



Gestaltungssatzung Ortsmitte Hödingen

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte Hödingen“

Impressum

Stadt Überlingen
Abteilung Stadtplanung
Bahnhofstraße 4
88662 Überlingen

mail stadtplanung@ueberlingen.de
T. 07551 99 1327
F. 07551 994 1327

Inhalt

Präambel	5
§ 1 Rechtlicher Geltungsbereich	5
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich	5
§ 3 Kenntnissgabe	6
§ 4 Grundsätze für die Gestaltung	6
§ 5 Baukörper	6
§ 6 Fassadengestaltung	7
§ 7 Farbgebung Fassade	8
§ 8 Dachform und Dachgestaltung	8
§ 9 Dachaufbauten	9
§ 10 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen	10
§ 11 Antennenanlagen	10
§ 12 Werbeanlagen	10
§ 13 Einfriedungen, Mauern, Zäune	11
§ 14 Befestigte Flächen	12
§ 15 Stellplatzverpflichtung	12
§ 16 Abweichungen und Ausnahmen	12
§ 17 Bestandsschutz	12
§ 18 Ordnungswidrigkeiten	13
§ 19 Inkrafttreten	13
§ 20 Bestandteile der Satzung	13
Begründung	14

Aufstellungsbeschluss i.V. mit § 74 Abs. 1, 2 und 6
LBO Baden – Württemberg, Entwurfsfeststellung xx.xx.2020

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und
Beschluss der öffentlichen Auslegung und
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger
öffentlicher Belange xx.xx.2020

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung xx.xx.2020

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB xx.xx.2020
bis xx.xx.2020

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB xx.xx.2020
bis xx.xx.2020

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB xx.xx.2020

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass die Satzung für die
örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte Hödingen“
in der Fassung vom xx.xx.2020 dem
Satzungsbeschluss des Gemeinderates
vom xx.xx.2020 zu Grunde lagen
und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Überlingen, xx.xx.20xx

.....

Jan Zeitler, Oberbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des
Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des
Bebauungsplans

xx.xx.20xx

Überlingen, xx.xx.20xx

.....

Jan Zeitler, Oberbürgermeister

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab 01.03.2010, mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen die Satzung für die örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte

Präambel

Der Erhalt des für Hödingen typischen Ortsbildes mit seiner Geschichte ist eine (bau-) kulturelle Aufgabe. Der Teilort von Überlingen kann auf Siedlungsgeschichte zurückblicken, die bis ins 5. Jahrhundert reicht. Urkundlich wurde Hödingen im Jahre 1242 erstmals erwähnt. Sie trug zunächst den Namen „Hedingen“, was sich wohl vom Namen einer sich niederlassenden alemannischen Sippe „Hedo“ ableiten lässt. Hödingen kann als Haufendorf bezeichnet werden mit einer der Topographie angepassten langgezogenen Form. Die Häuser des alten Dorfkerns scharen sich um die Wallfahrtskirche St. Bartholomäus, die mit ihrem auf einem steilen Ziegeldach thronenden Türmchen den Mittelpunkt des Dorfes bildet. Im 19. Jahrhundert wuchs die Bevölkerung stark an, was zur Folge die räumliche Ausdehnung hatte. Um den Ortskern herum entstanden neue Häuser entlang zu den Fluren führenden Straßen und Wege. Eine zweite Siedlungsphase begann mit Beginn der 1950er Jahre. Mehrere Bebauungsplanverfahren zwischen 1970 und 2009 haben Siedlungsbild städtebaulich verträglich geordnet. Ziel der Gestaltungssatzung ist eine Sicherung und Steigerung der Wohn,- und Aufenthaltsqualität im Ortskern – unter Berücksichtigung der gewachsenen und historischen Gebäudesubstanz, einschließlich des öffentlichen Raumes wie Wege, Straßen, Plätze und Grünflächen. Ihr Hauptanliegen ist durch diverse Festsetzungen und Empfehlungen die Architektur unter städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten zu optimieren. Der Charakter des gewachsenen und in Teilen historischen Dorfkerns soll erhalten und gepflegt werden. Neubauten, Modernisierungen, Umbauten und Sanierungen sind so zu integrieren, dass diese dem gewachsenen Gesamtbild entsprechen und der Örtlichkeit dienen. Die Satzung dient der Durchführung baugestalterischer Absichten, der Erhaltung schützenswerter Bauteile, dem Schutz und Erhalt von Bauten von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung.

