

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen,  
Werbeanlagen und Automaten und über besondere  
Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und  
Automaten zum Schutz des historischen Altstadtkerns

---

Aufgrund von § 73 und § 74 der Landesbauordnung - LBO - für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.Bl.S.770) sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3.10.1983 (Ges.Bl.1983 S.577), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1984 (Ges.Bl.1984 S.675), hat der Gemeinderat am am 14. Februar 1989 folgende Satzung als örtliche Bauvorschrift zum Schutz des historischen Altstadtkerns beschlossen:

**P R Ä A M B E L**

Das historische Stadtbild von Mühlheim a.d.D. soll in seinem charakteristischen Erscheinungsbild erhalten bzw. wieder hergestellt werden. Diesem Zweck dienen die örtlichen Bauvorschriften. Sie zeigen die Bandbreite der gestalterischen Möglichkeiten auf und sollen dazu beitragen, daß Erhaltung, Entwicklung und Gestaltung des Altstadtgefüges nicht im Gegensatz zu einer zeitgemäßen Nutzung stehen. Um diese Ziele zu erreichen, ist jedoch die Mitwirkung und das Bewußtsein aller Bürger notwendig, indem sie

- die baulichen Vorhaben rechtzeitig mitteilen und
- gegenüber den Anregungen und der Beratung durch die Stadt bzw. deren Gestaltungsbeauftragten

aufgeschlossen sind.

**§ 1**

**Örtlicher Geltungsbereich**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den im Lageplan "Örtliche Bauvorschriften für den historischen Stadtkern" vom 06.12.1988 schwarz umrandeten Bereich.
- (2) Der Lageplan ist als Anlage Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**

**Sächlicher Geltungsbereich**

Die Satzung ist bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Neubauten, Wiederaufbauten, Modernisierungen und Instandsetzungen, Umbauten und Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen anzuwenden. Die Regelungen der Satzung gelten für bauliche Anlagen, Bauteile sowie Anlagen und Außenwerbung.

Sämtliche hiermit erfaßten Maßnahmen sind in engem Einvernehmen mit der Gemeinde bzw. deren Gestaltungsbeauftragten abzustimmen.

### § 3

#### Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen

##### (1) Grundsatz

Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten, sollen bezüglich Gebäudeform und -stellung, Konstruktion, Werkstoffwahl, Farbgebung und Gestaltung der Erhaltung und Entwicklung des historischen Stadtbildes dienen.

##### (2) Bauwerke

1. Der vorhandene Stadtgrundriß mit der geschlossenen Bauweise, der Stellung der Gebäude, den Firstrichtungen, den Dachneigungen, den Gebäudehöhen und den Versätzen zwischen den aneinandergebauten Gebäuden ist beizubehalten. Die Erhaltung des Baucharakters der Gebäude auf oder entlang der ehemaligen Stadtmauer, bei denen die geschlossenen Wandflächen gegenüber den Fensterflächen überwiegen ist zu gewährleisten. Im Einzelfall ist die Ausführung der Gebäuderückseiten oberhalb der Stadtmauer mit wehrgangartigen Vorbauten in Holzbauweise, - die es ermöglichen soll größere Fenster und Freisitze einzurichten, ohn daß der geschlossene Eindruck der Stadtmauerbebauung verloren geht - möglich. Die Gestaltung - unter der Beachtung der aufgeführten Gestaltungsmerkmale - ist mit den Gestaltungsbeauftragten der Stadt und der Denkmalschutzbehörde abzustimmen (Einzelberatung).
2. Wenn mehrere Gebäude zu einem Gebäude zusammengefaßt werden, sind die Fassaden entsprechend den bisherigen Hausbreiten zu gliedern.
3. Die ursprünglichen Proportionen der einzelnen Bauglieder zueinander (z.B. Windbretter, Traufbohlen etc.) sind in ihrem Abmessungen beizubehalten.

