

Örtliche Bauvorschriften (Satzung) für das „Altstadtgebiet“ der Stadt Ottweiler

Im Bewusstsein ihrer Verpflichtung zur Erhaltung des Charakters des historischen Stadtbildes und der Denkmäler alter Städtebaukunst erlässt die Stadt Ottweiler gemäß Stadtratsbeschluss vom 22.03.2018 auf Grund des § 85 Abs. 1 der Bauordnung für das Saarland (Landesbauordnung – LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsblatt S. 632) sowie des § 12 des Kommunaleselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt S. 682) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Einführung der elektronischen Form für das Amtsblatt des Saarlandes vom 11. Februar 2009 (Amtsblatt S.1215 (1216)) folgende „Örtliche Bauvorschriften“. Alle Maßnahmen an Baudenkmalern oder in ihrer Umgebung unterliegen uneingeschränkt dem Genehmigungsvorbehalt gemäß § 8 SDschG.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den gesamten historischen Bereich. Der Geltungsbereich ist in zwei Zonen eingeteilt. Zone 1 beinhaltet den Kernbereich der historischen Altstadt. Zone 2 beinhaltet den erweiterten Bereich. Die Bereiche sind in der Anlage zur Satzung beigefügten Karte erkenntlich.
- (2) Die „örtlichen Bauvorschriften“ gelten auch für verfahrensfreie, anzeigefreie Vorhaben und Vorhaben nach dem Genehmigungsverfahren und vereinfachtem Baugenehmigungsverfahren.
- (3) Die Vorschriften der LBO sowie des SDschG finden Anwendung.
- (4) Soweit Kulturdenkmäler betroffen sind, gelten grundsätzlich die Vorschriften dieser Satzung.

§ 2 Gesamtgestaltung

- (1) Die historische Bausubstanz und mit ihr die typische Gliederung des zu schützenden Bereichs sind zu erhalten. Die Neubaugestaltung ist auf die vorhandenen Baulücken zu beschränken. Bei Neubauten ist eine neue Formgestaltung zulässig. Alle Bauwerke müssen sich nach Proportion (Gesamthöhe, Fenster und Türen) und Baumaterial, Fassaden- und Dachgestaltung in dieses historische Stadtbild einfügen.
- (2) Bauteile von besonderem kulturhistorischen Wert, wie z.B. Erker, Tore, Türen, Nischen, Figuren, Stuck, Fassadenmalerei und Gewände aus Naturstein oder mit besonderer Putzgliederung sowie Schilder, historische Zeichen, Inschriften, Ausleger und dergleichen sind zu erhalten, soweit sie dem Charakter der Anlage entsprechen. Bei Fassadenerneuerungen und Umbauten sind derartige Bauteile soweit wie möglich zu übernehmen; besteht hierfür keine Möglichkeit, so ist die Neugestaltung dem historischen Zustand anzupassen.
- (3) Der Einbau oder das Anbringen von Erkern, Toren, Nischen, Figuren, Stuck, Fassadenmaterialien, Gewänden aus Naturstein oder mit besonderer Putzgliederung sowie Schilder, historischen Zeichen, Inschriften, Auslegern und dergleichen bedürfen der Baugenehmigung.
- (4) Befinden sich das Äußere eines Gebäudes, seine Nebenanlagen sowie die Einfriedigungen in einem das Straßen- oder Stadtbild verunstaltenden Zustand, so sind sie nach den sich aus dem

Straßen-oder Stadtbild ergebenden Anforderungen entsprechend den Vorschriften dieser Verordnungen umzugestalten.

§ 3 Baufluchten, Baukörper

(1) Zur Erhaltung des historischen Stadtbildes sind bei Neu-und Umbaumaßnahmen die bestehenden Gebäudefluchten unverändert beizubehalten, sofern nicht eine andere Gebäudeflucht dem historischen Orts-, Platz-oder Straßenbild besser gerecht wird.

(2) Baukörper sind in der Länge, Breite und Höhe, also ihrer Proportion und Gesamtgestaltung so auszuführen, dass sie sich in den Straßenzug (Nachbarhäuser) und in die Umgebung harmonisch einfügen. Neu im Ortsbild in Erscheinung tretende Gebäudemassen dürfen nicht wesentlich von der Umgebung abweichen. Als wesentlich gelten z.B. eine Änderung der Firstrichtung, der Dachneigung, der Traufe oder Firsthöhe oder eine Verringerung oder Vergrößerung der Gebäudeansichtsflächen um mehr als 20% gegenüber dem alten Bestand.

