

06/03**GESTALTUNGS- UND ERHALTUNGSSATZUNG FÜR DIE SCHNÖDENECK-SIEDLUNG IN SINDELFINGEN**

Aufgrund von § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S 2141) und § 74 der Landesbauordnung in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL S. 617) zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBL S 760) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL S 582) hat der Gemeinderat der Stadt Sindelfingen am 18.11.03 folgende Satzung beschlossen:

1. TEIL ALLGEMEINES**§ 1****RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im beiliegenden Lageplan des Stadtplanungsamtes Sindelfingen vom 15.10.1999 dargestellt. Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

im Norden: entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 9268 – 9293

im Osten: entlang der westlichen Grenze der Arthur-Gruber-Straße

im Süden: entlang der nördlichen Grenze der Schillerstraße

im Westen: entlang der östlichen Grenze der Burghaldenstraße

Der Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 15.10.1999 im Maßstab 1:1.000 ist Bestandteil der Satzung.

Dieser Plan kann beim Stadtplanungsamt der Stadt durch jedermann während der Sprechzeiten kostenlos eingesehen werden.

2. TEIL ERHALTUNGSSATZUNG (§ 172 BauGB)**§ 2****ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN, SACHLICHER GELTUNGSBEREICH**

Diese Satzung dient nach Maßgabe des § 3 der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt.

Unberührt bleiben sonstige baurechtliche Bestimmungen (z.B. Bebauungspläne, Ortsbausatzung, Landesbauordnung).

§ 3**GENEHMIGUNGSPFLICHT**

1. Im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

2. Die Genehmigung für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.
3. 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. Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt (§ 173 Abs.1, BauGB).
5. Landesrechtliche Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Kulturdenkmälern (denkmalschutzrechtliche Genehmigung), bleiben unberührt.

3. TEIL GESTALTUNGSSATZUNG (§ 74 Abs. 1 LBO)

Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 4 KENNTNISGABE

Die nach § 50 Abs. 1, Abs. 3 Ziffer Nr. 2, 3, 4, Abs. 4 LBO verfahrensfreien Vorhaben sind der Baugenehmigungsbehörde zur Kenntnis zu geben (§ 74 Abs. 1 Ziff. 7 LBO); jedoch bei Vorhaben nach § 50 Abs. 1 LBO i.V.m. dem Anhang nur bei folgenden Ziffern: 3, 10, 11, 15, 16, 21, 22, 29, 30, 33, 43, 45, 47, 49, 50, 55, 57, 64, 65, 66, 67, 69 und 72.

§ 5 FASSADEN

(1) Wandaufbau

1. Ursprüngliche Fassaden dürfen in ihrem konstruktiven Aufbau und der Gestaltung ihrer Einzelelemente (Fensterform, Türen, Sockel etc.) nicht verändert werden. Bei Renovierungen oder Umbauten müssen bauliche Veränderungen der Vergangenheit dahingehend korrigiert werden, dass der konstruktive Aufbau und die Gliederung der Fassaden (Fensteröffnungen etc.) wieder hergestellt werden. Für Materialien gilt § 5 (4).
2. Die Fassaden sind als Putzfassaden so auszubilden, dass der Wandanteil größer als der Öffnungsteil ist. Fensterbänder sind nicht zulässig.
3. Die Putzfassaden müssen mindestens eine horizontale Gliederung durch Sockelausbildung erhalten, die sich durch Vor- oder Rücksprung oder Farbgestaltung von der übrigen Fassade abhebt.
4. Die Fassadengestaltung muss gemäß historischem Bestand ausgeführt werden (**Weißtöne mit Hellbezugswert von 80**).
5. Vordächer sind nicht zulässig. Ausnahmen für Hauseingänge können zugelassen werden.
6. Balkone, Loggien und Erker sind nicht zulässig.
7. Wintergärten können als Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie sich in Größe und Ausbildung deutlich unterordnen.

