



# ERHALTUNGSSATZUNG UND GESTALTUNGSSATZUNG ORTSKERN MÜNCHINGEN



27/07/2015

# INHALTSVERZEICHNIS

---

ERHALTUNGSSATZUNG UND GESTALTUNGSSATZUNG ORTSKERN MÜNCHINGEN	
PRÄAMBEL	003
§ 1 GELTUNGSBEREICH	004
§ 2 GENEHMIGUNGSERFORDERNIS	005
§ 3 GEBÄUDE TypEN	006
§ 4 HAUPTBAUKÖRPER	009
§ 5 ANBAUTEN / NEBENGEBÄUDE	012
§ 6 FASSADENGESTALTUNG	016
§ 7 GESTALTUNG DER DACHFLÄCHEN	018
§ 8 FARBE UND MATERIAL	022
§ 9 FREIFLÄCHEN UND EINFRIEDUNGEN	026
§ 10 ORTSBILDPRÄGENDE MERKMALE	028
SCHLUSSBESTIMMUNG	030

## PRÄAMBEL

Auf Grundlage von § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014, sowie von § 172 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.11.2014, wird die Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung Ortskern Münchingen erlassen:

Die Identität Münchingens wird in besonderem Maße durch den historisch gewachsenen Ortskern geprägt. Die harmonische und geschlossene Erscheinung des Ortskerns beruht in weiten Teilen darauf, dass die Gebäude trotz vieler individueller Merkmale grundsätzlichen gemeinsamen Gestaltungsprinzipien folgen.

Bei heutigen Baumaßnahmen, seien es Sanierungen, Erweiterungen und Ausbauten, Anpassungen, oder Neubauten, finden diese Prinzipien nur selten Beachtung, da ihre Gesetzmäßigkeiten mit Blick auf das einzelne Bauprojekt nicht zu erkennen sind oder mit heutigen Ansprüchen und Wünschen im Widerspruch stehen.

Die vorliegende Erhaltungs- und Gestaltungssatzung steht im Spannungsfeld, einerseits die Einheitlichkeit und Harmonie des Ortsbildes zu bewahren, andererseits den sich verändernden Bedürfnissen der Bewohner und Eigentümer entge-

genzukommen. Die Satzung ist daher nicht darauf ausgelegt, den heutigen Zustand des Ortsbildes zu konservieren, sondern eine lebendige Weiterentwicklung zu ermöglichen und zu einem harmonischen Gesamtbild zu führen.

Die Satzung formuliert Regeln, die einen gemeinsamen Gestaltungsrahmen bilden, der die Einheitlichkeit und Geschlossenheit des Ortsbildes gewährleisten soll und dennoch genug Spielraum lässt, um individuelle Gestaltungswünsche, moderne Wohnbedürfnisse und vielfältige Nutzungsformen zu ermöglichen. Auch zeitgenössische architektonische Gestaltung ist innerhalb des von dieser Satzung vorgegebenen Rahmens möglich und ausdrücklich erwünscht.

Denkmalpflegerische Belange bleiben von dieser Satzung unberührt, ebenso Anforderungen, die andere öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. Regelungen der Landesbauordnung oder Verordnungen der Stadt) normieren.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst den gesamten historisch geprägten westlichen Ortskern zwischen Hauptstraße, Stuttgarter Straße, Am Spitalhof, Am Dorfgraben und Schöckinger Straße. Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

## §1 GELTUNGSBEREICH

(1) Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Ortskern Münchingen gilt für das Gebiet in den in Abb. 001 gekennzeichneten Grenzen (siehe auch Anlage 1).



001 Räumlicher Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

## §2 GENEHMIGUNGSERFORDERNIS

(1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des in § 1 bezeichneten Gebiets gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 BauGB der Genehmigung.

Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(2) Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichnetem Gebiet ohne die erforderliche Genehmigung abbricht, rückbaut, ändert oder errichtet, handelt ordnungswidrig gemäß § 213 (1) Nr.4 BauGB und kann gemäß § 213 (2) BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000 Euro belegt werden.

(3) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die in dieser Satzung festgelegten Bauvorschriften der §§ 3-10 verstößt, handelt gemäß § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO ordnungswidrig.

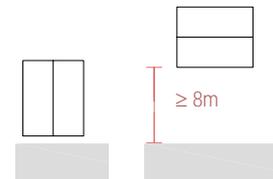
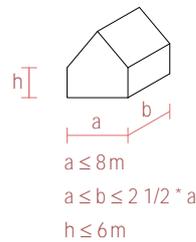
## §3 GEBÄUDETYPEN

### (1) Definition Gebäudetypen

Nach Größe und Lage des Gebäudes werden drei Gebäudetypen definiert. Die Abmessungen und Abstände beziehen sich auf den Hauptbaukörper gemäß §4 Hauptbaukörper, Anbauten gemäß §5 Anbauten/Nebengebäude sind hierbei nicht zu berücksichtigen:

#### (a) Gebäudetyp 1 («Kleines Haus»)

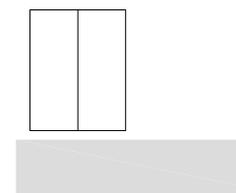
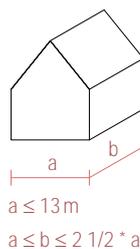
Zum Gebäudetyp 1 zählen Gebäude gemäß Abb. 002 bis zu einer Breite  $a$  der Giebelfassade von 8 m, einer Traufhöhe  $h$  von bis zu 6 m und einer Länge  $b$  von mindestens der Breite  $a$  und nicht mehr als dem Zweieinhalbfachen der Breite  $a$ . Gebäude des Gebäudetyps 1 sind in der Regel giebelständig zur Straße zu errichten. Traufständige Ausrichtungen sind zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 8 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten ist. Wo planungsrechtliche Regelungen explizit eine andere Stellung eines traufständigen Baukörpers zulassen, kann dieser Abstand unterschritten werden.



002 Gebäudetyp 1 («Kleines Haus») Abmessungen und zwei mögliche Anordnungen auf dem Grundstück

#### (b) Gebäudetyp 2 («Großes Haus»)

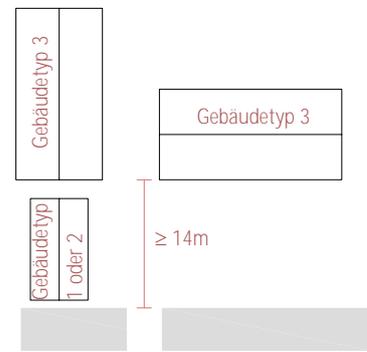
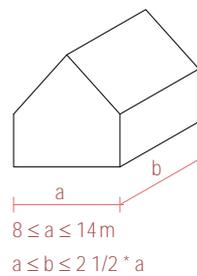
Zum Gebäudetyp 2 zählen Gebäude gemäß Abb. 003 bis zu einer Breite  $a$  der Giebelfassade von 13 m und einer Länge  $b$  von mindestens der Breite  $a$  und nicht mehr als dem Zweieinhalbfachen der Breite  $a$ . Gebäude des Gebäudetyps 2 sind giebelständig zur Straße zu errichten.



003 Gebäudetyp 2: «Großes Haus» Abmessungen und Anordnung auf dem Grundstück

(c) Gebäudetyp 3 («Scheune»)

Zum Gebäudety 3 zählen Gebäude gemäß Abb. 004 von einer Breite  $a$  der Giebelfassade von mehr als 8 m und nicht mehr als 14 m und einer Länge  $b$  von mindestens der Breite  $a$  und nicht mehr als dem Zweieinhalbfachen der Breite  $a$ . Gebäude des Gebäudety 3 sind mit einem Abstand von mindestens 14 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. In der Regel stehen sie traufständig zur Straße. Giebelständige Stellungen sind zugelassen, wenn zwischen dem Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche ein Gebäude des Typs 1 oder 2 angeordnet ist. Wo planungsrechtliche Regelungen explizit eine andere Stellung eines traufständigen Baukörpers zulassen, kann der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche unterschritten werden.



