

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**

Zur Kenntnis: **Ortsbeirat Mitte**

---

**Betreff: Stadtbildsatzung  
Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Bezug: 204a/2003, 369/2004, 209/2005, 209a/2005, 129/2008, 129a/2008, 129b/2008

Anlagen: Stadtbildsatzung in der Fassung vom 27.08.2008 mit Anlagen (Anlage 1)

Glossar der Stadtbildsatzung in der Fassung vom 27.08.2008 (Anlage 2)

Begründung zur Stadtbildsatzung in der Fassung vom 27.08.2008 (Anlage 3)

---

### **Beschlussantrag:**

Die Satzung zur Erhaltung und Gestaltung des historischen Stadt- und Straßenbildes im Tübinger Stadtkern (Stadtbildsatzung) wird mit Anlagen, Glossar und Begründung in der Fassung vom 27.08.2008 nach §§ 74 und 75 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), § 172 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.

### **Ziel:**

Die Stadtbildsatzung vom 14.01.1991 wurde an die verschiedenen Gesetzesänderungen und an die Rechtssprechung angepasst, wurde übersichtlicher gestaltet, teilweise vereinfacht. Sie soll künftig in begründeten Einzelfällen Ausnahmen ermöglichen.

### **Begründung:**

#### **1. Anlass / Problemstellung**

Von der Architektenschaft wird häufig beklagt, dass die Stadtbildsatzung zu historisierender Bauweise zwingt. Die Verwaltung ist zwar der Auffassung, dass die Stadtbildsatzung dazu auffordere, zeitgenössische Details auf der Grundlage der Bautradition der Altstadt zu entwickeln, sie kann sich aber vorstellen, dass bei entsprechender Qualität Ausnahmen von der Stadtbildsatzung möglich gemacht werden. Bereits im Konzept zur Stärkung der Altstadt hat die Verwaltung vorgeschlagen, die Stadtbildsatzung um Ausnahmetatbestände zu erweitern.

## **2. Sachstand**

Der Gemeinderat hat am 13.12.2004 die Verwaltung beauftragt, in einer Arbeitsgruppe Vorschläge zu erarbeiten, wie die Stadtbildsatzung weiterentwickelt werden kann. In die Arbeitsgruppe wurden Vertreter der Architektenkammer, Kreishandwerker, HGV, TÜ Gast/Hoga, Haus- und Grundeigentümerverein, Schwäbischer Heimatbund, BI Altstadt und die Denkmalpflege des Regierungspräsidiums eingebunden. In der Arbeitsgruppe wurden die Grundzüge für die Weiterentwicklung festgelegt (vgl. Vorlage 209/2005, 209a/2005)

Der Gemeinderat hat die Grundzüge für die Weiterentwicklung am 10.10.2005 gebilligt. Die Stadtbildsatzung wurde daraufhin in der Verwaltung überarbeitet und anschließend dem Beteiligungsverfahren zu Grunde gelegt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gingen vom Regierungspräsidium Tübingen, Referat Denkmalpflege und von der Industrie- und Handelskammer Reutlingen (IHK) Stellungnahmen ein, die zu einer deutlichen Änderung der Stadtbildsatzung geführt haben. Der Gemeinderat hat daher in der Sitzung am 05.05.2008 den geänderten Entwurf der Stadtbildsatzung gebilligt und beschlossen, den Entwurf erneut auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen. Im Zuge des erneuten Beteiligungsverfahrens ging 1 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit und eine Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen, Referat Denkmalpflege ein. Die IHK ist mit der vorliegenden Stadtbildsatzung einverstanden.

### **2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

#### **Herr Ernst E. Gumrich, Beim Nonnenhaus 7 (01.06.2008)**

H. Gumrich schlägt vor, dass in die Stadtbildsatzung eine Generalklausel aufgenommen wird, mit folgendem Inhalt:

„Werden mehrere Häuser gemeinsam überwiegend zu Wohnzwecken saniert, so kann von einzelnen zwingenden Bestimmungen der Stadtbildsatzung mit Zustimmung des Gestaltungsbeirats und einfachem Gemeinderatsbeschluss abgewichen werden, wenn auf andere Weise aktueller Wohnkomfort und energetisch verantwortliches Sanieren für ein generationengerechtes Wohnen (z. B. Aufzüge, ausreichende Belichtung, gemeinsame Treppenhäuser, Loggien, Blockheizkraftwerke usw.) nicht oder nur mit unvermeidbaren Kosten realisiert werden können.“

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass aktueller Wohnkomfort und energetisch verantwortliches Sanieren mit der Stadtbildsatzung möglich ist:

In den Fällen, bei denen das Gebäude kein Kulturdenkmal ist, sind Änderungen im Innern zur Steigerung des Wohnkomforts (Bsp. Treppen, Aufzüge, Heiztechnik, elektrische Ausstattung, Küchen, Bäder) durch die Regelung der Stadtbildsatzung nicht berührt.

Lediglich Balkone, Loggien und die Menge des Tageslichts können durch die Stadtbildsatzung tangiert werden, zum Beispiel bei der Anzahl und Größe der Dachaufbauten oder bei der Regelung, dass Fenster die Proportionen des historischen Bestands wahren müssen. In der Regel wird die Belichtungssituation aber durch die geschlossene Bauweise und durch die historisch bedingten tiefen Grundrisse geprägt. Hier würden Befreiungen von der Stadtbildsatzung keine Verbesserungen bringen.

Die Stadtbildsatzung schränkt das zeitgemäße Dämmen eines Gebäudes nicht ein, selbst Kulturdenkmale in der Altstadt sind heute zum Teil bereits mit Vollwärmeschutz versehen (Beispiel: Umweltzentrum, das Gebäude der GWG Lange Gasse 64 und einige private Bauten).

Auch der Vorstellung, logistische und finanzielle Vorteile durch das gemeinsame Entwickeln benachbarter Gebäude zu generieren, steht die Stadtbildsatzung nicht entgegen. In der Stadtbildsatzung ist lediglich geregelt, dass „bei der Fassadengestaltung (...) sich benachbarte Baukörper durch unterschiedliche Traufhöhen und Gesimshöhen und Brüstungs- oder Sturzhöhen voneinander abheben sollen, ohne dass die Einheitlichkeit der Gestaltungselemente verlorengelht (§ 4(1)). In den zusätzlichen Vorschriften für die historischen Straßen und Plätze und für die Neckarfront ist darüber hinaus geregelt, dass „die äußere Gestaltung benachbarter Einzelbaukörper (...) weder in der Fassade noch im Dach so zusammengezogen werden darf, dass sie als ein Baukörper erscheinen“ (§ 10). Diese Regelungen schließen aber nicht aus, dass ein Investor mehrere zusammenhängende Gebäude erwirbt und en bloc saniert. Selbst eine Bündelung der Erschließung für mehrere Gebäude schließt die Stadtbildsatzung nicht aus, wengleich man in Frage stellen kann, ob es städtebaulich und bauhistorisch Sinn macht, die gewachsene Parzelligkeit derart zu verändern.

Nach Auffassung der Verwaltung sind es allein eigentumsrechtliche Aspekte und Fragen des Wohnungsmarktes, also rein privatrechtliche Gründe, die dafür verantwortlich sind, dass bisher bestehende Gebäude nicht in Form von „Sanierungsensembles“ an moderne Wohnverhältnisse angepasst worden sind. Sollten dennoch im Einzelfall Regeln der Stadtbildsatzung der Realisierung eines „Sanierungsensembles“ entgegenstehen, besteht nach den Regelungen der Stadtbildsatzung grundsätzlich die Möglichkeit, über den Gestaltungsbeirat eine Befreiung zu erreichen. Es braucht hierfür deshalb keiner Generalklausel für die die Sanierung von Ensembles.

Kriterium der Befreiung muss aber das Erreichen des Satzungszieles sein, nämlich der Gestaltung des Stadtbildes. Nicht vorstellbar ist nach Auffassung der Verwaltung, dass eine Befreiung aus finanziellen Gründen erteilt werden kann, erst Recht nicht, wenn dieser Grund für die Sanierung von Ensembles gelten soll, Bauherren von Einzelgebäuden eine Befreiung aus diesem Grund aber verwehrt wird. Kostentreibend sind in aller Regel Grundrissänderungen im Innern, die ohne Rücksicht auf die Tragstruktur des Bestandes durchgeführt werden oder Schäden am Tragwerk, die repariert werden müssen. Auch die Aufrüstung des historischen Bestands an Erdbebensicherheit, Brandschutz und Schallschutz ist teuer. Alle diese Aspekte haben nichts mit der Stadtbildsatzung zutun. Wenn solche Kosten bei der Gestaltung der Fassaden, also des Straßenbildes kompensiert werden dürften, würde die Stadtbildsatzung ins Leere laufen.

## **2.2      Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### **Regierungspräsidium Tübingen (30.07.2008)**

Das Regierungspräsidium regt an, die in § 3 Abs. 3 der Stadtbildsatzung genannten „Ladenfronten aus Gusseisen“ durch den Begriff „historische Ladenfronten“ zu ersetzen, damit in der Satzung überall derselbe Begriff verwendet wird.

Zur Definition des Begriffs „öffentlicher Verkehrsraum“ wird angeregt, die Begründung der Stadtbildsatzung um den Begriff des öffentlichen Verkehrsraums zu ergänzen.

Weiter wird angeregt, in § 19 der Stadtbildsatzung einen Hinweis auf die Rechtsgrundlagen der Ausnahmeregelungen des § 56 Abs. 3 LBO und in § 20 der Stadtbildsatzung einen Hinweis auf die Rechtsgrundlagen des § 50 Abs. 5 LBO aufzunehmen.

Um die Geschlossenheit der Dachlandschaft zu erhalten wird angeregt, die bisherigen Regelungen der Stadtbildsatzung über Dächer beizubehalten: Dacheinschnitte, Glasdachflächen und Solaranlagen sollen nur im mittleren Drittel der Dachfläche, parallel zum First gemessen, zulässig sein. Liegende Dachfenster und Glasdachflächen sollen max. 1,1 m<sup>2</sup> groß sein, größere Glasdachflächen und Solaranlagen ausnahmsweise dann, wenn sie die Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht beeinträchtigen.

Im § 15 der Stadtbildsatzung sollte Wert darauf gelegt werden, dass ausschließlich Holzfenster verwendet werden, da sich Holzfenster aus der Nähe gesehen von Kunststofffenstern unterscheiden.

Wichtig sei, dass in § 15 Abs. 4 der Stadtbildsatzung im Hinblick auf die Erhaltungswürdigkeit des Altstadtbildes eine echte Zweiflügligkeit der Fenster gefordert wird. Ein Vorteil davon sei auch, dass die geöffneten Flügel nicht so weit in den Raum hineinragen wie einflügelige Fenster.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

In § 3 Abs. 3 der Stadtbildsatzung wurde der Begriff „Ladenfronten aus Gusseisen“ in „historische Ladenfronten“ geändert.

Der Begriff des öffentlichen Verkehrsraums wurde im Glossar zur Stadtbildsatzung und die Hinweise auf die Rechtsgrundlagen wurden im Satzungstext der Stadtbildsatzung ergänzt.

Mit der „Lockerung“ der Regelungen über Dächer soll einerseits erreicht werden, dass eine kontrollierbare und damit von der Verwaltung vollziehbare Regelung entsteht, andererseits hält die Verwaltung es auch im Interesse zeitgemäßer Wohnungen gestalterisch für angemessen, im vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbaren Bereich einen größeren Spielraum zu schaffen (vgl. Vorlage 129/2008).

Materialvorgaben, wie z. B. die ausschließliche Verwendung von Holzfenstern, sind in Gestaltungssatzungen nur zulässig, wenn diese Vorgaben verhältnismäßig sind und den Eigentumsschutz ausreichend berücksichtigen. Kunststofffenster auszuschließen hält die Verwaltung für nicht mehr angemessen, und damit für rechtlich nicht zulässig, weil inzwischen auch Kunststofffenster mit schlanken Profilen angeboten werden, die sich von deckend gestrichenen Holzfenstern im Erscheinungsbild kaum unterscheiden (vgl. Vorlage 129/2008).

Die Praxis der letzten Jahre hat gezeigt, dass eine konstruktive Zwei- oder Mehrflügligkeit bei den inzwischen technisch als notwendig geltenden Fensterprofilmaßen nicht immer funktioniert. Die Verwaltung hält es deshalb für nicht mehr angemessen, über die Erscheinung hinaus konstruktive Forderungen zu stellen. Sonderkonstruktionen können von den Denkmalschutzbehörden bei Kulturdenkmälern gefordert werden. Diese Forderung ist nach Auffassung der Verwaltung aber bei sonstigen Gebäuden in der Altstadt nicht erforderlich (vgl. Vorlage 129/2008).

### **3. Lösungsvarianten**

Keine.

### **4. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen und die Stadtbildsatzung als Satzung zu beschließen.

### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Keine.

### **6. Anlagen**

Stadtbildsatzung in der Fassung vom 27.08.2008 mit Anlagen (Anlage 1)  
Glossar der Stadtbildsatzung in der Fassung vom 27.08.2008 (Anlage 2)  
Begründung zur Stadtbildsatzung in der Fassung vom 27.08.2008 (Anlage 3)

---

<b>Stadtbildsatzung</b>
-------------------------

vom 27.08.2008

## **Satzung zur Erhaltung und Gestaltung des historischen Stadt- und Straßenbildes im Tübinger Stadtkern (Stadtbildsatzung)**

vom 27.08.2008

Aufgrund von §§ 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252) und von § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sowie von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20) hat der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen in öffentlicher Sitzung am xx.xx.2008 folgende Erhaltungssatzung und örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

### **Präambel**

Der Tübinger Stadtkern ist von Zerstörungen des letzten Krieges nahezu verschont geblieben; auch sind in den letzten 60 Jahren nicht allzu viele schwerwiegende Eingriffe in den baulichen Bestand der Altstadt vorgenommen worden. Daher besteht in Tübingen 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 beibehalten werden, aus denen es sich zusammensetzt: 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. Deshalb sind auf der einen Seite detaillierte Bauvorschriften notwendig und auf der anderen Seite Abbruchmaßnahmen auf unausweichliche Fälle zu beschränken.

### **I. Teil**

#### **Ziel und Geltungsbereich der Satzung**

##### **§ 1 Ziel der Satzung**

**1**

**Tübingen** ist, das charakteristische, historische Erscheinungsbild der Tübinger Alt-Universitätsstadt zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die für das Altstadtbild charakteristischen, unten genannten Merkmale dürfen nicht beseitigt werden. An Gebäuden, an denen diese Merkmale vorhanden sind, die in der Vergangenheit abhanden kamen, sind sie bei baulichen Vorhaben durch diese Satzung wieder herzustellen. Soweit auf historische Merkmale abgestellt

wird, sind damit Merkmale aus den Baustilen des Mittelalters bis zum Historismus, bei Ladenfronten und Türen bis zum Jugendstil gemeint.

- (2) Das historische Erscheinungsbild der Tübinger Altstadt ist geprägt:
- a) durch die Führung der Straßen (abgeknickte Straßenfronten und Straßenverengungen vor Platzräumen im mittelalterlich geprägten Bereich, geradlinige Straßen mit eingeschobenen Plätzen im klassizistisch geprägten Bereich), durch die Grundrisse der Plätze, durch die Stellung und Reihung der Gebäude an den Straßen und Plätzen, durch die Stellung der Gebäude zueinander und in der Einordnung von außergewöhnlichen Einzelbauwerken in die Abfolge von gleichartigen Bürgerhäusern (Oberstadt) und Kleinbauernhäuser (Unterstadt),
  - b) durch die geschlossene Bauweise (selbst dort, wo die Einzelgebäude durch schmale Hofzufahrten voneinander getrennt sind), die jedoch gegliedert wird durch die Aufteilung der Straßen - und Platzfronten in Einzelgebäude und - im mittelalterlichen Bereich - durch Knickungen und wesentlich seltenere Versätze im Baulinienverlauf. Durch diese Gliederung wird eine auf das menschliche Maß bezogene Maßstäblichkeit hergestellt.
  - c) durch die gleichartige Behandlung benachbarter Gebäudefassaden durch einheitliche Konstruktions- und Gestaltungsweisen, jedoch bei unterschiedlicher Proportionierung (z.B. bewirken unterschiedliche Gebäudebreiten und -höhen unterschiedliche Geschosshöhen und -zahlen, unterschiedliche Gesims-, Brüstungs-, Sturz- und Traufhöhen, gegenseitig versetzte Geschossebenen sowie die Staffelung der Gebäude am Hang eine für die Altstadt typische Abwechslung und maßstäbliche Gliederung).
  - d) in der Geschlossenheit der Dachlandschaft, welche durch die Einheitlichkeit der Formen und Materialien bei der Gestaltung der Dächer entsteht.
- (3) Die Einzelgebäude der Tübinger Altstadt sind geprägt durch folgende historische Gestaltungselemente:
- a) Sockelgeschosse aus massivem Mauerwerk,
  - b) Obergeschosse aus feingliedrigem Fachwerk, geschossweise vorspringend, verputzt oder mit frei liegendem Fachwerk,
  - c) hochformatig proportionierte Gebäudefronten; Dabei werden die Einzelgebäude durch vielfältige Unterteilung der Gebäudeoberflächen in Teilflächen ebenfalls gegliedert (und zwar durch unterschiedliche Tür- und Fensterhöhen und -breiten, durch Elemente wie Geschossvorsprünge, Zahl und Stellung der Fenster, Klappläden, Sonnenschutzvorrichtungen, Gesimse, Pfosten usw. und durch die Anordnung der Öffnungen und der geschlossenen Flächen). Auch bei diesen Gliederungen kommt die in Absatz 2 erwähnte Maßstäblichkeit zum Ausdruck.
  - d) Reihung von stehend rechteckigen Einzelfenstern mit Sprossenteilung und Fensterläden.
  - e) Individuelle Besonderheiten an einzelnen Gebäuden. Dazu gehören z.B. historische Ladenfronten, Eingänge, Erker, Zierfiguren, Wappen, Erinnerungssteine/-tafeln, Konsolsteine, Balkenköpfe, Tür- und Fensterumrahmungen, Wandmalereien aber auch

unregelmäßige Erscheinungsformen der erwähnten Gestaltungselemente (z.B. Vorkragung des Obergeschosses an einer Fassadenecke geringer als an der anderen).

- (4) Es ist nicht die Intention der Satzung, dass neue Gebäude als Kopien historischer Gebäude errichtet werden. Vielmehr lässt die Satzung auch Neubauten zu, bei denen in einem freien und phantasievollen Umgang mit den die Tübinger Altstadt bestimmenden, historischen Gestaltungselementen eine durchaus zeitgemäße Baugestalt erreicht werden kann.

## § 2 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung wird durch folgende Straßen, Parzellen und Wasserläufe (je einschließlich) begrenzt:

im Norden:	Ammer
im Osten:	Brunnenstraße 1 Wilhelmstraße 22, 20, 18, 16, 14, 12, 8 Am Lustnauer Tor 2 und 3 Österbergstraße, Österbergstraße 16 Parzellen 508/5, 511/1, 511/3 Gartenstraße 12 Neckar Parzelle 11
im Süden:	Wöhrdstraße Karlstraße 3, 2/1 Uhlandstraße 7, 11, 13, 15 Uhlandstraße
im Westen:	Alleenbrücke Haeringstaffel Schwärzlocher Straße 9 und 11 Schwärzlocher Straße Gerstenmühlstraße Rappstraße

Diese Begrenzung ist als blaue Umrandungslinie im Lageplan vom 27.08.2008 dargestellt, welcher als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist.