§ 1 Rechtlicher Geltungsbereich

1. Diese Satzung gilt für die historische Ortsmitte des Teilortes Hödingen gemäß Gebietsabgrenzung laut beigefügten Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist (Anlage 1)

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

1. Diese Satzung gilt für alle genehmigungs-, kenntnisgabepflichtigen und verfahrensfreien baulichen Anlagen und Gebäude gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg in der jeweils aktuell geltenden Fassung.

2. Es gilt § 2 Abs. 13 LBO Baden – Württemberg entsprechend, soweit nichts anderes bestimmt.
3. Unberührt hiervon bleiben die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes.

§ 3 Kenntnissgabe

Abweichend von § 50 LBO Baden – Württemberg ist die Errichtung, Herstellung, Aufstellung, Anbringung, der Einbau und die Änderung der in Anlage 2 aufgeführten baulichen und anderen Anlagen der Gemeinde zur informellen Kenntnissgabe zu geben (Hinweis: kein formelles Kenntnissgabeverfahren nach § 51 LBO). Hierzu sind aussagefähige Planunterlagen wie z. B. Lageplan, Ansichten oder Fotomontagen mit Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen vorzulegen. Ausnahmen oder Befreiungen sind separat schriftlich zu beantragen.

§ 4 Grundsätze für die Gestaltung

1. Bauliche Maßnahmen aller Art, dazu zählen auch Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten, müssen sich in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe in das vorhandene Straßen- und Ortsbild einfügen und zur keiner Beeinträchtigung führen. Dabei ist auf die bestehende historische oder ortsbildtypische Bauweise des jeweiligen Bauwerks einzugehen. Prägende Merkmale sind zu erhalten. Die festgesetzten Gestaltungsmerkmale der §§ 5 bis 13 sind dabei zu beachten.
2. Neubauten sind so zu gestalten, dass sie sich in die umgebene Bausubstanz und den Siedlungsbereich harmonisch einfügen. Als Kriterien gelten hier Gebäudetyp, die Art und Größe des Baukörpers, die Einbindung in die vorhandene Topographie, die Ausbildung des Daches, die Gliederung der Straßenfassade in Verhältnis und Ausbildung der Gebäudeöffnungen, Material und Farbgebung.

§ 5 Baukörper

1. Die historisch gewachsene Baustruktur soll im Straßenbild ablesbar bleiben und ist bei allen baulichen Maßnahmen zu beachten. Vor- und Rücksprünge sollen dem Bestand entsprechen.
2. Die Neubauten sollen sich in ihrer Maßstäblichkeit an der hist. Nachbarbebauung anpassen. Als Orientierung gilt ein Maßverhältnis von 1 (Breite) zu 1,5 (Länge).

3. Bei der Schließung von Baulücken sind die Raumkanten und die Gebäudestellung der direkt benachbarten Gebäude und des Straßenverlaufs aufzunehmen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Anforderungen an moderne Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Belichtung, Belüftung und Brandschutz dies erfordern.
4. Ersatzbauten und bauliche Änderungen im Bestand sind hinsichtlich Stellung, Firstrichtung, Proportionen und Gebäudekubatur entsprechend dem ehemaligen Bestandsgebäude zu entwickeln. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen können nach Vorgabe des Ensembles und/oder des Straßenbildes Ausnahmen im Einzelfall zugelassen werden.
5. Jedes Einzelgebäude soll für sich als Gebäude klar in Erscheinung treten. Die vorhandene städtebauliche Struktur und die ortstypische Bauweise sollen dabei gewahrt werden.
6. Die Gebäudehöhe (Außenwand) orientiert sich an den bestehenden historischen Nachbargebäuden und darf 6,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt zur Bemessung ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden). Als oberster Punkt ist der Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut anzunehmen.
7. Anbauten, Nebengebäude, Garagen, Carports und sonstige Anlagen, die nicht der Hauptnutzung zugeordnet werden, sind in Form und Größe dem Hauptbaukörper klar unterzuordnen, bestenfalls zu integrieren.
8. Anfügungen am Gebäude wie Balkone, Loggien, Wintergärten und Terrassen sind zur Straßenseite hin möglichst so anzuordnen, dass der öffentliche Raum nicht beeinträchtigt wird. Ein Mindestabstand von 2,50 m gemessen ab Straßenkante bzw. Gehweg (Hinterkante Bordstein) ist einzuhalten.

