



Große Kreisstadt Donaueschingen
Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
gem. § 74 LBO-BW `Ortsmitte Aasen´
(Gestaltungssatzung `Ortsmitte Aasen´)

Stand 26. Juni 2023

Einleitung

Die Landesbauordnung Baden- Württemberg bietet Städten und Gemeinden die Möglichkeit, örtliche Bauvorschriften als Satzung zu erlassen, die zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung beitragen sollen.

Der ehemals landwirtschaftlich geprägte Teilort Aasen ist, wie zahlreiche Dörfer in der Region, einem andauernden Veränderungsdruck unterworfen, der erheblich mit dem Strukturwandel in der Landwirtschaft, den sich verändernden Nutzungsansprüchen, aber auch mit der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum zusammenhängt. Dabei besteht die Gefahr, dass prägende Bausubstanz durch vermeintlich 'zeitgenössische' Neubebauungen ersetzt oder durch Umbauten bis zur Unkenntlichkeit verändert wird. Damit verliert das Dorf immer mehr seine Unverwechselbarkeit und wird vom eigenständigen Dorf zum 'Vorort'. Städtebauliche Besonderheiten, historische Bauten und Gestaltungsmerkmale sind jedoch für die Identität eines Ortes von entscheidender Bedeutung. Sie tragen dazu bei, dass Geschichte und Herkunft erkennbar und erlebbar bleiben und dass sich die Einwohnerschaft mit dem Dorf identifizieren.

Neben dem Erhalt der gewachsenen Strukturen sollen jedoch auch Neu- und Umbauten so gestaltet werden, dass sie als zeitgemäße Architektur erkennbar sind, sich aber harmonisch in das Ortsbild einfügen und sich in ihrer Maßstäblichkeit am Bestand orientieren. Dabei geht es nicht darum, historische Merkmale und Bauformen zu imitieren, sondern um die sensible Einordnung in das Umfeld und den Respekt vor der örtlichen Situation.

Mit der Gestaltungssatzung 'Ortsmitte Aasen' soll daher einerseits die weitere bauliche Entwicklung des Ortes gefördert werden, gleichzeitig enthält sie jedoch Kriterien und Rahmenbedingungen zum Erhalt und zur Pflege des Ortscharakters und des Ortsbildes sowie zum Umgang mit historischen Bauten und Bauteilen.

Vorrangiges Ziel der Satzung ist es dabei nicht, Eigentümer, Planerinnen und Planer zu 'gängeln', sondern Verständnis für die Besonderheiten des Ortes zu entwickeln und dafür, dass die Orientierung an traditionellen und regionaltypischen Bauformen zur Eigenständigkeit von Bauvorhaben und damit zur Identität des Dorfes beitragen kann. Die Übernahme und Weiterentwicklung prägender Gestaltungsmerkmale lässt im Idealfall gute Architektur entstehen, die eigenständig ist und sich gleichzeitig in die gewachsenen Strukturen einfügt. Im Zusammenspiel mit der historischen und verträglich umgenutzten Bausubstanz entwickelt sich ein Ortsbild, dass sich über die Zeitläufe hinweg seine eigene Identität bewahrt. Gleichzeitig werden Freiflächen als unverzichtbarer Bestandteil des Orts- und Straßenbild respektiert.

Der Geltungsbereich der Satzung ist im beigefügten Lageplan dargestellt. Er umfasst den Teil des Gemeindegebietes, in dem historische Strukturen und Entwicklungen ablesbar ist, für den Regelungsbedarf besteht und für den es keine Bebauungspläne gibt.

Satzung

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Donaueschingen hat auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften am.....die Satzung für die örtlichen Bauvorschriften 'Ortsmitte Aasen' (Gestaltungssatzung) beschlossen.

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.02.2023,

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.01.2023,

3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26),

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.04.2023 (GBl. S. 137).

