



Stadt
Tübingen

ORTSBILDSATZUNG BEBENHAUSEN

S A T Z U N G

ZUR GESTALTUNG UND ERHALTUNG DES HISTORISCHEN STRASSENBILDES FÜR DEN ORTSKERN BEBENHAUSEN

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 Bebenhausen
(Ortsbildsatzung Bebenhausen)

- § 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 Bebenhausen

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

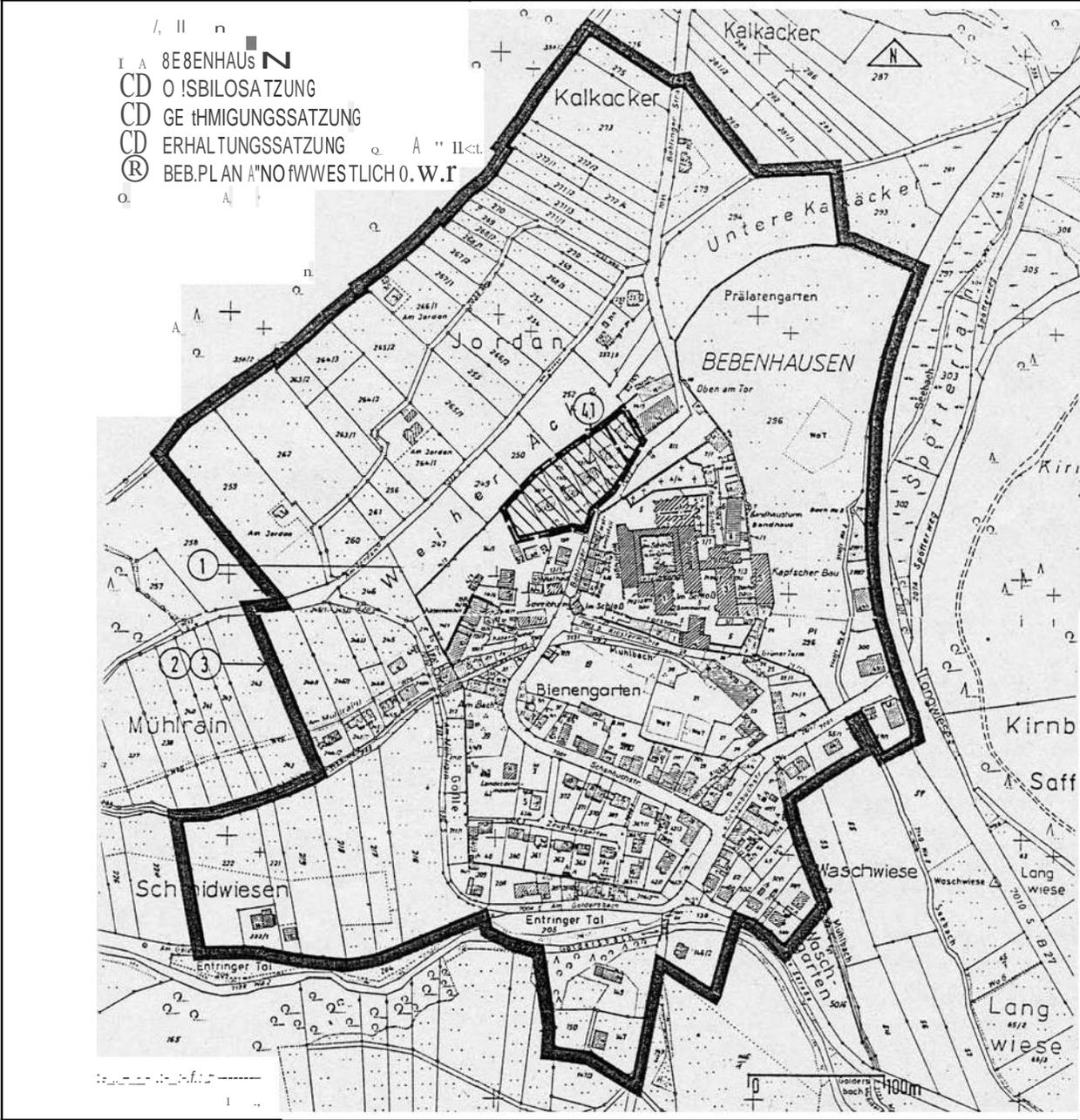
Satzung über die Erforderlichkeit einer Baugenehmigung für
den Ortskern von Bebenhausen

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

□

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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



§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

	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.
(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.	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.
(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.	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 Sandsteinmauerwerk

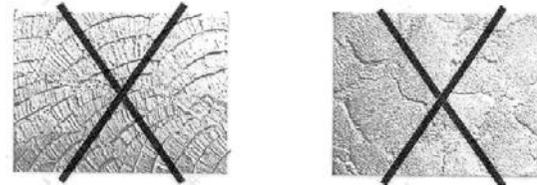
+ senkrechte Holzschalung, die aus Brettern mit einer sichtbaren Breite von mehr als 16 cm oder Holzkonstruktion, die aus senkrechten Holzlatten oder -stäben mit dazwischenliegendem Abstand hergestellt wird.

