

# Satzung

der Gemeinde Bahlingen a. K. über

## **A) die örtlichen Bauvorschriften „Ortskern“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Bahlingen a. K. hat am 07.02.2022 die Örtlichen Bauvorschriften unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40)

### **§ 1**

#### **Präambel**

Ziel dieser Satzung ist, das historische Erscheinungsbild des Ortskerns der Gemeinde Bahlingen am Kaiserstuhl zu erhalten und weiter zu entwickeln. Die konkreten Regelungen sollen die Erneuerung und die Modernisierung von Gebäuden im Ortskern unterstützen.

Das historische Erscheinungsbild des Ortskerns von Bahlingen ist geprägt durch geschlossene Straßenrandbebauung, insbesondere durch die früheren Winzerhöfe mit zum Teil denkmalgeschützten Gebäuden. Dennoch ergibt sich durch die Reihung von Einzelbaukörpern und unterschiedlichen Gebäudebreiten eine Kleingliedrigkeit des Ortsbildes. Auch bei einer Reihung bleiben die Einzelbaukörper ablesbar. Die Gebäude unterscheiden sich bei der Gebäudeflucht durch Gebäudevorsprünge, versetzte Traufhöhen, Giebelstellungen, unterschiedliche Gesims-, Brüstungs-, Sturz- und Traufhöhen sowie Dachneigungen und Dachformen. Die geschlossene Bauweise setzt sich auch in den Nebenstraßen fort, sodass auch dort geschlossene Straßenräume zu finden sind.

Neben der prägenden, überwiegend geschlossenen Bauweise im Ortskern bestimmt die bestehende Dachlandschaft aus traditionellen Satteldächern mit roten bis braunen Dachziegeln das Erscheinungsbild. Hierdurch ergibt sich für den Ortskern ein zusammenhängendes, harmonisches Erscheinungsbild und die Dachformen stellen ein wesentliches verbindendes Element des Ortskernes dar. Die Vorgaben zur Dachgestaltung stellen daher den Kernpunkt dieser Gestaltungssatzung dar.

Es ist nicht die Intention der Satzung, dass neue Gebäude als Kopien historischer Gebäude errichtet werden. Vielmehr lässt die Satzung auch Neubauten zu, bei denen in einem freien und fantasievollen Umgang mit den Bahlinger Ortskern bestimmenden historischen Gestaltungselementen, eine durchaus zeitgemäße Baugestaltung erreicht werden kann. Die Gestaltungssatzung soll aber auch dazu beitragen das Bewusstsein für die Schönheit und die hohe städtebauliche Qualität des Ortskerns weiter zu stärken.

## **§ 2**

### **Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich ist die Abgrenzung im Zeichnerischen Teil (Anlage Nr. 1) vom 31.01.2022 maßgebend.

## **§ 3**

### **Dächer und Dachaufbauten**

- (1) Dächer sind als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mindestens 30° auszuführen.
- (2) Hauptgebäude können ausnahmsweise mit begrüntem Flachdach mit maximal 10° Neigung ausgeführt werden, wenn diese in 2. Reihe errichtet werden und ein Gebäude in 1. Reihe besteht.
- (3) Nebengebäude und Garagen sind mit begrüntem Flachdach zulässig, wenn sie sich dem Hauptdach unterordnen und vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.
- (4) Für Dacheindeckungen sind Tondachziegel oder Dachsteine in roten bis braunen oder grauen Farbtönen zulässig. Glasierte oder reflektierende Dacheindeckung, ist nicht zulässig.
- (5) Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

Es sind nur rechteckige Standardmodule in Parallelität zur betreffenden Dachfläche zulässig. Der baulich erforderliche Mindestabstand zur Dachoberfläche darf nicht überschritten werden. Der Abstand zum First muss mindestens 30 cm betragen. Spiegelförmige Oberflächen sind zu vermeiden. Solaranlagen an Fassaden sind unzulässig.

