

# **STADT BAD WURZACH**

Landkreis Ravensburg

## **Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen sowie über örtliche Bauvorschriften in der Stadt Bad Wurzach (Altstadtsatzung)**

vom 13.11.1985

Reg.-Nr. 621.40

Aufgrund von § 39 h des Bundesbaugesetzes - BBauG - i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256, ber. BGBl. S. 3617), und von § 73 Abs. 1 und 2 und § 74 der Landesbauordnung - LBO - i.d.F. vom 28. November 1983 (GBl. S. 170, ber. 1984 S. 519) und von § 4 der Gemeindeordnung - GemO - i.d.F. vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), geändert durch Gesetz vom 23. Juli 1984 (GBl. S. 474) hat der Gemeinderat der Stadt Bad Wurzach am 25.09.1985 folgende Satzung zum Schutz und zur Pflege der Altstadt als örtliche Bauvorschrift beschlossen:

## **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung wird entsprechend dem Lageplan vom 19.10.83/22.05.1985, der Bestandteil dieser Satzung ist, in Zone A und B eingeteilt.
- (2) Im Bereich der Zone B gelten nur die Vorschriften der §§ 2, 3 und 4. 3.
- (3) Die Vorschriften dieser Satzung gelten nur, soweit nicht in einzelnen Bebauungsplänen abweichende Regelungen getroffen sind.

## **§ 2 Genehmigungspflicht**

Ergänzend zu den §§ 51 Abs. 1 und 52 Abs. 1 und 2 LBO bedürfen der Baugenehmigung:

- a) alle Änderungen am Äußeren der baulichen Anlagen, ausgenommen hiervon sind Unterhaltungsarbeiten;
- b) Farbanstriche und Verputze am Gebäude;
- c) der Abbruch von baulichen Anlagen;
- d) das Anbringen von Werbeanlagen und Automaten; ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen und Automaten an der Stätte der Leistung, die nur auf die Dauer von einem Monat angebracht oder aufgestellt werden, sowie Namensschilder bis 0,20 qm Größe;
- e) Stützmauern und Einfriedungen;
- f) Ausstellungs-, Abstell- und Lagerplätze ab 25 qm.

## **§ 3 Grundsätze für die Erhaltung baulicher Anlagen**

- (1) Bauliche Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestaltung prägen oder von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind, zu erhalten.
- (2) Der Abbruch oder die Änderung von baulichen Anlagen kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage aus den in Absatz 1 genannten Gründen erhalten bleiben soll.

## **§ 4 Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen**

Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten, sind bezüglich Gestaltung, Konstruktion, Werkstoffauswahl und Farbe so auszuführen, daß das vorhandene überlieferte Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist zu beachten, daß ein bruchloser, gestalterischer Zusammenhang mit dem historischen Gebäudebestand entsteht. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Fassadengestaltung und der dabei angewandten maßstäblichen Gliederung, der Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Dachlandschaft.

## **§ 5 Baukörper**

Historische Baukörper sind nach Maßgabe des historischen Befundes im entsprechenden (ursprünglichen oder späteren) Baustil zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

## **§ 6 Dächer, Dachformen**

- (1) Die Stellung der Dächer, die Dachform und die Dachneigung sind dem historischen Bestand der Umgebung entsprechend auszuführen. Die Dächer sind als Steildächer auszubilden.
- (2) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der historische Befund dies rechtfertigt, oder die Einheitlichkeit der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

## § 7 Dachdeckung

Für die Dachdeckung einschließlich der Dachaufbauten sind unbehandelte Tonziegel, z.B. Biber-schwanzziegel, zu verwenden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der historische Befund dies rechtfertigt.

## § 8 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachfenster

- (1) Als Dachaufbauten sind je nach dem historischen Befund und, wenn dieser nicht nachweisbar ist, der Umgebung entsprechen nur stehende Gaupen als Schleppgaupen oder Gaupen mit Satteldach oder Walmdach und Zwerchhäuser zulässig, die sich in der Lage und Größe in die Dachlandschaft einfügen. Abstände zu First, Traufe, Ortgang und benachbarten Gaupen sowie Kehlen mindestens 1,50 m bzw. 1/6 der Dachfläche.
- (2) Es sind nur Einzelgaupen zulässig.
- (3) Die Dachaufbauten sind farblich der umgebenden Dachfläche anzupassen, so- fern nicht auf- grund des historischen Befundes eine abweichende Gestaltung oder Farbgebung gefordert werden muß.
- (4) Aufbauten und Gehäuse für Aufzugsanlagen oder andere technische Einrichtungen dürfen den First nicht überragen. Sie sind nur in der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Dachflä- che, bei giebelständigen Gebäuden nur in der hinteren Hälfte der Dachfläche zulässig.
- (5) Dacheinschnitte und liegende Dachfenster sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Ver- kehrsraum nicht sichtbar sind. Die Einfassungen der Dacheinschnitte und der Dachfenster dür- fen sich in der Farbgebung von der Dachfläche nicht abheben.

