Anlage 4a

Örtliche Bauvorschrift zum Erhalt der historischen Dachlandschaft von Schwäbisch Hall und Steinbach 1. Änderung

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 05. März 2010 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S.1, 4) m.W.v. 08.01.2022 am (Datum GR-Beschluss) folgende Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

Modifizierter Entwurf 12.05.2023

§ 1 Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst zwei Zonen und ist dargestellt in den Plänen der Abteilung Stadtplanung im Maßstab M 1:7500 vom 12.05.2023.

Zone A umfasst die Altstadt, die Katharinen- und Weilervorstadt sowie die Gelbinger Vorstadt innerhalb der historischen Stadtmauern. In Zone A befinden sich auch die hochwertigen Baudenkmäler Großcomburg, die Kleincomburg und der „Samenbau". Zone B umfasst die restliche Innenstadtfläche und das Umfeld der Comburg vom Stadtteil Steinbach.

§ 2 Allgemeine Grundsätze

1. Im Geltungsbereich (Zonen A+B) 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, öffentlich zugänglichen Flächen, 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 aber auch Dachsanierungen 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, matte, 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 glasierte oder gedämpfte Ziegel.

3. Die Dacheindeckung der Gauben ist, soweit technisch möglich, mit dem gleichen Werkstoff, Farbe und Art wie auf dem Hauptdach auszuführen.

4. Dachöffnungen bis zu 1 m² sind zulässig. Für Dachflächenfenster gilt in diesem Zusammenhang, dass sie in einer Linie und Höhe angeordnet sein müssen und untereinander einen Abstand von mindestens einer Dachflächenfensterbreite haben. Bei abweichenden Fenstergrößen ist das Maß des größeren Fensters maßgebend.

   Zu Ortgang und Dachfirst ist mindestens ein Abstand von 1,50 m einzuhalten.

   Dachflächenfenster müssen ein stehendes, hoch-rechteckiges Format (Höhe größer Breite) und die gleiche Hauptneigung wie das Hauptdach haben.

§ 4 Solarthermie- und Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig,

<u>in Zone A</u>

1. wenn sie bei Gebäuden, die keine Kulturdenkmale sind, farblich angepasst an die Farbe der Dacheindeckung ausgeführt werden.

2. wenn sie bei Kulturdenkmalen vom öffentlichen Verkehrsraum, den umliegenden Hängen, Aussichtspunkten und anderen öffentlich zugänglichen Flächen nicht einsehbar sind und farblich angepasst an die Farbe der Dacheindeckung ausgeführt werden

3. wenn sie an Fassaden auf einem nicht einsehbaren straßenabgewandten Teil angebracht sind

<u>in Zone B</u>

4. wenn sie in matt monochrom ("fullblack") ausgeführt werden.
   und

5. wenn sie bei Kulturdenkmalen von der „Hauptseite“ nicht einsehbar sind.

Modellsatzungsentwurf 12.05.2023

Für Zone A + B gilt zudem

6. wenn sie als Einlegesystem in gleicher Neigung wie die bestehende Dachfläche sowie bei Neubauten und grundlegender Dachsanierung flächenbündig in die Dachdeckung eingebunden sind
   und

7. sie so viel Abstand von den Dachkanten einhalten, dass das Dach in seiner Kontur noch deutlich ablesbar bleibt
   und

8. sie als zusammenhängende geschlossene rechteckige Fläche angebracht bzw. ruhig angeordnet sind (keine "Briefmarken" über die Dachfläche verteilt und keine "Sägezahn-Lösungen", also willkürlich oder abgestufte Anordnung). Ist die damit zu erzielende Fläche geringer als 30 m² so können auch zwei gleiche rechteckige Flächen, in gleicher Flucht (vertikal oder horizontal), belegt werden
   und

9. sie inklusive Rahmen und Halterungen matt und einfarbig (in der jeweiligen Farbe der Module) sowie generell nicht reflektierend ausgeführt werden.

§ 5 Sonstige technische Anlagen

1. Technische Aufbauten, wie Außenantennen, Parabolantennen, Mobilfunkanlagen, Kleinwindkraftanlagen und ähnliches 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 Klimaanlagen, 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

Farbanstriche an Gebäuden sind in Farbtönen mit einem Hellbezugswert zwischen 40-80 möglich und grundsätzlich mit der Fachbehörde vor Beginn abzustimmen.

Modifizierungsentwurf 12.05.2023

§ 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 und sonstige technische Anlagen an Gebäuden
3. Farbgebung
4. Öffnungen in Dachflächen

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

Zuwiderhandlungen 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.
3. Soweit von Baumaßnahmen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von in Anhang der FFH-Richtlinie aufgeführten Tierarten (betrifft insbesondere alle Fledermausarten) oder

Modifizierungsentwurf 12.05.2023

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) Lagepläne

wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung rechtskräftig. Damit tritt die Satzung vom 07. Januar 2009 (Veröffentlicht am 20.11.2009) 'Stadt Schwäbisch Hall Örtliche Bauvorschrift zum Erhalt der historischen Dachlandschaft von Schwäbisch Hall und Steinbach' außer Kraft.

Schwäbisch Hall, den 12. Mai 2023

Daniel Bullinger
Oberbürgermeister

Der Hinweis zum Textteil und Lagepläne der o. g. Satzung wurde am __.__.2023 im Haller Tagblatt veröffentlicht.

Modifizierungsentwurf 12.05.2023