- (2) Innerhalb des Geltungsbereiches gelten:
- a) allgemeine Vorschriften für den gesamten Geltungsbereich der Satzung (II. Teil)
  - b) zusätzliche Vorschriften für bestimmte, besonders schützenswerte historische Straßen und Plätze und für die Neckarfront (III. Teil).
- (3) Zu den besonders schützenswerten historischen Straßen und Plätzen gehören folgende Straßen und Plätze mit den zugehörigen Gebäudefronten und Dachpartien:
- Am Lustnauer Tor
  - Am Markt

Am Stadtgraben bei Gebäuden 2, 19 - 27 und bei Gebäude Wilhelmstraße 3  
Ammergasse  
Am kleinen Ämmerle mit Flurstück 230  
Bachgasse mit Flurstück 217/7  
Bei der Fruchtschranne  
Beim Nonnenhaus Gebäude 3 – 7  
Burgsteige mit Flurstücke 126/6, 126/7, 126/9 und Flurstück 90/1  
Bursagasse mit Flurstück 130/11  
Clinicungasse mit Nordseite der Parzelle Bursagasse 1 und Flurstücke 133/4, 133/5 und 133/6  
Collegiumsgasse  
Froschgasse mit Flurstücke 185, 186 und Nordseite der Parzelle 201/10  
Gambrinusgasse  
Haaggasse  
Hafengasse  
Hasengässle  
Hinter der Kunstmühle  
Hintere Grabenstraße, nur Südseite bis bei Gebäude Lange Gasse 60, 62 und 64  
Hirschgasse  
Hohentwielgasse mit Flurstück 306/3  
Holzmarkt  
Im Zwinger, nur Ostseite  
Jakobsgasse mit Flurstück 286/1  
Judengasse  
Kapitänswegle  
Karrengässle  
Kelternstraße, nur Südseite bei der Kelter  
Kirchgasse  
Klosterberg  
Kornhausstraße mit Flurstück 5/36  
Kronenstraße  
Krumme Brücke  
Lange Gasse mit Flurstücke 163/8, 167/5, 184/3, 184/5, 184/7 und 213  
Lazarettgasse  
Madergasse mit Flurstück 241/2  
Marktgasse  
Metzgergasse bei Gebäude 1 - 5 und bei Gebäude 33 – 39  
Mordiogasse  
Mühlstraße  
Münzgasse mit Flurstück 127/3  
Neckarbad  
Neckargasse mit Flurstück 139/1  
Neckarhalde  
Neue Straße  
Neugässle mit Flurstück 91/6  
Neustadtgasse mit Flurstück 212/1  
Nonnengasse bei Gebäude 1 - 5 und bei Gebäude 2 – 10  
Pfleghofstraße  
Rathausgasse  
Salzstadelgasse mit Flurstück 276/1  
Schmiedtorstraße mit Flurstück 233/7

Schulberg  
Seelhausgasse  
Stiefelhof  
Süßenloch  
Umlandstraße zwischen Gebäude 10 und 24  
Urbangasse  
Vor dem Haagtor  
Wienergässle  
Wilhelmstraße bei Gebäude 3 und Ostseite bis Brunnenstraße 1  
Zwingerstraße

Diese Straßen und Plätze sind in der Anlage 2 blau dargestellt.

- (4) Die Neckarfront wird durch die am Südhang nördlich des Neckars zwischen Mühlstraße und Haeringstaffel gelegenen Gebäude gebildet; sie ist in der Anlage 3 durch eine blaue Schraffur dargestellt.

Zur Neckarfront gehören nicht:

- a) die nördlichen Fassaden der in diesem Gebiet gelegenen Gebäude,
- b) die vom öffentlichem Verkehrsraum am Neckar, von der Eberhardsbrücke und von der Alleenbrücke aus nicht sichtbaren Teile der Gebäude in diesem Gebiet,
- c) die zur Neckargasse und zur Mühlstraße gelegenen Fassaden der Gebäude Neckargasse 22 und Mühlstraße 1 und 3.

## **II. Teil**

### **Vorschriften für den gesamten Geltungsbereich der Satzung**

#### **§ 3 Allgemeine Anforderungen an bauliche Anlagen**

- (1) Bauliche Vorhaben müssen den Anforderungen dieser Satzung entsprechen, es sei denn es handelt sich um Instandhaltungsarbeiten. Diese müssen den Anforderungen dieser Satzung nur dann entsprechen, wenn das gesamte Bauteil, das einzelnen Anforderungen unterliegt, erneuert wird; bei Fassaden jedoch auch dann, wenn diese geschossweise erneuert wird.
- (2) Bauliche Anlagen und Bauteile sind äußerlich so zu gestalten, dass ein bruchloser städtebaulicher und baulicher Zusammenhang mit dem historischen Gebäudebestand entsteht. Dies gilt insbesondere hinsichtlich
  - a) der Stellung der Gebäude zueinander und zu den Straßen und Plätzen,
  - b) der Größe der Gebäude und des Wechsels in der Größe benachbarter Gebäude,

- c) der Fassadengestaltung und der dabei angewandten maßstäblichen Gliederung,
  - d) der Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Dachlandschaft.
- (3) Folgende Bauteile sind schützenswert und deshalb zu erhalten: Skulpturen, Steinkonsolen, Schlusssteine, Wappen, Erker, historische Ladenfronten, Mauerbogen, Gewände von Türen und Fenstern, historische Türen, Lotteranlagen.

#### **§ 4 Fassaden**

- (1) Bei der Fassadengestaltung sollen sich benachbarte Baukörper durch unterschiedliche Traufhöhen und Gesimshöhen und Brüstungs- oder Sturzhöhen voneinander abheben, ohne dass die Einheitlichkeit der Gestaltungselemente verlorengeht.
- (2) Alle Gebäudefassaden sind als geschlossene Wände mit stehend rechteckigen Einzelöffnungen im Maßstab des historischen Baubestandes auszubilden.  
Ausnahmen von der stehend rechteckigen Form der Öffnung können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Form von historischen Vorbildern im Geltungsbereich übernommen oder abgeleitet ist.  
Fenster, Schaufenster, Türen und Tore sind so anzubringen, dass ihre Oberflächen mindestens 8 cm hinter der Fassade liegen.
- (3) In der Erdgeschosszone sind auch größere und nicht rechteckige Einzelöffnungen zulässig, sofern sie sich zwischen Pfeilern befinden. Die Summe der Pfeilerbreiten muss mindestens 1/5 der Fassadenbreite betragen.
- (4) Die Ausbildung eines Kniestocks ist an Gebäuden, die an den Fassaden der Obergeschosse eine Geschossgliederung aufweisen, nicht zulässig. Einst im Gebäude vorhandene Mezzaningeschosse können wiederhergestellt werden.
- (5) Fassadenverkleidungen aus glatten, polierten, glänzenden und anderen dem Charakter der historischen Materialien fremde Produkten - insbesondere Faserzement, Kunststoff, Metall, Glas, Keramik und Mosaik - dürfen nicht verwendet werden.
- (6) Das Anbringen von Antennen und Parabolantennen ist nur auf vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbaren Fassaden zulässig.
- (7) Vordächer sind an den Straßenfronten nicht zulässig.

#### **§ 5 Dächer**

- (1) Bauliche Vorhaben dürfen die Dachlandschaft in ihrer Einheitlichkeit, Lebendigkeit und Geschlossenheit in Bezug auf Dachformen, maßstäbliche Gliederung, Material und Farbigkeit nicht beeinträchtigen.
- (2) Dächer sind mit einer Neigung von 45° bis 53° auszubilden; es sei denn in der näheren Umgebung des Gebäudes besteht eine einheitlich davon abweichende Dachneigung, in diesem Fall ist diese zu übernehmen. Ausnahmen können zugelassen werden:

- a) bei Dachaufbauten und anderen untergeordneten Bauteilen;
  - b) bei Gebäuden, die historisch eine abweichende Dachneigung aufweisen;
  - c) bei Dächern, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.
- (3) Sofern in der näheren Umgebung des Gebäudes bezüglich der Stellung der Dächer zur Straße, der Dachform oder der Dachaufbauten eine Einheitlichkeit besteht, sollen diese Merkmale übernommen werden.
- (4) Für Dachaufbauten, Dacheinschnitte, liegende Dachfenster, Glasdachflächen und Solaranlagen gilt Folgendes:
- a) Dachaufbauten und liegende Dachfenster dürfen Traufe, First und Ortgang an geneigten Dächern nicht auflösen; der Abstand dieser Bauteile von First, Traufe und Ortgang muss - in der Dachfläche gemessen - mindestens 1,5 m betragen. Der Abstand dieser Bauteile untereinander muss - in der Dachfläche gemessen - mindestens 0,5 m betragen.
  - b) Dachaufbauten dürfen folgende Gesamtlängen nicht überschreiten: bei Satteldächern 1/2 der zugehörigen Gebäudelänge, bei Walmdächern an der Längsseite 1/3 und an der Schmalseite 1/5 der zugehörigen Gebäudelänge. Die Breite von Dachaufbauten mit einer Höhe von mehr als 1,1 m darf 1,5 m nicht überschreiten. Dachaufbauten und ihre Dächer müssen in das Hauptdach eingebunden werden. Sie dürfen kein zum Hauptdach gegenläufiges Gefälle haben.  
Pro Dachgeschoss und Dachfläche ist ein liegendes, flächenbündig eingebautes Dachfenster mit einer maximalen Größe von 0,7 m auf 1,0 m zulässig. Die Breite des liegenden Dachfensters wird auf die maximal zulässige Gesamtlänge von Dachaufbauten angerechnet.
  - c) Dacheinschnitte, über § 5 (4) a und b hinaus gehende liegende Dachfenster, Glasdachflächen und Solaranlagen sind nur auf Dachflächen zulässig, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind. Ausnahmen sind im Rahmen von § 19 dieser Satzung möglich.
- (5) Rahmen von liegenden Dachfenstern sind in dunklen Tönen auszuführen.
- (6) Lotteranlagen mit den zugehörigen Fassadenöffnungen und Klappläden sind bei baulichen Vorhaben zu erhalten und instand zu setzen, sofern das Vorhaben den Bereich umfasst, in welchem sich die Lotteranlage befindet.
- (7) Auf geneigten Dächern ist im Interesse eines farbigen, jedoch einheitlichen Gesamtbildes naturrotes Ziegelmaterial zu verwenden. Dies gilt auch für Dachaufbauten. Zulässig sind nur Biberschwanzziegel und Strangfalzziegel. Dächer bestehender Gebäude, die bauzeitlich mit Doppelmuldenfalzziegel gedeckt waren, können wieder mit diesen Ziegeln gedeckt werden.
- (8) An geneigten Dächern sind der Ortgang mit Zahnleiste und die Traufe als Kastengesims mit vorgehängter Rinne auszubilden; der Ortgang muss 15 cm - 25 cm, die Traufe mindestens 30 cm vorspringen. Ausnahmen sind zulässig, wenn am Gebäude historisch andere Gestaltungsformen bestehen. Die Ortgangausbildung mit Windbrett und Blechabde-

ckung ist nur bei schräg geschnittenen Dächern und bei Dachdeckung mit Doppelmuldenfalzziegel zulässig.

- (9) Verwahrungen, Dachrinnen, Fallrohre und Entlüftungsrohre sind in Metall mit matter Oberfläche herzustellen oder in gedeckter Farbe zu halten.
- (10) Entlüftungskamine, Schornsteine und Abgasleitungen sollen, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, in verputzter Form ausgeführt werden.
- (11) Das Anbringen von Antennen und Parabolantennen ist nur auf Dachflächen zulässig, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind. Ausnahmen sind zulässig, wenn dem Recht, sich aus allgemein zugänglichen Quellen ungehindert zu unterrichten (Informationsfreiheit nach Art. 5 Abs. 1 GG) auf andere Weise (z.B. Gemeinschaftsantennen, Kabelanschluss) nicht entsprochen werden kann. Leitungen zu Antennen und Parabolantennen dürfen nicht auf der Fassade verlegt werden, wenn diese vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar ist.

## **§ 6 Werbeanlagen, Automaten**

- (1) Werbeanlagen sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Näheres regelt die Landesbauordnung. Zu den Werbeanlagen können auch Fahnen, Wimpel, Steckfahnen, Girlanden u. ä. gehören.
- (2) Außerhalb von Kerngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (3) Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung einschließlich registrierter Waren- und Firmenzeichen.
- (4) An den zur Neckarfront gehörenden Gebäudeseiten sind Werbeanlagen und Automaten nicht zulässig.
- (5) An den einzelnen Gebäudeseiten ist je Geschäft, Behörde, Dienstleistungsbetrieb usw. nur eine Werbeanlage zulässig; dabei bleiben historische schmiedeeiserne Ausleger, im Erdgeschoss angebrachte Hinweisschilder bis zu jeweils 0,1 m<sup>2</sup> Größe und Schaukästen unberücksichtigt. Eine Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie einheitlich gestaltet ist. Dabei ist allerdings die Kombination eines Auslegers mit einer anderen Werbeanlage oder die Gestaltung einer Werbeanlage aus mehreren Auslegern nicht zulässig.
- (6) Eine Werbeanlage darf sich nicht auf mehr als ein Gebäude erstrecken.
- (7) Werbeanlagen sind nur zulässig:
  - a) im Erdgeschoss
  - b) in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses, wenn im Erdgeschoss eine sonst nach dieser Satzung zulässige Werbung nicht möglich ist.

- c) Darüber hinaus ist es - vorbehaltlich der Genehmigung anderer Stellen - zulässig, in den Obergeschossen Weihnachtsdekorationen anzubringen; das gleiche gilt auch für eine maximal vier Wochen pro Jahr, beweglich angebrachte nicht störende Werbeanlage.
- (8) Werbeanlagen müssen von Geschossgesimsen einen Abstand von mindestens 10 cm, von Gebäudekanten einen Abstand von mindestens 20 cm - jeweils in der Fassadenebene gemessen - einhalten.  
Die Brüstungszone im ersten Obergeschoss darf nicht - abgesehen von der Anbringung von Werbeanlagen im Sinne von Abs. 7 b) - abweichend von der übrigen Gestaltung der Obergeschosse angestrichen oder verkleidet werden. Bauteile und Gestaltungselemente, die dem Gebäude ihr charakteristisches Gepräge geben, wie Natursteinpfeiler, Gesimse, o. ä. sowie Bauteile von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung, wie Skulpturen, Steinkonsolen, Schlusssteine, Wappen, Erker, historische Ladenfronten, Mauerbogen, Gewände von Türen und Fenstern, u. ä. dürfen im Zusammenhang mit der Anbringung der Werbeanlage nicht verändert, insbesondere nicht verkleidet oder sonst in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.
- (9) Bei Werbeanlagen sind folgende Maße einzuhalten:
- a) Höhe von Schriften, Zeichen und Symbolen höchstens 40 cm; einzelne Buchstaben oder Zeichen können hierbei bis 50 cm hoch sein.
  - b) Schriften als Wandmalerei dürfen bis zur vollen Gebäudebreite abzüglich beidseitig je 20 cm einnehmen.
  - c) Schriften aus einzelnen angebrachten Buchstaben dürfen höchstens die Hälfte der Gebäudebreite einnehmen. Dies gilt auch bei Anbringung mehrerer Werbeanlagen an einer Gebäudeseite.
  - d) Tafeln oder Kästen als Trägeranlagen auf der Fassade dürfen höchstens 55 cm hoch und 15 cm tief sein und ein Viertel der Gebäudebreite einnehmen. Dies gilt auch bei Anbringung mehrerer Werbeanlagen an einer Gebäudeseite.
  - e) Ausleger als Kästen dürfen höchstens 55 cm hoch, 55 cm lang und 55 cm tief sein. Sie dürfen bei einem Wandabstand von mindestens 10 cm nicht mehr als 65 cm ausladen.  
Ausleger, bei denen an einem metallenen Gestänge flache Schilder beweglich angebracht sind, dürfen bei einer Fläche bis 0,45 m<sup>2</sup> bis 90 cm ausladen.
  - f) Hinweisschilder über 0,1 qm sind unzulässig. Bei Gedenktafeln und Schildern zur Bedeutung von Gebäuden können Ausnahmen zugelassen werden.
- (10) Für die Art der Beleuchtung von Werbeanlagen gilt folgendes:
- a) Ausleger und parallel an oder auf der Wand angebrachte Schriften dürfen nur mit Punktleuchten mit einer Größe von maximal 10/10/10 cm angeleuchtet werden. Die Leuchten dürfen nicht mehr als 20 cm ausragen, Leitungen für die Leuchten müssen unter Putz gelegt sein. Pro Ausleger dürfen maximal zwei, pro Schriftzug maximal drei Leuchten angebracht werden. Dabei muss eine Blendung von Passanten und

Anwohnern vermieden werden.

- b) Bei von Innen leuchtenden Werbeanlagen dürfen nur Schrift, Zeichen und Symbole, nicht aber der Schriftgrund und die Seiten (Zargen) der Anlage beleuchtet sein. Bei einzeln angebrachten Buchstaben ist auch eine nach hinten abstrahlende Beleuchtung (Schattenschrift) zulässig.
  - c) Eine Beleuchtung mit Wechselschaltung oder mit nicht abgedeckten Lichtquellen ist unzulässig.
- (11) Grelle oder fluoreszierende Farbgebung von Werbeanlagen oder ihrer Beleuchtung ist nicht zulässig.
- (12) Es ist nicht gestattet, an den Fassaden, vor Schaufenstern und in Passagen eine Beleuchtung mit nicht abgedeckten Leuchtmitteln zu verwenden. Die Verwendung von Beleuchtungskörpern außerhalb von Schaufenstern und Passagen ist auf die Anbringung eines Beleuchtungskörpers an jedem Geschäftseingang beschränkt. Der Beleuchtungskörper muss von der Fassade abgelöst werden. Der leuchtende Körper darf bis 30 x 30 x 30 cm groß sein.
- (13) Automaten, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, sind nur zulässig, wenn sie in voller Tiefe in Hauswände eingebaut sind.
- (14) Vorhandene historische schmiedeeiserne Ausleger sind nach Abschluss baulicher Vorhaben wieder an der Fassade wieder anzubringen.
- (15) Werbeschriften auf Markisen dürfen nicht länger als 1/4 der zugehörigen Gebäudebreite sein.
- (16) Als Anschlagflächen sind nur Tafeln bis zu einer Größe von maximal 4 nebeneinander stehenden Flächen DIN A 1 und Anschlagssäulen im Durchmesser bis zu 100 cm zulässig. Plakattafeln sind nur an Wandflächen zulässig und auch nur dann, wenn jeweils seitlich eine Wandfläche von mindestens 55 cm Breite frei bleibt.

## **§ 7 Unbebaute Flächen, Stützmauern, Einfriedigungen, Treppen**

- (1) Zur Befestigung von Hofeinfahrten, Innenhöfen und anderen nicht bebauten Flächen der Grundstücke sind Pflasterbeläge zu verwenden, soweit diese vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Es ist ein Pflaster aus quadratischen oder rechteckigen Pflasterformaten zu wählen.
- (2) Stützmauern, Einfriedigungs- und Einfassungsmauern sollen nur in Sand- oder Tuffstein oder als verputzte Mauern errichtet werden.
- (3) Zäune und Winkeltüren sind nur mit senkrecht stehenden Brettern oder Latten zulässig. Zäune sind außerdem verzinkt oder in guss- oder schmiedeeiserner Optik zugelassen, für Winkeltüren können auch Holzwerkstoffplatten zugelassen werden, wenn die zur Straße sichtbare Schicht aus Holz ist. Für die Farbgebung gilt § 17 Abs. 7.

- (4) Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden und sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bäume an öffentlichen Verkehrsflächen, die sich nicht gegenseitig in ihrem Wuchs behindern sind bei Verlust gleichwertig zu ersetzen, wobei heimische Gewächse zu bevorzugen sind.
- (5) Treppenstufen dürfen nicht in polierter Ausführung angebracht werden.

## **§ 8 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes**

- (1) Im Geltungsbereich der Satzung bedürften gemäß § 172 Abs. 1 BauGB die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.
- (2) Gemäß § 172 Abs. 3 BauGB darf die Genehmigung 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. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

### **III. Teil**

## **Zusätzliche Vorschriften für die historischen Straßen und Plätze und für die Neckarfront**

### **§ 9 Allgemeine Anforderungen**

- (1) Das Bild der historischen Straßen und Plätze und der Neckarfront mit den zugehörigen Fassaden, Dachansichten und anderen baulichen Anlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Vorhaben an baulichen Anlagen, die an den historischen Straßen und Plätzen oder an der Neckarfront liegen, müssen zusätzlich den §§ 9 – 18 entsprechen, es sei denn es handelt sich um Instandhaltungsarbeiten. Bei diesen sind die §§ 9 – 18 nur dann zusätzlich anzuwenden, wenn das gesamte Bauteil, das einzelnen Anforderungen unterliegt, erneuert wird; bei Fassaden jedoch auch dann, wenn diese geschossweise erneuert werden.

