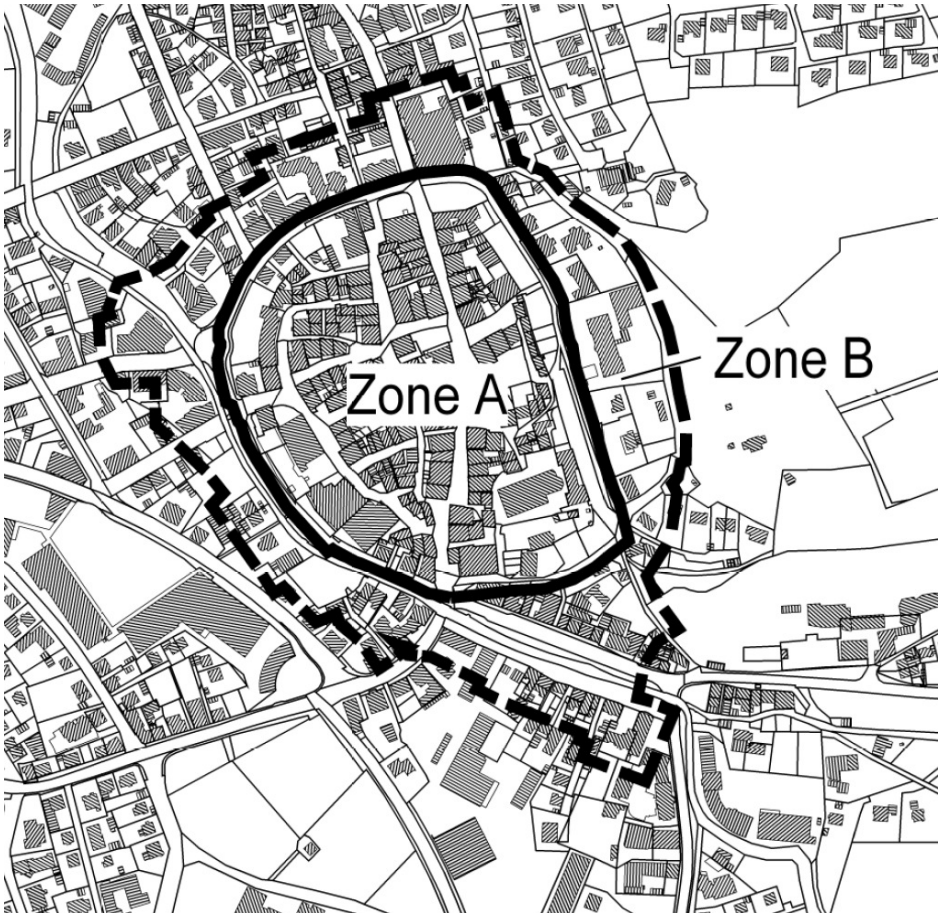
Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen
sowie über örtliche Bauvorschriften
(Altstadtsatzung)
der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu

geändert durch 1. Satzung vom 13.07.2009, in Kraft seit 04.12.2009

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13. Juli 2009 gemäß § 172 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), in Verbindung mit § 74 Abs. 1 und § 75 der Landesbauordnung vom
8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252) die folgende Satzung zur Änderung der Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen sowie über örtliche Bauvorschriften (Altstadtsatzung) beschlossen.

§ 1
Geltungsbereich

1.) Der Geltungsbereich dieser Satzung wird in 2 Zonen eingeteilt:
Die Zone A und Zone B sind aus dem folgenden Lageplan ersichtlich.



Geltungsbereich

Im Bereich der Zone B gelten nur die Vorschriften des § 2 (Verfahrensfreie Vorhaben), § 3 (Erhaltung baulicher Anlagen), § 4 (Gestaltung baulicher Anlagen), § 8 (Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachfenster), § 14 (Schaufenster und Schaukästen), § 17 Abs. 1 (Farbgebung), § 18 Abs. 1 – 5 und 7 (Werbeanlagen), § 21 (Ausnahmen und Befreiungen) und § 22 (Ordnungswidrigkeiten).

Zusätzlich gilt für Werbeanlagen: Werbeanlagen dürfen in Form, Farbe und Beleuchtungsstärke nicht aufdringlich wirken. Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder Rückstrahlschilder sind unzulässig.

