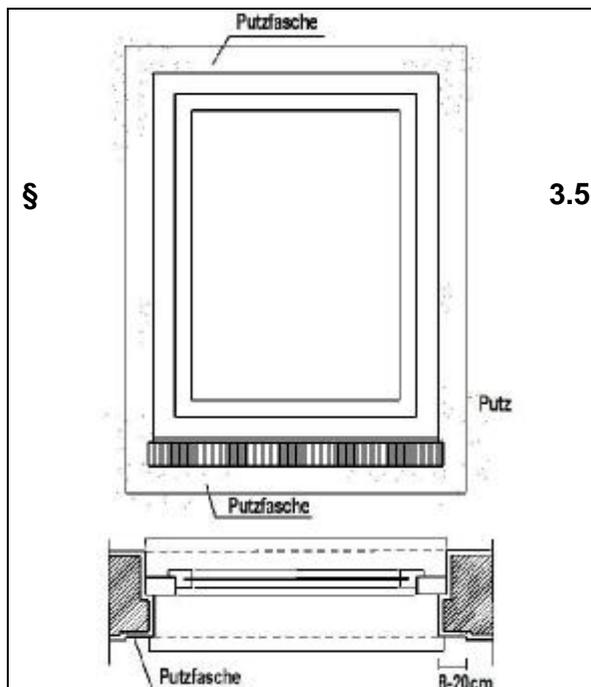
Empfehlung

Vorzugsweise sind Fensterläden anzubringen. Rollladenkästen sollten in das Mauerwerk integriert werden.

Fensterläden stellen ein sehr auffälliges Gestaltungsmerkmal dar. Sie sind im Ortskern ein prägendes Element.

Die Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Fassade sind bei integrierten Rollladenkästen deutlich geringer.





Oberfläche, Material

Die Oberflächen der Außenwände sind verputzt, mit Sichtfachwerk, Natursteinmauerwerk oder mit Holzverschalungen herzustellen.

An Gebäuden gem. Darstellung in Anhang 1 „zu erhaltende Fachwerkfassaden“, ist das Fachwerk sichtbar zu lassen.

Ausnahmen können bei extremen Holzschäden und damit zusammenhängendem unverhältnismäßigem wirtschaftlichem Erhaltungsaufwand zugelassen werden.

Bei denkmalgeschützten Gebäuden gilt die Einzelfallentscheidung auf Basis des Denkmalschutzgesetzes.

Strukturputze (Rillen, Kringel, Blätter) sowie Verkleidungen aus Schindeln, Platten oder vorgehängten Fassaden sind unzulässig. Verkleidungen mit polierten oder glänzenden Oberflächen sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Glas, glasierte Keramik, engobierte Spaltklinker, geschliffene Werksteine oder Kunststeine, sowie Kunststoffe und Metalltafeln.

§ 3.6 Farbgebung

Grundlage für die Farbgebung der Fassaden ist die Farbkartei (siehe Anhang 2). Soweit mehrere Seiten eines Gebäudes von einem Standort aus sichtbar sind, sind sie mit gleicher Farbe oder Farbkombination zu streichen.

Empfehlung

Sockel und Wirtschaftsgeschosse sollten nur dann farblich abgesetzt werden, wenn sie einen Versatz in der Fassade oder in der Struktur aufweisen. Vorzugsweise sollte der Sockel dann in gleicher Farbe,

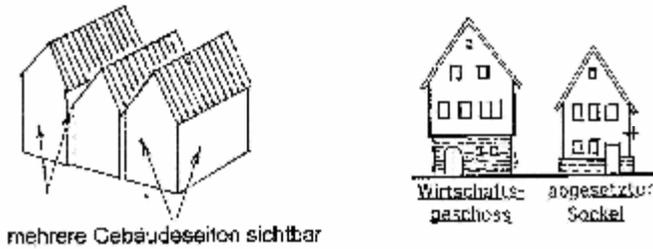
Neben der Gliederung der Fassade prägt die Oberflächenbehandlung und Verarbeitung der Außenwände die Erscheinung vom Einzelgebäude bis zum Ortsbild entscheidend. Ortsüblich und häufig anzutreffen sind verputzte Oberflächen mit ruhiger, dem Zweck geschuldeter ungekünstelter Wirkung. Des Weiteren sind Holzverschalungen, Sichtfachwerk und Naturstein (Sockel, Wirtschaftsgeschoss, Gewände) ortsüblich.