(2) Zierformen sind nicht zulässig

Putzfassade



Richtig ist in aller Regel der glatte von Hand aufgezugene 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 weichem Schlämpinsel 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.

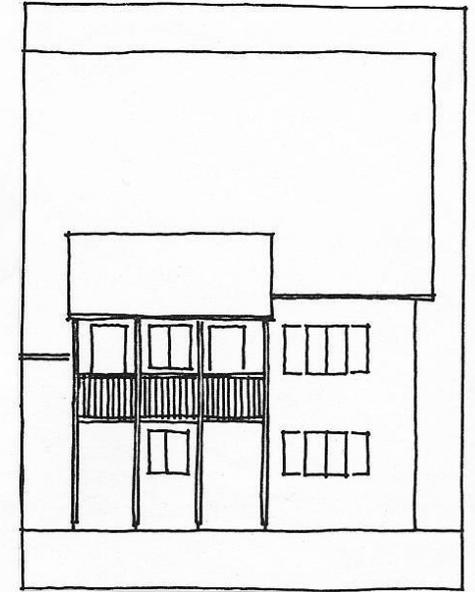


Mit dieser Regelung sind Glasfassaden, sowie verglaste Vorbauten, Wintergärten und Gewächshäuser nicht zulässig. Im Einzelfall können sie unter den Voraussetzungen des § 14 OBS ausnahmsweise zugelassen werden.

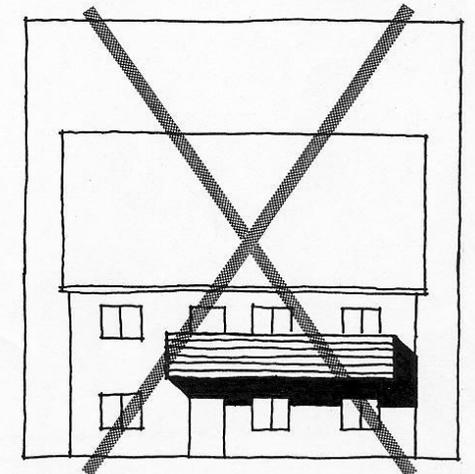
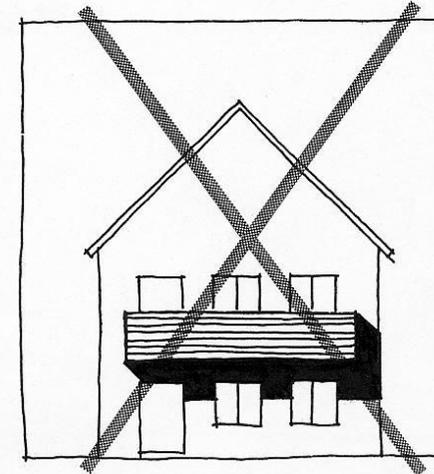
§ 4 Balkone und Loggien

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. Sie 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 Tonziegeln und zwar nur aufgeraute Biberschwanzziegel und Strangfalzziegel.
- b) Ortgang mit Zahnleiste oder Ortgangbrett mit Blechabdeckung und einer Ausladung von höchstens 30 cm. Ortgangziegel und Verkleidungen des Ortgangs sind nicht zulässig.
- c) Traufausführung mit vorgehängter Rinne.

Für Dachaufbauten und Vordächer ist eine geringere Neigung zulässig.

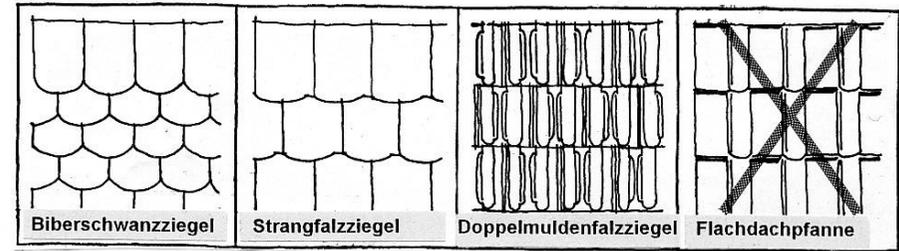
(2) Dachaufbauten dürfen je Gebäudeseite und Dachgeschoss eine Gesamtlänge von nicht mehr als ein Drittel der Trauflänge aufweisen. Die Größe der einzelnen Dachaufbauten darf ein Außenmaß von 1,6m x 1,1m nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 1,5 m, vom First (vertikal gemessen) und von Dachaufbauten, sowie von anderen Bauteilen ein Abstand von mind. 0,8 m einzuhalten. Sie sind mind. 0,5m von der Hausfront zurückzusetzen. Dachaufbauten sind als Schleppgauben auszuführen; ihre Seitenflächen sind als geschlossene Wand ohne Fenster auszubilden.

