

Stadt Staufen i.Br.  
OT Grunern  
„Ortsbildsatzung“

Gestaltungsvorschriften

Stand: 28.09.2011

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

# **S a t z u n g**

## **der Stadt Staufen i.Br. OT Grunern zur Erhaltung baulicher Anlagen und über Gestaltungsvorschriften im historischen Ortskern.**

Aufgrund § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793), hat der Gemeinderat der Stadt Staufen am 28.09.2011 die folgende Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Ortsbildsatzung umfasst im Wesentlichen den historischen Ortskern von Grunern. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2**

#### **Sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt für alle genehmigungspflichtigen und verfahrensfreien baulichen Anlagen und Gebäude sowie für alle kenntnisgabepflichtigen und zustimmungspflichtigen Vorhaben gem. Landesbauordnung Baden Württemberg.
- (2) Die Vorschriften dieser Satzung gelten nur, soweit in Bebauungsplänen keine abweichenden Regelungen getroffen sind.
- (3) Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Gebäude und Anlagen, die Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzes sind. Bei Bau- und Kulturdenkmälern bleiben weitergehende Anforderungen des Denkmalschutzes unberührt. Die Kulturdenkmale sind im beigefügten Lageplan separat gekennzeichnet.

### § 3

#### **Allgemeine Ziele und Anforderungen („Präambel“)**

- (1) Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, das charakteristische Erscheinungsbild des historischen Ortskerns von Grunern zu erhalten und gestalterisch weiterzuentwickeln. Dabei sollen die typischen baulichen Gestaltungsmerkmale erhalten oder wieder aufgenommen werden, um die Eigenart und Unverwechselbarkeit von Grunern auch in Zukunft zu sichern und zu fördern.
- (2) Bei baulichen Veränderungen und Neubauten ist darauf zu achten, dass die für das Ortsbild charakteristischen Gebäudetypen erhalten bleiben bzw. wieder aufgenommen werden und in einer heute zeitgemäßen Architektursprache gestaltet werden. Unter Neubauten fallen alle diejenigen Gebäude, bei denen mehr als die Hälfte der straßenseitigen Fassade ersetzt wird.
- (3) Von den Regelungen dieser Satzung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn
  - a) die abweichende Gestaltung von den öffentlich zugänglichen Flächen nicht einsehbar ist.
  - b) Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern oder
  - c) die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde oder
  - d) die abweichende Gestaltung einem nach den Grundsätzen und Richtlinien für Wettbewerbe auf dem Gebiet der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens durchgeführten Wettbewerb zugrunde liegt. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale sind dabei zu beachten.

Hinweis: Grundsätzlich ist die von der Stadt Staufen angebotene städtebauliche und stadtgestalterische Beratung durch den Gestaltungsbeirat zu einzelnen Planungen und Bauanträgen in Anspruch zu nehmen.

### § 4

#### **Dächer und Dachaufbauten**

- (1) Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel-, Walm-, oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel von 40° bis 52° unter Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft auszubilden.
- (2) Dachüberstände müssen an der Traufe –horizontal gemessen- zwischen 0,30 m und 1,00 m aufweisen und dürfen am Ortgang –horizontal gemessen- höchstens 0,50 m betragen. Die Traufe wird definiert als Schnittpunkt zwischen Außenkante Wand und äußerer Dachhaut. Die Dachüberstände von Traufe und Ortgang werden jeweils gemessen ab Außenkante Wand bis Außenkante Dachkonstruktion. Bei der Traufe ist die Dachrinne nicht mitzurechnen.

