



Satzung
zur Erhaltung und Gestaltung des historischen Stadt- und Straßenbildes
der Mühlheimer Oberstadt
Stadtbildsatzung

Endfassung: Stand 11.12.2012

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

Projekt: 0638

Inhaltsverzeichnis

Teil A Ziele und Geltungsbereich der Satzung	3
§ 1 Ziel der Satzung.....	3
§ 2 Geltungsbereich.....	4
Teil B Vorschriften für den gesamten Geltungsbereich der Satzung	5
§ 3 Allgemeine Anforderungen an bauliche Anlagen und deren Gestaltung	5
§ 4 Fassaden	5
§ 5 Dächer	6
§ 6 Werbeanlagen	7
§ 7 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen, Treppen.....	7
§ 8 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes	8
Teil C Zusätzliche Vorschriften für den als Gesamtanlage unter Denkmalschutz stehenden zentralen Teil der Oberstadt	9
§ 9 Allgemeine Anforderungen	9
§ 10 Baukörper	9
§ 11 Ehemalige Stadtmauer	9
§ 12 Fassaden	10
§ 13 Fachwerke	10
§ 14 Farbgebung.....	10
§ 15 Schaufenster, Türen, Tore, Klappläden und Vordächer	11
§ 16 Fenster.....	11
§ 17 Klappläden, Rollläden, Markisen	12
§ 18 Balkone, Loggien, Überdachungen	12
§ 19 Dächer	12
§ 20 Dachaufbauten	13
§ 21 Dacheinschnitte	13
§ 22 Dachflächenfenster	14
§ 23 Dachüberstand, Rinnen, Verkleidungen	14
§ 24 Satellitenanlagen, Antennen.....	14
§ 25 Treppen.....	14
§ 26 Automaten und Werbeanlagen	14
§ 27 Stützmauern	15
Teil D Verfahrensvorschriften	16
§ 28 Anforderungen des Denkmalschutzes	16
§ 29 Ausnahmen.....	16
§ 30 Kenntnissgabepflichtige Vorhaben	17
§ 31 Besondere Anforderungen an Bauvorhaben	18
§ 32 Ordnungswidrigkeiten	18
§ 33 Bestandteile der Satzung.....	18
§ 34 Inkrafttreten	18

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 2004 I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I, S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung v. 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 d. G. v. 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7 vom 20.04.2010 S. 357, ber. 05.03.2010 S. 416)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793, 962)

Aufgrund der vorstehenden Rechtsgrundlagen hat der Gemeinderat der Stadt Mühlheim in öffentlicher Sitzung am 11.12.2012 folgende Stadtbausatzung als Satzung beschlossen:

Präambel

Das historische Stadt- und Straßenbild der Oberstadt von Mühlheim an der Donau soll in seinem charakteristischen Erscheinungsbild erhalten und im Sinne eines unverwechselbaren Stadtgefüges weiter entwickelt werden. Diesem Zwecke dient die Stadtbausatzung. Sie zeigt die Bandbreite der gestalterischen Möglichkeiten auf und soll dazu beitragen, dass Erhaltung, Entwicklung und Gestaltung des historischen Stadtgefüges nicht im Gegensatz zu einer zeitgemäßen Nutzung stehen. Um diese Ziele zu erreichen, ist jedoch die Mitwirkung und das Bewusstsein aller Bürger notwendig, indem sie

- sich bei baulichen Maßnahmen an der Qualitätssteigerung des Stadtbildes beteiligen,
- die Zusammenarbeit mit der Stadt und deren Beratungsangeboten suchen,
- die Stadt bei ihren Bemühungen zur Aufwertung der historischen Oberstadt unterstützen.

Mit detaillierten Bauvorschriften wird ein Rahmen geschaffen, der das Erscheinungsbild der Oberstadt mit all seinen wesentlichen Einzelheiten beibehalten und auf der anderen Seite Abbruchmaßnahmen auf unausweichliche Fälle beschränken soll.

Teil A Ziele und Geltungsbereich der Satzung

§ 1 Ziel der Satzung

- (1) Ziel der Satzung ist, das charakteristische, historische Erscheinungsbild der Mühlheimer Oberstadt zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Die für die Oberstadt charakteristischen Bauelemente und Merkmale dürfen nicht beseitigt werden.

- (2) Das historische Erscheinungsbild der Oberstadt ist geprägt durch:
- a) Straßen, Platzräume, Stellung der Gebäude, Einzelbauwerke
 - b) Bauweise, Gässchen, Knickungen
 - c) Fassaden, Konstruktions- und Gestaltungsweisen, Proportionen, Staffelung in der Höhe