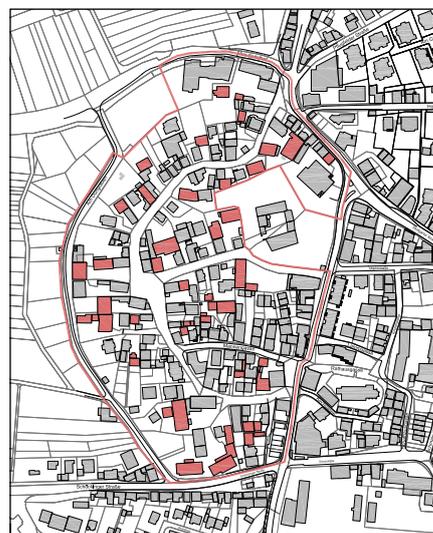
004 Gebäudety 3: «Scheune»  
 Abmessungen und zwei mögliche Anordnungen auf dem Grundstück

(2) Neubauten

Für Neubauten ist einer der drei Typen zu wählen. Neben den Maximalmaßen und den Vorgaben zur Lage auf dem Grundstück sind die in den Paragraphen §4 Hauptbaukörper bis §10 Ortsbildprägende Merkmale für den jeweiligen Typus definierten Regeln hinsichtlich Form, Proportion, Farbe, Materialität etc. einzuhalten.

(3) Bestandsgebäude

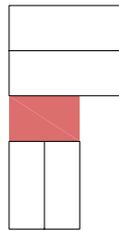
Bei Veränderungen an bestehenden Bauten sind ebenfalls die für den jeweiligen Gebäudety geltenden Vorgaben einzuhalten. Dabei gilt folgende Zuordnung: Gebäude mit einer Breite der Giebelfassade des Hauptbaukörpers bis zu 8 m sind als Gebäude des Typs 1 zu behandeln. Die in Abb. 005 (vgl. auch Anlage 2) farblich markierten Gebäude sind, sofern sie vor 2015 errichtet wurden, als Gebäudety 3 zu behandeln. Garagen, Schuppen und sonstige Nebenanlagen sind als Anbau/Nebengebäude gemäß §5 Anbauten/Nebengebäude zu behandeln. Alle restlichen Gebäude sind als Gebäude des Typs 2 zu behandeln.



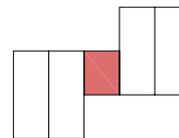
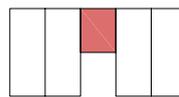
005 Bestandsgebäude des Gebäudety 3 «Scheune»

(4) Kombinationen von Gebäudetypen

In der Regel darf ein Bauvorhaben aus nicht mehr als einem Gebäudetyp bestehen. Beinhaltet ein Bauvorhaben mindestens eine Nichtwohnnutzung oder mindestens zwei Wohneinheiten, so kann das Bauvorhaben aus einer Kombination von nicht mehr als zwei Gebäudetypen bestehen. Es sind ausschließlich folgende Kombinationen von Gebäudetypen zulässig:

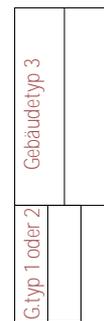
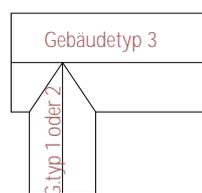


(a) Verbindung mit Anbau als Verbindungsstück:  
Zwei beliebige Gebäudetypen können über einen gemeinsamen Anbau gemäß §5 Anbauten/Nebengebäude Absatz (4) Anbautypen (d) Anbautyp d als Verbindungselement verbunden werden. Die Hauptbaukörper können in Reihe oder senkrecht zueinander stehen (vgl. Abb. 006).



006 Drei der möglichen Kombinationen beliebiger Gebäudetypen mittels eines Anbaus

(b) Direkte Verbindung:  
Eine direkte Verbindung zweier Gebäudetypen ist nur möglich, wenn genau eines der beiden Gebäude dem Gebäudetyp 3 entspricht (vgl. Abb. 007).



007 Kombination eines Gebäudes des Typs 3 mit einem Gebäude des Typs 1 oder 2

(5) Doppelhäuser, Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser, die als ein Bauvorhaben errichtet wurden oder werden, sind entweder als ein Gebäudetyp nach §3 Gebäudetypen Absatz (1) Definition Gebäudetypen oder als Kombination gemäß §3 Gebäudetypen Absatz (4) Kombinationen von Gebäudetypen zu gestalten und zu behandeln. Dies gilt auch dann, wenn sich Gebäudeteile von Anfang an oder nach einer Grundstücksteilung auf verschiedenen Flurstücken befinden.

## §4 HAUPTBAUKÖRPER

### (1) Definition Hauptbaukörper

Neubauten können aus Hauptbaukörpern und Anbauten gebildet werden. Abmessung, Lage und Geometrie des Hauptbaukörpers sind in §3 Gebäudetypen sowie in §4 Hauptbaukörper in den Absätzen (3) Grundgeometrie der Hauptbaukörpers ff. festgelegt. Abmessung, Lage und Geometrie der Anbauten/Nebengebäude sind in §5 Anbauten/Nebengebäude festgelegt. Andere Arten von Hauptbaukörpern, Anbauten, Nebengebäuden oder sonstigen Gebäuden sind nicht zugelassen.

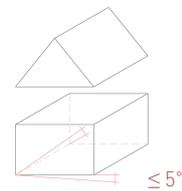
Bei Veränderungen an Bestandsbauten sind die vorhandenen Baukörper entweder als Hauptbaukörper oder als Anbau/Nebengebäude zu bestimmen. Als Hauptbaukörper gelten nur mindestens eineinhalbgeschossige Baukörper mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach. Alle anderen Gebäude, Anbauten wie Balkone, Wintergärten, Loggien, Erker, u.Ä. sowie Gebäudeteile, die unter einem Schleppdach oder überhaupt nicht unter demselben Dach wie der Hauptbaukörper liegen, gelten als Anbau/Nebengebäude. Bei Veränderungen sind die für Hauptbaukörper respektive für Anbauten/Nebengebäude geltenden Vorgaben zu beachten.

### (2) Begriffsdefinition Maße

Als Breite des Hauptbaukörpers wird in dieser Satzung in allen Paragraphen die Breite der kürzesten Gieblefassade bezeichnet, als Länge des Hauptbaukörpers die Breite der kürzesten traufseitigen Fassade.

### (3) Grundgeometrie der Hauptbaukörpers

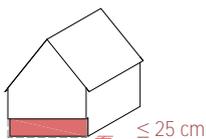
Als Form des Hauptbaukörpers ist im Grundriss nur eine einfache Rechteckform zulässig, als Dachform sind nur symmetrische Satteldächer zulässig, deren First parallel respektive senkrecht zu den Außenwänden verläuft, so dass sich als Hauptbaukörper ein Quader mit dem darüber liegenden Prisma des Satteldachs ergibt (vgl. Abb. 008).



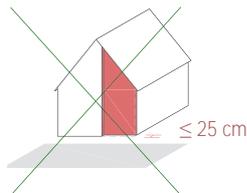
008 Grundform: Quader mit darüberliegendem Prisma

### (4) Abweichungen von der Grundgeometrie

Winkelabweichungen im Grundriss um bis zu 5° sind zulässig. Horizontale oder vertikale Vor- und Rücksprünge an den Fassaden um bis zu 25 cm sind zulässig, an der der Straße zugewandten Gieblewand jedoch nur horizontale. Einschnitte wie Loggien, Arkaden/Kollonaden oder sonstige «Subtraktionen», die das Maß von 25 cm überschreiten, sind nicht zugelassen. Anbauten, die mehr als 25 cm hervorspringen, sind nur entsprechend den in §5 Anbauten/Nebengebäude definierten Vorgaben zulässig.



