

Entwurf der Satzung zur Änderung der Satzung zum Schutz des Stadtbildes und zur Erhaltung baulicher Anlagen im Altstadtbereich (Stadtbildsatzung)

Stand 10/2017

Änderungsentwurf	Anmerkungen und Erläuterungen
<p>Änderungen sind <i>kursiv / grün</i> dargestellt.</p> <p>Präambel</p> <p>Aufgrund von § 111 Abs. 1 Ziffer 1–6 und Abs. 2 Ziffer 1 der Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 352), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.2.1980 (GBl. S. 116) in Verbindung mit § 39 h Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1 ber. S. 408) beschließt der Gemeinderat der Stadt Offenburg folgende Satzung:</p> <p><i>Aufgrund von § 74 und § 75 der Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08. August 1995, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99) in Verbindung mit § 172 und § 173 Baugesetzbuch (BauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (GBl. I S. 2808) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) hat der Gemeinderat der Stadt Offenburg am xx.xx.20xx folgende Satzung beschlossen:</i></p>	<p>Die bereits bisher enthaltenen Erläuterungen zu den einzelnen Regelungen wurden i.d.R. beibehalten und sind in einer extra Zeile wieder gegeben.</p> <p>Anpassung an aktuelle Rechtsgrundlage. Die Änderungssatzung erhält eine neue Präambel.</p>

<p>§ 1 Örtlicher Geltungsbereich</p> <p>(1) Diese Satzung gilt für den Altstadtbereich innerhalb des Ringes der ehemaligen bzw. noch bestehenden Stadtmauer und der an diese angrenzenden öffentlichen und privaten Grünanlagen und Grundstücke.</p> <p>(2) Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Trasse der Deutschen Bundesbahn im Osten bis zur Zähringerbrücke, die Grabenallee bis zur Johannisbrücke, den Mühlbach bis zur Brücke Wasserstraße, die Wasserstraße bis zum Zwingerplatz, die Seestraße bzw. das Seegäßle bis zur Hauptstraße und die Gustav-Ree-Anlage bis zur Trasse der DB.</p> <p>(3) Maßgebend für den Grenzverlauf ist die in beiliegendem Lageplan M. 1:1000 eingetragene Grenzlinie des Geltungsbereiches.</p>	
<p>§ 2 Sachlicher Geltungsbereich</p> <p>(1) Die Satzung findet Anwendung bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Neubauten, Wiederaufbauten, Modernisierungen, Umbauten und Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen. Ausgenommen sind die nach § 89 56 LBO genehmigungsfreien Vorhaben im Innern eines Gebäudes soweit die äußeren Fassaden dabei nicht verändert werden. Die Regelungen der Satzung gelten für bauliche Anlagen, Bauteile, Bauzubehör, Gestaltungsmaterialien wie Putz und Farbe.</p> <p>(2) Die Baurechtsbehörde kann besondere Nachweise, Planunterlagen und Modelle verlangen.</p>	<p>Anpassung an aktuelle Rechtsgrundlage</p> <p>zu Abs. 2: z.B. Straßenabwicklung mit allen notwendigen Höhenangaben</p>
<p>Erläuterung zu § 2 (2) wird beibehalten: Bei Neubauten sollte jedes Baugesuch im Geltungsbereich der Satzung - der besseren Beurteilung wegen - eine Straßenabwicklung mit mindestens zwei benachbarten Gebäuden auf jeder Seite enthalten.</p>	
<p>§ 3 Erhaltung baulicher Anlagen</p> <p>(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf der Abbruch, der Um-</p>	

Maßgebend für die Gebäudestellung und Firstrichtung ist, soweit in Bebauungsplänen oder Rahmenplänen nicht anders festgelegt, der Bestand bzw. der historische Stadtgrundriss und die historischen Straßenfluchten.

Die durch Knicke, Vor- und Rücksprünge der einzelnen Hausfronten bewirkte Lebendigkeit des Straßenbildes ist zu erhalten.

(3) Gebäudeproportionen und Fassadengliederung

Bei Neubauten, oder bei Umgestaltung von Altbauten sind die Baukörper zur Straße hin in Anlehnung an die aus der historischen Grundstücksstruktur übernommenen bzw. den der Umgebung entsprechenden Fassadenbreiten zu gliedern.

Mehrere Einzelbaukörper dürfen gestalterisch weder in der Fassade noch im Dach zusammengezogen werden.

Unterschiedliche Traufhöhen sollen beibehalten werden.