Auf Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen bis zu einer Neigung von maximal 10° und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachhaut zulässig.

- (6) Dachgauben sind bis zu einer Länge von maximal 2/3 der Dachlänge zulässig.

Übereinanderliegende Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die 2. Reihe ist bis zu maximal 1/2 der Dachlänge zulässig.

Zum First muss ein Abstand von mindestens zwei Ziegelreihen eingehalten werden, zum Ortgang ein Abstand von mindestens 0,8 m.

Die Dachneigung von Dachgauben muss mindestens 15° betragen. Dachaufbauten und ihre Dächer müssen in das Hauptdach eingebunden werden. Sie dürfen kein zum Hauptdach gegenläufiges Gefälle haben.

Die Dacheindeckung der Gauben ist mit dem gleichen Werkstoff sowie in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach vorzunehmen.

## **§ 4**

### **Fassadengestaltung**

- (1) Straßenseitig ist als Fassadengrundform die Lochfassade mit stehenden rechteckigen Einzelöffnungen (Höhe größer als Breite) und überwiegenden Wandanteilen beizubehalten, bzw. wiederherzustellen.
- (2) Bei der Farbgebung ist auf die Gesamtwirkung des Straßenraumes, auf dominierende Gebäude und Nachbargebäude Rücksicht zu nehmen. Grundlage der Farbgebung von Gebäuden sind die historisch vorhandenen Farbwerte von Dachziegeln, Holz, Lehm, Sand (Putz) Kalk- und Sandstein. Fassadenputze und -farben sind aus diesen Tönen zu entwickeln und als natürliche Farben hierauf abzustimmen. Signalfarben, grelle oder glänzende Anstriche sind nicht zulässig.
- (3) Baukörper müssen farblich voneinander abgesetzt werden, sodass der Einzelhauscharakter erhalten bleibt.
- (4) Fassadenverkleidungen aus glatten, polierten, glänzenden und andere, dem Charakter der historischen Materialien fremde Produkte – insbesondere Faserzement, Kunststoff, Schiefer, Keramik und Mosaik –, dürfen nicht verwendet werden. Der Einbau von Glasbausteinen ist unzulässig.
- (5) Mehrere Einzelgebäude dürfen weder in der Fassade noch im Dach zusammengezogen werden. Tritt an die Stelle mehrerer Gebäude ein Neubau, so ist die Gebäudefront entsprechend der früheren Aufteilung bzw. des historischen Grundstücksmaßstabs aufzugliedern.

## **§ 5**

### **Fenster**

- (1) Die Fensteröffnung ist als hochgestelltes Rechteck auszubilden (Höhe größer als Breite). Fenster ab 0,90 m Breite müssen mindestens zweiflügelig, mit symmetrischer Aufteilung, ausgeführt werden. Zusätzlich können Oberlichter ausgeführt werden.
- (2) Schaufenster sind nur im Erdgeschossbereich zulässig. Die Größe und Unterteilung der Schaufenster sind auf die Gliederung der Fassade abzustimmen. Schaufensterflächen dürfen eine Einzelgröße von 5,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und sie dürfen keine verspiegelten oder farbigen Glasscheiben erhalten.
- (3) Die Unterkante Schaufenster muss mindestens 0,30 m über dem angrenzenden Gehweg- bzw. Straßenniveau liegen.
- (4) Schaufensterflächen sollen senkrecht stehende, maximal quadratische Formate aufweisen.
- (5) Maximal 30 % der Fläche eines einzelnen Schaufensters darf mit Folie beklebt oder bestrichen werden.

