

**Bausteine  
zur  
Stadtentwicklung**

# **ORTSBILDSATZUNG BÜHL**



**Universitätsstadt  
Tübingen**

# **S A T Z U N G**

## **ZUR GESTALTUNG UND ERHALTUNG DES HISTORISCHEN STRASSENBIODES FÜR DEN ORTSKERN BÜHL**

Aufgrund der §§ 73 Abs. 1 und 2 und § 74 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 426) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.05.1987 (GBl. S. 161) hat der Gemeinderat am 02.05.1994 die nachfolgende örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen:

**Satzung zur Gestaltung und Erhaltung  
des historischen Straßenbildes  
für den Ortskern von Bühl**  
(Ortsbildsatzung Bühl)

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Sachlicher Geltungsbereich
- § 3 Fassaden
- § 4 Balkone und Loggien
- § 5 Dächer
- § 6 Solaranlagen
- § 7 Fassadenöffnungen
- § 8 Fensterläden
- § 9 Werbeflächen, Warenautomaten
- § 10 Freiflächen und Stellplätze
- § 11 Einfriedungen
- § 12 Antennen
- § 13 Erhaltung schützenswerter Bauteile
- § 14 Ausnahmen
- § 15 Ordnungswidrigkeiten
- § 16 Inkrafttreten

**Erhaltungssatzung für den Ortskern von Bühl**

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Erhaltungsziel
- § 3 Genehmigungsvorbehalt
- § 4 Ordnungswidrigkeiten
- § 5 Inkrafttreten

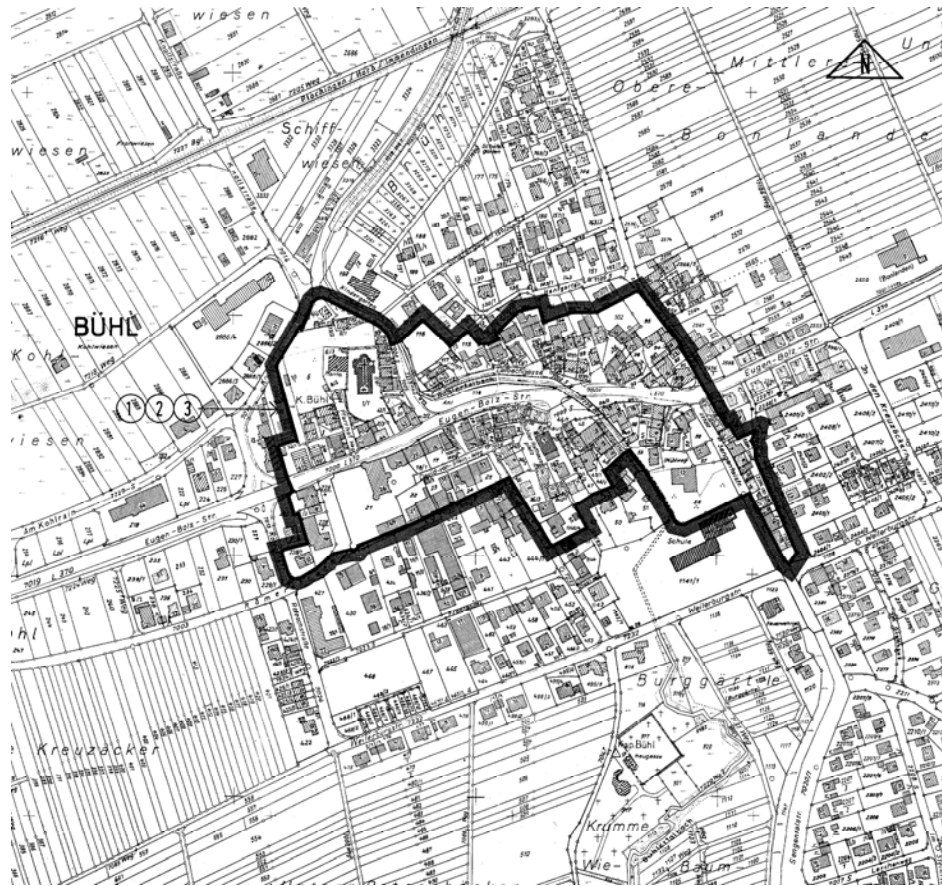
**Satzung über die Erforderlichkeit einer Baugenehmigung für  
den Ortskern von Bühl**

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Genehmigungsvorbehalt
- § 3 Ordnungswidrigkeiten
- § 4 Inkrafttreten

□

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan des Stadtsanierungsamtes vom 01.04.1992 dargestellt (Anlage 1).  
Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.



- BÜHL
- ① ORTSBILDUNGSSATZUNG
  - ② GENEHMIGUNGSSATZUNG
  - ③ ERHALTUNGSSATZUNG

M. 1:2500  
0 100M

STADTSANIERUNGSSAMT  
TÜBINGEN, 01.04.1992

## § 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Die örtliche Bauvorschriften dieser Satzung gelten für die vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbaren baulichen Anlagen, Teile solcher Anlagen, Werbeanlagen, Solaranlagen, Warenautomaten, Antennen, Einfriedungen und Freiflächen.
- (2) Alle Anlagen und Freiflächen im Sinne des Absatzes 1 sind nach Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen so zu gestalten, dass ein bruchloser, ortsgestalterischer und baulicher Zusammenhang mit dem historischen Gebäudebestand entsteht.

**Örtliche Bauvorschrift**



Örtliche Bauvorschriften im Sinne des § 74 LBO, in der Fassung vom 28.11.1983 sind Gestaltungsvorschriften, durch welche einerseits das charakteristische Erscheinungsbild der historischen Bebauung im Ortskern erhalten werden soll, andererseits sichergestellt werden soll, dass alle Neu-, Um-, und Anbauten dieses durch Jahrhunderte geprägte Bild nicht beeinträchtigen.