- (3) Bei historischen Gebäuden sind Traufgesimse an Hauptgebäuden als Kastengesimse in Holz zu erhalten. Kastengesimse aus Nut- und Feder, sowie Plattenwerkstoffe sind nicht zulässig.
- (4) Dacheindeckungen sind grundsätzlich in naturroten bis braunen, nicht glänzenden Ziegeln auszuführen.
- (5) Dachaufbauten müssen sich im Verhältnis von Höhe und Breite den Fensteröffnungen der Hausfassade anpassen. Sie sind als Sattelgauben mit einer Neigung von 40° bis 52° oder als Schleppgauben mit einer Neigung nicht unter 15° zu gestalten. Deren Einzelbreiten (Außenmaß) dürfen bei Sattelgauben höchstens 1,50 m und bei Schleppgauben höchstens 3,00 m betragen. Die äußere, lichte Fensterhöhe darf bei beiden Gaubenformen die Höhe von 1,10 m nicht überschreiten.

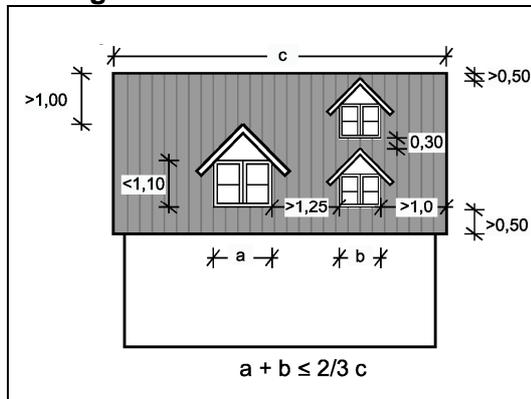
Dachaufbauten müssen vom Ortgang -horizontal gemessen- mindestens 1,0 m und von der Traufe –vertikal gemessen- mindestens 0,50 m Abstand einhalten. Die Traufe wird definiert als Schnittpunkt zwischen Außenkante Wand und äußerer Dachhaut. Der Ortgang wird gemessen ab Außenkante Wand.

Einreihige Gauben müssen vom First -senkrecht gemessen- bei Sattel- und Schleppgauben mindestens 1,00 m einhalten. Bei mehreren Gauben übereinander muss die letzte Gaubenreihe vom First –vertikal gemessen- einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

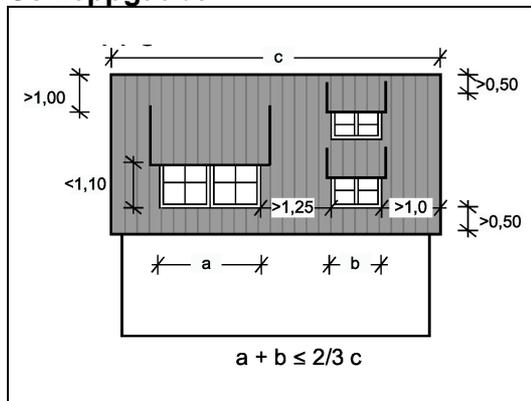
Bei mehreren Gauben übereinander muss der Abstand zwischen unterer und der darüberliegenden Gaube -vertikal gemessen- mindestens 0,30 m betragen.

- (6) Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf pro Gebäudeseite höchstens 2/3 der Dachlänge betragen.
- (7) Dacheinschnitte (Negativgauben) sind unzulässig. Auf den straßenabgewandten Dachflächen können Ausnahmen zugelassen werden. Dacheinschnitte sind nur mit Überdachung zulässig. Unzulässig als Überdachung sind Wellfaserzement und Bitumen. Der Abstand zur Traufe muss -horizontal gemessen- mindestens 0,50 m betragen. Die Einzelbreite von Dacheinschnitten ist -horizontal gemessen- bis maximal 3,0 m zulässig. Die Traufe wird definiert als Schnittpunkt zwischen Außenkante Wand und äußerer Dachhaut.
- (8) Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Einzelgröße von maximal 1,50 m<sup>2</sup> je 40 m<sup>2</sup> Dachfläche zulässig. Pro Dachfläche sind maximal zwei Dachflächenfenster zulässig. Der Fensterrahmen muss sich der Dachfarbe anpassen.
- (9) Kamine sind zu verputzen, mit Kupferblech zu verkleiden oder in Klinker auszuführen. Edelstahlkamine sind in gedeckten Farben zu streichen.