- d) Dachlandschaft mit Formen, Gestaltung, Materialien
 - e) die Stadtsilhouette mit dem markanten Schloss, der Kirche und der ehemaligen Stadtmauer
 - f) Brunnenstandorte
- (3) Die Einzelgebäude der Mühlheimer Oberstadt sind geprägt durch folgende historische Gestaltungselemente:
- a) Sockelgeschosse aus massivem Mauerwerk
 - b) Obergeschosse aus Fachwerk, teilweise geschossweise vorspringend, verputzt oder mit freiliegendem Fachwerk
 - c) gegliederte Gebäudefronten mit vielfältigen Unterteilungen der Gebäudeoberflächen durch unterschiedliche Tür- und Fensterhöhen und -breiten sowie Zahl und Stellung der Fenster
 - d) Fensterformate, Sprosseneinteilungen, Fensterläden
 - e) individuelle Besonderheiten an einzelnen Gebäuden wie: Eingänge, Erker, Wappen, Balkenköpfe und Fensterumrahmungen.
- (4) Es ist nicht Ziel dieser Satzung, dass neue Gebäude als Kopie historischer Gebäude errichtet werden. Die Satzung lässt vielmehr Neubauten zu, bei denen in kreativem Umgang, mit den die Mühlheimer Oberstadt bestimmenden Gestaltungselementen und Proportionen, eine zeitgemäße Architektur erreicht werden kann.

§ 2 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den im beiliegenden Lageplan vom 24.09.2012 schwarz umrandeten Bereich, der als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Innerhalb des Geltungsbereichs gelten:
- a) allgemeine Vorschriften für den gesamten Geltungsbereich der Satzung (Teil B)
 - b) zusätzliche Vorschriften für den als Gesamtanlage unter Denkmalschutz stehenden zentralen Teil der Oberstadt (Teil C)
 - c) Verfahrensvorschriften (Teil D)
 - d) der Kernbereich der geschützten Gesamtanlage der historischen Oberstadt ist in der Anlage 1 dargestellt.

Teil B Vorschriften für den gesamten Geltungsbereich der Satzung

§ 3 Allgemeine Anforderungen an bauliche Anlagen und deren Gestaltung

- (1) Bauliche Vorhaben müssen den Anforderungen dieser Satzung entsprechen, es sei denn, es handelt sich um Instandhaltungsarbeiten. Auch diese müssen den Anforderungen der Satzung entsprechen, wenn das gesamte Bauteil, das einzelnen Anforderungen unterliegt, erneuert wird.
- (2) Bauliche Anlagen und Bauteile sind äußerlich so zu gestalten, dass ein bruchloser städtebaulicher und baulicher Zusammenhang mit dem historischen Gebäudebestand entsteht. Dies gilt insbesondere hinsichtlich
 - a) der Stellung der Gebäude zueinander und zu den Straßen und Plätzen,
 - b) der Größe der Gebäude und des Wechsels in der Größe benachbarter Gebäude,
 - c) der Fassadengestaltung und der dabei angewandten maßstäblichen Gliederung,
 - d) der Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Dachlandschaft,
 - e) Dachgesimse.
- (3) Folgende Bauteile sind schützenswert und deshalb zu erhalten: Dachgesimse, Skulpturen, Steinkonsolen, Schlusssteine, Wappen, Erker, historische Ladenfronten, Mauerbögen, Gewände von Türen und Fenstern, historische Türen, Aufzugsgauben, Fachwerke.
- (4) Gestaltungsfragen für Inhalte und Ausnahmen der Paragraphen 4 bis 27 der Satzung sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zwingend abzustimmen. Diese entscheidet im Einzelfall über die zusätzliche Einberufung des Gestaltungsausschusses.

§ 4 Fassaden

- (1) Bei der Fassadengestaltung sollen sich benachbarte Baukörper durch unterschiedliche Trauf- und Gesimshöhen sowie Brüstungs- oder Sturzhöhen voneinander abheben, ohne dass die Einheitlichkeit der Gestaltungselemente verlorengeht.
- (2) Alle Gebäudefassaden sind als geschlossene Wände mit stehend rechteckigen Einzelöffnungen im Maßstab des historischen Baubestandes auszubilden.

Ausnahmen von der stehend rechteckigen Form der Öffnung können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Form von historischen Vorbildern im Geltungsbereich übernommen oder abgeleitet ist.

Fenster, Schaufenster, Türen und Tore sind so anzubringen, dass ihre Oberflächen mindestens 8 cm hinter der Fassade liegen.
- (3) In der Erdgeschosszone sind auch größere und nicht rechteckige Einzelöffnungen zulässig, sofern sie sich zwischen Pfeilern befinden.

Die Summe der Pfeilerbreiten muss mindestens $\frac{1}{5}$ der Fassadenbreite betragen.

- (4) Fassadenverkleidungen aus glatten, polierten, glänzenden und anderen, dem Charakter der historischen Materialien fremden Produkten - insbesondere Faserzement, Kunststoff, Metall, Glas, Keramik und Mosaik - dürften nicht verwendet werden.