Erläuterung zu § 4 (1): Der Reiz, die Lebendigkeit und die Eigenart des Offenburger Stadtbildes wird geprägt durch sich ständig verändernde Raumfolgen und Sichtbezüge, durch die Abwechslung von trauf- und giebelständiger Bauweise, durch Knicke in den Straßenfluchten sowie Vor- und Rücksprünge der Hausfronten, durch die Grundstücksstruktur mit schmalen und breiteren Parzellen mit den daraus resultierenden verschiedenen Gebäudebreiten und nicht zuletzt aufgrund der Verwendung von relativ einheitlichen und einfachen Gestaltungsmitteln und Bauformen.

Diese stadtbildprägenden Eigenheiten sind zu erhalten bzw. bei Neubauten wieder aufzunehmen.

Erläuterung zu § 4 (2): Soweit in Bebauungsplänen nicht anders festgelegt, sind für die Gebäudestellung und Firstrichtung der Bestand bzw. der historische Stadtgrundriss und die historischen Straßenfluchten maßgebend. Die historischen Straßenfluchten sind wie Baulinien anzusehen, die einzuhalten sind, selbst wenn sich daraus ein vom rechten Winkel abweichender Grundriss ergibt.

Erläuterung zu § 4 (3) Satz 1 + 2: Die aus der Grundstückstruktur überkommene Kleinteiligkeit des Stadtbildes ist zu erhalten. Diese Vorschrift soll keineswegs größere Bauten verhindern, sondern helfen, solche Gebäude durch eine, den historischen Fassadenbreiten entsprechende Gliederung dem Stadtbild anzupassen.

Die Gliederung muss aus der Konstruktion abgeleitet und auch im Dach deutlich sichtbar sein. Es hat sich gezeigt, dass allein die Gliederung der Fassade oder des Daches durch Giebel- oder andere Dachformen nicht ausreichen.

Erläuterung zu § 4 (3) Satz 3: Fast jedes Gebäude der Altstadt unterscheidet sich von seinem Nachbargebäude durch unterschiedliche Sockel-,

Stockwerks- und Traufhöhen. Diese Unterschiede, die ebenfalls wesentlich zur lebendigen Gliederung des Straßenbildes beitragen sind zu erhalten bzw. bei Neubauten wieder aufzunehmen.

§ 5 Fassadengestaltung

- (1) **Fassaden sind als Lochfassaden** mit stehend rechteckigen Einzelöffnungen auszubilden. Der gestalterische Zusammenhang des Erdgeschosses mit den Obergeschossen ist zu wahren und gegebenenfalls wieder herzustellen.
- (2) **Wandflächen** sind in der Regel in Putz ohne modische Putzstrukturen auszuführen. Ausnahmen können zugelassen werden. Bei der Farbgebung sind sehr grelle Farben sowie reines schwarz oder sehr dunkle Farben nicht zulässig.
- (3) **Die Verwendung von ortsfremden Materialien** an Wandflächen, wie glänzenden oder eloxierten Metallen, von Glasbausteinen sowie von Tafeln aus Asbest-Zement, Glas oder Kunststoffen, von Keramikfliesen und von poliertem Naturstein sowie Schuppen oder schindelartige Fassadenverkleidungen, sind unzulässig.
- (4) **Vordächer und Sonnenmarkisen über Schaufenstern** sind nur dann zulässig, wenn die Gliederung der Fassade nicht gestört wird. Sie sind in Größe und Gestaltung der Architektur des Gebäudes anzupassen und sollten in der Regel nur in den Pfeilerzwischenräumen angebracht werden. Fassadenelemente und Details der Fassade dürfen nicht überdeckt werden. Über die ganze Gebäudebreite durchlaufende Vordächer und Markisen sind unzulässig. Bei der farblichen Gestaltung von Vordächern und Sonnenmarkisen ist auf die Fassade Rücksicht zu nehmen. Grelle und glänzende Farben sind nicht zulässig.
- (5) **Balkone und Loggien**, soweit es sich nicht nur um Austritte handelt, sind fremde Elemente im Straßenbild der Altstadt. Sie sollten auf die der Straße abgewandten Gebäudeseiten beschränkt werden. Bei Wohngebäuden sind Balkone *und Loggien* bis max. 1/3

zu Abs. 1: Entsprechend § 9 der Satzung sind Abweichungen bzw. Befreiungen von den Gestaltungsvorschriften im Einzelfall möglich. Die Satzung verhindert also nicht auch moderne, zeitgenössische Fassadenlösungen umzusetzen. Voraussetzung ist jedoch regelmäßig die Einfügung des Baukörpers in den städtebaulichen Kontext und die Qualität der Gebäudegestaltung.