### Sattelgaube



### Schleppgaube



## § 5

### Antennen und Satellitenempfangsantennen

- (1) Pro Gebäude ist nur eine Antenne und eine Satellitenempfangsantenne zulässig.
- (2) Satellitenempfangsantennen sind nur unterhalb der Firstlinie, auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Gebäudeseite zulässig. An vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbarer Stelle sind diese nur zulässig, wenn die Empfangsmöglichkeit eingeschränkt ist. Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton, wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

## § 6

### Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

- (1) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik) sind grundsätzlich zulässig.
- (2) Die Anlagen müssen einen Abstand vom Giebel –horizontal gemessen-, sowie Traufe und First -vertikal gemessen- von mindestens 0,5 m einhalten. Die Anlagen sind der Dachneigung anzupassen bzw. müssen auf dieser aufliegen oder sind in diese zu integrieren. Aufgeständerte Anlagen und metallisch glänzende Ein-

rahmungen sind unzulässig. Die Traufe wird definiert als Schnittpunkt zwischen Außenkante Wand und äußerer Dachhaut.

Hinweis: Bei Kulturdenkmalen besteht eine Genehmigungserfordernis bei Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik).

## § 7

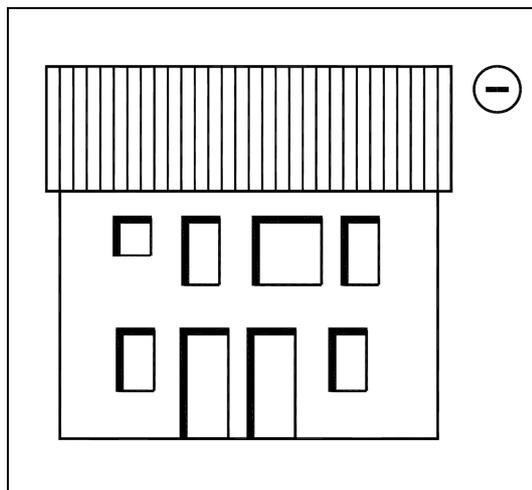
### Fassaden

- (1) Fassaden müssen klar gegliedert sein. Horizontal und Vertikalgliederungen müssen deutlich erkennbar sein.
- (2) Die Verwendung von Schiefer, Faserbeton, Glasbausteinen, Verkleidungen aus Glas, Keramik, Spaltklinkern, geschliffenem Werk- oder Kunststein, Kunststoff- oder Metalltafeln oder -platten oder diesen im Aussehen entsprechende Materialien sind an Außenwänden unzulässig.
- (3) Die Verwendung von Glasbausteinen ist nicht zulässig. Ausnahmsweise sind diese zulässig wenn der Einbau von Fenstern aufgrund rechtlicher Bestimmungen (z.B. Brandschutz, Nachbarrecht) unzulässig ist.
- (4) Bei der Farbgebung ist insbesondere auf die Gesamtwirkung des Straßenraumes, auf dominierende Gebäude und unmittelbare Nachbarhäuser Rücksicht zu nehmen. Signalfarben, auffallend grelle oder glänzende Anstriche, sowie Lasurtechnik sind nicht zulässig.

Hinweis: Die Farbgebung ist im Einvernehmen mit der Stadt Staufen abzustimmen.

- (5) Fassaden sind in feinkörnigem Putz herzustellen.