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Gestaltungssatzung gilt für alle baulichen Anlagen gem. § 1 (2) LBO-BW innerhalb des im beigefügten Lageplan dargestellten räumlichen Geltungsbereichs.
- (2) Die Satzung gilt gem. § 2 (13) LBO-BW für die Errichtung das Herstellen, Aufstellen, Anbringen, Einbauen, Einrichten, Instandhalten, Ändern und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen.
- (3) Abweichende oder weitergehende Anforderungen aufgrund denkmalrechtlicher Vorschriften oder aufgrund allgemein geltender örtlicher Bauvorschriften bleiben von der Satzung unberührt.
- (4) Mit dem Bauantrag sind Planunterlagen einzureichen, in denen die Einhaltung der geltenden Vorschriften der Gestaltungssatzung nachgewiesen wird.

§ 2 Gestaltungsgrundsätze

- (1) Bauliche Anlagen müssen sich in Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügen und dürfen das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder beeinträchtigen.
- (2) Historische und ortsbildtypische Besonderheiten sowie prägende Merkmale der jeweiligen Gebäude sind besonders zu berücksichtigen. Auf Kultur- und Naturdenkmale und auf erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

§ 3 Bebauung

- (1) Die gewachsene Baustruktur und das vorhandene Straßenbild sind zu erhalten. Bestehende Raumkanten, Vor- und Rücksprünge sowie Gebäudeabstände sind entlang der Straßen aufzunehmen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Anforderungen an zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Belichtung, Belüftung und Brandschutz dies erfordern.
- (2) Die Baukörper sind in weitgehend rechteckiger geschlossener Form zu erstellen.
- (3) Neubebauungen müssen sich hinsichtlich Maßstäblichkeit und Gestaltung in die bestehende städtebauliche Struktur einfügen.

§ 4 Hauptbaukörper

- (1) Als Hauptbaukörper gelten Gebäude, die eine Traufhöhe von mindestens 3,50 m aufweisen.
- (2) Die Gebäudelänge muss mindestens das 1,5-fache der Gebäudebreite betragen.
- (3) Die Trauf- und Firsthöhen müssen sich an der historischen Nachbarbebauung orientieren und sich in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen.
- (4) Einschnitte in die Gebäudegeometrie sind ausschließlich als Loggien mit wandgleichen Brüstungen zulässig.
- (5) Bei Neubebauungen sind Balkone in Anbauten zu integrieren.

§ 5 Nebengebäude, Anbauten

- (1) Nebengebäude, z. B. Garagen und Anbauten sind in Form und Maßstab dem jeweiligen Hauptbaukörper unterzuordnen. Sie müssen einen gestalterischen Zusammenhang zum Hauptgebäude aufweisen.
- (2) Anbauten sind in weitgehend rechtwinkliger Bauweise zu erstellen.
- (3) Je Hauptbaukörper ist ein Anbau zulässig. Anbauten müssen mit einer Seite vollständig an das Hauptgebäude angeschlossen sein.
- (4) Anbauten sind so zu gestalten und an das Hauptgebäude anzuordnen, dass der öffentliche Raum nicht beeinträchtigt wird.

§ 6 Dachgestaltung

- (1) Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer mit mittig angeordnetem und durchlaufenden First zulässig.
- (2) Die Mindest-Dachneigung beträgt bei Hauptgebäuden 40°.
- (3) Vorhandene traditionelle Elemente der Dachkonstruktionen (z.B. Staffelgiebel) sind zu erhalten.
- (4) Für Nebengebäude und Anbauten sind Sattel-, Pult- oder Flachdächer zulässig. Die Dachneigung kann 40° unterschreiten.
- (5) Als Dacheindeckung sind glasierte Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig. Es sind naturrote, braunrot engobierte, ziegelbraune oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden. Dachbegrünungen sind zulässig. Nicht beschichtete Materialien aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.
- (6) Dächer von Nebengebäude oder Anbauten mit einer Dachneigung von weniger als 15° sind extensiv zu begrünen.