Die Regelung zum Erhalt von konstruktivem Sichtfachwerk in gutem Zustand rechtfertigt sich durch die Bedeutung für das Ortsbild.

Rustikale Putzarten wie Bollenputz oder Kellenmuster geben der Fassade ein gekünsteltes, ortsfremdes Aussehen und sind deshalb nicht vertretbar. Das gleiche gilt für Materialien mit glatter, glänzender Oberfläche.

Farbe ist durch ihre Fernwirkung von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Ortstypisch sind helle, bis mittlere Erdtöne, die das Ortsbild maßvoll bereichern. Ein helles Weiß in der Fläche passt im alten Ortskern ebenso wenig, wie eine grelle oder bunte Farbgebung. Wegen der Vielzahl heute zur Verfügung stehender Farben ist eine Beschränkung der Farbauswahl notwendig. Damit wird einer möglichen störenden Willkür vorgebeugt und es verbleibt genügend Auswahl für den Bauherren.

aber dunkler abgetönt, gestrichen werden.



§ 3.7 Fassadenbepflanzung

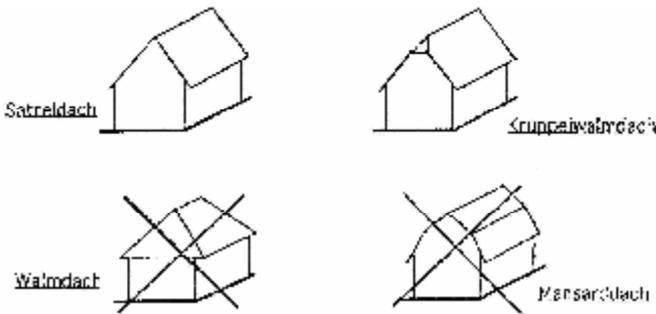
Empfehlung:

In der Weinbaugemeinde Gündelbach ist die Pflanzung von (pilztolerant) Rebstöcken an Gebäudefassaden zu begrüßen.

§ 4 Dach

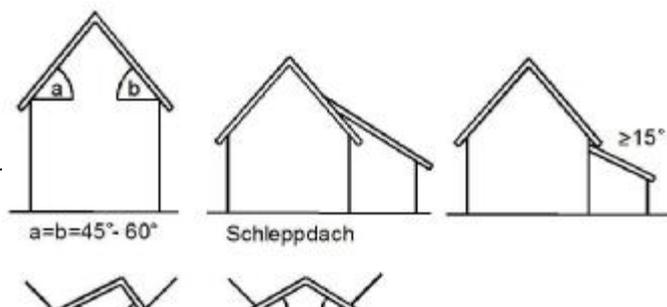
§ 4.1 Dachform

Es sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Sie sind symmetrisch auszuführen. Als Ausnahme können über untergeordneten Anbauten vom Hauptdach einseitig abgeschleppte Dächer (Schleppdächer) zugelassen werden.



§ 4.2 Dachneigung

Die Dachneigung bei Hauptgebäuden muss zwischen 45° und 60° liegen. Sie ist symmetrisch auszuführen. Ausgenommen von dieser Regelung ist das Schleppdach (siehe auch § 4.1). Die Dachneigung des Schleppdachs muss mindestens 15° betragen.



Die Dachlandschaft ist in Gündelbach ein von weitem wahrzunehmendes und prägendes Gestaltungselement. Ortstypisch sind steile symmetrische Satteldächer. Vertreten ist auch das Krüppelwalmdach, das aufgrund der Anzahl (ca. 10%) als ortstypisch zu betrachten ist. Schleppdächer über Anbauten an Hauptgebäuden sind ortsüblich. Walmdächer in Reinform kommen nicht vor. Sie sind völlig ortsfremd und demzufolge städtebaulich nicht vertretbar. Ebenso ist das Mansarddach keine örtliche Dachform und daher ebenfalls ausgeschlossen.