(3) Dacheinschnitte, liegende Dachluken und andere Glasdachflächen sind nicht zulässig. Aus Gründen des Brandschutzes können Dachluken auf einer von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Dachfläche zugelassen werden.

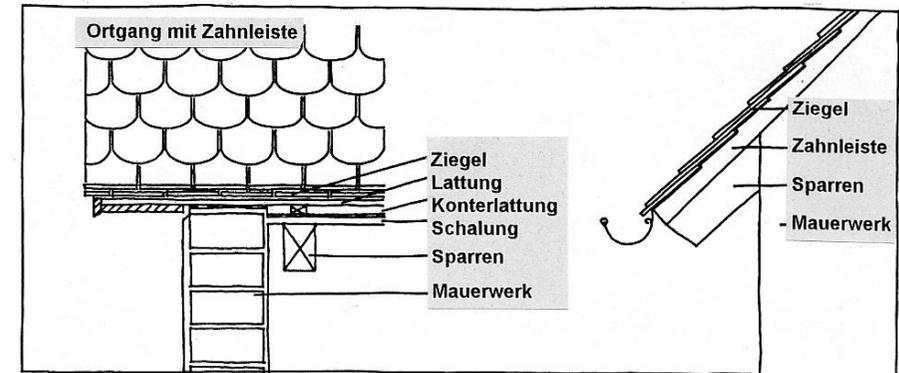
Dachdeckung mit naturroten Ziegeln



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.

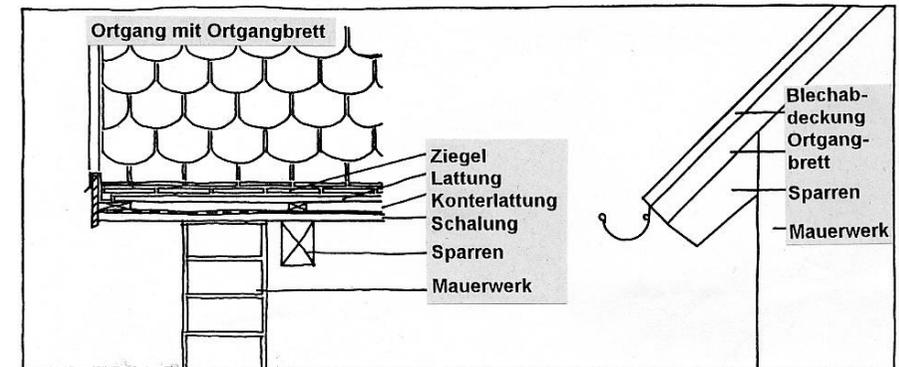


Ortgang



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.

§ 6 Solaranlage

Solaranlagen, insbesondere Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

§ 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 Rahmenlichtmaß ausgeführt werden.
- (4) Obergeschoss- und Dachfenster mit einer Breite von mehr als 0,7 m Rahmenlichtmaß sind als Holzsprossenfenster mit einer senkrechten und einer oder mehreren waagrechten Sprossen sowie mit gleichen, liegenden Scheibenformaten auszubilden.
- (5) Außentüren und Tore sind in Holz auszuführen.
- (6) Glasbausteine und Fachwerk mit verglasten Feldern sind nicht zulässig.

§ 8 Fensterläden

Auf der Fassade sichtbare Rollladen- und Jalousiekästen sind nicht zulässig. Obergeschoßfenster und -türen sind mit Klappläden und bei verputzten Fassaden mit äußeren Holzbekleidungen oder Holzlaibungen auszuführen.

§ 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 40 cm, einer Breite von 300 cm und einer Tiefe von bis 6 cm, als Wand- und Auslegerschild mit einer Fläche von bis 0,5 m² und einer Stärke bis 2 cm, wenn beleuchtet, dann nur mit höchstens 2 Strahlern (max. 10cmx10cmx10cm) 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, wie Plakatanschlagetafeln oder Litfaßsäulen, sind nicht zulässig.
- (4) Warenautomaten sind nur in zurückgesetzten Hauseingängen und an Hausfassaden zulässig, sofern sie vollständig in die Hauswand eingelassen werden.

§ 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.

§ 11 Einfriedungen

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

§ 12 Antennen

Für jedes Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind nicht zulässig.

§ 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.

§ 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 Gestaltung des Ortsbildes nicht beeinträchtigen.

§ 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.

Tübingen, den 14.10.1994

ERHALTUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSKERN VON BEBENHAUSEN

Nach den §§ 172 Abs. 1 Nr. 1 und 213 Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) 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 Erhaltungssatzung beschlossen.

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

§ 2

ERHALTUNGSZIEL

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

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

SATZUNG

ÜBER DIE ERFORDERLICHKEIT EINER BAUGENEHMIGUNG FÜR DEN ORTSKERN VON BEBENHAUSEN

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.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den Ortskern von Bebenhausen. Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan des Stadtsanierungsamtes 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