##### (3) Dächer

###### 1. Dachform

Die Dachlandschaft ist in der gegebenen Einheitlichkeit und Geschlossenheit vom Material und von den Neigungswinkeln her zu erhalten. Dächer sind grundsätzlich als gleichseitige Satteldächer mit mehr als 45° auszuführen.

###### 2. Material

Die Dachdeckung ist in naturfarbenem Ziegelmaterial - bevorzugt Biber-schwanzdeckung auszuführen.

###### 3. Traufhöhen

Die Traufhöhen benachbarter Gebäude müssen voneinander abweichen, soweit der historische Bestand nicht bereits gleiche Traufhöhen aufweist. (Vgl. (2) 1). Dazu können bei gleicher Geschoßzahl Kniestöcke zugelassen bzw. vorgeschrieben werden.

4. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind auf das Notwendigste zu beschränken und nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Gestaltungsbeauftragten der Stadt, bzw. der Denkmalschutzbehörde zulässig. (Art, Anzahl und Gestaltung sind im Einzelfall gemeinsam zwischen Bauherr, Planer und Stadt sowie deren Beauftragten für die Gestaltung festzulegen.)

5. Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sich auf der Dachfläche nicht gleichzeitig Dachgauben befinden, und nur dort, wo sie vom öffentlichen Bereich (Straße, Plätze) nicht einsehbar sind. Zulässige Dachflächenfenster dürfen in ihrer Summe max. 1,5 % der betreffenden Dachflächen-seite ausmachen; dabei darf ihre Einzelgrösse 0,5 qm nicht überschreiten. Der Abstand von First, Traufe und Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen.

6. Dachüberstand, Rinnen, Verkleidungen

Der Dachüberstand an der Traufe muß mindestens 40 cm betragen. Regenrinnen sind als offene Halbrundrinnen auszubilden. Regenrinnen sind in gestrichenem Metall oder in Kupfer herzustellen.

Verkleidungen des Schornsteinkopfes aus Kunststoff bzw. Klinker oder verzinktem Blech sind nicht gestattet.

(4) Fassaden

Die historischen Proportionen und Gliederungen der Fassaden sind beizubehalten. Im Regelfall ist als Fassadengrundform die ortsübliche Lochfassade mit stehenden, rechteckigen Einzelfenstern in durchsichtigem, ungetöntem Flachglas beizubehalten. Straßen- und platzseitige Fassadenbreiten müssen durch deutliche vertikale Glieder ablesbar sein. Die tragenden Elemente müssen im Erdgeschossbereich zumindest an den der öffentlichen Straße zugewandten Gebäudeseiten und Gebäudeecken als deutlich ablesbare Pfeiler oder Wandscheiben ausgebildet werden.

1. Schaufenster sind in Grösse und Proportion auf das Gebäude und seinen Maßstab abzustimmen. Dabei ist eine Gliederung der Flächen einzuhalten, die dem historischen und statischen Konstruktionssystem entspricht. Schaufenster müssen Brüstungen oder Sockel erhalten und sind entsprechend der Gestaltung der Obergeschosse mit deutlich ablesbaren Pfeilern zu untergliedern. Außerdem sind sie von der Außenwand in die vorhandene Mauertiefe zurückzusetzen.
2. Tore sind in Holzbauweise herzustellen und mit Holz zu verkleiden. Bestehende Scheunentoröffnungen mit ihren Umrahmungen sind als Fassadenelemente, auch bei Nutzungsänderung der Gebäude, zu erhalten bzw. wieder herzustellen.
3. Türen, Fensterrahmen und Rahmen der Schaufensteranlagen sind aus Holz herzustellen. Fensteröffnungen mit hölzernen Bekleidungen sind zu erhalten. Ungeteilte Glasflächen über 0,8 qm sind durch Fensterhölzer zu gliedern.

