



Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz der historischen Altstadt von Neckarsteinach (Gestaltungssatzung)

Präambel

Die Satzung soll die Gestaltung der historischen Altstadt von Neckarsteinach bewahren und stärken. Sie dient sowohl der Gestaltung bestehender Bauten bei ihrer Erneuerung oder Veränderung als auch der Gestaltung bei der Einführung von Neubauten. Dabei soll die Einordnung der Altstadt in die Fluss- und Berglandschaft berücksichtigt werden: Der Kern der Altstadt umschließt die Süd- und die Ostseite des Burgberges der Vorderburg, der östlichen der 4 Burgen, die das Stadt- und Landschaftsbild entlang des tief eingeschnittenen Neckars prägen. In der weiteren Altstadt wird die Beziehung der Bewohner, insbesondere der Schiffer zum Fluss deutlich: Die Stadt öffnet sich zum Neckar. In gleicher Weise prägt die frühere Nutzung der Steinach (Mühlen) das Stadtbild rund um ihren Zufluss in den Neckar. Die bewegte Topographie beiderseits der Einschnitte sowohl des Neckars als auch der Steinach zwingt zur Beachtung des Stadtbildes auch aus der Vogelschau.

Die Gestaltungssatzung soll auch dazu beitragen, die Folgen früherer Eingriffe in das Stadtbild, insbesondere durch den Bau der Eisenbahn und den Ausbau der Bundesstraße zu mildern und damit die Harmonie des Stadtbildes wieder herzustellen. Damit soll sowohl die Lebensqualität für die Bürger Neckarsteinachs angehoben werden als auch eine Steigerung der Attraktivität für Besucher der Stadt erreicht werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neckarsteinach hat daher in ihrer Sitzung am 12.05.2003 auf der Grundlage des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.1993 (GVBI 19921 S. 534) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.2002 (BVBl. 1 S: 342, 353) und des § 9 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.02.2002 (GVBI IS. 274) die folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

1. Die Gültigkeit dieser Satzung erstreckt sich auf das in der Übersichtskarte dargestellte Gebiet.
2. Das Gebiet ist aufgeteilt in einen mit A bezeichneten engeren Schutzbereich und einen mit B bezeichneten erweiterten Schutzbereich.
3. Die Vorschriften der Satzung gelten für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen.
4. Die Satzung gilt für alle Gebäudeansichten und Bauteile, die von öffentlichen Plätzen, Straßen und Gassen sowie von Privatstraßen und -plätzen, die der öffentlichen Benutzung dienen und die von erhöhten Lagen der Umgebung eingesehen werden können.

§ 2

Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

1. Nach Maßgabe der folgenden Vorschriften innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung haben bauliche Maßnahmen aller Art - auch Reparaturen, Renovierungen und Anstricharbeiten - in ihrer äußeren Gestaltung (räumliche Einfügung, Konstruktion, Fassadengliederung, Werkstoffwahl und Farbgebung) der Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung und der erhaltenswerten Eigenart des Altstadtgebietes zu dienen. Auf Bau-, Kultur- und Naturdenkmäler und auf andere erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung - insbesondere begrünte Freiflächen einschließlich der historischen Mühlgräben muss Rücksicht genommen werden.
2. Zur Umgebung eines Bau- und Kulturdenkmals gehört der Bereich, der von ihm architektonisch beherrscht wird oder dessen Bebauung für die Wirkung des



Stadt Neckarsteinach Ortsrecht

Denkmals einschließlich seiner Wirkung im Straßen- oder Platzbild von Bedeutung sein kann.

3. Die Genehmigung zur Ausführung von Bauten und baulichen Änderungen im Gestaltungsbereich ist zu untersagen, wenn dadurch das städtebaulich ausgeformte Erscheinungsbild beeinträchtigt wird. Die bauliche Gestaltung muss sich - bei voller Wahrung ihrer künstlerischen Selbstständigkeit - dem Gesamtbild der Straße oder des Platzes einordnen.

§ 3 Baukörper, Baumassen

1. Durch Neubauten, Umbauten und Instandsetzungsarbeiten darf der Charakter des vorhandenen Straßenbildes sowie der typischen historischen Erscheinungsform der Gebäude nicht geändert werden.
2. Die Firstrichtung der Gebäude muss erhalten bleiben.

§ 4 Dachform, Dacheindeckung

1. Dächer sind als Sattel- oder Mansarddächer mit mittigem First und beidseitig gleicher Neigung bzw. in Anlehnung an das Erscheinungsbild der Straßen oder des Platzes auszuführen. Die Dachneigung muss bei Satteldächern mindestens 40 Grad a.T. betragen, bei Mansarddächern zwischen Traufe und Mansardknick 75 Grad bis 70 Grad a.T., oberhalb des Mansardknicks 25 Grad bis 35 Grad a.T. betragen. Flachdächer sind unzulässig.
2. Die Dacheindeckung ist im Bereich A grundsätzlich in Biberschwanzdeckung (naturfarben) oder in Naturschiefer auszuführen. Im Bereich B ist darüber hinaus auch die Eindeckung mit Falzziegeln (naturfarben) zulässig, wenn diese Dachdeckung bei Errichtung der Gebäude typisch und zeitüblich war; dies gilt insbesondere für Gebäude aus der Zeit des Jugendstils.
3. Dachaufbauten sind im Bereich A bei Satteldächern nur als einfenstrige Giebelgauben, bei steilen Satteldächern auch Schleppgauben zulässig, bei Mansarddächern auch einfenstrige Schleppgauben, wenn die Geschosshöhe dies konstruktiv erforderlich macht. Die Fenster dürfen aus zwei Fensterflügeln bestehen. Die Fenster dürfen nur stehende Formate haben. Drempel sind unzulässig.
4. Die Eindeckung der Gaupen muss im Bereich A in der Regel der Dacheindeckung entsprechen, es sei denn, dass die Verwendung von Naturschiefer technisch und gestalterisch erforderlich ist.
5. Im Bereich A darf die Gesamtbreite aller Gaupen höchstens $\frac{2}{5}$ der Dachlänge betragen. Dabei muss der Fußpunkt der Gaube mind. 0,9 m über der Traufe liegen. Bei Satteldächern muss das höchstliegende Konstruktionsteil der Gaube mind. 0,5 m unter dem Dachfirst liegen, bei Mansarddächern darf die Gaube nicht den Mansardknick überschreiten. Dachaufbauten oberhalb des Mansardknicks sind unzulässig. Der Abstand zwischen Gaube und Ortgang sowie zwischen Gaube und Kehle darf 1,5 m nicht unterschreiten; der Abstand zwischen Gaupen darf 0,8 m nicht unterschreiten.
6. Im Bereich B gelten die gleichen Festlegungen; jedoch dürfen zweifenstrige Gaupen errichtet werden, sofern die Fenster stehende Formate einhalten.
7. Liegende Fenster (Dachflächenfenster) und Dacheinschnitte im Bereich A sind unzulässig, im Bereich B wird pro 30 qm Dachfläche ein Dachflächenfenster zugelassen. Erforderliche Dacheinschnitte für Schornsteinfeger und Wartungsarbeiten sind in Größe und Anzahl auf das unbedingt erforderliche zu beschränken.
8. Das Anbringen von Sonnenkollektoren im Bereich A ist unzulässig.



Stadt Neckarsteinach Ortsrecht

9. Auf jedem Grundstück ist nur die Anbringung einer Parabolantenne zulässig. Sie sind bis zu einem Durchmesser von 0,6 m zulässig, wenn sie der Farbe der Dacheindeckung angepasst ist. Die Anbringungshöhe darf die Dachfirstlinie nicht überschreiten. Sofern andere technische Möglichkeiten der Anbringung bestehen, dürfen Antennenaufbauten nicht von öffentlichen Flächen aus sichtbar sein.