§ 5 Dächer

- (1) Bauliche Vorhaben dürfen die Dachlandschaft in ihrer Einheitlichkeit, Lebendigkeit und Geschlossenheit in Bezug auf Dachformen, maßstäbliche Gliederung, Material und Farbigkeit nicht beeinträchtigen.
- (2) Dächer sind mit einer Neigung von mehr als 45° auszubilden; es sei denn, in der näheren Umgebung des Gebäudes besteht eine einheitlich davon abweichende Dachneigung, in diesem Fall ist diese zu übernehmen. Ausnahmen können zugelassen werden:
 - a) bei Dachaufbauten und anderen untergeordneten Bauteilen
 - b) bei Gebäuden, die historisch eine abweichende Dachneigung aufweisen
 - c) bei Dächern, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.
- (3) Sofern in der näheren Umgebung des Gebäudes bezüglich der Stellung der Dächer zur Straße, der Dachform oder der Dachaufbauten eine Einheitlichkeit besteht, sollen diese Merkmale übernommen werden.
- (4) Für Dachaufbauten, Dacheinschnitte, liegende Dachfenster, Glasdachflächen und Solaranlagen gilt Folgendes:
 - a) Dachaufbauten und liegende Dachfenster dürfen Traufe, First und Ortgang an geneigten Dächern nicht auflösen; der Abstand dieser Bauteile von First, Traufe und Ortgang muss - in der Dachfläche gemessen - mindestens 0,5 m betragen. Der Abstand dieser Bauteile untereinander muss - in der Dachfläche gemessen - mindestens 0,5 m betragen.
 - b) Dachaufbauten dürfen folgende Gesamtlängen nicht überschreiten: bei Satteldächern $\frac{1}{2}$ der zugehörigen Gebäudelänge, bei Walmdächern an der Längsseite $\frac{1}{3}$ und an der Schmalseite $\frac{1}{5}$ der zugehörigen Gebäudelänge. Dachaufbauten und ihre Dächer müssen in das Hauptdach eingebunden werden. Sie dürfen kein zum Hauptdach gegenläufiges Gefälle haben.
 - c) Dacheinschnitte, über § 5 (4) a hinaus gehende liegende Dachfenster, Glasdachflächen und Solaranlagen sind nur auf Dachflächen zulässig, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind. Ausnahmen sind im Rahmen von § 28 dieser Satzung möglich.
 - d) Solaranlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie zu öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen nicht wesentlich in Erscheinung treten.
- (5) Rahmen von liegenden Dachfenstern sind in dunklen Tönen auszuführen.

- (6) Auf geneigten Dächern ist im Interesse eines farbigen, jedoch einheitlichen Gesamtbildes naturfarbenes Ziegelmaterial zu verwenden. Dies gilt auch für Dachaufbauten.
- (7) Verwahrungen, Dachrinnen, Fallrohre und Entlüftungsrohre sind in Metall mit matter Oberfläche herzustellen oder in gedeckter Farbe zu halten.
- (8) Entlüftungskamine, Schornsteine und Abgasleitungen sollen, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, in verputzter Form ausgeführt werden.
- (9) Das Anbringen von Antennen und Parabolantennen ist nur auf Dachflächen zulässig, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind. Ausnahmen sind zulässig, wenn dem Recht, sich aus allgemein zugänglichen Quellen ungehindert zu unterrichten (Informationsfreiheit nach Art. 5 Abs. 1 GG) auf andere Weise (z.B. Gemeinschaftsantennen, Kabelanschluss) nicht entsprochen werden kann. Leitungen zu Antennen und Parabolantennen dürfen nicht auf der Fassade verlegt werden, wenn diese vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar ist. Die Farbe von Parabolantennen ist an die Farbe des Anbringungsortes (Fassade oder Dach) anzugleichen.

§ 6 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Näheres regelt die Landesbauordnung. Zu den Werbeanlagen können auch Fahnen, Wimpel, Steckfahnen, Girlanden u. ä. gehören.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (3) Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung einschließlich registrierter Waren- und Firmenzeichen.
- (4) Eine Werbeanlage darf sich nicht auf mehr als ein Gebäude erstrecken.
- (5) Schaufenster sind mindestens 80 % transparent zu halten.

§ 7 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen, Treppen

- (1) Zur Befestigung von Hofeinfahrten, Innenhöfen und anderen nicht bebauten Flächen der Grundstücke sind Pflasterbeläge zu verwenden, soweit diese vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Es ist ein Pflaster aus quadratischen oder rechteckigen Pflasterformaten zu wählen.
- (2) Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zäune und Tore sind als Holzstaketenzäune mit senkrecht stehenden Latten zulässig. Gleiches gilt für Tore, die zwischen Gebäuden angebracht werden. Ausnahmsweise können Zäune und Tore aus Stahl in handwerklicher Fertigung zugelassen werden, geschwungene Formstäbe sind unzulässig. Die Verwendung industriell vorgefertigter Zäune und Tore ist nicht zulässig.

- (3) Für das Straßen- und Ortsbild bedeutsamer oder charakteristischer Baumbestand und Grünflächen in Vorgärten sowie historische Einfriedungen und Zäune sind zu erhalten.
- (4) Abstell- und Lagerplätze sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sind. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Ausnahmen für die geordnete Unterbringung von Brennholz können zugelassen werden.
- (5) Standplätze für Abfallbehälter sind durch geeignete bauliche oder gärtnerische Maßnahmen gegen Einsicht vom öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen. Standplätze sind, soweit zumutbar, zusammenzufassen und einheitlich zu gestalten. Die Unterbringung von Abfallbehältern im öffentlichen Verkehrsraum ist grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.
- (6) Treppenstufen dürfen nicht in polierter Ausführung angebracht werden.