### **§ 10 Baukörper**

Die äußere Gestaltung benachbarter Einzelbaukörper darf weder in der Fassade noch im Dach so zusammengezogen werden, dass sie als ein Baukörper erscheinen.

### **§ 11 Erdgeschoss**

- (1) An den Erdgeschossfassaden ist der historische Sockelcharakter herzustellen.

- (2) Tragende Teile von Erdgeschossfronten, die am öffentlichen Verkehrsraum liegen, müssen als tragende Teile erkennbar sein und dürfen nicht verdeckt werden.
- (3) Bei den tragenden Teilen sind folgende Maße einzuhalten:
  - a) Pfeilerbreite mindestens 55 cm,  
Pfeilertiefe mindestens 35 cm (vorbehaltlich § 14 Abs. 3),  
Pfeilerabstand höchstens 400 cm.  
Wo Pfeiler mit einer Tiefe von mindestens 55 cm sichtbar sind oder der Pfeilerabstand weniger als 225 cm beträgt, kann die Pfeilerbreite bis auf 35 cm verringert werden.
  - b) Zwischen Öffnungen in der Außenwand des Erdgeschosses und dem darüberliegenden Geschossgesims ist, soweit die Geschosshöhe dies zulässt, eine Wandfläche oder ein Sturz auszubilden.  
Unter Fenster- und Schaufensteröffnungen ist eine Mauerbrüstung mit mindestens 35 cm Höhe an der niedrigsten Stelle zur Straße herzustellen.
- (4) Die tragenden Teile der Erdgeschossfront sind verputzt, in bearbeitetem Sandsteinmauerwerk, mit einer Sandsteinverkleidung oder in Sichtbeton herzustellen.
- (5) Die Verwendung von Glasbausteinen im Erdgeschoss ist nicht zulässig.
- (6) An den Erdgeschossfassaden sind Öffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen und Klimageräte nur zulässig, wenn ihre Abdeckung das Bild der Fassade nicht stört.

## **§ 12 Ober- und Dachgeschosse**

- (1) Wo der Bestand der näheren Umgebung des Vorhabens Vorkragungen aufweist, sind bei der Errichtung neuer Häuser oder neuer Ober- und Dachgeschosse ebenfalls Vorkragungen mit entsprechender Ausladung auszubilden.
- (2) Die Ober- und Dachgeschosse sind als Sichtfachwerk- oder Putzfassade auszubilden. Sichtbares, historisches Natursteinmauerwerk darf jedoch nicht verputzt oder verkleidet werden. Das Gleiche gilt für Dachaufbauten.
- (3) Historisch als Sichtfachwerk errichtetes Fachwerk darf nicht verputzt oder verkleidet werden.
- (4) Die historischen baulichen Einzelheiten der Ober- und Dachgeschossfassaden einschließlich der Dachaufbauten dürfen vorbehaltlich anderer baurechtlicher Vorschriften nicht verputzt oder verkleidet werden. Dies gilt insbesondere für
  - a) Geschossgesimse mit Balkenköpfen, Steinkonsolen und Holzprofilen,
  - b) Dachgesimse einschließlich deren Geschossverkröpfungen mit Holzverschalung und Profilleisten.
- (5) Das Anbringen von Balkonen, Loggien und Erkern ist nur an Gebäuden zulässig, an denen diese historisch bereits vorhanden waren, Balkone sind außerdem gestattet an vom

öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbaren Stellen.

- (6) Die Verwendung von vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbaren Glasbausteinen an Obergeschossen und Dachaufbauten ist nicht zulässig.
- (7) An Obergeschossen und Dachaufbauten sind vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbare Öffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen und Klimageräte nicht zulässig, es sei denn es handelt sich um Öffnungen von Abgasanlagen von Gas- oder Einzelöfen deren Abdeckung das Bild der Fassade nicht stört.

### **§ 13 Hauseingänge und Tore**

- (1) Für Hauseingänge und Tore sind gestemmte oder aufgedoppelte Holztüren zu verwenden.  
Verglasungen der Hauseingänge sind nur bei Oberlichtern oder dann zulässig, wenn historische Vorbilder aufgenommen werden.
- (2) Neue Zufahrten dürfen in die Fassade nicht gebrochen werden, es sei denn, dass Zufahrten in nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes rechtsgültig gewordenen, qualifizierten Bebauungsplänen besonders ausgewiesen sind.
- (3) Die Beleuchtung von Hauseingängen ist nur in Form einer einfachen, das heißt ohne Zierat versehenen Laterne oder eines in die Unterseite des Türsturzes versenkten Beleuchtungskörpers zulässig.

### **§ 14 Ladenfronten**

- (1) Schaufenster und Schaukästen sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- (2) An der Neckarfront sind Schaufenster und Schaukästen nicht zulässig.
- (3) Übereck-Schaufenster sind nur hinter Arkaden zulässig.
- (4) Rahmen von Schaufenstern, Schaukästen und Ladentüren sind in gedeckten Farbtönen zu halten.
- (5) Pro Ladeneinheit ist nur eine Tür in jeder Fassade eines Einzelbaukörpers zulässig, es sei denn brandschutzrechtliche Gründe erfordern eine andere Anzahl. Die dafür nötige Rohbauöffnung darf maximal 2,25 m breit sein.
- (6) Die Brüstung des ersten Obergeschosses und das darunterliegende Gesims dürfen optisch nicht in die Ladenzone des Erdgeschosses einbezogen werden.
- (7) Schaukästen sind zulässig, wenn sie nach den Vorschriften für Schaufenster (§ 4 Abs. 2 und § 14 Abs. 3 und 4) ausgebildet werden. Andere Schaukästen sind nur dann zulässig, wenn die tragenden Teile der Erdgeschossfront im Sinne des § 11 Abs. 3 unverdeckt sichtbar bleiben und die Kästen in Holzkonstruktion oder dunkelfarbigem Metall und nicht über 10 cm tief und 100 cm breit ausgeführt werden.  
Schaukästen dürfen nur für Warenauslagen, nicht zur Anbringung von Werbeflächen ge-

nutzt werden.

- (8) Das vollständige oder teilweise Zukleben, Zustreichen oder Zudecken von Schaufenstern ist nicht gestattet, ausgenommen sind Schaufensterbeklebungen in Form von Schrift oder Symbolen auf transparentem Untergrund auf bis zu 20% der Schaufensterfläche.

## **§ 15 Fenster**

- (1) Fenster dürfen nur als Holzfenster ausgeführt werden, es sei denn, die sichtbaren Profile der Fenster entsprechen Holzfenstern in Breite, Tiefenstaffelung und Oberflächenstruktur. Fenster dürfen nur als stehend-rechteckige Einzelfenster ausgebildet werden. Wenn am Gebäude historisch abweichende Fensterformen (Ovalfenster, Bogenfenster, Lukenöffnungen u. ä.) vorhanden waren, können diese wiederhergestellt werden.
- (2) Ausnahmen von der stehend-rechteckigen Form der Fenster können im Erdgeschoss und in den Dachgeschossen zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Fensterform von historischen Vorbildern in den historischen Straßen und Plätzen (§ 2 Abs. 2 b und 3) oder an der Neckarfront (§ 2 Abs. 4) übernommen oder abgeleitet ist.
- (3) Obergeschossfenster sind außen mit Holzumrahmungen und Klappläden auszubilden. Wenn historisch Steinumrahmungen vorhanden waren, können diese wiederhergestellt werden. Das Gleiche gilt für Fenster in Dachaufbauten. Ausnahmsweise kann auf Klappläden verzichtet werden, wo Fenster mit Steinumrahmungen versehen sind oder wo Klappläden mangels Platz nicht untergebracht werden können.
- (4) Fenster sind mindestens zweiflügelig oder mit optisch entsprechender senkrechter Mittelteilung auszubilden und mit außen liegenden Sprossen zu versehen. Bei einer Breite von weniger als 60 cm Blendrahmenlichtmaß kann die senkrechte Mittelteilung entfallen. Innerhalb der Fensterflügel dürfen die Größe der Scheiben und die Stärke der Sprossen nicht wechseln. Sprossen sind mindestens 20 mm stark auszubilden. Die Sprossenteilung ist so zu wählen, dass dem Quadrat angenäherte, liegende Scheibenformate entstehen. Bei Raumhöhen von weniger als 2,3 m im Lichten oder bei Neubauten kann die Sprossenteilung entfallen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie historisch an dem Gebäude vorhanden waren oder dem Baustil bei Errichtung des Gebäudes entsprechen.
- (5) In Obergeschossen und Dachaufbauten sind alle Fenster mit durchsichtigem Fensterglas zu versehen.
- (6) Das Zukleben, Zustreichen oder Zudecken auch nur von Teilen der Fensterscheiben ist mit Ausnahme der Dekoration der Fenster von Wohnräumen unzulässig.

## **§ 16 Sonnenschutz**

- (1) Vorhandene Klappläden sind zu erhalten.
- (2) Markisen sind nur vor Fassadenöffnungen in Erdgeschossen und nur in Dach- oder Zeltform, jedoch nicht in Korb- oder Tonnenform zulässig. Markisen dürfen nicht in glänzenden, grellen oder sonst auf das Erscheinungsbild des Gebäudes störend wirkenden Mate-

rialien oder Farben ausgeführt werden. Markisen dürfen nicht im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses angebracht werden. Bewegliche Markisen müssen hinter die Erdgeschossfassade oder in das Erdgeschossgesims eingezogen werden können. Feste Markisen dürfen nur unterhalb des Erdgeschossgesimses angebracht werden. Markisen dürfen nicht länger sein als die zugehörigen Fassadenöffnungen.

- (3) Zusätzlich zu Klappläden oder in den Ausnahmefällen des § 15 Abs. 3 können Jalousetten angebracht werden, sofern diese nicht über die Umrahmungen der Fenster vorspringen.
- (4) An der Neckarfront sind Jalousetten nicht zulässig.
- (5) Zusätzlich zu Klappläden sind Rollläden nur zulässig, wenn das Fenster mit Umrahmung und Klappläden erhalten bleibt, die Rollladenkästen in der Fassade nicht sichtbar sind und der Rollladen mindestens 5 cm hinter der Fassadenebene liegt.
- (6) An Lotteranlagen sind Jalousetten und Rollläden nicht zulässig.

## **§ 17 Putz, Farben**

- (1) Außenputz ist uneben aufzutragen und entweder freihändig zu verreiben oder zu bürsten. Wo historischer Putz an der Fassade des Gebäudes festgestellt wird, ist die entsprechende Putzart zu verwenden.
- (2) Wenn vorhandene historische Putzgliederungen überputzt oder verkleidet werden, müssen diese auf der neuen Oberfläche wieder hergestellt werden.
- (3) Geputzte oder aufgemalte Faschen und Sgraffitos sind nicht zulässig.
- (4) Putzfassaden sind nur in warmen Tönen zu streichen. Grelle und sehr dunkle Töne sind nicht zulässig. Vorhandene historische Farbbefunde an der Fassade des Gebäudes sind jedoch aufzugreifen.
- (5) Die Farbgebung der Fassaden ist mit den Farben der umgebenden Gebäude harmonisch abzustimmen.
- (6) Beim Anstrich von Fachwerkholz sind rotbraune bis schwarzbraune Farbtöne zu verwenden. Vorhandene historische Farbbefunde am Gebäude sind jedoch aufzugreifen.
- (7) Sonstiges Holzwerk (Türen, Ladenfronten, Klappläden, Schaufenster- und Fensterumrahmungen, Gesimse, Zäune, Winkeltüren usw.) ist in mittleren bis dunklen Farbtönen zu streichen oder zu lasieren. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig. Nur für Fensterrahmen und -flügel kann auch reines Weiß verwendet werden.  
Die Farben von Jalousettenkästen aus Kunststoff oder Metall, von Jalousetten und Rollläden sind so zu wählen, dass diese Gegenstände in der Fassade so wenig wie möglich in Erscheinung treten und dass die Gliederungen der Fassade so wenig wie möglich verändert werden.
- (8) Wandmalereien sind nur zulässig, wenn nicht anders die Gliederung der Fassade erreicht werden kann.

- (9) Werkstein darf nicht mit deckender Farbe gestrichen werden.

## **§ 18 Geländer**

Geländer im und am öffentlichen Verkehrsraum sind nur in massiver schmiede- oder gusseiserner Optik oder als Holzgeländer erlaubt.

## **IV. Teil**

### **Verfahrensvorschriften**

## **§ 19 Ausnahmen**

- (1) Von den gestalterischen Regelungen dieser Satzung können gemäß § 56 Abs. 3 LBO Ausnahmen zugelassen werden, wenn
- a) auf andere Weise die in § 1 genannten Ziele erreicht werden,
  - b) die abweichende Gestaltung vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar ist oder
  - c) es sich um Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs handelt.
- (2) In den unter a) genannten Fällen muss der Gestaltungsbeirat der Universitätsstadt Tübingen gehört werden. Liegt die abweichende Gestaltung einem nach den Grundsätzen und Richtlinien für Wettbewerbe auf dem Gebiet der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens (GRW) durchgeführten Wettbewerb zu Grunde, ersetzt die Entscheidung des Preisgerichts die Anhörung des Gestaltungsbeirats, sofern der Entscheidung des Preisgerichts die Ziele des § 1 dieser Satzung als Kriterien zu Grunde lagen.

## **§ 20 Kenntnigabepflichtige Vorhaben**

- (1) Abweichend von § 50 Abs. 1 LBO ist die Durchführung eines Kenntnigabeverfahrens erforderlich für baulichen Vorhaben bezüglich:
- a) Gebäuden und Gebäudeteilen gemäß den Nummern 1 –3 und 9 – 12 des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO
  - b) Tragenden und nichttragenden Bauteilen gemäß den Nummern 15 – 17 des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO
  - c) Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung gemäß Nummer 21 des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO
  - d) Masten, Antennen und ähnlichen bauliche Anlagen gemäß den Nummern 30 und 33 des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO

- e) Einfriedigungen, Stützmauern gemäß den Nummern 45 und 47 des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO
  - f) Werbeanlagen und Automaten gemäß den Nummern 55 bis 57 des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO.
- (2) Abweichend von § 50 Abs. 4 LBO ist die Durchführung eines Kenntnissgabeverfahrens erforderlich für Instandhaltungsarbeiten, soweit nach § 3 Abs. 1 und § 9 Abs. 2 Anforderungen der Stadtbildsatzung einzuhalten sind.
- (3) Für die Durchführung des Kenntnissgabeverfahrens sind die Regelungen § 51 Abs. 4 + 5, § 52 Abs. 1 +2, § 53 Abs. 3+4, § 55 Abs. 3 und § 59 Abs. 4+6 der LBO in Verbindung mit den zugehörigen Vorschriften anzuwenden. Die Mitteilung der Gemeinde berechtigt zur Durchführung des Vorhabens binnen 3 Jahren. Abweichend von § 1 LBOVVO sind nur folgende Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen:
- a) Angabe des Gebäudes mit Straßennamen und Hausnummer
  - b) Grundrisse und Ansichten, auf denen die Veränderungen dargestellt sind.
- Die Gemeinde kann im Einzelfall, sofern dies zur Kontrolle der Einhaltung der Vorschriften erforderlich ist, weitere Unterlagen fordern.
- (4) Kenntnissgabepflichtige Vorhaben müssen nach § 50 Abs. 5 LBO ebenso wie genehmigungspflichtige Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

## **§ 21 Zuschüsse**

Die Universitätsstadt Tübingen gewährt bei Instandhaltungsmaßnahmen für die aufgrund dieser Satzung entstehenden Mehraufwendungen gegenüber dem üblichen Aufwand einen Zuschuss, sofern Mittel zur Verfügung stehen. Näheres regelt die Richtlinie zur Gewährung von Zuschüssen aus Mitteln der Stadtbildpflege in der jeweils gültigen Fassung.

## **§ 22 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig gemäß § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer in dem in § 2 Abs. 1 genannten Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig bauliche Vorhaben an
- a) Fassaden abweichend von den Regelungen des § 4 durchführt,
  - b) Dächern, Dachdeckungen, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, liegende Dachfenster, Glasdachflächen und Solaranlagen abweichend von den Regelungen des § 5 durchführt,
  - c) Antennen und Parabolantennen abweichend von den Regelungen der §§ 4 Abs. 6 oder 5 Abs. 12 durchführt,
  - d) Werbeanlagen oder Automaten abweichend von den Regelungen des § 6 durchführt,

- e) unbebauten Flächen abweichend von den Regelungen des § 7 durchführt oder Stützmauern, Einfriedungen oder Treppen abweichend von den Regelungen des § 7 errichtet.
- (2) Ordnungswidrig gemäß § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt auch, wer im Bereich der in § 2 Abs. 3 aufgeführten besonders schützenswerten historischen Straßen und Plätzen mit den zugehörigen Gebäudefronten und Dachpartien vorsätzlich oder fahrlässig bauliche Vorhaben an
- a) Erdgeschossfassaden abweichend von den Regelungen der §§ 10 und 11 durchführt,
  - b) Obergeschossfassaden abweichend von den Regelungen der §§ 10 und 12 durchführt,
  - c) Hauseingängen oder Toren abweichend von den Regelungen des § 13 durchführt,
  - d) Ladenfronten abweichend von den Regelungen des § 14 durchführt,
  - e) Fenstern abweichend von den Regelungen des § 15 durchführt,
  - f) Einrichtungen des Sonnenschutzes abweichend von den Regelungen des § 16 durchführt oder Klappläden entfernt.
  - g) Putz oder Farben abweichend von den Regelungen des § 17 durchführt,
  - h) Geländern abweichend von den Regelungen des § 18 durchführt.
- (3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

### **§ 23 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht außer den textlichen Festsetzungen aus folgenden Anlagen:

- a) Lageplan vom 27.08.2008 mit der Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung (Anlage 1).
- b) Lageplan vom 27.08.2008 mit der Darstellung des Geltungsbereiches der zusätzlichen Vorschriften für die besonders schützenswerten historischen Straßen und Plätze und für die Neckarfront im III. Teil der Satzung (Anlage 2).
- c) Lageplan vom 27.08.2008 mit der Darstellung der Ausdehnung der Neckarfront (Anlage 3).