## **§ 6**

### **Anbauten, Freisitze, Terrassen**

- (1) Balkone, Wintergärten und verglaste Vorbauten sind auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Seite unzulässig. Ausnahmsweise können diese zugelassen werden, wenn sie in Farbe, Form und Material den vorhandenen Gebäuden im Straßenbild angepasst werden.
- (2) In den Straßenraum auskragende Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Balkone vor der Gebäudeflucht sind auf das darunter liegende Gelände abzustützen. Diese Vorschrift gilt nicht für Balkone mit einer Tiefe bis 2,0 m und auf vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbarer Rückseite der Gebäude. Glas- und / oder Blecheindeckungen sind zulässig.
- (4) Verkleidungen aus Kunststoff, Glas, Blech und Textil sind straßenseitig nicht zulässig.

## **§ 7**

### **Werbeanlagen**

- (1) Werbung und Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und an genehmigten Anschlagobjekten zulässig.
- (2) Für Produkte/Leistungen gleicher Art darf je 20,00 m Fassadenbreite pro Gebäudeseite durch höchstens zwei Elemente (jeweils eine Werbeanlage parallel und eine senkrecht zur Fassadenebene) geworben werden.
- (3) Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen dürfen nur in der Erdgeschosszone oder im Bereich der Brüstungszone des 1. OG angebracht werden. Eine aus mehreren einzelnen Teilen bestehende Werbeanlage muss einheitlich gestaltet werden. Dies gilt auch für die Mitverwendung von serienmäßig hergestellten Firmenwerbung.
- (4) Werbeanlagen müssen eine lichte Durchgangshöhe von 2,75 m freilassen. Zur äußeren Kante der Fahrbahn ist mit Werbeanlagen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.
- (5) Werbeanlagen sind nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:
  - Einzelbuchstaben bis max. 0,60 m Höhe und Breite,
  - sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1,00 m<sup>2</sup>.
- (6) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, Fahnen als ständige Werbeträger sowie Laserwerbung, Skybeamer, lichtstarke Fassadenstrahler oder Ähnliches. Die Leuchtkraft ist so zu begrenzen, dass keine Blendwirkung zuungunsten der Verkehrsteilnehmer entstehen kann.
- (7) Das Zukleben, Zuhängen oder Bestreichen von mehr als 30% einer Schaufensterfläche (bezogen auf die einzelne Glasfläche) sowie sonstiger Fenster und Türen ist unzulässig. Dies gilt nicht für kurzfristige Sonderveranstaltungen. Die Nutzung der Fenster in den Obergeschossen zu Reklamezwecken ist unzulässig.

- (8) Alle Werbeanlagen, die ihren Werbezweck nicht mehr erfüllen, sind unaufgefordert zu entfernen. Verantwortlich sind die Gebäudeeigentümer.
- (9) Automaten dürfen nur in Gebäudenischen, Passagen oder als Bestandteil von Schaufensteranlagen angebracht werden.

## **§ 8**

### ***Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen***

- (1) Für Abweichungen, Ausnahmen, Befreiungen gelten die Voraussetzungen des § 56 Landesbauordnung (LBO). Zuständig zur Erteilung von Befreiungen, für Abweichungen und Ausnahmen ist die Baurechtsbehörde.

## **§ 9**

### ***Hinweis Denkmalschutz***

- (1) Im Gebiet der Gestaltungssatzung befinden sich eine Vielzahl von Kulturdenkmälern gemäß §§ 2, 12 und 28 DSchG sowie Prüffälle, die noch auf ihre Kulturdenkmaleigenschaft hin geprüft werden müssen (siehe Planeintrag).
- (2) Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes bei Kulturdenkmälern, ist nach vorheriger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.
- (3) Bei Kulturdenkmälern können höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden als durch die Regelungen in der Gestaltungssatzung vorgegeben. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Zulässigkeiten können, durch die sich hieraus ergebende Vorgaben, eingeschränkt werden.
- (4) Das Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg gilt unberührt von der Gestaltungssatzung.

## **§ 10**

### ***Inkrafttreten***

Die Örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die Gestaltungssatzung und deren Begründung kann während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus der Gemeinde Bahlingen eingesehen werden.

Bahlingen am Kaiserstuhl, 08.02.2022

.....  
Harald Lotis  
Bürgermeister