Die ortsübliche Dachneigung liegt in der Regel bei 45° bis 60°. Die Dachform zusammen mit der Dachneigung ist grundlegendes Merkmal eines Baukörpers. Abweichungen hiervon, die nicht aus dem Bestand heraus begründbar sind, würden eine Entwicklung einleiten, die das Ortsbild nach und nach entfremdend verändern würde.

Freistehende Garagen, Carports, und sonstige Nebengebäude über 50 m³ müssen mit Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 30° ausgeführt werden.

Als Ausnahme können Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude unter 50 m³ auch mit geringerer Dachneigung zugelassen werden.

§ 4.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur naturrote bis rotbraune Dachziegel und Betondachsteine mit nicht glänzender Oberfläche und mit nicht nuancierter, patinierter, gefleckter, gescheckter oder vergleichbarer Farbgebung zulässig. Regelungen zu Solaranlagen siehe § 4.9.

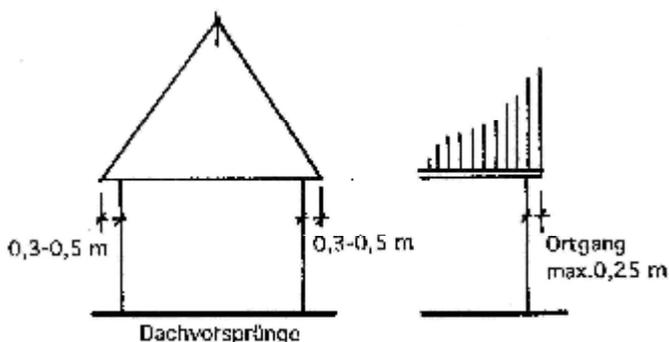
Als Ausnahme sind bei flacher geneigten Dächern unter 15° Dachneigung, entsprechend § 4.2 Satz 5 (Ausnahme), nur nicht glänzende, nichtreflektierende Dacheindeckungen zulässig, vorzugsweise extensiv begrünt mit mind. 0,10 m Substratschicht.

§ 4.4 Dachüberstand

Empfehlung

Typisch für Bündelbach ist die steile Dachneigung mit verhältnismäßig kurzem Dachüberstand.

Entsprechend der historischen Vorbilder wird empfohlen, die Dächer am Giebel (Ortgang) mit einem Dachüberstand von max. 0,25 m und an der Traufe mit einem Überstand von max. 0,5 m und außen angebrachter Hängerinne auszubilden.

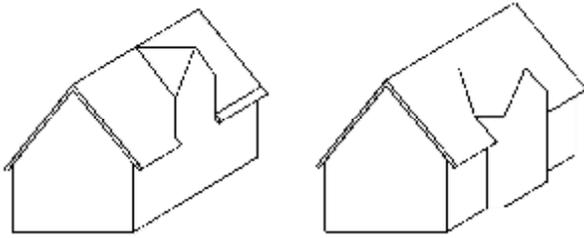


Flachdachbauten sind im Ortskern atypisch und integrieren sich nicht in giebelgeprägte Dorfstrukturen. Bei kleineren Baukörpern (Nebengebäuden) können die von Flachdächern ausgehenden Störungen als geringer betrachtet werden. Aus diesem Grund können Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 15° Dachneigung, die keine Ziegeldeckung mehr zulassen, allenfalls bei Garagen, Carports und untergeordneten Nebengebäuden bis 50 m³ als Ausnahme zugelassen werden.

Damals wie heute ist die Oberflächenwirkung der Dachlandschaft für das ruhige Erscheinungsbild des Einzelgebäudes, der Straße und des gesamten Ortes von großer Bedeutung. Ortsüblich sind rote bis rotbraune, nicht glänzende Dachziegel. Diese Dacheindeckung prägt das Ortsbild und ist auch aus größerer Entfernung deutlich erkennbar. Andere Farbgebungen würden dieses einheitliche Erscheinungsbild der Dachflächen nachhaltig stören.