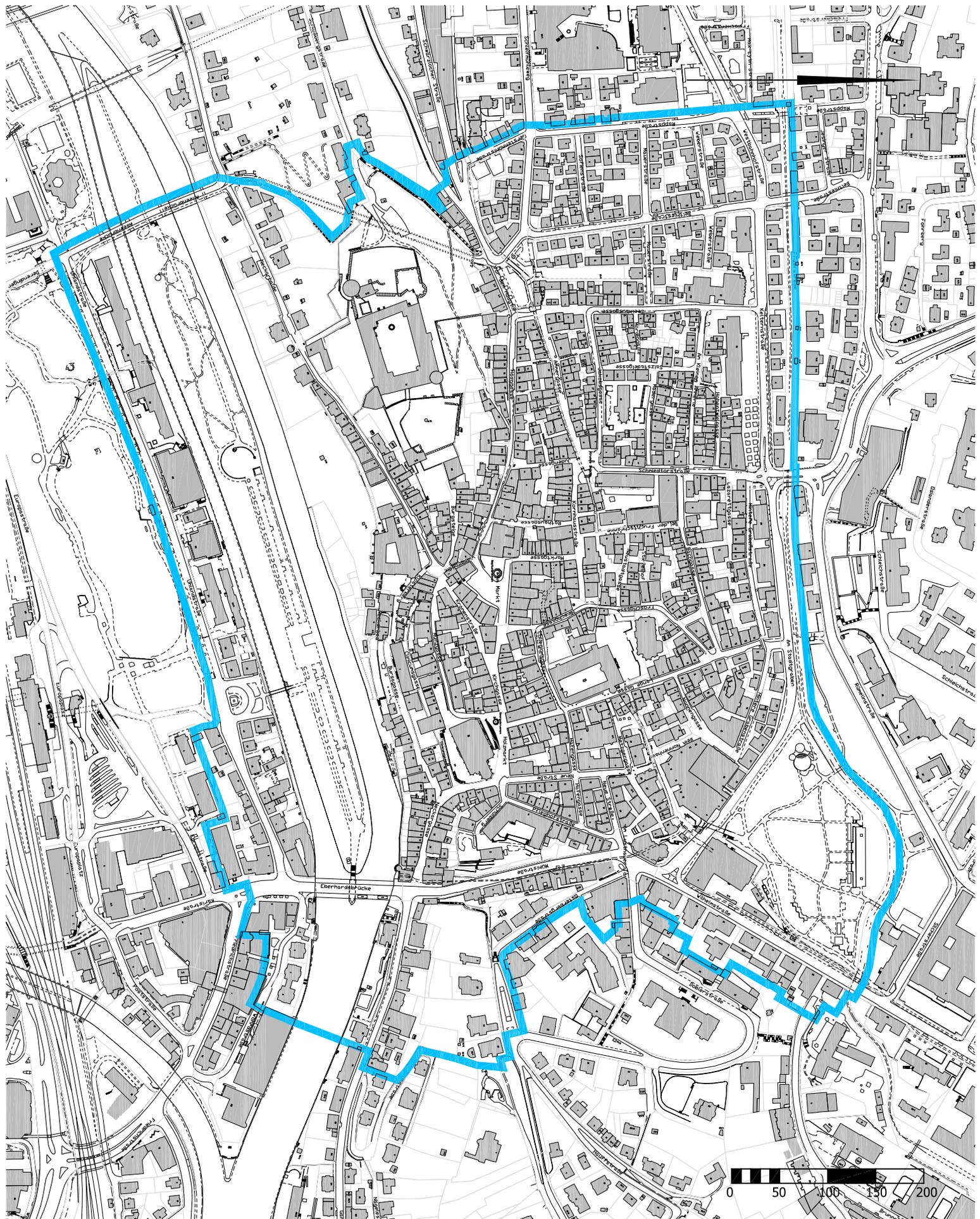
### **§ 24 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tag der öffentlichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Stadtbildsatzung in der Fassung vom 14. Januar 1991 außer Kraft.

Tübingen, xx. xx. 2008

Palmer  
Oberbürgermeister

# Begrenzung des Geltungsbereichs



---

## Glossar

Satzung zur Erhaltung und Gestaltung des historischen Stadt-  
und Straßenbildes im Tübinger Stadtkern (Stadtbildsatzung)

**A**

- **Abgeleitet** (§§ 4, 15) meint eine Neugestaltung unter Verwendung wesentlicher Eigenschaften einer historischen Form.
- **Arkade** (§ 14) meint einen Fußgängerdurchgang zwischen Außenwandpfeilern und einer dahinter zurückgesetzten Schaufensterfront oder Wand.
- Bei einer **aufgedoppelten** Tür (§ 13) besteht das Türblatt aus zwei Brettlagen.
- Ein **Ausleger** (§ 6) hat seine größte Ausladung senkrecht zur Gebäudewand. Zu ihm gehören neben dem Schild oder Kasten auch dessen Aufhängevorrichtung. Ausleger sind z.B.: dünne Holz- oder Metalltafeln, durchbrochen oder nicht (auch schmiedeeiserne Ausleger), Kästen, die senkrecht zur Gebäudewand angebracht sind, sowie plastische Körper, z.B. Würfel oder sonstige Gegenstände. Die Länge des Auslegers wird senkrecht zur Wand gemessen. Die Tiefe entspricht der Stärke des Auslegers. Ausladung ist die Länge des Auslegers einschließlich des zwingenden Ablöseabstandes zum Gebäude.
- **Automaten** (§ 6) sind Waren- oder Leistungsautomaten (z.B. Bonbon-, Zigaretten-, Musik-, Schuhputz-, Bildwerfer-Automaten u.ä., aber auch Postwertzeichengeber, Münzwechselautomaten).

## B

- **Balkone** (§ 12) sind im Gegensatz zu **Loggien** vor der Fassade angebracht.
- **Bauliche Anlagen** (§§ 3, 20, 22) sind "unmittelbar mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen" des Hoch- und Tiefbaus (§ 2 Abs. 1 Landesbauordnung), also vor allem Gebäude, aber auch Einfriedungen, Brunnen, Stützmauern u.a.
- Der **bauliche Zusammenhang** (§ 3) eines Bauvorhabens mit seiner Umgebung entsteht durch Berücksichtigung der historisch überkommenen, in Teil II und III der Satzung genannten Gestaltungselemente
- **Blendrahmenlichtmaß** (§ 15) ist das innerhalb des Fensterrahmens gemessene Maß. Das Maß des Fensterflügels oder nur der Fensterscheiben ist also nicht entscheidend.
- **bruchlos** (§ 3) entsteht ein Zusammenhang zum **historischen** Gebäudebestand dann, wenn die geplante Bebauung sich in den vorhandenen städtebaulichen und baulichen Zusammenhang so einfügt, dass keine Beeinträchtigung der mit dieser Satzung beabsichtigten Gestaltung erfolgt und das Bauvorhaben nicht aus dem städtebaulichen und baulichen Zusammenhang der Gesamtheit der bestehenden Gebäude herausfällt. Kriterien für die Einhaltung des bruchlosen Einfügens werden in § 1 genannt.
- **Brüstung** (§§ 1, 4, 6, 11, 14, 16) ist der geschlossene Wandanteil unterhalb der Fensteröffnung.

## D

- **Dach** (§§ 1-3, , 5, 9, 10, 12, 15, 22): oberer Abschluss eines Gebäudes als Schutz gegen Witterung u.ä.. Funktionen des Dachs und der Terrasse können verbunden sein.
- **Dachaufbauten** (§§ 5, 12, 15, 22) werden durch Anhebungen der Dachhaut gebildet; sie sind in der Tübinger Altstadt herkömmlich in der Regel als Schleppgaube (Dachaufbau mit ausgestellter Dachhaut ohne eigenen First) oder stehende Gaube (Dachaufbau mit eigenem First, der zum Hauptfirst quer gestellt ist) ausgeführt.
- **Dacheinschnitte** (§ 5) sind Vertiefungen in der Dachfläche.
- **Dachformen** (§ 5) in der Tübinger Altstadt sind: Satteldach, Walmdach, Mansarddach, Dach mit Zwerchgiebel, Querhäuser, teils mit **Lotteranlage**. Die Satteldächer stehen in der Regel mit dem Giebel oder einem Zwerchgiebel zur Straße. An Straßenecken haben die Dächer oft einen zweiten kleineren Giebel über Eck. Große Sondergebäude stehen oft mit der Traufe zur Straße. Pultdächer kommen nur in Ausnahmen vor.

- Die **Dachlandschaft** (§§ 1, 3, 5) setzt sich aus den Ansichten auf die einzelnen Dächern, Giebel und Dachaufbauten zusammen. Die Gliederung der Tübinger Dachlandschaft entsteht durch Reihung ähnlicher, steiler Dachkörper, durch die Verschwenkung der Dachreihen entlang der Straßenzüge und durch gelegentliche Einfügung größerer Dachformate (Wilhelmstift, Stiftskirche, Fruchtschranne usw.).
- Als **durchsichtiges Fensterglas** (§ 15) gelten auch farbige Sonnenschutzgläser, wenn die Durchsichtigkeit nicht durch eine erhöhte Reflexion beeinträchtigt ist.

## E

- **Eingebunden** (§ 5) ist das Dach des Dachaufbaus dann, wenn die Dachfläche des Aufbaus an einer Seite mit der Dachfläche des Hauptdachs zusammenstößt.
- Die **Einheitlichkeit der Dachlandschaft** (§§ 3, 5) entsteht durch die Wiederholung ähnlicher Dachformen (z.B. von Satteldächern), die verwandte Gebäudegrundfläche, die ähnliche Dachneigung und Strukturierung der einzelnen Dächer (z.B. durch Aufbauten, Dachformen und ähnliche Farbigkeit der Ziegel) sowie durch Verwendung einheitlichen Materials. Nicht engobierte Biberschwänze bewirken eine lebendige, aber auf allen Dächern einheitliche Farbigkeit.
- Eine **Einzelöffnung** (§ 4) ist als solche aus einer geschlossenen Wand herausgeschnitten; sie muss also vollständig von Wandflächen oder Holzfachwerk (z.B. Pfosten) umgeben sein. Einzelöffnung als Oberbegriff umfasst Schaufenster (§ 14), Fenster (§ 15), Türen, Tore, Arkaden, Loggien u.ä. Historisch wechseln Wandfläche und Einzelöffnung einander ab, wobei die Wandfläche zwischen Fenstern häufig durch Klapppläden überdeckt ist. Die Einzelöffnung verhindert Fensterbänder, d.h. das unmittelbare Aneinanderreihen von Fenstern ohne dazwischen liegende Wand- oder Pfeilerflächen aus Stein, Putz oder Holz. Eine Pfeilerfläche ist z.B. ein Fachwerkpfosten, dagegen nicht ein bloßer Fensterrahmen da dieser im Gegensatz zum Pfosten keine aufstrebend gliedernde Wirkung hat. Fensterbänder sind dem historischen Bestand fremd. Stehend rechteckig sind Öffnungen, deren Höhe deutlich größer ist als ihre Breite.
- **Entlüftungskamine** (§ 5) meint nur Entlüftungsröhre mit größeren Querschnitten, nicht aber die Dunstrohre von Toilette, Bad usw.
- **Erker** (§§ 1, 6, 12) sind vor die Fassade vorspringende, mit Fenstern versehene, ein- oder mehrgeschossige Baukörper, deren Breite in der Regel merklich größer ist als ihre Tiefe. Erker kragen mindestens über dem Erdgeschoss frei aus, damit unterscheiden sie sich vom Turm.

## F

- **Fachwerkholz** (§ 17) wurde historisch mit gelblichen, grauen und roten bzw. braunen bis schwarzbraunen Farben deckend oder so gestrichen, dass die Holzmaserung sichtbar blieb. Fachwerkhölzer können entweder oder aber durchscheinend versehen werden. Erfolgt kein Anstrich, so erlangt das Holz die Farben der natürlichen Verwitterung.
- Unter **Faschen** (§ 17) werden die bänderartigen Umrandungen der Fensteröffnungen verstanden, die meist mit feinerem Putz versehen und farblich vom restlichen Putz abgesetzt sind.
- **Fassade** (§§ 1 – 6, 9 – 13, 16, 17, 22): die äußere Gebäudeseite vom Erdgeschoss bis zum Giebel einschließlich **Traufe** bzw. **Ortgang**. Giebel, auch **Zwerchgiebel** gehören zu den Obergeschossen. Bei **Loggien** rechnet die Wandöffnung zur Fassade. Unterbrechen dagegen **Balkone** die Fassade, so zählt die an der Balkonhinterseite aufsteigende Wand zur Fassade.
- **Fenster** (§§ 1, 3, 4, 6, 15 – 17, 22): besteht aus Blendrahmen, evtl. Kämpfer und Flügel. Kämpfer ist ein in den Fensterrahmen fest eingebautes Querstück, das das Fenster in ein oberes und unteres Feld teilt.
- **Fluoreszierende Farben** (§ 6) leuchten bei Bestrahlung mit Licht u.a. auf.

## G

- **Gebäude** (§§ 1 – 6, 12, 15 - 17, 20) sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen“ (§ 2 Abs. 2 LBO), also nicht nur Wohnhäuser, sondern auch Scheuern, Ställe, Garagen usw. Es versteht sich von selbst, dass sich die Satzung nur auf die Außenhaut der Gebäude bezieht, soweit nicht über die eine oder andere Vorschrift auch die Konstruktion des Gebäudes mitbetroffen wird und so eine Rückwirkung auf das Innere erfolgt (z.B. bei Verstärkung des Dachstuhls, wenn - nach § 5 Abs. 8 - nicht ortsübliche, neuere Ziegelarten, z.B. Falzziegel, durch doppelt zu verlegende und daher schwerere Biberschwänze ersetzt worden sollen).
- **Geschichtliche Bedeutung** (§§ 6, 8) haben Bauteile dann, wenn sie typisch für den Stil eines **historischen** Gebäudes sind oder für sich eine Zeitgeschichte dokumentierende Bedeutung haben.
- **Geschlossenheit der Dachlandschaft** (§§ 1, 3, 5): vollständige, lückenlose Wiederholung der Gestaltungselemente Dach, Giebel und Dachaufbau führt zur Geschlossenheit der Dachlandschaft. Die Geschlossenheit wird mit dadurch erreicht, dass diese überlieferten Gestaltungselemente in der Regel beibehalten werden.
- Unter **Geschossverkröpfungen** (§ 12) wird das Vorspringen des **Ortgangs** mit den Geschossen des Giebels verstanden.
- **Gestemmte Holztüren** (§ 13) sind Türen mit sichtbar unterscheidbaren Rahmen und Füllungen.
- **Gewände** (§§ 3, 6, 16): das seitliche Mauerwerk um Tür- und Fensteröffnungen.
- **Glasdachflächen** (§§ 5, 22) sind Flächen, bei denen die Dachhaut ganz oder zum Teil aus Glas oder anderen lichtdurchlässigen Stoffen besteht.
- **Grell** (§§ 6, 16, 17) ist eine Farbe dann, wenn sie durch ihre intensive Leuchtkraft auffällt.

## H

- **Hauseingänge** (§§ 13, 22) bestehen aus der Umrahmung (**Gewände** oder **Holzumrahmung**), Schwellen und/oder Stufen, Türrahmen, Türblatt und evtl. den Beschlägen. Gemeint sind hier die Eingänge zu den Obergeschossen, nicht die Eingänge zu Läden im EG.
- **Hinweisschilder** (§ 6) auf Gewerbe oder Beruf (z.B. Arztschilder) können auch **Werbeanlagen sein**.
- **Historisch** (§§ 1 - 6, 9, 11 – 13, 15, 17, 22) ist der Gebäudebestand dann, wenn das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlagen durch Merkmale eines oder mehrerer unter denjenigen Bauepochen geprägt ist, die in der Altstadt vorherrschen (Baustile: Gotik, Renaissance, Barock, Klassizismus, Historismus, vor allem bei Ladenfronten und Türen auch Jugendstil).
- **Historische Ladenfronten** (§§ 1, 3, 6) sind vor allem im 19. Jahrhundert besonders gestaltet worden: Die Ladeneingänge mit den zugehörigen Schaufensteranlagen weisen Holzbekleidungen aus alter Zeit und /oder Gusseisenstützen auf.
- Zu den **historischen Straßen und Plätzen** (§§ 2, 9, 15, 22, 23) gehören alle besonders schützenswerte Straßen, Wege und Plätze. Sie sind in § 1 Absatz 3 der Stadtbildsatzung im einzelnen aufgezählt. Nach dem Wortlaut der Vorschrift erstrecken sich die zusätzlichen Vorschriften der Satzung für die historischen Straßen und Plätze und für die Neckarfront (§§ 9 - 18) nur auf die an den **Straßen- und Platzräumen** liegenden Gebäudefronten und Dachpartien, nicht dagegen auf die davon Abgewandten. Es bedürfen nur diejenigen Gebäudeteile eines besonderen Schutzes, die von den historischen Straßen und Plätzen aus und in der Neckarfront sichtbar sind, die also zu dem Bild der Straßen- und Platzräume und der Neckarfront beitragen. Diejenigen Gebäudeteile, die in diesem Bild der historischen Straßen und Plätze und der Neckarfront nicht mitsprechen, also die Fassaden

und Dachpartien zwischen den Häusern und Hofseiten der meisten Gebäude, unterliegen nur den allgemeinen Bestimmungen der §§ 3 - 8.

- Unter **Holzumrahmung** (§ 15) werden von außen sichtbare Futter und Bekleidungen aus Holz verstanden.

## J

- **Jalousetten** (§§, 16, 17) sind ein Sonnen- und Wetterschutz, der im Gegensatz zum **Rolladen** aus einzelnen Lamellen besteht, die an Schnüren laufen und gegeneinander verstellt werden können.

## K

- **Kastengesims** (§ 5) ist die durch glatte oder profilierte Bretter kastenähnlich verkleidete Untersicht der **Traufe**.
- **Klappläden** (§§ 5, 15, 16, 17) sind die hölzernen oder eisernen, an Fenstern als Sicht- oder Sonnenschutz angebrachten Bretterläden (ältere Form) oder die Jalousieläden mit Lamellen (neuere Form) in einer Breite von ca. 50 cm oder als Halbpläden, wobei dann jeder Ladenteil 1/4 des Fensters bedeckt. Wegen der sichtbaren Schienen gelten Schiebeläden nicht als Klapppläden. Schiebeläden können im Wege einer Ausnahme an Neubauten zugelassen werden.
- **Kniestock** (§ 4) ist ein senkrechter Wandrest über der obersten Decke. **Kniestöcke** sind als Gestaltungsformen im Geltungsbereich der Satzung im Wesentlichen fremd. Daher werden sie nur als **Mezzanin-Geschosse** zugelassen, d.h., wenn - bei klassizistischer Bausubstanz - derartige Geschosse historisch bereits vorhanden sind. Auch Mezzanin-Geschosse sind im Altstadtgebiet weitgehend fremde Gestaltungsmittel, weshalb sie nicht als neue Form eingeführt werden sollen.
- **Konsole** (§§ 3, 6, 12): die aus einer Wand auskragende Halterung oder Plattform aus Stein oder Holz.
- Von **künstlerischer Bedeutung** (§ 8) ist eine bauliche Anlage dann, wenn sie über die bloße handwerkliche Fertigkeit hinaus der Ausdruck einer schöpferisch gestaltenden Tätigkeit des Erstellers (Bauherr, Architekt, Unternehmer, Handwerker) ist.

## L

- **Lasieren** (§ 17): Eine Lasur ist ein Anstrich, der nicht deckt, bei dem also die natürliche Maserung des Holzes durchscheint.
- Eine **Laterne** (§ 13) ist eine von der Fassade abgelöste Lampe mit Metallgehäuse und dachartiger Bedeckung, welche die Abstrahlung des Lichts nach oben verhindert. Eine einfache Laterne weist keinen Zierat o.ä. auf.
- Die **Lebendigkeit der Dachlandschaft** (§ 5) wird durch die vielfältigen Abweichungen vom streng Regelmäßigen hervorgerufen. Zum Beispiel wiederholt sich die Dachneigung und die Größe der Dächer nicht in mathematischer Gleichheit. Einheitlichkeit und Lebendigkeit sind kein Widerspruch. Denn Einheitlichkeit bedeutet nicht Uniformität.
- **Liegende Dachfenster** (§§ 5, 22) sind in der Dachhaut liegende Fenster, wobei es nicht darauf ankommt, ob sie geöffnet werden können oder nicht.
- **Loggien** (§ 12) sind hinter einem Wandausschnitt in der Fassade liegende und an den Seiten entweder durch die Fassade oder durch das Dach begrenzte, nach außen offene Räume.

- **Lotteranlagen** (§§ 3, 5, 16) sind Aufzugseinrichtungen (Balken, Rad und Seil) an Fassaden oder Giebeln.

## M

- **Markisen** (§§ 6, 16) gibt es entweder beweglich in Rollform oder in starrer oder halbstarrer Form. Starre Markisen sind aus Korbgeflecht, Stoff, Metall u.ä. unbeweglich angebracht. Zu Werbeschriften auf Markisen siehe § 6
- Im **Maßstab des historischen Baubestandes** (§ 4) bedeutet, dass das Verhältnis von geschlossenen Fassaden zu den Öffnungen, insbesondere das Verhältnis von Brüstungsflächen und Fensterflächen dem historischen Baubestand entsprechen muss.
- **Mezzanin-Geschoss** (§ 4) ist ein mit Kniestock ausgebildetes Dachgeschoss als Zwischengeschoss, bei dem der Kniestock mit kleinen, stehend- oder liegendformatigen Fenster versehen ist, die im Innenraum tief liegen.