**Öffentlicher Raum**

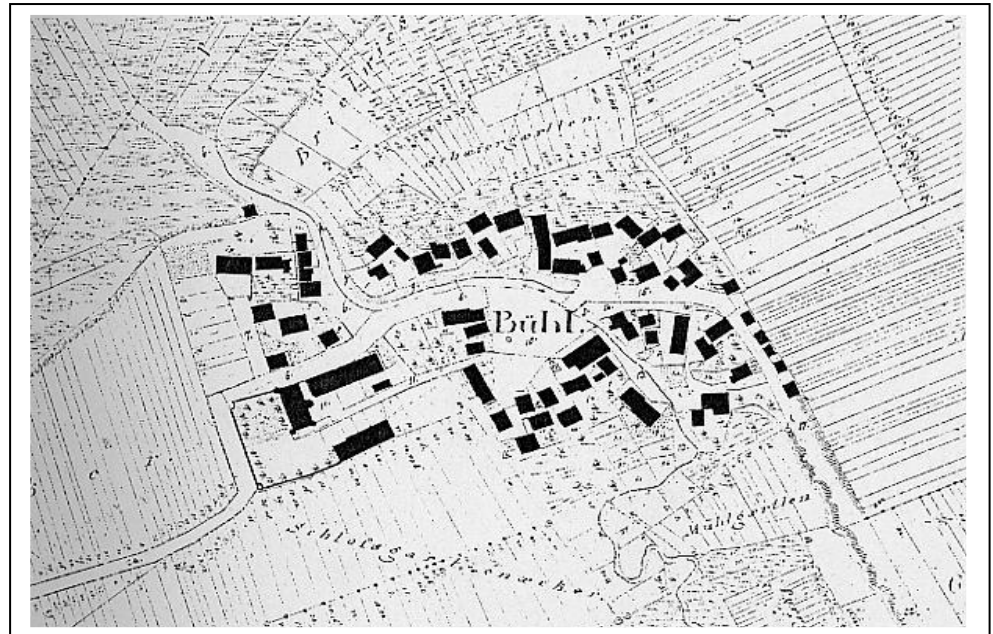


Örtliche Bauvorschriften können nur für bauliche Anlagen, Bauteile und Freiflächen erlassen werden, welche vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Unter öffentlichem Verkehrsraum ist dabei nicht nur die Straße zu verstehen, an welcher die bauliche Anlage liegt. Zum öffentlichem Verkehrsraum gehören vielmehr auch Wege, Plätze und öffentliche Grünanlagen, auch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Ortsbildsatzung. Öffentlich Einrichtungen mit großer Besucherzahl zählen dabei ebenfalls zum öffentlichen Verkehrsraum.

**bruchlos**



Der künftige Zusammenhang muss "bruchlos" entstehen, d.h. jede künftige Bebauung muss sich in den vorhanden städtebaulichen und baulichen Zusammenhang so einfügen, dass keine Beeinträchtigung der mit dieser Satzung beabsichtigten Gestaltung erfolgt.



### § 3 Fassaden

(1) Die Fassaden von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen sind nur in folgenden Ausführungen zulässig:

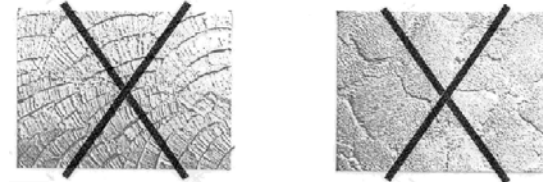
- ◆ Putzfassade
- ◆ geschlämmtes Mauerwerk
- ◆ Sichtfachwerk aus Holz mit Putzfeldern
- ◆ massives Sandstein- oder Backsteinsichtmauerwerk
- ◆ senkrechte Holzschalung, die aus Brettern mit einer sichtbaren Breite von mehr als 14 cm oder Holzkonstruktion, die aus senkrechten Holzlatten oder -stäben mit dazwischenliegendem Abstand hergestellt wird.

(2) Nicht ortsübliche Zierformen sind nicht zulässig

**Putzfassade**



Richtig ist in aller Regel der glatte von Hand aufgezogene Putz, der ruhig die leichten Unregelmäßigkeiten der Handarbeit zeigen darf. Genauso schlimm wie ein leblos glatt aufgetragener Putz ist aber auch der Putz mit übertriebenen "Werkspuren".



**geschlämmtes Mauerwerk**



Beim geschlämmten Mauerwerk werden die Mauern mit einem weichen Schlämmpinsel mit dicker Kalkmilch, dünnem Kalk- oder Kalkzementmörtel, früher auch mit einem dünnen Lehmörtel versehen. Es ist auch geschlämmtes Sichtmauerwerk zulässig.

**Sichtfachwerk**



Beim Sichtfachwerk ist - im Gegensatz zu einem verputzten Fachwerk - die tragende Holz-Skelettkonstruktion (mit dazwischenliegenden Putzfeldern) als solche sichtbar. Obwohl auch neues Sichtfachwerk zulässig ist, ist bei dieser Vorschrift vor allem an historisches Fachwerk gedacht, bei dem die Tragkonstruktion aus entsprechend stark dimensionierten Hölzern besteht. Deshalb wird empfohlen, kein neues Sichtfachwerk mit gering dimensionierten Hölzern zu verwenden.

**massives Sandsteinmauerwerk**



Massives Sandsteinmauerwerk ist grundsätzlich als Fassadenmaterial zulässig. Historisch wurde die (durch die Bodenfeuchtigkeit leicht anfällige) Holzkonstruktion meist jedoch nur im Sockel- bzw. Erdgeschoßbereich durch rau verarbeitetes Sandsteinmauerwerk ersetzt. Deshalb wird empfohlen, es auch heute vor allem in diesem Bereich zu verwenden.

**senkrechte Holzschalung**



Die ursprüngliche Holzschalung war eine senkrechte Leistenschalung, bei welcher sehr breite Bretter verwendet wurden. Vor allem Schuppen und Schöpfe wurden in einer Holzkonstruktion mit senkrechten Holzlatten oder -stäben mit dazwischenliegendem Abstand hergestellt.



**Glassfassaden / Wintergärten etc.**

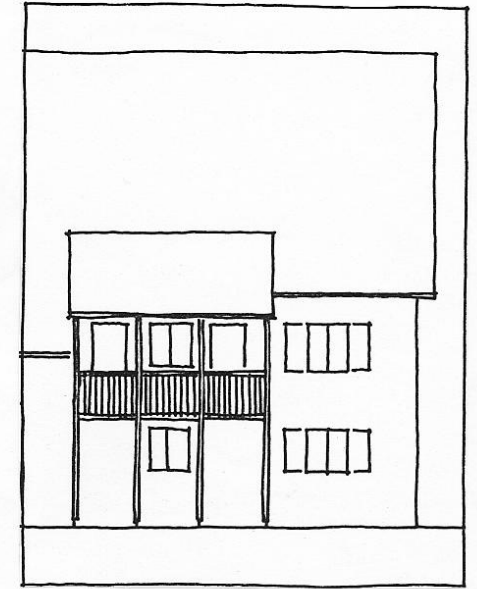
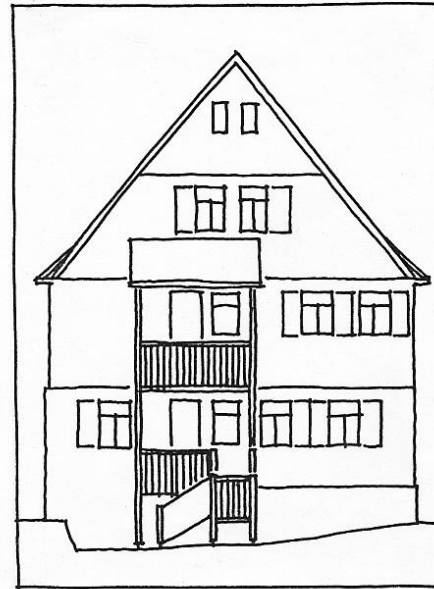


Mit dieser Regelung sind Glasfassaden, sowie verglaste Vorbauten, Wintergärten und Gewächshäuser nicht zulässig. Im Einzelfall können sie unter den Voraussetzungen des § 14 OBS ausnahmsweise zugelassen werden.