## § 9 Ortgang und Traufe

- (1) Bei Dächern mit massiven Ortganggesims muß das Ziegeldach an das Gesims ohne sichtbare Verwahrung anschließen.
- (2) Bei Ortgängen in Holz darf der Überstand des Daches über die Giebelwand nicht mehr als 25 cm betragen. Die Höhe des Ortgangsabschlusses darf 16 cm nicht überschreiten.
- (3) Der Dachüberstand an der Traufe muß mindestens 30 cm und darf höchstens 60 cm betragen. Dachüberstände von mehr als 60 cm sind nur zulässig, soweit der historische Befund dies rechtfertigt.
- (4) Für alle sichtbaren Teile des Dachabschlusses ist ein auf die Fassade oder auf die Farbe des Daches abgestimmter Farbanstrich zu wählen (Traufbretter, Ortgang, Traufe als Kastengesims, Dachuntersicht)

## § 10 Ausstattung im Bereich der Dächer

- (1) Freileitungen dürfen nicht auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite ange- bracht werden, soweit dies technisch möglich ist.
- (2) Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Falls keine Gemeinschaftsantenne besteht, darf nicht mehr als eine Antenne auf einem Ge- bäude errichtet werden. Sie darf die Dachlandschaft, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar ist, nicht beeinträchtigen.
- (3) Schneefangeinrichtungen sind in einem Abstand von mindestens 50 cm von der Traufe anzu- bringen. Metallteile sind dem Farbton der Dachfläche anzugleichen.
- (4) Dachrinnen und Verwahrungen, die nicht aus Kupferblech hergestellt sind, müssen in einer dem Dach oder dem Gesims angepaßten Farbe gestrichen werden.
- (5) Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sind nur dann zulässig, wenn sie sich dem historischen Charakter des Gebäudes oder der Umgebung gestalterisch unterordnen und vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

## § 11 Wandflächen und Fachwerk

- (1) Außenwandflächen sind verputzt oder mit Sichtfachwerk herzustellen. Die Putzstruktur bei historischen Gebäuden muß dem jeweiligen Baustil entsprechen. Bei Neubauten sind grob strukturierte Putze unzulässig.
- (2) Verkleidungen sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen können gestattet werden, wenn ein entsprechender historischer Befund eine Verkleidung erforderlich macht.
- (3) Fassadenprofilierungen wie Gesimse, Bänder, Lisenen, Fenster- und Türefassungen sind im Falle eines Umbaues wieder herzustellen.
- (4) Fachwerkfassaden sind zu erhalten. Bei wesentlichen Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen an der Fassade soll historisch belegbares Sichtfachwerk wieder freigelegt werden.

## **§ 12 Türen und Tore**

- (1) Hauseingangstüren sind als Holztüren mit Rahmen und Füllung oder als aufgedoppelte Türen zu fertigen. Kleinformatige Glasfüllungen können zugelassen werden. Im Zusammenhang mit Schaufensteranlagen können Ausnahmen zugelassen werden.
- (2) Einfahrtstore sind aus Holz herzustellen.

## **§ 13 Fenster**

- (1) Fenster sind bei historischen Gebäuden dem jeweiligen Baustil anzupassen.
- (2) Fenster sind als stehende Formate auszubilden.
- (3) Fensterbänder sind unzulässig.
- (4) Glasflächen über 60 cm Höhe sind durch Sprossen deutlich zu teilen. Sprossen sind an der Außenseite der Fenster anzubringen. Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden sind möglich, soweit dies mit der Gestaltung des Baukörpers und der Umgebung harmoniert.
- (5) Glasflächen sind in farbneutralem Material auszuführen.