2.) Die Vorschriften dieser Satzung gelten nur, soweit nicht in einzelnen Bebauungsplänen abweichende Regelungen getroffen worden sind.

3.) Die Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen nach § 19 Abs. 2 DSchG über die Gesamtanlage Altstadt bleiben unberührt.

§ 2
Verfahrensfreie Vorhaben

Für Vorhaben, die nach der Anlage zu § 50 Abs. 1 LBO verfahrensfrei sind, ist das Kenntnisgabeverfahren durchzuführen.

Genehmigungsvorbehalte nach anderen Rechtsvorschriften, insb. Denkmalschutzgesetz, bleiben unberührt.

§ 3
Grundsätze für die Erhaltung baulicher Anlagen

1.) Bauliche Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestaltung prägen oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind, sind zu erhalten.

2.) Der Abbruch, Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,

a) weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt;

b) weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

§ 4
Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen

Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten, sind bezüglich Gestaltung, Konstruktion, Werkstoffwahl und Farbe so auszuführen, dass das vorhandene überlieferte Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist zu beachten, dass ein bruchloser, städtebaulicher und baulicher Zusammenhang mit dem historischen Gebäudebestand entsteht. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Stellung der Gebäude zueinander und zu den Straßen und Plätzen, der Größe der Gebäude, der Fassadengestaltung und der dabei angewandten maßstäblichen Gliederung, der Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Dachlandschaft.

§ 5
Baukörper

1.) Benachbarte Baukörper sollen sich durch unterschiedliche Traufhöhen, Gesimshöhen, Brüstungs- oder Sturzhöhen voneinander abheben.

2.) Das Erdgeschoss ist so zu gestalten, dass es als Sockel des ganzen Gebäudes erscheint. Für die Pfeiler sind folgende sichtbare Mindestmaße einzuhalten: Breite: 50 cm, Tiefe: 35 cm; der Pfeilerabstand darf höchstens 4 m betragen.

3.) Die Ausbildung von Arkaden ist nur zulässig, soweit die Fassade des Gebäudes und das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird

4.) Vorhandene überlieferte Auskragungen und vorspringende Bauteile (Erker, Stockwerküberkragungen, Vordächer), die von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind oder das Ortsbild prägen, sind im Falle eines Um- oder Neubaues wieder herzustellen.

§ 6
Dächer, Dachformen

1.) Die Stellung der Dächer zur Straße, die Dachform und die Dachneigung sind dem historischen Bestand der Umgebung entsprechend auszuführen. Die Dächer sind als Steildächer mit Aufschieblingen auszubilden.

2.) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der historische Befund dies rechtfertigt oder die Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

§ 7
Dachdeckung

Für die Dachdeckung einschließlich der Dachaufbauten sind naturfarbige, unglasierte, nicht engobierte Tonziegel (Biberschwanzziegel) zu verwenden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der historische Befund dies rechtfertigt.

§ 8
Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachfenster

1.) Als Dachaufbauten sind je nach dem historisch nachweisbaren Bestand und, wenn dieser nicht nachweisbar ist, der Umgebung entsprechend nur stehende Gaupen, Schleppgaupen und Zwerchhäuser zulässig, die sich in Lage und Größe in die Dachlandschaft einfügen.

2.) Vorhandene Dachaufbauten, die dem historischen Zustand der Altstadt entsprechen und das Ortsbild prägen, sind bei Um- oder Neubauten wieder herzustellen.

3.) Die freie Dachfläche an der Seite und zum First muss mindestens 2 m betragen. Der Abstand zur traufseitigen Gebäudewand muss, waagrecht gemessen, mindestens 0,5 m betragen. Die Höhe der senkrechten Flächen von Schleppgaupen darf maximal 1,2 m, die Höhe sonstiger Gaupen darf das Maß von 1,5 m, vom Schnittpunkt mit der Dachfläche aus gemessen, nicht überschreiten.

4.) Die Dachaufbauten sind farblich der umgebenden Dachfläche anzupassen.

5.) Aufbauten und Gehäuse für Aufzugsanlagen oder andere technische Einrichtungen dürfen den First nicht überragen. Sie sind nur in der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Dachfläche, bei giebelständigen Gebäuden nur in der hinteren Hälfte der Dachfläche zulässig.