4. Waren Fenster mit Klapppläden versehen oder sind diese noch vorhanden, so sind die Klapppläden entweder wieder herzustellen oder beizubehalten. Vordächer und Vorbauten dürfen an den Straßenfronten nicht neu errichtet werden. Ausnahmen können im Einzelfall bei einem Neubau zugelassen werden, wenn die Proportionen ein neues harmonisches Bild entstehen lassen, sowie ein Einfügen in die Umgebungsbebauung gewährleistet ist. (Einzelberatung)
5. Rolläden und Außenjalousien sind generell unzulässig. Markisen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie aus nichtglänzendem Material und mit nicht störender Farbgebung hergestellt sind.
6. Für die Aussenhaut von Gebäuden ist Kellenwurf oder gescheibter Putz zu verwenden. Unzulässig sind grobgemusterte oder modische Putztechniken sowie Verkleidungen aus Glas, Keramik, Spaltklinker, geschliffenen Werksteinen oder Kunststeinen, Schiefer oder Asbest-Zementplatten und Metalltafeln oder Platten.
7. Fachwerke müssen erhalten werden. Ausfachungen sind ohne Richtschieit zu verputzen. Glatte und glänzende Oberflächen sowie Verkleidungen aus Schindeln und Platten sind nicht zugelassen. (siehe auch (4) 6.)
8. Bei bestehenden Gebäuden mit vorhandenem Sockelgeschoß ist eine Wiederherstellung in der ursprünglichen Art vorzusehen. Bei neuen Sockelausführungen in Naturstein sind ortsübliche Steinarten zu verwenden (Tuff, Kalkstein, Sandstein, o.ä.).
9. Werden Geschoßnutzungen mehrerer Gebäude zusammengefaßt, so ist der Stoß der einzelnen Gebäude in der Fassade sichtbar zu lassen (siehe auch (2) 2.)

(5) Farbgestaltung der Gebäude

1. Das farbige Erscheinungsbild des Ortskerns ist beizubehalten bzw. wieder herzustellen. Eventuell durch Befunduntersuchungen sich ergebende Farbtöne sind einzuhalten.
2. Bei Farbgebungen an Neubauten, nach Renovierungen und bei Pflege vorhandener Gebäude ist besonders Rücksicht auf die Gesamtwirkung des Straßen- oder Platzraumes, dominierende Gebäude und unmittelbare Nachbarhäuser sowie auf die einzelnen Architekturteile zu nehmen.
3. Die Wahl der Farbe hat im Einvernehmen mit den Gestaltungsbeauftragten der Stadt zu erfolgen bzw. ist mit diesen abzustimmen (Einzelberatung).

(6) Treppen

Treppenstufen an Hauseingängen sowie andere Treppenstufen auf dem Grundstück sind als Blockstufen in Naturstein auszuführen oder in Kunststein, wenn die Farbe oder Körnung dem Naturstein entsprechen.

Handläufe und Geländer an Außentreppen sind - in einfacher handwerklicher Ausführung aus Holz oder Eisen - in Abstimmung mit der Gemeinde herzustellen.

(7) Antennen

Außenantennen auch Parabolantennen sowie Funkmasten sind unzulässig, sofern sie vom öffentlichen Bereich einsehbar sind.

