

# **Satzung**

zur Gestaltung baulicher Anlagen in der Kernstadt von Bad Saulgau

## **(Gestaltungssatzung)**

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231) hat der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau in der öffentlichen Sitzung am 18.01.2024 die folgende Satzung beschlossen.

### **Präambel**

Bad Saulgau hat mit seinem über Jahrhunderte gewachsenen Altstadtgefüge, seinem historischen Baubestand und heimischen Gestaltungsmerkmalen eine intakte Mitte, deren Schutz und Pflege im gesellschaftlichen Interesse liegt. Zur Bewahrung und Fortentwicklung dieses bedeutenden Erbes sollen die Vorschriften dieser Satzung dazu dienen, dass sich Um-, Neu oder Anbauten am städtebaulich vorgefundenen Kontext orientieren und hierauf Bezug nehmen. Die Satzung soll es bauwilligen Bürgern und den planenden Architekten erleichtern, sich bei Fassadengliederung, Materialwahl, Farbgebung und Detailgestaltung am besonderen Charakter der Altstadt zu orientieren.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

- 1.) Der Geltungsbereich dieser Satzung wird in zwei Zonen eingeteilt.

Die Zonen A und B sind im Lageplan der Stadt Bad Saulgau vom 25.05.2023 ersichtlich, der Bestandteil dieser Satzung ist:

- 2.) In der Zone A gelten alle Vorschriften.
- 3.) In der Zone B gelten nur die Vorschriften der folgenden Paragraphen:

§ 2 (Sachlicher Geltungsbereich),  
§ 3 (Kenntnisgabepflicht),  
§ 4 (Grundsätze für die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen Werbeanlagen, sowie Automaten),  
§ 8 (Dachaufbauten, Aufzugsanlagen, Dacheinschnitte, Dachfenster),  
§ 12 (Schaufenster),  
§ 16 (Farbgebung),  
§ 17 (Werbeanlagen),  
§ 19 (unbebaute Flächen und Einfriedungen),  
§ 20 (Abweichungen von Einzelvorschriften dieser Satzung),

- § 21 (Abweichungen von gestalterischen Anforderungen dieser Satzung für architektonisch eigenständige Entwurflösungen zur Einfügung von Neu-, Um- und Anbauten in die Altstadt),  
§ 22 (Ordnungswidrigkeiten)  
§ 23 (Inkrafttreten)

## **§ 2 (Zone A + B)** **Sachlicher Geltungsbereich**

- 1.) Diese Satzung gilt für alle baulichen Maßnahmen, wie Modernisierungen, Instandsetzungen, Um – und Erweiterungsbauten bestehender, baulicher Anlagen sowie bei Neubauten.
- 2.) Auch verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 Abs. 1 LBO müssen den Vorschriften dieser Satzung entsprechen.
- 3.) Die Vorschriften dieser Satzung gelten nur, soweit nicht in einem Bebauungsplan eine abweichende Regelung getroffen worden ist.
- 4.) Von dieser Satzung unberührt bleiben Anforderungen, die andere öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. Denkmalschutzgesetz –DSchG) an Vorhaben stellen.

## **§ 3 (Zone A + B)** **Kenntnisgabepflicht**

Verfahrensfreie Vorhaben, die in den §§ 5 – 19 dieser Satzung geregelt werden, sind kenntnisgabepflichtig. Dabei ist das Kenntnisgabeverfahren nach LBO durchzuführen.

## **§ 4 (Zone A + B)** **Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen**

Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu unterhalten, dass sie sich in das historische Orts- und Straßenbild einfügen. Dies gilt insbesondere für die Gliederung des Bauvolumens, die Dachform und Dachneigung, die Firstrichtung, die Trauf- und Firsthöhen der Gebäude sowie für Material und Farbe. Dabei ist auf umgebende Anlagen mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung besonders Rücksicht zu nehmen.

## **§ 5 (Zone A)** **Baukörper**

- 1.) Bei der Schließung von Baulücken sind die Raumkanten und die Gebäudestellung wiederaufzunehmen. Bestehende Gebäudefluchten und die überlieferte Parzellenstruktur ist beizubehalten.

- 2.) Benachbarte Baukörper sind durch unterschiedliche Traufhöhen, Gesimshöhen, Brüstungs- oder Sturzhöhen voneinander abzuheben.
- 3.) Für die Pfeiler im Erdgeschoss ist eine Mindestbreite von 50 cm einzuhalten. Der Pfeilerabstand darf maximal 4 Meter betragen.
- 4.) Die Wandflächen der Obergeschosse müssen gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen. Die Fensterflächen über der erdgeschossigen Ladenzone, müssen sich entsprechend den historischen Vorgaben deutlich unterordnen.