§ 6 Fassadengestaltung

1. Die Fassaden müssen das klar ablesbare Prinzip der vorherrschenden Lochfassade mit Horizontal- und Vertikalgliederung erkennen lassen. Der Anteil der Wandflächen einer Fassade soll gegenüber den Öffnungen überwiegen. Historische Fassadengliederungen sind zu erhalten.

2. Die Wandöffnungen sind grundsätzlich als aufrechtstehende und rechteckige Fenster- und Tür- bzw. Toröffnungen auszubilden. Bei Modernisierungs- bzw. Sanierungsarbeiten an der Fassade ist das historische Bild zu wahren. Vorhandene Fensterumfassungen als Putzfaschen bzw. Holz,- oder Steingewände sind zu erhalten.
3. Ladenfenster können zwar größer sein als die Öffnungen der Obergeschosse, müssen jedoch so in den Wandflächen sitzen, dass eine in EG und OG zusammenhängende und harmonische Fassade entsteht.
4. Fensterläden sind grundsätzlich als hölzerne Klappläden auszuführen. Innen und verdeckt liegende Rollläden und Markisen sowie hölzerne Schiebe-/Falträden können als Ausnahme zugelassen werden. Sämtliche Sonnenschutzanlagen müssen farblich auf die Fassade abgestimmt sein.
5. Vorgesetzte Rollläden- oder Jalousienkästen sind auf historischen Fassaden unzulässig.
6. Die Verwendung von Glasbausteinen (straßenseitig) ist unzulässig.
7. Gliederungselemente ohne Bezug zur Konstruktion sind unzulässig (Fachwerkattrappen, vorgehängtes Fachwerk, Zierputze).
8. Bei der energetischen Sanierung von Gebäuden sollten Außendämmungen auf historischen Fassaden möglichst vermieden werden. Historische Fassadenelemente wie Sandsteinfriese, Gewände, verzierte Dachgesimse und ähnliches sollen auch bei energetischen Sanierungen erhalten bleiben.

§ 7 Farbgebung Fassade

1. Im Wesentlichen bestimmen helle Putzoberflächen und Holz mit entsprechender Patina die Farben in der Ortsmitte. Darauf muss Rücksicht genommen werden.
2. Die farbliche Gestaltung der Fassade ist im Einvernehmen mit der Stadt festzulegen. Hierzu sind Farbmuster anzulegen. Fassadenmalereien bedürfen der Genehmigung der Stadt

§ 8 Dachform und Dachgestaltung

1. Für alle Neu- und Umbauten (Wohngebäude) sind die Dächer als symmetrische Satteldächer mit mittigen First und einer Mindestdachneigung von 40° auszuführen. Andere Dachkonstruktionen wie Mansarddächer, Walmdachformen oder Zeltdächer sind in Anlehnung an vorhandene Gebäudesituationen als Ausnahme zulässig. Änderungen an Dachform und -neigung müssen auf den benachbarten Bestand abgestimmt werden.
2. Für Nebengebäude, landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Gebäude sind Flach-, Sattel- und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung kann 40 ° unterschreiten.
3. Die Dachüberstände müssen an der Traufe und am Ortgang ein Mindestmaß von 30 bis 60 cm aufweisen. Die traufseitigen Dachvorsprünge sind als durchlaufende Sparren- bzw. Kastengesimse auszuführen. Noch vorhandene, traditionelle Elemente der Dachkonstruktion und Dachdeckung wie Aufschieblinge, Ortgänge oder Firstlinien sollen erhalten bleiben.
4. Für die Eindeckung sind naturrote, rotbraune, dunkelgraue oder anthrazitfarbene Falzziegel, Biberschwanzziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Glasierte oder glänzend engobierte Ziegel werden ausgeschlossen. Dächer mit einer Dachneigung von kleiner/gleich 10° sind extensiv zu begrünen.
5. Dachrinnen, Fallrohre, Verwahrungen und Schneefanggitter etc. sind in handwerklicher Verarbeitung mit dem üblichen Material (Zink, Kupfer) auszuführen. Kunststoffdachrinnen und -fallrohre sind unzulässig.

