

KONSTANZ
Die Stadt zum See



ORTSRECHT

Herausgeber
Stadt Konstanz / Referat Oberbürgermeister
Service Kommunalrecht
Kanzleistraße 15
(0 75 31) 900-228
Verena.Mohr@konstanz.de
Stand: 20.12.2018

Ortsrecht-Inhalt

VI Bauwesen	1
VI/3 Stadtbildsatzung.....	1
§ 1 Geltungsbereich.....	1

VI Bauwesen

VI/3 Stadtbildsatzung

Der Konstanzer Stadtkern ist von den Zerstörungen des letzten Krieges verschont geblieben. Daher besteht in Konstanz die Chance, das historische Stadt- und Straßenbild eines zusammenhängenden, größeren und unverwechselbaren Altstadtgefüges für die Zukunft beizubehalten. Zur Erhaltung des charakteristischen

Bildes einer historischen Altstadt genügt es nicht, durch eine Satzung die Formen des Baubestandes nur im Groben zu schützen. Vielmehr muß das Altstadtbild in Gestalt aller wesentlichen Einzelheiten - aus denen es sich zusammensetzt - beibehalten werden.

Dazu gehören einerseits die Merkmale, die den städtebaulichen Zusammenhang entstehen lassen, andererseits die historischen Gestaltungselemente an den Gebäuden und schließlich die individuellen Besonderheiten jedes einzelnen Gebäudes und die Altersspuren, die unlösbar an den alten Bauten haften.

Auch Bauvorhaben im Umkreis der Altstadt, die deren Bild vom Land oder See her beeinträchtigen, müssen vermieden werden. Um das historische Stadtbild zu erhalten und vor Verunstaltungen zu bewahren, hat der Gemeinderat aufgrund der §§ 111 und 112 der LBO in der Fassung vom 12. 2. 1960 (Ges. Blatt S. 116) und

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der derzeit geltenden Fassung vom 15. 10. 1981 folgende Stadtbildsatzung als örtliche Bauvorschrift zum Schutz der historischen Altstadt beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt das Gebiet der Altstadt, begrenzt vom Rhein, See, der Schweizer Grenze, Straße Zur Laube und der Oberen und Unteren Laube. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist,

§ 2 Allgemeine Anforderungen

Bauliche Maßnahmen müssen sich in Form, Maßstab, Gliederung, Werkstoff und Farbe nach der historischen Bauweise des jeweiligen Bauwerks richten. Wenn die historische Bauweise des Altbaues nicht mehr feststellbar ist, dann soll die prägende Bauweise des Straßenzuges oder der Umgebung richtungsweisend sein. Soweit diese Satzung die Anwendung bestimmter Werkstoffe vorschreibt, sind die Vorschriften der Satzung auch erfüllt, wenn andere, gestalterisch gleichwertige Werkstoffe verwendet werden.

§ 3 Gebäudestellung und Abmessungen

Mehrere Einzelgebäude dürfen weder in der Fassade noch im Dach zusammengezogen werden. Tritt an die Stelle mehrerer Gebäude ein Neubau, so ist die Gebäudefront entsprechend der früheren Aufteilung aufzugliedern.

§ 4 Fassadengliederung

(1) Die Gliederung der Fassade muß bei baulichen Maßnahmen dem überwiegend historischen Charakter des Gebäudes, oder wenn dieser nicht mehr feststellbar ist, seiner prägenden Umgebung entsprechend beibehalten werden.

(2) Fassaden einschließlich der Giebelflächen sind nach Werkstoff, Struktur und Farbe als Ganzheit zu behandeln. Historisch bedingte Wechsel in Werkstoff, Struktur und Farbe innerhalb einer Gebäudefläche sind zu erhalten
(z. B. bretterschalte Giebel).

(3) Charakteristische Merkmale und Details, wie z. B. Erker, Gesimse, Friese, Lisenen, Verschalungen und Gewände sind zu erhalten. Ist eine Erhaltung bei der Qualität der Bausubstanz nicht möglich, sind diese Teile im Rahmen von Fassadenerneuerungen materialgerecht wieder herzustellen. Das gleiche gilt für

Schmuckelemente, wie z. B- Inschriften, Wandmalereien, Schnitzwerk, Reliefs, Plastiken u. a.

(4) Auf Sicht gearbeitetes Fachwerk ist zu erhalten und bei Instandsetzungen sachgerecht freizulegen und wiederherzustellen. Das gleiche gilt für charakteristische Stockwerksauskragungen und Dachüberstände. Zugeputztes Schmuckfachwerk ist bei Fassadenerneuerungen freizulegen.

§ 5 Fenster, Türen, Tore und Gewände

(1) Fenster müssen stehende Rechtecke bilden, es sei denn, daß der historische Bestand andere Formen ausweist.

(2) Fenster dürfen nur mit kleinmaßstäblicher Sprossenteilung erneuert oder eingebaut werden. In der Regel ist Klarglas zu verwenden. Glasbausteine sind nicht zulässig. Andere Glasarten sind erlaubt, soweit sie historisch begründet sind.