009 Giebelseite: Zulässiger horizontaler Versprung



010 Giebelseite: Nicht zulässiger vertikaler Versprung



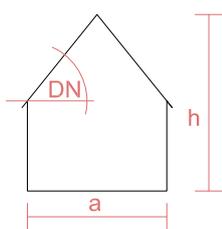
011 Traufseite: Zulässiger vertikaler Versprung



012 Traufseite: Zulässiger horizontaler Versprung

## (5) Form der Giebelfassade

Für die Giebelfassade sind ausschließlich die folgenden Kombinationen aus Dachneigung DN und Proportion  $P=a:h$  als Quotient von Breite der Giebelfassade  $a$  zur mittig gemessenen Höhe  $h$  bis zum First zulässig (vgl. Abb. 013). Falls die beiden Giebelseiten aufgrund von Geländeunebenheiten unterschiedliche Proportionen aufweisen, ist die der öffentlichen Verkehrsfläche nähergelegene maßgeblich:



013 Die Giebelfassade und die ihre Form bestimmenden Parameter Breite  $a$ , Höhe  $h$  und Dachneigung  $DN$

## (a) Gebäudetyp 1:

$P=1:2,0 \rightarrow DN 53^\circ$  bis  $56^\circ$

$P=1:1,9 \rightarrow DN 52^\circ$  bis  $56^\circ$

$P=1:1,8 \rightarrow DN 50^\circ$  bis  $56^\circ$

$P=1:1,7 \rightarrow DN 48^\circ$  bis  $56^\circ$

$P=1:1,6 \rightarrow DN 47^\circ$  bis  $56^\circ$

$P=1:1,5 \rightarrow DN 46^\circ$  bis  $56^\circ$

$P=1:1,4 \rightarrow DN 45^\circ$  bis  $56^\circ$

$P=1:1,3 \rightarrow DN 45^\circ$  bis  $56^\circ$

$P=1:1,2 \rightarrow DN 45^\circ$  bis  $55^\circ$

$P=1:1,1 \rightarrow DN 46^\circ$  bis  $55^\circ$

$P=1:1,0 \rightarrow DN 47^\circ$  bis  $52^\circ$

$P=1:0,9 \rightarrow DN 48^\circ$  bis  $50^\circ$

## (b) Gebäudetyp 2:

$P=1:1,7 \rightarrow DN 50^\circ$  bis  $54^\circ$

$P=1:1,6 \rightarrow DN 48^\circ$  bis  $55^\circ$

$P=1:1,5 \rightarrow DN 47^\circ$  bis  $55^\circ$

$P=1:1,4 \rightarrow DN 47^\circ$  bis  $55^\circ$

$P=1:1,3 \rightarrow DN 46^\circ$  bis  $55^\circ$

$P=1:1,2 \rightarrow DN 45^\circ$  bis  $54^\circ$

$P=1:1,1 \rightarrow DN 46^\circ$  bis  $52^\circ$

$P=1:1,0 \rightarrow DN 47^\circ$  bis  $51^\circ$

$P=1:0,9 \rightarrow DN 48^\circ$  bis  $50^\circ$

## (c) Gebäudetyp 3:

$P=1:1,2 \rightarrow DN 49^\circ$  bis  $51^\circ$

$P=1:1,1 \rightarrow DN 47^\circ$  bis  $51^\circ$

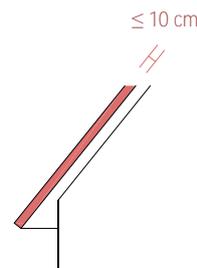
$P=1:1,0 \rightarrow DN 43^\circ$  bis  $51^\circ$

$P=1:0,9 \rightarrow DN 40^\circ$  bis  $50^\circ$

$P=1:0,8 \rightarrow DN 40^\circ$  bis  $45^\circ$

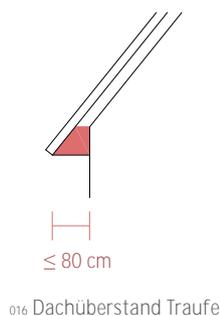
(6) Giebelseitiger Dachrand (Ortgang):

Giebelseitig ist ein Dachüberstand von mindestens 5 cm auszubilden, Blendgiebel sind nicht zugelassen. Bei den Gebäudetypen 1 und 2 darf der giebelseitige Dachüberstand 30 cm nicht überschreiten (vgl. Abb. 014). Ortgangziegel sind nicht zugelassen, stattdessen ist der Ortgang entweder anzuputzen, mit einer Zahnleiste auszubilden oder mit einer Holzabdeckung zu verblenden. Die Ansichtsbreite des Ortgangs darf insgesamt 10 cm nicht überschreiten (vgl. Abb. 015). Metallprofile oder Blechverkleidungen sind zulässig, wenn sie die Ansichtsbreite von 5 cm nicht überschreiten. Sichtbare Sparren, Pfetten oder Pfettenköpfe sind giebelseitig nicht zugelassen. Der Ortgang ist geradlinig ohne Versprünge oder Unterbrechungen auszubilden.



(7) Traufe:

Der traufseitige Dachüberstand ist so auszubilden, dass er den giebelseitigen Überstand um mindestens 10 cm überschreitet. Bei den Gebäudetypen 1 und 2 darf der Dachüberstand 80 cm nicht überschreiten (vgl. Abb. 016). Die Traufe ist geradlinig ohne Versprünge oder Unterbrechungen (etwa durch Gauben) auszubilden.



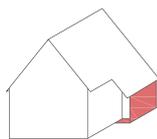
(8) Vordächer:

Vordächer sind nur über den Hauseingängen zulässig. Sie sind als leichte Konstruktion auszuführen, die nicht mehr als 1 m ausragt. Ziegeldeckungen sind für Vordächer nicht zugelassen. Die Breite darf die Breite der Hauseingangstür nicht um mehr als das Doppelte überschreiten. Wird ein größeres Vordach gewünscht, ist der Eingang in einen Anbau gemäß §5 Anbauten / Nebengebäude zu integrieren.

## §5 ANBAUTEN / NEBENGEBÄUDE

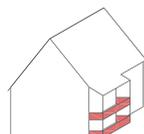
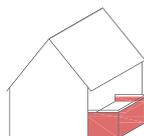
### (1) Definition Anbauten/Nebengebäude

Anbauten sind an den Hauptbaukörper angebaute Bauteile. Nebengebäude sind nicht mit dem Hauptbaukörper verbundene untergeordnete Gebäude. Anbauten und Nebengebäude können eine Erweiterung oder Differenzierung der Hauptnutzfläche darstellen, Balkone, Loggien, Ständerker oder Lauben beinhalten oder als Garage, offener Carport, Schuppen, Kleintierstall oder ähnliches genutzt werden.



### (2) Begriffsdefinition Maße

Als Breite des Anbaus wird hier die parallel zur Giebelfassade des Hauptbaukörpers gemessene Abmessung des Anbaus bezeichnet, als Länge die parallel zum First des Hauptbaukörpers gemessene Abmessung. Sind in einem Bauvorhaben mehrere Hauptbaukörper vorhanden, sind jeweils die Maße, Lage und Ausrichtung des Hauptbaukörpers maßgeblich, an denen der Anbau angebaut ist.



### (3) Grundgeometrie

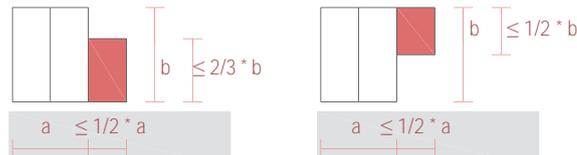
Anbauten/Nebengebäude sind mit einem rechteckigen Grundriss ohne Versprünge von mehr als 25 cm, ohne Abschrägungen oder Einschnitte auszuführen. Die Winkel dürfen um bis zu 5 Grad vom rechten Winkel abweichen. Anbauten müssen mit einer Seite vollständig an das Hauptgebäude angeschlossen sein. Über die Wände des Hauptgebäudes überstehende oder über Eck greifende Anbauten sind nicht zulässig.



017 Beispiele zulässiger Anbauten

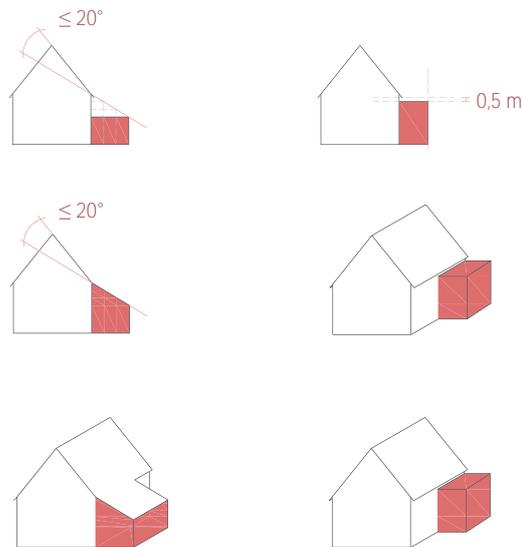
(4) Anbautypen

Zulässig sind hinsichtlich Lage, Abmessungen und Dachform ausschließlich folgende Arten von Anbauten:



(a) Traufseitiger niedriger Anbautyp a:

Traufseitige Anbauten sind zulässig, wenn ihre Länge zwei Drittel der Länge des Hauptbaukörpers nicht überschreitet, ihre Breite nicht die Hälfte der Breite des Hauptbaukörpers und ihre Höhe nicht eine gedachte Linie, die in Verlängerung des Hauptdaches an die Traufe anschließt und deren Neigung um nicht mehr als 20 Grad flacher ist als die des Hauptdaches. Anbauten mit geneigten Dächern bis zu dieser Linie sind zulässig, ebenfalls Flachdächer, wenn die Oberkante der Attika oder Brüstung einer Dachterrasse an keinem Punkt oberhalb der Linie liegt.