## N

- Die **Neckarfront** (§§ 2, 6, 9, 14 - 16, 23) erhält ihre Räumlichkeit durch die Staffelung ihrer Fassaden und Fassadenteile, Giebel und Dächer. Zur Neckarfront rechnen die aus westlichen, südlichen und östlichen Richtungen sichtbaren Fassaden und Fassadenteile der Gebäude, welche von den öffentlich zugänglichen Flächen am Neckar und von der Eberhardsbrücke und der Alleenbrücke wahrgenommen werden können, sowie die Dachlandschaft der Gebäude in diesem Bereich. In den Bereich der Neckarfront werden also nicht nur die unmittelbar entlang dem Neckar stehenden Häuser, sondern alle auch abgelegeneren Gebäude einbezogen, deren Fassadenteile das Gesamtbild der Stadtanlage über dem Neckar bestimmen (z.B.: Schulberg 14 -oder Burgsteige 1 – 7, 18, 20). Nach dem Wortlaut der Vorschrift erstrecken sich die zusätzlichen Vorschriften der Satzung für die historischen Straßen und Plätze und für die Neckarfront (§§ 9 - 18) nur auf die an den **Straßen- und Platzräumen** liegenden Gebäudefronten, nicht dagegen auf die davon abgewandten Fassaden.
- **Nicht abgedeckte Lichtquellen** (§ 6) sind offen sichtbare Leuchtröhren, Glühbirnen usw., sei es in weißem, sei es in buntem Licht.

## O

- **Öffentlicher Verkehrsraum** sind öffentliche Straßen, Wege, Plätze und Grünflächen sowie der Verkehrsraum, der unabhängig von den Eigentumsverhältnissen dem öffentlichen Verkehr gewidmet ist oder dient. Zum öffentlichen Verkehrsraum zählen z.B. die Aussichtspunkte vom Schloss Hohentübingen.
- **Ortgang** (§ 5) ist die Begrenzung der Dachfläche an der Giebelseite.
- **Örtlich gebunden** (§ 6) ist die Werbung dann, wenn eine langfristige oder fortgesetzte Verbindung vorhanden ist. "Örtlich gebunden" sind z.B. Schilder oder Tafeln, die während der Verkaufszeit regelmäßig aufgestellt, nach Geschäftsschluss aber wieder entfernt werden, oder z.B. eine vor der Fassade eines Bekleidungsgeschäfts baumelnde übergroße Hose, nicht dagegen Reklame an oder in Omnibussen.

## P

- Zu den **Passagen** (§ 6) rechnen Durchgangs- und Stichpassagen.
- **Punktlichten** (§ 6) sind außerhalb der Werbeanlage angebrachte Einzellampen mit gebündelter, punktuell wirkender Strahlung.

- **Putzgliederungen** (§ 17) sind Nachbildungen von Mauerwerk (Eckpilaster mit Quaderimitationen) vor allem an Gebäuden des klassizistischen Stils; dort bewirken sie eine Fassadengliederung, da klassizistische Fassaden traditionell keine Geschossvorsprünge aufweisen.

## R

- **Rollladen** (§§ 16, 17): Sonnen- und Wetterschutz, dessen miteinander verbundene Stäbe - im Gegensatz zur **Jalousette** - in festen Schienen laufen. Der Rolladen wird über eine oben liegende Rolle eingezogen, die Jalousette dagegen nur nach oben hin zusammengezogen. Damit beansprucht die Jalousette eine geringere Bautiefe als der Rollladen.
- **Rückbau** (§ 8) ist das Beseitigen eines ganzen Gebäudes, auch von Gebäudeteilen, z.B. von Gebäudeflügeln, Stockwerken, Lottergiebeln, Erkern, Außentritten.

## S

- **Schaufenster** (§§ 4, 6, 11, 14, 17) sind Fenster, durch welche die ausgestellten Waren betrachtet werden können, die sich in Räumen befinden, welche wiederum Bestandteil des Gebäudes selbst sind; dadurch unterscheiden sich Schaufenster von den **Schaukästen**. Das Schaufenster ist Teil der baulichen Anlage, d.h. des Gebäudes selbst.
- **Schaukästen** (§§ 6, 14) sind Kästen mit einer Fensterfront, durch welche die darin ausgestellten Waren oder Ankündigungen betrachtet werden können.
- **Schilder** (§ 6) sind flach bzw. dünn und z.B. aus Holz- oder Metalltafeln oder Glas.
- Eine **schmiedeeiserne Ausführung** (§ 7) liegt bei handwerklicher Durcharbeitung vor.
- **schmiedeeiserne Ausleger** (§ 6) sind die an Aufhängevorrichtungen angebrachte, handwerklich und meist flach gearbeitete und künstlerisch wertvolle Gasthaus- oder Berufsschilder bzw. -zeichen. Ihnen ist eine gewisse "Gitterförmigkeit", d.h. Durchlässigkeit und Leichtigkeit eigen.
- Das **Sgraffito** (§ 17) entsteht durch heraus Kratzen von unterschiedlich tief liegenden, verschieden farbigen Putzschichten.
- Ein **Sichtfachwerk** (§§ 5, 12) lässt in aller Regel durch besondere gestalterische Elemente darauf schließen, dass es auch als Sichtfachwerk gedacht war. Geeignet für die Sichtbarmachung des Fachwerks ist das Fachwerk dann, wenn sein Erhaltungszustand dies zulässt.
- Mit **Sockelcharakter** (§ 11) ist der Eindruck der schweren, massiven Bauweise der Erdgeschosse und anderen Untergeschossteile gemeint. Er beruht im wesentlichen auf der einheitlichen, flächigen Wirkung der tragenden Teile und wird durch das Vorhandensein von Wandflächen und Stürzen bestimmt. Entsprechend den Grundzügen der Satzung wahrt die Vorderfront der Gebäude diesen Sockelcharakter. Daher können hinter Arkaden durchgehende, d.h. nicht durch Pfeiler unterteilte Schaufensterfronten angebracht werden.
- **Sprossen** (§ 15) sind die Unterteilungen eines Fensterflügels. Kämpfer und Flügelrahmen gelten nicht als Sprossen.
- **Steildächer** (§ 5) haben eine Neigung von mindestens 45°.
- Die **städtebaulichen Bedeutung** (§§ 6, 8) eines Gestaltungselements ist um so höher, je mehr die jeweilige Einzelheit das charakteristische Erscheinungsbild der Altstadt mit prägt (Es ist also zwischen städtebaulicher Bedeutung einerseits und Maßnahmen, die den **städtebaulichen Zusammenhang** erzeugen andererseits zu unterscheiden).
- Der **städtebauliche Zusammenhang** (§ 3) wird hergestellt, indem mit dem Bauvorhaben die Merkmale aufgenommen werden, die schon bisher den städtebaulichen Zusammenhang entstehen ließen
- **Steinumrahmung** (§ 15) ist das Fenstergewände.

- Eine **störende** (§§ 6, 11, 12, 16) Werbeanlage, Be- oder Entlüftungsanlage oder ein störendes Klimagerät bringt eine über bloße Belästigungen hinausgehende Beeinträchtigung. Eine Störung ist nicht nur "lästig", sie greift stärker und nachhaltiger ein. Dabei sind die Auswirkungen des Vorhabens nicht aus der Sicht eines besonders empfindsamen oder besonders unempfindlichen Menschen zu beurteilen. Entscheidend ist vielmehr ein objektiver Maßstab, der vom Durchschnittsmenschen ausgeht.
- Unter **Straßen und Plätzen** (§§ 1, 2, 3, 6, 9, 22, 23) werden nicht nur die Flächen der Straßen, Wege und Plätze verstanden, sondern die durch die Einbeziehung der Fassadenfronten entstehenden Räume (Straßen- und Platzräume), allerdings einschließlich dieser Flächen.
- **Sturz** (§§ 1, 4, 11, 13) ist das Bauteil, das eine Wandöffnung überbrückt.

## T

- Zu den Bestandteilen von **Toren** (§ 4, 13) gehören Umrahmung (**Gewände** oder **Holzumrahmung**), Schwellen und/oder Stufen, Torrahmen, Torblatt und evtl. die Beschläge. Unter Tore fallen begrifflich auch Garagentore.
- **Trägeranlagen** (§ 6) sind Tafeln oder Kästen, an denen Buchstaben, Zeichen oder Symbole angebracht, aufgemalt oder eingelassen sind.
- **Traufe** (§§ 1, 4, 5): unterer Rand des Daches

## V

- Eine Fassade wird **verkleidet** (§§ 5, 6, 12, 17), wenn sie ganz oder zum Teil überzogen wird, also z.B. geschossweise oder auch nur zum Teil geschossweise (z.B. mit Steinimitationen aus Kunststoff oder mit Kupfer).
- **Verwahrungen** (§ 5) sind alle Blechabdeckungen insbesondere im Bereich des Dachs.
- **Vordächer** (§ 4) sind immer fest angebrachte Bauteile. Sie sind von **Markisen** zu unterscheiden. Auch Gesims- und Geschossvorsprünge rechnen nicht zu den Vordächern, obwohl sie teilweise erhebliche Ausmaße aufweisen.
- Die Vorschriften dieser Satzung sind nur bei baulichen **Vorhaben** (§§ 1, 3, 5, 6, 9, 12, 20) zwingend, d.h. dann, wenn der Bauherr von sich aus die Absicht hat, bauliche Maßnahmen vorzunehmen. § 2 Abs. 12 LBO bestimmt, dass der Errichtung das Herstellen, Aufstellen, Anbringen, Einbauen, Einrichten, Instandhalten, Ändern und die Nutzungsänderung und dem Abbruch das Beseitigen gleich stehen. Darüber hinaus kann die Baugenehmigungsbehörde nach § 76 LBO verlangen, dass rechtmäßig bestehende oder nach genehmigten Bauvorlagen bereits begonnene (bauliche) Anlagen den neuen Vorschriften angepasst werden, wenn Leben oder Gesundheit bedroht sind. Nach § 76 Abs. 2 LBO kann gefordert werden, dass unter bestimmten Voraussetzungen auch die nicht unmittelbar berührten Teile der rechtmäßig bestehenden baulichen Anlagen mit dieser Satzung in Einklang gebracht werden müssen.
- **Vorkragungen** (§ 12) sind an den Gebäuden der Tübinger Altstadt in einem solchen Ausmaß vorhanden, dass ihre Beseitigung einen Eingriff in das historische Bild bedeuten würde. Die Ausladung der Vorkragungen entspricht ursprünglich der Wandstärke, nach oben nimmt sie in der Regel ab.

## W

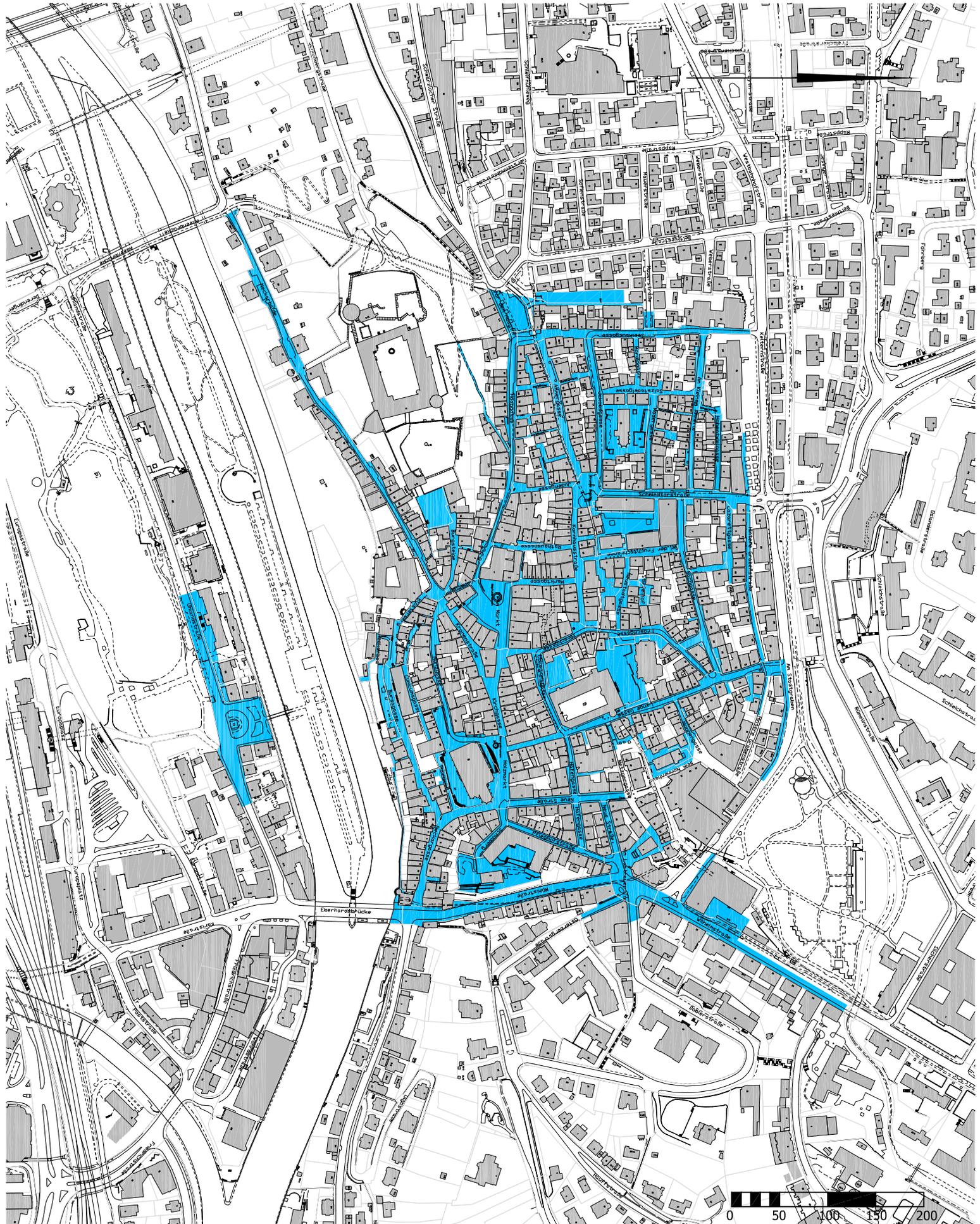
- **Weihnachtsdekorationen** (§ 6) sind im Advent an oder vor den Gebäuden angebrachte Weihnachtsbäume, -kränze, -sterne, etc..

- **Werbeanlagen** (§§ 6, 20, 22) sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu gehören vor allem Schilder, sonstige Anschläge, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen (Zeichen oder Bilder), Schaukästen sowie für Anschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen, § 2 Abs. 9 LBO und damit auch Spruchbänder, Fahnen und Attrappen. Eine Werbeanlage kann aus verschiedenen Teilen (die jeweils auch eine in sich abgeschlossene Werbeanlage sein könnten) zu einer Einheit zusammengesetzt werden (z.B. aus dem Schild "Schwabenbräu" und dem Namenszug der Gaststätte), sofern sie einheitlich gestaltet miteinander verbunden werden. Einheitlich gestaltet ist eine Werbeanlage, wenn ihre Teile nach der Art der Farben, der Form des Schrifttyps, der Beleuchtung, der räumlichen Nähe u.a. aufeinander bezogen sind.
- **Werkstein** (§ 17) ist ein steinmetzmäßig, d.h. ein intensiver als Bruchstein bearbeiteter Naturstein.
- **Winkeltüren** (§ 7, 17) schließen die Feuergänge u.ä. zwischen den Häusern zur Straße hin ab.

## Z

- **Zahnleiste** (§ 5) ist ein sägeartig geschnittenes, der Unterseite der Ziegelschuppung angepasstes Brett als Abschluss der Dachdeckung, so dass die Randziegel von der Straße aus sichtbar bleiben.

# Besonders schützenswerte historische Straßen und Plätze



---

## Begründung

Satzung zur Erhaltung und Gestaltung des historischen Stadt- und Straßenbildes im Tübinger Stadtkern (Stadtbildsatzung)

## I. Präambel

Der Tübinger Stadtkern ist von Zerstörungen des letzten Krieges nahezu verschont geblieben. Auch sind in den letzten 60 Jahren nicht allzu viele schwerwiegende Eingriffe in den baulichen Bestand der Altstadt vorgenommen worden. Daher besteht in Tübingen 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 beibehalten werden, aus denen es sich zusammensetzt: 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. Deshalb sind auf der einen Seite detaillierte Bauvorschriften notwendig und Abbruchmaßnahmen auf unausweichliche Fälle zu beschränken.

Eine breite Anwendung der Satzung ist allerdings nur zu verwirklichen, wo eine sinnvolle Nutzung der Gebäude stattfindet, die die Eigentümer auch wirtschaftlich in die Lage versetzt, die für die Stadtbildpflege erforderlichen Maßnahmen durchzuführen. Allerdings wird die Baufreiheit des Einzelnen im Interesse der Erhaltung unseres architektonischen und städtebaulichen Erbes durch diese Satzung eingeschränkt. Die Universitätsstadt Tübingen ist bemüht, durch angemessene Zuschüsse Anreize zu schaffen und teilweise durch die Satzung entstehende finanzielle Mehrbelastungen abzufedern.

## II. Allgemeine Ziele

Ziel dieser Satzung ist, das Erscheinungsbild der Tübinger Altstadt dort zu erhalten, wo die für das Altstadtbild charakteristischen Merkmale (Ziff. 1-3) historisch überkommen sind, während an Stellen, wo die charakteristischen Merkmale in Vergangenheit beeinträchtigt wurden das Erscheinungsbild positiv verändert werden soll. Diese historischen Merkmale stammen aus den Baustilen des Mittelalters bis zum Historismus, bei Ladenfronten und Türen bis zum Jugendstil. Die Satzung soll verhindern, dass eines der charakteristischen Merkmale bei baulichen Vorhaben beseitigt oder nicht beachtet wird.

Das charakteristische Erscheinungsbild der Tübinger Altstadt setzt sich aus einer Vielzahl von Einzelheiten zusammen. Es ist geprägt:

1. durch regelmäßig wiederkehrende **Merkmale, die den städtebaulichen Zusammenhang des Baubestands erzeugen** und die auf - oft nicht schriftlich überlieferten - Entwurfsprinzipien des Mittelalters und der späteren Jahrhunderte beruhen. Hierbei ist eine auffallende Einheitlichkeit auch unter Bereichen festzustellen, die verschiedenen Stilepochen entstammen. Aus diesem Grund ist es möglich, auf die Bildung verschiedener Zonen in der Satzung zu verzichten. Die abweichenden Merkmale der verschieden geprägten Bereiche lassen sich in den einzelnen Normen der Satzung regeln.

Diese regelmäßig wiederkehrenden Merkmale finden sich z.B.