§ 4.5 Quergiebel

Es ist ein Quergiebel oder Zwerchgiebel (Sonderform des Quergiebels, der nicht vor die Außenwand des Hauptgebäudes vortritt) je Gebäude zulässig.



Zwerchgiebel

Quergiebel

Sofern nicht abweichende Regelungen für die Sonderform Zwerchgiebel getroffen wurden gilt:

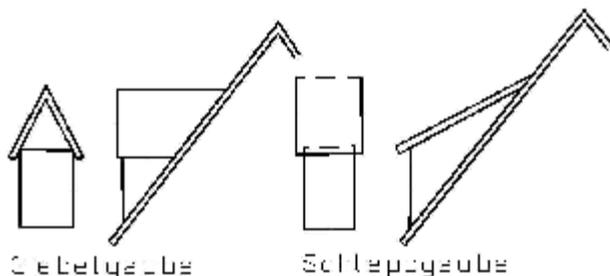
Die Breite des Quergiebels darf max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Quergiebel sind mit einem Satteldach zu versehen. Die Traufhöhe des Quergiebels darf max. 1 Geschoss höher liegen als die Traufhöhe des Hauptdaches.

Quergiebel zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung ist der Zwerchgiebel.

Die Firsthöhe des Quergiebels muss mind. 1,5 m (gemessen in der Dachschräge) unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

§ 4.6 Dachaufbauten (Gauben)

Zulässig sind Giebelgauben und Schleppgauben.



Giebelgaube

Schleppgaube

Gauben dürfen einzeln oder in der Summe die halbe Länge der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m vom Giebelgesims (Ortgang) und mindestens 1,5 m (gemessen in der Dachschräge) vom

Quergiebel bestimmen die Gestalt eines Baukörpers wesentlich. Der Quergiebel ist in Bündelbach ein übliches Gestaltungselement und tritt häufig als in L-Form angegliederter, dem Hauptdach in der Höhe untergeordneter Baukörper in Erscheinung. Ausnahmen bezüglich der Unterordnung bilden lediglich in Einzelfällen anzutreffende, an das Hauptgebäude angegliederte große Scheunen, die für generelle Gestaltungsregelungen aber nicht richtunggebend sind.

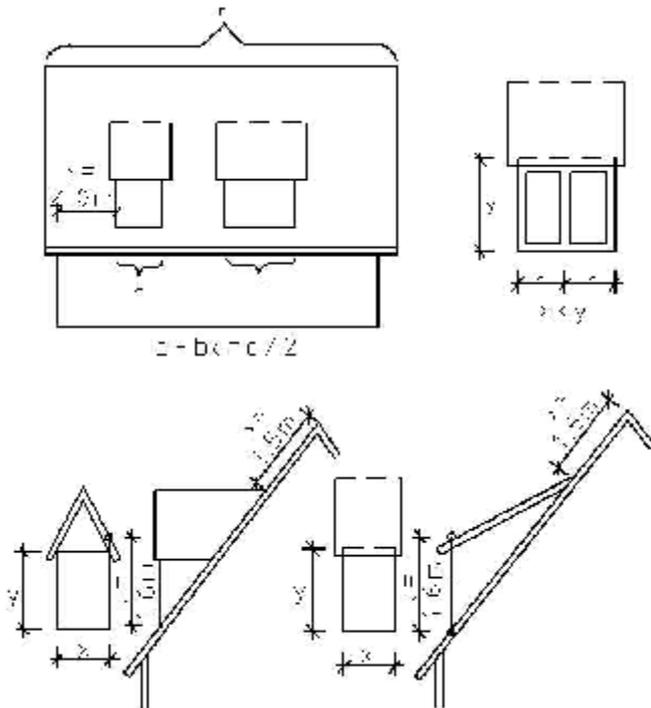
Mehr als ein Quergiebel pro Wohngebäude ist aus dem Bestand heraus nicht ableitbar. Die Breite des Quergiebels ist dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet und liegt maximal bei etwa 1/3 Gebäudelänge. Ein Überschreiten der Traufhöhe um max. ein Geschoss ist nicht unüblich und typisch für die Strombergregion.