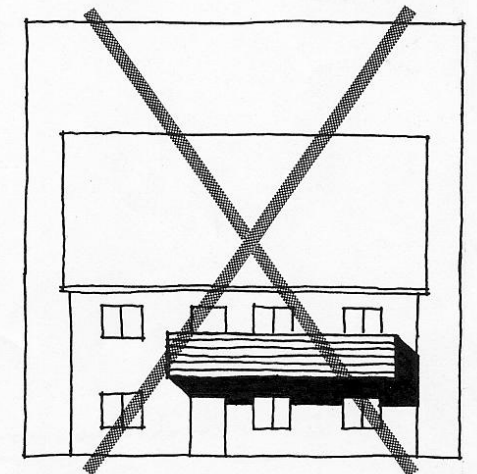
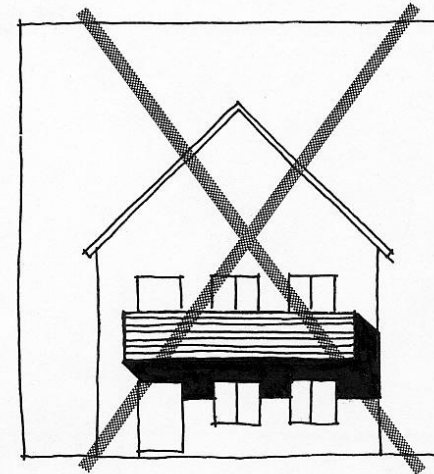
## § 4 Balkone und Loggien

Balkone, Loggien und andere Freisitze, die mehr als 2 m über dem Gelände liegen, sollen unter einem Dach in das Gebäude eingebunden werden. Sie dürfen höchstens ein Drittel der Länge der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen. Dies gilt nicht für Balkone, Loggien und anderer Freisitze, die an der, der Straße abgewandten Seite errichtet werden. Balkone, Loggien und andere Freisitze sollen in den Materialien nach § 3 dieser Satzung aufgeführt werden.

**gutes  
Beispiel**



**schlechtes  
Beispiel**





## § 5 Dächer

(1) Dächer sind mit einer Neigung von mindestens 45° und wie folgt auszuführen:

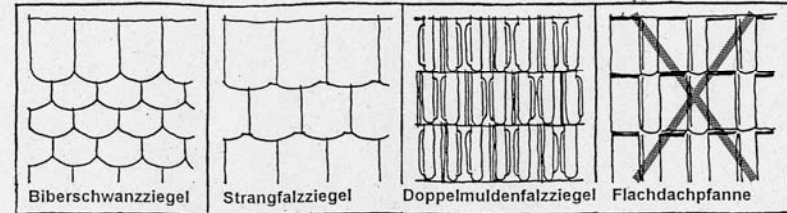
- a) Dachdeckung mit naturroten Ziegeln und zwar nur aufgeraute Biberschwanzziegel, Strangfalzziegel oder Doppelmuldenfalzziegel.
- b) Ortgang mit Zahnleiste oder Ortgangbrett mit Blechabdeckung und einer Ausladung von höchstens 30 cm. Ortgangziegel können zugelassen werden.
- c) Traufausführung mit vorgehängter Rinne.

Für Dachaufbauten und Vordächer ist eine geringere Neigung zulässig.

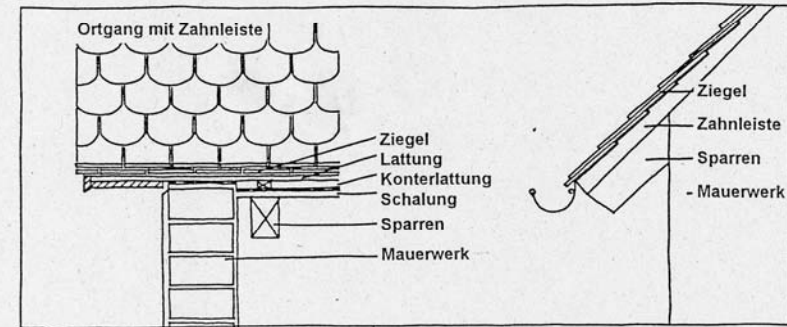
Dachdeckung mit naturroten Ziegeln



Die Dachdeckung mit naturroten, aufgerauten Tonziegeln ist seit Jahrhunderten bewährt und hat den Vorteil, daß sie sich im Laufe der Jahre farblich verändert, so daß eine lebendige Oberfläche entsteht. Der Biberschwanzziegel ist dabei die ursprünglich verwendete Ziegelsorte, wobei auch Strangfalz- oder Doppelmuldenfalzziegel zulässig sind. Flachdachpfannen und durch Engobierung (Einbrennen von eingefärbter Tonschlämme) veränderte, eingefärbte oder glänzende Ziegel sind jedoch unzulässig.

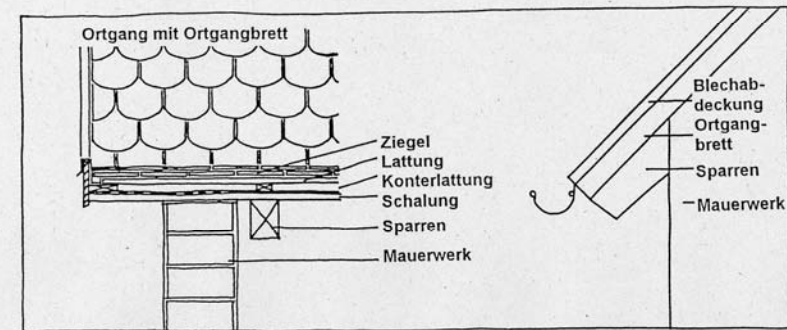


Ortgang



Das Ortgangbrett darf nicht mit Blech verkleidet werden. Die Stirnseite des Ortgangbrettes ist so knapp, wie dies technisch möglich ist, mit Blech zu überdecken.

geringere Neigung



Für Dachaufbauten und Vordächer ist eine geringere Neigung zulässig. Eine geringere Neigung ist im Verbund mit den zulässigen Dacheindeckungsmaterialien zu sehen. Damit ergibt sich die zulässige Dachneigung aus dem jeweils zur Verwendung vorgesehenen Dacheindeckungsmaterial.



## Fortsetzung Dächer

- (2) Dachaufbauten sind nur als Schleppegauben oder Querbauten mit Satteldach oder Walmdach zulässig. Dachaufbauten dürfen je Gebäudeseite und Dachgeschoss eine Gesamtlänge von nicht mehr als ein Drittel der Trauflänge aufweisen. Dieses Maß kann bis auf die Hälfte der Trauflänge erhöht werden, wenn die einzelnen Dachaufbauten nicht breiter als 1,6 m ausgeführt werden. Dachaufbauten sollen vom Ortgang, First (vertikal gemessen) und von anderen Bauteilen und Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 0,8 m einhalten. Sind mindestens 0,5 m von der Hausfront zurückzusetzen.
- (3) Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie unter einem Dach in das Gebäude eingebunden werden und höchstens ein Drittel der Trauflänge der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen.
- (4) Liegende Dachfenster und andere Glasdachflächen – mit Ausnahme von Solaranlagen – sind nur bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> reine Glasfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind aus Gründen des Brandschutzes erforderliche Rettungsfenster.
- (5) Dacheinschnitte, liegende Dachfenster und andere Glasdachflächen, einschließlich Solaranlagen sollen vom Ortgang, First (vertikal gemessen), und Bauteilen wie Schornsteine und Lüftungsschächte und untereinander einen Abstand von mindestens 0,8 m aufweisen. Gegenüber der Hausfront sind sie um mindestens 0,5 m zurückzusetzen.