6.) Dacheinschnitte und liegende Dachfenster sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind. Die Einfassungen der Dacheinschnitte und der Dachfenster dürfen sich in der Farbgebung von der Dachfläche nicht abheben.

7.) Die als Anlage zu dieser Satzung beigefügten Systempläne sind zu beachten.

§ 9
Ortgang und Traufe

1.) Bei Dächern mit massivem Ortganggesims muss das Ziegeldach an das Gesims ohne sichtbare Verwahrung anschließen.

2.) Bei Ortgängen in Holz darf der Überstand des Daches über die Giebelwand nicht mehr als 25 cm betragen. Die Höhe des Ortgangabschlusses darf 15 cm nicht überschreiten.

3.) Der Dachüberstand an der Traufe muss mindestens 30 cm und darf höchstens 50 cm betragen. Dachüberstände von mehr als 50 cm sind nur zulässig, soweit der historische Befund dies rechtfertigt.

4.) Für alle sichtbaren Holzteile des Dachabschlusses ist ein auf die Fassade oder auf die Farbe des Daches abgestimmter Farbanstrich zu wählen (Traufbretter, Ortgang, Traufe als Kastengesims, Dachuntersicht).

5.) Die als Anlage zu dieser Satzung beigefügten Systempläne sind zu beachten.

§ 10
Ausstattungen im Bereich der Dächer

1.) Freileitungen dürfen nicht auf der Straßenseite der Gebäude angebracht werden, soweit dies technisch möglich ist.

2.) Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Falls keine Gemeinschaftsantenne besteht, darf nicht mehr als eine Antenne auf einem Gebäude errichtet werden. Sie darf die Dachlandschaft, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar ist, nicht beeinträchtigen. Ausnahmsweise dürfen weitere Außenantennen angebracht werden, wenn durch die Einschränkungen nach S. 1 – 3 das Recht auf Informationsfreiheit beeinträchtigt wird. Die Grundsätze der Ungestörtheit der Dachlandschaft sind zu beachten.

3.) Schneefangeinrichtungen sind in einem Abstand von mindestens 50 cm von der Traufe anzubringen. Metallteile sind dem Farbton der Dachfläche anzugleichen.

4.) Dachrinnen und Verwahrungen, die nicht aus Kupferblech oder Titanzink hergestellt sind, müssen in einer dem Dach oder dem Gesims angepassten Farbe gestrichen werden.

5.) Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sind nur dann zulässig, wenn sie sich dem historischen Charakter des Gebäudes oder der Umgebung gestalterisch unterordnen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

§ 11
Wandflächen und Fachwerk

1.) Außenwandflächen sind verputzt oder mit Sichtfachwerk herzustellen. Der Putz ist ohne Lehren aufzutragen und mit Filzscheibe oder Bürste zu glätten. Rauhputze sind nur zulässig, soweit dies der historische Befund rechtfertigt.

2.) Verkleidungen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können unterhalb der Schaufenster Verkleidungen in Form von Sockelleisten aus rauhem Naturstein oder entsprechendem Kunststein zugelassen werden. Sofern die Höhe nicht durch die Unterkante des Schaufensters bestimmt wird, darf sie das Maß von 30 cm nicht übersteigen.

3.) Fassadenprofilierungen wie Gesimse, Bänder, Lisenen, Fenster- und Türeinfassungen sind im Falle eines Um- oder Neubaues wieder herzustellen.

4.) Fachwerkfassaden sind zu erhalten. Bei wesentlichen Instandsetzungsmaßnahmen an der Fassade soll Sichtfachwerk wieder freigelegt werden.

§ 12
Türen, Tore

1.) Hauseingangstüren sind als Holztüren mit Rahmen und Füllung oder als aufgedoppelte Türen zu fertigen. Im Zusammenhang mit Schaufensteranlagen können Ausnahmen zugelassen werden.

2.) Einfahrtstore sind aus Holz herzustellen.

§ 13
Fenster

1.) Fenster sind als stehende Rechtecke aus Holz auszubilden. Andere Formate sind nur zulässig, wenn durch eine andersartige, feststehende, senkrechte Unterteilung gesichert ist, dass Öffnungen nur in Form von stehenden Rechtecken wahrnehmbar sind.