(b) Traufseitiger hoher Anbautyp b

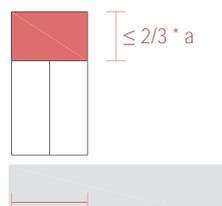
Höhere Anbauten bis zu einer Höhe inklusive Brüstung/Geländer von 0,5m unterhalb der traufseitigen Dachkante sind traufseitig zulässig, wenn ihre Breite nicht mehr als die halbe Breite des Hauptbaukörpers beträgt und sie von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens der Hälfte der Länge des Hauptbaukörpers halten.



019 Traufseitiger hoher Anbautyp b

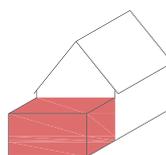
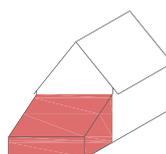
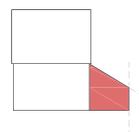
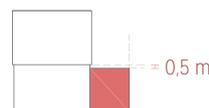
(c) Giebelseitiger Anbautyp c

Anbauten an Giebelwänden sind bis zu einer Höhe inklusive Geländer von 0,5 m unterhalb der traufseitigen Dachkante zulässig, wenn ihre Breite die Breite des Hauptbaukörpers und ihre Länge zwei Drittel der Breite des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Bei giebelständigen Gebäuden sind Anbauten nur an der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig.



(d) Anbautyp d als Verbindungselement

Sind bei einem Bauvorhaben zwei Hauptbaukörper vorhanden, so können diese über einen Anbau miteinander verbunden werden. Der Anbau ist so zu planen, dass er in seiner Höhe und in der Länge der Strecke, in der er am jeweiligen Hauptbaukörper angebunden ist, die Maße eines gedachten allein stehenden Anbautyps a, b oder c am jeweiligen Hauptbaukörper nicht überschreitet und in seiner Grundfläche nicht die Summe der Grundflächen der beiden gedachten Anbauten. Der Anbau darf eine Abmessung von 2 m auf 2 m nicht unterschreiten (vgl. Abb. fehlt)



(5) Nebengebäude

Nebengebäude sind nur in dem in §9 Freiflächen und Einfriedungen Absatz (1) Definition als von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandte Freiflächen definierten Bereich zulässig. Ihre Grundfläche darf ein Viertel der Grundfläche des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Bei geeigneten Dächern darf die Traufe an der höchsten Stelle nicht höher als 2,50 m sein, der First nicht höher als 4 m, jeweils gemessen zur Geländeoberkante. Bei Flachdächern darf die höchste Stelle der Attika nicht höher als 2,60 m sein, gemessen zur Geländeoberkante.

020 Giebelseitiger Anbautyp c

(6) Dachformen

Als Dachform für die Anbauten sind Flachdächer oder Pultdächer zulässig. Für Nebengebäude sind zusätzlich Satteldächer mit mittig liegendem First, parallel respektive senkrecht zu den Außenwänden, zulässig. Dachüberstände sind kleiner als die des Dachs des Hauptbaukörpers zu halten. Pultdächer von Anbauten sind mit ihrem First an die Hauswand anzuschließen oder als Fortsetzung des Hauptdachs auszuführen. Die Dachneigung darf nicht mehr als die Dachneigung des Dachs des Hauptbaukörpers betragen und nicht mehr als 20° flacher sein. Bei geneigten Dächern ist das Dach mit einem in Art, Größe und Farbe weitestgehend ähnlichem Ziegel wie das Dach des Hauptbaukörpers zu decken. Flachdächer sind als Gründach auszuführen, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden.

(7) Anzahl Anbauten/Nebengebäude

Je Hauptbaukörper sind nicht mehr als 2 Anbauten und ein Nebengebäude zugelassen. Je Gebäudeseite eines Hauptbaukörpers ist nur ein Anbau zulässig. Anbautyp d ist jeweils für jeden Hauptbaukörper, mit dem er verbunden ist, als ein Anbau anzurechnen. Mindestens eine Giebelfassade des Hauptbaukörpers muss frei von Anbauten sein.

(8) Abstände

Zwischen Anbauten/Nebengebäuden eines Bauvorhabens ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.

(9) Balkone, Loggien, Dachterrassen

Öffnungen beliebiger Größe (für Balkone, Loggien u. Ä.) sind in Anbauten/Nebengebäuden zulässig, die Ecken des Anbaus/Nebengebäudes sind aber in einer Stärke von mindestens 8 cm auszuführen. Anbauten/Nebengebäude sind mit ihren Außenwänden und Ecken bis auf den Boden zu führen. Bei offener Nutzung (Loggia, Eingangsbau u.Ä.) ist der unterste Fußboden in den Umrissen des Anbaus auszubilden. Liegt der unterste Fußboden über dem Gelände, ist der darunter liegende Bereich durch eine Wand oder Verkleidung zu schließen.

Als Geländer sind Holzgeländer oder Brüstungen aus Holz oder dem Wandmaterial zulässig. Bei geschlossenen Brüstungen können die oberen 25 cm durch eine farblich abgestimmte Metallstange ersetzt werden.

## §6 FASSADENGESTALTUNG

### (1) Öffnungsformate

Es sind nur rechteckige Öffnungsformate zugelassen.

mit einem nicht blickdurchlässigen Holztor zu verschließen, das nicht mehr als 10 cm gegenüber der Fassade zurückgesetzt ist.

### (2) Mindestanteil Öffnungen

Die Öffnungen an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade müssen einen Anteil von mindestens 10% der Fassadenfläche ausmachen.

### (6) Sockel

Mindestens die untersten 20 cm und nicht mehr als das unterste Geschoss ist als Sockel auszubilden, d.h. in Material oder durch einen Vor- oder Rücksprung von der restlichen Wand zu differenzieren. Bei Gebäuden des Typs 3 sowie bei Anbauten/Nebengebäuden kann auf einen Sockel verzichtet werden.

### (3) Umbauten

Bei Umbauten sind vorhandene Fassadengliederungen, Fensteröffnungen, Fensterläden und sonstige Gestaltungsmerkmale nach Möglichkeit zu erhalten. Änderungen können nur im Rahmen eines umfassenden Umgestaltungskonzepts der gesamten Fassade zugelassen werden. Dazu sind Ansichten aller Fassaden eines Gebäudes vorzulegen.

### (7) Werbeanlagen

Je Gebäude ist nur eine Werbeanlage an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite zulässig. Die Größe darf eine Fläche von 1,5 m<sup>2</sup> Größe nicht überschreiten.

Werbeanlagen dürfen nicht freistehend bzw. selbstständig ausgebildet werden. Sie sind in die Fassaden zu integrieren und dürfen nicht über die Traufen bzw. Brüstungshöhen des 1. OG hinausragen. Neonfarbene, blinkende oder mit stark wechselndem Licht arbeitende Leuchtreklamen sind unzulässig.

### (4) Sonnen- und Sichtschutz

Als außenliegender Sonnen- und Sichtschutz sind Klappläden und Schiebeläden aus Holz vorzuziehen. Außenliegende Rollläden sind zulässig, sofern sie unter Putz bündig mit der Außenwand oder unter der Verschalung angebracht und im geöffneten Zustand nicht sichtbar sind. Blendkästen sind nicht zugelassen.

### (8) Zusätzliche Regelungen für Gebäudetyp 2

Zusätzlich zu den Absätzen (1) Öffnungsformate – (7) Werbeanlagen ist für die Giebelfassaden des Gebäudetyps 2 eine der drei folgenden Regeln zu befolgen:

### (5) Garagen- und Tiefgarageneinfahrten

Garagen oder Tiefgaragenezufahrten sind in den Hauptbaukörper oder in einen Anbau/Nebengebäude gemäß §5 Anbauten/Nebengebäude zu integrieren.

In der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Giebelfassade ist nur eine Garageneinfahrt oder Einfahrt zu einer Tiefgarage zulässig. Die Öffnung darf eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten. Die Einfahrt ist außer bei Ein- oder Ausfahrtvorgängen

(a) Die Giebelfassade ist (mit Ausnahme des Sockels) komplett mit einer Vertikal-Schalung aus Holz zu verkleiden.

