



---

Beiblatt zur Satzung – Bühl, Hagelloch, Kilchberg, Lustnau, Weilheim  
Hinweise zur Anwendung der Satzung im Baugenehmigungsverfahren

---

| Inhaltsübersicht                        | Seite |
|---|-------|
| Anlass                                  | 2     |
| Ziel                                    | 2     |
| Hinweis                                 | 2     |
| § 3 Fassaden                            | 3     |
| § 4 Balkone, Loggien                    | 3     |
| § 5 (1) Dächer                          | 3     |
| § 5 (2)-(5) Dachaufbauten               | 4     |
| § 6 Solaranlagen                        | 4     |
| § 7 Fassadenöffnungen                   | 5     |
| § 8 Fensterläden                        | 5     |
| § 9 Werbeanlagen                        | 5     |
| § 10 Freiflächen, Stellplätze           | 6     |
| § 11 Einfriedungen                      | 6     |
| § 12 Antennen                           | 6     |
| § 13 Erhaltung schützenswerter Bauteile | 7     |

## **Anlass**

Die Anwendung der Ortsbildsatzung basiert auf den Erfahrungen der letzten 20 Jahre. 1994 trat die Satzung in Kraft und wird seitdem zum Schutz des historischen Ortsbildes angewendet. Technische, energetische und ökologische Erkenntnisse haben sich verändert und erfordern Flexibilität sowie eine zeitgemäße Interpretation der Ortsbildsatzung bei ihrer Umsetzung im Alltag. Energetische Sanierungen sowie Innenentwicklungsmaßnahmen wie z.B. Dachgeschoss- und Scheunenumnutzungen sollen grundsätzlich möglich sein.

## **Ziel**

Ziel ist es, der Bürgerschaft ein besseres Verständnis der Ortsbildsatzung zu vermitteln. Durch kurze Text- und Bildbeispiele soll dargestellt werden, wie die Satzung im Alltag zeitgemäß angewendet wird. Dabei werden mögliche Spielräume für Ausnahmen aufgezeigt, die allerdings immer am Einzelfall zu entscheiden sind.

## **Hinweis**

### **Ausnahme gemäß § 14 OBS**

Von den örtlichen Bauvorschriften können Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie aus dem historischen Gebäudebestand zu begründen sind oder wenn die von den Festsetzungen abweichenden Anlagen nach Art, Umfang oder Lage im Ortsbild von untergeordneter Bedeutung sind und die beabsichtigte Gestaltung des Ortsbildes nicht beeinträchtigen.

### **Einzelfallprüfung**

Jede Abweichung von den Gestaltungsregeln bedarf einer individuellen Prüfung und der Entscheidung im Einzelfall. Es besteht kein Rechtsanspruch darauf.

### **Zuschüsse und Beratung**

In Abhängigkeit der jeweiligen städtischen Haushaltslage besteht die Möglichkeit für jedes Bauvorhaben Zuschüsse aus Mitteln der Stadtbildpflege zu beantragen. Damit können Mehraufwendungen, bedingt durch die Gestaltungsauflagen, abgedeckt werden. Grundsätzlich hat jede Bürgerin und jeder Bürger den Anspruch auf eine kostenlose, gestalterische Beratung, unabhängig davon, ob das Vorhaben verfahrenspflichtig oder verfahrensfrei ist.

**§ 3**

**Fassaden**

**Ziel:**

Fassaden sollen sich in den historischen Bestand einfügen und in ortsbildüblichen Materialien ausgeführt werden.

**Anwendung:**

Für Nebengebäude, Anbauten bzw. Neubauten sind im Einzelfall auch horizontale Holzfassaden möglich, sofern sich das Vorhaben in seiner Art, seinem Umfang oder Lage nicht störend auf das Ortsbild auswirkt.



**§ 4**

**Balkone, Loggien**

**Ziel:**

Jede Wohneinheit soll die Möglichkeit für einen angemessenen privaten Freibereich erhalten. Die Gestaltung der Balkone und Terrassen soll in ortsbildgerechten Materialien erfolgen.

**Anwendung:**

Balkonbrüstungen und Stützen sind auch in einer filigranen Stahlausführung möglich. Die Notwendigkeit einer Balkonüberdachung muss im Einzelfall gestalterisch abgewogen werden. Ein ortsbildverträgliches Gesamtfassadenbild ist entscheidend.

Die Breite der Balkone muss auf die Fassade abgestimmt werden und ist unter Berücksichtigung der Ortsbildverträglichkeit bis zu 50 Prozent der Gebäudeseite denkbar.



**§ 5 (1)**

**Dächer**

**Ziel:**

Der Ausbau von Dachgeschossen soll als ein Beitrag zur Innenentwicklung gefördert werden. Zeitgemäße Grundrisse mit ausreichender Belichtung sollen möglich sein. Die Gestaltung der Dächer soll sich am historischen Bestand orientieren und in naturroten, nicht engobierten Ziegeln, dem historischen Format angelehnt und in einer flächigen Wirkung erfolgen (keine Flachdachpfanne). Zeitgemäße Dämmstandards erfordern eine Anpassung u.a. bei der Gestaltung der Ortsgangdetails.



**Anwendung:**

Eine Reduzierung der Dachneigung bis 40 ° ist im Einzelfall möglich, sofern es nicht störend auf das Ortsbild wirkt. Das Ortgangbrett ist auch in einer schmalen Blechausführung denkbar und muss in seiner Dimension zur Fassade passend definiert werden.

