

# **ALTSTADTSATZUNG**

**vom 7.12.1981**

Aufgrund des § 39 h Bundesbaugesetz –BBauG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2257) und des § 111 Abs. 1 sowie Abs. 2 Ziffer 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg –LBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.1972 (BGI. S. 351) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.1975 (BGI 1976 S. I) hat der Gemeinderat am 7.12.1981 folgende Satzung zum Schutze der Altstadt zur Erhaltung baulicher Anlagen und zur Pflege des historischen Stadtbildes (Altstadtsatzung) beschlossen.

## **Vorbemerkung:**

Die Altstadtsatzung soll die Gefahren abwehren, die dem historischen Stadtkern durch fortwährende bauliche Eingriffe drohen.

Sie schützt nicht nur jene Denkmäler, deren historische und kunstgeschichtliche Bedeutung unumstritten ist, sondern auch die "anonyme" Bausubstanz; die Dachlandschaft sowie die Straßen- und Platzräume, die für den Wert eines Stadtbildes und gewachsene städtebauliche Strukturen ebenso wichtig sind.

Der Prozeß der negativen Veränderung der historischen Substanz vollzieht sich meist in kleinen und kleinsten Schritten. Deshalb muß allen Bürgern bewußt werden, daß die Summierung "unbedeutender" Änderungen zu einer schleichenden Entwertung oder zur Nivellierung des Stadtbildes führt.

Diese Satzung konkretisiert im Bereich der Stadtbildpflege die Sozialgebundenheit des Eigentums, die sich aus Artikel 14 Abs. 2 unseres Grundgesetzes ergibt: "Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen".

## **§ 1**

### **Örtlicher Geltungsbereich**

- (1) Die dem Schutze der Altstadt, der Erhaltung baulicher Anlagen und der Pflege des historischen Stadtbildes dienende Satzung gilt für das innerhalb der nachstehenden Grenzen gelegene Gebiet.

Die nördliche Grenze verläuft –beginnend im Nordosten- am Knotenpunkt Gärtnerstraße/Burgheimer Straße/Friedrichstraße/die Turm- bzw. Bergstraße entlang westwärts bis zur Kreuzung Goethestraße/Bergstraße.

Die Westgrenze verläuft von der Kreuzung Bergstraße/Goethestraße die Goethestraße entlang südwärts bis zur Kreuzung Goethestraße/Lotzbeckstraße; von dort ostwärts die Lotzbeckstraße entlang bis zur Kreuzung Lotzbeckstraße/Alte Bahnhofstraße; von dort die Alte Bahnhofstraße entlang südwärts bis zum Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Platz.

Die südliche Grenze verläuft vom Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Platz die Tiergartenstraße und die B 415 entlang ostwärts bis zur Kreuzung B 415 / Schützenstraße.

Die östliche Grenze verläuft von der Kreuzung Schützenstraße / B 415 die Gärtnerstraße entlang nordwärts bis zum Knotenpunkt Gärtnerstraße / Burgheimer Straße / Friedrichstraße.

- (2) Soweit vorstehende Straßen als Grenzen bezeichnet sind, gilt die Straßenmitte als Grenze.

Anl. (3) Der dieser Satzung beigefügte Übersichtsplan ist Bestandteil der Satzung.

## **§ 2**

### **Erhaltung baulicher Anlagen**

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf der Abbruch, der Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen einer Genehmigung nach § 39 h BBauG.
- (2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll;
  - a) weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder
  - b) weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

## **§ 3**

### **Allgemeine Anforderungen**

Bauliche Maßnahmen an Fassaden und Dächern, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, sind durch entsprechende Werkstoffwahl, Farbgebung und Gestaltung so auszuführen, daß sie der Erhaltung des historischen Stadtbildes dienen.

Von besonderer Bedeutung sind dabei die historischen Ensembles in der Markstraße, in der Kaiser- und Friedrichstraße, am Urteilsplatz und in den umliegenden Straßenzügen. Stilbildend sind hier vorwiegend die Architekturelemente der Bürgerhäuser des 18./19. Jh. mit ihrer starken Gliederung, ihrer Dachlandschaft und den Schmuckelementen.

## **§ 4**

### **Dachform und Dachdeckung** (Erhaltung der Dachlandschaft)

- (1) Zur Erhaltung der Dachlandschaft sind Steildächer mit Ziegelerdeckung (naturrot bis rotbraun) auszuführen.  
Anderes Bedachungsmaterial (z.B. Asbestzement) ist nicht zugelassen.  
Biberschwanz- und Naturschieferdeckungen sind zu erhalten.