(b) Das Giebeldreieck ist mit einer Vertikal-Schalung aus Holz zu verkleiden. Öffnungen

müssen entweder vollständig innerhalb oder vollständig außerhalb der Holzverkleidung liegen, sie dürfen den unteren Rand nicht durchschneiden.



021 Giebfassade mit Vertikal-Schalung aus Holz

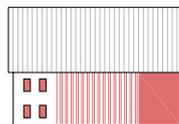


022 Giebelndreieck mit Vertikal-Schalung aus Holz

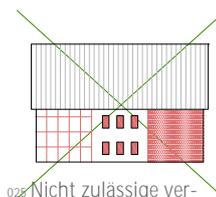
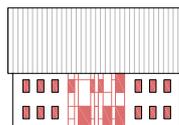


023 Giebfassade mit Schiebe- oder Klappläden

- (c) Alle Fenster eines Geschosses sind in dem gleichen Format zu halten. Breitere Fenster sind als Verdoppelung des Formats mit sichtbarer mittlerer Trennung zulässig. Zu den Gebäudeecken ist ein Abstand von mindestens einer und nicht mehr als zwei Fensterbreiten einzuhalten, die Abstände zwischen den Fenstern dürfen die Breite von drei Fenstern nicht überschreiten. Die äußersten Fenster sind mit ihrer der Gebäudeecke zugewandten Seite bündig mit den Fenstern der anderen Geschosse anzuordnen; die Fenster im Giebelndreieck sind hiervon ausgenommen. Alle Fenster sind mit Fensterläden (Schiebe- oder Klappläden) aus Holz auszustatten. Ausgenommen hiervon sind Fenster oberhalb der ersten Dachebene.



024 Mögliche Gliederungen der Scheunenfassade



025 Nicht zulässige verputzte Lochfassade im mittleren Feld

- (9) Zusätzliche Regelungen für Gebäudetyp 3  
Zusätzlich zu den Absätzen (1) Öffnungsformate – (7) Werbeanlagen ist bei traufständigen Gebäuden des Typs 3 die dem öffentlichen Raum zugewandte traufseitige Fassade, bei giebelständigen Gebäuden die Haupteingangsseite, in der Regel in drei nebeneinanderliegende vom Boden bis zur Traufe reichende Abschnitte zu gliedern. Unterschreitet die Länge der Fassade das 1,5-fache der Höhe bis zur Traufe, ist eine Gliederung in zwei Teile ausreichend. Die Breite des breitesten Abschnitts darf die doppelte Breite des schmalsten Abschnitts nicht überschreiten. Aneinandergrenzende Abschnitte sind in der Materialität voneinander zu differenzieren. Im mittleren Abschnitt (bei Zweigliederung in einem der beiden Abschnitte) sind verputzte Lochfassaden nicht zulässig.

## §7 GESTALTUNG DER DACHFLÄCHEN

### (1) Zulässigkeit von Dachaufbauten

Dachaufbauten sind Dachgauben, Dachflächenfenster, Glasziegelflächen. Dachaufbauten sind in der Regel nur auf Hauptbaukörpern zulässig. Technische Anlagen sind auch auf Nebengebäuden zulässig.

Technische Anlagen sind nur zulässig, sofern sie ausschließlich den Nutzungen in den Gebäuden des jeweiligen Bauvorhabens dienen, ihrer Art und ihrem Zweck nach mit der Nutzung der zu dem Bauvorhaben gehörenden Gebäude in Zusammenhang stehen und nur auf einem Dach errichtet werden können.

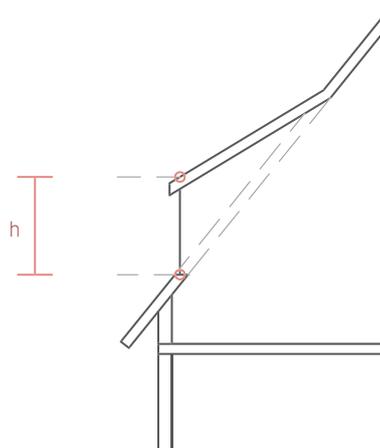
### (2) Art der Gauben

Als Dachgauben sind in der Regel nur Schleppgauben mit senkrechten Wangen zugelassen. Sie sind in dem gleichen Ziegel (Form, Material und Farbe) zu decken wie das Hauptdach. Bei Neubauten oder bei umfassenden Modernisierungen von Bestandsgebäuden, die auch eine Erneuerung der Fassaden beinhaltet, sind auch Flachdachgauben mit senkrechten Wangen zugelassen. Sind auf einer Dachfläche bereits Gauben einer anderen Art vorhanden, die erhalten werden, so sind die neuen Gauben diesen Gauben in Art, Material und Farbe anzupassen.

(3) Seitliche Verglasungen der Gauben sind nicht zulässig.

### (4) Abmessungen der Gauben:

Die Höhe der Dachgauben, gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Gaubenaußenwand mit der äußeren Dachhaut des Hauptdaches und dem Schnittpunkt der Gaubenaußenwand mit der äußeren Dachhaut der Gaube darf bei Gebäuden des Typs 1 1,25 Meter und bei Gebäuden des Typs 2 oder 3 1,50 Meter nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Gaube darf ein Drittel der Gesamtlänge der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Dachüberstände der Gauben dürfen die entsprechenden Dachüberstände des Hauptdaches nicht überschreiten.



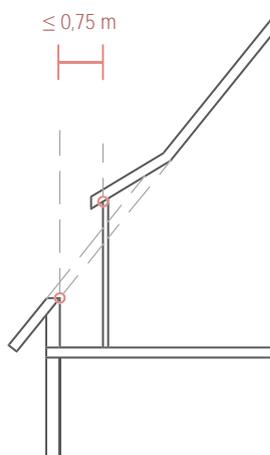
Typ 1:  $h \leq 1,25 \text{ m}$

Typ 2:  $h \leq 1,50 \text{ m}$

026 Abmessungen der Gauben

## (5) Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte sind in der Regel nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dacheinschnitte vor Gauben bis zu einer Tiefe von 0,75 Metern. Die Absturzsicherung ist als filigrane Konstruktion aus Stahlprofilen auszuführen. Bei Bestandsgebäuden, die gemäß §3 Gebäudetypen (3) Bestandsgebäude dem Gebäudetyp 3 zuzuordnen sind, sind zudem Dacheinschnitte zulässig, die in ihrer Öffnungsbreite 2m nicht überschreiten und in ihrer Höhe das 1,5-fache der Breite nicht unterschreiten. Sie sind hinsichtlich der Anordnung auf dem Dach sowie hinsichtlich der Mindestabstände wie Dachflächenfenster zu behandeln, es sind jedoch 3 nebeneinander ausreichend.



027 Dacheinschnitte vor Gauben

(6) Sind mehrerer Dachgeschosse vorhanden, sind Dachgauben nur im untersten Dachgeschoss zulässig.

## (7) Dachflächenfenster:

Die außen sichtbare Fläche von Dachflächenfenstern inklusive aller Rahmen und Verkleidungen darf eine Größe von  $1 \text{ m}^2$  nicht überschreiten. Sie sind in der gleichen Neigung wie das Hauptdach auszuführen und dürfen an keiner Stelle mehr als 10 cm über die Dachhaut hinausragen. Glasziegelflächen sind hinsichtlich ihrer Maximalmaße wie Dachflächenfenster zu behandeln.

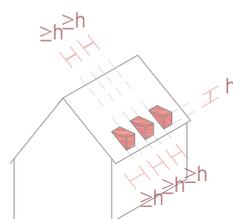
## (8) Technische Anlagen

Photovoltaikanlagen, Anlagen zur Nutzung von Solarthermie, Antennen, Satellitenanlagen oder sonstige technische Anlagen auf dem Dach sind bei giebelständigen Gebäuden nur in der vom öffentlichen Raum aus gesehenen hinteren Gebäudehälfte zulässig, bei traufständigen Gebäuden nur auf der vom öffentlichen Raum abgewandten Seite. Flächige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen nicht mehr als 15 cm über die obere Dachhaut hinausragen. In Ausnahmefällen dürfen auch im ausgeschlossenen Bereich Solaranlagen erstellt werden, sofern sie sich in die Dachfläche integrieren (keine Aufbauten) und der Dachfarbe entsprechen. Oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen sind unzulässig.

(9) Je Dachfläche sind hinsichtlich Bauart, Abmessungen, Farbe und Material nur eine Art von Gaube, nur eine Art von Dachflächenfenster und nur eine Art von technischer Anlage zur Nutzung von Solarenergie zugelassen.