Aus ökologischen Gesichtspunkten werden begrünte Flachdächer für Nebengebäude wie Carports und Garagen zugelassen, sofern sie sich gestalterisch einfügen. Ausnahmen für Vordächer sind möglich.

**§ 5 (2)-(5 )**

**Dachaufbauten**

**Ziel:**

Ziel ist es, die historisch ruhige Dachlandschaft möglichst wenig zu stören bzw. zu erhalten. Der Ausbau von Dachgeschossen soll aber als ein Beitrag zur Innenentwicklung gefördert werden. Zeitgemäße Grundrisse mit ausreichender Belichtung sollen möglich sein.

**Anwendung:**

In Anlehnung an die Befreiungsgrundsätze, entwickelt für ältere Bebauungspläne, sind Dachgauben bis zu einer Breite von 50% der zugehörigen Gebäudeseite denkbar. Auf Scheunengebäuden sind auch breitere Bandgauben möglich (in Anlehnung an den historischen Bestand).

Es ist ein ausgewogenes Verhältnis von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern zur jeweiligen Dachfläche anzustreben. Die Gaube muss 50 cm von der gedämmten Hauswand zurückversetzt liegen, sowie ausreichend Abstand zu Traufe, Ortgang, First und sonstigen Dachaufbauten einhalten. Dabei wichtig ist, dass nicht der Eindruck eines weiteren Geschoßes entsteht. Ausnahmen bei der Größe notwendiger Dachflächenfenster z.B. für Rettungswege aus Brandschutzgründen sind möglich.



**§ 6**

**Solaranlagen**

**Ziel:**

Es sollen energetisch sinnvolle Vorhaben berücksichtigt werden. Dabei sind für Solar- und PV-Anlagen verträgliche Standorte und eine ortsbildgerechte Gestaltung zu wählen.

**Anwendung:**

Anlagen sind auch auf der Straßen zugewandten Seite möglich, aber in ortsbildverträglicher Gestaltung. Eine Beratung zur Größe, Lage, Geometrie, Farbe und Oberfläche der Anlage ist erforderlich.



**§ 7****Fassadenöffnungen****Ziel:**

Die Fassaden unterschiedlichen Gebäudealters sollen sich in den historischen Bestand einfügen. Ortsbildtypisch sind Lochfassaden mit Fenstern in stehendem Format.

**Anwendung:**

Für Gebäude jüngeren Alters mit teilweise breiten Fensteröffnungen gilt, dass bei einer Sanierung kein Rückbau zwingend erforderlich ist, sofern eine Fenstergliederung mit einzeln, stehenden Fensterflügeln gewählt wird. Verglasungen von Fachwerk können im Einzelfall zugelassen werden. In weniger einsehbaren Bereichen sind auch einflügelige Fenster geringfügig breiter als 70 cm möglich. Voraussetzung ist aber ein stehendes Format.

**§ 8****Fensterläden****Ziel:**

Es ist das Ziel neuere Fassaden ortsbildgerecht in das historische Ortsbild einzufügen. Fensterläden sind ein dafür geeignetes, ortsbildtypisches Element.

**Anwendung:**

Gaubenfenster sind auch ohne Läden möglich, falls nicht ausreichend Platz vorhanden ist. Eine moderne Interpretation von funktionalen Läden ist möglich (Schiebeläden, Läden in Aluminium und farblich gefasst). Eine Kombination von Jalousie und Fensterladen ist möglich, aber nicht mit aufgesetzten Rolladenkästen.

**§ 9****Werbeanlagen****Ziel:**

Eine gestalterische Einbindung in das Ortsbild ist zu gewährleisten.

**Anwendung:**

Den Festsetzungen entsprechend.

## § 10

### Freiflächen, Stellplätze

#### Ziel:

Erhalt der charakteristischen Vorgartenzone trotz des Erfordernisses neuer Stellplätze (z.B. bedingt durch Dachgeschoss- oder Scheunenausbauten). Diese sollen möglichst verträglich in den gärtnerisch angelegten Vorgarten integriert werden ohne eine ortsbildgerechte Straßenraumgestaltung zu behindern.

#### Anwendung:

Durch die Pflanzung von Bäumen bzw. eine Ausführung in Schotterrasen können Stellplätze verträglich in die Vorgartenzone eingebunden werden und den angrenzenden Straßenraum positiv mitgestalten. Versiegelte Flächen sollen vermieden und eine Ausführung mit wassergebundenen Belägen bevorzugt werden.

## § 11

### Einfriedungen

#### Ziel:

Eine ortsbildgerechte Gestaltung der Einfriedungen in einer angemessenen Höhe und ortsüblichen Materialien.

#### Anwendung:

Den Festsetzungen entsprechend.



## § 12

### Antennen

#### Ziel:

Bei der Aufstellung von Antennenanlagen ist auf eine ortsbildgerechte Gestaltung zu achten u.a. in Bezug auf den Standort sowie die Gesamtanzahl der Antennen am Gebäude.

#### Anwendung:

Den Festsetzungen entsprechend.

**§ 13**

**Erhaltung schützenswerter Bauteile**

**Ziel:**

Bestimmte Bauteile mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung für Gebäude, Straßen und Plätze sind zu erhalten.

**Anwendung:**

Den Festsetzungen entsprechend.