(2) Fenster, Türen und Läden

1. Ursprüngliche Fenstergliederungen sind beizubehalten. Fensterteilungen dürfen nicht verändert werden.
2. Ursprüngliche Fenster- und Türumrahmungen sind ebenso wie Holzein-fassungen beizubehalten oder wieder herzustellen.
3. Ursprüngliche Klappläden sind beizubehalten, Nachbauten in der traditionellen hölzernen Brett- bzw. Lamellenform auszuführen.
4. Fenster und Verglasungen sind als sprossengeteilte liegende Rechteckformate auszubilden. Das Öffnungsmaß darf 1,60 m (lichtes Maß in der Breite) nicht überschreiten.
5. Fensterflächen sind durch Sprossen zu gliedern. Die Sprossenbreite darf 26 mm nicht überschreiten. Die Fenster sollen so gegliedert sein, dass die einzelnen **Glasflächen** nicht über 0,15 m² groß sind. Aufgesetzte oder zwischen die Scheiben gesetzte Sprossenteilungen sind nicht zulässig. Vorhandene Sprossenteilungen sind beizubehalten.
6. Zwischen Fenster und Gebäudeecken ist ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten.
7. Es ist nur durchsichtiges Fensterglas zulässig. Das Zukleben, Zustreichen und Zudecken von Fensterflächen ist nicht gestattet.
8. Fenster und Klappläden sind in Holz auszuführen, die Fensterrahmen sind weiß zu lackieren.
9. Türen sind als gestemmte oder aufgedoppelte Holztüren auszuführen; die Eingangstüren mit dem traditionellen Oberlicht.
10. Glasflächen an Türen müssen so gegliedert sein, dass die zulässigen Höchstmaße nach § 5 (2) 5. nicht überschritten werden.

(3) Sonnenschutzanlagen

1. Markisen sind unzulässig.
2. Das Anbringen von Rolläden und Jalousetten an der Außenseite ist an bestehenden Gebäuden nicht zulässig.

(4) Materialien

1. Zugelassen sind Putz, Holz sowie Glas für die Fenster.

An Fassaden und anderen Bauteilen sind glatte, polierte und glänzende Materialien unzulässig. Dazu gehören insbesondere:
Glasbausteine, glasierte Keramik, geschliffener Natur-, Werk- oder Kunststein, Kunststoff- und Metalltafeln oder -platten, Schiefer, Faserzement, Klinker, Kunststoffe aller Art, nicht durchscheinendes Glas und Sichtbeton.

Ausnahmen können zugelassen werden

- für Fenstersimse, die in Kunststein ausgeführt werden können.
- für Dachrinnen und Regenfallrohre.

2. Die Außenwandflächen sind zu verputzen. Reliefartige Strukturputze sind nicht zulässig. Holzverschalungen dürfen nur im Dachbereich der Giebel und an Gauben angebracht werden. Horizontale Schalungen sind nicht zulässig.

3. Dachrinnen und Regenfallrohre sind in Kupfer, verzinktem Metall oder Titanzink auszuführen.

§ 6 DACH

(1) Dachform/Dachneigung

1. Dächer sind als symmetrische Sattel-, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mindestens 45° - 50° auszubilden.

Ausnahmen können zugelassen werden:

- bei Dächern im rückwärtigen Bereich, die vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind
- bei Dachaufbauten

(2) Dachüberstand

1. Der Dachüberstand muss an der Traufe mindestens 0,30 m betragen. Ausnahmen sind für untergeordnete Dächer bzw. Gauben zulässig. Die Maßangaben gelten jeweils ohne Rinne.

2. Der Dachüberstand darf an Traufen nicht unterbrochen werden.

Ausnahmen können zugelassen werden bei:

- Zwerchhäusern

3. Das Traufgesims ist mit der traditionellen schrägstehenden Brettschalung zu versehen.

4. Die Traufe ist mit einer vorgehängten Rinne zu versehen.

(3) Dachaufbauten

1. Dachaufbauten sind in den traditionellen Formen und Ordnungen auszuführen:

- als einzelne Rechteckdachhäuschen mit Walmdach
- als Fledermausgaube
- als Oval- oder Rundbogengaube.

2. Die Gaubenbreite darf 1,40 m nicht überschreiten (Außenmaß).

3. Dachaufbauten müssen vom Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand mindestens 1,00 m (in der Dachebene gemessen), vom Ortgang und von danebenliegenden Gauben mindestens 1,50 m Abstand einhalten. Dachaufbauten dürfen den First nicht überragen.