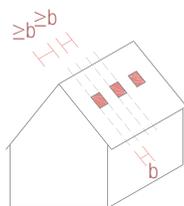
(10) Abstände Gebäudety 1, 2 und 3:

Der Abstand zwischen Dachaufbauten und der Traufe muss mindestens 0,5m betragen. Der Abstand der Dacheinbindung der Schleppegauben zum First darf 0,5m nicht unterschreiten. Alle anderen Dachaufbauten müssen zum First einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Je Dachfläche müssen 60% der Fläche frei von Dachaufbauten sein.



(11) Abstände Gebäudety 1 und 2

Für Gebäude des Typs 1 und 2 gilt: Zu Ortgängen, Kehlen und Graten sowie zwischen Dachaufbauten untereinander ist ein Abstand einzuhalten, der bei Gauben mindestens deren Höhe (gemäß §7 Gestaltung der Dachflächen (4) Abmessungen der Gauben:) entspricht, bei Dachflächenfenstern mindestens deren Breite und bei sonstigen Dachaufbauten mindestens 1 m beträgt.



028 Abstände der Gauben und der Dachflächenfenster bei Typ 1 und 2

(12) Abstände und Anordnung Gebäudetyp 3

(a) Mindestanzahl

Für Gebäude des Typs 3 gilt: Es sind in der Regel nebeneinander nicht weniger als 5 Gauben oder Dachflächenfenster zulässig. Bei Dachflächen, die aufgrund von Verschnitten mit anderen Dächern oder aus sonstigen Gründen eine Breite von nicht mehr als 10m an der kürzesten Stelle haben, reichen 3 Gauben oder Dachflächenfenster nebeneinander aus. Die Anzahl der Dachflächenfenster in den oberen Dachebenen muss der Anzahl der Dachflächenfenster oder Gauben in der unteren Dachebene entsprechen.

(b) Anordnung und Abstände

Die Mittelachsen übereinanderliegender Dachaufbauten müssen senkrecht übereinander liegen. Die Abstände zwischen nebeneinanderliegenden Dachaufbauten müssen identisch sein und dürfen die außen sichtbare Breite der Dachaufbauten einschließlich aller Rahmen und Abdeckungen nicht unterschreiten. Der

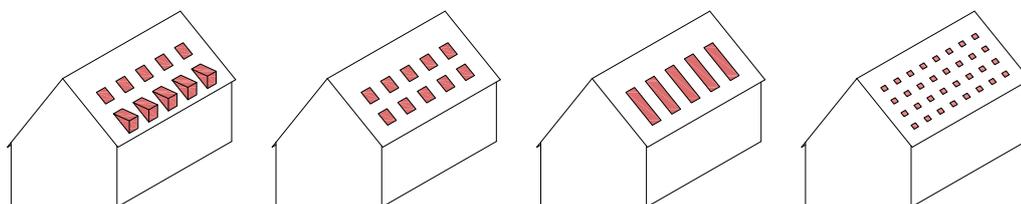
Abstand zum Ortgang, zu Graten und Kehlen darf den seitlichen Abstand zum nächsten Dachaufbau nicht unterschreiten und nicht um mehr als das eineinhalbfache überschreiten.

(c) Ausweitung der Maximalmaße

Abweichend von §7 Gestaltung der Dachflächen (7) Dachflächenfenster: darf bei Gebäuden des Typs 3 die maximale Größe der Dachflächenfenster überschritten werden, wenn diese in der außen sichtbaren Breite inklusive aller Abdeckungen und Rahmen 1m nicht überschreiten und keine anderen Arten von Dachaufbauten auf der Dachfläche vorhanden sind.

(d) Sonderlösung Lamellendach

Als Sonderlösung kann bei Gebäuden des Typs 3 als Dach auch eine Lamellenkonstruktion gewählt werden mit einem darunterliegenden teilweise oder komplett verglasten Dach. Weitere Dachaufbauten sind in diesem Fall auf der Dachfläche nicht zugelassen.



029 Mögliche Konstellationen von Dachgauben und Dachflächenfenstern beim Gebäudetyp 3

## §8 FARBE UND MATERIAL

### (1) Definition Farben

Es wird unterschieden zwischen Hauptfarben und Akzentfarben. Hauptfarben sind gedeckte Töne von geringerer Farbigkeit und Sättigung. Akzentfarben sind kräftiger farbig und können an ausgewählten, meist kleinflächigen Bauteilen einen Farbakzent setzen:

#### (a) Definition der Farben über RAL-Nummern

Die Farben werden über RAL-Farbnummern definiert; ein Bindestrich zwischen zwei Nummern bedeutet, dass auch alle RAL-Farbnummern zwischen den beiden Nummern zulässig sind (z.B. RAL 8002-8019).

Dies ist zu unterscheiden von der Angabe, dass ein Spektrum zwischen zwei RAL-Nummern zulässig ist ( z.B. im Spektrum zwischen RAL 3016 und RAL 3011). Dies bedeutet, dass auch alle Zwischentöne zwischen diesen beiden RAL-Farbtönen zulässig sind. Sind bei einem Spektrum mehr als zwei RAL-Farbnummern angegeben, sind alle Zwischentöne zwischen zwei beliebigen RAL-Farbtönen aus der Gruppe zulässig. «Aufgehellt» oder «abgedunkelt» bedeutet, dass der Farbton durch Beimischung von Schwarz respektive Weiß abgedunkelt oder aufgehellt werden kann. Alle Hauptfarben können generell auch aufgehellt verwendet werden.

### (b) Hauptfarben

Als Hauptfarben sind Weiß-, Grau- und Brauntöne zugelassen. Sie werden wie folgt festgelegt:

#### - Weißtöne:

Als Weißtöne gelten neben reinem Weiß gebrochene Weißtöne im Spektrum zwischen RAL 1013, 1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016.

#### - Helle Grautöne:

Als helle Grautöne gelten Farben im Spektrum zwischen RAL 9002, 9018, 7035, 7047

#### - Dunkle Grautöne:

Als dunkle Grautöne gelten Farben im Spektrum zwischen RAL 7001, 7004, 7005, 7010-7016, 7022-7030, 7032-7034, 7036-7046

#### - Brauntöne:

Als Brauntöne gelten Farben im Spektrum zwischen RAL 1019, 8002-8019, 8024, 8025

### (c) Akzentfarben

Als Akzentfarben sind zulässig ein Rotbraun oder ein Blassgrün in folgenden Farbtönen:

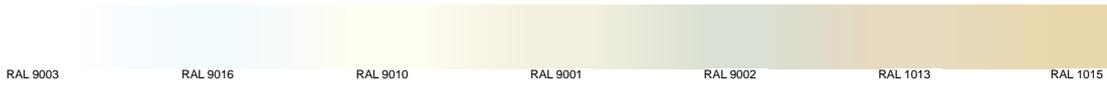
#### - Rotbraun:

Spektrum zwischen RAL 3016 und RAL 3011

#### - Blassgrün:

Spektrum zwischen RAL 6011, 6016, 6021 und 6026

Zugelassen ist je Bauvorhaben der Einsatz nur einer Akzentfarbe.



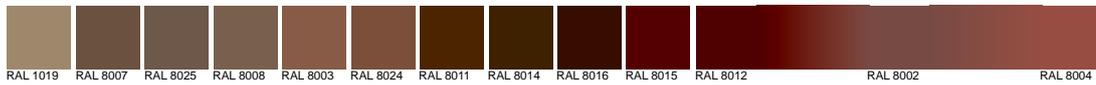
030 Hauptfarbe: Weißtöne



031 Hauptfarbe: helle Grautöne



032 Hauptfarbe: dunkle Grautöne



033 Hauptfarbe: Brauntöne



034 Akzentfarben: Rotbraun und Blassgrün

## (2) Materialien: Allgemeines

Mit Ausnahme der Glasscheiben sind nur matte Oberflächen zugelassen. Glänzende oder reflektierende Oberflächen sind nicht zugelassen, insbesondere glänzend lackierte Oberflächen, polierte Steinoberflächen oder metallisch glänzende Oberflächen wie Edelstahl oder verzinkte Metalle. Metallteile sind matt zu beschichten oder zu lackieren, sofern sie nicht durch eine natürliche Patina innerhalb von nicht mehr als zwei Jahren ihren metallischen Glanz verlieren. Als Lacke sind Mattlacke zu verwenden.

