

# **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 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBI. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBI. S. 422) m.W.v. 25.11.2023 am (**Datum GR-Beschluss**) folgende Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

### **§ 1 Geltungsbereich der Satzung**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst zwei Zonen und ist dargestellt im Plan der Abteilung Stadtplanung im Maßstab M 1:7500 vom 09.04.2024.

Zone A umfasst die Altstadt, die Katharinen- und Weilervorstadt sowie die Gelbinger Vorstadt innerhalb der historischen Stadtmauern. In Zone A befinden sich auch die bauhistorisch und kulturell wertvollen Baudenkmäler Großcomburg, die Kleincomburg und der „Samenbau“. Zone B umfasst die restlichen bauhistorisch herausragenden Innenstadtflächen und das Umfeld der Comburg im Stadtteil Steinbach.

### **§ 2 Allgemeine Grundsätze**

1. Zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, sowie zum Schutz von Kulturdenkmalen werden für alle im Geltungsbereich (Zonen A+B) dieser Satzung befindlichen baulichen Anlagen Anforderungen an die äußere Gestaltung geregelt. Den in diesen Zonen liegenden baulichen Anlagen wohnt ein bestimmter Erinnerungs-, Aussage- oder Assoziationswert inne; diese sind zudem bauhistorisch besonders in ihrer Gesamtheit. Als prägend für die Schwäbisch Haller Innenstadt sind der überlieferte mittelalterliche Stadtgrundriss sowie die hieraus resultierenden Bebauungsstrukturen aus den unterschiedlichen historischen Epochen zu werten.

Aufgrund dieser historischen Bebauungsstruktur in der Zone A ist auch die Dachlandschaft in der Zone A prägend für das Orts- und Straßenbild von Schwäbisch Hall - innerhalb der Zone A und auch durch Blickbeziehung von außen auf die Zone A und damit schutzwürdig. Das gilt auch für die Zone B, in der das Baudenkmal der Großcomburg in seinem historisch gewachsenen Umfeld bauhistorisch und baugestalterisch von besonderer Qualität ist, so dass auch dieser Bereich als orts- und straßenbildprägend daher insbesondere im Hinblick auf die Dachlandschaft von Schwäbisch Hall geschützt wird.

Die gestalterischen Anforderungen zum Schutze der Dachlandschaft in der Zone A betrifft die Blickbeziehungen von der öffentlichen Straße und den näher definierten Aussichtspunkten (siehe Anlage 2) aus. Öffentliche Straße in diesem Sinne sind Straßen, Wege und Plätze, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind. Bei den in Anlage 2 definierten Aussichtspunkten handelt es sich um mehrere Standorte, an denen das prägende Stadtbild der Altstadt und deren historische Stadtgrundrisse durch Blickbeziehungen besonders erlebbar sind. Von diesen definierten Aussichtspunkten, die sich innerhalb und außerhalb der Zonen A+B befinden, sind die Blicke auf die baulichen Anlagen von besonderem Erinnerungs- und Assoziationswert und baugestalterisch aus diesen Blickwinkeln von besonderer ästhetischer Qualität.