Eine ortsübliche Sonderform des Quergiebels ist der Zwerchgiebel, der nicht über die Außenwand des Gebäudes hinausragt und üblicherweise an der Straßenfassade liegt. Der First des Zwerchgiebels reicht häufig bis zum First des Hauptgebäudes.

Früher war es eher die Ausnahme, dass der Dachraum zu Wohnzwecken genutzt wurde. Er diente als Lager- oder Abstellraum und bedurfte daher auch keiner besonderen Belichtung, außer der giebelseitigen Belichtung. Als Folge dieser Nutzung überwogen in der Dachsilhouette große ruhige Dachflächen, wie auf alten Fotos gut zu erkennen ist. Vermehrt wird auch im Ortskern der Dachraum zu Wohnzwecken genutzt. Diese Entwicklung ist aus Sicht der Ortsentwicklung zu begrüßen. Als Folge kann jedoch durch eine Vielzahl unruhig angeordneter Dachaufbauten und Dachflächenfenstern die Auflösung der großen Dachflächen eintreten. Die Gestaltungssatzung versucht daher mit ihren Festsetzungen bezüglich Dachaufbauten und Dachfenstern einen Mittelweg zu gehen, indem diese nicht untersagt werden und somit

First einhalten. Gauben dürfen nicht unmittelbar an der Traufe (hier: Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut) beginnen. Der Abstand muss mindestens der Außenwandstärke entsprechen.

Dachgauben dürfen eine maximale senkrechte Höhe von 1,6 m (gemessen von Oberkante – Sparren Hauptdach bis Oberkante - Sparren Dachgaube) einnehmen. Größere Gauben sind zulässig, wenn sie als Fluchtweg (2. Rettungsweg) erforderlich sind.



Die Fensterformate der Gauben sind nur als stehendes Format (einzeln bis max. 2 stehende Formate zusammengesetzt) zulässig.

Dachaufbauten sind nur im untersten Dachgeschoss zulässig, also nicht in zweiter oder weiterer Reihe.

Empfehlung:

Unterschiedliche Dachaufbauten (Schleppgaube, Giebelgaube) auf einer Dachfläche sind zu vermeiden.

§ 4.7 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nur an straßenabgewandten (d.h. traufseitige Dachfläche nicht zur Straße) Dachflächen zulässig.

Die Breite des Dacheinschnitts darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Ansonsten gelten dieselben Abstandsregeln und Maßvorgaben wie für Gauben

§ 4.8 Liegende Dachfenster

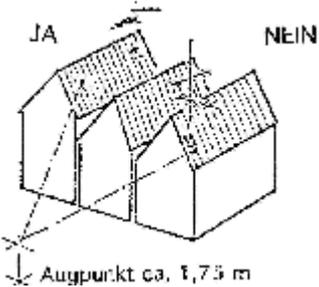
Zur Straßenseite hin sind liegende Dachfenster jeweils bis max. 1,0 m² (Außenmaß) zulässig. Von dieser Regelung abweichende Maße sind nur zuläs-

ein für das Ortsbild vertretbarer Dachausbau möglich ist. Vorgegeben werden Größenbegrenzungen und Mindestabstände zu den Dachrändern, damit die großen Dachflächen ablesbar bleiben und Dachaufbauten nicht zu Gebäudeaufstockungen ausufernd können.

Dacheinschnitte sind ein Merkmal neuerer Zeit. Sie reißen die ruhige, geschlossene Dachfläche auf und verändern in der Regel das Erscheinungsbild wesentlich. Zur Straßenseite hin verbleibt die Möglichkeit einer Überdachung des Dacheinschnitts in Gaubenform.