- a) in der **Führung der Straßen** (abgeknickte Straßenfronten und Straßenverengungen vor Platzräumen im mittelalterlich geprägten Bereich, geradlinige Straßen mit eingeschobenen Plätzen im klassizistisch geprägten Bereich), in den **Grundrissen der Plätze**, in der **Stel-**

**lung und Reihung der Gebäude** an den Straßen und Plätzen, in der Stellung der Gebäude zueinander und in der **Einordnung von außergewöhnlichen Einzelbauwerken** in die Abfolge von gleichartigen Bürgerhäusern (Oberstadt) und Kleinbauernhäuser (Unterstadt),

- b) in der **geschlossenen Bauweise** (selbst dort, wo die Einzelgebäude durch schmale Hofzufahrten voneinander getrennt sind), die jedoch gegliedert wird durch die Aufteilung der Straßen- und Platzfronten in Einzelgebäude und - im mittelalterlichen Bereich - durch Knickungen und wesentlich seltenere Versätze im Baulinienverlauf. Durch diese **Gliederung** wird eine auf das menschliche Maß bezogene **Maßstäblichkeit** hergestellt,
  - c) in der gleichartigen Behandlung benachbarter **Gebäudefassaden** durch einheitliche Konstruktions- und Gestaltungsweisen, jedoch bei unterschiedlicher Proportionierung (z.B. bewirken unterschiedliche Gebäudebreiten und -höhen, unterschiedliche Geschosshöhen und -zahlen, unterschiedliche Gesims-, Brüstungs-, Sturz- und Traufhöhen, gegenseitig versetzte Geschossebenen sowie die Staffelung der Gebäude am Hang eine für die Altstadt typische Abwechslung und maßstäbliche Gliederung),
  - d) in der **Geschlossenheit** der Dachlandschaft, welche durch die **Einheitlichkeit** der Formen und Materialien bei der Gestaltung der Dächer entsteht.
2. durch bestimmte **historische Gestaltungselemente an den Einzelgebäuden**.  
Darunter werden gestalterische und handwerkliche Maßnahmen verstanden, die zu folgenden Ergebnissen geführt haben:  
Sockelgeschosse aus massivem Mauerwerk; Obergeschosse aus feingliedrigem Fachwerk, geschossweise vorspringend, verputzt oder mit frei liegendem Fachwerk; hochformatig proportionierte Gebäude; Reihung von stehend rechteckigen Einzelfenstern mit Sprossenteilung und Fensterläden. Dabei werden die Einzelgebäude durch vielfältige Unterteilung der Gebäudeoberflächen in Teilflächen ebenfalls gegliedert (und zwar durch unterschiedliche Tür- und Fensterhöhen und -breiten, durch Elemente wie Geschossvorsprünge, Zahl und Stellung der Fenster, Läden, Sonnenschutzvorrichtungen, Gesimse, Pfosten usw. und durch die Anordnung der Öffnungen und der geschlossenen Flächen). Auch bei diesen Gliederungen kommt die erwähnte Maßstäblichkeit zum Ausdruck.
3. durch eine Vielzahl **individueller Besonderheiten an** den einzelnen Gebäuden. Dazu gehören z.B. Ladenfronten, Eingänge, Erker, Zierfiguren, Wappen, Erinnerungssteine/-tafeln, Konsolsteine, Balkenköpfe, Tür- und Fensterumrahmungen, Wandmalereien aber auch von der Regel abweichende Erscheinungsformen der erwähnten Gestaltungselemente (z.B. Vorkragung des Obergeschosses an einer Fassdenecke geringer als an der anderen).

### III. Aufbau der Stadtbildsatzung

Zum Schutz des charakteristischen Erscheinungsbilds der Altstadt muss die **Summe dieser Einzelheiten** geschützt und gepflegt werden, denn gerade das Zusammenspiel dieser Einzelheiten ergeben in ihrer Gesamtheit das charakteristische und zu schützende Erscheinungsbild. Die differenzierten Bestimmungen dieser Satzung stellen diesen Schutz sicher; die vorhandene Vielfalt des Bestandes zwingt zur Ausführlichkeit der Festlegungen.

Die Satzung ist aufgeteilt in

- allgemeine Vorschriften für den gesamten Geltungsbereich
- zusätzliche Vorschriften für die besonders schützenswerten historischen Straßen- und

- Platzräume sowie für die
- Neckarfront.

Dies bedeutet im Einzelnen, dass bei allen Bauvorhaben

1. im gesamten Geltungsbereich der Satzung (II. Teil)
  - a) die Merkmale, die den städtebaulichen Zusammenhang entstehen lassen, beibehalten bzw. wieder aufgenommen werden (§§ 3 – 5 und 7);
  - b) störende Anlagen ferngehalten oder auf das erforderliche Maß beschränkt werden (z.B. Werbeanlagen nach § 6) oder die baulichen Anlagen selbst bzw. Ausstattungsgegenstände an Ort und Stelle erhalten werden (§ 3 Abs. 3 und § 8);
2. darüber hinaus in den besonders schützenswerten historischen Straßen und Plätzen und im Bereich der Neckarfront (III. Teil)
  - a) die historischen Gestaltungselemente erhalten bzw. wieder aufgenommen werden;
  - b) fremde Gestaltungsformen (z.B. Schaufenster in Obergeschossen) und fremde Materialien (z.B. glasierte Fassadenverkleidung) ferngehalten werden.

#### **IV. Grundsätze zum Verhältnis zwischen Bewahren und Entwickeln**

Während der langjährigen Vorbereitung der Stadtbildsatzung von 1979 galt es, ständig zwischen zwei Extremen zu vermitteln: einerseits dem Extrem, mit sehr einschränkenden Vorschriften jede Änderung am historischen Erscheinungsbild der Gebäude im Geltungsbereich der Satzung zu verhindern, so dass irgendein Eingehen auf die sich wandelnden baulichen Bedürfnisse der Bewohner nicht möglich wäre und die Altstadt mehr und mehr ein Museum werden würde. Andererseits dem Extrem, der baulichen Entwicklung im Satzungsgebiet völlig freien Lauf zu lassen und ohne Vorschriften zur Beibehaltung des Stadtbilds auszukommen, so dass die Bewahrung des Stadtbilds durch Erhaltung der Einzelheiten, aus denen es sich zusammensetzt dem (Zeit-) Geschmack und Einfühlungsvermögen der Bauherren und der Architekten, der Finanzkraft der Bauherren und deren Bereitschaft, Aufwendungen zu tätigen überlassen wäre. Der baulichen Zersplitterung wäre Tür und Tor geöffnet, die noch weitgehend bewahrte bauliche Einheit der Altstadt wäre nicht mehr gesichert und der mit der Altstadt verbundene kulturelle Wert ginge verloren.

In diesem Zwiespalt sprach sich der Satzungsgeber von 1979 einerseits für die lebendige Funktion der Altstadt als wesentliches Zentrum der Stadt aus, andererseits wollte er den typischen Charakter der baulichen Form der Altstadt beibehalten. Er ging einen Mittelweg, als er sich gegen die Altstadt als bloßes Museum und die damit verbundene Stagnation aussprach, sich aber dennoch für die - weitgehende- Bewahrung des historischen Stadtbildes entschied. Bei baulichen Maßnahmen in der Altstadt sollte ein bestimmtes Minimum an historischen Einzelheiten geschützt werden. Damit entschied der Satzungsgeber, dass der Wunsch, ein beliebig gestaltetes Gebäude errichten zu können, insoweit zurückstehen muss. Gleichzeitig ließ er Baufreiheiten zu, die einer strengen Bewahrung des Stadtbilds entgegenstehen.

26 Jahre Erfahrung mit der Stadtbildsatzung bestätigen diesen Mittelweg. Die vorliegende Neufassung beschränkt sich daher im Wesentlichen auf die Anpassung an baurechtliche und technische Entwicklungen und präzisiert an Punkten, die in der Vergangenheit häufig zu Nachfragen geführt haben. Auch zeigt die Erfahrung, dass zu wenige Architekten im erwünschten Umfang die vorgegebenen Gestaltungsregeln in zeitgemäße Architektur umgewandelt haben: Nur wenige Bauten beweisen, dass dieser Spielraum auch in der alten Fassung vorhanden war. Um zusätzliche Anreize zu zeitgemäßer Architektur zu schaffen, wurden mit dem neuen § 19 Ausnahmetatbestände in

die Satzung aufgenommen.

Die oben genannten Grundsätze führten 1979 und führen noch heute zu folgenden Feststellungen:

1. Bestehende Gebäude sollen in ihrem historischen Erscheinungsbild erhalten bleiben. Es ist jedoch nicht die Intention der Satzung, dass neue Gebäude als Kopien historischer Gebäude errichtet werden. Vielmehr lässt die Satzung auch Neubauten zu, bei denen in einem freien und phantasievollen Umgang mit den die Tübinger Altstadt bestimmenden, in II Ziff. 1 – 3 aufgeführten, historischen Gestaltungselementen eine durchaus zeitgemäße Baugestalt erreicht wird.
2. Zwischen den Interessen der Bewohner und den Belangen der Stadtbildpflege vernünftig abwägend ist eine entsprechende Abstufung in den Intensitätszonen vorgesehen: Die Satzung unterscheidet zwischen allgemeinen Bestimmungen für den gesamten Geltungsbereich, demnach auch für die Innenhöfe und zusätzlichen Vorschriften, die nur für Gebäude und Gebäudeteile in den historischen Straßen- und Platzräumen und an der Neckarfront gelten und dort nur für die sichtbaren Fassaden.
3. Das charakteristische Bild der Tübinger Altstadt kann nur erhalten werden, wenn die zur Altstadt gehörenden Gebäude sinnvoll und an den heutigen Bedürfnissen orientiert genutzt werden. Nur Eigentümer solcher Gebäude werden interessiert sein, sie baulich zu unterhalten und damit zur Wahrung des Charakters das historischen Stadt- und Straßenbildes beizutragen. Eine sinnvolle Nutzung ist diejenige, die von der baulichen Unterhaltung des einzelnen Gebäudes und damit von der daraus resultierenden Altstadtatmosphäre profitiert.

## **V. Begründung einzelner Bestimmungen der Satzung:**

### **§ 2 Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus der Absicht, über das charakteristische Bild der Tübinger Altstadt hinaus auch von dem größeren Gebiet der Innenstadt solche Teile einzubeziehen, in denen ebenfalls noch historische Bausubstanz zusammenhängend vorhanden ist und die mit dem Gebiet der Altstadt in engem räumlichen Zusammenhang stehen. Deshalb ist etwa der Eingangsbereich zur Altstadt südlich der Eberhardsbrücke oder die Umgebung des Uhlanddenkmals mit einbezogen. Dieser gesamte Geltungsbereich - und nicht nur die in § 2 Abs. 3 genannten Straßen- und Platzräume und die Neckarfront des § 2 Abs. 4 – ist Ortsteil von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung im Sinne von § 74 Abs. 1 LBO.

Die Satzung erstreckt sich auch auf Nahtstellen, bei denen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung neuere Bebauung auf den historischen Gebäudebestand trifft, sei es innerhalb des zusammenhängenden historischen Gebäudebestands (z.B. auch in neu zu gestaltenden Hofbereichen), sei es an dessen Rand. Diese Randzone erscheint deswegen gefährdet, weil man geneigt sein könnte, ihr weniger Schutzwürdigkeit zuzumessen. Gerade an den Nahtstellen ist darauf zu achten, dass eine "bruchlose" Einheit mit dem historischen baulichen Bestand (siehe § 3 Abs. 1 und 2) durch die Anwendung der aus dem Bestand abzuleitenden, stadtbildprägenden Gesetzmäßigkeiten und Gestaltungsregeln gesichert wird.

Der Bereich um die Neue Aula ist nicht mit umfasst, weil er einen durch die Sonderbauten der Universität formal von der Altstadt abweichenden, eigenen Bereich von historischer und

städtebaulicher Bedeutung darstellt.

Die Gründe für die Zweiteilung dieser Satzung sind:

- Bereits bei den Überlegungen zur Vorbereitung der Stadtbildsatzung in der Fassung von 1979 stellte sich heraus, dass bestimmte Festlegungen zum Schutz des Tübinger Altstadtbildes nur wirksam sein können, wenn sie für den gesamten Geltungsbereich dieser Satzung einheitlich gelten (II. Teil). Dies gilt z.B. für die Fassadengestaltung, die Dachlandschaft und für Werbeanlagen.
- Andererseits erschienen die charakteristischen Einzelheiten an den Gebäuden in den historischen Straßen und Plätzen und an der Neckarfront von solcher Bedeutung, dass ein zusätzlicher Schutz erforderlich ist (III. Teil). Ihre Beseitigung würde eine Beeinträchtigung des Straßen- und Platzbildes darstellen.

Allerdings muss hier auch die Absicht, mit dieser Satzung kein Museum, sondern eine lebendige Altstadt zu erhalten, berücksichtigt werden. Daher gelten die zusätzlichen Vorschriften des III. Teils der Satzung in den Innenhöfen, d.h. in den inneren Zonen der Straßenquartiere nicht. So erhalten viele Eigentümer die Möglichkeit, dort individuelle Bauwünsche zu verwirklichen, die mit dem historischen Straßenbild nicht vereinbar wären.

Zu den historischen Straßen und Plätzen gehören alle besonders schützenswerten Straßen, Wege und Plätze. Sie sind in Absatz 3 im Einzelnen aufgezählt.

### **§ 3 Allgemeine Anforderungen an bauliche Anlagen**

Zur Begründung dieser Vorschrift siehe vor allem die unter II aufgeführten Gründe zu den allgemeinen Zielen.

### **§ 4 Fassaden**

Unterschiede in der Gebäudeerscheinung (z.B. fein gegliederte Gebäude aus dem 16. und 17. Jahrhundert neben spätklassizistischen Bauwerken) beruhen auf den verschiedenen Baustilen oder auf dem Vorhandensein von Sondergebäuden, die durch ihre Größe herausragen (z.B. Evangelisches Stift, Wilhelmstift, Fruchtkasten). Doch auch innerhalb gleicher Baustile weisen benachbarte Gebäude fast immer eine verschiedene Höhenlage der Fenster, der Geschossgesimse und der Dachtraufen auf. Dieses "Springen" der Fenster- Geschossober- und -unterkanten von Haus zu Haus soll erhalten bleiben, da diese Bewegungen zur Lebendigkeit des Straßenbildes wesentlich beitragen.

Historisch überkommene Einzelöffnungen besitzen mit Ausnahme von Fenstern von Mezzanin-Geschossen stehend rechteckige Formate. Andere als stehend rechteckige Einzelöffnungen kommen im historischen Bestand nur im Erdgeschoss vor. Die Beschränkung der Öffnungen auf 4/5 der Fassadenbreite im Erdgeschoss soll den die Obergeschosse tragenden Sockelcharakter bewahren.

Glatte, polierte und glänzende Materialien sind in der Tübinger Altstadt nicht herkömmlich, würden den Charakter der Tübinger Altstadt stören und sind daher ausgeschlossen. Sie sind vor allem nicht in der Lage, die Schwere des Sockelgeschosses darzustellen.

Parabolantennen stören die historischen Fassaden sowohl weil sie Teile der Fassade verde-

cken als auch weil sie hinsichtlich Plastizität, Farbe und Oberflächenstruktur Fremdkörper im Straßenbild darstellen.

Auch horizontale Vordächer über dem Erdgeschoss, sei es als Sonnen- und Regenschutz oder zu Werbezwecken bilden in der Altstadt historisch fremde Elemente; sie verändern die Einheit der Fassade, indem sie die Erdgeschosse von den Obergeschossen optisch trennen.

## **§ 5 Dächer**

Die Dachlandschaft der Tübinger Altstadt ist von zahlreichen höher gelegenen Aussichtspunkten zu sehen. Sie setzt sich aus den Dächern, Giebeln und Dachaufbauten zusammen und grenzt sich in ihrer Einheitlichkeit, Lebendigkeit und Geschlossenheit deutlich von den umgrenzenden Quartieren ab.

Die Dächer der Altstadt haben in der Regel eine Neigung von mindestens 45°. Nur die Dächer der Häuser mit mittelalterlichem Habitus sind steiler als 53°; in einzelnen klassizistischen Straßen liegen die Dachneigungen allerdings auch unter 45°. Die Gestaltungsabsicht geht dahin, Vorschriften über die Dachneigung nur insoweit vorzusehen, als die Dächer von den öffentlich zugänglichen Straßen und Plätzen und von den öffentlichen Grünanlagen sichtbar sind.

Wenn eine historisch gewachsene Einheit abweichende Dachformen und –neigungen aufweist, wenn z.B. Dächer klassizistischen Stils vorherrschen, ist deren Form zu übernehmen.

Auch die Regelungen über Dachaufbauten, Dacheinschnitte, liegende Dachfenster, Glasdachflächen und Solaranlagen bezwecken den Schutz des Bildes der Dachlandschaft: Die Dachflächen müssen als geschlossene Flächen erscheinen. Reichen Dachaufbauten, Dacheinschnitten, liegenden Dachfenstern, Glasdachflächen und Solaranlagen dicht an Traufe oder First oder unterbrechen diese gar, würde sich das Dach optisch auflösen.

Dachaufbauten sind in der Tübinger Altstadt herkömmlich von kleinem Format. Daher wirken die Dächer im Wesentlichen nicht unruhig, sondern großflächig und geschlossen. Erst nach dem zweiten Weltkrieg sind Aufbauten hinzugekommen, die dieses Bild der Dachlandschaft erheblich stören. Daher erscheint es notwendig, für Dachaufbauten Höchstmaße vorzusehen.

Solaranlagen können in Teilbereichen, zum Beispiel am Rand des Geltungsbereichs und wenn sie entsprechend geschickt in das Dach eingefügt werden mit dem Schutz der Dachlandschaft vereinbar sein. In Abwägung mit Aspekten des Klimaschutzes wurde daher im Satzungstext auf die Ausnahmemöglichkeiten nach § 19 hingewiesen.

Dacheinschnitte, größere liegende Dachfenster und Glasdachflächen stören die Geschlossenheit der Dachlandschaft so erheblich, dass sie ausgeschlossen werden müssen. Um einen höheren Wohnwert zu erreichen, sollen sie aber dort zugelassen werden, wo sie von den öffentlich zugänglichen Straßen und Plätzen und von den öffentlichen Grünanlagen nicht sichtbar sind.

Dachaufbauten sind wesentliche Elemente der Dachlandschaft. Daher müssen die Gestaltungselemente der §§ 12, 15, 16 und 17 Anwendung finden, wenn die Dachaufbauten zu den historischen Straßen und Plätzen gehören. Andernfalls gelten nur die allgemeinen Vor-

schriften der §§ 3 - 8. Auch Fachwerk an Giebeln prägt die Dachlandschaft und ist daher zu schützen. Denn die Dachlandschaft kann nur einheitlich erhalten und geschützt werden. Demnach bedarf sie auch in denjenigen Teilen des einheitlichen Schutzes, die nicht wie die historischen Straßen und Plätze besonders geschützt sind.

Ein Schutz der Lotteranlagen über § 5 Abs. 7 und über § 8 ist deshalb notwendig, weil Lotteranlagen im Bild der Altstadtstraßen und -plätze ganz wesentlich in Erscheinung treten. Die Erhaltung der Lotteranlagen in den bezeichneten Fällen ist auch gerechtfertigt, da mit § 5 Abs. 7 nicht die Beibehaltung der Funktionstüchtigkeit der Lotteranlage gewährleistet werden soll und demnach der Ausbau und die Nutzung des dahinter liegenden Raumes durchaus möglich ist. Auch die Aufwendungen zur Einhaltung dieser Vorschrift sind angesichts des Werts dieser Anlagen für das Stadtbild gering.

Einheitlichkeit, Lebendigkeit und Geschlossenheit der Dachlandschaft entstehen nicht nur durch die Formen der Giebel, Dächer und Aufbauten, sondern auch durch die historisch in Material und Formen begrenzten Ziegel. Die Deckung mit einem einheitlichen Ziegelmaterial verhindert nicht die Lebendigkeit, da die Ziegel im Laufe der Zeit eine Patina erhalten, wenn sie keine Engobe aufweisen. Angesichts der extremen Vielfalt des heutigen Produktangebotes und dem Trend zu preiswerteren Betondachsteinen ist eine Regelung des Deckungsmaterials unumgänglich, um die Ziele der Satzung zu erreichen.

Die Ausbildung des Ortgangs mit Zahnleiste ist in Tübingen herkömmlich. Dabei muss das Dach als Dachfläche, d.h. als vom umbauten Volumen des Gebäudes gesonderte Einheit in Erscheinung treten und hierzu der Vorsprung von Ortgang und Traufe bestimmte Mindestmaße aufweisen.

Dachrinnen, Fallrohre, d.h. die von der Dachrinne nach unten zur Kanalisation führenden Rohre und Entlüftungskamine sollen so wenig wie möglich in Erscheinung treten.

Antennen und Parabolantennen stören das Bild der Dachlandschaft erheblich. Angesichts der vielfältigen Möglichkeiten, die Internet und digitales Fernsehen zunehmend bieten, scheint auch in Abwägung mit den Interessen der Informationsfreiheit der Ausschluss vom öffentlichen Raum her einsehbarer Antennen und Parabolantennen zumutbar.

## **§ 6 Werbeanlagen**

Die Bestimmungen über eine dem Charakter der Altstadt angepasste Werbung bilden eine unerlässliche Ergänzung der übrigen Vorschriften dieser Satzung. § 6 lässt durchaus eine befriedigende Werbung zu. Im Übrigen werden diese vielfältigen Werbemöglichkeiten durch den Eigenwert unterstützt, den ein gut gestaltetes Stadtbild auch in wirtschaftlicher Hinsicht hat.