zu Abs. 2: In der Offenburger Altstadt sind die Fassaden häufig in eher zarten Pastellfarben sowie Erd- und Grautönen ähnlicher Helligkeit und Sättigung gehalten. Übergreifende Merkmale sind darüber hinaus zurückhaltende Kontraste zwischen Putzflächen und Schmuckelementen der Fassade (Fenstergewänden, Gesimse usw.) sowie weiße Fensterrahmen und graugrüne Fensterläden.

zu Abs. 4: Fenster von Gaststätten werden von der Rechtsprechung nicht als Schaufenster beurteilt, so dass ein solcher Paragraph daher nicht auf Vordächer und Sonnenmarkisen über Fenstern von Gaststätten anzuwenden wäre. Mit einer Aufweitung der Anwendungsfälle soll hier daher Klarheit geschaffen werden.

zu Abs. 5: Es kann davon ausgegangen werden, dass hier sowohl Balkone, als auch Loggien gemeint sind, zumal letztere in der Regel deutlich leichter in den Stadtraum zu integrieren sind. Um hier zukünftig Klarheit zu schaffen, wird die Einfügung des auch in der Überschrift genannten Be-

der Hausbreite, jedoch nicht länger als 3,0 m, auch an Straßenseiten zulässig. Geschlossene Erker sind bis zu einer Gesamtbreite von max. 1/3 der Hausbreite generell auch an Straßenseiten zulässig. Die Auskragung muss sich nach den jeweiligen Straßen- und Gehwegbreiten richten und darf max. 1,20 m nicht überschreiten. Die lichte Höhe zwischen OK, Gehweg und UK. Erker muss mindestens 3,0 m betragen. Bei Erkern kann Reihung von Fenstern zugelassen werden.

(6) *Haustechnische Einrichtungen an der Fassade, beispielsweise Klimageräte, Zu- oder Abluftschächte bzw. Öffnungen sind fremde Elemente im Straßenbild der Altstadt. Eine Montage soll deshalb auf die der Straße abgewandten Fassaden oder Dachflächen beschränkt werden.*

(7) *Fassadenbeleuchtungen sollen den stadtgestalterischen Zielsetzungen des Lichtmasterplanes nicht entgegenstehen. Farbige Beleuchtungen oder der Einsatz von Wechsellicht sind nicht zulässig.*

griffs Loggien vorgeschlagen.

zu Abs. 6: In den letzten Jahren hat der Einsatz von Klimageräten an der Außenhülle von Gebäuden deutlich zugenommen. Diese Geräte sind gestalterisch sehr problematisch und lassen sich kaum architektonisch zufriedenstellend in den Bestand integrieren. Mit der Aufnahme dieser Regelung wird die Montage auf weniger einsehbare Bereiche des Gebäudes beschränkt.

zu Abs. 7: Die Beleuchtung von Fassaden wurde bisher in dieser Satzung nicht geregelt. Es hat sich in der Verwaltungspraxis gezeigt, dass es sinnvoll ist hier eine Regelung zu treffen. Dies soll auch die Umsetzung des Masterplans Stadttlicht bei privaten Bauvorhaben erleichtern.

Die Beleuchtung von Fassaden in der Altstadt ist grundsätzlich erwünscht, soll aber in angemessener, die Umgebung berücksichtigender Form erfolgen. Farbige oder fluoreszierende Beleuchtungen sowie Wechsellicht erzeugen übermäßige Aufmerksamkeit und ein unruhiges Erscheinungsbild. Darüber hinaus stören sie das Erscheinungsbild der öffentlichen Beleuchtung.

Es wird empfohlen, eine beabsichtigte Beleuchtung von Fassaden mit der Stadtverwaltung, Abt. Stadtplanung und Stadtgestaltung abzustimmen.

Erläuterung zu § 5 (1): Bei alten Gebäuden ist der Wandaufbau meist sehr einheitlich; geputzte Wandflächen, darin als Löcher die Fenster und diese je nach Baustil regelmäßig oder weniger regelmäßig über die Fassade verteilt (z.B. in den oberen Stockwerken kleiner, in den Giebfeldern eingerückt, oder die Abstände zwischen den Fenstern verschieden breit). Jedes Haus hat auch auf diese Weise sein individuelles Erscheinungsbild. Eine Veränderung, wie senkrecht oder waagrecht Zusammenfassen der Fenster zu Fensterbändern, oder Abweichung vom stehenden Rechteckformat, würde den Charakter stark verändern und damit zu einer Störung des Stadtbildes führen. „Moderne Fassadenformen“ mit sehr wenig Wandflä-

che, waagrecht Bänderteilung, mit überwiegendem Glasanteil oder großflächigen Metallverkleidungen heben einen einzelnen Bau stark aus seiner Umgebung heraus und beeinträchtigen dadurch den vorhandenen Reiz der Reihung im Prinzip gleichartiger Gebäude entlang der Straße.

