

Stadt Schwäbisch Hall

Örtliche Bauvorschrift zum Erhalt der historischen Dachlandschaft von Schwäbisch Hall und Steinbach

Der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Hall hat aufgrund von § 74 Abs. 1, 4 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 521), zuletzt geändert durch Verordnung vom 29.10.2004 (Gbl. S. 810) sowie durch Gesetze vom 14.12.2004 (Gbl. S. 884, 895) und durch Verordnung vom 25.04.2007 (Gbl.S. 252) am 29.07.2009 folgende Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dargestellt in den Plänen der Abteilung Stadtplanung im Maßstab M 1:1000 vom 07.01.2009.

§ 2 Allgemeine Grundsätze

1. Im Geltungsbereich dieser Satzung sind alle baulichen Anlagen so zu behandeln, dass die kulturell und bauhistorisch bedeutsame Gesamtheit der prägenden Elemente der Schwäbisch Haller Innenstadt gesichert ist. Als prägende Elemente der Schwäbisch Haller Innenstadt sind insbesondere der überlieferte mittelalterliche Stadtgrundriss, sowie die hieraus resultierenden Bebauungsstrukturen zu werten. Geschützt ist hierbei besonders die Dachlandschaft von Schwäbisch Hall, wie sie vom öffentlichen Verkehrsraum, anderen Grundstücken, Aussichtspunkten und den umliegenden Hängen sichtbar ist.
2. Bauliche Maßnahmen sind bezüglich Gestaltung, sichtbarer Konstruktion, Werkstoffwahl und Farbe so auszuführen, dass das vorhandene überlieferte Straßen- und Stadtbild und das Altstadtgefüge nicht beeinträchtigt wird.
3. Um diesen Schutz der historischen Dachlandschaft zu gewährleisten ist es erforderlich, dass sich Neu- und Erweiterungsbauten nach Proportion, Gliederung, Baustoff, Form und Farbgebung in die Dachlandschaft einfügen. Erweiterungsbauten oder Anbauten und Dacheinschnitte müssen in angemessenem Größenverhältnis zum Bestand stehen und sich in Form, Proportion, Dachneigung und

Dachform an dem vorhandenen Baukörper orientieren.

§ 3 Dachgestaltung

1. Die Dachneigung muss sich nach der historischen Bauweise des jeweiligen Bauwerks, Straßenzuges oder der Umgebung richten. Flachdächer sind nur zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen oder historisch begründet sind.
2. Als Dachdeckung sind hochformatige, naturrote Tonziegel zu verwenden, z.B. Biberschwanz mit geradem Abschluss oder Korbbogenschnitt / Segmentbogen oder Doppelmuldenfalzziegel. Im Einzelfall sind abweichende historische Dachziegel zulässig, wenn dies historisch begründet ist. Ausgeschlossen sind engobierte, glasierte oder gedämpfte Ziegel.
3. Die Dacheindeckung der Gauben sind, soweit technisch möglich, mit dem gleichen Werkstoff, Farbe und Art wie auf dem Hauptdach auszuführen.
4. Dachöffnungen bis zu 1 m² sind zulässig.

§ 4 Solar- und Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sind nur zulässig, wenn sie folgende Bedingungen erfüllen:

1. sie sind vom öffentlichen Verkehrsraum, den umliegenden Hängen, Aussichtspunkten und anderen Grundstücken und Gebäuden nicht einsehbar
und
2. sie ordnen sich dem historischen Charakter des Gebäudes oder der Umgebung gestalterisch unter
und
3. die Anlagen werden flächenbündig in die Dachdeckung eingebunden
und
4. die Oberfläche ist nicht reflektierend

§ 5 Außenantennen, Parabolantennen und Mobilfunkanlagen

1. Außenantennen, Parabolantennen und Mobilfunkanlagen sind nur zulässig auf einem nicht einsehbaren, straßenabgewandten Teil des Daches unterhalb der Firstlinie.
2. Sie sind auf die geringstmögliche Größe zu beschränken und farblich an den Anbringungsuntergrund anzupassen.

3. Bei einem Mehrfamilienhaus ist nur 1 Außenantenne zulässig.
4. Technische Anlagen und Installationen (wie z.B. Lüftungs- und Klimaanlage, Aufzüge) sind nur dann zulässig, wenn sie flächenbündig mit der Fassade und Dachoberfläche abschließen.

Aufzugsüberfahrten und -schächte sind ausnahmsweise zulässig. Sie müssen aber auf der straßenabgewandten Seite liegen und die gleiche Farbigkeit und aus demselben Material sein, wie die angrenzenden Dachflächen. Sie dürfen auch die Fristlinie des Hauptgebäudes nicht überragen. Sie sind im Abschluss als Gauben oder mit Satteldach auszuführen.

§ 6 Farbgebung in der Umgebung eines Kulturdenkmals

Farbanstriche an Gebäuden, die in Sichtbeziehung zu einem Kulturdenkmal stehen, sind mit der Fachbehörde abzustimmen.

§ 7 Ausnahmen

Von den Bestimmungen dieser Satzung können gemäß § 56 Abs. 3 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in begründeten Einzelfällen Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie sich aus den Umständen des Einzelfalls ergeben und dem Sinn dieser Satzung nicht zuwiderlaufen.

§ 8 Einführung der Kenntnisgabe

Gemäß § 74 Abs. 1 Ziffer 7 LBO besteht im Geltungsbereich dieser Satzung eine Kenntnisgabepflicht für folgende Vorhaben, die nach § 50 i.V.m. dem Anhang zur LBO verfahrensfrei sind:

1. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Sonnennutzung
2. Außen- und Parabolantenne an Gebäuden
3. Farbgebung in der unmittelbaren Umgebung eines Kulturdenkmals
4. Öffnungen in Dachflächen ab 1 m².

Die Durchführung der Angrenzerbenachrichtigung im Rahmen des Kenntnisgabeverfahrens ist entbehrlich.

§ 9 Besondere Anforderungen an Bauvorlagen

Die erforderlichen Bauvorlagen werden in Absprache mit der Baurechtsbehörde festgelegt.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung können nach § 75 Abs. 3 und 4 LBO mit einer Geldbuße bis 50.000,00 € geahndet werden.

§ 11 Hinweise, Verhältnis zu anderen Bauvorschriften

1. Es wird darauf hingewiesen, dass für die in § 8 aufgeführten Maßnahmen noch zusätzliche Genehmigungen, insbesondere denkmalschutzrechtliche Genehmigungen erforderlich sind, bzw. sein können, die vor Baubeginn vorliegen müssen. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes für Baden-Württemberg bleiben unberührt.
2. Sofern in Bebauungsplänen als integrierte Satzungen von den hier getroffenen Festsetzungen abweichende Örtliche Bauvorschriften innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung geregelt sind, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ergänzt gemäß Satzungsbeschluss vom 29.09.2009:

Soweit von Baumaßnahmen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von in Anhang der FFH-Richtlinie aufgeführten Tierarten (betrifft insbesondere alle Fledermausarten) oder gebäudebrütende Vogelarten betroffen sind, sind die Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 BNatSchG zu beachten und die untere Naturschutzbehörde zu unterrichten

§ 12 Inkrafttreten dieser Vorschrift

Diese Satzung mit ihren Bestandteilen

- a) Textteil
- b) Lageplan

wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung rechtskräftig

Schwäbisch Hall, den 7. Januar 2009

Hermann-Josef Pelgrim
Oberbürgermeister

Der Hinweis zum Textteil und Lageplan der o. g. Satzung wurde am
20. November 2009 im Haller Tagblatt veröffentlicht.