Da die Stadtbildgestaltung nur dann wirkungsvoll ist, wenn sie alle Gewerbetreibende einbezieht und da die Vorschriften über Werbeanlagen im Übrigen besonders wichtig sind, müssen die Vorschriften für Werbeanlagen auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung einschließlich registrierter Waren- und Firmenzeichen gelten.

Die Gesamtanlage der Neckarfront ist von einer solch herausragenden Bedeutung, dass ihr historischer Charakter und ihr einheitliches Bild in keinem Falle durch Werbung gestört werden darf. Daher räumt Absatz 4 der Neckarfront eine Sonderstellung ein.

Die kritische Betrachtung vorhandener Werbeanlagen außerhalb des Satzungsgebietes zeigt, dass die Anbringung von zwei Werbeanlagen je Geschäft vor allem bei den in der Altstadt üblichen, geringen Breiten der Ladenfronten und bei schmalen Straßenprofilen in der Regel zu einer unerwünschten Häufung und zu unruhigen Überschneidungen führt, es sei denn, es handelt sich um alte schmiedeeiserne Ausleger, deren Art in der Tübinger Altstadt überkommen ist, oder um Hinweisschilder von geringer Größe.

Werbeanlagen außerhalb des Erdgeschosses und der Brüstungszone des ersten Obergeschosses sind dem Charakter der Altstadt fremd und daher ausgeschlossen. Sie würden große Teile der Fassaden verdecken und verfremden und das Stadtbild gravierend beeinträchtigen. Weihnachtsdekorationen können in den Obergeschossen jedoch hingenommen werden, weil ihre nur kurzfristige Anbringung keine nachhaltige Beeinträchtigung des Stadtbildes verursacht. Das gleiche gilt für das zeitlich beschränkte Aufhängen von Fahnen. Dagegen widersprechen Werbeanlagen wie auf den Fassaden angebrachte Bänder und insbesondere auffallende Attrappen jeglicher Art dem Charakter der Altstadt.

Bei den Gesimszonen handelt es sich um wesentliche Elemente für die Gliederung der Fassaden, weshalb sie durch Werbeanlagen weder verdeckt noch überhaupt berührt werden dürfen. Desgleichen muss die Funktion der Gebäudekanten als bestimmende Eckbegrenzung sichtbar bleiben. Deshalb dürfen Werbeanlagen nicht horizontal um Gebäudeecken fortlaufend herumführen.

Würde die Brüstungszone des 1. Obergeschosses verdeckt, verkleidet, angestrichen oder optisch in den Bereich des Erdgeschosses einbezogen, würden die ausgewogenen Proportionen der Fassade ebenfalls verloren gehen.

Der Höhe und dem Umfang der Werbeanlagen kommt eine entscheidende Bedeutung zu. Da wegen der engen Straßen und Plätze der Altstadt Schriften nur für eine Wirkung innerhalb einer begrenzten Reichweite benötigt werden, erfüllen 40 cm hohe Schriften und einzelne 50 cm hohe Einzelbuchstaben bzw. Zeichen alle nötigen Werbeaufgaben. Trägeranlagen belasten die Gebäudefassaden stärker als Werbeanlagen aus einzeln aufgesetzten oder gar nur aufgemalten Buchstaben, da sie voluminös wirken. Die maximal zulässige Breite von Werbeanlagen richtet sich daher nach dem Grad, in dem sie die Wirkung der Fassade beeinträchtigen.

Hinweisschilder sind zum Beispiel Hinweise auf Dienstleister wie Ärzte, Architekten oder Rechtsanwälte. Hinweisschilder mit größeren Maßen sind in der Altstadt in aller Regel nicht üblich. Sie würden Teile der Fassade verdecken und überdimensioniert im Verhältnis zu den Gebäudeproportionen erscheinen und sind daher nicht gestattet. Bisher gab die Stadtbildsatzung zwei Maße für Hinweisschilder vor: § 5 Abs. 4 SBS alte Fassung regelte, dass Hinweisschilder bis zu 0,05 m<sup>2</sup> Größe nicht mitgerechnet werden bei der Regelung, dass an den einzelnen Gebäudeseiten je Geschäft, Behörde, Dienstleistungsbetrieb usw. nur eine Werbeanlage zulässig ist. § 5 Abs. 8 f SBS alte Fassung regelte, dass Hinweisschilder über 0,2 m<sup>2</sup> unzulässig sind. Hinweisschilder zwischen 0,05 und 0,2 m<sup>2</sup> wurden somit als Werbeanlagen gerechnet und mussten als Bestand bei der Errichtung neuer Werbeanlagen mitgerechnet werden. Wenn in den Obergeschossen eines Gebäudes viele Dienstleister tätig sind, konnte dies für eine Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss stark einschränkende Folgen haben. Die Neuregelung erlaubt nun, Hinweisschilder künftig bei der Ermittlung der zulässigen Anzahl von Werbeanlagen außer Acht zu lassen. Zur Kompensation damit verbundener stärkerer Beeinträchtigungen der gestalterischen Wirkung der Fassaden wurden

die zwei Maße vereinheitlicht auf 0,1 m<sup>2</sup>.

Bei der Beleuchtung von Werbeanlagen soll das Anleuchten von außen, ohne dass dabei eine Blendung eintritt die Regel sein. Trägeranlagen wirken in voll ausgeleuchtetem Zustand zu voluminös. Daher sollen sie auch bei der Beleuchtung so gestaltet werden, dass sie wie Fassadenbeschriftungen leicht und locker wirken. Beleuchtete Ausleger wirken im Straßenraum auf weite Entfernungen und müssen deshalb besonders sorgfältig gestaltet werden; sie dürfen insbesondere nicht in Konkurrenz zu den Laternen der öffentlichen Straßenbeleuchtung treten. Deshalb dürfen Ausleger nur von außen angeleuchtet werden. Schaltungen mit wechselndem Licht bringen Unruhe und würden daher den bisher bestehenden, auch im Bereich der Werbung immer noch einheitlichen Charakter der Tübinger Altstadt entscheidend beeinträchtigen. Auch unverdeckte Leuchtmittel blenden und sollen deswegen vermieden werden. Durch die Verwendung einer Vielzahl von Leuchtkörpern darf nicht die Wirkung einer Werbeanlage entstehen, weil damit die Vorschriften des § 6 umgangen würden.

Automaten sollen in die Hauswände eingelassen werden, weil sie anders an Gebäudeaußenseiten maßgebend den Straßenraum prägen und zudem die tragenden Teile so verdecken, dass sich deren Tragfunktion nicht mehr ablesen ließe.

## **§ 7 Unbebaute Flächen, Stützmauern, Einfriedungen, Treppen**

Die öffentlichen Geh- und Fahrwege waren herkömmlich mit kleinmaßstäblichem, quadratischem oder rechteckigem Pflaster befestigt. Nur klein gegliederte Bodenbeläge entsprechen in ihrer Struktur den gegliederten Fassaden der Gebäude. Die Flächengliederung von Pflaster wirkt im Gegensatz zu großflächig gegossenen Beton- oder Asphaltbelägen und zu Betonplatten optisch interessanter lebendiger.

Stützmauern, Einfriedigungs- und Einfassungsmauern sind in der Altstadt grundsätzlich aus Sand- oder Tuffstein (z.B. am Schloss) oder verputzt. Damit wird eine einheitliche Wirkung erreicht. Deshalb sind auch in Zukunft keine anderen Natursteine und keine Betonsteineinfassungen und Betonsteinmauern zugelassen; diese müssen verputzt werden.

In der Tübinger Altstadt sind Zäune und Winkeltüren mit senkrecht stehenden Latten oder Brettern neben Zäunen in guss- oder schmiedeeisernen Ausführung gebräuchlich; vor allem Wasseralfinger Guss ist hier überkommen. Davon stark abweichende Materialien und Verarbeitungsarten würden das herkömmliche einheitliche Bild verändern.

Bäume und andere Pflanzen tragen wesentlich zur Atmosphäre und Farbigkeit der Altstadt bei. Die Gestaltung der privaten Flächen vor den Gebäuden muss der Sorgfalt entsprechen, die den Gebäuden selbst widerfährt.

Stufen kommen in der Altstadt historisch nur in rauer Ausführung vor. Diese Gestaltung soll auch in Zukunft beibehalten werden, damit das Altstadtbild insoweit nicht verändert wird.

## **§ 8 Erhaltung baulicher Anlagen**

Wie bereits in den allgemeinen Zielen beschrieben, sind es maßgeblich auch die Unregelmäßigkeiten und Altersspuren der bestehenden Häuser, die das Bild und die Atmosphäre

der Altstadt ausmachen. Verzichtet man der Authentizität halber auf detailgetreue und verformungsgerechte Kopien kann selbst ein nach den Bestimmungen dieser Satzung gestalteter Neubau die Altbausubstanz nicht ersetzen. Neubauten können sich lediglich so gut wie möglich einpassen.

Die Bestimmungen zum Erhalt baulicher Anlagen bewahren das Bild der historischen Straßen und Plätze durch die Erhaltung auch der nicht denkmalgeschützten Einzelgebäude. Denn erst die Summe der einzelnen Gebäude ergibt das Gesamtbild der Straßenzüge und damit das Ortsbild sowie die Stadtgestalt.

Erhaltung heißt, die bauliche Anlage an Ort und Stelle als solche beizubehalten; dies bedeutet zugleich, sie auch sichtbar zu erhalten; deshalb ist z.B. das Zuputzen, Übermalen oder Verbrettern untersagt. Mit der Erhaltung der Anlage wird das ursprüngliche Erscheinungsbild der Anlage bewahrt.

Für den Schutz des Ortsbildes und der Stadtgestalt reicht es nicht aus, bauliche Änderungen wie in den §§ 3- 18 im einzelnen positiv zu beeinflussen, vielmehr muss zusätzlich gewährleistet sein, dass die historische Bausubstanz in möglichst großem Umfang als solche beibehalten wird; denn wenn schon die Beseitigung eines einzigen historischen Gestaltungselements oder einer einzigen individuellen Besonderheit eines Gebäudes eine Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Stadtgestaltung darstellt, so gilt dies für die Beseitigung einer Vielzahl von Gestaltungselementen oder individuellen Besonderheiten - durch den bbruch - erst Recht.

## **§ 9 Allgemeine Anforderungen**

Den allgemeinen Anforderungen an bauliche Anlagen in den historischen Straßen und Plätzen und an der Neckarfront liegt die Absicht zugrunde, das charakteristische Altstadtbild zu erhalten, wie es sich dort darbietet. Das durch die Straßen und Platzräume und die Dachansichten geformte Bild soll geschützt werden. In den historischen Straßen und Plätzen und in der Neckarfront soll der Schutz des charakteristischen Erscheinungsbildes der Altstadt zusätzlich auf weitere maßgebende Einzelheiten ausgeweitet werden. Der Gesamtkomplex von Regelungen in den §§ 9 - 18 stellt eine unmittelbare Auswirkung der Überlegung dar, dass die Summe der Einzelheiten, aus denen sich das charakteristische Erscheinungsbild der Altstadt zusammensetzt, insgesamt geschützt und gepflegt werden muss, wenn dieses Erscheinungsbild beibehalten werden soll.

## **§ 10 Baukörper**

Die Größe der einzelnen Baukörper geht in der Tübinger Altstadt in der Regel nicht über ein gewisses Maß hinaus. Daher würde die Schaffung größerer Baukörper den vorhandenen Maßstab, jedenfalls aber das bisher vorhandene Verhältnis zu den Baukörpern in der Umgebung entscheidend verändern. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass Gebäude in ihrem Inneren miteinander verbunden werden.

## **§ 11 Erdgeschoss**

Der Sockel der Gebäude in der Altstadt ist - im Gegensatz zu den feingliedrigen Obergeschossen - durch massives Mauerwerk gekennzeichnet, welches schwer und gedungen wirkt und aus den tragenden Teilen wie Pfeiler, Wandflächen, Fenster- und Türstürze be-

steht. Er umfasst in aller Regel das Erdgeschoss und daneben die sonstigen, wegen der Hangbebauung häufigen Teile von Untergeschossen. In der Altstadt herrschen Gebäude mit abgesetztem Sockel vor. Vor Inkrafttreten der Stadtbildsatzung von 1979 wurde an zahlreichen Gebäuden das historische Sockelbild zerstört und damit eine wesentliche Beeinträchtigung des Altstadtbildes bewirkt.

Um den Charakter eines schweren Sockels zu erhalten, darf er nicht in Pfeiler aufgelöst werden, der Sockel muss Lochfassade bleiben. Daher ist es notwendig, unter (Schau-)fenstern Brüstungen beizubehalten. Das festgelegte Maß berücksichtigt die Bedürfnisse von Gewerbetreibenden, ihre Waren angemessen präsentieren zu können. Die in Absatz 3 genannten Maße der Pfeiler wurden aus Erhebungen am vorhandenen Bestand in der Tübinger Altstadt abgeleitet. Sie lassen den Bedürfnissen der Geschäftswelt zur Herstellung von Ladenfassaden einen genügend großen Spielraum.

Stürze tragen zum Sockelcharakter der Erdgeschosse bei. Hohe Stürze wirken besonders "tragend". Daher sind hohe Sturzhöhen anzustreben. Mit sehr geringen Sturzhöhen wird oft keine erhebliche "tragende Wirkung" mehr erzielt; daher werden Wandausbildungen oder Stürze bei geringen Geschosshöhen in der Regel nicht verlangt.

Überkommen ist im Bereich der Altstadt verputztes Mauerwerk oder unverputztes Sandsteinmauerwerk, letzteres vor allem bei bedeutenden Gebäuden. Im bodennahen Bereich waren aus konstruktiven Gründen alle tragenden Teile aus Sandstein. Beiden Gestaltungsarten ist die raue Oberfläche eigen, was eine einheitliche Wirkung zur Folge hat und beibehalten werden soll. Auch Sichtbeton ist eine raue Oberfläche eigen und zeigt deutlich die tragende Funktion der Pfeiler und Wandteile. Sichtbeton hat also die Eigenschaften der das Stadtbild prägenden Elemente, ist aber auch deutlich zeitgenössisches Baumaterial. Damit eignet er sich gut, im Sinne der unter IV genannten Grundsätze zum Verhältnis zwischen Bewahren und Entwickeln mit den die Tübinger Altstadt bestimmenden, in II Ziff. 1 – 3 aufgeführten, historischen Gestaltungselementen eine zeitgemäße Baugestalt zu erreichen. Deswegen wurde Sichtbeton bei der vorliegenden Überarbeitung der Stadtbildsatzung als in Erdgeschossen zulässiges Material aufgenommen.

Glasbausteine als Material im Erdgeschoss sind in der Altstadt nicht überkommen. Die Zulassung solcher Bausteine würde das Altstadtbild wesentlich verändern.

Be- und Entlüftungen, z.B. für Gaseinzelöfen, verändern die Ansicht der Fassade, wenn sie oder das sie verdeckende Gitter sichtbar angebracht sind. Daher ist eine besondere Sorgfalt bei der Gestaltung, d.h. bei der Auswahl der Art des Gitters, seiner Größe, seiner Farbe und seinem Anbringungsort erforderlich; z.B. ist eine Abdeckung in Augenhöhe des Passanten ungünstiger als unterhalb des Schaufensters, ebenso eine Abdeckung mit großen Öffnungen oder eine Abdeckung mit einer auffallenden Form oder einer gegenüber der Fassade abweichenden Farbe. An bestimmten, städtebaulich besonders empfindlichen Stellen wird allerdings eine Störung durch die Be- und Entlüftung bzw. das Anbringen von Abdeckungen eher vorliegen können, so dass solche Abdeckungen dann nicht zugelassen sind.

## **§ 12 Obergeschosse und Dachgeschosse**

Ober- und Dachgeschosse der Gebäude in der Altstadt sind in aller Regel aus Fachwerk errichtet worden. Über weite Teile der Baugeschichte der Altstadt wurden dabei Vorkragungen verwendet. Dieses Gestaltungselement ist typisch für die Tübinger Altstadt und soll

auch bei Ober- und Dachgeschossen von Wiederaufbauten und Neubauten verwendet werden, wenn insoweit ein geschlossener Bestand in der Umgebung vorhanden ist.

An den Ober- und Dachgeschossen von Sondergebäuden findet sich oft Sichtfachwerk, das deren Erscheinungsscharakter wesentlich prägt. Dagegen sind die Ober- und Dachgeschosse der privaten Gebäude in der Regel als verputzte Fachwerk- oder Putzfassade überkommen. Fachwerkfassaden beleben das Straßenbild und sollen daher, wenn sie als Sichtfachwerk angelegt sind, nicht verputzt oder verkleidet werden.

Die historischen baulichen Einzelheiten der Ober- und Dachgeschossfassaden wie Geschossgesimse, Balkenköpfe, Steinkonsolen, Holzprofile, Profilleisten und Dachgesimse als Gestaltungselemente und individuelle Besonderheiten des Gebäudes sind ein reicher Fundus der Tübinger Straßen und Plätze, die deren Bild und das der Dachlandschaft prägen und bereichern. Sie sind daher zu bewahren und dürfen nicht verputzt oder verkleidet werden.

Balkone und Loggien kommen in Tübingen historisch nur in Einzelfällen ab dem 19. Jh. vor. Auch Erker sind mit ganz wenigen Ausnahmen nicht überkommen. In diesen Ausnahmefällen können sie auch in Zukunft wiederhergestellt werden, sofern diese Bauteile an einem historischen Gebäude vorhanden waren. In den Innenhöfen dagegen waren hölzerne Balkone, Loggien und Erker schon früher vorhanden und sind deshalb dort allgemein zugelassen.

Glasbausteine sind auch in den Obergeschossen der Altstadt nicht überkommen. Die Zulassung solcher Bausteine würde das Altstadtbild wesentlich zu seinem Nachteil verändern.

### **§ 13 Hauseingänge und Tore**

Diese Vorschrift umfasst nicht Ladenfronten und Ladeneingänge. Diese werden in § 14 behandelt.

Die historischen Tür- und Torblätter in der Altstadt Tübingens sind sowohl in der Oberfläche als auch im Relief gegliedert. Diese Gliederung und ihre ansprechende Wirkung sind durch die historischen handwerklichen Verarbeitungsarten (Rahmen mit Füllung oder Aufdoppelung) bedingt. Auch neue Türen sollen daher strukturiert, glatte und ebene Türen vermieden werden.

Die historischen Holztüren der Hauseingänge weisen entweder keine Öffnung oder nur ein kleines Fenster zur Belichtung oder vor allem im klassizistischen Bereich auch größere Fenster mit engmaschigem Gitter auf. Es finden sich allerdings auch Oberlichtfenster. Daher sind Verglasungen nur als Oberlichter oder dann zugelassen, wenn größere Fenster im historischen Stil mit engmaschigem Gitter vorgesehen sind.

Das Bild historischer Türen und Tore ist zu erhalten, weil ihre Beseitigung das Altstadtbild wesentlich verändern würde.

Neue Zufahrten verändern den Charakter der Fassaden in jedem Fall sehr erheblich. Würden sie z.B. für Garageneinfahrten - durch großflächige Wandöffnungen in bestehenden Gebäuden - allgemein zugelassen, würde der historische Gesamteindruck in der Umgebung wesentlich nachteilig verändert.

Historisch wurden Hauseingänge gar nicht beleuchtet. Heute sind Hauseingänge in aller Regel von der Straßenbeleuchtung ausreichend beleuchtet. Es genügt daher je eine Leuchte pro Hauseingang. Mehr als eine Leuchte pro Hauseingang würde das schützenswerte Bild der Altstadt mehr als notwendig verändern.

## **§ 14 Ladenfronten**

Schaufenster und Fenster (siehe § 15) werden in dieser Satzung getrennt behandelt. Daher gelten die Bestimmungen für Schaufenster für die Fenster nicht.

Schaufenster waren in der Altstadt herkömmlich kleinformatig im hochgestellten Rechteck und kamen nur in den Erdgeschossen vor. Nach und nach ist jedoch eine Ausweitung der Schaufenstergröße eingetreten.

Schaufenster in den im Vergleich zu Sockelzonen feingliedrigeren Obergeschossen würden deren typische Gestaltungselemente, deren individuelle Besonderheiten und die Proportionen der Fassade zerstören.