§ 8 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes

- (1) Im Geltungsbereich der Satzung bedürfen gemäß § 172 Abs. 1 BauGB die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung und der Kenntnissgabe gem. § 51 LBO.
- (2) Gemäß § 172 Abs. 3 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild negativ prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Teil C Zusätzliche Vorschriften für den als Gesamtanlage unter Denkmalschutz stehenden zentralen Teil der Oberstadt

§ 9 Allgemeine Anforderungen

- (1) Das Bild der historischen Straßen und Plätze und der Oberstadt mit den zugehörigen Fassaden, Dachansichten und anderen baulichen Anlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten, sollen bezüglich Gebäudeform und -stellung, Konstruktion, Werkstoffwahl, Farbgebung und Gestaltung der Erhaltung und Entwicklung des historischen Stadtbildes dienen.
Hierbei sind baugeschichtliche und restauratorische Befunde zu beachten.
- (3) Vorhaben an baulichen Anlagen, die an den historischen Straßen und Plätzen der Oberstadt liegen, müssen zusätzlich den §§ 9 – 27 entsprechen, es sei denn, es handelt sich um Instandhaltungsarbeiten. Bei diesen sind die §§ 9 – 27 nur dann zusätzlich anzuwenden, wenn das gesamte Bauteil, das einzelnen Anforderungen unterliegt, erneuert wird; bei Fassaden jedoch auch dann, wenn diese geschossweise erneuert werden.

§ 10 Baukörper

- (1) Der vorhandene historische Stadtgrundriss mit der geschlossenen Bauweise, der Stellung der Gebäude, den Firstrichtungen, den Dachneigungen, den Gebäudehöhen und den Versätzen zwischen den aneinander gebauten Gebäuden ist beizubehalten.
- (2) Wenn mehrere Gebäude zu einem Gebäude zusammengefasst werden, sind die Fassaden entsprechend den bisherigen Hausbreiten zu gliedern.
- (3) Die ursprünglichen Proportionen der einzelnen Bauglieder zueinander (z.B. Windbretter, Traufbohlen etc.) sind in ihren Abmessungen beizubehalten.

§ 11 Ehemalige Stadtmauer

Die Erhaltung des Baucharakters der Gebäude auf oder entlang der ehemaligen Stadtmauer, bei denen die geschlossenen Wandflächen gegenüber den Fensterflächen überwiegen, ist zu gewährleisten. Im Einzelfall ist die Ausführung der Gebäuderückseiten oberhalb der Stadtmauer mit wehrgangartigen Vorbauten in Holzbauweise, - die es ermöglichen soll, größere Fenster und Freisitze einzurichten, ohne das der geschlossene Eindruck der Stadtmauerbebauung verloren geht - möglich.

§ 12 Fassaden

- (1) Die Gestaltung der Fassade hat sich am historischen Bestand bzw. an den Ergebnissen historischer Befunduntersuchungen zu orientieren. Auf die Gestaltung der stadtbildprägenden Umgebungsbebauung ist Rücksicht zu nehmen.
- (2) Gliedernde Elemente und Fassadenprofilierungen wie Dachgesimse, Gesimse, Bänder, Lisenen, Fenster- und Türgewände sind zu erhalten bzw. im Falle eines Um- oder Neubaus wiederzuverwenden oder wiederherzustellen.
- (3) Außenwandflächen sind bei bestehenden Gebäuden verputzt oder als Sichtfachwerk auszuführen.
Bei Neu- und Wiederaufbauten sind nur verputzte Fassaden zulässig.
- (4) Die Fassade ist entsprechend ihrer Konstruktion über die Geschosse hinweg einheitlich in Material und Farbe zu gestalten.
- (5) Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können an den Giebelseiten bzw. im Giebelbereich über Dach Holzbretterschalungen zugelassen werden.

§ 13 Fachwerke

- (1) Fachwerke müssen erhalten werden, Ausfachungen sind ohne Richtschiefe zu verputzen. Glatte und glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Verkleidungen aus Schindeln und Platten sind ausnahmsweise zulässig.
- (2) Bei bestehenden Gebäuden mit vorhandenem Sockelgeschoss ist eine Wiederherstellung in der ursprünglichen Art vorzusehen. Bei neuen Sockelausführungen in Naturstein sind ortsübliche Steinarten zu verwenden (Tuff, Kalkstein, Sandstein, o.ä.).
- (3) Werden Geschößnutzungen mehrerer Gebäude zusammengefasst, so ist der Stoß der einzelnen Gebäude in der Fassade sichtbar zu lassen.

§ 14 Farbgebung

- (1) Die Farbgebung von Fassade und außenliegenden Bauteilen ist entsprechend dem historischen Befund vorzunehmen. Soweit dieser nicht feststellbar ist, ist die Farbgebung auf die Nachbarbebauung und die Umgebung abzustimmen. Gleiches gilt für Wandmalereien. Einfarbige Putzfaschen sind zulässig nach dem historisch nachweisbaren Bestand und wenn die Einheitlichkeit der Fassade nicht beeinträchtigt wird.
- (2) Für den Anstrich von Putz- und Mauerwerk sind Kalk- oder Mineralfarben zu verwenden. Ausnahmsweise können andere, nicht glänzende Farben verwendet werden, wenn dies aus technischen Gründen notwendig ist. Für den deckenden Anstrich von Holzwerk sollen langölige Alkydharzfarben verwendet werden.