§ 9 Dachaufbauten

1. Zwerchgiebel (Zwerchhaus), Gaupen, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen durch ihre Größe, Anzahl, Anordnung und Zahl die Dachlandschaft in ihrem Gesamterscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Zwischen mehreren Dachaufbauten bzw. Dachflächenfenstern ist ein Mindestabstand von 1,25 m einzuhalten. Der Hochpunkt muss mindestens 0,60 m unter dem First (OK Dachhaut) liegen.
2. Je Gebäude darf nur eine Gaupenart (Schlepp-, Satteldach-, Spitz-, Trapezdach- oder Walmdach-Gaube vorkommen. Die Gaupen müssen in der Ansicht ein stehendes Format aufweisen. Die Gesamtlänge der Einzelgauben darf nicht mehr als 1/3 der Trauflänge des Gebäudes betragen. Ausgeschlossen sind Flachdach-, Runddach- und Fledermausgaupen.

3. Die Gaupen sollen regelmäßig angeordnet werden und einen Bezug zu den darunterliegenden Wandöffnungen haben. Sie müssen vom Ortgang einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.
4. Dacheinschnitte sind zum öffentlich einsehbaren Raum (Straßenraum) hin nicht zulässig.
5. Dachflächenfenster sind bis zur einer Gesamtgröße von 2,00 m² für das Einzelfenster zulässig. Das Fenster muss sich farblich in das Dach integrieren.
6. Kamine müssen im First oder in Firstnähe aus dem Dach stoßen. Sie müssen verputzt, mit Sichtmauerwerk, mit Metall oder Faserzement verkleidet sein. Edelstahlkamine oder freistehende Kamine sind in den Bereichen, in denen sie in den öffentlichen Raum (Straßenraum) hineinwirken, unzulässig.

§ 10 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen

1. Die Nutzung regenerativer Energien wird grundsätzlich begrüßt. Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sollen, soweit möglich, auf Dachflächen montiert werden, die vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.
2. Die Fläche der Anlagen dürfen die Dachflächen (Fläche der Dacheindeckung) nicht überschreiten und sind entsprechend der Dachneigung auszurichten bzw. in die Dacheindeckung zu integrieren.

§ 11 Antennenanlagen

1. Antennen sind ausschließlich unter dem Dach anzubringen. Antennenleitungen dürfen nicht sichtbar auf der Fassade verlegt werden.

§ 12 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an Stätten der Leistung und an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten zulässig. Örtliche Hinweisschilder bleiben hierbei außer Betracht.

2. Die Werbe- und Schriftzone ist dem Erdgeschossbereich zuzuordnen. Sie kann auch im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses liegen, wenn die Besonderheit der bestehenden Fassaden dies erfordert.
3. Werbeschilder, beleuchtete Werbeanlagen (direkt bzw. indirekt) und auf die Fassade aufgemalte Werbeschriften sind nur in einer Breite von bis zu 2,50 m und einer Höhe von bis zu 0,50 m, bei Quadraten in einer Ausdehnung von 0,70 m x 0,70 m zulässig. Einzelbuchstaben hierauf dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.
4. Flimmer- und Lauflichtwerbung sind nicht erlaubt.
5. Werbeanlagen, die senkrecht zur Außenwand baulicher Anlagen angebracht werden, insbesondere sogenannte Stechschilder bzw. Ausleger dürfen je Seite eine Ansichtsfläche von nicht mehr als 0,50 m² und eine Gesamtausladung von nicht mehr als 90 cm haben.