§ 7 Dachaufbauten

- (1) Zulässig sind Schleppgauben, Giebel-/ giebelständige Gauben mit Satteldach.
- (2) Es ist nur eine Gaubenart je Gebäudeseite zulässig.
- (3) Je Hauptgebäude ist ein Zwerchhaus mit einer Gesamtbreite von maximal $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge m zulässig. Das Zwerchhaus ist mit einem symmetrischen Satteldach auszuführen.
- (4) Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- (5) Der Abstand von Dachaufbauten und Dachflächenfenster muss mindestens 1,0 m zum First, mindestens 0,5 m zur Traufe, mindestens 2,0 m zum Ortgang und mindestens 1,5 m zwischen den Einzelgauben betragen.
- (6) Die Gauben sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.
- (7) Dacheinschnitte, sogenannte Negativgauben und Dachterrassen sind nur auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig.
- (8) Dachaufbauten in zweiter Reihe sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in ihrer Größe den Aufbauten in erster Reihe deutlich unterordnen.
- (9) Je Gebäudeseite sind maximal zwei Dachflächenfenster mit einer Größe von bis zu 1,2 m² zulässig. Verglaste Lichtbänder müssen sich in die Dachgestaltung einfügen.

§ 8 Fassadengestaltung

- (1) Es gilt das Prinzip der Lochfassade mit klar ablesbarer Fassadengliederung. Die Geschossigkeit der Gebäude muss anhand der Fassadengliederung eindeutig ablesbar sein.
- (2) Historische Fassadengliederungen und Bauelemente, z. B. Naturstein-Bauteile sowie Fenster- und Torgewände sind zu erhalten und zu übernehmen.
- (3) Mit Ausnahme von Tor- und Türöffnungen sind nur rechteckige Formate zulässig.
- (4) Hauptbaukörper sind mit einem mindestens 0,3 m hohen Sockel auszuführen, der einen Vorsprung zur restlichen Wand aufweist.

- (5) Zulässige Materialien für die Fassadengestaltung sind Putz, Holz, unglasierte Ziegel in Rot- oder Brauntönen. Für Sockel und untergeordnete Bauteile sowie Fenster- und Torgewände sind Naturstein- und Bruchsteinmaterialien zulässig.
- (6) Unzulässig sind Kunststoff- oder Metallmaterialien, Faserzementplatten, Keramikfliesen, Kunststeinverkleidungen, Scheinfachwerk, polierte Natursteinmaterialien, Wasch- oder Sichtbeton und Glasbausteine.
- (7) Schein- und Zierelemente ohne Bezug zur Baukonstruktion sind nicht zulässig (z.B. Scheinfachwerk).
- (8) Vorgesetzte Jalousien- oder Rollladenkästen sind nicht zulässig. Fensterläden sind als Klappläden auszuführen.
- 8)) Ungegliederte Fassaden ab einer zusammenhängenden Fläche von 30 m² sind zu begrünen.
- (9) Zum Schutz vor Vogelschlag sind für Glaselemente ab 4 m² Glasfläche Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist keine geeignete Maßnahme. Über-Eck-Verglasungen sind nicht zulässig.

§ 9 Farbgestaltung

- (1) Die Farbgestaltung der Fassaden ist an das Orts- und Straßenbild anzupassen.
- (2) Die farbliche Gestaltung der Fassaden ist auf der Grundlage von Farbmustern mit der Stadt Donaueschingen abzustimmen.

§ 10 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen sich in Form, Material, Gestaltung und Farbe dem jeweiligen Gebäude deutlich unterordnen.
- (2) Selbständige Werbeanlagen sind unzulässig.
- (3) Je Betrieb ist eine Werbeanlage zulässig. Anlagen mehrerer Betriebe an einem Gebäude müssen in Form, Material, Gestaltung und Farbe aufeinander abgestimmt sein.
- (4) Werbeanlagen sind ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses bis 0,30 m unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig.