4. Die Breite von Dachaufbauten darf maximal 1/3 der Dachseite betragen.

(4) Liegende Dachfenster, Dacheinschnitte

1. Liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Größe von 0,30 m² (Glasfläche) zulässig und wenn sie vom öffentliche Straßenraum aus nicht einsehbar sind. Insgesamt sind pro Dachfläche max. 2 liegende Dachfenster zulässig.

2. Rahmen von liegenden Dachfenstern sind in dunklen, nicht glänzenden Farbtönen auszuführen.
3. Liegende Dachfenster müssen vom Schnittpunkt/Dachhaut/Außenwand vom Ortgang, First und Kehlen mindestens 1,00 m Abstand einhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der vorhandene Bestand eine Abweichung erfordert.
4. Dacheinschnitte sind unzulässig.

(5) Dachdeckung/Materialien

1. Als Dachdeckung sind naturrote, nicht engobierte Biberschwanzziegel mit Rundbogenschnitt zu verwenden. First und Grate sind mit Firstziegeln in ungefärbtem Mörtelbett auszuführen, traditioneller Ortgang mit Zahnleiste; Ortgangziegel sind unzulässig.
2. Blechverwahrungen sind in Kupfer, verzinktem Blech oder Titanzinkblech auszuführen.
3. An Seitenflächen von Gauben ist **senkrechte Stulpschalung aus Holz** anzubringen; Putzflächen sind **als Ausnahme** zulässig.

(6) Antennen

Satellitenempfangsanlagen sind in der Farbe der Dachhaut anzupassen.

(7) Kamine

Die Kaminköpfe sind in der traditionell konisch verputzten Art auszuführen; Blech-, Kupfer- und Eternitverkleidungen sind nicht zulässig.

§ 7**WERBEANLAGEN, AUTOMATEN UND SCHAUKÄSTEN****(1) Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind im Geltungsbereich der Satzung unzulässig.

(2) Automaten und Schaukästen

1. Automaten dürfen nur an Nebengebäuden (z.B. Garagen) angebracht werden.
2. Schaukästen sind unzulässig.

§ 8**UNBEBAUTE FLÄCHEN, MAUERN, EINFRIEDIGUNGEN UND TREPPEN****(1) Unbebaute Flächen/Vorgärten**

1. Für Grundstückseinfahrten und andere unbebaute Flächen sind – sofern sie befestigt werden und vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind – ungefärbte Werksteine zu verwenden. Ausnahmen können für befestigte Flächen zugelassen werden, die auf der Gebäuderückseite liegen bzw. nicht an den öffentlichen Verkehrsraum anschließen. In diesen Fällen können wassergebundene Beläge oder Betonpflaster zugelassen werden.

2. Vorhandene Vorgärten dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden und sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten, sofern sie nicht als Zufahrten, Zugänge oder Stellplätze dienen.

(2) Mauern / Einfriedigungen

1. Mauern sind verputzt herzustellen.
2. Die Mauern **sind** mit Naturstein **abzudecken**, sofern sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind.
3. Sonstige Einfriedigungen sind durch Pflanzen oder als traditioneller Zaun mit senkrechter Lattung in weißer Farbe herzustellen, sofern sie vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind. Ausnahmen für Sichtschutzmaßnahmen können zugelassen werden. Rundhölzer sind nicht zulässig, sofern sie vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind.
4. Geländer sind in Holz mit senkrechter Lattung in weißer Farbe zum Straßenraum hin herzustellen.

(3) Treppen

1. Treppen und Eingangsstufen sind – soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind – in ungefärbtem Werkstein in gestockter oder scharrierter Ausführung herzustellen

4. TEIL**§ 9****ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

1. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die in dieser Satzung festgelegten Bauvorschriften der §§ 4 – 8 verstößt, handelt gemäß § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO ordnungswidrig.
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße **bis zu 50.000,--Euro** geahndet werden.
2. Wer vorsätzlich eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt gem. § 213 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB ordnungswidrig.
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 20.000,--Euro geahndet werden.

5. TEIL**§ 10****INKRAFTTRETEN**

Diese Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.