(8) Automaten und Werbeanlagen

1. Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Werkstoff, Farbe in Maßstäblichkeit und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder (z.B. Gesimse, Erker, Pfeiler ect.) nicht verdecken oder überschneiden sowie die Wirkung von Kunst- oder Kulturdenkmälern und dergleichen nicht beeinträchtigen. Regellose Häufungen von Anlagen der Außenwerbung am gleichen Haus, die Verwendung fluoreszierender Farben und bildlicher Darstellung größer als 0,5 m<sup>2</sup>, sind nicht zulässig.
2. Firmenaufschriften sind als aufgesetzte und indirekt beleuchtete Schriften zulässig. Aufgemalte Schriften sind vorzuziehen. Die Schrifttype soll sich einer lapidar bzw. einer römischen Kapitalis bzw. einer entsprechenden Wechselkontur annähern. Die Schrifthöhe darf max. 35 cm betragen. In Form von Blinklicht, Transparenten und sich bewegenden Konstruktionen dürfen Außenwerbungen nicht ausgeführt werden.
3. Auslegeschilder sind in Gestalt und Form dem städtischen Bild einzuordnen (künstlersiche Steckschilder ect.).
4. Anschläge außerhalb der öffentlichen Anschlagflächen sowie außerhalb der Stätte der Leistung sind unzulässig.
5. Schaufenster sind zu mindestens 80 % transparent zu halten.
6. Automaten sind nur in bestehenden Nischen, Passagen und als Bestandteile der Schaufensteranlagen zulässig. Sie sind unzulässig, wenn sie auf die der Straße zugewandten Fassaden aufgesetzt werden. (Hineinragen in den Verkehrsraum!)

(9) Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Bereich sind entweder als max. 100 cm hohe Mauern oder als max. 100 cm hohe Holzzäune mit Hinterpflanzung in der selben Höhe herzustellen.

1. Mauern: Es sind nur verputzte oder mit Naturstein verkleidete Mauern zulässig.
2. Zäune: Es sind nur Lattenzäune mit Holzpfosten oder halbierten Rundhölzern zulässig.

§ 4

Genehmigungspflicht

Nach § 73 Abs. 2 Landesbauordnung (LBO) bedürfen nachstehend aufgeführte Vorhaben der Genehmigung

- (1) Alle Veränderungen baulicher Anlagen, soweit sie das äußere Erscheinungsbild betreffen (auch die Farbgebung). Dies gilt auch für die Freilegung von Bauteilen, z.B. Fachwerk, Tür- oder Fensterumrahmungen ect.
- (2) Einfriedungen (auch Stützmauern, Einfassungsmauern ect. soweit diese von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind.)
- (3) Werbeanlagen
- (4) Die Genehmigungspflicht nach anderen Vorschriften wird von dieser Satzung nicht berührt.

§ 5

Besondere Anforderungen an Bauvorhaben

Die Baurechtsbehörde kann bei Neubauten, Wiederaufbauten, Renovationen, Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten besondere Nachweise und Planunterlagen verlangen:

1. Darstellung der Nachbargebäude
2. Farbskizzen
3. Darstellung von Details

§ 6

Befreiungen

- (1) Von zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann auf Antrag Befreiung erteilt werden, wenn
  1. Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern oder
  2. die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führt und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (2) Zuständig für die Erteilung von Befreiungen gem. Abs.1 ist im Einvernehmen mit der Stadt die Baurechtsbehörde.

§ 7

Bestandteile der Satzung

Diese Satzung besteht außer den textlichen Festsetzungen aus dem Übersichtsplan mit Darstellung der Grenzen des Geltungsbereichs vom 06.12.88.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer fahrlässig gegen diese Vorschriften verstößt. Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung können gem. § 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 20.000,-- DM geahndet werden.

§ 9

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 20.6.1978 außer Kraft.

Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 09.08.1988

Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.08.88 bis 26.09.88

Auslegungsbeschuß gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.12.1988

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 15.12.1988

Als Entwurf ausgelegt vom 27.12.88 bis 30.01.89

Satzungsbeschuß des Gemeinderates vom 14.02.1989 gem. § 10 BauGB

Anlage

a) Abgrenzungsplan vom 06.12.1988

Mühlheim an der Donau, den 14. Febr. 1989

Bürgermeister

Genehmigt durch das Landratsamt Tuttlingen am 09.06.1989

Ausgefertigt:

Mühlheim a.d.D., den 03.07.1989

Öffentlich bekanntgemacht am 06.07.1989



Lageplan  
"Örtliche Bauvorschrift für den historischen Stadtkern von Mühlheim a. D."  
vom 06.12.88