2. Bauliche Maßnahmen an den baulichen Anlagen sind bezüglich ihrer Gestaltung, sichtbarer Konstruktion, Werkstoffwahl und Farbe sowie Proportionen und Gliederung so auszuführen, dass sich die Änderungen an der baulichen Anlage, an der die Maßnahmen durchgeführt werden, aus der vorhandenen Nachbarbebauung des Straßenzuges oder dem historisch überlieferten Straßen- und Stadtbild und dem Altstadtgefüge heraus entwickeln.
3. Um die ortsbild- und straßenbildprägende historische Dachlandschaft gestalterisch zu schützen, ist es erforderlich, dass sich Neu- und Erweiterungsbauten, aber auch Dachsanierungen nach Proportion, Gliederung, Baustoff, Form und Farbgebung in die Dachlandschaft einfügen. Einfügen in diesem Sinne bedeutet, dass sich die baulichen Maßnahmen im Bereich des Dachs in Bezug auf die bauliche Anlage, an der die Maßnahmen durchgeführt werden, und in Bezug auf die Maßstäbe der vorhandenen Nachbarbebauung des Straßenzuges oder das historisch überlieferte Straßen- und Stadtbild und das Altstadtgefüge im Rahmen hält. 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 Nachbarbebauung richten. Flachdächer sind nur zulässig, wenn sie sich in das Ortsbild einfügen oder historisch begründet sind. Ein Einfügen durch Flachdächer ist dann gegeben, wenn sich hierdurch das Orts- und Straßenbild von den in Anlage 2 definierten Aussichtspunkten oder von der öffentlichen Straße aus betrachtet nicht verändert und eine Abweichung von der bauhistorischen ursprünglichen Ansicht nicht gegeben ist.
2. Als Dacheindeckung sind hochformatige, matte, naturrote bis rotbraune Tonziegel zu verwenden. Zulässig sind Biberschwanzziegel mit geradem Abschluss oder Korbbogenschnitt / Segmentbogenschnitt oder Doppelmuldenfalzziegel. Im Einzelfall sind abweichende historische Dachziegel zulässig, wenn dies historisch begründet ist.
3. Die Dacheindeckung der Gauben ist, soweit technisch möglich, mit dem gleichen Werkstoff, der gleichen Farbe und der gleichen Art wie auf dem Hauptdach auszuführen.
4. Dachöffnungen sind bis zu 1 m<sup>2</sup> 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 Ortsgang 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**

Die Errichtung und Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen (Sonnenenergie) sind im Geltungsbereich der Satzung wie folgt zulässig:

## 1. In Zonen A+B

sind Anlagen zur Errichtung und Nutzung von Sonnenenergie nur zulässig, wenn diese

- a) inklusive Rahmen und Halterungen matt und einfarbig (in der jeweiligen Farbe der Module oder Kollektoren) sowie generell nicht reflektierend ausgeführt werden

**und**

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

**und**

einen Abstand von mindestens 0,50 m von den Dachkanten einhalten, so dass das Dach in seiner Kontur noch deutlich ablesbar bleibt

**und**

als zusammenhängende geschlossene rechteckige Fläche angebracht bzw. strukturiert angeordnet werden; eine „strukturierte“ Anordnung bedeutet keine Errichtung einzelner, über die Dachfläche verteilter Module oder Kollektoren ("Briefmarken") und keine "Sägezahn-Lösungen" über die Dachfläche verteilt, also keine willkürlich oder abgestufte Anordnung der Module oder Kollektoren. Ist die unter Beachtung dieser Vorgaben damit zu erzielende Fläche geringer als 30 m<sup>2</sup>, so können auch anstelle einer rechteckigen zusammenhängenden Fläche zwei rechteckige Flächen, in gleicher Flucht (vertikal oder horizontal), belegt werden;

- b) an Fassaden so angebracht werden, dass diese von der öffentlichen Straße und den in der Anlage 2 definierten Aussichtspunkten nicht einsehbar sind;

## 2. In Zone B

gilt darüber hinaus, dass Module oder Kollektoren, Rahmen und Halterungen stets

- in matt monochrom ("fullblack") oder farblich angepasst an die Farbe der Dacheindeckung auszuführen sind.

## 3. In Zone A

gilt darüber hinaus, dass Module oder Kollektoren, Rahmen und Halterungen stets

- farblich angepasst an die Farbe der Dacheindeckung ausgeführt werden müssen.
- an Gebäuden, die Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind, so angebracht werden müssen, dass Module oder Kollektoren, Rahmen und Halterungen von der öffentlichen Straße sowie von den definierten Aussichtspunkten (siehe Anlage 2) nicht einsehbar sind.

## **§ 5 Sonstige technische Anlagen**

1. Technische Aufbauten sind nur auf einem nicht einseharen, von der öffentlichen Straße abgewandten Teil des Daches unterhalb der Firstlinie zulässig.
2. Sie sind auf die geringstmögliche Größe zu beschränken und farblich an den Anbringungsuntergrund anzupassen.
3. Pro Gebäude ist nur 1 Außenantenne zulässig.
4. Technische Anlagen und Installationen sind nur dann zulässig, wenn sie flächenbündig mit der Fassade und Dachoberfläche abschließen.