§ 13 Einfriedungen, Mauern, Zäune

1. Bestehende historisch Mauern sind mit ihren Sockeln, Gliederungen, Abdeckungen und Zieraufsätzen zu erhalten.
2. Einfriedungen sind in schlichter Form auszubilden. Zulässig sind ortstypische Natursteinmauern, Holz- oder Schmiedeeisengitterzäune und Hecken. Die Zäune sind in senkrechter Lattung bzw. senkrechten Stäben auszuführen.
3. Die Höhe der Zäune und sonstigen toten Einfriedungen darf 1,00 m nicht überschreiten (gemessen ab OK Gelände). Die Kombination von Zaun mit Natursteinmauer bzw. Mauersockel ist möglich.
4. Betonsockel, Betonpalisaden, Gabionen, Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune, Jägerzäune, Betonkunststein, Faserzementplatten, Vollmetallverkleidungen sowie glänzende oder waagrecht gegliederte Zäune sind unzulässig.
5. Bei Heckenanpflanzungen sind heimische und regionaltypische Pflanzsorten zu verwenden.
6. Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten, d. h. sie sollen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Unterkante der Einfriedung aufweisen.

§ 14 Befestigte Flächen

1. Grundsätzlich ist die Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unnötig versiegelte Flächen sollen entsiegelt werden.
2. Zur Befestigung von Grundstücksflächen für Wege, Zufahrten, Lagerflächen, Freisitze etc. sollen sind Natursteinpflaster, wassergebundene Decken bzw. Schotterrasen verwendet werden. Beton- oder Asphaltbelag sind auf die Flächen zu beschränken, bei denen ein geschlossener Belag betriebsbedingt erforderlich ist.
3. Bei der Verwendung von Betonsteinen ist darauf zu achten, dass diese in der Gestaltung dem Natursteinpflaster nahekommen. Die Verwendung von einheitlich grauem Beton-Verbundsteinpflaster (z. Bsp. Knochensteine) und großformatigen Betonplatten ist unzulässig.

§ 15 Stellplatzverpflichtung

Pro Wohneinheit ist entsprechend der Größe der Wohneinheit die nachfolgende Anzahl von Stellplätzen zu erstellen:

- Bis unter 60 m² Wohnfläche 1,0 Stellplatz
- über 60 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze.

Die maximale Anzahl an Stellplätzen wird auf den Eigenbedarf des jeweiligen Grundstücks beschränkt. Gem. § 37 (1) LBO kann einer der erforderlichen Stellplätze durch die Herstellung von 4 zusätzlichen Fahrrad - Stellplätzen ersetzt werden. Die Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit der jeweiligen Wohneinheiten fertig gestellt sein.

§ 16 Abweichungen und Ausnahmen

Von den Vorschriften dieser Satzung können von der Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Überlingen Ausnahmen und Abweichungen zugelassen werden, wenn das Ziel der Satzung, das Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird.

§ 17 Bestandsschutz

Ungeachtet der Forderungen dieser Satzung besitzen die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens bereits genehmigten oder bereits errichteten genehmigungsfreien Haupt-und Nebengebäude, sonstige Anlagen und Gestaltungen Bestandsschutz.

§ 18 Ordnungswidrigkeiten

Wird dieser Satzung zuwidergehandelt, so gilt dies als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO Baden – Württemberg und kann mit einer Geldbuße belangt werden.

§ 19 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

§ 20 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- die textlichen Festsetzungen (Satzung) mit Begründung
- Anlage 1 Lageplan mit Geltungsbereich
- Anlage 2 Kenntnissgabepflichtige Vorhaben

Ausgefertigt:

Überlingen, den

.....

Jan Zeitler, Oberbürgermeister

Begründung

Rechtlicher Geltungsbereich (§ 1)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst zum einen den historischen Ortskern von Hödingen, der für dörfliche Erscheinungsbild prägend ist. Außerdem werden auch die an den Ortskern angrenzenden Siedlungsbereich, die nicht durch einen Bebauungsplan städtebaulich geordnet werden, in der Satzung berücksichtigt.