## **§ 14 Schaufenster und Schaukästen**

Schaufenster sind nur im Erdgeschoßbereich zulässig. Übereckschaufenster sind nicht zulässig. Die Schaufenster müssen sich in Größe und Form der Gliederung des Baukörpers (§ 5) anpassen. Die Abstände zu den seitlichen Außenwänden müssen den entsprechenden Abständen der Fenster in den oberen Geschossen entsprechen, mindestens jedoch 75 cm. Die Schaufensterrahmen müssen aus Holz oder aus dunkel gehaltenem, nicht glänzendem Metall hergestellt werden. Die Verglasung ist mindestens 8 cm hinter der Erdgeschoßflucht anzubringen.

## **§ 15 Sonnenschutzanlagen**

- (1) Fenster nach § 13 sind mit Klappläden aus Holz zu versehen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Klappläden aus gestalterischen, technischen und rechtlichen Gründen nicht möglich bzw. erforderlich sind.
- (2) Markisen sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie müssen sich in geschlossenem Zustand innerhalb der Fensterleibung unterbringen lassen. Der Markisenbezug darf nicht aus glattem oder glänzendem Kunststoff bestehen oder mit Kunststoff beschichtet sein und muß farblich auf die Fassade abgestimmt sein.
- (3) Rolläden sind als zusätzlicher Sonnenschutz zulässig, sofern die ursprüngliche Fensterproportion beibehalten und das Erscheinungsbild der Fassade nicht beeinträchtigt wird. Bei Neubauten dürfen Rolladenkästen nicht sichtbar sein. Jalousetten sind an der Außenseite der Fenster nicht zulässig.
- (4) Geneigte Vordächer sind mit Ziegeln entsprechend § 7 oder Kupfer zu decken.
- (5) Flachdachvordächer sind nicht gestattet.

## **§ 16 Ausstattungen im Bereich der Fassaden**

- (1) Beleuchtungskörper müssen dem Charakter der Altstadt entsprechen und auf das Gebäude und seinen Maßstab abgestimmt sein.
- (2) Ausstattungsgegenstände wie Namensschilder, Briefkastenanlagen, Rufanlagen und dergleichen müssen in Hauseingängen untergebracht werden. Ist dies nicht möglich, sind sie hinsichtlich ihrer Gliederung, Form und Gestaltung in die Fassadengestaltung einzuordnen.

### **§ 17 Farbgebung**

- (1) Die Farbgebung ist entsprechend dem historischen Befund vorzunehmen. Ist dieser nicht feststellbar, so hat die Farbgebung so zu erfolgen, daß Rücksicht auf das räumliche und räumlich-farbige Milieu der Umgebung genommen wird.
- (2) Malereien an Fassaden sind nur nach historischem Befund oder zur Betonung der architektonischen Gliederung der Gebäude herzustellen. Figürliche Fassadenmalereien sind nicht gestattet.
- (3) Auf die zusätzliche Farbgebungsbestimmungen in § 4, § 7, § 8 Abs. 3, § 9 Abs. 4, § 10 Abs. 3 und Abs. 4, § 14 Satz 5 und § 15 Abs. 2 wird ausdrücklich hingewiesen.

### **§ 18 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen dürfen den Charakter der Altstadt in Maßstab, Form, Farbe nicht beeinträchtigen.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und mit folgenden Maßen zulässig:
  - a) Die Höhe der Werbeanlage darf höchstens 55 cm betragen; ihre horizontale Abwicklung darf nicht länger sein als 2/3 der Gebäudefront, jedoch höchstens 6 m. Wo mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude angebracht sind, gilt dies für die Gesamtabwicklung aller Anlagen;
  - b) Schriften oder Zeichen auf Werbeanlagen dürfen nicht höher sein als 40 cm; Zeichen können abweichend von dieser Vorschrift bis zu 55 cm hoch sein, wenn sie nicht breiter als 55 cm sind. Stehschilder und Ausleger sind als künstlerisch gestaltete Werbeanlagen zulässig.
- (3) Für jedes Geschäft ist auf einer Hausfront nur eine Werbeanlage zulässig. Schmiedeeiserne Ausleger und künstlerisch gestaltete Stehschilder werden dabei nicht mitgerechnet. Werbeanlagen verschiedener Geschäfte an einem Haus müssen aufeinander abgestimmt sein.
- (4) Werbeanlagen dürfen oberhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses nicht angebracht werden. Dies gilt nicht für künstlerisch gestaltete Ausleger.
- (5) Die Brüstungszone des ersten Obergeschosses oder die darunterliegende Gesimszone darf im Zusammenhang mit der Werbung nicht verändert oder abweichend von der übrigen Gestaltung des Obergeschosses gestrichen oder verkleidet werden. Werbeanlagen dürfen Gesimse, Erker, Tore, Pfeiler u.ä. nicht in ihrer Wirkung beeinträchtigen.
- (6) Als Werbeanlagen sind ganzflächig be- und hinterleuchtete Transparente, Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht oder Rückstrahlschilder nicht zulässig. Ausnahmsweise sind indirekt beleuchtende Anlagen zulässig.
- (7) Als Werbeanlagen sind unzulässig:
  - a) Bänder oder Plakate, die auf Schaufensterscheiben befestigt werden und dabei mehr als 30 % der jeweiligen Schaufensterfläche bedecken;
  - b) Werbeanlagen und Werbeträger in grellen Farbtönen;
  - c) bewegliche Werbeanlagen in Form von Tafeln, Säulen, Fahnen, Luftballons u.ä., die länger als einen Monat aufgestellt sind;
  - d) Schriftzüge und Werbesymbole auf Markisen, Rolläden und Klappläden.