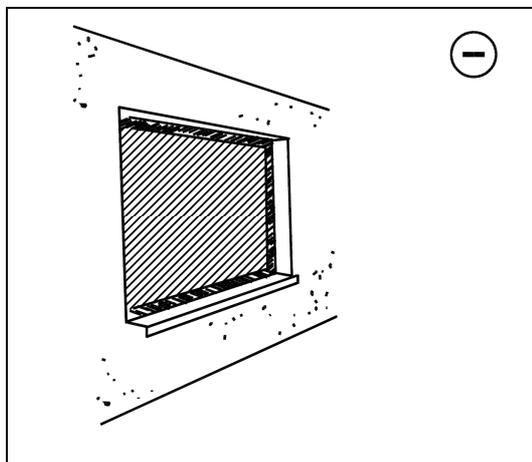
Hinweis: Bei denkmalgeschützten Gebäuden sind Maßnahmen zur Fassaden-  
dämmung im Einvernehmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu regeln.



## § 8

### Fenster und Fensterläden

- (1) Fenster müssen als stehendes Rechteck deutlich erkennbar sein.
- (2) Fensterrahmen, Schaufensterrahmen und Fensterläden sind in Holz in gedeckten Farben, bzw. als Lasur gestrichen, oder mit natürlicher Oberfläche auszuführen. Bei Fensterrahmen ist auch ein weißer Anstrich zulässig.  
  
Eloxierte oder metallisch glänzende Fenster-, Schaufensterrahmen oder Fensterläden, sowie Fenster- und Schaufensterrahmen sind unzulässig.
- (3) Fenster müssen eine Unterteilung durch konstruktive oder außenliegende Sprossen erhalten. Bei Fensterhöhen über 1,50 m ist mindestens ein horizontales Element (Querkämpfer und/oder Sprossen) vorzusehen. Bei Neubauten können Ausnahmen zugelassen werden, wenn ein einheitliches Erscheinungsbild gewahrt bleibt. Ab 1,20 m Breite sind Fenster zweiflügelig herzustellen.
- (4) Die historische Gestalt der Fenster mit Gewänden ist zu erhalten. Bei Neubauten sind Gewände auch in Putz zulässig.
- (5) Vorhandene Klappläden sind zu erhalten. Bei Neu- und Umbauten sind Rollläden und Jalousien nur zulässig, wenn die Kästen nicht sichtbar sind.

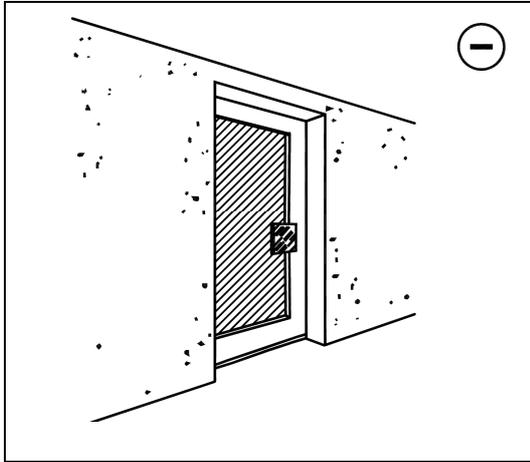


## § 9

### Türen und Tore

- (1) Historische Türen und Tore sind zu erhalten. Bei notwendigen Neuanfertigungen sind diese dem zu ersetzenden Bestand in Material und Gestaltung anzupassen.
- (2) Bei Wohngebäuden sind Haustüren und Hoftore in Holz in gedeckten Farben, bzw. als Lasur gestrichen, oder mit natürlicher Oberfläche auszuführen. Schmiedeeiserne Tore sind zulässig, wenn sie in gestalterischem Zusammenhang mit schmiedeeisernen Zäunen als Einfriedigungen stehen.