Aufzugsüberfahrten und -schächte sind zulässig. Sie müssen aber auf der von der öffentlichen Straße abgewandten Seite liegen und farblich angepasst zu den angrenzenden Dachflächen ausgeführt werden. Sie dürfen auch die Firstlinie des Hauptgebäudes nicht überragen. Sie sind im Abschluss zum Hauptdach als Gauben auszuführen.

## **§ 6 Farbgebung**

Farbanstriche an Gebäuden sind in Farbtönen mit einem Hellbezugswert zwischen 40-80 möglich und werden im Einvernehmen mit dem Fachbereich Planen und Bauen, Abteilung Stadtplanung vor Beginn festgelegt. Das Einvernehmen wird erteilt, wenn der Hellbezugswert eingehalten und sich die Farbwahl aus der Umgebung heraus entwickelt.

## **§ 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 Kenntnissgabe**

Gemäß § 74 Abs. 1 Ziffer 6 LBO besteht im Geltungsbereich dieser Satzung eine Kenntnissgabepflicht für folgende Vorhaben, die nach § 50 LBO i.V.m. dem Anhang zur LBO verfahrensfrei sind:

1. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Sonnennutzung
2. Außen- und Parabolantennen und sonstige technische Anlagen an Gebäuden
3. Farbgebung
4. Öffnungen in Dachflächen

## **§ 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 100.000,00 € geahndet werden.

Die etwaige Entrichtung einer Geldbuße entbindet nicht von der Einhaltung der entsprechenden Verpflichtung.

## **§ 11 Inkrafttreten dieser Vorschrift**

Diese Satzung mit ihren Bestandteilen

- a) Textteil
- b) Begründung
- c) Anlage 1 Lageplan Abgrenzung Innenstadt und Steinbach (Zone A+B)
- d) Anlage 2 Lageplan Aussichtspunkte (Postkartenmotive)

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.

## **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 gebäudebrütende Vogelarten betroffen sind, sind die Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 BNatSchG zu beachten und die untere Naturschutzbehörde zu unterrichten.


Schwäbisch Hall, den 09. April 2024

Daniel Bullinger  
Oberbürgermeister

Der Hinweis zum Textteil und Lagepläne der o. g. Satzung wurde am **XX.XX.2024** im Haller Tagblatt veröffentlicht.

# Anlage 1 Satzung Dachlandschaften 2024 Abgrenzung Innenstadt und Steinbach

 ZONE A + Kulturdenkmäler

 ZONE B + Kulturdenkmäler

Auszug AdabWeb 08.05.2023

Maßstab 1:7500

Bearbeiter/in: Herr Thamm  
Zeichner/in: Frau Hyla-Grün

Stand: 09.04.2024

Abteilung Stadtplanung

Gymnasiumstraße 4 Tel. 0791/751 435  
74523 Schwäbisch Hall Fax. 0791/751 277  
planen.service@schwaebischhall.de