Da liegende Dachfenster optisch eine „durchlöchernde“ Wirkung auf die Dachfläche haben sind sie zur Straßenseite hin in Anzahl und

<p>sig, wenn das Dachfenster als Fluchtweg (2. Rettungsweg) dienen muss. Dachfenster sind in die Dachfläche zu integrieren. Die Fensterflächen dürfen 1/20 der straßenseitigen Dachfläche nicht überschreiten.</p> <p><u>Empfehlung</u> <i>Schmale und stehende Formate fügen sich am besten in die Dachfläche ein. Beim Einbau ist kleinen, möglichst gleichen, höhenmäßig bündigen Elementen der Vorzug zu geben.</i></p> <p>§ 4.9 Technische Dachaufbauten (Solaranlagen) Anlagen zur Solarenergienutzung sind nur zulässig, wenn sie auf der Dachfläche parallel aufliegen oder in die Dachfläche integriert sind. Mindestens 1/2 der Ziegeldeckung, entsprechend § 4.3, muss je Dachseite so gewahrt bleiben, dass ein umlaufender sichtbarer ziegelgedeckter Rand (zum First, Ortgang, Traufe) verbleibt. Der Mindestabstand zum First muss 0,5 m betragen.</p> <p><u>Empfehlung</u> <i>Solaranlagen sollten so angeordnet werden, dass sich eine ruhige Dachfläche ergibt (kein „Flickenteppich“ oder willkürlich verteilte Einzelflächen). Sie sind bevorzugt auf der straßenabgewandten Seite anzubringen.</i></p> <p>Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.</p>	<p>Größe reglementiert.</p> <p>Die Bedeutung der weithin sichtbaren Dachflächen wurde zuvor bereits mehrfach erwähnt. Aufgeständerte oder die gesamte Dachfläche überdeckende Anlagen zur Sonnenenergienutzung würden im alten Ortskern grundsätzlich und auch im Hinblick auf die zahlreichen Kulturdenkmale sehr störend wirken. Beides wurde deshalb ausgeschlossen. Bei der getroffenen Regelung verbleibt ausreichend Fläche für thermische Anlagen (Heizung, Warmwasser). Bei Fotovoltaikanlagen, die üblicherweise zur Gewinnmaximierung die größtmögliche Fläche anstreben, werden die Einschränkungen bezüglich der Gewinnmaximierung zugunsten des Ortsbilds als vertretbar angesehen.</p> <p>Frei auf dem Grundstück aufgeständerte Solaranlagen würden ein störendes fremdartiges Element im Ortsbild darstellen.</p>
<p>§ 5 Einfriedungen Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Zaun mit optisch durchlässiger Konstruktion (Holz oder Metall), als Mauer oder als Hecke bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.</p> <p><u>Empfehlung</u> <i>Einfriedungen sollten grundsätzlich schlicht ausgeführt werden. Zäune sollten vorzugsweise mit senkrechten Holz- oder Metallstäben hergestellt sein.</i></p>	<p>Einfriedungen sind vereinzelt anzutreffen und sind abgesehen von wenigen Ausnahmen (z.B. Bereich Pfarrhaus, Kelter) einfach und zweckdienlich gestaltet. Abgesehen von Mauern, sind sie optisch durchlässig gestaltet (keine vollflächig geschlossenen Flächen). Diese Art der unauffälligen Einfriedungen prägt den Ortskern. Andere, wie z.B. hohe, wandartig geschlossene Einfriedungen würden dem zuwiderlaufen und ein völlig anderes Straßenbild ergeben.</p>
<p>§ 6 Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und bis zur Unterkante Brüstung des ersten OG erlaubt. Je gewerbliche Einheit ist nur eine Werbeanlage zulässig. Ausnahmsweise können historische Ausleger (Stechschilder) im ersten OG auch oberhalb der Brüstung und zusätzlich zu einer Werbeanlage gemäß Satz 1 zugelassen werden. Ausleger sind nur</p>	<p>Werbeanlagen treten in Gündelbach bislang unauffällig in Erscheinung. Damit auch zukünftig keine nachhaltige Störungen des Ortsbildes mit unmaßstäblichen, willkürlich angebrachten Werbeanlagen erfolgt, wurde eine zweckdienliche Regelung getroffen.</p>