## (3) Farben und Materialien

Es ist auf ein einheitliches Farb- und Materialkonzept zu achten, d.h. es sind nicht mehr verschiedene Farben und Materialien einzusetzen, als unbedingt nötig. Im Einzelnen bedeutet das für die verschiedenen Gebäude- und Bauteile:

## (a) Hauptbaukörper Gebäudetyp 1, 2 und 3

Als Fassadenmaterial sind in der Regel Glattputze oder Holzverschalungen oder Holzlamellen aus heimischen Hölzern zugelassen.

Für jeden Hauptbaukörper ist nur je eine Farbe für die verputzten und eine für die holzverkleideten Wandflächen zulässig. Verputzte Flächen des Hauptbaukörpers sind in einem Weißton zu streichen. Holzverschalungen, Holzlamellen oder sonstige Holzoberflächen können naturbelassen bleiben, farblos lasiert oder in einem Braun- Weiß- oder hellem Grauton lasiert, gestrichen oder lackiert werden.

## (b) Zusatzregelung Gebäudetyp 3

Bei Gebäuden des Typs 3 sind traufseitig zusätzlich Lamellen- oder Gitterroste aus Metall zugelassen sowie – sofern der hiervon betroffene Fassadenabschnitt nicht mehr als Hälfte

der Fassadenbreite einnimmt – Fassadenverkleidungen aus Holzwerkstoffen oder Faserplatten.

Als Farben für diese Fassadenelemente sind Weiß-, Braun- sowie helle und dunkle Grautöne zulässig sowie die Akzentfarbe Rotbraun. Für Gitterroste oder Lamellen ist alternativ auch die Akzentfarbe Blassgrün zulässig.

## (c) Anbauten/Nebengebäude:

Als Fassadenmaterial sind Glattputze, Holzverschalungen oder Holzlamellen aus heimischen Hölzern zugelassen sowie Fassadenverkleidungen aus Holzwerkstoffen oder Faserplatten.

Alle einem Hauptbaukörper zugeordneten Anbauten sind in dem gleichen Fassadenmaterial und in der gleichen Farbe herzustellen. Nebengebäude sind in der gleichen Farbe wie die Anbauten zu halten.

Anbauten/Nebengebäude sind durch eine dunklere Farbe oder durch ein anderes Fassadenmaterial vom Hauptbaukörper zu differenzieren. Als Farben sind für Putzflächen wie für Holzverschalungen, Lamellen, sonstige Holzoberflächen und Fassadenverkleidungen Brauntöne (auch abgedunkelte) oder helle oder dunkle Grautöne zulässig. Die Farbe darf nicht heller als die des Hauptbaukörpers sein.

## (d) Fenster, Türen, Tore, Fensterläden

Für Fenster und sonstige Verglasungen ist nur farbloses unbeschichtetes Glas zugelassen. Glasbausteine sowie verspiegelte, bedampfte, strukturierte oder gefärbte Gläser sind nicht zugelassen, mit Ausnahme von glatt mattierten Gläsern oder weißem Milchglas sowie von Beschichtungen zum Schutz vor Vogelschlag. Türen und Tore sind aus Holz zu errichten oder außen mit Holz zu verkleiden. Verglasungen

in Türen und Toren sind zulässig. Für Fenster- und Türrahmen sind alle Materialien zulässig, sofern sie matte Oberflächen aufweisen.

Fensterläden (Klapp- oder Schiebeläden) sind aus Holz herzustellen.

Türen, Tore, Fensterläden sowie Fenster- und Türrahmen können alle zulässigen Hauptfarben oder in einer Akzentfarbe haben.

Die am Hauptbaukörper verwendeten Farben für Türe, Tore, Rahmen und Fensterläden dürfen von den an den Anbauten/Nebengebäuden verwendeten Farben und Materialien abweichen, um sie mit dem jeweiligen Baukörper abzustimmen. Für den Hauptbaukörper einerseits und alle Anbauten/Nebengebäuden gemeinsam andererseits gilt jedoch:

- Alle Türen und Tore sind in der gleichen Farbe zu halten.
- Alle Fensterläden sind in einer Farbe zu halten.
- Alle Fensterrahmen sind in einer Farbe zu halten.
- Die Türrahmen sind entweder in der Farbe der Fensterläden oder in der Farbe der Türen zu halten.

(e) Sockelbereiche

Für den Sockelbereich des Hauptbaukörpers sowie der Anbauten/Nebengebäude sind Glattputze, Sandstein, Kalkstein oder Sichtbeton zulässig. Bei Putzflächen ist eine dunklere Farbe als für die Wandfläche zu verwenden.

(f) Dach

Als Dacheindeckung sind in der Regel ausschließlich einfarbige Ziegeleindeckungen aus Dachziegeln oder Dachsteinen in naturrot- oder rotbraunen Ziegelfarbtönen zulässig. Glänzenden Oberflächen sind nicht zulässig, insbesondere nicht engobierte oder glasierte

Oberflächen. Bei Dächern des Gebäudetyps 3 sind zusätzlich Keramik- oder Metalllamellen in naturrot- oder rotbraunen Ziegelfarbtönen zulässig.

Als Dacheindeckung für Anbauten/Nebengebäude mit geneigten Dächern ist hinsichtlich Art und Farbe die gleichen Eindeckung zu verwenden wie für den Hauptbaukörper.

Die Abdeckung des Ortgangs kann bei allen Gebäudetypen in Akzentfarbe gestrichen werden.

(g) Dachaufbauten

Schleppgauben sind in dem gleichen Ziegel zu decken wie das Hauptdach; die seitlichen Verkleidungen sind in Holz auszuführen. Flachdachgauben sind in Holz, Holzwerkstoffen, Faserplatten oder einem matten Metall zu verkleiden.

Die Verkleidungen der Gauben, die Rahmen und Verkleidungen von Dachflächenfenstern, die Farben von Antennen und Parabolantennen sowie die farblich zu beeinflussenden Teile sonstiger technischer Anlagen sind im Farbton entweder an das Dach anzupassen oder in einem am Haus bereits vorkommenden Grau- oder Brauntönen zu halten, wobei die Farbtöne auch abgedunkelt werden können. Sie dürfen nicht heller sein als der Farbton der Dacheindeckung.

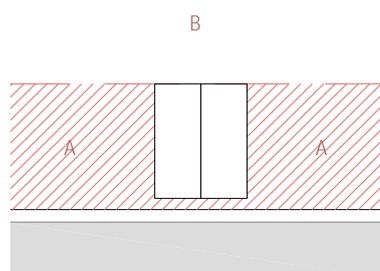
(4) Sonstige (untergeordnete) Bauteile:

Regenrinnen, Fallrohre, Absturzsicherungen (sofern nicht Teil einer Attika oder Brüstung eines Anbaus), Abdeckungen, Verkleidungen und sonstige in den vorherigen Abschnitten nicht erfasste Bauteile sind entweder der Farbe des angrenzenden Bauteils (Wand, Dach) anzupassen oder durchgängig in einem am Haus bereits vorkommenden Braun- oder dunklem Grauton zu halten.

## §9 FREIFLÄCHEN UND EINFRIEDUNGEN

### (1) Definition

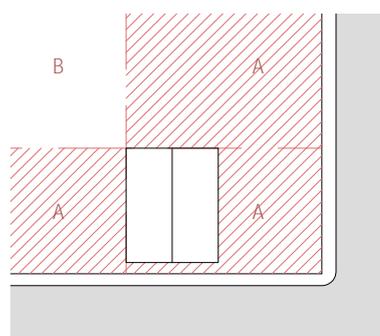
Dem öffentlichen Raum zugewandte Freiflächen sind Freiflächen in dem Bereich zwischen dem öffentlichen Raum und einer parallel zur Grenze zum öffentlichen Raum verlaufenden Linie durch die am weitesten vom öffentlichen Raum entfernte Gebäudeecke. Bei Eckgrundstücken ist diese Linie entlang beider Straßen zu ziehen. Freiflächen hinter dieser Linie sind vom öffentlichen Raum abgewandte Freiflächen.



### (2) Versiegelung

(a) Versiegelungen sind nur dort zulässig, wo sie nicht zu vermeiden sind. Dies sind insbesondere:

- Zugänge zu Hauseingangstüren in einer Breite von nicht mehr als 1,50 m.
- Stellplätze für Autos
- Zufahrten zu Garagen, Tiefgaragen oder Stellplätzen in einer Breite von nicht mehr als 2,50 m sowie die notwendigen Wendeflächen.
- Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr gemäß den jeweils gültigen Bestimmungen. Die Mindestmaße sind nicht zu überschreiten.
- Terrassen in einer Größe von nicht mehr als 20 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit.