Ortsbildprägende Gebäude und viele Hofanlagen mit großen Scheunen formen den Siedlungsbestand und orientieren sich um den alten Dorfkern mit der Wallfahrtskirche St. Bartholomäus. Hödingen kann als Haufendorf bezeichnet werden. In seiner Siedlungsgeschichte spielte die Landwirtschaft sowie der Wein- und Obstbau eine bedeutende Rolle. Stattliche Bauernhäuser, die als zweigeschossiges und quergeteiltes Einhaus mit einem steilen Satteldach ausgebildet sind, sprechen für die Zeit. Die Gebäude sind überwiegend in Holzfachwerkweise konstruiert und erhielten in später eine Putzfassade.

Die Liste der Kulturdenkmäler umfasst folgende bauliche Anlagen:

- Brunnenstraße (Flstnr. 19), Kriegerdenkmal
- Brunnenstraße 10 (Flstnr. 31) Pfarrhaus mit Nebengebäude
- Brunnenstraße 12 (Flstnr. 41) kath. Pfarrkirche St. Bartholomäus (Wallfahrt Maria Meerstern)
- Brunnenstraße 17/19 (Flstnr. 88) Hofanlage (Hauptgebäude, Scheuer und Ofenhaus)
- Max -Mutscheller-Str. 6 Bauernhaus (Flstnr. 35).

Die in der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg aufgeführten Bau- und Kunstdenkmale liegen bis auf das Bauernhaus in der Max- Mutscheller – Straße 6 im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei Kulturdenkmälern und in deren Umgebung ggf. weitere Gestaltungsauflagen von Seiten der Denkmalpflege zum Tragen kommen können.

Sachlicher Geltungsbereich und Kenntnisnahme (§ 2)

Jede von außen erkennbare Maßnahme an Gebäuden oder Freiflächen, insbesondere aber deren Rückbau (Abriss) beeinflusst das zu schützende Erscheinungsbild im Geltungsbereich.

Deshalb muss in jedem Einzelfall geprüft werden, ob die Art und Weise der jeweiligen Maßnahme mit den Zielen der Gestaltungssatzung übereinstimmt. Jede/r Bauherr/in hat daher eigenverantwortlich zu prüfen und zur Kenntnisnahme vorbringen, ob auch geplante Bauvorhaben oder Maßnahmen, die nach § 50 LBO B.-W. verfahrensfrei sind, z. Bsp. Photovoltaik- und Solaranlagen oder Änderungen der äußeren Gestaltung durch Anstrich, Verputz oder Dacheindeckung mit den Zielen der Gestaltungssatzung übereinstimmen und sich harmonisch in das historische Erscheinungsbild einfügen. Wenn von den Bestimmungen der Satzung abgewichen werden soll, ist dies schriftlich zu beantragen (Antrag auf Abweichung).

Grundsätze für die Gestaltung (§ 4)

Ein maßgebliches Ziel der Gestaltungssatzung ist der Schutz des städtebaulichen und historischen Gesamteindrucks. Dieser entsteht aus dem Zusammenspiel einer Vielzahl prägender städtebaulicher Einzelelemente. Wird der Charakter eines Einzelelementes geändert, wirkt sich dies unmittelbar auf den Charakter des Zusammenspiels und somit auf den Gesamteindruck aus. Deshalb muss bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen in besonderem Maße darauf geachtet werden, dass dieses sensible und noch intakte Gleichgewicht nicht negativ gestört wird. In den folgenden Festsetzungen werden die maßgeblichen Elemente detailliert aufgeführt und dargestellt, wie sie im Sinne der Gestaltungssatzung zu behandeln sind. Größten Wert muss auf den Bereich Neubauten gelegt werden, denn durch sie kann insbesondere in Siedlungsbereichen, die ausschließlich nach den Kriterien des § 34 BauGB beurteilt werden, eine gestalterische Disharmonie ermöglicht werden. Hier dient die Gestaltungssatzung als Unterstützung und ordnendes Element. Großen Wert wird auf die Höhenlage des Neubaukörpers gelegt. Die Einbindung in die bestehende Topographie und deren Berücksichtigung soll erzielen, dass die Eingangsbereiche der Gebäude (soweit möglich) niveaugleich zum öffentlichen Raum gestalten werden und dass höhere Stützmauern oder sogenannte „Plateausohlen“, z.B. bedingt durch Tiefgaragen, die zum Teil aus dem Boden ragen, vermieden werden.