§ 15 Schaufenster, Türen, Tore, Klappläden und Vordächer

- (1) Schaufenster sind in Größe und Proportion auf das Gebäude und seinen Maßstab abzustimmen. Dabei ist eine Gliederung der Flächen einzuhalten, die dem historischen und statischen Konstruktionssystem entspricht. Schaufenster müssen Brüstungen oder Sockel erhalten und sind entsprechend der Gestaltung der Obergeschosse mit deutlich ablesbaren Pfeilern zu untergliedern.
- (2) Tore sind in Holzbauweise herzustellen und mit Holz zu verkleiden. Bestehende Scheunentoröffnungen mit ihren Umrahmungen sind als Fassadenelement, auch bei Nutzungsänderung der Gebäude, zu erhalten bzw. wieder herzustellen.
- (3) Türen, Fensterrahmen, Klappläden und Rahmen der Schaufensteranlagen dürfen nur in Holz ausgeführt werden, es sei denn, die sichtbaren Profile entsprechen der Holzausführung in Breite, Tiefenstaffelung und Oberflächenstruktur.
- (4) Vordächer sind über Eingängen zulässig, sofern sie aus Holz oder Stahl handwerklich gestaltet und gefertigt sind und sich der Fassadengestaltung unterordnen, nicht um mehr als ein Drittel breiter sind als die zu schützende Öffnung und wesentliche Gestaltungselemente der Fassade nicht überdeckt werden.
Dacheindeckungen der Vordächer sind grundsätzlich in Ziegelmaterial auszuführen.
Industriell vorgefertigte Vordächer sind ausnahmsweise zulässig.
- (5) Tore und Türen in weißer und heller Ausführung sind nicht zulässig.

§ 16 Fenster

- (1) Fenster dürfen nur als Holzfenster ausgeführt werden, es sei denn, die sichtbaren Profile entsprechen der Holzausführung in Breite, Tiefenstaffelung und Oberflächenstruktur.
Fenster sind als stehend-rechteckige Einzelfenster auszubilden. Wenn am Gebäude historisch abweichende Fensterformen (Ovalfenster, Bogenfenster, Lukenöffnungen u. ä.) vorhanden waren, können diese wiederhergestellt werden.
- (2) Ausnahmen von der stehend-rechteckigen Form der Fenster können im Erdgeschoss und in den Dachgeschossen zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Fensterform von historischen Vorbildern in den historischen Straßen und Plätzen übernommen oder abgeleitet ist.
- (3) Fenster sind mindestens zweiflügelig auszubilden. Bei einer Breite von weniger als 60 cm Blendrahmenlichtmaß kann die senkrechte Mittelteilung entfallen. Ausnahmen sind im Einzelfall möglich.
- (4) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie historisch an dem Gebäude vorhanden waren oder dem Baustil bei Errichtung des Gebäudes entsprechen.

§ 17 Klappläden, Rollläden, Markisen

- (1) Vorhandene Klappläden sind zu erhalten und in der Regel auch bei Neubauten anzubringen. Die Farbgebung erfolgt nach bauhistorischem Befund oder in einem der Fassadengestaltung angepassten Farbton. Neuanfertigungen sind erwünscht.
- (2) Vor der Fensterfläche liegende Rollläden sind zulässig und in die Fassade zu integrieren. Sichtbare Rollladenkästen sind durch Anbringen von Verkleidungen zu verdecken.
- (3) Markisen sind nur im Erdgeschoss und nur als Sonnenschutz im Zusammenhang mit Schaufenstern zulässig. Das Stadtbild darf durch sie nicht beeinträchtigt und wesentliche Bauteile des Gebäudes dürfen nicht überdeckt werden.
- (4) Ausnahmsweise sind Markisen zur Überdachung von Freisitzen zulässig.
- (5) Sonnensegel, Zelt- und Baldachin-Konstruktionen, auch temporärer Art, sind nicht zulässig.

§ 18 Balkone, Loggien, Überdachungen

Balkone, Loggien, Wintergärten und Überdachungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen her nicht wesentlich in Erscheinung treten, wenn historisch wesentliche Bauteile nicht überdeckt werden, sie sich in Material und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes und der Umgebung unterordnen und das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 19 Dächer

- (1) Die Dachlandschaft ist in der gegebenen Einheitlichkeit und Geschlossenheit vom Material und von den Neigungswinkeln her zu erhalten. Die überlieferte Firstrichtung der Dächer zur Straße ist beizubehalten.
- (2) Die Dachdeckung ist in naturfarbenem Ziegelmaterial - bevorzugt Biberschwanzdeckung auszuführen.
Ausnahmen können zugelassen werden wenn der historische Befund es rechtfertigt.
- (3) Vorhandene Biberschwanzziegel sind umzudecken bzw. wieder zu verwenden, sofern es der Erhaltungszustand zulässt.
- (4) Glasierte, glänzende, beschichtete oder farbige Ziegel, Form- und Sonderziegel sowie Dachdeckungen aus Metall, Schiefer, Faserzement, Beton und Kunststoff sind nicht zulässig.
- (5) Die Traufhöhen benachbarter Gebäude müssen voneinander abweichen, soweit der historische Bestand nicht bereits gleiche Traufhöhe aufweist. Dazu können bei gleicher Geschoßzahl Kniestöcke zugelassen bzw. vorgeschrieben werden.