2.) Fensterbänder sind unzulässig.

3.) Glasflächen über 60 cm Höhe sind durch Sprossen deutlich zu teilen. Die Sprossen sind an der Außenseite der Fenster anzubringen.

4.) Ausnahmsweise sind Metallfenster in pulverbeschichteter Ausführung zulässig.

§ 14
Schaufenster und Schaukästen

1.) Schaufenster sind nur im Erdgeschossbereich zulässig. Übereckschaufenster sind nicht zulässig. Die Schaufenster müssen sich in Größe und Form der Gliederung des Baukörpers (§ 5) anpassen.

2.) Die Schaufensterrahmen müssen aus Holz oder aus pulverbeschichtetem Metall hergestellt werden. Die Rahmen müssen zwischen oder hinter die tragenden Teile der Gebäudeöffnung eingefügt werden. Die Verglasung ist mindestens 8 cm hinter der Erdgeschossflucht anzubringen.

§ 15
Sonnenschutzanlagen

1.) Fenster sind mit Klappläden aus Holz zu versehen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Klappläden aus gestalterischen Gründen nicht erforderlich sind.

2.) Markisen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Der Markisenbezug darf nicht aus glattem oder glänzendem Kunststoff bestehen oder mit Kunststoff beschichtet sein und muss farblich auf die Fassade abgestimmt sein. Markisenkästen sind in der Hausfarbe zu streichen.

3.) Korbmarkisen und feststehende Markisen sind unzulässig.

4.) Rollläden sind als zusätzlicher Sonnenschutz zulässig, sofern die ursprüngliche Fensterproportion beibehalten und das Erscheinungsbild der Fassade nicht beeinträchtigt wird. Bei Neubauten dürfen Rollladenkästen nicht sichtbar sein. Jalousetten sind an der Außenseite der Fenster nicht zulässig.

§ 16
Ausstattungen im Bereich der Fassaden

1.) Beleuchtungskörper müssen dem Charakter der Altstadt entsprechen und auf das Gebäude und seinen Maßstab abgestimmt sein.

2.) Ausstattungsgegenstände wie Namensschilder, Briefkastenanlagen, Rufanlagen und dergleichen müssen in Hauseingängen untergebracht werden. Ist dies nicht möglich, sind sie hinsichtlich ihrer Gliederung, Form und Gestaltung in die Fassadengestaltung einzuordnen.

3.) Balkone und Vordächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn der historische Befund dies rechtfertigt oder das Erscheinungsbild der Umgebung nicht beeinträchtigt wird.

§ 17
Farbgebung

1.) Die Farbgebung ist entsprechend dem historischen Befund vorzunehmen; ist dieser nicht feststellbar, so hat die Farbgebung so zu erfolgen, dass Rücksicht auf das räumliche und räumlichfarbige Milieu der Umgebung genommen wird.

2.) Verputzanstriche sind mit Kalk- oder Mineralfarben durchzuführen.

3.) Auf die zusätzlichen Farbgebungsbestimmungen in § 4 (Gestaltung baulicher Anlagen), § 7 (Dachdeckung), § 8 Abs. 4 und Abs. 6 (Dachaufbauten und Dacheinschnitte), § 9 Abs. 4 (Ortgang und Traufe), § 10 Abs. 3 und Abs. 4 (Schneefangeinrichtungen, Dachrinnen und Verwahrungen), § 14 Satz 3 (Schaufenster) und § 15 Abs. 2 (Markisen, Markisenkästen) wird ausdrücklich hingewiesen.

§ 18
Werbeanlagen

1.) Werbeanlagen dürfen den Charakter der Altstadt in Maßstab, Form und Farbe nicht beeinträchtigen. Sie sind nur an Gebäuden und an der Stätte der Leistung zulässig; sie sind horizontal anzubringen.