- (2) Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 50% der Gebäudelänge betragen. Beim stehenden Format dürfen sie bei einem Zwischenraum von mindestens 1,20 m nicht breiter als 1,30 m, bei liegenden Formaten nicht höher als 0,70 m sein.
- (3) Der Abstand der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte vom Ortgang muß mindestens 2,0 m betragen.
- (4) Liegende Dachfenster über 0,5 m<sup>2</sup> sind nur als notwendige Fenster gem. § 65 Abs. 2 LBO zulässig.
- (5) Ortgang- und Traufgesimse sind im Maß der Auskragung und in der Profilierung der vorhandenen Bebauung anzugleichen.
- (6) Auf jedem Gebäude darf nur eine Außenantenne errichtet werden. Sie soll die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen.

## § 5

### Fassadengestaltung

- (1) Bei vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbaren Fassaden, deren Fenster mit Klappläden versehen sind, müssen die Klappläden bei der Vornahme baulicher Maßnahmen beibehalten werden, wenn sie für die Gliederung der Fassade eines Gebäudes prägend sind. Die gleichzeitige Anbringung vorgehängter Rolläden ist untersagt, soweit die Rolladenkästen sichtbar sind.
- (2) Wenn mehrere Gebäude zu einem Gebäude zusammengefaßt werden, sind die Fassaden –auch bei einem Neubau– so zu gliedern, daß die bisherigen Hausbreiten im wesentlichen gewahrt bleiben. Bestehende Versätze in den Gebäudefluchten und Vorkragungen müssen erhalten bleiben.
- (3) Gebäude und Gebäudegruppen, die architektonisch eine Einheit bilden, sind bei der Vornahme baulicher Maßnahmen in Farbgebung, der Wahl der Baustoffe und des Außenputzes sowie in den Proportionen aufeinander abzustimmen.
- (4) Leitungsführung auf der Fassade (z.B. Be- und Entlüftungen, Telefonanschlüsse, Stromleitungen) sind nicht zulässig.
- (5) Leitungsführungen nach Abs. 4 sind ausnahmsweise zulässig,
  - a) wenn die Leitung aus technischen Gründen nur an der vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbaren Fassade verlegt werden kann;
  - b) wenn die Unzulässigkeit eine besondere Härte darstellt.
- (6) In den Fällen nach Abs. 5 ist eine unauffällige Führung der Leitung vorzunehmen.

## § 6

### **Erhaltung historischer Bauteile**

- (1) Bauteile von künstlerischer, kunsthandwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung, wie besonders gestaltete Ladenfronten (Ladeneingänge und Schaufensteranlagen), Hauseingänge (Türblätter, Türrahmen, Umrahmung und zugehörige Stufen), Wappen- und Schlußsteine, Inschriften, Gewände, Figuren, Konsolen, sind an Ort und Stelle sichtbar zu erhalten.
- (2) Wo die Belassung nicht möglich ist, sind diese Bauteile wieder zu verwenden.

## § 7

### **Fenster und Türen**

- (1) Vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbare Einzelfenster (ausgenommen Schaufenster) mit einer Höhe von mehr als 1,25 m oder einer Breite von mehr als 0,85 m sind in allen Geschossen mit einer stilentsprechenden Unterteilung herzustellen.
- (2) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und in Größe und Proportionen auf das Gebäude und seinen Maßstab abzustimmen.  
An den Ecken bestehender Gebäude müssen Wandpfeiler von mindestens 0,4 m Breite erhalten bleiben.
- (3) Bei der Vornahme baulicher Maßnahmen an bestehenden, vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbaren Haus- und Ladeneingängen sind Türen zu verwenden, die mit der Architektur des Hauses in Einklang stehen. Hierbei ist die Gestaltung nach historischen Vorbildern ausdrücklich erwünscht.

## § 8

### **Werbeanlagen, Hinweisschilder, Automaten**

- (1) Werbeanlagen (§ 17 Abs. 1 LBO), Hinweisschilder und Automaten müssen in Größe, Farbe und Anordnung dem Charakter der Plätze und der Straßenzüge entsprechen und sind den Proportionen des Gebäudes anzupassen, an dem sie angebracht werden.  
Dies gilt auch bei serienmäßig hergestellter Firmenwerbung einschl. registrierter Waren- und Firmenzeichen.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf der den Geschäftsstraßen zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Sie können indirekt beleuchtet werden.
- (3) Werbeanlagen und –schriften sollen den Proportionen des Gebäudes entsprechen und die Höhe von 0,4 m nicht überschreiten. Bei einzelnen aufgesetzten Schriftzeichen ist eine maximale Höhe bis zu 0,5 m zugelassen. Werbeanlagen

dürfen Architekturgliederungen von Gebäuden (Gesimse, Lisenen, u.a.) sowie historische Bauteile, Zeichen und Inschriften nicht verdecken oder überschneiden.