§ 20 Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppgauben zulässig, die sich in Lage und Proportion in die Dachlandschaft einfügen und mit der Fassadengestaltung harmonisieren. Die seitlichen Gaubenwände sind als geschlossene Mauerscheibe auszubilden.
- (2) Ausnahmsweise sind Aufzugsgauben oder stehende Gauben mit Satteldach zulässig, wenn sie dem historischen Bestand entsprechen oder die historische Dachkonstruktion es erfordert.
- (3) Art, Anzahl und Gestaltung von Dachaufbauten sind im Einzelfall mit der Unteren Denkmalbehörde festzulegen (§ 19 DSchG).
- (4) Für Gauben gelten folgende Höchst- bzw. Mindestmaße:
 - 4.1 Die Gauben dürfen im ersten Dachgeschoss eine Höhe von 1,30 m (lichtes Fenster-Rohbaumaß) über einer Brüstungshöhe von 0,90 m, im zweiten Dachgeschoss eine Höhe von 0,95 m nicht überschreiten.
 - 4.2 Die Höhe der Gauben im zweiten Dachgeschoss darf unabhängig der zugelassenen maximalen Höhe nur 2/3 der Höhe der Gauben im ersten Dachgeschoss betragen.
 - 4.3 Unabhängig von der zugelassenen maximalen Höhe muss die lichte Fensterrohbauhöhe der Gauben im ersten Dachgeschoss unter der entsprechenden Höhe der Fenster des darunter liegenden Geschosses bleiben.
 - 4.4 Gauben dürfen maximal 1,65 m breit sein (Außenmaß). Mehrere Gauben dürfen in der Summe (dabei werden auch evtl. Aufzugsgauben mitgerechnet) folgende Gesamtlängen nicht überschreiten:
 - bei Satteldächern $\frac{1}{2}$ der zugehörigen Fassadenlänge.
- (5) Bei Aufzugsgauben gilt folgendes:

Sie sind abweichend von § 20 (1) nur zulässig, wenn die Gestaltung des Gebäudes und der Fassade sowie des Straßenraumes nicht beeinträchtigt wird.

 - 5.1 Sie sind nur im ersten Dachgeschoss und nur in herkömmlicher Form zulässig. An einem Gebäude ist nur eine Aufzugsgaube zulässig.
 - 5.2 Das Außenmaß (Ansichtsbreite) darf 2,50 m nicht überschreiten und - wenn als einziger Dachaufbau vorgesehen - nicht mehr als ein Drittel Gesamtdachbreite überbauen.
 - 5.3 Bei Anbringung einer Aufzugsgaube ist keine offene Schleppgaube zulässig.

§ 21 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen her nicht wesentlich in Erscheinung treten und nur in Form von offenen Schleppgauben. Sie dürfen maximal 2,50 m (d.h. max. drei Sparrenfelder) breit sein. Wird eine Breite von 1,65 m überschritten, muss eine mittige Teilung durch Holzpfeiler erfolgen.

§ 22 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind nur zulässig, unabhängig vom jeweiligen Eigentümer, wenn sich auf der gesamten Dachfläche nicht gleichzeitig Dachgauben befinden, und nur dort, wo sie vom öffentlichen Bereich (Straße, Plätze) nicht einsehbar sind. Zulässige Dachflächenfenster dürfen in ihrer Summe max. 1,5 % der betreffenden Dachflächenseite ausmachen; dabei darf ihre Einzelgröße 0,5 m² nicht überschreiten. Der Abstand von First, Traufe und Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.

§ 23 Dachüberstand, Rinnen, Verkleidungen

Der Dachüberstand an der Traufe muss mindestens 40 cm betragen, am Ortgang 20 cm nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der historische Befund dies rechtfertigt.

Regenrinnen sind als offene Halbrinnen auszubilden. Regenrinnen sind in gestrichenem Metall oder in Kupfer herzustellen.

Es kann eine auf die Farbgestaltung der Fassade oder des Daches abgestimmter Anstrich gewählt werden.

Falls Schneefangeinrichtungen notwendig sind, sind sie in Material und Farbe wie die Dachrinne und in einem Abstand von mindestens 50 cm von der Traufe anzubringen.

Schornsteine und Schornsteinköpfe sind verputzt und nach ortsüblichem historischem Vorbild auszuführen. Verwahrungen sind in Kupfer auszuführen.

§ 24 Satellitenanlagen, Antennen

Das Errichten, Aufstellen, Anbringen oder Anbauen von Satellitenempfangsanlagen oder Antennen auf oder an Gebäuden oder auf dem Erdboden ist unzulässig, soweit durch Kabelanschluss eine gleichwertige bzw. zumutbare Empfangsmöglichkeit gegeben ist.

In Ausnahmefällen ist eine Anlage zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen aus nicht sichtbar ist, sich dem Charakter des Gebäudes unterordnet, sich in der Farbgebung dem direkten Hintergrund anpasst und keine Aufschrift und Zeichen trägt.

