

**GEMEINDE JESTETTEN
KREIS WALDSHUT**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 74 LBO
FÜR DAS FÖRMLICH FESTGELEGTE SANIERUNGSGEBIET
„ORTSMITTE“**

NEUFASSUNG VOM 16.09.2010

GEMEINDE JESTETTEN, KREIS WALDSHUT

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 74 LBO FÜR DAS FÖRMLICH FEST- GELEGTE SANIERUNGSGEBIET „ORTSMITTE“

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 74 LBO in der Neufassung vom 24.06.2010 / 16.09.2010

Vorbemerkung

Soweit sich durch den Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschriften Überlagerungen mit bestehenden Bebauungsplänen ergeben, gelten die Festsetzungen dieser Örtlichen Bauvorschriften auch für die überlagerten Bereiche.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die ortstypischen Gestaltungselemente sollen auch bei Umbauten und Neubauten beibehalten und beachtet werden.

1.1. Baukörpergestaltung

Neue Baukörper sind mit einem rechteckigen Grundriss in rechtwinkliger Form zu erstellen. Falls die Grundstückssituation hinsichtlich Zuschnitt und/oder Größe dies erfordert, sind Abweichungen zulässig.

Ecküberstände ohne Abstützungen sind unzulässig.

1.2 Dachformen

Für straßenraumbildende Hauptbaukörper sind nur mindestens zweiseitig geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig.

Dächer von Garagen und Nebenbauten sollen geneigt sein, als Sattel- oder Pultdächer, mit mindestens 15°. In begründeten Fällen sind bei rückwärtigen, nicht von der Straße einsehbaren Gebäuden Ausnahmen zulässig.

1.3 Dacheindeckung

Bei straßenraumbildenden Baukörpern sind für die Dacheindeckung Ziegel oder Dachsteine in den Farben zwischen naturrot und ziegelbraun zu verwenden.

Unzulässig sind glänzende Materialien.

1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachgauben und Dachaufbauten sind so zu wählen und so zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken. Zugelassen sind auch Blecheindeckungen.

Dachgauben, Dachaufbauten, Querdächer und überdachte Dachterrassen sind mit einer Dachneigung von 0° bis 5° und 18° bis 45° zulässig.

Um die Dominanz des Hauptdaches nicht zu beeinträchtigen, darf die gesamte Länge mehrerer Gauben $\frac{1}{2}$ der Länge der jeweiligen Hauptdachseite nicht überschreiten. Schleppegauben als Einzelgauben können maximal $\frac{2}{3}$ der Länge der jeweiligen Hauptdachseite einnehmen.

Mit den Gauben ist ein Abstand von 1,50 m zum Ortgang einzuhalten. Gemessen wird jeweils von Außenkante Dach bis Außenkante Dach. Der Anschnitt der Gauben und Aufbauten mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,40 m unter dem Hauptfirst liegen.

1.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind als Putzfassaden oder verputzte Fachwerkwände auszubilden.

Für Gebäude- oder Fassadenteile sind Verkleidungen zulässig. Der Anteil der Verkleidung darf dabei maximal 30% der Fläche aller Außenwände betragen.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzement- oder Metallpaneelen, keramischen Platten sowie alle Arten von glänzenden Materialien.

Schaufenster sind so zu gestalten, dass sie ihren Zweck erfüllen. Vollflächiges Bekleben von außen oder von innen ist unzulässig.

1.6 Farbgebung

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außenliegende Mauern sind helle Farben zulässig. Glänzende Außenanstriche sind unzulässig.

Die Außenwände sind mit zueinander passenden Farben zu gestalten. Soweit Fenster, Rollladenkästen und Eingangselemente wie Türen und Tore nicht weiß oder in Naturholztönen gestaltet werden, ist die Farbgebung auf die farbliche Gestaltung der übrigen Wandflächen abzustimmen.

Für kleinteilige Einzelelemente sind akzentsetzende Farben zulässig. Gebäudesockel und andere abgesetzte Fassadenteile können farblich abgesetzt werden.

2. Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten

- 2.1 Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung, das heißt auf dem Betriebsgrundstück angebracht werden, unabhängig davon im Rahmen des von der Gemeinde vorgegebenen Leitsystems.
- 2.2 Die Eigenwerbung muss gegenüber der Fremdwerbung für Firmen oder Produkte deutlich überwiegen.
- 2.3 Bei Werbeanlagen, die flächig an der Fassade angebracht sind, darf die Höhe der Werbeanlage maximal 0,70 m zuzüglich 10% Toleranz betragen. Ihre horizontale Ausdehnung darf nicht länger sein als 2/3 der Gebäudefront. Wo mehrere Werbeanlagen an einer Gebäudeflucht angebracht sind, ist dieses Maß für alle Anlagen zusammen einzuhalten. Bei senkrechten Werbeanlagen gelten die genannten Maße sinngemäß.
- Ausnahmen können nur bei großformatigen Fassaden und wenn sich die Werbeanlage im Größenverhältnis an den Bauteilen der Fassade orientiert, erteilt werden.
- 2.4 Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.
- 2.5 Generell unzulässig sind folgende Werbeanlagen:
- a) Werbeanlagen an Brücken, Stegen und Geländern
 - b) Werbeanlagen an Bäumen
 - c) Werbeanlagen an Einfriedigungen
 - d) Werbeanlagen an Laternen mit Ausnahme von solchen bei öffentlichen Wahlen
- 2.6 Als dauerhaft gelten Werbeanlagen, die länger als 3 Wochen angebracht sind.

Als dauerhafte Werbeanlagen sind unzulässig:

- a) Werbeanlagen, die gebäudeprägende Bauteile und Gestaltungselemente überdecken oder beeinträchtigen
- b) Werbeanlagen auf oder an Gebäuden an traufseitigen Fassaden über der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses, bei giebelseitigen Fassaden über der Fensterbrüstung des Dachgeschosses, auf Dächern, Schornsteinen oder hochragenden, das Ortsbild beeinflussenden Bauteilen

- c) freistehende oder von der Fassade abstehende Werbeanlagen mit mehr als 1,00 m² Gesamtfläche zuzüglich 10% Toleranz und einer Ausladung bei von der Fassade abstehenden Werbeanlagen von mehr als 0,80 m incl. Konstruktion zuzüglich 10% Toleranz. Bei mehreren Betrieben auf einem Grundstück beziehungsweise in einem Gebäude sind Ausnahmen zulässig. Die Gesamtfläche aller derartigen Werbeanlagen darf jedoch 1,5 m² zuzüglich 10% Toleranz nicht überschreiten. Als Werbeanlagen in diesem Sinn gelten auch an der Fassade befestigte Fahnen wie z. B. Totto-Lotto oder Eismarken.

Bei den genannten Flächen ist die Konstruktion für die Anbringung der Werbeanlage nicht mitzurechnen.

Ausnahmen können nur bei großformatigen Fassaden und wenn sich die Werbeanlage im Größenverhältnis an den Bauteilen der Fassade orientiert, erteilt werden.

- d) Sinnbilder, Werbefahnen, Attrappen, Figuren oder ähnliche der Werbung dienende Gegenstände. Ausnahmsweise zulässig sind derartige Werbeanlagen für nicht dauerhafte Ereignisse wie z. B. Weltpartag, Geschäftsneueröffnung und Ähnliches.

- 2.7 Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Werbeanlage in Form, Größe und Gestaltung als individuelle Werbeanlage auf den werbenden Betrieb ausgerichtet ist. Standardisierte und seriengefertigte Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Größe selbstleuchtender Werbeanlagen darf bei freistehenden oder von der Fassade abstehenden Werbeanlagen nicht mehr als insgesamt 1,00 m² zuzüglich 10% Toleranz betragen, die Ausladung bei von der Fassade abstehenden Werbeanlagen darf incl. Konstruktion 0,80 m zuzüglich 10% Toleranz betragen. Abweichend von Ziffer 2.3 darf die Höhe selbstleuchtender Werbeanlagen maximal 45 cm und die Breite maximal 2,00 m betragen. Pro Gewerbetreibendem, Geschäftsbetreiber oder Freiberufler im Gebäude ist nur eine selbstleuchtende Werbeanlage zulässig.

Blink- oder Reflexbeleuchtung sowie bewegtes Licht ist für die Beleuchtung von Schaufenstern und bei Werbeanlagen unzulässig.

Laserlichtanlagen sind unzulässig.

Strahler, welche mittels Masken einen Werbetext oder Werbesymbole außerhalb der Stätte der Leistung übertragen sind unzulässig.

Abweichend von vorstehender Regelung ist eine Weihnachtsbeleuchtung zulässig.

- 2.8 Für genehmigungsfreie Werbeanlagen, also für solche mit einer Größe unter 0,5 m², wird eine Kenntnissgabepflicht eingeführt.

Nicht kenntnissgabepflichtig sind Namens- oder Firmenschilder mit einer Größe von bis zu 0,2 m², wenn sie flach an der Wand anliegen und an der Stätte der Leistung angebracht werden.

- 2.9 Automaten sind nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie sich gestalterisch in die Gebäudefassade einfügen, an der sie angebracht werden.

3. Gestaltung von unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen

Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht als Wege, Zufahrten oder Hofflächen genutzt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin dürfen unbebaute Grundstücksflächen nicht als gewerbliche Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Zur Abgrenzung zum öffentlichen Verkehrsraum bis zur vorderen Gebäudeflucht sind Einfriedungen als Hecken, Hecken mit innen liegendem Maschendrahtzaun oder als Holzzäune mit senkrechten Latten zulässig. Die Gesamthöhe darf maximal 1,20 m, innerhalb der Sichtfelder für Kraftfahrer und dgl. max. 0,80 m betragen. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.

Nicht zulässig sind Stacheldrahtzäune, Jägerzäune, waagerechte Bretterzäune, Maschendrahtzäune ohne Hinterpflanzung, Mauern sowie Flechtzäune. Die Gesamthöhe der Einfriedungen im hinteren Grundstücksteil ab der der Straße zugewandten Gebäudeflucht darf maximal 1,50 m betragen. Einfriedungen sind vom Fahrbahnrand 0,75 m zurückzusetzen (Schutzstreifen). Falls ein Hochbordstein vorhanden ist, kann dieser Abstand auf 0,50 m reduziert werden.

Der Abstand von Einfriedungen zum Gehweg muss mindestens 0,25 m betragen.

4. Beschränkung von Außenantennen

Auf oder an Gebäuden ist nur eine Antennenanlage einschließlich Parabolantennen zulässig.

5. Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen und Befreiungen gewährt werden, wenn die Ziele dieser Satzung gewahrt bleiben und die Voraussetzungen des § 56 Abs. 3 und 5 LBO vorliegen.

6. Hinweise

Bei Kulturdenkmalen (siehe Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale) können höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden, als durch die vorliegende Satzung vorgegeben.

Jestetten, den 17. September 2010

Ira Sattler, Bürgermeisterin

GEMEINDE JESTETTEN, KREIS WALDSHUT

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 74 LBO FÜR DAS FÖRMLICH FESTGELEGTE SANIERUNGSGEBIET „ORTSMITTE“

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 1 LBO in der Neufassung vom 24.06.2010 / 16.09.2010

1. Planungsgebiet

Der Bereich für den die örtlichen Bauvorschriften erlassen werden, umfasst die Ortsmitte der Gemeinde Jestetten.

Das Gebiet umfasst demnach:

- den Bereich zwischen Schloßbergstraße, Weihergasse, Scheffelweg, Gartenstraße, Altenburger Straße, Winkelstraße, Mühlenweg, Birretstraße und Hombergstraße.

2. Notwendigkeit

Die Formulierung örtlicher Bauvorschriften ist die folgerichtige Weiterführung der Überlegungen zu den Entwicklungsperspektiven und den Vorbereitenden Untersuchungen. Sie sind demnach Bestandteil der Entwicklungsstrategie für die Gesamtmaßnahme.

In den Entwicklungsperspektiven für die Gemeinde Jestetten werden unter dem Stichwort „Qualitäten fördern“ folgende Aussagen gemacht:

Die geografisch-politische Lage von Jestetten führte im Verlauf der geschichtlichen Entwicklung zu einigen typischen Besonderheiten, die aktuell als Gunst und/oder Belastung erlebbar werden. Nicht selten führte die spezifische Grenzlage zu Gegebenheiten, die hinsichtlich der erwünschten beziehungsweise unerwünschten Auswirkungen der Rubrik „sowohl als auch“ zuzuordnen sind. Das heißt, erhebliche positive Effekte (z. B. der Kaufkraftzufluss aus dem CH Umland) weisen meist auch negative, zumindest fragwürdige Effekte auf, z. B.: Verkehrsaufkommen, Parkierungsprobleme, Veränderungen im Ortsbild durch erhebliche Werbemaßnahmen (Fassaden), z. T. zwiespältiges Fremdbild (Image).

Der Vergleich zu florierenden Fremdenverkehrsgemeinden drängt sich auf:

Auch hier finden sich Beispiele, bei denen die Nachfrage zu einer schleichenden Veränderung in den Ortsbildern beziehungsweise den ländlichen Strukturen führte. Jedoch auch hier hat in den letzten Jahren ein (Bewusstseins-)Wandel eingesetzt. Immer häufiger wird die Frage gestellt, wie weit eine Gemeinde sich dem – vermeintlichen – Druck der Gäste beugen sollte, - insbesondere dann, wenn die eigene Identität unterlaufen und die städtebaulichen Prägungen des Ortes undeutlicher werden. Auch wenn der Kunde als König angesehen wird, rechtfertigt dies nicht jeden Eingriff in das Gefüge und die Ausformungen einer Gemeinde.

Bei funktionellen Zielvorstellungen wird zum Thema Aufwertung der Ortsmitte folgendes ausgeführt:

Die Funktionen „Einkaufen – Wohnen – Durchfahren“ werden auch künftig den Ortskern in Jestetten prägen. Städtebauliche (Sanierungs-)Maßnahmen und Korrekturen beim fließenden und ruhenden Verkehr sind jedoch dringlich, um den historischen Kernbereich aufzuwerten, Atmosphäre und Verweilqualitäten zu schaffen und Wohnen attraktiver zu machen. Neben Besuchern/Kunden und dem Image von Jestetten sollten diese neuen Qualitäten auch – und vor allem – den Bewohnern von Jestetten zugute kommen. Die Präsentation des Ortskerns nach dem Motto „Schaut her, was wir anbieten“ sollte einem selbstbewussten „Schaut her, wer wir sind“ weichen.

In den Vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung der Ortsmitte wird festgestellt: Die vorhandene Siedlungsstruktur von Jestetten weist keine klare Gliederung auf. Die Ortsmitte ist für den Besucher nicht eindeutig erkennbar.

Das Ortsbild entlang der Hauptdurchgangsstraße (Teilbereiche der Schaffhauser- und Waldshuter Straße sowie Hauptstraße) wird durch eine weitgehend geschlossene, allerdings recht uneinheitliche Straßenrandbebauung gekennzeichnet. Entlang der anderen Straßenzüge im Untersuchungsgebiet zeigt sich eine offene, meist sehr lockere Bauweise.

In einigen Quartieren entsprechen die Gebäude nicht dem dörflichen Charakter von Jestetten. Die teilweise vorhandene und wichtige historische Bausubstanz im Ortskern von Jestetten kommt nur an sehr wenigen Stellen zur Geltung.

Die Fassadengestaltung der Gebäude entlang der Hauptverkehrsstraße wird in hohem Maße durch Werbemaßnahmen geprägt.

Bei den Sanierungsgründen und –zielen wird auf folgendes hingewiesen:

Die Gestaltung des Ortsbildes ist z. B. durch die Rekonstruktion historischer Bausubstanz, durch ortsbildgerechte Fassadengestaltung und durch Anpassung von Bauten an das Ortsbild zu verbessern. Ein typischer Ortsbildcharakter ist durch die Aufwertung der historischen Ensembles herauszuarbeiten.

Besonders in gestalterischer Hinsicht bestehen Defizite, welche eine Identifikation der Bewohner und Gewerbetreibenden mit dem Gebiet teilweise erschweren.

Im historischen Kernbereich ist durch eine Rekonstruktion traditioneller Gebäude, durch eine Aufwertung der historischen Bausubstanz und durch eine gestalterische Anpassung von Bauten an das Ortsbild – im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen – die Atmosphäre zu verbessern.

Eine dringend erforderliche Regulierung der Form und Gestaltung von Werbemaßnahmen entlang der Bundesstraße sollte über eine Gestaltungssatzung erfolgen.

Zusammenfassend ist festzustellen:

Das Baugeschehen in der Ortsmitte hat sich in den letzten Jahren vermehrt unter dem Stichwort „Individualismus“ entwickelt. Eine zufriedenstellende Einfügung im Sinne und im Interesse der Allgemeinheit hat darunter gelitten. Um hier Regelungen zu treffen, die die Höhenentwicklung und grundsätzliche Gestaltung der Gebäude und Freianlagen sowie Werbeanlagen u. ä. umgebungsverträglich machen, ist der Erlass Örtlicher Bauvorschriften notwendig.

Deshalb hat der Gemeinderat der Gemeinde Jestetten beschlossen, für das umschriebene Gebiet Örtliche Bauvorschriften zu erlassen.

3. Bestand

Entsprechend der Systematik des § 74 LBO lassen sich die Ortsbildcharakteristika für Jestetten wie folgt gliedern und definieren.

Baukörper

Die Gebäude in der Ortsmitte von Jestetten stellen sich ausschließlich als Einzelbaukörper dar. Wenn unterschiedliche Nutzungen (z.B. Wohnhaus und Scheune) gegeben sind, lassen sich diese an der Baukörper-Struktur ablesen.

Die Gebäude sind in der Regel mehrgeschossig mit ausgebautem Dach. In Einzelfällen sind auch eingeschossige Gebäude anzutreffen.

Dächer

In der Ortsmitte überwiegt das relativ steil geneigte Satteldach. Bei wenigen Ausnahmen sind flachere Dächer und andere Dachformen anzutreffen.

Dachaufbauten sind in vielfältiger Art und Weise vorhanden.

Auch durchgehende Dachaufbauten sind anzutreffen. Gleiches gilt für sog. Zwerchhäuser. Die Dachaufbauten beschränken sich auf das erste Dachgeschoss. Dachflächenfenster sind nur vereinzelt anzutreffen.

Fassade

Bei den Fassaden überwiegen die, bei denen einschließlich des Erdgeschosses der Wandanteil höher ist als der Fensteranteil. Putzfassaden sind die Regel. In Einzelfällen sind auch Fassadenverkleidungen anzutreffen.

Einzelelemente

Hinsichtlich der Türen, Tore und Fenster lassen sich keine ortstypischen Regeln aufstellen. Ähnliches gilt für Vordächer und Markisen. Vereinzelt sind noch Klappläden vorhanden.

In Einzelfällen sind auskragende Balkone anzutreffen.

Von charakteristischen, baugestalterischen derartigen Einzelelementen für Jestetten kann nicht gesprochen werden.

Bei unbebauten Flächen und Einfriedungen ist ebenfalls eine Vielzahl von verwendeten Materialien und Gestaltungsprinzipien anzutreffen. Hofflächen sind in der Regel versiegelt.

Werbeanlagen

Die Werbeanlagen folgen ausschließlich dem Reklameprinzip aufzufallen. Sie nehmen weder auf das Gebäude noch die jeweilige städtebauliche Situation Rücksicht.

4. Satzungsinhalt

Da das allgemeine Bewusstsein für qualitätsvolles Bauen sehr stark mit finanziellen Erwägungen, bautechnischen und konstruktiven Möglichkeiten, Materialvielfalt, industriellen Angeboten und weiteren derartigen Gesichtspunkten zusammenhängt und die Steuerung des Baugeschehens in der Ortsmitte als Sanierungsgebiet nach Ablauf der Sanierungsmaßnahme entfällt, soll ein Rahmen für die weitere bauliche Entwicklung in Form einer Satzung nach § 74 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg gesetzt werden.

Damit sollen bauliche Veränderungen einer Regelung unterworfen werden, um ein Ausufern des baulichen Individualismus bei allem Respekt vor der grundsätzlichen Baufreiheit zu verhindern.

Gleichzeitig wird durch eine derartige Satzung der Gestaltungsspielraum für Architekten und Bauherrn aufgezeigt, nicht im Sinne einer Einengung, sondern vielmehr mit dem Ziel, Denkanstöße und Anregungen im Interesse einer qualitätsvollen Baugestaltung zu geben.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortsmitte“.

Der sachliche Geltungsbereich der Satzung basiert auf § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg. Für die Gemeinde ist es dabei wichtig, die Grenzen für die Gestaltungsfreiheit abzustecken, ohne bis in alle Einzelheiten eine Regelung zu treffen.

Zu Ziffer 1.1 Baukörpergestaltung

Der Satzungsinhalt muss sich zu diesem Gesichtspunkt auf neue Baukörper beziehen. Vorhandene Baukörper können nicht einbezogen werden. Dies würde eine Erhaltungssatzung nach dem BauGB oder Kulturdenkmaleigenschaft voraussetzen.

Die Festsetzungen zu den Baukörpern sollen sicherstellen, dass die Baustruktur der Ortsmitte auch in Zukunft gewahrt bleibt. Nur so kann diese ihre Identifikationsfunktion auch künftig wahrnehmen.

Damit sind großflächige Baukörper, die sowohl hinsichtlich der Kubatur wie auch der Fassadenlänge nicht dem bisherigen Maßstab der Ortsmitte entsprechen, ausgeschlossen. Der rechteckige Grundriss und die rechtwinklige Form stellen ebenfalls sicher, dass das bisherige Gesamtgefüge nicht durch Sonderbauformen wie Rundtürme oder Ähnliches gestört wird.

Die Festsetzung, dass Ecküberstände ohne Abstützungen nicht zulässig sind, bedeutet, dass keine auskragenden Obergeschosse sozusagen frei schwebend in Erscheinung treten. Dies schließt für die Zukunft Arkadenlösungen oder Ähnliches nicht aus. Allerdings muss immer entsprechend der bisher in der Ortsmitte anzutreffenden Bautradition die Tragkonstruktion des Gebäudes durchgängig erkennbar bleiben.

Zu Ziffer 1.2 Dachformen und Ziffer 1.3 Dacheindeckung

Die Regelungen zu den Dächern betreffen das Erscheinungsbild der Ortsmitte. Durch diese Regelungen sollen Störungen der Dachlandschaft und hinsichtlich der Fernwirkung dieses Bereiches vermieden werden.

Die Festsetzung, dass geneigte Dächer mit mindestens 35° zulässig sind, stellt sicher, dass die Dächer vom Straßenraum aus für Fußgänger als solche erkennbar sind. Niedrigere Dachneigungen wären nicht mehr als Dachflächen wahrnehmbar. Die Forderung, dass mindestens zweiseitig geneigte Dächer herzustellen sind, schließt Pultdachlösungen aus. Diese wären für die Ortsmitte zumindest bei Hauptbaukörpern atypisch. Andererseits sind Walmdächer oder Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Forderung, für die Dacheindeckung kleinformatische Ziegel oder Dachsteine in bestimmten Farbtönen zu wählen, ist damit zu begründen, dass großformatige Dacheindeckungen oder andere Materialien zu empfindlichen Störungen des Erscheinungsbildes der Dachlandschaft der Ortsmitte führen. Dies gilt auch bei Verwendung von glänzenden Materialien wie z. B. glasierten Ziegeln. Deshalb sind auch diese nicht zulässig.

Zu Ziffer 1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Hier wurden die Festsetzungen der Dachgaubensatzung der Gemeinde übernommen.

Zu Ziffer 1.5 Fassaden- und Wandgestaltung und Ziffer 1.6 Farbgebung

Die Regelungen für die Fassaden und die baulichen Einzelelemente sollen sicherstellen, dass die überkommenen Gestaltungsprinzipien weiter gepflegt werden und keine allzu offene „Spielwiese“ für modische Tendenzen entstehen kann.

Die Forderung nach Putzfassaden oder verputzten Fachwerkfassaden stellt sicher, dass die Wandflächen die Fensterflächen deutlich überwiegen. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwandflächen und die Unzulässigkeit von Fassadenverkleidungen aus bestimmten Materialien steckt einen Rahmen für die Gestaltung ab, um die Harmonie des Erscheinungsbildes der Ortsmitte sicherzustellen.

Für Fassadenverkleidungen wird ein Prozentsatz von 30% vorgegeben. Damit ist sichergestellt, dass eine volle Verkleidung von Gebäuden nicht möglich ist. Es kann jedoch insgesamt eine Giebelfassade verkleidet werden.

Bei der Farbgebung werden helle Farben für zulässig erklärt. Glänzende Außenanstriche sind unzulässig. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, das Erscheinungsbild der Ortsmitte nicht durch auffällige Einzellösungen zu stören.

Gegenüber der ursprünglichen Fassung wird eine Festsetzung zur Farbgebung bei Fenstern, Rollladenkästen und Eingangselementen wie Türen und Tore eingeführt. Auch mit dieser Bestimmung wird das vorgenannte Ziel verfolgt.

Zu Ziffer 2 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen wird versucht, das Bewusstsein für das rechte Augenmaß dieser sicherlich in der Ortsmitte sinnvollen und nicht grundsätzlich auszuschließenden Einrichtungen zu stärken.

Hier geht es in erster Linie darum, Auswüchse zu verhindern. Deshalb werden auch sehr differenzierte Regelungen getroffen. Gerade bei Werbeanlagen oder Automaten zeigt sich, dass die Summe kleinteiliger Fehlentwicklungen eine starke Störung für das Ganze bedeutet. Dem soll vorgebeugt werden. Dabei geht es nicht um eine Gängelung der Grundstückseigentümer beziehungsweise Betriebsinhaber. Vielmehr geht es darum, im Interesse des gesamten Erscheinungsbildes Einzelauswüchse zu verhindern. Dieses Ziel wird mit dem relativ langen Katalog unzulässiger Werbeanlagen verfolgt. Dennoch bleibt noch genügend Spielraum, um in ansprechender Form auf entsprechende Angebote aufmerksam zu machen.

Die seit 2002 gültigen Örtlichen Bauvorschriften haben sich in Bezug auf Werbeanlagen als nicht immer praktikabel erwiesen. Eine Befreiungspraxis hat sich etabliert, von der der Gemeinderat abkommen will. Von einer Arbeitsgruppe wurde ein Änderungsvorschlag erarbeitet, der sowohl die Interessen der Gewerbetreibenden als auch städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigt.

Durch die Änderungen soll erreicht werden, die in der Vergangenheit immer wieder nur durch Befreiungen zu realisierenden Werbeanlagen in Zukunft satzungskonform zu ermöglichen. Die überarbeitete Satzung schafft für den Antragsteller einen größeren Spielraum. Dem Gemeinderat verbleibt durch die Möglichkeit, Ausnahmen zu erteilen, immer noch eine gewisse Einflussnahme auf die Gestaltung.

Die Festsetzung einer Erfordernis eines Kenntnissgabeverfahrens für bestimmte Werbeanlagen und Automaten, die an sich gemäß der Landesbauordnung verfahrensfrei sind, ist notwendig, um die Einhaltung der Regelungen der Örtlichen Bauvorschriften überwachen zu können und insbesondere aber auch um den Informationsaustausch zwischen Eigentümern beziehungsweise Bauherren und Gemeinde sicherzustellen.

Automaten sollen generell nicht angebracht werden. Ausnahmsweise sind sie bei gestalterischem Einfügen in die Fassade zulässig.

Zu Ziffer 3 Gestaltung von Freiflächen, Einfriedungen

Die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke haben neben einer optischen auch eine kleinklimatologische Funktion. Das Ausmaß der Versiegelung soll grundsätzlich zurückgedrängt werden.

Die Unzulässigkeit gewerblicher Arbeits- und Lagerflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist mit gestalterischer Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes zu begründen. Damit sind von der „Öffentlichkeit“ losgelöste längerfristige Störungen ausgeschlossen. Nicht als Arbeits- oder Lagerflächen gelten in diesem Zusammenhang Verkaufsflächen im Freien.

Mit den Festsetzungen zu den Einfriedungen soll eine gewisse Vielfalt ermöglicht werden, ohne dass ein Durcheinander entsteht, das letztlich zu Störungen des Erscheinungsbildes führt.

Zu Ziffer 4 Antennenanlagen

Hier wird versucht unter Wahrung der Informationsfreiheit Auswüchse in der Anzahl der zur Verfügung stehenden technischen Einrichtungen zu verhindern.

Jestetten, den 17. September 2010

Ira Sattler, Bürgermeisterin