- (4) Unzulässig sind:
- Werbeanlagen über 2 m<sup>2</sup>,
  - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
  - Lichtwerbung in grellen Farben,
  - Werbeanlagen vor Obergeschossen und oberhalb der Dachtraufe.  
Ausgenommen ist die Fassadenzone bis auf Höhe der Fensterbrüstung des I. Obergeschosses, wenn im Erdgeschoß keine Anbringungsmöglichkeit besteht,
  - Stechschilder, sofern sie mehr als 0,65 m ausladen.
- (5) Ausdrücklich erwünscht sind folgende Ausführungen von Werbeanlagen:
- Schmiedeeiserne oder ähnliche Ausleger mit dazu passenden Darstellungen und Symbolen ohne direkte Beleuchtung,
  - auf Putz gemalte Schrift.
- (6) Vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbare Automaten, deren Tiefe 0,20 m bzw. deren Außenfläche 1,0 m<sup>2</sup> überschreiten sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in eine Wandnische oder Aussparung eingepaßt und farblich der Fassade angeglichen werden. Automaten, die die Maße nach Satz 1 unterschreiten, sind möglichst in vorhandene Nischen einzupassen.

## **§ 9**

### **Zuschüsse der Stadt**

Die Stadt Lahr gewährt bei baulichen Maßnahmen an der Außenseite der Gebäude für die aufgrund dieser Satzung entstehenden Mehraufwendungen einen Zuschuß, sofern diese Mehraufwendungen für den Bauherrn unzumutbar sind und Haushaltsmittel für diesen Zweck zur Verfügung stehen. Der Zuschuß ist mindestens einen Monat vor Beginn der Baumaßnahme zu beantragen.

## **§ 10**

### **Genehmigungspflichtige Vorhaben**

- (1) Abweichend von § 89 Abs. 1 i.V.m. § 87 Abs. 1 LBO bedürfen folgende Vorhaben einer Baugenehmigung:
- Alle Veränderungen der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, die nicht bloße Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten ( § 89 Abs. 2 LBO) sind,
  - Werbeanlagen mit mehr als 0,2 m<sup>2</sup> Größe,
  - Automaten.
- (2) Die Baurechtsbehörde kann bei allen genehmigungspflichtigen Vorhaben besondere Nachweise, Planunterlagen und Beschreibungen verlangen.

Damit die Einfügung der Werbeanlagen und Automaten in das Stadtbild und die Anordnung am Gebäude beurteilt werden können, sind bei diesbezüglichen Bauanträgen die am Objekt und an den benachbarten Gebäuden vorhandenen Werbeanlagen und Automaten in den Fassadenansichten maßstäblich darzustellen und durch Fotos anschaulich zu machen.

- (3) Außenputz und Farbgebung baulicher Anlagen sind im Zusammenwirken mit der Stadt Lahr vorzunehmen.

## **§ 11**

### **Ausnahmen und Befreiungen**

- (1) Von den Vorschriften dieser Satzung, in denen Ausnahmen vorgesehen sind, können Ausnahmen gewährt werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und für die die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen vorliegen.
- (2) Von zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann auf Antrag Befreiung erteilt werden, wenn
  - a) Gründe des allgemeinen Wohles die Abweichung erfordern oder
  - b) die Einhaltung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) Die Befreiung wird von der Unteren Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Lahr erteilt.

## **§ 12**

### **Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrigkeiten nach § 156 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG handelt, wer entgegen § 2 dieser Satzung ohne Genehmigung ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage abbricht oder ändert.
- (2) Ordnungswidrig nach § 112 Abs. 2 Ziff. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der §§ 4, 5 Abs, 1-4, 6 Abs. 1, 7 Abs. 1-3 S. 1, 8 Abs. 1-4, 6 und 7 S. I, II Abs. 1 dieser Satzung zuwiderhandelt.
- (3) Ordnungswidrig handelt auch, wer die gem. § 10 Abs. 2 S. 1 verlangten Nachweise, Planunterlagen und Beschreibungen nicht vorlegt.

## **§ 13**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.