2.) Werbeanlagen dürfen folgende Maße nicht überschreiten :

a) Die Höhe der Werbeanlage darf höchstens 55 cm betragen; ihre horizontale Abwicklung darf nicht länger sein als $^2/_3$ der Gebäudefront. Wo mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude angebracht sind, gilt dies für die Gesamtabwicklung aller Anlagen;

b) Schriften oder Zeichen auf Werbeanlagen dürfen nicht höher sein als 40 cm; Zeichen können abweichend von dieser Vorschrift bis zu 55 cm hoch sein, wenn sie nicht breiter als 55 cm sind. Stechschilder und Ausleger sind unzulässig. Ausnahmsweise können Ausleger und Stechschilder als künstlerisch gestaltete Werbeanlagen neu angebracht werden.

3.) Für jedes Geschäft ist auf einer Hausfront nur eine Werbeanlage zulässig. Vorhandene schmiedeeiserne Ausleger und vorhandene künstlerisch gestaltete Stechschilder werden dabei nicht mitgerechnet. Werbeanlagen verschiedener Geschäfte in einem Haus müssen aufeinander abgestimmt sein.

4.) Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.

5.) Die Brüstungszone des ersten Obergeschosses oder die darunter liegende Gesimszone darf im Zusammenhang mit der Werbung nicht verändert oder abweichend von der übrigen Gestaltung der Obergeschosse gestrichen oder verkleidet werden. Werbeanlagen dürfen Gesimse, Erker, Tore, Pfeiler u.ä. nicht in ihrer Wirkung beeinträchtigen.

6.) Als Werbeanlagen sind Leuchtschriften, Leuchttransparente, Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht oder Rückstrahlschilde nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind indirekt beleuchtete Anlagen (Schattenschrift). Hierzu sind Leuchtquellen nur zulässig, wenn sie sich unauffällig und blendfrei in das Gesamtbild der Werbeanlage und des Gebäudes integrieren lassen.

7.) Als Werbeanlagen sind unzulässig:

- Bänder oder Plakate, die auf Schaufensterscheiben befestigt werden und dabei mehr als 30 % der jeweiligen Schaufensterfläche bedecken;
- bewegliche Werbeanlagen in Form von Tafeln, Säulen, Fahnen, Luftballons u.ä;
- Schriftzüge und Werbesymbole auf Markisen, Rollläden und Klappläden, wenn sie zusätzlich zu anderen Werbeanlagen angebracht werden.

§ 19
Automaten

Automaten sind zulässig:

- in Passagen und Hauseingängen;
- ausnahmsweise an Hauswänden bis insgesamt 0,8 m² Größe, wenn sie bündig in die Hauswand eingelassen sind.

§ 20
Unbebaute Flächen und Einfriedung

1.) Die Befestigung und die Einfriedung von unbebauten Grundstücksflächen muss sich, soweit sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen oder von ihnen einsehbar sind, in Material, Farbe und Werkstoff dem historischen Bild der Altstadt anpassen. Nicht befestigte Freiflächen sind zu begrünen oder zu bekiesen.

2.) Freiflächen zwischen den Gebäuden und der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nicht abgeschrankt werden. Bei Gärten sind als Einfriedung nur Zäune mit senkrecht stehenden Latten oder Brettern mit Zwischenräumen zulässig.

§ 21
Ausnahmen und Befreiungen

1.) Von den Vorschriften der §§ 4 – 20, die als Regelvorschriften aufgestellt sind oder in denen Ausnahme vorgesehen sind, können Ausnahmen gewährt werden, wenn eine Beeinträchtigung des historischen Bildes der Altstadt nicht zu befürchten ist und die für die Ausnahmen festgesetzten Voraussetzungen vorliegen.

2.) Im übrigen kann nach § 56 LBO Befreiung erteilt werden

§ 22
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den §§ 2 (Verfahrensfreie Vorhaben), 5 Ziff. 2 (Baukörper), 7 (Dachdeckung), 8 Ziff. 3 – 6 (Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachfenster), 9 Ziff. 1 – 4 (Ortgang und Traufe), 10 (Ausstattungen im Bereich der Dächer), 11 Ziff. 1 – 3 (Wandflächen und Fachwerk), 12 (Türen, Tore), 13 Ziff. 1 - 3 (Fenster), 14 (Schaufenster und Schaukästen), 15 (Sonnenschutzanlagen), 17 (Farbgebung), 18 (Werbeanlagen) der vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 23
Inkrafttreten

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

Leutkirch im Allgäu, 14.07.2009

Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister