

STADT ENGEN
IM HEGAU



ALTSTADTSATZUNG



Inhaltsverzeichnis:

- I. Vorwort
- II. Präambel
- III. Satzung – Gesetzesgrundlage
- IV. Allgemeine Richtlinien
 - Räumlicher Geltungsbereich
 - Inhaltlicher Geltungsbereich
 - Sachlicher Geltungsbereich
 - Allgemeine Anforderungen
- V. Baukörper
- VI. Fassade
 - Gliederung
 - Fenstergewände und Fensterläden
 - Fenster
 - Schaufenster
 - Türen und Tore
 - Fassadengestaltung
 - Farbgebung und Oberflächengestaltung
- VII. Dach
 - Dachform
 - Traufe und Ortgänge
 - Dachdeckung
 - Verkleidungen
 - Gauben
 - Dachflächenfenster
- VIII. Architekturdetails
 - Sprechanlagen und Briefkästen
 - Antennen
 - Leitungen
 - Zu- und Abluftöffnungen
 - Energiegewinnungsanlagen
 - Balkone
 - Markisen
 - Kamine

IX. Werbeanlagen, Automaten und Schaukästen

- Werbeanlagen
- Schaufenster
- Automaten, Schaukästen

X. Freiraumgestaltung

- Gestaltung der Geh- und Fahrflächen
- Stützmauern und Einfriedigungen
- Bau- und Ausstattungsdetails im Altstadtbereich
- Bäume und Gehölze
- Außenbild der historischen Altstadt

XI. Verfahrensvorschriften

- Genehmigungspflicht
- Ordnungswidrigkeiten
- Bestandteil der Satzung
- Inkrafttreten

Anlagen

- Baustruktur-Analyse
- Übersichtsplan

I. Vorwort

Der Stadtkern von Engen zeigt zu Anfang des 21. Jahrtausends ein intakt gebliebenes historisches Stadtbild, wie in Struktur und Art nur wenige in der Region erhalten geblieben sind. Grundlage für die Erhaltung und Sanierung der Altstadt sind die Bestrebungen der Stadt und ihrer Bürger in den letzten 30 Jahren, das historische Stadtbild zu erhalten. Grundlage waren die Diskussionen Ende der 60er Jahre, die baufällig gewordene Bausubstanz der teils mittelalterlichen Gebäude zu erhalten.

Eine flächenhafte Objektsanierung, wie sie Anfang der 70er Jahre auf Bestreben der Stadt hin in Zusammenarbeit mit dem Landesdenkmalamt sowie durch das Land gefördert, zustande kam, war zu diesem Zeitpunkt einmalig. Das Ergebnis – der Erhalt des historischen Gefüges und der einzelnen Baustrukturen an sich – bietet für die heutige Ausgangssituation die Grundlage.

Stadtbilder befanden sich zu jeder Zeit der Geschichte im Wandel. So sind auch in den letzten Jahren Veränderungen, sowohl politisch wie auch gesellschaftlich, zu verzeichnen, die sich in den Bedürfnissen der Stadtbewohner sowie der Hausbesitzer widerspiegelt. Ein Wandel der Einzelhandelsstrukturen, steigende Ansprüche bezüglich der Wohnqualität führen auch in der historischen Altstadt zu Veränderungen. Um diesen Bedürfnissen und Entwicklungen Rechnung zu tragen und genau so wie in den vergangenen Jahrhunderten den notwendigen Spielraum zur Entwicklung der historischen Altstadt zu bieten, ist ein Weiterentwickeln und Fortschreiben der Altstadtsatzung erforderlich.

Bereits in seinem Vorwort zur ersten Fassung der Altstadtsatzung vom 23. Juni 1981 führte der damalige Bürgermeister, Manfred Sailer, aus:

"In Engen besteht noch die Chance, das historische Stadtbild als Modell eines zusammenhängenden maßstäblichen Stadtgefüges für die Zukunft zu bewahren. Bereits gelungene Restaurierungen wirken vorbildlich und helfen mit, das Gemeindeansehen zu fördern. Nur eine aktive, gezielte Stadtbildpolitik kann bewirken, dass den heutigen Bewohnern und der nächsten Generation nicht ein Häuserchaos, sondern eine wohnliche Stadt mit typischen und einmaligen Merkmalen erhalten bleibt, eine Stadt, in der man gerne wohnt und mit der sich jeder gerne identifiziert."

Entsprechend sollte die Satzung schon in ihrer ersten Fassung sicher stellen, dass die zahlreichen Kulturdenkmale bei ihrer gestreuten Lage im gesamten Altstadtgebiet auch von nicht geschützten, aber erhaltenswerten anonymen Gebäudebestand gestützt und ein Gesamtbild der historisch gewachsenen Stadtanlage erhalten bleibt. Dieses Anliegen wurde durch das Landesdenkmalamt nach Abschluss der Listenerfassung aller Kulturdenkmale (§ 2 + §12 Denkmalschutzgesetz) durch den Beschluss, die Gesamtanlage Altstadt Engen nach § 19 Denkmalschutzgesetz (DschG) vom 07.06.1980 unter Ensembleschutz zu stellen, bekräftigt.

Ohne an den Grundfesten der damaligen Beschlüsse zu rühren, soll durch die Fortschreibung der Satzung die Lebendigkeit der urbanen Mitte des mittelalterlichen Stadt-

kerns Engen entsprechend der im Wandel befindlichen Bedürfnisse und Entwicklungen erhalten bleiben.

Um sich den Entwicklungen der letzten zwanzig Jahre anzupassen wurde erforderlich, die geltenden Gesetze in der aktuellen Form zu nennen und die Satzung mit den entsprechenden Erfordernissen zu erweitern.

Die Neufassung der Gestaltungssatzung (Örtliche Bauvorschriften) tritt an die Stelle der bisher geltenden Gestaltungssatzung "Altstadt Engen", in der rechtsverbindlichen Form vom 25.09.1981.

II. Präambel

Die Altstadt von Engen ist im Erscheinungsbild ihrer Bauformen weitgehend durch die Bautradition der vergangenen Jahrhunderte geprägt. Handwerkstradition und konstruktive Möglichkeiten vergangener Epochen haben neben der städtebaulichen Grundrissbildung und der natürlichen Topographie einen unverwechselbaren Ortscharakter geschaffen. Obwohl die Baumeister der Vergangenheit nur eine beschränkte Anzahl von Materialien zur Verfügung hatten und ihr Gestaltungsspielraum durch konstruktive Möglichkeiten eingeengt war, schufen sie im Rahmen der handwerklichen Tradition Gebäude, die trotz Addition und Wiederholung in ihrer Gesamtheit nie eintönig wirken.

Die heutige Bautechnik ist diesen Zwängen nicht mehr unterworfen und eröffnet einen beliebigen Gestaltungsspielraum. Der Wegfall der alten Bedingungen und das Ansteigen der wirtschaftlichen und sozialen Ansprüche begründen die Gefahr der Ortsbildzerstörung durch die Überlagerung der alten Baustruktur mit neuen nicht adäquaten Architekturformen.

Um diese Tendenz entgegen zu wirken, ist es notwendig, auf der Grundlage von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 14.12.2004 und §§ 74 ff. der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Gesetze vom 14.12.2004, gestalterische Bedingungen zum Schutze des historischen Ortsbildes festzusetzen.

Wurden in den vergangenen Jahren als Folge von sich ändernden Moden die Fassaden ganzer Straßenzüge neu gestaltet und entsprechend den Vorstellungen der jeweiligen Gesellschaft verändert, so ist nach den heutigen Vorstellungen das Ziel, einzelne Elemente additiv und ablesbar zu belassen. Gestaltung und Detaillierung von Anbauten und Umbauten müssen entsprechend mit zeitgemäßen Materialien und Details erfolgen. Hierdurch kann auch für die Zukunft der Ursprung und die Veränderungen über die Zeit an den Gebäuden abgelesen werden.

III. Satzung - Gesetzesgrundlage

Aufgrund von § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. Seite 895), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895) hat der Gemeinderat der Stadt Engen am 27.09.2005 die Satzung als örtliche Bauvorschrift zum Schutze der Altstadt und zur Pflege des historischen Stadtbildes erlassen.

IV. Allgemeine Richtlinien

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die historische Altstadt von Engen und ihre direkte Umgebung. In grober Abgrenzung umfassen die Straßenzüge Preßnek, Am Maxenbuck, Sonnenbuck sowie die Schillerstraße den historischen Stadtkern. Die Gebietsabgrenzung ist im Lageplan im Maßstab 1 : 500 dargestellt. Er ist Bestandteil der Satzung.

Die Altstadtsatzung differenziert zwischen zwei Zonen. Die Zone A umfasst den historischen Stadtkern auf der Grundlage des Stadtgrundriss von 1786. Innerhalb dieser Fläche befindet sich der wesentliche Bestand der erhaltenen Denkmäler und historischen Bauten.

Die Satzung gilt vollumfänglich für die im Plan ausgewiesene Schutzzone A.

Die Zone B umschließt den historischen Stadtkern durch die Randbereiche und Zugängen. Da die Bebauung an diesen Stellen zum Teil wesentlich jünger ist und auch in ihrer Ausgestaltung und Merkmalen nur bedingt im Zusammenhang mit der historischen Altstadt gesehen wird, können hier einzelne Festsetzungen der Satzung entfallen. Um jedoch das Gesamtbild des historischen Stadtkerns zu festigen, gelten für die Schutzzone B die folgenden Festsetzungen der Altstadtsatzung:

- | | |
|-------------------------|---|
| V. Baukörper | - Gliederung der Gebäude |
| VI. Fassade | 1. Dachform
2. Traufe und Ortgänge
3. Dachdeckung
4. Verkleidung
5. Gauben
6. Dachflächenfenster |
| VII. Architekturdetails | 2. Antennen
5. Energiegewinnungsanlagen |

- Werbeanlagen, Automaten und Schaukästen
 1. Werbeanlagen
 2. Schaufenster
 3. Automaten, Schaukästen

Im Plan werden die verschiedenen Zonen gesondert dargestellt.

2. Inhaltlicher Geltungsbereich

Die Satzung ist bei baulichen Maßnahmen aller Art wie Neubauten, Wiederaufbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen, Umbauten und Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen anzuwenden. Die Regelungen der Satzung gelten für bauliche Anlagen, Bauzubehör, Anlagen der Außenwerbung sowie für Maßnahmen der Freiraumgestaltung.

3. Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung ist für alle genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Baumaßnahmen anzuwenden. Auch die genehmigungsfreien Maßnahmen müssen den Vorschriften dieser Satzung und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Hierunter fallen Neubauten, Wiederaufbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen, Umbauten, Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen sowie für Bauteile, Bauzubehör, Anlagen der Außenwerbung und für die Freiraumgestaltung. Insbesondere bedürfen abweichend von § 49 Abs. 1 und § 50 Abs. 1 und 4 LBO folgende Vorhaben einer Kennnissgabe an die Stadt Engen.

- Änderungen am Äußeren von Gebäuden und baulichen Anlagen, soweit die Maßnahmen über Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten hinausgehen
- Abbruch von Gebäuden und baulichen Anlagen, auch unter 300 m³ umbauten Raumes
- Werbeanlagen unter 0,5 m² Größe
- Sonnenschutzeinrichtungen und Markisen
- Nebengebäude \leq 40 m³

Unberührt hiervon bleiben die weiteren gesetzlichen Bestimmungen. Insbesondere gilt hier, dass nach dem Denkmalschutzgesetz ein Antrag für Umbauten und Sanierungen jedenfalls erforderlich ist.

4. Allgemeine Anforderungen

Bauwerke und Bauteile sind so auszuführen, dass die Eigenart des Straßen- und Stadtbildes, die Raumfolgen und Sichtbezüge nicht verändert oder gestört werden. Die Aussagen der Baustrukturanalyse gelten als Beurteilungsgrundlage.

Der Erhalt, die Erneuerung, Instandsetzung und Einfügung baulicher Anlagen hat so zu erfolgen, dass die kulturell bedeutsame Gesamtanlage der Altstadt gesichert bleibt. Dieser städtebauliche Zusammenhang wird gewährleistet durch:

- die Erhaltung oder Wiederherstellung der aus den historischen Zuschnitten der Grundstücke überkommenen Baukörper und deren Aufgliederung.
- die Erhaltung oder Wiederherstellung der durch Vor- und Rücksprünge oder Knicke der einzelnen Hausfronten sich darbietenden Lebendigkeit und der Gliederung der einzelnen Straßen- und Platzräume, auch hinsichtlich der Anzahl der Geschosse.
- die Erhaltung und Wiederherstellung des weitgehend durchgängig überkommenen Baucharakters der Gebäude, bei denen die geschlossenen Wandflächen gegenüber den Fensterflächen deutlich überwiegen.
- die Erhaltung und Wiederherstellung der Geschlossenheit der Dachlandschaft, wie sie sich darstellt durch die vorwiegende Traufständigkeit der meist steilen Satteldächer.

V. Baukörper – Gliederung der Gebäude

Die Baukörper sollen vertikal und horizontal entsprechend dem historischen Baubestand strukturiert werden. Abwicklungen sind innerhalb des vorgegebenen Rahmens zu gliedern durch unterschiedliche

- Fassadenbreiten
- Dachformen
- Dachneigungen
- Traufhöhen
- Firstrichtungen
- Gebäudefluchten

Mehrere bestehende Einzelbaukörper dürfen gestalterisch weder in der Fassade noch im Dach zusammengezogen werden.

VI. Fassade

1. Gliederung

Die Gliederung der Fassaden ist der vorhandenen Struktur anzupassen.

Decken und Fensterbänder benachbarter Gebäude müssen der Topografie entsprechend unterschiedliche Höhen aufweisen.

Die vertikale Gliederung wird im wesentlichen durch die Achsmaße der Fensteröffnungen und die dazwischen liegenden Wandflächen bestimmt. Ein Achsmaß von 2,8 Metern darf nicht überschritten werden.

2. Fenstergewände und Fensterläden

Fenstergewände oder Verkleidungen in Stein oder Holz sind zu erhalten oder entsprechend den historischen Vorbildern wieder herzustellen.

Bei einzufügenden Neubauten können anstelle von eingesetzten Gewänden sogenannte Putzfaschen als Ausnahme zugelassen werden.

Die historisch häufig vorgegebene Zusammenfassung von Einzelfensteröffnungen durch Brettläden, gestemmte Füllungsläden oder Jalousienläden ist zu erhalten oder wieder herzustellen. Außen vorgehängte oder sichtbar zwischen die Laibung gehängte Rollladenkästen oder Jalousienkästen sind nicht zugelassen.

3. Fenster

In den Obergeschossen sind nur Einzelfenster zulässig. Dabei ist entsprechend der historischen Bauweise eine kleinmaßstäbliche Fassadengliederung durch Reihung der Fenster in Form stehender Rechtecke einzuhalten. Fenster müssen ein stehendes Format aufweisen oder aus mehreren Fensterflügeln bestehen.

Die Glasflächen sind – sofern historisch vorgegeben - durch Sprossen konstruktiv zu unterteilen, so dass quadratische oder rechteckige Teilflächen entstehen. Die Sprossen müssen als fester Bestandteil der Fensterflügel außen erhaben sichtbar sein.

Die Fensterrahmen und Fensterflügel sind grundsätzlich in Holz auszuführen. Für Gebäude, die nicht nach § 2 + § 12 DSchG als Kulturdenkmal ausgewiesen sind, können ausnahmsweise moderne Werkstoffe zugelassen werden, sofern hierdurch die vorgegebene Gestaltung der Fenster nicht beeinträchtigt wird. Ausnahmen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Stadt und der Denkmalbehörde.

4. Schaufenster

Schaufenster sind nur in der Erdgeschosszone zulässig. Ihre Gliederung hat sich an der historischen Bausubstanz des jeweiligen Gebäudes zu orientieren.

In der Regel sind Schaufensterflächen mit stehenden, höchstens quadratische Formate auszubilden. Folgen mehrere Schaufenster aufeinander, so sind sie durch Pfeiler oder Wandvorlagen zu unterbrechen. Schaufensterachsen und Teilungen müssen der Konstruktion des Gebäudes entsprechen. Die Tragkonstruktion ist vor der Glasfläche sichtbar zu lassen. Diese Pfeiler oder Wandvorlagen müssen mindestens die Hälfte

der Stärke des darüber liegenden Wandelementes aufweisen. An den Gebäudeecken müssen Wandpfeiler von mindestens 0,50 Meter Breite erhalten bleiben.

Ladeneingänge und Schaufenster sind als durch Pfeiler voneinander getrennte eigenständige Öffnungen auszubilden. Werden Erdgeschossräume mehrerer Gebäude in ihrer Nutzung zusammen gefasst, so ist auch beim Einbau von Schaufenstern der Gebäudestoß konstruktiv sichtbar zu lassen.

Schaufenster sind grundsätzlich in Holz auszuführen. Für Gebäude, die nicht nach § 2 + § 12 DSchG als Kulturdenkmal ausgewiesen sind, sowie bei Arkadengängen können ausnahmsweise moderne Werkstoffe zugelassen werden, sofern hierdurch die vorgegebene Gestaltung der Schaufenster nicht beeinträchtigt wird. Ausnahmen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Stadt und der Denkmalbehörde.

5. Türen und Tore

An Haus- und Ladeneingängen sind Türen zu verwenden, die sich in das Gesamtbild der Fassade harmonisch einfügen.

Türen und Tore sind grundsätzlich in Holz auszuführen. Für Gebäude, die nicht nach § 2 + § 12 DSchG als Kulturdenkmal ausgewiesen sind, können ausnahmsweise moderne Werkstoffe zugelassen werden, sofern hierdurch die vorgegebene Gestaltung der Schaufenster nicht beeinträchtigt wird. Ausnahmen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Stadt und der Denkmalbehörde.

6. Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hat sich am historischen Bestand zu orientieren.

Obergeschosse und Erdgeschosse sind in Material und Farbe gleich zu gestalten. Eine optische Trennung zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss ist nur zulässig, wenn ein historisches Vorbild vorhanden ist.

Die Fassaden sind glatt zu verputzen, historisches Sichtfachwerk ist zu erhalten und bei Umbau- oder Renovierungsmaßnahmen freizulegen. Die Oberflächen sind aus feinkörnigen Putzen zu strukturieren und – sofern historisch vorgegeben - ohne Richtigkeit, Setzlatte und Eckschienen herzustellen. Die Putzfelder dürfen nicht kantig abgezogen werden. Bei Neubauten ist eine feinkörnige Struktur anzustreben. Strukturputze sind unzulässig.

Gebäude, die architektonisch eine Einheit darstellen, aber in mehrere Eigentumsteile zerfallen, sind in Farbgebung, Material und Proportion einheitlich zu behandeln.

Benachbarte Gebäude, die zu einer funktionellen Einheit zusammen gezogen werden, dürfen gestalterisch weder in der Fassade noch im Dach zusammen gezogen werden.

7. Farbgebung und Oberflächengestaltung

Die Farbgebung ist entsprechend der historischen Vorgabe zu erhalten.

Im Zuge der Altstadtsanierung wurde für die einzelnen Straßenzüge eine Farbkonzeption entwickelt. Auf dieser Grundlage wurde in den vergangenen Jahren die Farbgebung der einzelnen Gebäude festgelegt. Auch künftig hat bei der Gestaltung der Fassaden eine Abstimmung mit der Stadt bzw. mit der Denkmalbehörde bei Kulturdenkmälern zu erfolgen.

Als Anstrich sollen Mineralfarben verwendet werden, keinesfalls dürfen glänzende Farben verwendet werden.

Als Grundlage sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- die Farbgebung der Fassaden eines Gebäudes ist einheitlich zu gestalten,
- durch Farbgebung darf keine Horizontalgliederung der Gebäude erfolgen,
- farblich abgesetzte Bauteile wie Gewände, Fenster und Fensterläden sind farblich auf die Fassade abzustimmen.

VII. Dach

1. Dachform

Die Dachform und Dachneigung wird im Bebauungsplan Altstadt geregelt. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach, traufständig zur Straße.

Als Ausnahme können Sonderdachformen, wie z.B. Mansardendächer, zugelassen werden, sofern sie sich mit ihrer direkten Umgebung in gestalterischen Einklang bringen lassen (Dachneigung und Firstrichtung). Ausnahmen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Stadt und der Denkmalbehörde.

2. Traufe und Ortgänge

Dächer sind traufseitig mit einem Dachvorsprung, der mindestens 0,5 m betragen muss, zu versehen. Auskragende Dachgesimse sowie Ortgänge sind entsprechend der historischen Detailausbildung zu erhalten oder wieder herzustellen. Beispielsweise sind Stellbretter oder Zahnleisten – keine Ortgangziegel – zu verwenden.

3. Dachdeckung

Die Dachfläche, einschließlich Gauben, muss einheitlich eingedeckt werden. Es sind Biberschwanzziegel oder Falzbiberziegel aus Ton, nicht engobiert, zu verwenden.

Ausnahmsweise können auch andere kleinformatige Tonziegel, nicht engobiert, verwendet werden. Ausnahmen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Stadt und der Denkmalbehörde.

4. Verkleidungen

Für Orgänge, Traufen, Dachrinnen und Verkleidungen sind nicht glänzenden Materialien – wie beispielsweise Kupfer, lackierte Bleche - zu verwenden. Dachrinnen sind als Hängerinnen auszubilden.

5. Gauben

Dachaufbauten sind nur in nachstehenden Formen und Abmessungen im ersten Dachgeschoss zulässig.

Dachaufbauten sind als Gauben auszubilden. Ihre Größe ist auf das baurechtlich geforderte Mindestmaß zu begrenzen.

Die Höhe der Ansichtsfläche darf von Oberkante Dachhaut bis Unterkante Gaubengemur nicht mehr als 1,2 m, die Breite der Ansichtsfläche pro Gaube nicht mehr als 1,50 m betragen. Ausnahmsweise können auch größere Gauben zugelassen werden, wenn hierdurch das Gesamtbild des Daches und Gebäudes sowie die nähere Umgebung nicht negativ beeinflusst werden. Ausnahmen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Stadt und der Denkmalbehörde.

Das Gaubendach soll mit dem Hauptdach unterhalb seines oberen Drittels verschneiden.

Aufbauten und Gehäuse für Aufzuanlagen oder andere technische Anlagen dürfen den First in der Regel nicht überragen und sind in Form und Material der Dachlandschaft anzupassen. Ihre Ansichtsflächen sind auf die zulässige Gesamtbreite der Gauben anzurechnen.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf höchstens 50 % der Traulänge in Anspruch nehmen.

Der Abstand der Gauben untereinander sowie in Abstand von Traufen, Orgängen, Graten und Kehlen muss mindestens 1,25 m betragen. Größere Abstände können aus gestalterischen Gründen im Einzelfall verlangt oder zugelassen werden, insbesondere Abstände zu Orgängen an frei stehenden Giebeln.

Dachgauben, die der Belichtung von Aufenthaltsräumen dienen, dürfen nur im unteren Dachgeschoss errichtet werden. Zur Belichtung der weiteren Dachgeschosse sind Gauben zulässig, wenn diese in Größe und Anzahl den Gauben im ersten Dachgeschoss untergeordnet sind. Zulässig sind Gauben, wenn:

- das Verhältnis der geschlossenen, zur durch Aufbauten veränderten Dachfläche mindestens 2 zu 1 beträgt,
- eine Dachneigung von 40 Grad nicht unterschritten wird,
- diese nur in geringerer Anzahl als im unteren Dachgeschoss errichtet werden.

6. Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind nur ausnahmsweise und soweit städtebaulich vertretbar zugelassen, wenn sie sich harmonisch in die umgebende Dachlandschaft einfügen. Ausnahmen sind möglich, wenn

- ihre Gesamtbreite ab dem zweiten Dachgeschoss höchstens 15 % der Trauflänge in Anspruch nimmt,
- sie für den Dachraum die einzig mögliche Belichtung sind,
- höchstens zwei Dachflächenfenster miteinander verbunden werden,
- die Abmessungen der einzelnen Dachflächenfenster nicht größer als 60 x 90 cm sind.

Ausnahmen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Stadt und der Denkmalbehörde.

VIII. Architekturdetails

Technische Einrichtungen und Baudetails müssen sich hinsichtlich Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Gliederung dem Erscheinungsbild der Gebäude, mit denen sie verbunden sind, sowie dem Erscheinungsbild ihrer Umgebung anpassen und unterordnen; sie dürfen deren geschichtlich entstandene künstlerische und städtebauliche Eigenart nicht stören. Dies ist auch bei Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu beachten.

1. Sprechanlagen und Briefkästen

Sprechanlagen und Briefkästen, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus gesehen werden können, sind in nicht glänzendem Material auszuführen und außerhalb von Sandsteingewänden bzw. Fachwerkbalken anzubringen.

2. Antennen

Im Stadtkern ist ein Breitbandkabel mit Anschluss an einen Antennenmast der Stadt vorhanden. Die Grundversorgung mit einer Vielzahl von Fernseh- und Rundfunkkanälen ist somit gesichert. Als Ausnahme kann max. 1 Antenne je Gebäude zugelassen werden.

Das Errichten, Aufstellen, Anbringen oder Anbauen von Satellitenempfangsanlagen, Außenantennen und Funkmasten auf oder an Gebäuden oder auf dem Erdboden im Bereich der Altstadtsatzung ist genehmigungspflichtig auf Grundlage der Ausweisung der Altstadt als unter Denkmalschutz stehende Gesamtanlage gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz.

Der Antrag ist formlos über die Stadt Engen an das Landesdenkmalamt zu stellen. Aus dem Antrag muss die Lage und Größe der Anlage eindeutig ersichtlich sein. Die Vorgaben dieser Gestaltungssatzung müssen eingehalten werden.

Diese Anlagen sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie nicht als Fremdkörper in Erscheinung treten. Sie sind auf dem von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Teil der Grundstücke, soweit technisch möglich, zu errichten und müssen sich den vorhandenen Farben und baulichen Besonderheiten der Gebäude und der Umgebung anpassen.

3. Leitungen

Kabel und Leitungen sind an straßenseitigen Fassadenflächen unter Putz anzubringen.

4. Zu- und Abluftöffnungen

Zu- und Abluftöffnungen und sonstige technische Anlagen sind an Gebäudefassaden nur zulässig, wenn

- ihre Fläche kleiner als 400 cm² ist,
- sie in dem jeweiligen Farbton der umgebenden Flächen gehalten werden.

Größere technische Anlagen oder Zu- und Abluftöffnungen (> 400 cm²) und Lüftungskanäle können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind bzw. das Stadtbild nicht beeinträchtigen.

Ausnahmen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Stadt und der Denkmalbehörde.

5. Energiegewinnungsanlagen

Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie dürfen über der Dachhaut nicht angebracht werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Anlage als Teil der Dachfläche vom öffentlichen Verkehrsraum und der Stadtsilhouette aus nicht eingesehen werden kann.

6. Balkone

Kragplatten über den Schaufenstern sind unzulässig. Balkone können ausnahmsweise im Einzelfall zugelassen werden. Vorzugsweise sind diese abgehängt an der Fassade zu befestigen. Ihre Breite darf nicht mehr als 70 % der Gebäudebreite betragen.

In der Ausgestaltung und Detaillierung ist darauf zu achten, dass die Balkone

- feinteilig gegliedert sind (beispielsweise Stahlkonstruktion),
- keine geschlossenen Geländer wie Lochbleche etc. verwendet werden,
- sich klar von der historischen Bausubstanz als ein modernes Element absetzen.

Ausnahmen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Stadt und der Denkmalbehörde.

7. Markisen

Markisen oder andere Sonnenschutzrichtungen müssen in ihren Einzellängen auf die Fassadengliederung abgestimmt sein, d. h. über die Fassaden durchlaufende Markisen sind unzulässig. Zulässig sind nur gerade Ausfallmarkisen, die sich in Material und Farbe dem Charakter einer Fassade unterzuordnen haben. d. h. Glanzstoffe und grelle Farben sind unzulässig. Markisen in Korb und Tonnenform sind ebenfalls unzulässig.

Es dürfen nur bewegliche Markisen zum Zwecke des Sonnenschutzes angebracht werden.

Markisen oder ihre Seitenteile dürfen nicht als Werbeträger verwendet werden. Individuelle Werbung kann zugelassen werden.

8. Kamine

Kamine über Dach müssen als Körper mit quadratischem oder rechteckigem Querschnitt hergestellt werden. Verkleidungen mit Blechen oder ähnlichen Materialien sind generell unzulässig. Runde Stahlrohrkamine können als Ausnahme zugelassen werden. Ausnahmen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Stadt und der Denkmalbehörde.

An Kulturdenkmalen müssen die Kamine in der überlieferten Ausformung als verputzte Kaminköpfe mit ziegelgedeckter Haube erhalten oder wieder hergestellt werden.

IX. Werbeanlagen, Automaten und Schaukästen

Werbeanlagen, Automaten und Schaukästen müssen sich hinsichtlich Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Gliederung dem Erscheinungsbild der Gebäude, mit denen sie

verbunden sind, sowie dem Erscheinungsbild ihrer Umgebung anpassen und unterordnen; sie dürfen deren geschichtlich entstandene künstlerische und städtebauliche

Eigenart nicht stören. Dies ist auch bei Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu beachten.

Werbeanlagen dürfen insbesondere Gesimse, Erker, Tore, Pfeiler o.ä. nicht in ihrer Wirkung beeinträchtigen.

1. Werbeanlagen

An einer Gebäudefassade ist je gewerblicher Einheit nur eine Werbeanlage zulässig. Historische schmiedeeiserne Ausleger und vorhandene, künstlerisch gestaltete Stechschilder werden nicht mitgerechnet.

Werbeanlagen verschiedener Geschäfte in einem Haus müssen in Material und Größe aufeinander abgestimmt sein.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf der den Geschäftsstraßen zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Sie sind auf den Erdgeschossbereich zu beschränken.

Als Ausnahme können Werbeanlagen an der Brüstungszone des ersten Obergeschosses zugelassen werden.

Die Brüstungszone des ersten Obergeschosses bzw. die darunter liegende Gesimszone darf im Zusammenhang mit der Werbung nicht verändert oder abweichend von der übrigen Gestaltung der Obergeschosse gestrichen oder verkleidet werden.

Werbeanlagen dürfen nicht auf Fassaden benachbarter Gebäude übergreifen.

Unzulässig sind:

- Großflächenwerbung,
- Leuchtkästen,
- Werbeanlagen mit wechselndem bzw. bewegtem Licht,
- Lichtwerbung in grellen Farben,
- Werbeanlagen mit senkrecht untereinander gesetzten Schriftzeichen,
- serienmäßig hergestellte Werbeanlagen für Firmen- oder Markenwerbung, soweit sie nicht auf die historische Umgebung Rücksicht nehmen,
- Schriftzüge und Werbesymbole auf Markisen, Rollläden und Klappläden, wenn sie zusätzlich zu anderen Werbeanlagen angebracht werden sollen.

Die Schrift einer Werbeanlage soll aus Einzelbuchstaben bestehen. Ihre Höhe darf 0,4 m nicht überschreiten, bandartige Werbeanlagen sind bis max. 2/3 der Gebäudelänge zulässig. Punktförmige Werbeanlagen bzw. Einzelzeichen sind bis max. 0,55 m Höhe zulässig, wenn sie nicht breiter als 0,55 m sind.

2. Schaufenster

Schaufenster, sonstige Fenster und Glastüren dürfen weder zugeklebt noch zugestrichen oder zugedeckt werden. Als Ausnahme kann die Beschichtung von bis zu 10 % ihrer jeweiligen Glasfläche zugelassen werden.

Satz 1 gilt nicht für kurzfristige Sonderveranstaltungen.

Umrahmungen – auch teilweise – als Beschichtung oder Anstrich sind unzulässig.

3. Automaten, Schaukästen

Automaten und Schaukästen sind zulässig

- in Passagen
- bis insgesamt 0,8 m² Größe ausnahmsweise an Hauswänden, wenn sie bündig in die Hauswand eingelassen sind.
- Schaukästen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

X. Freiraumgestaltung

Im Hinblick auf die Wahrung und Verdeutlichung des historischen Stadtbildes von Engen ist neben den Festsetzungen für bauliche Anlagen der Gestaltung des Freiraumes wesentliche Bedeutung beizumessen.

1. Gestaltung der Geh- und Fahrflächen

Die Ensemblewirkung der gesamten Altstadt soll im Rahmen der Freiraumgestaltung durch die Verwendung von einheitlichen Materialien unterstützt werden.

Für die Geh- und Fahrflächen sind zwei verschiedene Steinformate zu verwenden. Die Fahrflächen sind mit Porphyrr-Pflaster zu belegen, während die Gehflächen mit Platten des gleichen Materials auszuführen sind. Zwischen Geh- und Fahrflächen darf kein Höhenunterschied bestehen.

Stadtbildbestimmende Straßenteile und Plätze sollen durch einfache geometrische Formen im Belag markiert werden.

Die privaten, vom Straßenraum einsehbaren Hofflächen sind mit Belägen zu versehen, die in Farbton und Format dem Belag der öffentlichen Flächen entsprechen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Vorhandene Bäume und Fassadengewächse am öffentlichen Verkehrsraum sind bei Verlust gleichwertig zu ersetzen, wobei heimische Gewächse zu bevorzugen sind.

2. Stützmauern und Einfriedigungen

Stützmauern und Einfriedigungen, die durch Höhe und Lage im Ort das Stadtbild mitbestimmen, sind entsprechend der historischen Vorgabe auszuführen oder wiederherzustellen.

Neue Mauern sind entsprechend ihrer Bedeutung für das Stadtbild mit Sandstein zu verblenden oder zu verputzen und mit einer Sandsteinabdeckung zu versehen.

Zäune und Winkeltüren sind nur mit senkrecht stehenden Brettern oder Latten zulässig. Außerdem sind Zäune in guss- und schmiedeeiserne Ausführung zugelassen.

3. Bau- und Ausstattungsdetails im Altstadtbereich

Die verschiedenartigen Bau- und Ausstattungsdetails sind im Altstadtbereich nach einheitlicher Vorgabe auszuführen.

Hauseingangstreppe und öffentliche Freitreppen sind als Sandstein-Blockstufen auszuführen. Andere Materialien sind nur zulässig, wenn sie in Farbe und Oberflächenstruktur dem Sandstein entsprechen.

Baumscheiben im öffentlichen Straßenraum sind in Gusseisen auszuführen.

Lichtschächte im öffentlichen Straßenraum sollen mit gusseisernen Abdeckungen versehen werden. Schachtabdeckungen im Straßenraum sind in ausgepflasteter Ausführung vorzusehen.

Zur Beleuchtung des öffentlichen Straßenraums müssen Glühlampen verwendet werden. Die Leuchten sollen hauptsächlich an den Gebäuden angebracht werden.

Die offene Unterbringung von Müllbehältern im öffentlichen Straßenraum ist unzulässig. Gegebenenfalls sind hierfür stadteinheitlich gedeckte Abstellmöglichkeiten vorzusehen.

4. Bäume und Gehölze

Bei der Verwendung von Bäumen und Gehölzen als Architekturelemente dürfen Architekturformen nicht überdeckt werden.

Stadtbildprägende Straßen- und Platzräume dürfen durch Bepflanzung in ihrer Wirkung nicht eingeschränkt werden.

Entsprechend den planerischen Vorgaben sollen im Altstadtbereich nur Laubbäume vorgesehen werden.

5. Außenbild der historischen Altstadt

Die Altstadt von Engen zeichnet sich durch ihre freie Lage auf einem Geländesporn über noch weitgehend unverbauten Hängen aus. Die Gärten unterhalb der Altstadtbebauung bzw. der Stadtmauer, besonders am Maxenbuck, am Preßneckweg und entlang des Weges unterhalb der Sammlungsgasse tragen wesentlich zu einer markanten Stadtsilhouette und damit zum geschützten Erscheinungsbild der Gesamtanlage bei. Von Bedeutung sind in diesem Zusammenhang auch die hohen Stützmauern der Grundstücke unterhalb der Lupfenstrasse und der Sammlungsgasse.

Die der Stadtmauer direkt vorgelagerte Zone bestimmt im wesentlichen das Außenbild der historischen Altstadt mit. Dieser Bereich ist von störenden Einflüssen freizuhalten.

Die topographischen Verhältnisse und die gärtnerischen Anlagen im Bereich vor der Stadtmauer sind zu erhalten.

Die Erstellung von Einzelgaragen außerhalb der im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Flächen ist unzulässig.

Da die Bedürfnisse an modernes Wohnen heute stark verknüpft sind mit der gebäude-nahen Unterbringung von Fahrzeugen, soll im Bereich der Gärten die Schaffung von Stellplätzen nur unter folgenden Kriterien zugelassen werden:

- wenn diese unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur Straße angeordnet sind (keine Inanspruchnahme von Gartenflächen für Zufahrten, keine zusätzliche Versiegelung von Flächen),
- wenn diese mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche ausgeführt sind (wassergebundene Decke, Pflasterung mit Rasenfugen),
 - wenn max. 1/3 der Grundstücksbreite durch einen offenen überdachten Stellplatz mit einem flachen Dach oder als offene, unüberdeckte Pergola-Konstruktion bebaut wird. Bei schmälere Grundstücken wird die zulässige Breite auf mindestens 3 m Stellplatzbreite erhöht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Altstadt sind maßgebend. Die Konstruktion der Überdachungen muss aus leichten, filigranen Stahlprofilen ausgeführt, die Dachdeckung muss mit leichten Plattenmaterialien (beispielsweise Alucobond) oder verspannten Folien abgedeckt werden
- wenn dadurch der Blick auf die Stadtsilhouette nicht wesentlich beeinträchtigt wird,
- wenn diese nur einen Teil der Grundstücksbreite einnehmen, während der anschließende Teil als private Grünfläche genutzt wird (damit die Stellplätze in die Grünzone eingebunden bleiben).

Zulässig sind auch Gemeinschaftsgaragen in den hierfür vorgesehenen Baufenstern des Bebauungsplans Altstadt, sofern das Erscheinungsbild der historischen Altstadt

nicht beeinträchtigt wird, die Dachflächen dem Geländeverlauf entsprechen und begrünt werden. Die Einfahrten sollen mehrere Stellplätze erschließen.

XI. Verfahrensvorschriften

1. Genehmigungspflicht

Alle Veränderungen der äußeren Gestaltung und des Erscheinungsbildes baulicher Anlagen gemäß dieser Satzung sowie die Errichtung von Stützmauern, Einfriedigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Farbgebung bedürfen einer Genehmigung.

Befreiung von den vorgenannten Vorschriften ist dann möglich, wenn trotzdem eine Gestaltung, die dem Sinn der Satzung entspricht, erreicht werden kann.

Bei Vorhaben, die gemäß § 50 LBO verfahrensfrei sind, ist eine Kenntnissgabe an die Stadt Engen mindestens 30 Tage vor Beginn der Arbeiten erforderlich, um die Anhörung der zuständigen Fachbehörden zu ermöglichen. Der Antrag kann formlos vom Bauherren gestellt werden, muss aber die geplante Maßnahme genau beschreiben.

2. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich, fahrlässig oder **ohne Genehmigung** gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt.

Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis zu 51.000,00 € geahndet werden.

Die Vorschriften des Landesverwaltungsvollstreckungsgesetzes bleiben unberührt.

3. Bestandteil der Satzung

Bestandteil dieser Satzung sind

- a) die Begründung für die Gestaltungssatzung (Vorwort und Präambel)
- b) die Baustrukturanalyse
- c) der Lageplan

4. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach § 74 der Landesbauordnung mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Altstadtsatzung vom 23. Juni 1981 außer Kraft.

Engen, 26.07.2005

.....
Johannes Moser
Bürgermeister

Anlage 1

Baustruktur-Analyse

Die Baustruktur-Analyse dient der Objektivierung der Beurteilung von Neu- und Umbauten innerhalb eines historisch gewachsenen Stadtgefüges.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollen Beurteilungskriterien vorliegen, die abweichende oder sich angleichende bauliche Veränderungen nachvollziehbar und kontrollierbar machen. Durch Festlegung dieser Beurteilungskriterien sollen dem Bauherren, Architekten und der Genehmigungsbehörde sowohl Orientierungshilfen als auch Entscheidungsgrundlagen gegeben werden.

Grundlage für die Beurteilung von Um- und Neubauten bildet der städtebaulich, historisch und künstlerisch wertvolle alte Gebäudebestand.

Nachfolgende Baustruktur-Analysen dienen der Definition der charakteristischen Architekturelemente des Altstadtbereiches von Engen, woraus die Merkmale abgeleitet werden, die der neuen Bebauung zugrunde zulegen sind bzw. im Sinne der Einfügung von Neuem in altes weiterzuentwickeln sind. Das Verfahren ist messbar und damit objektivierbar.

Ortsspezifische Charakteristika für den untersuchten Altstadtbereich von Engen sind durch ein komplexes System von Gestaltungsmerkmalen definiert.

Dieses Erscheinungsbild aus Form, Proportion, Dimension, Untergliederung, Kontur, Fenster- und Türöffnung etc. wird durch Analyseschichten erfasst und aufgeschlüsselt. Darin werden die jeweiligen Merkmale unabhängig voneinander definiert und auf ihre gemeinsamen oder unterschiedlichen Erscheinungsformen hin untersucht.

Für die Baustruktur-Analyse wurden Gebäudegruppen an der Ost- und Westseite der Hauptstraße sowie am Marktplatz ausgewählt, da hier anhand repräsentativer Beispiele die gesamten Gestaltungscharakteristiken aus den verschiedenen Bauepochen Engens erfasst werden können. Im Rahmen der Analyse werden die Gebäudeensembles in folgenden vier Analyseschichten nach Stufen struktureller Kontinuität bzw. Verschiedenartigkeit untersucht.

1. Gebäudebreiten

Bei der Untersuchung der Baukörperbreiten zeigt sich, daß die Fassadenfolgen aus unterschiedlichen Gebäudebreiten bestehen. Dabei kristallisieren sich vier typische Gebäudebreiten heraus:

- a - 5,5 - 8,0 m
- b - 8,0 - 11,0 m
- c - 11,0 - 13,5 m
- d - 13,5 - 15,0 m

Die Gesetzmäßigkeit besteht darin, daß max.

3 gleiche Richtwerte a

3 gleiche Richtwerte b

aufeinander folgen. Richtwerte c und d treten nicht in Folge auf.

2. Proportionen

Bei der Überlagerung der Breitenrichtwerte a - d mit den Verhältniszahlen Breite/Höhe stellt man fest, daß ein direkter Zusammenhang zwischen Baukörperbreite und Fassadenproportionen vorhanden ist. So weisen schmale Gebäude mit dem Richtwert a das Fassadenformat eines stehenden Rechtecks mit einem max. Seitenverhältnis von 1 : 2 auf, während Gebäude mit dem Richtwert d ein liegendes Fassadenformat mit einem max. Seitenverhältnis von 1 : 0,8 haben. Gebäude mit dem Richtwert b und c weisen quadratische oder nahezu quadratische Fassadenformate auf.

3. Verhältnis Öffnung - Masse

Die Darstellung der Straßenfronten der analysierten Gebäude als Lochfassaden zeigt den Flächenanteil der Öffnungen an der Gesamtfläche der Fassaden. Setzt man die Fläche der Öffnungen ins Verhältnis mit der Fassadenfläche, so ist festzustellen, daß, von Ausnahmen abgesehen, die Werte zwischen 1 : 3,3 und 1 : 5,9 liegen. Vorherrschende Fensterformate sind das stehende Rechteck und das Quadrat. Störungen dieser Gesetzmäßigkeit treten hauptsächlich in der Erdgeschosszone durch den Einbau großflächiger Schaufenster auf. Störungen dieser Art zeigt die Baustruktur-Analyse im Bereich der Hauptstraße 29 - 17, wo der Verhältniswert Fensteröffnung/Fassadenfläche bei 1 : 2,9 liegt, d. h., die Fassade weitgehend aufgerissen ist.

4. Fensterachsmaße (Fassadengliederung)

Wesentliche Gliederungselemente der Fassade sind ihre Öffnungen und deren Anordnung in der Fassade. Im Rahmen der Analyse wurde festgestellt, daß die Fenster im allgemeinen axial angeordnet sind, wobei der Achsabstand zwischen 2,20 und 2,80 m variiert. Bei Gebäuden, die um die Jahrhundertwende gebaut worden sind, liegt der Fensterachsabstand bei 3 m und mehr.