§ 5 Außenwände

1. Entsprechend dem vorhandenen Ortsbild sind Außenwände nur als verputztes Mauerwerk oder offenes Fachwerk auszubilden oder zu erhalten. Massive Sockel und Obergeschossaußenwände aus Natursteinsichtmauerwerk dürfen weder verputzt noch verkleidet werden. Natursteinelemente wie von Fenstern, Türen, Toren oder Kellerabgängen, horizontale und vertikale Gesimse, Eckbetonungen und dekorative Elemente innerhalb von Natursteinsichtmauerwerksflächen dürfen weder verputzt, verkleidet noch entfernt werden.
2. Sichtbare Verkleidungen und Fliesen, glasierte Keramikplatten, Spaltriemchen, poliertem bzw. geschliffenem Steinmaterial, Ölfarbe, Kunststoff-, Asbestzement- und Metallplatten, sowie großflächige Holzverkleidungen sind unzulässig. Dies gilt auch für sichtbare Hauseingänge, Schaufenster und Mauersockel, Werksteine sind nur an Sockeln, soweit sie in Farbe und Größe das Bauwerk nicht stören, zulässig.
3. Entsprechend den vorhandenen Vorbildern ist Außenputz glatt oder von Hand verrieben zu behandeln. Er ist in der Regel mit Mineralfarbe bzw. Binderanstrich zu versehen. Modisch strukturierter Putz und andere Rauputzarbeiten sind nicht zulässig. Glänzende Edelputze (Kunststoffputze) und glänzender Anstrich auf Putz- und Steinflächen sind unzulässig.
4. Wandflächen sind farblich aufeinander abzustimmen. Grelle und kalte Farbtöne sind zu vermeiden. Der Farbcharakter muss sich dem von historischen und für das untere Neckartal typischen Fachwerk- bzw. Massivbauten entsprechend ihrer Entstehungszeit anpassen. Im Einzelfall ist der historische Befund der Ausführung zugrunde zu legen. Alle vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbaren Fassadenflächen eines Gebäudes sind jeweils im gleichen Farbton bzw. in der gleichen Farbkombination anzulegen. Holzfachwerk ist farblich von den übrigen Fassadenflächen in ortsüblicher und in für das Alter des Gebäudes typischer Weise abzusetzen.
5. Die Fassadengliederung hat sich im Maßstab nach dem baugeschichtlich-städtebaulichen Erscheinungsbild der Straße oder des Platzes unter Berücksichtigung der unmittelbar benachbarten Gebäude zu richten.
6. Die Anordnung und Größe von Eingängen, Fenstern und Schaufenstern muss die tragende Funktion der Außenmauern klar erkennen lassen.
7. Unzulässig ist die Ausführung von Glasbausteinflächen.
8. Treppenstufen vor Hauseingängen sind in rotem Buntsandstein auszuführen, in Kunststein nur dann, wenn dieser in Körnung und Farbe dem roten Buntsandstein ähnelt und wenn an dem betreffenden Gebäude kein sichtbarer Buntsandstein eingebaut ist.

§ 6 Fachwerk

1. Holzfachwerk ist von Überdeckungen freizuhalten. Bei Fassadenrenovierungsarbeiten zutage tretendes Holzfachwerk ist wieder sichtbar zu machen, wenn es baukünstlerisch bzw. bauhistorischen Wert besitzt, städtebaulich geboten ist und der Erhaltungszustand dies zulässt. Vorhandene Schindelfassaden sollen erhalten, repariert und ggf. in gleicher Art erneuert werden.



Stadt Neckarsteinach Ortsrecht

2. Die Gefache sind zu verputzen (glatter oder mit Hand verriebener Putz). Verglasungen und andere Ausfüllungen sind unzulässig.
3. Die vorhandenen Inschriften und Schnitzwerke sind textlich, figürlich und in der Ausführung als historische Dokumente in jedem Fall zu erhalten und ggf. instand zu setzen.

§ 7 Fenster, Fensterläden

1. Um die Maßstäblichkeit der bestehenden Fassadengliederungen zu erhalten, müssen die Fenster in Größe, Maßverhältnis und formaler Gestaltung den historisch überlieferten angepasst werden.
2. Jede sichtbare Einzelöffnung muss stehendes Format haben. Nebeneinander liegende Fenster sind bei Neu- und Umbauten bei Mauerwerksbauten durch einen geputzten Mauerpfeiler von mind. 30 cm breite zu trennen. Die Fensterflächen müssen gegenüber der Mauerfläche zurücktreten.
3. Grundsätzlich wird die Beibehaltung der alten Fensterteilung (Sprossen) gefordert. Bei Erneuerungen sind die Fenster entsprechend den historischen Vorbildern in konstruktiver Sprossenteilung ggf. auch Kämpferteilung herzustellen. Im Bereich A sind Kunststofffenster nicht zugelassen.
4. Gewände und Simse sind beizubehalten. In Neubauten haben sich die Fenster in Konstruktion und Format in die Nachbarbebauung einzufügen.
5. Die Farbe der Fenster im Bereich A ist entsprechend den historischen Vorbildern weiß.
6. Im Bereich A sind Klappläden in konstruktiver Holz Ausführung zulässig, Rollläden sind nicht zulässig.
Im Bereich B sind vorhandene Klappläden beizubehalten. Beim Einbau von Rollläden sind nur innenliegende Rollladenkästen zulässig. Außenjalousetten sind unzulässig.