### **§ 6 (Zone A)** **Wandflächen**

- 1.) Außenwandflächen sind zu verputzen. Putze sind handwerklich aufzutragen. Rauputze sind nur zulässig, soweit dies der historische Befund rechtfertigt. Grobgemusterte oder strukturierte Putzflächen sind unzulässig.
- 2.) Vorhandenes Sichtfachwerk ist zu erhalten. Verputztes Fachwerk darf nur freigelegt werden, wenn es nach Zustand und Verarbeitung als Sichtfachwerk geeignet ist.
- 3.) Charakteristische Merkmale und Details, wie z. B. Gesimse, Friese, Verschalungen und Gewände, sind zu erhalten. Ist ein Erhalt wegen schlechter Qualität nicht möglich, sind diese Teile materialgerecht wiederherzustellen. Das gleiche gilt für Schmuckelemente. Bei Neubauten sollen angemessene Gliederungselemente wie Auskragungen, Simse und Gewände, verwendet und zeitgemäß interpretiert werden.

### **§ 7 (Zone A)** **Dächer**

- 1.) Zulässig sind Satteldächer mit einer symmetrischen Neigung von 43° - 55°. Andere Dachformen und Dachneigungen sind zulässig, wenn der historische Befund dies rechtfertigt.
- 2.) Für rückwärtige Gebäudeteile, die vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind, sowie für Nebengebäude, sind andere Dachformen und Neigungen zugelassen.
- 3.) Für die Dachdeckung einschließlich der Dachaufbauten sind naturfarbene, unglasierte und nicht engobierte Tonziegel zu verwenden. Bei Neubauten sind außerdem Flachziegel aus Ton zulässig.
- 4.) Dächer sollen Dachüberstände aufweisen. Der Dachüberstand darf an Ortgängen 40 cm und an Traufen 50 cm nicht übersteigen. Die Trauf- und Ortgangausbildung ist bei Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen wiederherzustellen.

## **§ 8 (Zone A + B)**

### **Dachaufbauten, Aufzugsanlagen, Dacheinschnitte, Dachfenster**

- 1.) Dachaufbauten und Dacheinschnitte im zweiten Dachgeschoss dürfen maximal die Hälfte der Fläche der Dachaufbauten und Dacheinschnitte im ersten Dachgeschoss haben.
- 2.) Der Abstand von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Gehäusen von Aufzugsanlagen zum Ortgang, First oder Walmgrat muss mindestens 1,50 m betragen.
- 3.) Die Einfassungen der Dacheinschnitte dürfen sich in der Farbgebung von der Dachfläche nicht abheben.
- 4.) Die seitlichen Flächen der Dachaufbauten sind mit nichtglänzendem Blech (Kupfer oder Titanzink), Holz, Putz oder Glas auszuführen.
- 5.) Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie an der Außenkante des Rahmens gemessen eine Breite von 1,15 m und eine Höhe von 1,60 m bei Aufenthaltsräumen und bei Nichtaufenthaltsräumen eine Breite von 60 cm und eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Zwischen einzelnen Dachflächenfenstern ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

## **§ 9 (Zone A)**

### **Ausstattungen und technische Einrichtungen**

- 1.) Außenantennen einschließlich Parabolantennen sind unzulässig, außer das Erscheinungsbild wird nicht beeinträchtigt.
- 2.) Dachrinnen, Verwahrungen und Schneefangeinrichtungen sowie Schornsteine, Lüftungs- oder Abgasrohre sind in matten, nicht glänzenden Oberflächen auszuführen.

## **§ 10 (Zone A)**

### **Türen, Tore**

- 1.) Haustüren sowie Garagentore sind in Holz auszuführen und stilistisch der historischen Umgebung und dem jeweiligen Gebäude anzupassen.
- 2.) Garagen- und Einfahrtstore dürfen eine lichte Breite von maximal 4,0 m aufweisen.