Im Bereich der Neckarfront sind Schaufenster bisher nicht vorhanden. Sie würden die Einheit dieser besonders geschlossen wirkenden baulichen Gesamtanlage zerstören.

Helle Umrahmungen würden die Größe moderner Schaufenster zum Nachteil der kleinmaßstäblichen Gliederungen zu sehr betonen. Außerdem sind grelle Tönungen in der Altstadt historisch nicht gebräuchlich.

In § 11 dieser Satzung wird geregelt, dass Schaufenster eine Brüstungshöhe von mindestens 35 cm haben müssen, um den Sockelcharakter des Erdgeschosses zu wahren. Da mehrere Ladeneingänge zu einer Auflösung der Fassade in Pfeiler führen würde, muss festgelegt werden, dass pro Einzelbaukörper auf jeder Fassadenseite nur eine Türe zulässig ist.

Das unterste Geschossesims und die Brüstung über dem Erdgeschoss gehören zum ersten Obergeschoss. Ihre bauliche und gestalterische Einbeziehung in den Bereich des Erdgeschosses würde das Verhältnis dieser beiden Geschosse zueinander verändern (zum Sockelcharakter des Erdgeschosses siehe § 11). Damit würde das Straßen- und Platzbild in einer besonders nachteiligen Weise beeinflusst, denn die Proportionen der Gebäude bestimmen das Bild der Straßen- und Platzräume entscheidend mit.

Schaukästen auf Gebäudeaußenseiten können u. U. die tragenden Teile des Erdgeschosses so verdecken, dass sich deren Tragfunktion nicht mehr ablesen lässt. Damit wäre ein wesentlich anderes Bild geschaffen, als es dem überkommenen entspricht. Herkömmlich sind Schaukästen in Holzkonstruktion zum Teil auch in guss- oder schmiedeeiserner Ausführung.

Zugeklebte, zugestrichene oder zugedeckte Schaufenster wirken wie Fassadenverkleidungen aus glatten und glänzenden Materialien oder erfüllen die Funktion einer Werbeanlage. Sie wirken nicht als Erdgeschossfassade im Sinne von § 11 und stehen der bruchlosen Gestaltung des Straßenbilds somit entgegen.

## § 15 Fenster

Die stehend rechteckigen Einzelfenster sind historisch überkommen. Auch hinter den folgenden Bestimmungen steht die Absicht, die Art der Fenster und damit das durch die Fenster maßgeblich bestimmte Bild der Altstadt zu erhalten.

Historische Sonderfensterformen, die in Einzelfällen während aller in der Altstadt vorhandenen historischen Baustile auftraten, tragen zu der Lebendigkeit der Fassaden und damit des Straßen- und Platzbildes bei. Daher sind solche Sonderformen in der Regel beizubehalten und können ausnahmsweise in Fällen, in denen sie noch nicht vorhanden waren, zugelassen werden, wenn diese Sonderformen der Bereicherung dienen. Dies ist aber dann nicht mehr der Fall, wenn die Verwendung derartiger Formen überhand nimmt und damit das Stadtbild verändert. Deshalb wird die Verwendung dieser Sonderformen auf die Erdgeschosse und Dachgeschosse beschränkt, da vor allem in diesen Geschossen derartige Formen üblich waren und daher das Stadtbild dennoch gewahrt bleibt.

Da die Erdgeschosse üblicherweise aus Stein sind, sind dort in der Regel auch Fensterumrahmungen aus Stein.

In den in Fachwerkkonstruktion erstellten Obergeschossen sind dagegen Holzumrahmungen die in der Altstadt herkömmliche Form, wobei in der Ober- und Unterstadt verschiedene Ausführungen vorkommen. Während bei Erdgeschossfenstern gewählt werden kann, ob bei baulichen Maßnahmen eine Holz- oder Steinumrahmung vorgesehen wird, ist bei Obergeschossen die Holzumrahmung die Regel. Nur dann, wenn das Gebäude im Obergeschoss historisch eine Steinumrahmung aufwies, soll auch für die Zukunft eine Steinumrahmung zulässig sein.

Neben den Fenstern sind Klappläden für die Gliederung und Lebendigkeit der Fassaden wesentlich. Fehlende Klappläden beeinträchtigen das Altstadtbild. Weil Fenster und Klappläden in aller Regel in unmittelbarem konstruktiven Zusammenhang stehen (zum Beispiel, weil die Beschläge der Läden an den Futteren der Fenster befestigt werden), sind bei baulichen Maßnahmen an Fenstern auch Klappläden anzubringen. In historischen Baustilen waren lediglich an Sondergebäuden, an Gebäuden der Gründerzeit und an Häusern mit eng nebeneinander stehenden Fenstern keine Klappläden vorhanden. Diese Gebäude weisen i.d.R. kräftige, profilierte Steingewände auf, die die Fassade so stark gliedern, dass Klappläden nicht erforderlich waren und sind. Die Zulassung einer Ausnahme in diesen Fällen beeinträchtigt daher das Straßen- und Platzbild nicht.

Die Untergliederung der Fensterflächen mit Mittel- und Sprossenteilung ist historisch überkommen und hat den Sinn, die Fenster aller Geschosse nicht als großflächige, dunkle Höhlungen erscheinen zu lassen. Daneben dienen sie der Gliederung der Fassade. Bei Doppel- und Kastenfenstern kann sich die Unterteilung auf die äußeren Flügel beschränken, so dass bestehende, der Satzung entsprechende Fenster hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz einfacher aufgerüstet werden können.

Bei schmalen Fenstern ist eine Mittelteilung historisch nicht vorhanden. Daher ist dann eine Mittelteilung auch in Zukunft nicht vorgeschrieben. Jedoch sind auch bei schmalen Fenstern Sprossen anzubringen.

Ein Fenster wird als Einheit nur bewahrt und daher nur dann als Mittel zur Gliederung der Fassade wirken, wenn die Stärke der Sprossen dieses Fensters nicht unterschiedlich ist und

wenn die Sprossen deutlich sichtbar sind. Gegenüber einer Teilung aus Holz genügen deswegen schmale Sprossen z.B. aus Blei nicht, die im Übrigen auch nicht dem ursprünglichen Bestand der Altstadt entsprechen.

In der Regel entsprechen nur liegende Scheibenformate dem historischen Bestand im Geltungsbereich der Satzung. Einige Baustile, z.B. der Jugendstil zeichnen sich jedoch durch andere Fensterteilungen aus. In diesen Fällen soll der bauzeitliche Stil nicht durch die Einhaltung dieser Satzung verfälscht werden und Ausnahmen möglich sein. Dies gilt auch für Gebäude, die in den 50er und 60er Jahren des 20. Jh. neu errichtet wurden. Im späten 19. Jh. wurden auch konstruktiv mehrflügelige Fenster ohne Sprossen verwendet, z.B. in kleineren und niedrigen Gebäuden in der Unterstadt. In diesen Fällen kann auf Sprossen verzichtet werden.

Strukturiertes und getrübbtes Glas, sowie das Zukleben, Zustreichen oder Zudecken der Scheiben würde die Fenster zu einer „toten Fläche“ machen und die Einheitlichkeit und Geschlossenheit des Straßenbildes erheblich stören.

## **§ 16 Sonnenschutz**

Markisen sind in der Altstadt historisch nicht vorhanden. In Abwägung mit den Interessen der Gewerbetreibenden sind sie jedoch an den Erdgeschossen im Rahmen des Absatzes 3 zugelassen. An Obergeschossen würden sie zu störend wirken; dort stellen sie wegen ihrer im Verhältnis zu der Farbgebung der umgebenden Bauteile meist anders gearteten Farben und wegen ihrer fremdartigen Gestalt unverträgliche Elemente dar. Da auch das Erdgeschoss-Gesims zu den die Fassade gliedernden Gestaltungselementen gehört, würden im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses angebrachte Markisen diese Wirkung weitgehend aufheben und sind daher auch dort nicht zulässig.

Während die Dach- oder Zeltform noch aus den überkommenen Bauformen der Altstadt hergeleitet werden kann, wirken die Markisen in Korb- oder Tonnenform im Altstadtbild fremd und sind daher nicht zugelassen. Markisen sind durch ihre Ausladung, ihre Großflächigkeit bzw. ihre voluminöse Form so auffallend, dass ihre Materialien und Farben auf die Umgebung abgestimmt werden müssen. Zu groß dimensionierte Markisen würden die Fassadenproportionen stören. Daher sind sie zu unterteilen.

Bewegliche Markisen müssen versenkbar angebracht werden, damit sie wenigstens dann, wenn sie nicht als Sonnenschutz benötigt werden, in die Gebäudewand oder in das Erdgeschossgesims zurückgezogen werden können.

Jalousettenkästen können vor allem durch ihre Farbe oder Form die hochrechteckige Wirkung des Formats der Fenster verändern. Die Form von Jalousetten stört nur dann nicht in einer unvermeidbaren Weise, wenn die Jalousetten nicht über die Fensterumrahmung vorspringen und auch sonst nicht dominierend wirken. Wenn Klappläden angebracht sind, tritt diesen Läden gegenüber die an sich für die Fassade nachteilige Wirkung der Jalousetten zurück. Daher sind Jalousetten in Erdgeschossen und Obergeschossen zulässig, sofern Klappläden vorhanden sind oder angebracht werden. Auch mit dieser Bestimmung wird bewusst die Möglichkeit gegeben, den Wohnwert der Gebäude im Satzungsbereich zu erhöhen und ein angemessener Kompromiss zwischen den Anliegen der Stadtbildpflege und der Nutzung der Gebäude gesucht. Das Verbot von Jalousetten an der Neckarfront (Absatz 5) reicht – unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Denkmalpflege, Jalousetten an

Kulturdenkmalen und im Umgebungsbereich von Kulturdenkmalen, z.B. am Marktplatz und am Holzmarkt zu verbieten - nach der bisherigen Erfahrung zur Erreichung des Satzungszwecks aus.

Auch Rollladenkästen können durch ihre Form und Farbe das hochrechteckige Format der Fenster verändern, deswegen muss geregelt werden, wie der oben genannte Kompromiss zwischen den Anliegen der Stadtbildpflege und der Nutzung der Gebäude aussehen kann.

Die Öffnungen von Lotteranlagen sind in der Regel so groß, dass Jalousetten und Rollläden im geschlossenen Zustand unmaßstäblich wirken.

## **§ 17 Putz, Farben**

Zweck der Vorschrift ist es, für den Bereich der historischen Straßen und Plätze sowie die Neckarfront eine lebendige Oberfläche des Außenputzes zu erreichen. Putze sollen entsprechend der historischen Vorbilder so verarbeitet werden, dass absolut ebene Oberflächen vermieden werden, um dem Putz einen handwerklichen Charakter zu geben. Der allgemeinen Tendenz der Satzung entspricht es, dass ein historisch vorhandener Putz wiederhergestellt wird.

Putzgliederungen als Nachbildungen von Mauerwerk kommen in der Regel als Eckpilaster mit Quaderimitationen an Gebäuden des klassizistischen Stils vor und bewirken dort eine Fassadengliederung. Da klassizistische Fassaden traditionell keine Geschossvorsprünge aufweisen, die Gliederungen der Fassaden aber wesentliche Gestaltungselemente darstellen, sind auch die hier angesprochenen Gliederungsformen beizubehalten.

Sgraffitos sind in Tübingen traditionell nicht vorhanden, mit Ausnahme von Gebäuden der 50er und 60er Jahre des 20. Jh. gilt dies auch für Faschen. Die Fenster in der Altstadt haben in aller Regel eine Umrahmung entweder aus Holz oder aber aus Stein. Faschen wurden häufig als Ersatz für die Gliederung der Fassaden anstelle von vorher vorhandenen Holzumrahmungen und Klappläden genommen. Die durch die Abnahme der Umrahmungen und Läden frei werdenden Flächen sollten durch Faschen wieder verkleinert werden. In diesen Fällen ist die Beseitigung von geputzten oder aufgemalten Faschen sowie verputzter Fensterlaibungen und das Wiederanbringen von Holzfensterbekleidungen anzustreben.

Grundsätzlich wird ein farbiges und damit lebendiges, aber keinesfalls ein "buntes" Stadtbild angestrebt. Die Farben sollen warm wirken und harmonisch aufeinander abgestimmt werden. Die mit dieser Farbgebung beabsichtigte Wirkung entspricht dem historischen Erscheinungsbild.

Fachwerkholz wurde historisch mit gelblichen, grauen und roten bzw. braunen bis schwarzbraunen Farben deckend oder so gestrichen, dass die Holzmaserung sichtbar blieb. Bei anderen Bauteilen aus Holz entsprechen bunte Farben oder heller Naturholzeffekt nicht der in der Tübinger Altstadt überkommenen Holzbehandlung. Deshalb sind hierfür nur Farbtöne ohne intensive Leuchtkraft, z.B. graue, dunkelbraune, -grüne, -rote oder -blaue Töne zugelassen.

Reines Weiß entspricht nur bei Fensterrahmen und -flügeln dem überkommenen Bestand. Jalousetten und Rollläden nebst ihrer Kästen sind an Fenstern historisch in der Altstadt fremde Elemente, ihre Farben sollen sie daher so wenig wie möglich hervortreten lassen;

entscheidend ist, dass der Eindruck des stehenden, rechteckigen Formats der Fenster nicht verloren gehen darf. Es hängt vom Einzelfall ab, ob die Jalousettenkästen bzw. Jalousetten und Rollläden bei heller oder dunkler Farbe so wenig wie möglich in Erscheinung treten oder die Gliederung der Fassade verändern.

Auch Wandmalereien sind der Tübinger Altstadt im Wesentlichen fremd. Daher ist die Anbringung nur dann gestattet, wenn andere Gestaltungsmittel zur Gliederung der Fassade nicht zur Verfügung stehen.

Mauerwerk aus Werkstein als auch einzelne Steine wie Konsolsteine, Schlusssteine oder Eckquader haben eine natürliche Oberfläche, die dem historischen Stadtbild entspricht. Durch deckendes Streichen des Steins würde dieses verändert werden. Daher ist dies ausgeschlossen.

## **§ 18 Geländer**

Geländer gehören zu den selten gewordenen Ausstattungsgegenständen in den historischen Straßen und Plätzen. Vor allem im 19. Jahrhundert wurden gegossene Geländer verwendet, die das Straßen- und Platzbild wesentlich bestimmen. In Anlehnung an diese historischen Vorbilder werden Geländer in handwerklicher Optik vorgeschrieben.

## **§ 19 Ausnahmen**

Bereits unter IV (Grundsätze zum Verhältnis zwischen Bewahren und Entwickeln) wurde ausgeführt, dass mit der Stadtbildsatzung kein musealer Schutz erfolgen soll, und dass sie Spielraum lassen soll für Anpassungen insbesondere der Wohnungen an aktuelle Wohnbedürfnisse. Maßnahmen, die die Ziele dieser Satzung auf andere Weise erreichen, sollen daher ausnahmsweise zugelassen werden können. Gleiches gilt für Maßnahmen, die vom öffentlichen Verkehrsraum her nicht sichtbar sind, sofern diese Möglichkeit nicht bereits aufgrund der einzelnen Normen besteht.

Bei der Umgestaltung nur von Teilen eines Gebäudes (zum Beispiel Werbeanlagen, Schaufenstergestaltungen oder Dachaufbauten) wurden in den letzten Jahren der Verwaltung zum Teil Lösungsvorschläge vorgelegt, die der Stadtbildsatzung widersprachen, aber dennoch die allgemeinen Ziele der Satzung (siehe II bis IV dieser Begründung) eingehalten hätten. Um dies objektiv beurteilen zu können, bedarf es örtlich unabhängiger, qualifizierter und erfahrener Architekten und Stadtplaner. Daher wird zur Beurteilung der Ausnahmeveraussetzungen nach § 19 (1) a ein mehrheitlich aus Fachleuten der Gebiete Städtebau und Architektur mit der Qualifikation zum Preisrichter besetzten Gestaltungsbeirat hinzugezogen.

Sofern ein Wettbewerb nach GRW durchgeführt wurde, bedarf es einer Hinzuziehung des Beirats jedoch nicht, weil Preisgerichte aufgrund gleicher Kriterien besetzt werden.

Von weiteren Ausnahmen für Neubauten wurde abgesehen, denn in vergangenen Jahrhunderten war es zwar üblich, im jeweiligen Stil der Zeit zu bauen. Auf diese Weise sind vielfältige historische Städte entstanden, in denen der Lauf der Baugeschichte verfolgt werden kann. Dieser Lauf der Geschichte soll mit der Stadtbildsatzung nicht unterbrochen werden. Aber im Gegensatz zu historischen Baustilen schränken bautechnische Gegebenheiten, wie sie zum Beispiel seit der Verwendung von Stahl und Stahlbeton und effektiven Abdichtungs-

technologien vorliegen, den Formenreichtum nicht mehr so stark ein, dass trotz unterschiedlicher Stile einheitliche Gestaltungsprinzipien - wie zum Beispiel das Fenster in stehend rechteckigem Format oder das geneigte Dach - beibehalten werden. Hinzu kommt, dass inzwischen die Arbeitszeit bei Bauarbeiten gegenüber dem Material der überwiegende Kostenfaktor ist. Während historisch das Weiterbauen am Bestand die kostengünstigere Lösung bei der Anpassung von Gebäuden an neue Technik und Gewohnheiten war, ist dies heute Abbruch und Neubau. Würde man für Neubauten weitere Ausnahmen zulassen, bestünde zusätzlich die Versuchung, Häuser verfallen zu lassen, um einen Abbruch trotz Erhaltungssatzung faktisch und einen Wiederaufbau unter gegebenenfalls zusätzlichen Gestaltungsmöglichkeiten zu erreichen. Eine große Anzahl an Neubauten würden das Altstadtgefüge zwangsläufig nicht nur ergänzen, sondern, weil die das Stadtbild prägenden Altersspuren verloren gehen würden, das Stadtbild letzten Endes in seiner Authentizität zerstören.

Einrichtungen des ÖPNV wie Fahrscheinautomaten, Fahrplanvitriolen oder Wartehallen wirken in aller Regel eher wie Möbellierung im öffentlichen Raum und weisen keine das historische Stadtbild prägenden Elemente auf, wie sie in § 1 genannt sind. Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs haben daher auf das Stadtbild regelmäßig keine beeinträchtigenden Auswirkungen und sollen daher auch von den Regelungen der Stadtbildsatzung befreit werden können.

## **§ 20 Kenntnispflichtige Vorhaben**

Vorhaben, die die äußere Gestaltung einer baulichen Anlage berühren, beeinflussen das Stadtbild erheblich. Eine vorherige Kontrolle dieser Vorhaben ist deshalb notwendig. Blieben sie verfahrensfrei, würde die Baurechtsbehörde von diesen Vorhaben erst während oder nach der Bauausführung Kenntnis erlangen. Eine Beeinträchtigung des Stadtbildes wäre zu diesem Zeitpunkt unter Umständen bereits eingetreten und die Ziele, die der Satzungsgeber mit der Stadtbildsatzung verfolgt, gegebenenfalls vereitelt.

## **§ 21 Zuschüsse**

Die Wahrung des Stadtbildes wird von den Bewohnern der Altstadt und den dort ansässigen Gewerbetreibenden in mancherlei Hinsicht gewisse Einschränkungen erfordern, teilweise führen die Regeln auch zu Mehrkosten. Da an der Beibehaltung dieses Stadtbildes ein besonderes öffentliches Interesse besteht, ist es gerechtfertigt, dass die Allgemeinheit die Mehraufwendungen zumindest zu einem Teil mit trägt.

Durch einen Zuschuss der Stadt soll ein Teil der Mehraufwendungen, die durch die Einhaltung dieser Satzung entsteht, gedeckt werden. Näheres regelt eine vom Gemeinderat beschlossene Richtlinie.

## **§ 22 Ordnungswidrigkeiten**

Wer den in § 22 genannten Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

Daneben muss der Zuwiderhandelnde damit rechnen, dass von ihm gemäß § 65 LBO der teilweise oder vollständige Abbruch einer Anlage, die im Widerspruch zu dieser Satzung errichtet wurde, verlangt werden kann, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