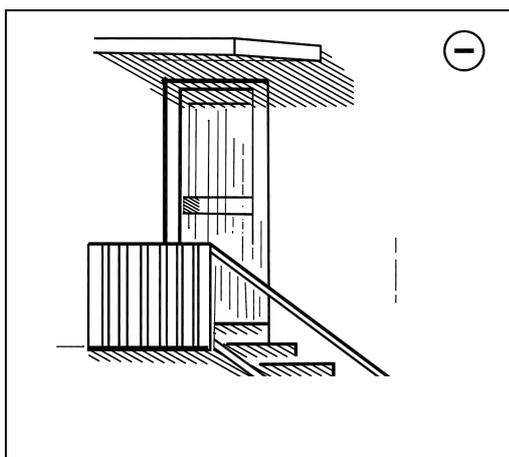
- (3) Bei Wohngebäuden sind bei Haustüren und Toren nur kleinformatische Glasflächen bis zu einer Fläche von max. 0,5 m<sup>2</sup> je Fenster zulässig. Die verglaste Fläche darf dabei 40% der Gesamtfläche von Türen und bei Toren nicht überschreiten.



**§ 10**

**Vordächer**

- (1) Vordächer einschließlich Überdachungen im Eingangsbereich sind nur im Erdgeschoss (kein Sockelgeschoss) zulässig, wenn sie die Gliederung der Fassade nicht stören und sie sich in Form, Größe und Material in die Gesamtfassade einfügen und benachbarte Fassaden oder Gebäude nicht beeinträchtigen.
- (2) Vorhandene historische Vordächer sind in ihrer Art zu erhalten.
- (3) Vordächer aus ortsuntypischen Baustoffen wie Wellglas, Blech oder Kunststoffplatten sind nicht zulässig.



**§ 11**

**Balkone und Brüstungen**

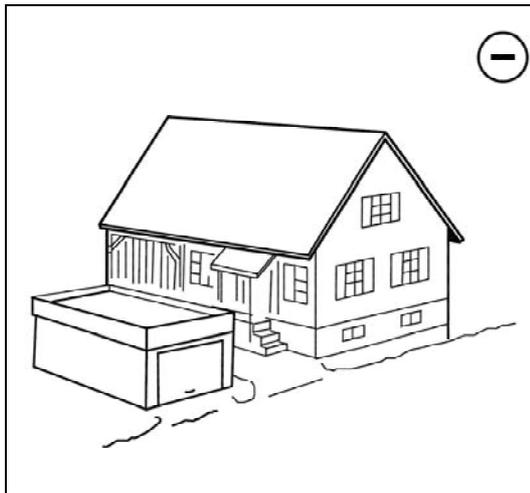
- (1) Balkone und Loggien dürfen, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, eine Länge von 50% der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

- (2) Verkleidungen von Loggien und Balkonen aus Kunststoffmaterialien, Stoffbahnen oder Strohmatten sind nicht zulässig.
- (3) Oberhalb der Brüstungshöhe ist als Verkleidung nur Glas zulässig.

## § 12

### Nebengebäude, Garagen und Carports

- (1) Nebengebäude, Carports und Garagen müssen sich in der Größe dem Hauptgebäude unterordnen.
- (2) Für Fassaden, Fenster, Türen und Tore der Nebengebäude und Garagen gelten die gleichen Gestaltungsvorschriften wie für die Hauptgebäude.
- (3) Auf die der Versorgung dienenden Nebenanlagen wie z.B. Umspannstationen finden die Vorschriften für die Fassadengestaltung sinngemäß Anwendung.
- (4) Dächer von Garagen, Carports und der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung ab 15° zu versehen. Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15° sind nur zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.