§ 4 Außenwände (Fassaden)

(1) Außenwände und ihre Gliederungen dürfen bei bestehenden Gebäuden nur als verputztes Mauerwerk oder in heimischem Naturstein mit handwerksgerechter Oberflächenverarbeitung ausgeführt werden.

(2) Bei Putz sind glatte oder gefilzte Putzarbeiten ohne sichtbare Eckschutzschienen zu verwenden. An nicht von öffentlichen Straßenräumen aus sichtbaren Wänden sind Ausnahmen zulässig. Verkleidungen mit Kalkstein oder Marmorplatten, keramischem Material, Kunststoff, Metall-oder Asbestzement sind unzulässig, ebenso Isolieranstriche (z.B. Ölfarbenanstriche).

(3) Alle verputzten Außenwände (ausgenommen Edelputze) sind in harmonischen Mineralfarben zu streichen. Grelle Farbtöne dürfen nicht verwendet werden. Die Farbgebung ist auf das Straßenbild abzustimmen.

(4) Fachwerke müssen freigehalten werden. Bei Umbauten und Erneuerungen des Außenputzes sind verputzte Fachwerke ihrem Ursprung gemäß freizulegen.

(5) Die Vorschriften für Außenwände gelten entsprechend für Hauseingänge, Ladenfenster und Ladenpassagen.

(6) Bei Neubauten sind auch andere Fassadenmaterialien, die sich in den Gesamtentwurf einfügen, im Einzelfall zulässig.

§ 5 Dächer

(1) Gebäude sind mit naturroten Tonziegeln (Biberschwanz oder Falzziegeln) einzudecken. Bei der Neueindeckung bestehender Gebäude ist die der Bauepoche des Gebäudes entsprechende Eindeckung beizubehalten bzw. wiederherzustellen.

(2) Unzulässig sind Dacheindeckungen in Kunststoff, Metall und Wellfaserplatten. Für Nebengebäude ist in Ausnahmefällen solches Material in einem dunklen oder tonziegelähnlichen Farbton zulässig, wenn dadurch das Ortsbild nicht nachteilig beeinträchtigt wird.

(3) Schiefereindeckungen sind nur bei repräsentativen Gebäuden oder zur Hervorhebung der Ortsgänge zulässig.

(4) Bei Neubauten können Ausnahmen im Sinne einer architektonischen Gesamtgestaltung zugelassen werden.

§ 6 Dachaufbauten

(1) Dachgaupen sind nur als abgeschleppte einzelne Dachgaupen oder als einzelne Dachgaupen mit Satteldach (ggf. mit abgewalmttem Gaupenfirst) und nur bei einer Dachneigung von 40 Grad und mehr zulässig. Von öffentlichen Straßen und Plätzen aus sichtbare Gaupenfenster sind als stehende Vierecke auszubilden. Gaupen dürfen jedoch nur insgesamt 1/5 der Fristlänge und 1 / 5 der Dachhöhe beanspruchen.

(2) Gaupeneindeckungen sind dem Hauptdach anzupassen.

(3) Liegende Dachfenster und Dachausschnitte mit Verglasung sind im Ausnahmefällen zulässig, soweit sie nicht von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus sichtbar sind.

(4) Gemeinschaftsantennen bzw. Einzelantennen sollen unter Dach angeordnet werden. Versorgungsleitungen sind zu verkabeln.

(5) Parabolantennen, schwarze Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur dann an Dach- und Fassadenteilen zulässig, wenn sie von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen und Türmen nicht einsehbar sind.

§ 7 Fenster, Fensterläden, Verglasungen

(1) Fenster und Fensterläden müssen in Größe, Maßverhältnissen und der äußeren Gestaltung in einem harmonischen Verhältnis zu dem Gesamtbauwerk und zu dem Charakter des Straßen- und Platzbildes stehen.

(2) Die Mauerfläche muss gegenüber der Fensterfläche überwiegen. Innerhalb einer Fassade bzw. bei größeren Bauten innerhalb eines klar abgegrenzten Fassadenabschnittes müssen die Fenster, Türen und Läden einheitlich gestaltet werden.