(3) Fensterrahmen sind aus Holz herzustellen. Geschnitzte oder gestemmte Türen aus Holz sind zu erhalten oder fachgerecht zu erneuern.

(4) Die Fenster, mit Ausnahme der Vorfenster, sind hinter dem Gewände anzubringen.

(5) Gewände sind aus Naturstein oder einem ähnlichen Kunststein herzustellen, wenn sie nicht ursprünglich aufgezputzt und oder gemalt waren. Die Bearbeitung muß in behauener, gestockter oder charierter Form erfolgen. In historisch begründeten Fällen sind auch Holzgewände zulässig.

(6) Überwiegendes Zukleben und Übermalen von Fenstern ist nicht erlaubt. Die Funktion von Fenstern muß gewährleistet sein.

§ 6 Schaufenster

(1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und nur, wenn sie das historisch gewachsene Bild der Umgebung sowie den historischen Charakter des einzelnen Gebäudes nicht stören. Sie müssen in einem maßstabsgerechten Verhältnis zur Größe und Gestalt des Gebäudes sowie seiner Umgebung stehen, dürfen die Einheit der Fassade nicht stören und müssen sich in die vorhandene Fassadenstruktur einfügen.

(2) Schaufenster sind als stehende Rechtecke auszubilden, ausgenommen hinter Arkaden und in Passagen. Zwischen Schaufenstern von mehr als 2.30 m Breite müssen massive Pfeiler von mind. 38 cm Breite, an Hausecken von mind. 60 cm Breite angeordnet werden. Eingangstüren und Schaufenster sind durch Mauerpartien zu trennen.

(3) Schaufenster müssen einen Sockel von mind. 35 cm Höhe an der niedrigsten Stelle erhalten.

(4) Rund- und Stichbögen bei Schaufenstern sind nur zulässig, wenn diese dem Charakter der Fassade entsprechen.

(5) Rahmen von Schaufenstern und Türen sind in einheitlicher Farbe zu halten. Metallrahmen in dunkler Eloxierung (nicht glänzend) oder mit hellen Farben, entsprechend der übrigen Fenster.

(6) Der Rücksprung der Schaufenster hinter die Fassadenflucht muß entsprechend der übrigen Fenster des Gebäudes liegen, mindestens aber 12 cm hinter der Fassadenfront.

(7) Das völlige oder teilweise Zukleben und Zustreichen von Schaufenstern ist nicht gestattet. Die Schaufensterfunktion muß gewährleistet sein.

§ 7 Kragdächer und Markisen

(1) Kragplatten sind im Bereich der Altstadt nicht zulässig.

(2) Markisen sind nur an Schaufenstern und nur in Pfeilerzwischenräumen zulässig. Sie müssen beweglich ausgebildet werden und dürfen das Bild des Gebäudes und seiner Umgebung nicht stören.

§ 8 Fensterläden

- (1) Fensterläden sind zu erhalten oder zu erneuern.
- (2) Fensterläden sind aus Holz herzustellen.
- (3) Rolladenkasten dürfen nicht außen sichtbar werden.

§ 9 Außenwandgestaltung

- (1) Die Außenwände baulicher Anlagen sind zu verputzen, mit Ausnahme von Sichtfachwerk, Sichtmauerwerk, Natursteinpartien und Holzverkleidungen. Die Verkleidung von Außenwänden mit stilwidrigem Material außer Putz ist unzulässig.
- (2) Es sind handwerkliche Putztechniken anzuwenden, die dem Charakter und historischen oder nachempfundenen Baustil des Gebäudes entsprechen. Stark gemusterte oder rauhe Putze, wie z. B. Wellen-, Waben- und Fächerputz sind ausgeschlossen.

§ 10 Farbgestaltung

Das farbige Erscheinungsbild soll in seiner Vielfalt erhalten bleiben. Die Farbigkeit der Einzelgebäude und der einzelnen Bauteile ist aufeinander abzustimmen. Grelle Farbgebung sowie glänzende Oberflächen sind unzulässig.

§ 11 Dachgestaltung

- (1) Bei baulichen Maßnahmen in der historisch gewachsenen Dachlandschaft darf deren Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Historische Dachstühle sind in ihrer Form bei Neu- und Umbauten zu erhalten bzw. fachgerecht wieder herzustellen. Flachdächer sind in der Regel ausgeschlossen, es sei denn, daß sie nicht störend in Erscheinung treten.
- (3) Die Dachneigung muß sich nach der historischen Bauweise des jeweiligen Bauwerkes, andernfalls des jeweiligen Straßenzuges oder der Umgebung richten.
- (4) Die Dacheindeckung hat sich in Form, Werkstoff und der sich daraus ergebenden Farbe (keine deckende Engobe, mit Ausnahme Antikengoben) den historischen Deckungsarten anzupassen. Je nach der in der Umgebung vorherrschenden Art sind Biberschwänzen bzw. Mönch- und Nonnendeckung bzw. Pfannenziegel anzuwenden. Großflächige Dacheindeckungen aus Kunststoff, Blech oder anderen Werkstoffen sind nicht zulässig.