<p>in Holz oder Metall zulässig. Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. <u>Empfehlung</u> <i>Sie sollen in enger Verbindung mit dem Eingang und eventuellen Schaufenstern des Geschäfts stehen.</i></p>	
<p>§ 7 Technische Anlagen <u>Empfehlung:</u> <i>Das Erscheinungsbild eines Gebäudes soll durch technische Anlagen wie z.B. Antennen, etc. so wenig wie möglich gestört werden. Auf glänzende Materialien sollte verzichtet werden.</i></p> <p>Antennenanlagen und technisch erforderliche Dachaufbauten oder Anbauten an die Fassade sind zur Straße hin unzulässig. Sie sind auf straßenabgewandter Seite so anzuordnen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichtbar sind bzw. wo der geringste Einblick von öffentlich zugänglichen Verkehrsflächen besteht. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn technische Bedingungen dieses zwingend erfordern.</p> 	<p>Bei Antennenanlagen, insbesondere Parabolantennen ist zu beachten, dass auf Grund der verfassungsrechtlich garantierten Informationsfreiheit sich generelle Verbote von Antennenanlagen durch örtliche Bauvorschriften nicht durchsetzen lassen. Die gestalterisch negativen Auswirkungen von Parabolantennen, als fremdartige Elemente in der Dorfgestaltung, sind dennoch unbestritten. Deshalb sollen technisch erforderliche Dachaufbauten oder Anbauten an die Fassade auf straßenabgewandter Seite mit möglichst wenig Einsichtsmöglichkeit angebracht werden.</p>
<p>§ 8 Verfahren</p> <p>§ 8 (1) Folgende Vorhaben bedürfen abweichend von §§ 49, 50 LBO i.V.m. dem zu § 50 Abs. 1 ergangenen Anhang der Kenntnissgabe:</p> <p>a) Alle Veränderungen der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen einschließlich Farbgebung mit Ausnahme von bloßen Instandsetzungsarbeiten.</p> <p>b) Energiegewinnungsanlagen</p>	<p>Mit der Kenntnissgabepflicht für einzelne, nach § 50 (1) LBO eigentlich verfahrensfreie Vorhaben, soll ein Instrument geschaffen werden, im Wege einer präventiven Kontrolle die Einhaltung der für das Ortsbild besonders wesentlichen Regelungen der Gestaltungssatzung zu gewährleisten.</p> <p>So kann durch die Kenntnissgabe beim Bauverwaltungsamt geprüft werden, ob z.B. die Regelungen nach § 3.6 Farbgebung eingehalten sind.</p>

<p>§ 8 (2) Die Verfahrenspflicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften (z.B. Denkmalschutzgesetz, WasserG) bleiben von Absatz (1) unberührt.</p>	
<p>§ 9 Ausnahmen Von den Bestimmungen dieser Satzung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie sich aus den Regelungen der Satzung ergeben (§ 56 Abs. 3 LBO).</p>	<p>Ausnahmen, die in dieser Gestaltungssatzung vorgesehen sind, können zugelassen werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und die für die Ausnahme festgelegte Voraussetzung vorliegt.</p>
<p>§ 10 Ordnungswidrigkeiten Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 1 bis 3 LBO handelt insbesondere, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser, Unternehmer oder Bauleiter vorsätzlich oder fahrlässig oder wer wider besseren Wissens den Bestimmungen nachfolgend genannter §§ dieser Satzung zuwiderhandelt: § 3.2 Untergeordnete Anbauten, Balkone und Loggien, § 3.3 Fensteröffnungen, § 3.5 Oberfläche, Material, § 3.6 Farbgebung, § 4.3 Dacheindeckung, § 4.6 Dachaufbauten (Gauben), § 4.7 Dacheinschnitte, § 4.9 Technische Dachaufbauten (Solaranlagen), § 7 Antennenanlagen. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro geahndet werden.</p>	<p>Die Ahndung mit einer Geldbuße beschränkt sich auf besonders wesentliche Regelungen der Satzung, deren Nichteinhaltung nachhaltig negative Konsequenzen für das Ortsbild auslösen würde.</p>
<p>§ 11 Inkrafttreten Diese Satzung tritt mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.</p>	

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 16.06.2014 bis 18.07.2014
 Auslegung bekannt gemacht am 14.05.2014

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 17.12.2014

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 15.01.2015
 Bürgermeisteramt

gez.

i.V. Reitze

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten 22.01.2015

Vaihingen an der Enz, den 22.01.2015
Bürgermeisteramt

gez.

i.V. Reitze
(Bürgermeister)