## **§ 11 (Zone A)**

### **Fenster**

- 1.) Fenster und weitere Öffnungen in der Fassade müssen erkennbar geordnet und nach Proportion und Größe aufeinander abgestimmt sein. Verglasungen oder Gebäudeeinschnitte über Eck sind nicht zulässig.
- 2.) Fenster sind in Holz auszuführen.
- 3.) Vorhandene, historisch überlieferte Fensterteilungen sind zu erhalten.
- 4.) Bei Fenstererneuerungen oder Neubauten sind in Anlehnung an die Historie folgende Unterteilungen vorzusehen:
  - Fenster bis 0,80 m lichte Breite können als einflügelige, sprossenlose Fenster hergestellt werden.
  - Bei Fenstern größerer Breite sind zwei oder mehrflügelige Teilungen vorzunehmen.
- 5.) Fensterumrahmungen müssen als Holz-, Stein-, oder Putzfaschen erhalten werden. Diese Elemente sind als Gestaltungsmittel auch an Neubauten gewünscht.
- 6.) Historisch überlieferte Fenstersimse an bestehenden Gebäuden sind zu erhalten. Bei Neubauten oder im Zuge von Sanierungsmaßnahmen, bei denen kein erhaltenswerter Bestand überliefert ist, sind Simse aus Natur- oder Werkstein sowie Blechsimse zulässig.

## **§ 12 (Zone A + B)**

### **Schaufenster**

- 1.) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Übereckschaufenster sind nicht zulässig. Die Schaufenster müssen sich in Maßstab und Proportion dem Baukörper anpassen. Auf die Fassadengliederung in den Obergeschossen ist Bezug zu nehmen.
- 2.) Die Rahmen müssen zwischen oder hinter die tragenden Teile der Gebäudeöffnung eingefügt werden. Die Verglasung ist mindestens 10 cm hinter der Erdgeschossflucht anzubringen.
- 3.) Schaufenster müssen einen Sockel von mind. 35 cm Höhe erhalten.

## **§ 13 (Zone A)**

### **Balkone und Loggien**

- 1.) Balkone sind in Bereichen, die vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind, zulässig.

- 2.) Flächige Brüstungsverkleidungen von Balkonen sind unzulässig.
- 3.) Vorhandene historische Balkone und Loggien, die zur bauzeitlichen Architektursprache der Gebäude gehören, sind zu erhalten.

**§ 14 (Zone A)**  
**Fensterläden, Markisen und Vordächer**

- 1.) Als Sicht- und Witterungsschutz sind bei Bestandsgebäuden Klappläden, bei Neubauten außerdem auch Schiebeläden, jeweils aus deckend beschichtetem Holz, an Fenster und Türen zulässig. Vorhandene Fensterläden sind zu erhalten oder zu ersetzen.
- 2.) Feststehende Markisen sind unzulässig.
- 3.) Rollläden, Jalousien und Markisen sind als zusätzlicher Sonnenschutz zulässig, sofern die ursprüngliche Fensterproportion beibehalten wird. Die Anbringung hat putzbündig zu erfolgen. Aufgesetzte Kästen sind unzulässig.

**§ 15 (Zone A)**  
**Beleuchtung**

- 1.) Beleuchtungskörper müssen in Farbe und Form dem Charakter der Altstadt entsprechen und auf das Gebäude und seinen Maßstab abgestimmt sein. Blinkende, wechselnde und farbige Beleuchtungen sind unzulässig.

**§ 16 (Zone A + B)**  
**Farbgebung**

- 1.) Bei der farblichen Gestaltung an Außenfassaden sowie an Außenbauteilen (Fensterläden, Zäune, Haussockel) sind Farbtöne einzusetzen, die sich in das historisch- charakteristische Ortsbild einfügen.
- 2.) Verputzanstriche sind grundsätzlich mit Mineralfarben durchzuführen.
- 3.) Glänzende und stark reflektierende Materialien sowie grelle oder dunkle Farben an Außenbauteilen sind unzulässig.

## **§ 17 (Zone A + B)** **Werbeanlagen**

- 1.) Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. Klassische Stechschilder aus Metall können im Einzelfall abweichend hiervon zugelassen werden.
- 2.) Je gewerblicher Einheit sind max. zwei verschiedene Werbeanlagen zulässig (z.B. Fassadenschrift, Werbeausleger, Werbung auf Markisen).
- 3.) Werbeschriften sind grundsätzlich auf die Fassade oder auf ein aufgezogenes Putzfeld aufzumalen. Ist dies nicht möglich, sind Tafeln mit Abstand zur Fassade und maximaler Höhe von 60 cm oder Einzelbuchstaben zulässig.