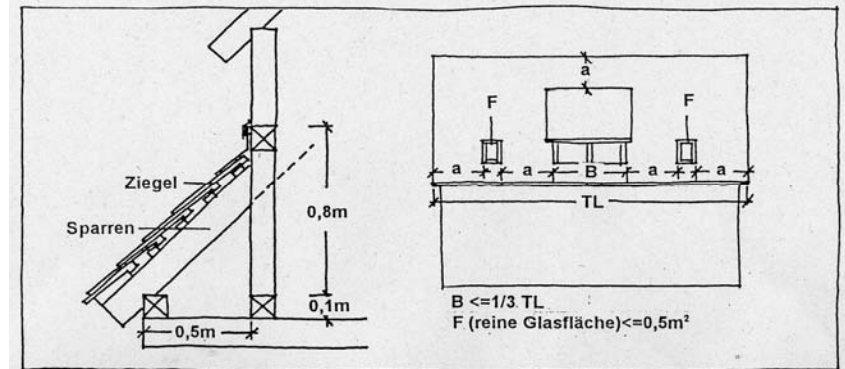
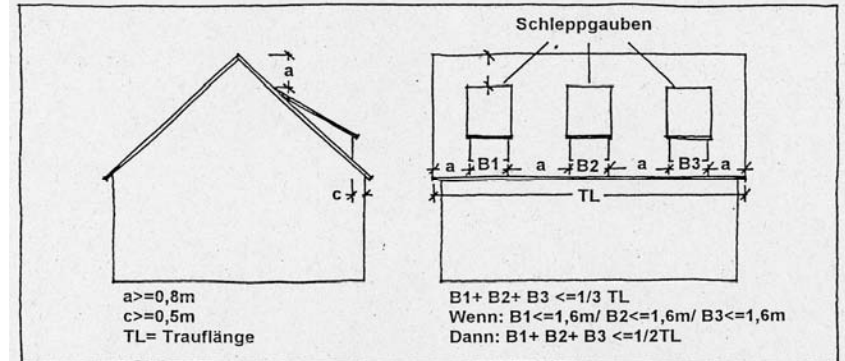
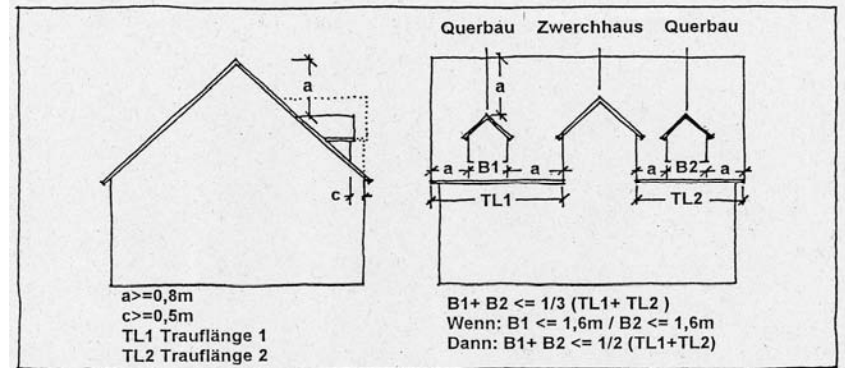
Dachaufbauten ➤

Dachaufbauten als Querbauten ➤

Dachaufbauten als Schleppegauben ➤

Dacheinschnitte/ Dachfenster ➤

Grundsätzlich sind Dachaufbauten in verschiedenen Formen zulässig; es wird jedoch empfohlen, sie als Schleppegauben oder als stehende Gauben mit Sattel- oder Walmdach auszubilden.



## § 6 Solaranlage

Solaranlagen sind, soweit möglich, nur auf dem von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Teil der Dachfläche oder der abgewandten Grundstücksfläche auf dem Erdboden zulässig.

Standort



Der Standort einer Solaranlage muss

- entweder auf dem von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Teil der Dachfläche,
- oder auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksfläche auf dem Erdboden

gewählt werden. Nur wo dies aus technischen Gründen nicht möglich ist, kann eine Solaranlage auch an anderer (möglichst wenig störender Stelle) zugelassen werden.

## § 7 Fassadenöffnungen

Fassadenöffnungen sind wie folgt auszuführen:

- (1) Öffnungen im Erdgeschoss sind so anzuordnen, dass an den Gebäudeecken und zwischen den Öffnungen Pfeiler mit einer Breite von mindestens 0,5 m ausgebildet werden.
- (2) Schaufensterfronten dürfen sich nur auf die Höhe des Erdgeschosses unter Berücksichtigung von Ziffer 1 erstrecken.
- (3) Öffnungen für Fenster und Türen sowie Verglasungen in Ober- und Dachgeschossen sollen in stehend rechteckigem Format mit einer Breite von höchstens 1,1 m ausgeführt werden.
- (4) Obergeschoss- und Dachfenster mit einer Breite von mehr als 0,7 m sind als senkrecht geteilte, zwei- oder mehrflügelige Fenster oder als Sprossenfenster mit einer senkrechten und einer oder mehreren waagrechten Sprossen sowie mit gleichen, liegenden Scheibenformaten auszuführen.
- (5) Außentüren und Tore sind in Holz auszuführen.
- (6) Glasbausteine und Fachwerk mit verglasten Feldern sind nicht zulässig.