Erläuterung zu § 5 (1) Satz 2: Der gestalterische Zusammenhang des Erdgeschosses mit den Obergeschossen würde in vielen Fällen bei Umbauten oder bei Ladeneinbauten in Altbauten empfindlich gestört und einzelne Gebäude wurden dadurch in oft nicht unerheblichem Maß verunstaltet. In den meisten Fällen geschah dies durch Verwendung verschiedenartiger ortsfremder Materialien z.B. Wandverkleidungen mit Keramikfliesen, Aluminiumpanelen, Granitplatten u.a. in den Erdgeschosszonen, durch die Trennung der Erdgeschosse von den Obergeschossen mit über die ganze Gebäudebreite durchlaufenden Vordächern und durch die totale Aushöhlung der Erdgeschosse mit Schaufenstern, wobei häufig aufgrund fehlender Untergliederung durch tragende Pfeiler der Eindruck eines auf Glas schwebenden Gebäuderestes bzw. eines zweigeteilten Gebäudes entstand.

Erläuterung zu § 5 (2): Es wird empfohlen, den Putz uneben ohne Lehren aufzutragen und freihändig zu verreiben. Kunststoff-Putze sollten vermieden werden. Modische Putzstrukturen z.B. Kratz-Nester-Würmer und andere Rauputzarten wirken störend im Stadtbild und sind daher nicht zulässig.

Erläuterung zu § 5 (3): Die ursprünglich im Stadtbild vorkommenden Materialien beschränken sich auf Kalkputze an Fassaden, Sandstein für Sockel, Gewände und Ornamente, Holz - natur oder dunkel gestrichen für Fachwerk, Türen und Tore - weiß gestrichen für Fensterrahmen und Dachgesimse, naturrotes Ziegelmaterial zur Dachdeckung, Schmiedeeisen für Ziergitter und Beschläge und Fensterglas in kleinen durch Sprossen unterbrochenen Flächen. Ortsfremde Materialien, wie blanke oder eloxierte Metalle, Glasbausteine, Tafeln aus Glas, Kunststoffe, Keramikfliesen, Verblender sowie ortsfremde Natursteine können an Fassaden zu empfindlichen Störungen des Stadtbildes führen.

Erläuterung zu § 5 (4): Vordächer und Sonnenmarkisen müssen sich dem Gebäude anpassen, d.h. sich in die Fassadenstruktur des Gebäudes einfügen. Fassadenelemente wie Friese, Gewände, Ornamente dürfen nicht überdeckt oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden. Über die ganze Gebäudebreite durchlaufende Vordächer und Markisen führen zu einer verunstaltenden Trennung des Erdgeschosses von den Obergeschossen und sind daher nicht zulässig. Grelle Farben und glänzende Materialien führen zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes.

Erläuterung zu § 5 (5): Abgesehen von Balkonen an einigen wenigen Neubauten und von schmalen Austritten im 1. Obergeschoss einiger Gebäude der Barockzeit und des Klassizismus, gibt es in der Altstadt zu den Straßen hin keine Balkone.

Balkone und Loggien, soweit es sich nicht nur um schmale Austritte handelt, sind daher fremde Elemente im Stadtbild und sollten sich auf die der Straße abgewandten Seiten beschränken. Da der Nutzwert von Balkonen im Bereich innerstädtischer Straßen sowieso sehr gering ist (Belästigung durch Verkehrslärm, Abgase, z.T. starke Beschattung, mangelnde Privatsphäre) wird empfohlen, stattdessen verglaste Erker zu schaffen, die einerseits Balkonen gegenüber bedeutende Vorteile haben (ganzjährige Nutzbarkeit bei jeder Witterung, weniger Belästigung durch Lärm, Abgase, mehr Privatsphäre) und sich andererseits sehr positiv auf das Straßenbild auswirken können.

§ 6 Dachgestaltung

(1) **Dächer** sind als Steildächer (in der Regel 45°-55° Dachneigung) auszubilden. Dachform, Dachneigung, Ausbildung von Ortgang und Traufe sowie die Gestaltung von Dachaufbauten sind in der Form dem historischen Bestand der Umgebung entsprechend an-

zu Abs. 1: Die Festlegung von Steildächern ist eine zentrale Forderung der Satzung, um ein gestalterische Einheit der Altstadt zu bewahren und zu fördern. Nach § 6 (6) sind neben Steildächern auch Flachdächer in vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Bereichen zulässig. Solche