§ 12 Dachaufbauten

- (1) Aufbauten sind zu zulässig, wenn sie den Charakter des Gebäudes und das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen. Gaupen haben sich den Formen anzupassen, die in der historischen Dachlandschaft bereits vorkommen. Bei Dächern über 45° Neigung sind SchlepPGAupen vorzusehen.
- (2) Die Dacheindeckung der Gaupen ist mit dem gleichen Werkstoff und in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach vorzunehmen. Seitenflächen sind im Farbton der umgebenden Dachfläche anzupassen.
- (3) Dacheinschnitte sind an Stellen, die vom Straßenraum aus sichtbar sind, nicht erlaubt. An anderen Stellen darf das Verhältnis von Dacheinschnitt zur Dachfläche 1:10 nicht überschreiten.
- (4) Dachflächenfenster sind bei historischen Gebäuden nicht zulässig, mit Ausnahme der gewöhnlichen Ausstiegsluken.
- (5) Dachüberstände sind zu erhalten und bei Neubauten in Anlehnung an die historischen Formen der Umgebung auszubilden.

(6) Außenantennen sind unzulässig mit Ausnahme von Gemeinschaftsantennen für mindestens ein Haus.

(7) Solaranlagen haben sich dem Gefüge der Altstadt in der Neigung, der Größe und der Farbe anzupassen. Spiegelnde Oberflächen sind zu vermeiden. Solaranlagen auf Fassaden sind unzulässig. Ihre Anbringung ist genehmigungspflichtig.

§ 13 Genehmigungspflichtige Vorhaben:

Abweichend von den §§ 87 und 89 Abs. 1 und 2 LBO bedürfen folgende Vorhaben einer Baugenehmigung:

- a) alle Änderungen, die sich auf das Äußere baulicher Anlagen wesentlich auswirken,
- b) Stützmauern, Einfriedigungs- und Einfassungsmauern,
- c) Solaranlagen.

§ 14 Ausnahmen

Von Vorschriften dieser Satzung können auf Antrag Ausnahmen gewährt werden, wenn sie das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild, den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung von Gebäuden, Straßen und Plätzen nicht beeinträchtigen.

§ 15 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 112, Abs. 2, Nr. 2 der LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. 1. entgegen § 3 mehrere Einzelgebäude in der Fassade oder im Dach zusammenzieht,
2. 2. den Bestimmungen des § 4 - Fassadengliederung - zuwiderhandelt,
3. 3. den Bestimmungen des § 5 über Fenster, Türen, Tore und Gewände zuwiderhandelt,
4. 4. den Bestimmungen des § 6 - Schaufenstergestaltung - zuwiderhandelt,
5. 5. entgegen § 7 Kragdächer einbaut oder Markisen anbringt.
6. 6. entgegen den Bestimmungen des § 8 Fensterläden beseitigt, aus anderem Material als Holz herstellt oder Rolladenkasten außen sichtbar anbringt.
7. 7. entgegen den Bestimmungen des § 9 der Außenwandgestaltung zuwiderhandelt,
8. 8. entgegen § 10 die Farbgestaltung ohne oder unter Abweichung von der Genehmigung vornimmt,
9. 9. den Bestimmungen des § 11 über die Dachgestaltung zuwiderhandelt.
10. 10. den Bestimmungen des § 12 über Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachüberstände, Dachflächenfenster, Außenantennen und Solaranlagen zuwiderhandelt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50000 DM geahndet werden.

§ 16 Hinweise

(1) Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung bleiben unberührt.

(2) Um die historische Stellung der Gebäude mit ihrem typischen Einfluß auf das Straßenbild zu erhalten, sollen nach Möglichkeit bestehende Baufuchten, Vor- und Rücksprünge beibehalten werden.

(3) Änderungen des Farbanstriches von Gebäuden, die das äußere Erscheinungsbild wesentlich ändern, sind nach § 89 Abs. 2 LBO i. V. m. § 2, 10, LBO baugenehmigungspflichtig. Die zuständige Baugenehmigungsbehörde kann Farbgebungsvorschläge auf Fassadenplänen und Farbmuster in ausreichender Größe nach § 90 Abs. 2 und 3 LBO i. V. m. § 92 Abs. 2 und 3 LBO verlangen.

(4) Baugenehmigungsbehörde ist das Baurechtsamt der Stadt Konstanz. Soweit die Anwendung oder Auslegung der Satzung strittig ist, muß der Bau- und Liegenschaftsausschuß gehört werden.

§ 17 Rückwirkende Geltung

§ 5 Abs. 6 und § 6 Abs. 7 gelten auch für solche Fenster und Schaufenster, die bei Inkrafttreten dieser Satzung bereits zugeklebt bzw. zugemalt waren.

§ 19

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Konstanz, den 12. Mai 1982
Der Oberbürgermeister

Quelle: <http://konstanz.de/rathaus/ortsrecht/03651/00071/index.html>