Pfeiler



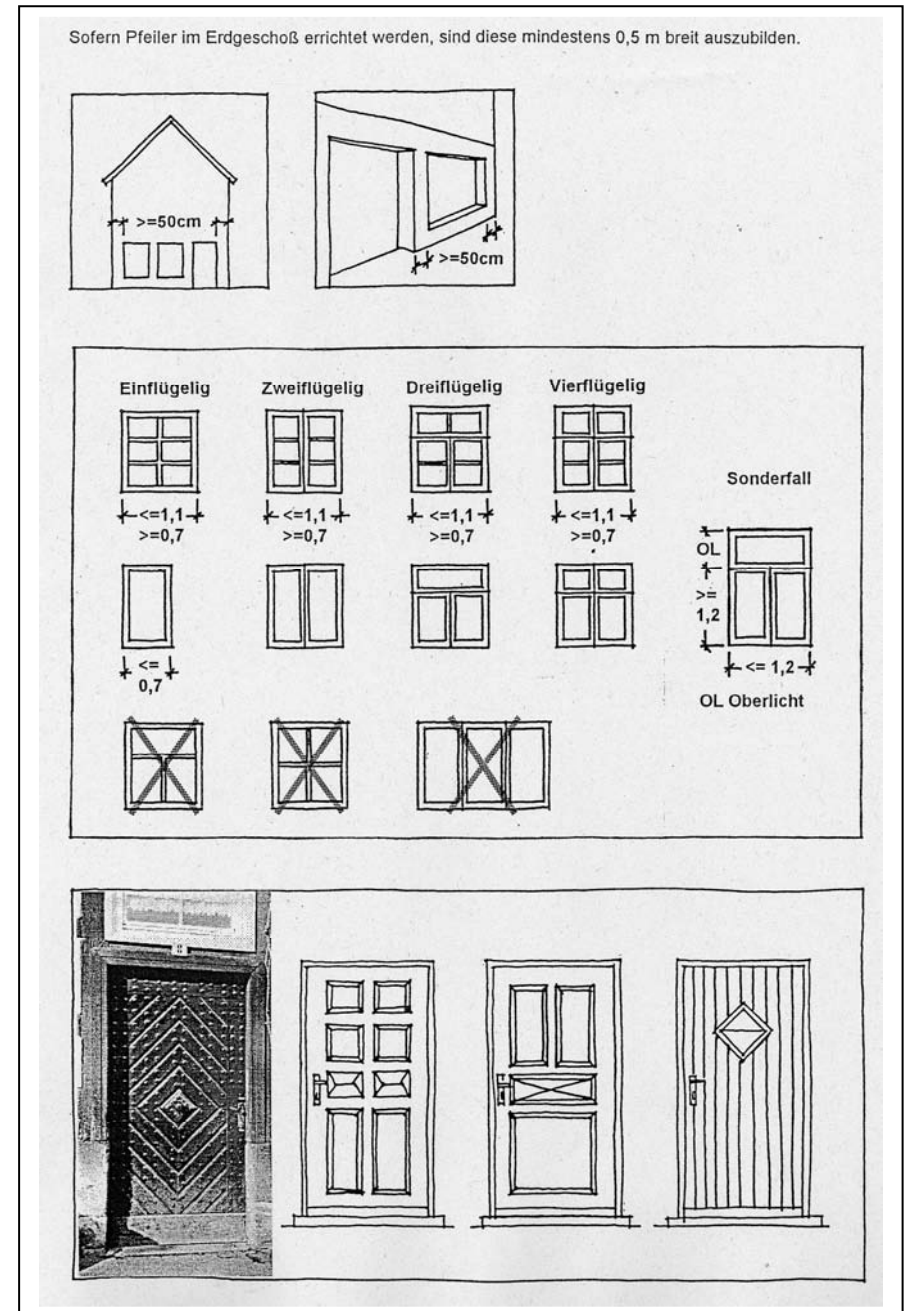
Fenster



Außentüren



Sofern Pfeiler im Erdgeschoss errichtet werden, sind diese mindestens 0,5 m breit auszubilden



## § 8 Fensterläden

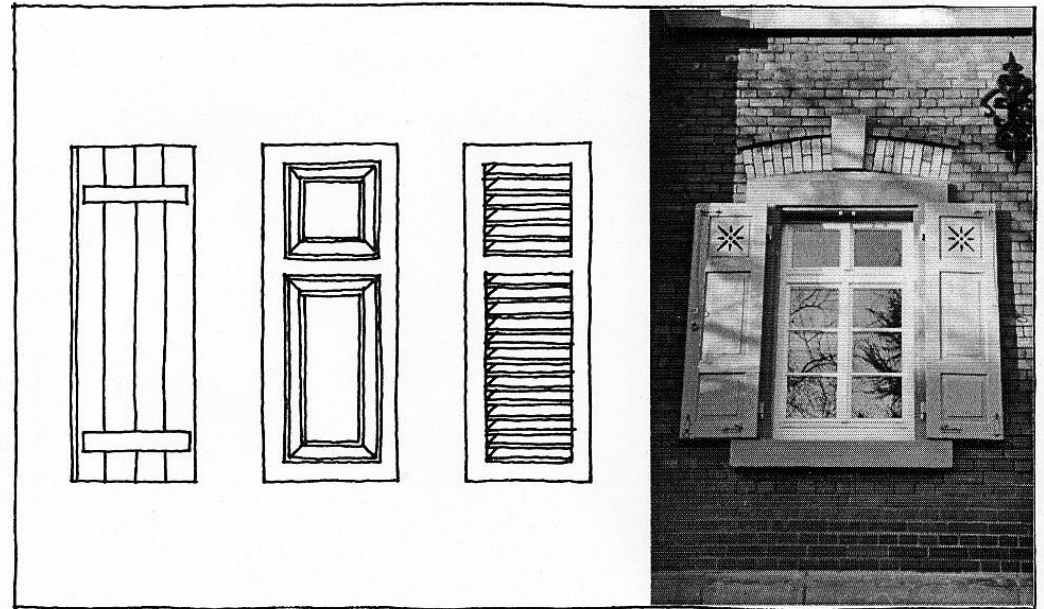
Auf der Fassade sichtbar angebrachte Rolladen- und Jalousiekästen sind nicht zulässig. Obergeschoßfenster und -türen sind mit Klappläden auszuführen.

**Rolladen- und Jalousiekästen**

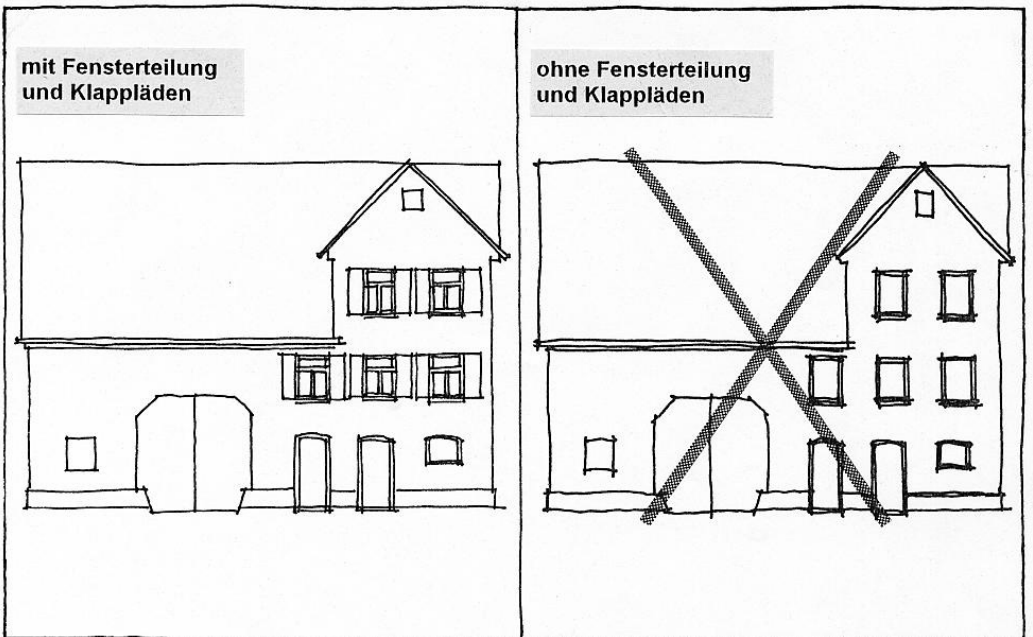


Rolladen- und Jalousiekästen sind nur dann zulässig, wenn sie oberhalb des Fensterrahmens hinter der Vorderseite des Fassade - nicht sichtbar - eingebaut werden können.