<p>zupassen.</p> <p>(2) Einzelgauben (stehende Gauben) als typisches Element der Dachlandschaft sind zu erhalten. Neu hinzukommende Gauben sollen sich in Form, Größe und Lage auf dem Dach harmonisch einfügen.</p> <p>(3) Bei Neubauten sind Dachaufbauten als Einzelgauben (stehende Gauben) oder als SchlepPGAuben auszubilden. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, dass eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. Die Gesamtlänge aller Gauben und Dachaufbauten darf an Straßenseiten höchstens 1/2 der dazugehörigen Gebäudelänge betragen. Die Länge einzelner Gauben darf 3,0 m, die Höhe bis zur Oberkante der Traufe 1,20 1,65 m nicht überschreiten. Soweit das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und die Anpassungen an die Nachbarschaft gewährleistet ist, können ausnahmsweise auch größere wiederkehrtige Dachaufbauten mit Satteldach (Zwerchhäuser) zugelassen werden.</p> <p>(4) Dacheinschnitte (Negativgauben), liegende Dachflächenfenster und Solaranlagen zur Strom oder WärmeGewinnung sind auf die vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Dachflächen zu beschränken. Ausnahmsweise können bei Wohngebäuden Dacheinschnitte mit zumindest teilweiser Überdachung bis zu einer Breite von max. 1/3 der Dachfläche, jedoch nicht mehr als 3,0 m, auch an den Straßenseiten zugelassen werden.</p> <p>(5) Zur Dachdeckung ist nur naturrotes bzw. rot engobiertes Ziegelmaterial zulässig.</p> <p>(6) Flachdächer sind nur in dem vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Bereich zulässig. Bei Totalüberbauungen in Innenhofbereichen von mehr als 20 qm Fläche sind die Flachdächer als Dachgärten zu gestalten und weitgehendst zu begrünen.</p>	<p>Flachdächer sind in großer Zahl genehmigt und ausgeführt. Darüber hinaus gibt es aber auch genehmigte Flachdächer auf Gebäuden, die im öffentlichen Raum voll einsehbar sind. Ein hochwertiges und gestalterisch sehr gelungenes Beispiel hierzu ist der Anbau am Salmen.</p> <p>Auch hier ist es erforderlich, klare Bedingungen für Befreiungen von Gestaltungsvorschriften der Satzung zu formulieren (s. Anmerkung unter § 9), um die Diskussion um Präzedenzfälle auf den Einzelfall zurück zu führen.</p> <p>Hinsichtlich der Ausbildung von Ortgang, Traufe und Dachaufbauten erscheint die Formulierung, diese dem „historischen Bestand anzupassen“ missverständlich. In der Erläuterung dazu wird zwar deutlich, dass diese Forderung nicht absolut gesetzt wird, sie scheint aber über das ansonsten geforderte „Einfügen in den Bestand“ hinauszugehen. In der Praxis wurden immer auch gute und sorgfältige Detaillösungen, die den historischen Bestand zeitgemäß interpretieren als zulässig erachtet. Dies erscheint auch weiterhin sinnvoll.</p> <p>zu Abs. 3: Da in der Vergangenheit regelmäßig Überschreitung der maximalen Gaubenhöhe zugelassen wurden, sollte diese auf den in der Praxis angewendeten Wert von 1,65 m erhöht werden, insbesondere auch unter Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher Belange. Darüber hinaus wird eine Präzisierung der Höhenangabe vorgeschlagen, um künftig Missverständnissen zu diesem Punkt vorzubeugen.</p> <p>zu Abs. 4: Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss der geltenden Fassung waren Solaranlagen auf Dächern noch nicht verbreitet, entsprechend waren sie auch in der Satzung nicht erwähnt. Solaranlagen sind in der Wirkung Dachflächenfenstern oder „größeren Glasflächen“ jedoch gleichzusetzen. Die Zulässigkeit von Solaranlagen in der Altstadt wird deshalb auf der Grundlage dieser Regelung beurteilt. Mit der Aufnahme des Begriffs „Solaranlagen“ wird hierzu Klarheit geschaffen.</p> <p>Die Beschränkung von Dachflächenfenstern auf nicht einsehbare Dachflächen wurde in der Genehmigungspraxis der letzten 15 Jahren nicht kon-</p>
--	--

(7) Auf jedem Gebäude ist grundsätzlich nur eine **Antenne** auf den vom öffentlichen Raum abgewandten Dachflächen im mittleren Drittel (zwischen Traufe und First) zulässig.

sequent durchgehalten. Unter der Voraussetzung einer horizontalen oder vertikalen, reihen- bzw. bandartigen und ruhigen Anordnung wurden Ausnahmen teilweise auch an sehr prominenter Stelle zugelassen und als vertretbar angesehen. Auch sind gerade mehrgeschossige Dachausbauten fast zwingend auf Dachflächenfenster angewiesen. Daher kann in begründeten Einzelfällen auch hier weiterhin von der Möglichkeit einer Ausnahme gem. § 9 Gebrauch gemacht werden.