### **§ 19 Automaten**

Automaten sind zulässig:

- a) in Passagen und Hauseingängen;
- b) ausnahmsweise an Hauswänden bis insgesamt 0,80 qm Größe, wenn sie bündig in die Hauswand eingelassen werden.

## § 20 Unbebaute Flächen und Einfriedung

Die Befestigung von unbebauten Grundstücksflächen und sonstigen Freiflächen sowie die Einfriedungen müssen sich, soweit sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen oder von ihnen einsehbar sind, in Material, Farbe, Werkstoff und deren handwerklicher Verarbeitung dem historischen Bild der Altstadt anpassen.

## § 21 Stützmauern und Außentreppen

- (1) Unzulässig sind folgende Materialoberflächen: Beton, Waschbeton, glasierte Keramik, Metall, Asbestzement und Kunststoffe.
- (2) Großflächige Stützmauern sind zu gliedern.
- (3) Ausnahmen sind zulässig, sofern es sich auf die Stadtgestaltung nicht auswirkt.

## § 22 Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Von den Vorschriften der §§ 4 - 21, die als Regelvorschrift aufgestellt sind oder in denen Ausnahmen vorgesehen sind, können Ausnahmen gewährt werden, wenn eine Beeinträchtigung des historischen Bildes der Altstadt nicht zu befürchten ist und die für die Ausnahmen festgesetzten Voraussetzungen vorliegen.
- (2) Im übrigen kann nach § 57 Abs. 4 LBO Befreiung erteilt werden.

## § 23 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die in dieser Satzung festgelegten Bauvorschriften stellen gemäß § 74 Abs. 2 Ziffer 2 LBO eine Ordnungswidrigkeit dar.

## § 24 Inkrafttreten

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

Ausgefertigt: Bad Wurzach, den 13.11.1985  
- Stadtbauamt - i.A. gez. H u m m e l

DS

### Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 23 vom 28.11.1985

Das Landratsamt Ravensburg hat die vom Gemeinderat der Stadt Bad Wurzach am 25.9.1985 beschlossene Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen sowie über die örtlichen Bauvorschriften in der Stadt Bad Wurzach (Altstadtsatzung) mit Erlaß vom 6.11.1985, Nr. 401 - 621.41, genehmigt. Die Altstadtsatzung kann während der Dienststunden beim Stadtbauamt Bad Wurzach, Amtshaus, Schloßstraße 19, eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung wird die Altstadtsatzung rechtsverbindlich. Jedermann kann diese Satzung einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes (B Bau G) sowie der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gem O) oder aufgrund der Gem O bei der Aufstellung dieser Altstadtsatzung wird nach § 155 a B Bau G und § 4 Abs. 4 Gem O unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Altstadtsatzung gegenüber der Stadt Bad Wurzach geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, sowie über die Genehmigung oder und Bekanntmachung der Altstadtsatzung verletzt worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44c Abs. 1 S. 1 und 2 und Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976, Bundesgesetzblatt I Seite 2256, über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Altstadtsatzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Bad Wurzach, den 13.11.1985  
gez. M o r c z i n i e t z , Bürgermeister