**Klappläden**



**Beispiel**



## § 9 Werbeanlagen, Warenautomaten

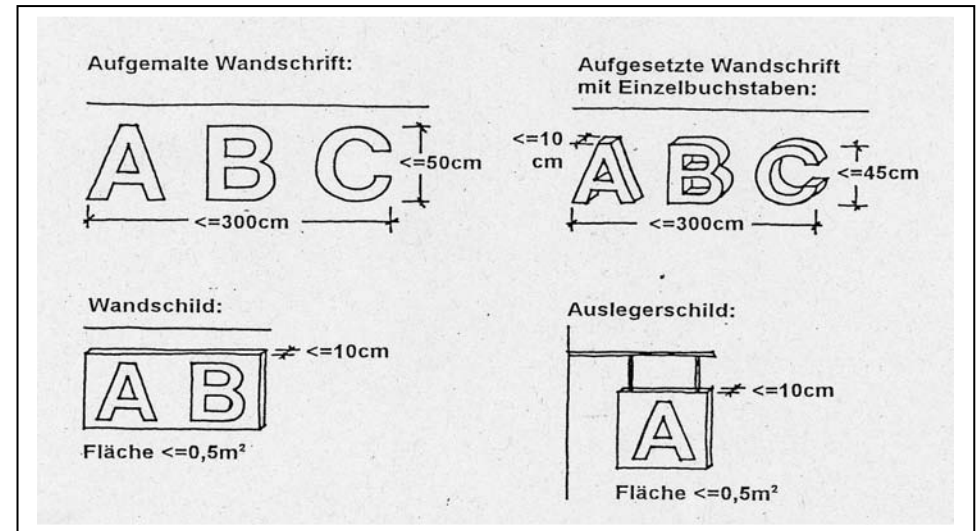
- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und in folgender Ausführung zulässig:
1. als Hinweis auf das Gewerbe oder Beruf,
    - a) als aufgemalte Wandschrift bis zu einer Höhe von 50 cm, als aufgesetzte Wandschrift mit Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 45 cm, einer Breite von 300 cm und einer Tiefe von bis 10 cm, als Wand- und Auslegerschild mit einer Fläche von bis 0,5 m<sup>2</sup> und einer Stärke bis 10 cm,
    - b) wenn beleuchtet, nur als Schattenschrift mit überwiegend weiß beleuchteten Einzelbuchstaben und Zeichen bei unbeleuchtetem Hintergrund oder mit höchstens 2 Strahlern mit Blendschutz.
  2. Werbeanlagen, die nicht als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen, sind nur als Werbetafeln auf Gebäudewänden mit einer Größe von 90 cm x 125 cm zulässig.
- (2) Je Gebäudeseite und Betriebsstätte ist nur eine Werbeanlage im Erdgeschoss zulässig. Hinweis auf Gewerbe oder Beruf sind auch in der Brüstungszone des 1. OG zulässig.
- (3) Anlagen und Einrichtungen, die dem Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Anschlägen außerhalb der Stätte der Leistung dienen, sind nur als Litfaßsäule mit einem Durchmesser von höchstens 90 cm und nur auf öffentlichen Flächen zulässig.
- (4) Warenautomaten sind nur in zurückgesetzten Hauseingängen und an Hausfassaden zulässig, sofern sie vollständig in die Hauswand eingelassen werden.

**Werbeanlagen aus mehreren Teilen** ⤵ Eine Werbeanlage kann aus verschiedenen Teilen (die jeweils auch in sich abgeschlossene Werbeanlagen sein können) zu einer Einheit zusammengesetzt werden, sofern sie einheitlich gestaltet miteinander verbunden werden. Eine Verbindung in diesem Sinne ist bei einer Kombination von Auslegern mit flach liegenden Werbeanlagen nicht möglich.

**serienmäßig hergestellte Firmenwerbung** ⤵ Alle Festsetzungen gelten auch für Serienmäßig hergestellte Firmenwerbungen.

**Wandschilder** ⤵ Wandschilder belasten die Gebäudefassade stärker als Werbeanlagen aus einzeln aufgesetzten oder gar aufgemalten Buchstaben, da sie voluminös wirken.

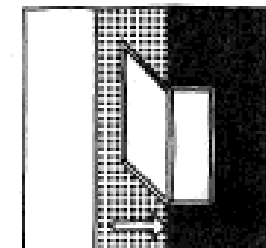
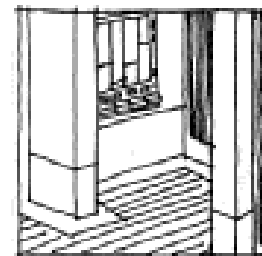
**Maße** ⤵



**Schattenschrift** ⤵ Bei einer Schattenschrift wird der Buchstabe selbst nicht beleuchtet, sondern nur die Wand. Das von der Wand reflektierende Licht beleuchtet den Buchstaben.

**Strahler mit Blendschutz** ⤵ Das Anleuchten von außen, ohne das dabei eine Blendung eintritt, soll bei der Beleuchtung die Regel sein.

**Warenautomaten** ⤵ Mit dieser Bestimmung soll vermieden werden, dass Automaten an Gebäudeaußenseiten maßgebend im Straßenraum mitsprechen und die tragenden Teile so verdecken, dass sich deren Tragfunktion nicht mehr ablesen lässt.



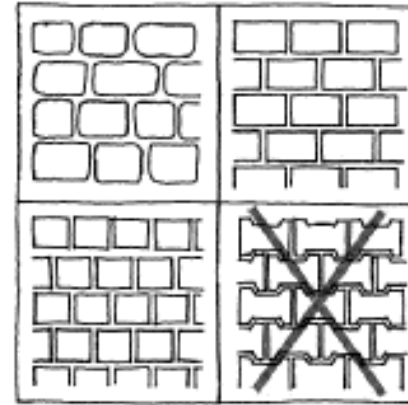
## § 10 Freiflächen und Stellplätze

- (1) Soweit Zugänge, Zufahrten, Stellplätze und Hofräume befestigt werden, sind sie mit wassergebundenen Belägen oder Pflasterbelägen auszuführen. Verbundpflaster ist nicht zulässig.
- (2) Parkflächen mit mehr als 2 Stellplätzen sind als Parktaschen mit einer gebündelten Zufahrt anzulegen und mit Pflanzstreifen zu durchgrünen.
- (3) Die nicht bebauten und nicht als Parkierungsfläche genutzten Grundstücksflächen sind mindestens zur Hälfte als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Arbeits- oder Lagefläche erforderlich sind. Der überwiegende Teil dieser Grünfläche ist als Vorgarten anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Dies gilt nicht für das vorübergehende Lagern von Brennholz für den Eigenbedarf.