Erläuterung zu § 6: Die vorhandenen Dachformen, Dachneigungen, Dachflächen und Dachaufbauten sowie deren Trauf- und Ortgangausbildung bilden in ihrer Gesamtheit ein wichtiges gestalterisches Element. Die Geschlossenheit und Lebendigkeit der Dachlandschaft wird erhalten, indem die überlieferten Dachformen, Dachdetails und Dachmaterialien beibehalten werden.

Erläuterung zu § 6 (1): Die Neigung der Dächer in der Altstadt liegt in der Regel zwischen 45 und 60 Grad. Bei Neubauten sollte sich die Dachneigung und Dachform dem umgebenden alten Bestand anpassen, wobei geringe Unterschiede (bis 5 Grad) in den Neigungen benachbarter Dächer erwünscht sind, da sie zur Lebendigkeit der Dachlandschaft beitragen.

Die Ausbildung von Ortgang und Taufdetails sollte sich dem historischen Bestand anpassen. Wünschenswert sind feingliedrige ausladende Traufausbildungen mit vorgehängter Rinne. Breite Kastengesimse an Traufe und Ortgang wirken sich störend auf Dachlandschaft und Stadtbild aus.

Erläuterung zu § 6 (2): Stehende Gauben sind ein typisches Element der Dachlandschaft. Ein Entfernen würde zu einer Verarmung der Dachlandschaft führen.

Erläuterung zu § 6 (3): Eine zu große Annäherung an Dachaufbauten an Traufe oder First oder die Unterbrechung von Traufe und First würde die Klarheit der Dachform beeinträchtigen und die optische Auflösung des Daches begünstigen.

Erläuterung zu § 6 (3) Satz 5: Zwerchhäuser (Spitzgauben) oder wiederkehrartige Dachaufbauten auf Risaliten oder Erkern sind im Stadtbild vorkommende Gestaltungselemente, die auch, soweit die Anpassung an die Nachbarbebauung gewährleistet ist, bei Neubauten in dieser oder ähnlicher Art Verwendung finden können. Dachaufbauten dieser Art sollten in ihrer Länge 1/3 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

Erläuterung zu § 6 (4): Dacheinschnitte (Negativgauben) und liegende Dachflächenfenster oder andere größere Glasflächen im Dach wirken sich störend auf Stadtbild und Dachlandschaft aus und sind daher auf die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Dachflächen zu beschränken.

Erläuterung zu § 6 (5): Die Farbe des Bestandes ist rot. Z.B. Schwarze Faserzementdächer sind in der Altstadt ein Fremdkörper und daher nicht zulässig. Es wird empfohlen, bei Neueindeckungen möglichst Biberschwanzdeckung zu verwenden, damit langfristig wieder eine einheitliche Dachlandschaft erreicht wird.

Erläuterung zu § 6 (6): Flachdächer sind Fremdkörper im Stadtbild und daher in dem vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Bereich nicht zulässig.

Erläuterung zu § 6 (7): Der „Antennenwald“ stört das Bild der Dachlandschaft erheblich. Es wird empfohlen, Antennen unter dem Dach zu installieren.

§ 7 Fenster

- (1) Fenster sind nur in aufrecht stehenden rechteckigen Formaten als **Einzelfenster** auszubilden.
In den vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Gebäudeseiten können auch andere Formate zugelassen werden.
- (2) **Fensterbänder** sind unzulässig. Bei Aneinanderreihung von Fenstern ist eine deutliche Ausbildung teilender Pfeiler notwendig.
- (3) Bei bestehenden Gebäuden sind **vorhandene Fensterteilungen und Klappläden** zu erhalten. Bei Umbauten und Renovierungsmaßnahmen an Gebäuden, von denen angenommen werden kann, dass Fensterteilungen bzw. Fensterläden vorhanden waren, sind diese wieder herzustellen. Nachträglicher Einbau von Rollläden mit von außen sichtbaren Rollladenblenden oder Kästen ist nicht zulässig.
- (4) **Schaufenster** sind nur im Erdgeschoss gestattet und in Größe und Proportionen auf das Gebäude und seinen Maßstab abzustimmen und entsprechend zu unterteilen. Senkrechte Teilungen sind als vor der Scheibe deutlich sichtbare Pfeiler auszuführen. Die Teilung der Erdgeschosszone ist aus der Konstruktion des Gebäudes und der Befensterung der Obergeschosse abzuleiten.
- (5) **Fenster sind in Holz auszuführen** und der Umgebung entsprechend zu streichen. Andere Materialien können zugelassen werden, wenn sie sich in der äußeren Erscheinung und Farbe in die Fassade entsprechend einfügen.
- (6) **Werbung in Fenstern** über dem Erdgeschoss ist nicht zulässig.