Mathieu

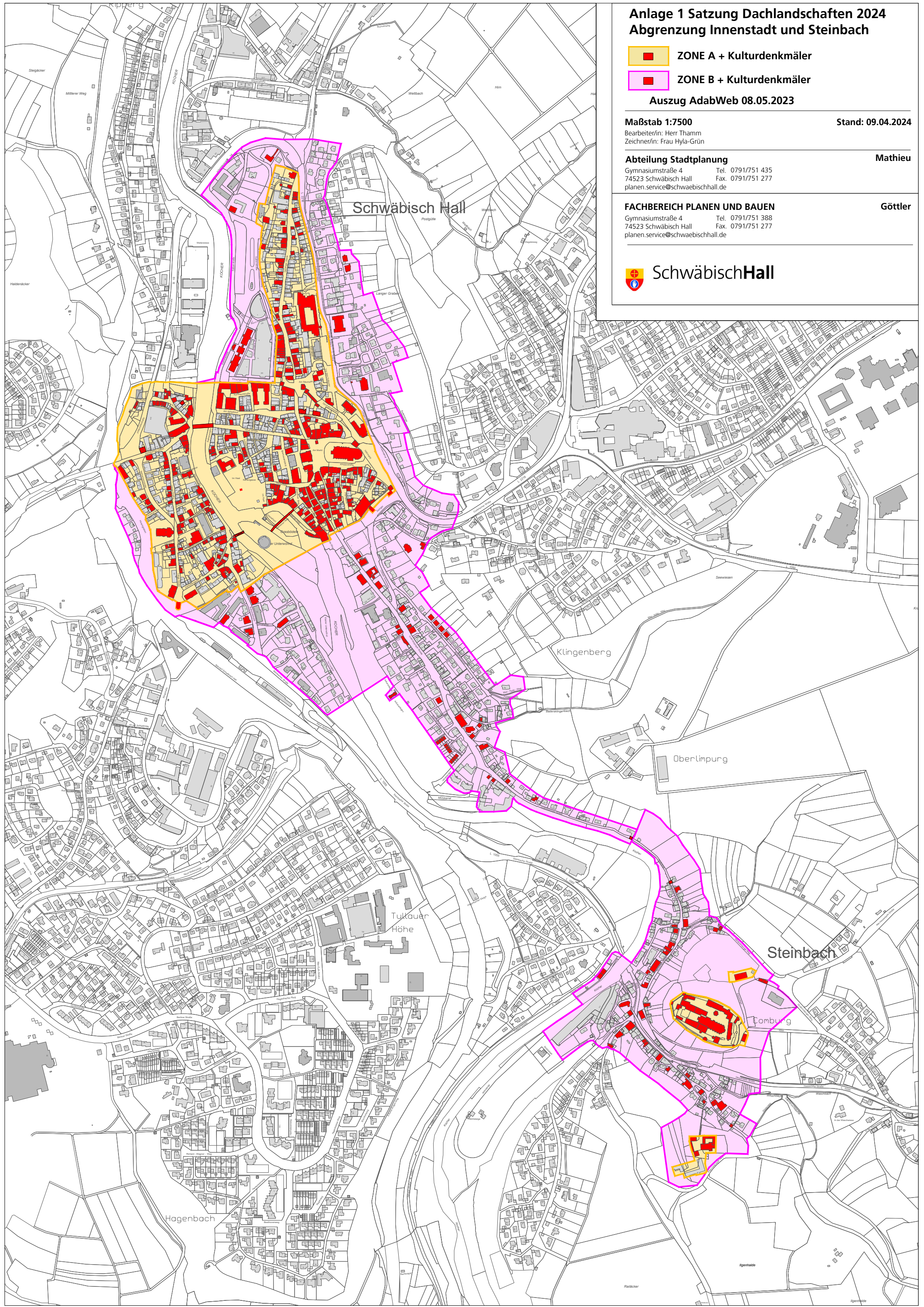
FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN

Gymnasiumstraße 4 Tel. 0791/751 388  
74523 Schwäbisch Hall Fax. 0791/751 277  
planen.service@schwaebischhall.de

Göttler



SchwäbischHall





# Anlage 2 Satzung Dachlandschaften 2024 Aussichtspunkte Innenstadt und Steinbach

**Maßstab 1:7500**

Bearbeiter/in: Herr Thamm  
Zechner/in: Frau Hyla-Grün

**Stand: 09.04.2024**

## Abteilung Stadtplanung

Gymnasiumstraße 4      Tel. 0791/751 435  
74523 Schwäbisch Hall      Fax. 0791/751 277  
planen.service@schwaebischhall.de

**Mathieu**

## FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN

Gymnasiumstraße 4      Tel. 0791/751 388  
74523 Schwäbisch Hall      Fax. 0791/751 277  
planen.service@schwaebischhall.de

**Göttler**



**SchwäbischHall**