(3) In Zone 1 sind die Fenster grundsätzlich in Holz auszuführen. Fenstergliederungen (z.B. Sprossen), die der Bauepoche des Gebäudes nicht entsprechen, sind beim Umbau oder beim Auswechseln der Fenster der jeweiligen Bauepoche des Gebäudes entsprechend auszuführen. Die Farbe von Fensterrahmen und –sprossen muss ebenfalls der Bauepoche des Gebäudes entsprechen. Fenster, die von öffentlichen Bereichen nicht einsehbar sind, können auch in Materialien ausgeführt werden, die im Aussehen holzähnlich sind.

(4) In Zone 2 sind Fenster in Holz oder in Materialien auszuführen, die im Aussehen holzähnlich sind. Fenstergliederungen (z.B. Sprossen), die der Bauepoche des Gebäudes nicht entsprechen, sind beim Umbau oder beim Auswechseln der Fenster der jeweiligen Bauepoche des Gebäudes entsprechend auszuführen. Die Farbe von Fensterrahmen und –sprossen muss ebenfalls der Bauepoche des Gebäudes entsprechen.

(5) Fenster müssen grundsätzlich in einer Laibung eingebaut werden. Fassadenbündige Fenster sind nur bei Gebäude mit Fachwerk und Neubauten zulässig. Fenstergewände sind zu erhalten.

(6) Buntglas, Glasbausteine und ähnliche Glaselemente sind nur an Gebäudeteilen zulässig, die von öffentlichen Straßen oder Plätzen aus nicht sichtbar sind.

(7) Bei Fensterbreiten über 0,90 m sind zweiflügelige Fenster anzuordnen. Als Fensterverglasung ist Klarglas zu verwenden.

(8) Bei Neubauten können Ausnahmen im Sinne einer architektonischen Gesamtgestaltung zugelassen werden.

§ 8 Fenster, Rollläden und Markisen

(1) In Zone 1 sollen nur Holzklappläden ausgeführt werden. In vom öffentlichen Bereich nicht einsehbaren Fenstern können Klappläden auch in Materialien ausgeführt werden, die im Aussehen holzähnlich sind.

(2) In Zone 2 sind Klappläden in Holz oder in Materialien auszuführen, die im Aussehen holzähnlich sind.

(3) Rollläden sind nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Wegen und Plätzen nicht sichtbar sind.

(4) Markisen sind nur an Schaufenstern zulässig. Sie dürfen in geschlossenem Zustand einschl. der Abdeckung die Putzfläche überragen. Aus konstruktiven Gründen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn das Gebäude und das Straßenbild hierdurch nicht nachteilig beeinflusst werden. Nicht zulässig sind Markisen in grellen Farben und auffälligen Materialien.

(5) Das Anbringen von Werbeeinrichtungen an den Markisen sowie deren Beschriftung sind nicht zulässig.

§ 9 Türen

(1) Türen und Eingangsöffnungen müssen sich harmonisch in die Fassade einfügen. Türgewände sind zu erhalten.

(2) Hauseingangstüren, die der Bauepoche des Gebäudes entsprechen, sind, einschließlich ihrer Beschläge, beizubehalten. Eingangstüren, die der Bauepoche eines Gebäudes nicht entsprechen, sind beim Umbau oder beim Auswechseln der Türen der jeweiligen Bauepoche des Gebäudes entsprechend auszuführen. Das Material, die Farbgestaltung, die Profilierung und die Gliederung der Türblätter und Türrahmen müssen ebenfalls der Bauepoche des Gebäudes entsprechen. Vorhandene Originalbeschläge sind zu verwenden. Neue Türbeschläge sind in dunklen Tönen (Bronze, Kupfer; Schmiedeeisen usw.) zu halten. Für Eingangstüren von Läden und sonstigen Geschäfts- und Verwaltungsbauten kann auch eine Metallausführung zugelassen werden.

(3) Eingänge, die die Gebäudeecke im Erdgeschoß unterbrechen (Eckeingänge), sind nicht zulässig.

(4) Vordächer über Hauseingängen bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung.

§ 10 Schaufenster, Automaten und Werbeanlagen

(1) Der Einbau von Schaufenstern ist nur im Erdgeschoß zulässig. Schaufenster müssen in einem harmonischen Verhältnis zur Größe und Gestaltung der Fassade stehen.