- (5) Die Größe von Werbeanlagen darf je Gebäudeseite eine Fläche von 1,50 m² nicht überschreiten. Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von maximal 0,30 m aufweisen.
- (6) Auskragende Werbeanlagen (sog. 'Stechschilder') sind bis zu einer Fläche von 0,60 m² und mit einer Auskragung von maximal 0,80 m zulässig.
- (7) Unzulässig sind sich bewegende oder blinkende Anlagen, laufende Schriftbänder und Werbefahren.
- (8) Die Unzulässigkeit von Werbeanlagen gem. Pkt. (7) gilt nicht für zeitlich begrenzte Veranstaltungen von jeweils maximal zwei Wochen.

§ 11 Freiflächen

- (1) Die vorhandene Freiflächenstruktur entlang der öffentlichen Straßen ist aufzunehmen und zu erhalten.
- (2) Die Flächen zwischen dem Fahrbahn- bzw. Gehwegrand und den Gebäuden sind als offene, begrünte Vorgärten anzulegen. Abschirmende Einfriedungen und / oder Heckenpflanzungen sind nicht zulässig.
- (3) Die Oberflächenbefestigung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Historische Materialien, z. B. Natursteinpflaster sind zu erhalten bzw. wieder zu verwenden.
- (4) Stellplätze sind entlang der öffentlichen Straßen nur in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,25 (Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) zulässig. Sie sind durch Baumpflanzungen so zu untergliedern, dass nach maximal drei Stellplätzen ein Baum angeordnet wird.
- (5) Beton-Verbundsteinpflaster, großformatige Betonplatten sind unzulässig. Asphalt ist nur für die Herstellung einer Grundstückszufahrt zulässig.
- (6) Je Hauptbaukörper ist auf dem der öffentlichen Straße zugewandten Grundstücksbereich mindestens ein Laubbaum zu pflanzen, wenn dies die nachbarrechtlichen Bestimmungen zulassen.

§ 12 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind in schlichter Form als Holz- oder Schmiedeeisen-Staketenzäune, Hecken und lose aufgeschichtete Trockenmauern aus Natursteinmaterialien zulässig. Zäune sind mit senkrechter Lattung bzw. mit senkrechten Stäben auszuführen.
- (2) Die Höhe der zulässigen Einfriedungen darf entlang der öffentlichen Straßen 1,20 m ab der Gelände-Oberkante nicht überschreiten.
- (3) Zäune sind kleintierdurchlässig zu gestalten, d.h. sie sollen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Unterkante der Einfriedung aufweisen. Sockel an Einfriedungen sind daher nicht zulässig.
- (4) Nicht zulässig sind Maschendraht- oder Stacheldrahtzäune, Gabionenwände, massive Mauern und Hecken aus Nadelgehölzen, mit Ausnahme von Eiben.

§ 13 Stellplatzverpflichtung

- (1) Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze wird festgesetzt auf:
 - 1 Stellplatz je Wohneinheit bei Wohnungen mit einer Brutto-Grundfläche von bis zu 60 m²,
 - 2 Stellplätze je Wohneinheit bei Wohnungen mit einer Brutto-Grundfläche von mehr als 60 m².
- (2) Die maximale Anzahl an Stellplätzen wird auf den Eigenbedarf des jeweiligen Grundstücks beschränkt.

§ 14 Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Von den Vorschriften dieser Satzungen können gem. § 56 LBO-BW Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen zugelassen werden, wenn dadurch die Ziele der Gestaltungssatzung nicht beeinträchtigt werden.

§ 15 Bestandsschutz

- (1) Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung bereits genehmigten oder errichteten baulichen Anlagen genießen Bestandschutz.

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Verstöße gegen die Gestaltungssatzung stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 75 LBIO-BW dar und können mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 17 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.