zu Abs. 5: Weiß gestrichene Holzfenster sorgen für einen wertigen Gesamteindruck des Gebäudes und entsprechen der historischen Ausführung in der Altstadt Offenburgs. Statt Holzfenstern können auch Kunststoff- oder Metallfenster eingesetzt werden, wenn dies ohne Beeinträchtigung der Gestaltungsqualität der Fassaden möglich ist.

In der Beratungspraxis wird das Holzfenster zwar empfohlen, aber viele Bauherren möchten dennoch Kunststofffenster einsetzen. Da Kunststofffenster gerade in „Reinweiß“ welches anschließend vergilbt besonders wenig wertig erscheinen, wurden bei Kunststofffenstern auch Folierungen, z.B. in Grau zugelassen. Auch bei Schaufenstern werden regelmäßig keine Holzfenster eingesetzt. Auch hier wird die Erläuterung zur Erweiterung der Regel. Es erscheint daher sinnvoll die Erläuterung der Genehmigungspraxis anzupassen.

Erläuterung zu § 7 (1): Die stehend rechteckigen Fensterformate sind historisch überkommen und die Regel in der Altstadt. Andere Formate würden sich störend auf die Einheitlichkeit des Stadtbildes auswirken und können daher nur an den, vom öffentlichen Raum aus, nicht einsehbaren Gebäu-

deseiten zugelassen werden. Siehe auch Erläuterung zu § 5.

Erläuterung zu § 7 (2): Siehe Erläuterung zu § 5.

Erläuterung zu § 7 (3): Sprossenteilungen und Fensterläden beleben und verleihen dem Gebäude einen unverwechselbaren Ausdruck. Entfernt man Sprossenteilung und Fensterläden, so wird die Wirkung der Fassade in ihrer Maßstäblichkeit beeinträchtigt und negativ verändert. Die beim nachträglichen Einbau von Rollläden in die Fensterleibungen vorgehängten Rollladenkästen bzw. überbreiten Blenden wirken sich sehr störend auf Proportion von Fenster und Fassade aus.

Erläuterung zu § 7 (4): Siehe auch Erläuterung zu § 5 (1) Satz 2. Schaufenster sollten möglichst stehend rechteckige bis quadratische Formate haben. Bedeutend größere Schaufensteröffnungen sind durch vor die Scheibe deutlich sichtbare Mauerpfeiler von mindestens 40 cm Breite zu unterteilen. Scheibe und Rahmen von Schaufenstern müssen um mindestens 10 cm hinter der Fassadenfläche zurückliegen.

Erläuterung zu § 7 (4) Abs. 2: Pfeiler im Erdgeschoss sollen sich auch in den darüberliegenden Geschossen als Pfeiler oder Wandscheiben fortsetzen (Ableitung aus der Konstruktion bzw. dem Fassadenaufbau).

Erläuterung zu § 7 (5): Das weiß gestrichene Holzfenster ist die Regel. Aluminium und Kunststoffenster können zugelassen werden, wenn sie mit einem weißen Anstrich versehen sind und sich in der Ausführung nicht wesentlich von Holzfenstern unterscheiden.

Erläuterung zu § 7 (6): Werbung durch Bekleben, Anstreichen oder Abdecken des Fensterscheiben bzw. andere Art von Werbung in den Fenstern der Obergeschosse wirkt verunstaltend und kann daher nicht zugelassen werden.

§ 8 Haustüren, Tore

(1) Vom öffentlichen Raum aus sichtbare **Hauseingangstüren** sind als Holztüren mit Rahmen und Füllung oder als aufgedoppelte Türen auszuführen. Andere Materialien können zugelassen werden, wenn sie sich in der äußeren Erscheinung und Farbe in die Fassade entsprechend einfügen.

(2) ~~Metall-, Kunststoff- und Holzimitation~~ ist an den Außenflächen von Hauseingangstüren nicht zulässig.