§ 8 Schaufenster und Ladeneingangstüren

1. Schaufenster sind nur im EG zulässig und in Größe und Proportion auf das Gebäude und seinen Maßstab abzustimmen. An Gebäudedecken ist die tragende Konstruktion des Gebäudes als Pfosten oder Mauerpfeiler sichtbar zu machen.
2. Schaufenster sind als stehendes Rechteck auszubilden.
3. Die Ausführung von Glasfronten mit dahinterliegenden Stützen ist unzulässig. Nebeneinanderliegende Schaufenster dürfen nicht mehr als je 1,80 m breit sein und sind durch einen tragenden Pfeiler von mind. 0,30 m zu unterbrechen.
4. Unzulässig sind ferner stark profilierte, glänzende, hell-eloxierte Fensterrahmen. Die Schaufensterrahmen dürfen nicht über die fertige Außenwandfläche vorspringen und müssen sich der Fassadengestaltung unterordnen.
5. Die vorstehenden Festlegungen gelten sinngemäß auch für Ladeneingangstüren.

§ 9 Markisen

1. Markisen dürfen nur im Erdgeschoss über Schaufenster eingebaut werden. Sie dürfen nur in der Breite des jeweiligen Schaufensters ausgeführt werden.
2. Grelle Farben sind unzulässig. Die Farbwahl ist dem Erscheinungsbild des Hauses anzupassen. Die Materialien müssen stoffähnlich wirken.



Stadt Neckarsteinach Ortsrecht

§ 10 Türen, Tore

1. Originale historische Türen und Tore sind beizubehalten und ggf. instand zu setzen.
2. Neue Türen und Tore sind aus Holz herzustellen und müssen sich in Form und Größe den vorhandenen Maßverhältnissen anpassen. Sie sind farblich auf die Fassade abzustimmen. Kunststofftüren sind nicht zulässig. Bei Haustüren sind Verglasungen mehr als 1/3 der Türfläche nicht zugelassen.

§ 11 Balkone, Loggien und Bauzubehör

1. Im Bereich A sind Balkone und Loggien nur an den rückwärtigen, von den Straßen und öffentlichen Bereichen nicht einsehbaren Bauteilen zulässig.
2. Dachrinnen, Abflussrohre und sonstige Verblechungen dürfen keine glänzende Oberfläche aufweisen und müssen sich der Gestaltung der Gebäude unterordnen.

§ 12 Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und eingeschossige Nebengebäude haben sich in Form, Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.
2. Eine Reihung von mehr als 3 Garagentoren, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind, ist unzulässig.
3. Garagentore müssen farblich und gestalterisch auf das Hauptgebäude abgestimmt sein oder mit Holz verkleidet werden.

§ 13 Anlagen der Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung (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. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen, Warenautomaten sowie für Zettel- und Bodenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

1. Die Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschneiden und in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigen.
2.
 - a) Werbeanlagen sind nur auf der den Geschäftsstraßen zugewandten Seite zulässig. Sie dürfen nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. OG angebracht werden, jedoch nicht an Einfriedigungen, Türen und Toren.
 - b) Ausnahmen können zugelassen werden für zeitlich eng begrenzte Veranstaltungen, sportlicher, kultureller, kirchlicher und politischer Art sowie für Messen, Ausstellungen, Jahrmärkte und ähnliche Veranstaltungen. Diese Werbeanlagen sind unmittelbar nach Beendigung der Veranstaltung, für die geworben wurde, zu entfernen.
 - c) Namen- und Firmenschilder bis zu einer Größe von 0,2 qm, die auf Beruf oder Gewerbe hinweisen, sowie Speise- und Getränkekarten gastronomischer Betriebe sind an Einfriedigungsmauern, Toren und Nebenhaustüren zugelassen.
3. Im Bereich A ist an jedem Gebäude je Betriebsstätte nur maximal eine Werbeanlage straßenseitig zulässig, bis höchstens insgesamt 3 Werbeanlagen.



Stadt Neckarsteinach Ortsrecht

4. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Lichtwerbung in grellen Farben sowie im Bereich A Werbeanlagen in Form von Leuchtkästen.
5. Bandförmige Werbeanlagen oder Schriften dürfen die Höhe von 40 cm nicht überschreiten. Die Werbeanlagen sollen möglichst mit auf die Wandflächen aufgesetzten Holz- oder Metallbuchstaben, in Sgraffito oder aufgemalter Schrift ausgeführt werden, wobei ihre Farbe auf die Umgebung abzustimmen ist. Vertikale oder schräge Anordnung oder Schrift ist unzulässig. Im Bereich B kann die Anbringung von Leuchtschrift auf Wandflächen zugelassen werden, wenn durch Form, Farbe und Beleuchtungsstärke die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und durch die Leuchtschrift auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Hausfront oder der Umgebung eintritt.
6. Werbeanlagen in Form von Auslegern dürfen bis 1 m vor die Gebäudefront ragen, sofern die Verkehrssicherheit dies erlaubt. Sie müssen sich dem Bauwerk und der Umgebung anpassen und sind nach Möglichkeit handwerklich zu gestalten. Ausleger in Form von Leuchtkörpern sind unzulässig.
7. Das Anbringen von Automaten an den vom öffentlichen Verkehrsraum oder von benachbarten Grundstücken aus sichtbaren Außenwänden ist unzulässig