- (2) Grundsätzlich sind in Zone 1 Schaufensterrahmen in Holz auszuführen; in Ausnahmefällen sind auch andere Materialien, die sich in die Gesamtstruktur des Hauses einpassen oder sich in den Gesamtarchitekturentwurf einfügen, zugelassen.
- (3) In Zone 2 sind Fensterrahmen auch in holzähnlichen Materialien zulässig.
- (4) Schaufenster über Hausecken hinweg sind nicht zulässig.
- (5) Schaufenster müssen eine Brüstung (Höhe ab Gehsteig oder Straßenoberkante) von mindestens 50 cm erhalten.
- (6) Der Abstand der Schaufenster von der seitlichen Gebäudeaußenkante muss mindestens 50 cm betragen.
- (7) Das völlige Aufreißen der Erdgeschoßzonen oder Gebäudefronten ist unzulässig. Die vorstehenden Bestimmungen (§ 10 Abs. 1 bis 7) gelten auch für den Umbau bzw. das Auswechseln von Schaufenstern.
- (8) Werbeanlagen und Werbungen sind so zu gestalten, dass das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird. Sie sind in Einzelbuchstaben auszuführen. Es sind nur Werbeanlagen am Gebäude des betroffenen Gewerbebetriebes zulässig; sie sind grundsätzlich auf das Erdgeschoss zu beschränken. Handwerkszeichen und Beschriftungen auf der Fassade sind nur in guter handwerklicher Ausführung zulässig.
- (9) Die Häufung von Reklamen und Werbeanlagen an Eingängen von Passagen ist nicht zulässig.

§ 11 Eingangstore

- (1) Einfahrtstore, Scheunentore in straßenseitigen Gebäude- und Mauerfronten sind in Holz in entsprechender Laibung auszuführen.
- (2) Alte Torgestaltungen sollen wiederhergestellt, repariert oder bei neuer Gestaltung grundsätzlich der Entstehungsepoche angepasst werden.

§ 12 Balkone, Brüstungen

- (1) Balkone an straßenseitigen Häuserfronten sind nur dort zulässig, wo sie historisch begründet sind.
- (2) Brüstungen sind nur in Mauerwerk verputzt, dem Farbton der Außenwand angepasst oder in Naturstein, Geländer nur in Schlosser- oder in Schreinerarbeit zulässig.
- (3) Balkone und Brüstungen an neuen Gebäuden sind zulässig, wenn sie sich harmonisch in das Gesamtbild des Gebäudes und seiner Umgebung einfügen.

§ 13 Einfriedigungen

- (1) Einfriedigungsmauern sind in Sandstein auszuführen oder zu verputzen und mit Ziegeln aus Ton abzudecken.

(2) Zäune sind als Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten zulässig. Die Pfosten sind niedriger zu halten als die Latten. In Ausnahmefällen sind Metallzäune (kein Edelstahl oder Aluminium) zulässig. Sie müssen dem Charakter der Umgebung entsprechen und sich harmonisch ins Gesamtbild des Gebäudes und seiner Umgebung einfügen.

§ 14 Treppen

(1) Außenstufen dürfen nur in Naturstein (z.B. Sandstein, Basalt) oder Beton (Beton in gestockter oder scharrierter Bearbeitung) hergestellt werden.

(2) Freitreppen dürfen nur in heimischen Naturstein (Sandstein oder Basalt) ausgeführt werden. Vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbare Treppen können auch aus anderen Materialien hergestellt werden.

§ 15 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

(1) Die nicht befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

(2) Befestigte Flächen sind in Natursteinpflaster auszuführen. Ausnahmsweise kann auch Verbundsteinpflaster, als so genanntes Altstadtpflaster, im Bereich außerhalb des mittelalterlichen Altstadtkerns verwendet werden.

(3) Die übrigen Flächen von bebauten Grundstücken sind so zu befestigen, dass sie begehbar sind, wobei eine Versiegelung möglichst zu vermeiden ist.

§ 16 Befreiungen

Über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung entscheidet der Sanierungsausschuss.

Bauvorhaben sind der Stadtverwaltung vorab anzuzeigen, damit eine verpflichtende Vorbesprechung darüber durchgeführt wird. Die Fraktionen sind vor der Sitzung des darüber beratenden Ausschusses von der Stadtverwaltung unter Beifügung einer kurzen Stellungnahme zu informieren. Ihnen ist gestattet, mit dem Antragsteller vorab einen informellen Ortstermin wahrzunehmen

§ 17 Ordnungswidrigkeiten

Wer den Vorschriften dieser Satzung oder eine auf Grund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, kann gem. § 87 LBO mit einer Geldbuße belangt werden.

§ 18 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die örtlichen Bauvorschriften (Satzung) für das Altstadtgebiet der Stadt Ottweiler vom 25.11.84 außer Kraft.