(3) **Bestehende Tore**, historische Haustüren und Toreinfahrten sind zu erhalten. Neue Tore sind entsprechend den historischen Vorbildern in Holzbauweise herzustellen oder mit massivem Holz zu verkleiden. *Tore von Garageneinfahrten bzw. zu offenen Stellplätzen können ausnahmsweise mit Sektionaltoren in Metallbauweise ausgeführt werden, wenn diese sich in der äußeren Erscheinung und Farbe in die Fassade entsprechend einfügen.*

zu Abs. 2: Die Regelung ist unklar formuliert. Gemeint ist nicht die Imitation von Metall oder Kunststoff, sondern die Imitation von Holz an den Außenflächen von Metall- oder Kunststofftüren. Holzimitationen an Metall- oder Kunststofftüren erscheinen „billig“ und werten das Erscheinungsbild des Gebäudes damit ab.

zu Abs. 3: Einfahrten zu rückwärtigen Stellplätzen, Garagen oder Tiefgaragen werden mittlerweile regelmäßig mit motorisch betriebenen Sektionaltoren ausgestattet. In der Altstadt eine handwerkliche Ausführung als Klapptor zu verlagern, ist nicht praxisgerecht.

	<p>Zwar gibt es auch Sektionaltore mit Holzoberflächen, sie entsprechen aber auch nicht historischen Vorbildern. Ein Sektionaltor aus Metall ist gestalterisch meist gut verträglich.</p>
<p>Erläuterung zu § 8 (1): Die herkömmlichen Haustüren (nicht Geschäftstüren) sind gestemmte Holztüren (mit Rahmen und Füllung). Normalerweise sind keine oder nur kleine Glasöffnungen vorhanden.</p> <p>Erläuterung zu § 8 (2): Metalltüren oder Türen mit Metall- bzw. Kunststoffflächen an den Außenseiten wirken sich störend und verunstaltend auf das Stadtbild aus.</p> <p>Erläuterung zu § 8 (3): Das Bild historischer Türen und Tore ist zu erhalten, da ihre Beseitigung das Stadtbild nachhaltig stören würde. In den meisten Fällen ist es besser und billiger alte Haustüren wieder herrichten zu lassen, als durch neue „Massenware“ zu ersetzen.</p>	
<p>§ 9 Befreiungen</p> <p>Von bauordnungsrechtlichen Vorschriften dieser Satzung kann auf Antrag gemäß § 94 56 LBO <i>eine</i> Befreiung erteilt werden. Hierzu ist gemäß § 90 LBO die Gemeinde zu hören.</p> <p>Die Befreiung wird im Fall von § 3 Abs. 2 von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Die Befreiung soll nur dann erteilt werden, wenn das Vorhaben mit den Grundsätzen und Zielen der Satzung im Einklang steht.</p>	<p>Aktualisierung der Rechtsgrundlage</p> <p>Mit der aktuellen Regelung ist ausreichend Spielraum für begründete Befreiungen in Einzelfällen gegeben. Dies war auch bereits bei der Erstellung der Satzung so beabsichtigt, etwa um herausragende moderne Architektur im Einzelfall zu ermöglichen. Befreiungen zu den Gestaltungsvorschriften sollen nur dann erteilt werden, wenn damit eine außergewöhnlich hohe architektonische Qualität erreicht wird und die unter § 4 dargestellten allgemeinen Gestaltungsgrundsätze beachtet werden.</p> <p>Eine Hilfestellung für die Beurteilung einer Befreiung liefert u.a. das Gestaltungshandbuch. Darüber hinaus können auch architektonische Qualifizierungsverfahren (v.a. Wettbewerbe) oder die positive Beratung im Gestaltungsbeirat für die Begründung einer Befreiung von den Vorschriften dieser Satzung beitragen, soweit es sich um einen herausragenden Einzelfall handelt.</p> <p>Soweit für Bereiche abweichende örtliche Bauvorschriften im Rahmen eines wirksamen Bebauungsplans existieren, haben diese Vorrang vor den Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.</p>
<p>§ 10 Ordnungswidrigkeiten</p>	

<p>(1) Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung können als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße gemäß § 112 Abs. 1 Nr. 6, Abs. 2–3 § 75 LBO in der jeweils gültigen Fassung geahndet werden.</p> <p>(2) Es kann verlangt werden, die Veränderungen, die durch Zuwiderhandlungen entstanden sind, zu beseitigen.</p>	<p>Anpassung an aktuelle Rechtsgrundlage</p>
<p>§ 11 Bestandteile der Satzung</p> <p>Diese Satzung besteht aus den textlichen Festsetzungen sowie dem Lageplan im Maßstab 1:1000.</p>	
<p>§ 12 Rechtskraft</p> <p>Diese Satzung tritt mit dem Tag der amtlichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.</p>	<p>Anpassung an aktuelle Rechtsgrundlage: Eine Genehmigungspflicht existiert nicht mehr. Die Änderungssatzungen treffen jeweils in Artikel 2 eine eigene Regelung zum Inkrafttreten.</p>