§ 14 Einfriedungen, Zäune, Stützmauern

1. Einfriedungs- und Stützmauern dürfen nur in ortsüblichen Sandsteinen oder als verputzte Mauern errichtet werden. Sie sind entweder mit Natursteinplatten oder naturfarbenen Ziegeln abzudecken.
2. Einfriedungen in Form von Zäunen sind aus stehenden Latten oder Brettern mit Zwischenräumen zu fertigen; Zäune mit horizontalen oder schrägen Lattungen bzw. Brettern sind unzulässig. Zäune in guss- oder schmiedeeiserner Ausführung sind zulässig. Drahtzäune sind nur im Gebiet B zulässig und mit Hecken einzugrünen.

§ 15 Private Freiflächen

1. Zur Befestigung von Grundstückseinfahrten, Innenhöfen und anderen nicht bebauten Flächen sind Pflasterbeläge in Naturstein oder natursteinähnlichem Kunststein zu verwenden, soweit diese von öffentlich zugänglichen Straßen, Wegen, Plätzen und öffentlichen Grünanlagen einsehbar sind. Geschlossener Asphalt oder Betondecken sind unzulässig.
2. Vorgärten sind gärtnerisch unter Verwendung landschaftstypischer Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten; ihre Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 76, Abs. 1 Nr. 20 HBO 2002 handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 3 dieser Satzung Gebäude oder Gebäudeteile ohne Genehmigung abbricht sowie durch nicht genehmigte Neubauten, Umbauten und Instandsetzungsarbeiten und Anlagen der Außenwerbung den Charakter des vorhandenen Straßen- und Stadtbildes verändert;
2. entgegen § 4 dieser Satzung nicht zugelassenen Ausführungen vornimmt bzw. Materialien für Dachform und Dacheindeckung verwendet;



Stadt Neckarsteinach Ortsrecht

3. entgegen § 5 und § 6 dieser Satzung nicht zugelassenen Ausführungen vornimmt bzw. Materialien für Verputz, Anstrich, Verkleidung der Außenfronten verwendet;
4. entgegen § 7 dieser Satzung nicht zugelassene Ausführungen vornimmt bzw. Materialien für Schaufenster verwendet;
5. entgegen § 9 dieser Satzung nicht zugelassenen Ausführungen vornimmt bzw. Materialien für Rollläden, Markisen und Jalousetten verwendet;
6. entgegen § 10 dieser Satzung nicht zugelassenen Ausführungen vornimmt bzw. Materialien für Türen und Tore verwendet;
7. entgegen § 11 dieser Satzung nicht zugelassenen Ausführungen vornimmt Materialien für Balkone und Bauzubehör verwendet;
8. entgegen § 12 dieser Satzung nicht zugelassenen Ausführung vornimmt bzw. Materialien für Garagen verwendet;
9. entgegen § 13 dieser Satzung nicht zugelassene Ausführungen vornimmt bzw. Materialien für Anlagen der Außenwerbung verwendet;
10. entgegen § 14 dieser Satzung nicht zugelassenen Ausführungen vornimmt bzw. Materialien für Einfriedigungen und Zäune verwendet;
11. entgegen § 15 dieser Satzung eine nicht zugelassenen Ausführung vornimmt bzw. Materialien bei der Befestigung privater Freiflächen verwendet.

Die Ordnungswidrigkeiten können nach § 76 Abs. 3 HBO 2002 mit einer Geldbuße bis zu 15.000,-- € geahndet werden.

§ 17 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit dem auf ihre öffentliche Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig trifft die Satzung vom 13.05.1992 außer Kraft.

Neckarsteinach, 13.05.2003

Der Magistrat der Stadt Neckarsteinach
gez.
Eberhard Petri
Bürgermeister

Im Mitteilungsblatt Nr. 21/2003 am 22. Mai 2003 veröffentlicht.