Des Weiteren sind zulässig:

- a) Tafeln mit Abstand auf der Fassade
  - b) Buchstaben, Zahlen, Logo auf der Wand
  - c) Buchstaben, Zahlen, Logo auf Träger
- 4.) In der Länge dürfen Werbeanlagen nicht mehr als 2/3 der Frontbreite des Gebäudes einnehmen.
  - 5.) Die Höhe von Schriften und Zeichen auf Werbeanlagen darf höchstens 40 cm betragen; Zeichen können abweichend von dieser Vorschrift bis zu 55 cm hoch sein, wenn sie nicht breiter als 55 cm sind. Werbeausleger sind bis zu einer Größe von 0,8 m<sup>2</sup> zulässig.
  - 6.) Direkt nach vorne leuchtende Werbeanlagen, sowie Blinklichter oder Ähnliches, sind nicht zulässig. Zulässig sind Buchstaben, deren Leuchtmittel seitlich oder nach hinten abstrahlen. Die Lichtstärke der Leuchtmittel ist auf die Beleuchtung der Werbeanlage zu beschränken.
  - 7.) Fahnen als vorübergehende Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 3,0 m<sup>2</sup> zulässig. Die Dauer der Werbung mittels Fahnen darf insgesamt 30 Tage pro Jahr nicht überschreiten.

## **§ 18 (Zone A)** **Briefkästen und Fassadenzubehör**

- 1.) Briefkästen und ähnliche Einrichtungen müssen in Hauseingängen untergebracht werden. Ist dies nicht möglich, sind sie hinsichtlich ihrer Form und Farbgebung auf die Fassaden abzustimmen.

**§ 19 (Zone A + B)**  
**Unbebaute Flächen und Einfriedung**

- 1.) Unbebaute Grundstücksflächen, soweit sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind zu begrünen oder zu pflastern. In Zone A ist in zur Umgebung farblich passendem Naturstein zu pflastern. In Zone B ist farblich zur Umgebung passender Pflasterstein zu verwenden.
- 2.) Bei Gärten sind als Einfriedung heimische Hecken, schmiedeeiserne Zäune oder Zäune mit senkrecht stehenden Holzlatten mit Zwischenräumen zulässig.

**§ 20 (Zone A + B)**  
**Abweichungen von Einzelvorschriften**

- 1.) Im Einzelfall können Abweichungen zugelassen werden, wenn:
  - a) die Einhaltung einer Vorschrift die Durchführung des Bauvorhabens, das sich ansonsten städtebaulich einfügt, unzumutbar erschweren würde oder
  - b) die Einhaltung einer Vorschrift im Einzelfall zu einer gestalterischen Lösung führen würde, die sich nicht einfügt
  - c) die Abweichung den Intentionen dieser Satzung nicht widerspricht und sich das Bauvorhaben in den städtebaulichen Zusammenhang einfügt.
- 2.) Der Antragsteller hat jede beabsichtigte Abweichung gemäß den unter Absatz 1 dargelegten Voraussetzungen schriftlich und zeichnerisch zu begründen. Eine nicht in diesem Sinne detailliert ausgearbeitete Begründung kann zur Ablehnung der beabsichtigten Abweichungen führen.

**§ 21 (Zone A + B)**  
**Abweichungen von gestalterischen Anforderungen für architektonisch eigenständige Entwurfslösungen zur Einfügung von Neu-, Um- und Anbauten**

- 1.) Für Neubauten sowie Um- und Anbauten kann unter den nachfolgenden Voraussetzungen auf Antrag im Einzelfall von den einzelnen Vorschriften dieser Satzung abgewichen werden, wenn
  - a) dem Vorhaben eine architektonisch harmonische und im Detail durchkomponierte Entwurfskonzeption zugrunde liegt und
  - b) seine Gestaltungselemente sich in eigenständiger, zeitgenössischer Formensprache auf die Umgebung beziehen und
  - c) das Bauvorhaben sich nach Maßstab und Materialwahl einfügt.

- 2.) Der Antragsteller muss die beabsichtigten Abweichungen nach dieser Vorschrift gemäß den dargelegten Voraussetzungen des Absatzes 1 schriftlich und zeichnerisch begründen. Eine nicht in diesem Sinne detailliert ausgearbeitete Begründung kann zur Ablehnung der beabsichtigten Abweichungen führen.

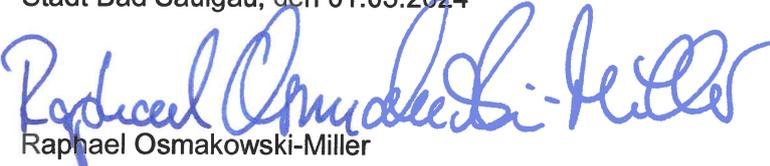
**§ 22 (Zone A + B)**  
**Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen die in dieser Satzung festgelegten Bauvorschriften der §§ 4 bis 22 stellen gemäß § 75 Absatz 3 Satz 2 LBO eine Ordnungswidrigkeit dar und können mit einem Bußgeld nach § 75 Absatz 4 LBO geahndet werden.

**§ 23 (Zone A + B)**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Bad Saulgau, den 01.03.2024

  
Raphael Osmakowski-Miller  
Bürgermeister