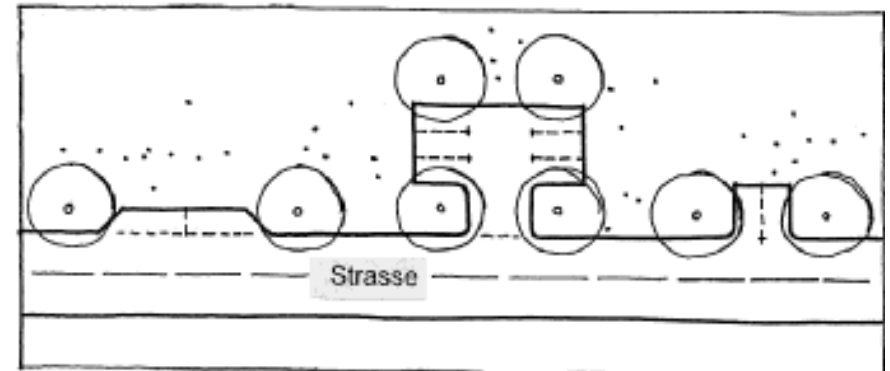
### Pflasterbeläge



Die öffentlichen Geh- und Fahrwege waren ursprünglich mit kleinmaßstäblichem Pflaster befestigt. Nur kleingegliederte Bodenbeläge entsprechen in ihrer Struktur den gegliederten Fassaden der Gebäude. Auch mit Betonpflaster wird eine gegliederte Fläche, welche zugleich gut begehbar und pflegefreundlich ist, erreicht. Alle Beläge sind nur in quadratisch oder rechteckigem Format zulässig.



### Parkflächen



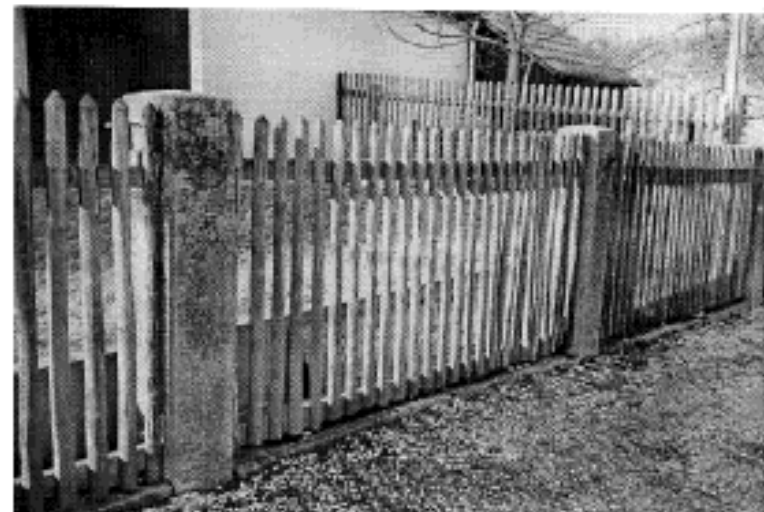
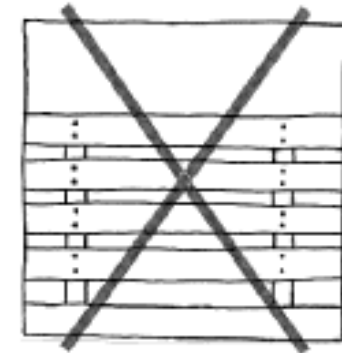
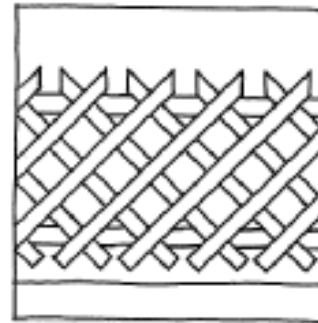
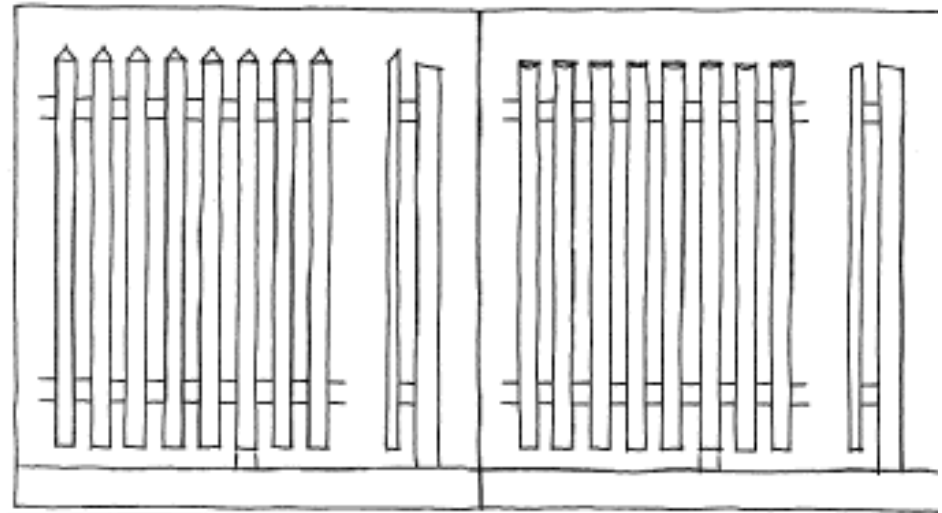
### Vorgarten



## § 11 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als offene Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten oder Stäben, Scherenzäunen, Natursteinmauern, verputzte Mauern, bepflanzte Maschendrahtzäune oder natürliche, standortgerechte Hecken zulässig.

Beispiele





## § 12 Antennen

Für jedes Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind auf dem von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Teil der Grundstücke auf dem Erdboden zu errichten. Wo dies räumlich oder technisch nicht möglich ist, sind sie - soweit die Empfangsanlage dies zuläßt - auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Gebäudeseite unterhalb der Firstlinie des Daches zu errichten.

### Satelliten- empfangsanlagen



Parabolantennen können das Ortsbild besonders nachteilig stören. Diese Festsetzung schränkt den Standort in der vorgesehenen Weise ein:

1. Satellitenempfangsanlagen sind auf dem von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Teil der Grundstücke auf dem Erdboden zu errichten.
2. Nur wo dies räumlich oder technisch nicht möglich ist, sind sie auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Gebäudeseite unterhalb der Firstlinie des Daches zu errichten.
3. Erst wenn an den beiden o.g. Stellen kein Empfang möglich ist, können Satellitenempfangsanlagen auch an den anderen (möglichst wenig störenden) Stellen zugelassen werden.