035 Dem öffentlichen Raum zugewandte Flächen (A, schraffiert) und vom öffentlichen Raum abgewandte Flächen (B)

(b) Die Summe aller versiegelten Flächen darf auf der dem öffentlichen Raum zugewandten und auf der vom öffentlichen Raum abgewandten Freifläche jeweils nicht mehr als zwei Drittel der Fläche ausmachen.

Ist eine Versiegelung der Freiflächen für eine gewerbliche Nutzung unerlässlich, so kann auf Nachweis, dass die zulässige Versiegelung nicht ausreicht, ein höherer Versiegelungsgrad zugelassen werden.

- (c) Vollständig versiegelte Flächen (Asphalt, Beton) sowie Verbundpflaster (Knochensteine u.Ä.) sind nicht zugelassen. Zugelassen sind Natursteinpflaster und Kunststeinpflaster in hellen, nicht rotstichigen Farbtönen sowie Kies, Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Porenpflaster. Bei Pflasterungen sind die Fugen als Rasenfugen auszuführen oder mit Sand einzukehren. Kies, Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine und Porenpflaster können bei der Berechnung der versiegelten Flächen mit dem Minderungsfaktor 0,4 multipliziert werden.
- (d) Für Stellplätze sind nur Kies, Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine oder Porenpflaster zulässig.
- (3) Tiefgaragenrampen sind auf den Freiflächen nicht zugelassen. Sie sind in den Hauptbaukörper oder einen Anbau/Nebengebäude zu integrieren.
- (4) Auf der dem öffentlichen Raum zugewandten Freifläche sind ausschließlich heimische Hecken und Gehölze zugelassen. Nadelbäume sind nicht zugelassen.
- (5) Einfriedungen
- (a) Einfriedungen an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Die Einfriedung ist ohne Höhenversprünge oder Schwünge auszuführen. Zugelassen sind:
- blickdurchlässige Holzlattenzäune, naturbelassen, farblos lasiert oder gestrichen in einer am Haus bereits vorkommenden Farbe.
  - Schnitthecken, die mindestens einmal im Jahr auf die maximal zulässige Höhe zurückgeschnitten werden.
  - Mauern aus Sandstein oder Kalkstein oder verputzte Mauern, gestrichen in einer am Haus bereits vorkommenden Hauptfarbe.
- (b) Sonstige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Diese sind als Schnitthecken oder als in Schnitthecken integrierte Maschendraht- oder Holzlattenzäune auszuführen.
- (6) Stützmauern zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur zulässig, wo im Bestand bereits eine Stützmauer oder eine Böschung vorhanden ist. Stützmauern dürfen die abzufangende Fläche nicht um mehr als 10 cm überschreiten. Mauern sind als Einfriedung auf Stützmauern nicht zulässig. Stützmauern sind aus Sandstein oder Kalkstein zu errichten oder damit zu verkleiden oder zu verputzen und in einer am Haus bereits vorkommenden Hauptfarbe zu streichen.
- (7) Je Bauvorhaben und je Gebäude ist hinsichtlich Farbe, Material, Abmessung, und Bauart nur eine Art von Einfriedung oder Stützmauer zugelassen. Dies gilt insbesondere bei einer Aufteilung der Freiflächen in verschiedene Einheiten und auch nach einer Grundstücksteilung (beispielsweise bei Reihenhäusern).

## § 10 ORTSBILDPRÄGENDE MERKMALE

Gebäude des Typs 1 müssen mindestens eines der in den folgenden Absätzen (1) bis (8) definierten ortsbildprägenden Merkmale aufweisen. Gebäude des Typs 2 oder des Typs 3 müssen mindestens zwei der in den folgenden Absätzen (1) bis (8) definierten ortsbildprägenden Merkmale aufweisen, davon mindestens eins aus den Absätzen (5) bis (8). Diese sind bei einem Neubau oder bei einer umfangreichen Modernisierung mit herzustellen. Als umfangreiche Modernisierung zählt jede Veränderung der Kubatur des Hauptbaukörpers, die Errichtung von Anbauten/Nebengebäuden, jeder Eingriff in Öffnungsmaße der Fenster oder der Ausbau bislang nicht zu Wohnzwecken genutzter Dachräume. Im Bestand schon vorhandene ortsbildprägende Merkmale können dabei angerechnet werden.

### (1) Akzentfarbe

Die Verwendung einer Akzentfarbe gemäß § 8 Farbe und Material (1) Akzentfarbe (c) Akzentfarben gilt als ortsbildprägendes Merkmal.

### (2) Fensterläden

Schiebeläden oder Klappläden gelten als ortsbildprägende Merkmale.

### (3) Faschen (Fensterumrahmungen)

Als Fensterumrahmung im Sinne eines ortsbildprägenden Merkmals gelten allseitige Umrahmung der Fenster in einer Breite von mindestens 5 cm. Die Fasche muss nicht symmetrisch sein. Eine nur farbliche Absetzung ist nicht ausreichend. Bei verputzten Wänden muss die Fasche durch eine

Veränderung der Putzstruktur oder durch einen plastischen Versatz hervorgehoben werden oder durch einen Materialwechsel. Bei Holzverschalungen und Holzlamellen muss die Fasche durch einen Materialwechsel oder einen Rahmen aus Holz gebildet sein. Als Material für die Fasche sind neben dem Wandmaterial Naturstein oder matt lackierte oder beschichtete Metalle zulässig. Als Farbe muss eine am Haus bereits vorkommende Farbe aufgegriffen werden. Die Verwendung der Akzentfarbe gemäß § 8 Farbe und Material (1) Akzentfarbe (c) Akzentfarben für die Fasche ist zulässig.

### (4) Giebelfenster

Als Giebelfenster im Sinne eines ortsbildprägenden Merkmals gelten bei giebelständigen Gebäuden Fenster in der dem öffentlichen Raum zugewandten Giebelfassade in der obersten Dachebene, mindestens aber in der oberen Hälfte des Giebel-dreiecks. Giebelfenster dürfen neben sich keine anderen Fenster haben und in ihrer Öffnungsgröße nicht mehr als die Hälfte des kleinsten sonst an der Giebelfassade vorkommenden Fensters einnehmen.



036 (4) Giebelfenster

### (5) Treppen zum öffentlichen Raum

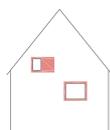
Als Treppe im Sinne eines ortsbildprägenden Merkmals gelten an das Haus angebundene Freitreppen zur Hauseingangstüre mit mindestens drei Stufen, die in der in § 9 Freiflächen und Einfriedungen (1) Definition definierten dem öffentlichen Raum zugewandten Freifläche liegen und vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind.



037 (5) Treppen zum öffentlichen Raum



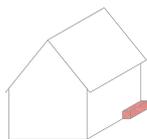
038 Fensterläden



039 Faschen

(6) Bank vor dem Haus

Als Bank im Sinne eines ortsbildprägenden Merkmals gelten fest mit dem Haus verbundene Bänke von mindestens 1,80m Länge, die in der in §9 Freiflächen und Einfriedungen (1) Definition definierten dem öffentlichen Raum zugewandten Freifläche liegen und vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind.



040 (6) Bank vor dem Haus

(7) Informelle Freifläche

Als informelle Freifläche im Sinne eines ortsbildprägenden Merkmals gelten an den öffentlichen Raum anschließende bekieste, wassergebundene oder mit Gras bewachsene Freiflächen von mindestens 25m<sup>2</sup>, die zum öffentlichen Raum hin nicht eingefriedet sind.



041 (7) Informelle Freifläche

(8) Bauerngarten

Als Bauerngarten im Sinne eines ortsbildprägenden Merkmals gelten an den öffentlichen Raum anschließende, an mindestens drei Seiten umfriedete oder von Gebäuden gefasste Gärten von mindestens 16m<sup>2</sup>, die mit einer Mischung aus Zier- und Nutzpflanzen bewachsen sind.



042 (8) Bauerngarten

## SCHLUSSBESTIMMUNG

Vorstehende Satzung wurde am 23.07.2015 vom Gemeinderat beschlossen. Diese Satzung tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Korntal-Münchingen, den 27.07.2015

gez.

Dr. Joachim Wolf  
Bürgermeister