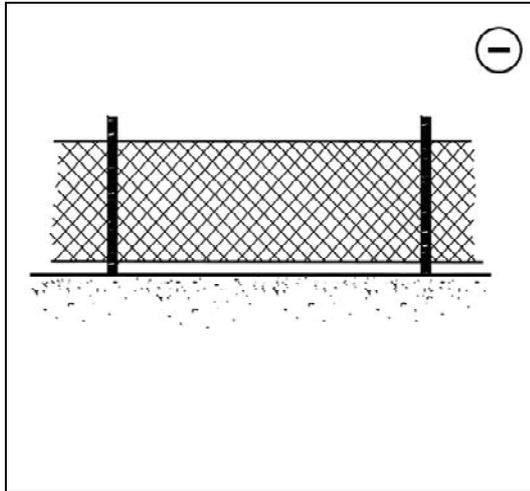


## § 13

### Einfriedigungen

- (1) Historische Einfriedigungen, Stützmauern und Mauern sind zu erhalten.
- (2) Einfriedigungen sind als Naturstein- oder verputzte Mauern, schmiedeeiserne Zäune oder Holz-Latten-Zäune mit senkrechter Gliederung auszuführen. Zulässig als Einfriedigungen sind auch Hecken mit standortheimischen Sträuchern wie Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Eibe und Feldahorn.
- (3) Die Höhe von Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Bei notwendige Stützmauern darf auf diese zusätzlich eine Einfriedigung mit einer Höhe von max. 0,80 m erstellt werden.

- (4) Einfriedigungen in Kunststoffmaterialien sind nicht zulässig.
- (5) Stütz-, Einfriedigungs- und Einfassungsmauern dürfen nur in Naturstein oder als verputzte Mauern errichtet werden. Zur Abdeckung von Mauern dürfen nur Dachziegel, Naturstein oder Betonplatten mit Natursteinvorsatz verwendet werden.



#### § 14

#### Automaten und Schaukästen

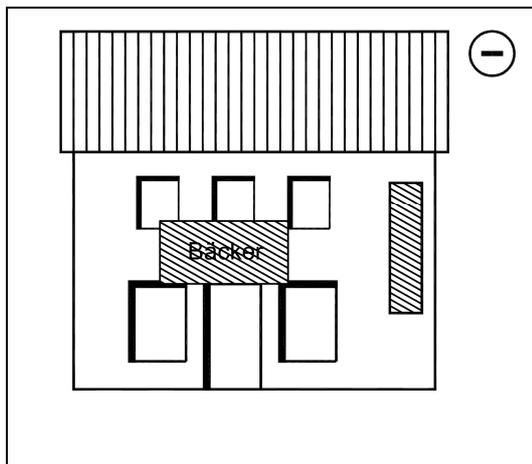
Freistehende Automaten und Schaukästen sind nicht zulässig.

#### § 15

#### Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind so auszubilden, dass sie sich in Größe, Form, Anordnung, Werkstoff und Farbe den Bauwerken unterordnen. Prägende und gliedernde Architekturelemente wie Gesimse, Bänder und Gewände dürfen von Werbeanlagen nicht verdeckt werden.
- (2) Werbeanlagen dürfen die Unterkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses nicht überschreiten.
- (3) Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und einheitlich zu gestalten.
- (4) Werbeanlagen dürfen nicht höher als 0,50 m und nicht länger als 1,50 m sein. Ausnahmsweise können größere Werbeanlagen zugelassen werden, wenn die Vorgaben in Ziffer (1) erfüllt sind.
- (5) Unzulässig sind:
  - Selbstleuchtende Werbeanlagen
  - Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
  - Werbung in grellen Farben

- bewegliche Schrift und Bildwerbung
  - Werbung auf Markisen.
- (6) Als Ausleger sind Werbeanlagen nur in Form von handwerklich gestalteten Schildern zulässig. Historische Ausleger und Schilder sind zu erhalten.



### § 16

#### Private Verkehrsflächen/Vorgärten

- (1) Zur Befestigung privater Hof- und Verkehrsflächen sind zu verwenden:
- Pflasterbelag aus Naturstein oder Betonpflaster mit Natursteincharakter
  - Plattenbelag aus Naturstein oder Betonplatten mit Natursteincharakter
  - Wassergebundene Decke, Forstmischung oder Kies
- (2) Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (z.B. Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum) sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### § 17

#### Ordnungswidrigkeiten

- (1) Zuwiderhandlungen gegen die §§ 3-16 dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 75 (4) LBO.
- (2) Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- € geahndet werden.

**§ 18**

**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Staufen, den

Der Bürgermeister