## § 13 Erhaltung schützenswerter Bauteile

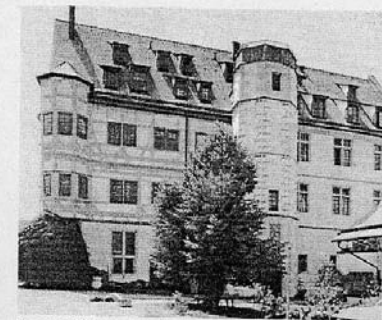
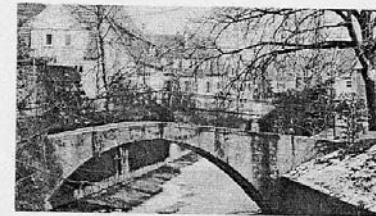
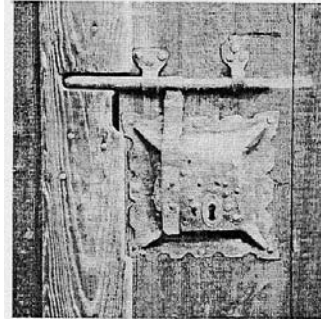
Außentreppen, Lotteranlagen, Jahreszahlen, Inschriften, Wappen, ornamentaler Putz sowie andere schützenswerte Bauteile einzelner Gebäude sind zu erhalten, soweit dies zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätzen oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung oder zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmalen erforderlich ist.

### Lotteranlagen



Lotteranlagen sind Aufzugseinrichtungen (Balken, Rad und Seil) an Fassaden oder Giebeln. Die Erhaltung der Lotteranlagen bedeutet nicht die Beibehaltung ihrer Funktionstüchtigkeit. Der Ausbau und die Nutzung des dahinterliegenden Raumes ist möglich.

### Beispiele



Fotos Schloß Bühl : Peter Neumann

## § 14 Ausnahmen

Von diesen örtlichen Bauvorschriften können Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie aus dem historischen Gebäudebestand zu begründen sind oder wenn die von den Festsetzungen abweichenden Anlagen nach Art, Umfang oder Lage im Ortsbild von untergeordneter Bedeutung und die beabsichtigte Gestaltug des Ortsbildes nicht beeinträchtigen.

### historischer Gebäudebestand



Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie aus dem historischen Gebäudebestand zu begründen sind, d.h. wenn an einem Gebäude historische andere Gestaltungsformen bestehen. So könnten z.B. beim Anbau an ein klassizistisches Gebäude eine geringere Dachneigung und größere Dachüberstände zugelassen werden, als in der Satzung geregelt.

### Art



Nach ihrer Art sind von der OBS abweichende Anlagen dann im Ortsbild von untergeordneter Bedeutung, wenn sie aufgrund ihrer geringen baulichen Gewichtung das historische Erscheinungsbild des Ortes nur wenig beeinträchtigt (wie etwa ein harmloses Vordach o.ä.).

### Umfang



Im Hinblick auf den Umfang sind von der OBS abweichenden Anlagen für das Ortsbild von untergeordneter Bedeutung, wenn beispielsweise ihre Größe oder Anzahl gering sind. Maßgebend sind die konkreten Umstände des Einzelfalls.

### Lage



Nach der Lage ist eine von der Satzung abweichende bauliche Anlage für das Ortsbild von untergeordneter Bedeutung, wenn diese nicht an exponierter Stelle, sondern deutlich vom Verkehrsraum abgerückt errichtet wird und damit von Durchschnittsbetrachter erst "auf den zweiten Blick" wahrgenommen wird.

Eine Ausnahme kommt dann nicht in Frage, wenn die bauliche Anlage im historischen Ortskern ein Fremdkörper ist. Die Gewährung einer Ausnahme ist in das Ermessen der Baubehörde gestellt.

## § 15 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt wer vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu Euro 50.000,00 nach § 74 LBO geahndet werden.

## § 16 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

# ERHALTUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSKERN VON BÜHL

Nach den §§ 172 Abs. 1 Nr. 1 und 213 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGB. I S. 2253) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBI. S. 577), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.05.1987 (GBI. S. 161) hat der Gemeinderat am 02.05.1994 die nachfolgende Erhaltungssatzung beschlossen.

## § 1

### RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf einen Teil des Ortskernes von Bühl. Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan des Stadtsanierungsamtes vom 01.04.1992, der Bestandteil dieser Satzung ist (Anlage 1).

## § 2

### ERHALTUNGSSATZUNG

Die Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt.

## § 3

### GENEHMIGUNGSVORBEHALT

(1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung bedarf die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch von baulichen Anlagen der Genehmigung nach § 173 BauGB.

- (2) Die Erforderlichkeit einer Baugenehmigung oder Zustimmung nach den §§ 51, 69 Abs. 2 und § 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO bleibt hiervon unberührt.
- (3) Die Genehmigung für die Änderung, Nutzungsänderung oder der Abbruch von baulichen Anlagen nach Abs. 1 darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

## § 4

### ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung ohne Genehmigung nach § 3 der Satzung abbricht oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM 50.000,-- geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB).

## § 5

### INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft (§ 172 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 2 BauGB).

Tübingen, 21.12.1994

Bürgermeisteramt

Genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen vom 28.07.1994, bekanntgemacht am 21.12.1994

Oberbürgermeister

# **SATZUNG**

## **ÜBER DIE ERFORDERLICHKEIT EINER BAUGENEHMIGUNG FÜR DEN ORTSKERN VON BÜHL**

Nach den §§ 73 Abs. 2 Nr. 1 und 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 426) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.05.1987 (GBl. S. 161) hat der Gemeinderat am 02.05.1994 die nachfolgende Satzung über die Erforderlichkeit einer Baugenehmigung beschlossen.

### **§ 1**

#### **RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumlicher Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den Ortskern von Bühl. Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan des Stadtсанierungsamtes vom 01.04.1992, der Bestandteil dieser Satzung ist (Anlage 1).

### **§ 2**

#### **GENEHMIGUNGSVORBEHALT**

(1) Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist für die nachfolgenden Vorhaben eine Baugenehmigung nach § 51 LBO erforderlich:

1. alle Änderungen am Äußeren einer baulichen Anlage; genehmigungsfrei sind reine Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten durch die das Erscheinungsbild nicht verändert wird;

2. die Errichtung oder wesentliche Änderung von
  - verglasten baulichen Anlagen wie Gewächshäuser und Wintergärten
  - Satellitenempfangsanlagen
  - Pergolen
  - Anlagen der Außenwerbung
  - Warenautomaten
  - Einfriedungen
  - Solaranlagen
3. der Abbruch von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen, unabhängig von deren Größe.

### **§ 3**

#### **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ein durch § 2 dieser Satzung unter Genehmigungsvorbehalt gestelltes Vorhaben errichtet, ändert oder abbricht, ohne hierfür vorher eine rechtswirksame Baugenehmigung eingeholt zu haben. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM 100.000,- geahndet werden.

### **§ 4**

#### **INKRAFTTRETEN**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft (§ 73 Abs. 5 LBO).

Tübingen, 21.12.1994

Genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen vom 28.07.1994, bekanntgemacht am 21.12.1994