§ 25 Treppen

Treppenstufen an Hauseingängen sowie andere Treppenstufen auf dem Grundstück sind als Blockstufen in Naturstein auszuführen oder in Kunststein, wenn die Farbe oder Körnung dem Naturstein entsprechen.

Handläufe und Geländer an Außentreppen sind in einfacher Ausführung aus Holz oder Eisen herzustellen.

§ 26 Automaten und Werbeanlagen

- (1) Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Werkstoff, Farbe in Maßstäblichkeit und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder (z.B. Gesimse, Erker, Pfeiler, etc.) nicht verdecken oder überschneiden sowie die Wirkung von Kunst- oder Kulturdenkmälern und dergleichen nicht beeinträchtigen. Regellose

Häufungen von Anlagen der Außenwerbung am gleichen Haus, die Verwendung fluoreszierender Farben und bildlicher Darstellung größer als 0,5 m², sind nicht zulässig.

- (2) Die Gestaltung der Werbeanlagen ist in ihren Abmessungen, Material, Schriftbild und Farbe auf die Proportionen und die Gestaltung der Fassade abzustimmen. Wesentliche Gestaltungs- und Zierelemente der Fassade dürfen nicht überdeckt werden. Je Werbeanlage und Hausfront sind nicht mehr als zwei Farben zu verwenden, die Verwendung von Leuchtfarben, grellen Farben und reflektierenden Beschichtungen ist unzulässig. Es ist auf ein ruhiges, unaufdringliches, formal grafisch gutes Schriftbild zu achten.
- (3) Stechschilder und Ausleger sind in herkömmlicher Bauweise aus Stahl (Schmiedeeisen) zu gestalten und zu fertigen, die Summe ihrer geschlossenen Flächen darf 1,00 m² nicht überschreiten. Industriell vorgefertigte oder selbstleuchtende Stechschilder und Ausleger sind nicht zulässig.
- (4) Anschläge außerhalb der öffentlichen Anschlagflächen sowie außerhalb der Stätte der Leistungen sind unzulässig.
- (5) Automaten sind nur in Hauseingängen oder Gebäudenischen zulässig. Ausnahmsweise sind Automaten bis zu insgesamt 0,80 m² Größe an Hauswänden zulässig, wenn sie bündig in die Hauswand eingelassen sind.
- (6) Automaten und Schaukästen dürfen wesentliche gestalterische Elemente der Fassaden nicht überdecken und sind in Gestaltung, Material und Farbe der Fassadengestaltung unterzuordnen. Eine Beleuchtung ist blendfrei abzuschirmen.
- (7) Lichterketten und Girlanden sind als ständiger Fassadenschmuck unzulässig. Dies gilt auch innerhalb von Fenster- und Türgewänden.

§ 27 Stützmauern

Stützmauern müssen sich in Gliederung, Material und Farbe dem historischen Gesamtbild anpassen. Sie sind aus ortsüblichem Naturstein oder als verputzte Mauern auszuführen und mit Natursteinplatten (Material und Oberflächenbearbeitung wie Treppenstufen) oder Tondachziegeln (Biberschwanz, Mönch/Nonne) abzudecken.

Teil D **Verfahrensvorschriften**

§ 28 Anforderungen des Denkmalschutzes

Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes für Kulturdenkmale und die geschützte Gesamtanlage bleiben von der Satzung unberührt.

Im Einzelfall können höhere Anforderungen an die Erhaltung des geschützten Erscheinungsbildes gestellt werden, als durch die Regelung der Satzung vorgegeben wird.

§ 29 Ausnahmen

- (1) Von den gestalterischen Regelungen dieser Satzung können gemäß § 56 Abs. 3 LBO Ausnahmen zugelassen werden, wenn
 - a) auf andere Weise die in § 1 genannten Ziele erreicht werden,
 - b) die abweichende Gestaltung vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar ist
 - c) Ausnahmen in den Festsetzungen beschrieben sind.

- (2) In den unter a) genannten Fällen muss der Gestaltungsbeirat der Stadt Mühlheim gehört werden. Für die unter b) und c) genannten Fälle ist vorab eine Beratung durch den Gestaltungsausschuss durchzuführen. Liegt die abweichende Gestaltung einem nach den Grundsätzen und Richtlinien für Wettbewerbe auf dem Gebiet der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens (GRW) durchgeführten Wettbewerb zu Grunde, ersetzt die Entscheidung des Preisgerichts die Anhörung des Gestaltungsbeirats, sofern der Entscheidung des Preisgerichts die Ziele des § 1 dieser Satzung als Kriterien zu Grunde lagen.

- (3) Der Leiter der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Gestaltungsausschuss der Stadt Mühlheim beraten die Bauherren und Bauherrinnen bei der Gestaltung ihrer Projekte. Weiterhin beraten der Leiter der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Gestaltungsausschuss der Stadt Mühlheim über Ausnahmen, die die Satzung zulässt.

Der Ausschuss besteht aus einem Vertreter der Stadtverwaltung sowie zwei ehrenamtlichen Vertretern, welche durch den Gemeinderat bestellt werden.

- (4) Der Gestaltungsbeirat ist ein Sachverständigen-Gremium mit der Aufgabe, von der Satzung abweichende Vorhaben von besonderer städtebaulicher, architektonischer und gestalterischer Bedeutung zu prüfen und fachlich zu beurteilen.

Der Beirat besteht aus einem Vertreter der oberen Denkmalschutzbehörde, zwei unabhängigen Architekten, dem Bürgermeister, zwei Vertretern des Gemeinderats und einem Vertreter des Heimatvereins. Der Leiter der unteren Denkmalschutzbehörde wird zu den Sitzungen des Gestaltungsbeirats beratend hinzugezogen.

Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats werden dem Bauausschuss bzw. Gemeinderat der Stadt Mühlheim zur Entscheidung gegeben.

§ 30 Kenntnisgabepflichtige Vorhaben

- (1) Abweichend von § 50 Abs. 1 LBO ist die Durchführung eines Kenntnisgabeverfahrens erforderlich für baulichen Vorhaben bezüglich:
- a) Gebäuden und Gebäudeteilen gemäß den Ziffern 1a - m des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO
 - b) Tragenden und nichttragenden Bauteilen gemäß den Ziffern 2c - e des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO
 - c) Feuerungs- und andere Energieerzeugungsanlagen gemäß Ziffer 3c und d des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO
 - d) Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen gemäß Ziffer 5a - e des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO
 - e) Behälter, Wasserbecken, Fahrsilos gemäß Ziffer 6a - f des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO
 - f) Einfriedigungen, Stützmauern gemäß Ziffer 7a - c des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO
 - g) bauliche Anlagen zur Freizeitgestaltung gemäß Ziffer 8b, d - f des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO
 - h) Werbeanlagen und Automaten gemäß Ziffer 9a, c - d des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO
 - i) vorübergehend aufgestellte oder genutzte Anlagen gemäß Ziffer 10a - f des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO
 - j) sonstige bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen gemäß Ziffer 11a - i des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO
 - k) nicht aufgeführte Anlagen gemäß Ziffer 12a - b des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO
 - l) Veränderungen an Gebäudefassaden und Dächern wie
 - Austausch von Fenstern
 - Austausch von Haustüren
 - Einbau eines neuen Garagentores
 - Abbruch von Anlagen gemäß § 50 Abs. 3 LBO
- (2) Abweichend von § 50 Abs. 4 LBO ist die Durchführung eines Kenntnisgabeverfahrens erforderlich für Instandhaltungsarbeiten, soweit nach § 3 Abs. 1 und § 9 Abs. 2 Anforderungen der Stadtbausatzung einzuhalten sind.
- (3) Für die Durchführung des Kenntnisgabeverfahrens sind die Regelungen § 51 Abs. 4 + 5, § 52, § 53 Abs. 5 + 6, § 55 Abs. 3 und § 59 Abs. 4 - 6 der LBO in Verbindung mit den zugehörigen Vorschriften anzuwenden. Die Mitteilung der Gemeinde berechtigt zur Durchführung des Vorhabens binnen drei Jahren. Abweichend von § 1 LBOVVO sind nur folgende Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen:
- a) Angabe des Gebäudes mit Straßennamen und Hausnummer
 - b) Grundrisse und Ansichten, auf denen die Veränderungen dargestellt sind.

Die Stadt kann im Einzelfall, sofern dies zur Kontrolle der Einhaltung der Vorschriften erforderlich ist, weitere Unterlagen fordern.

- (4) Kenntnisgabepflichtige Vorhaben müssen nach § 50 Abs. 5 LBO ebenso wie genehmigungspflichtige Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Denkmalschutzrechtliche Genehmigungen sind einzuholen, soweit Kulturdenkmale gemäß DSchG betroffen sind und wenn „Veränderungen an dem geschützten Bild der Gesamtanlage“ gem. § 19 Abs. 2 DSchG vorgenommen werden.

§ 31 Besondere Anforderungen an Bauvorlagen

Die Baurechtsbehörde kann bei Neubauten, Wiederaufbauten, Sanierungen, Modernisierungen, Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten besondere Nachweise und Planunterlagen verlangen:

1. Darstellung der Nachbargebäude
2. Farbskizzen
3. Außenanlagengestaltung

Für Bauvorhaben im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage sind detaillierte Angaben zur Gestaltung und Ausführung der Fassade, der Fenster, Türen, Tore, Vordächer usw. beizulegen.

§ 32 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer fahrlässig gegen diese Vorschriften verstößt. Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften dieser Satzung können gem. § 75 Abs.3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro und/oder als Verpflichtung zum Rückbau bzw. baulicher Veränderung geahndet werden.

§ 33 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht, neben den textlichen Festsetzungen, aus folgenden Anlagen:

- a) Lageplan vom 24.09.2012 mit der Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung und des Geltungsbereichs der zusätzlichen Vorschriften (Teil C) des unter Denkmalschutz stehenden zentralen Teils der Oberstadt.

§ 34 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am 01.01.2013 nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten die Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Automaten und über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Automaten zum Schutz des historischen Altstadt-kerns in der Fassung vom 06.07.1989 außer Kraft.

Mühlheim, den 20.12.2012

Jörg Kaltenbach
Bürgermeister