Baukörper (§ 5)

Das Ortsbild ist entsprechend der historischen baulichen Entwicklung von einer differenzierten Gebäudebreite und Höhenentwicklung der Trauf- und Firstlinien geprägt. Es finden sich überwiegend Giebelständige Gebäude mit einem nur leicht versetzten Höhensprung bei Traufen und Firsten von Gebäude zu Gebäude. Um dieses lebendige Erscheinungsbild zu bewahren, muss jeder Baukörper im Ensemble als Einzeleinheit erkennbar bleiben, sich aber gleichzeitig in seinen Maßen und Proportionen in die umgebende Bebauung einfügen. Dafür sind bei baulichen

Änderungen im Bestand bzw. bei Neubauten die Höhen der umgebenden Nachbarbebauung maßgebend und werden unter Verweis auf den Bestand in ihrer Höhenentwicklung durch eine maximale Wandhöhe begrenzt. Bei sämtliche Baumaßnahmen gebührt dem öffentlichen Raum eine besondere Bedeutung. Die teilweise engen Straßenräume sollen durch heranrückende Bauteile, die untergeordnet zum Hauptgebäude stehen, nicht zusätzlich verengt werden und werden daher durch einen Mindestabstand zum öffentlichen Straßenraum begrenzt.

Fassadengestaltung (§ 6)

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung leiten sich aus der Analyse der vorhandenen prägenden Bebauung ab. In Hödingen herrscht das klar ablesbare Prinzip der Gliederung der Fassaden durch eine geschlossene Fassade und Fensteröffnungen vor, wobei der Wandanteil überwiegt. Durch die in der Regel übereinanderliegenden Einzelfenster (stehende Rechteckformate) dominiert die vertikale Leitlinie. Die horizontale Gliederung wird durch die Reihung der gleichen Fensterformate zusammen mit den Faschen und Fensterläden erreicht, durch die Ablesbarkeit der einzelnen Parzellen ergibt sich aber keine durchgehende Horizontale. Die Vorgabe des Übergewichtes der geschlossenen Wandfläche gegenüber den Öffnungen unterstreicht die prägende Wirkung für das gesamte Ortsbild. Die optische Wirkung der Wandöffnungen und Proportionierung der Fassade wird durch Putz- oder Natursteinfaschen unterstrichen und führt insgesamt zu einem feingliedrigen Erscheinungsbild.

Größe und Form der Fenster prägen maßgeblich die Gestalt eines Gebäudes. Größe und Format der Fenster unterliegen den technisch-konstruktiven Möglichkeiten und Gestaltungsauffassungen der jeweiligen Zeit. Für die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung ist für Fenster- und Türöffnungen das stehende Rechteckformat ein typisches Gestaltungsmerkmal. Schaufenster bilden im historisch geprägten Ortskern insgesamt die Ausnahme. Sie sind im Hinblick auf eine attraktive Gestaltung von Geschäften unerlässlich, müssen sich allerdings in die vertikale Gliederung der Fassade, die durch die Fensterachsen geprägt ist, einordnen und das Gliederungsprinzip der Gesamtfassade sowie die Massstäblichkeit zu den Öffnungen im Obergeschoss berücksichtigen.

Die Festsetzungen zu Sonnenschutzanlagen dienen dazu, die historisch tradierte Feingliedrigkeit der Fassade mit ihren Proportionen zu erhalten. Dies würde gerade durch die Zulassung von sichtbaren Rollladen- oder Jalousienkästen oder durchgehende Markisen konterkariert. Durch die außenliegenden Kästen verändern sie das Fensterformat oder hängen als Fremdkörper vor der Fassade.

Ebenso werden Glasbausteine als störendes Element innerhalb der zum Straßenraum zugewandten Fassade angesehen.

Als Schutz vor der Witterung waren die Fenster früher mit Fensterläden ausgestattet. Als wichtiges gestalterisches Element sollten diese wieder Einzug in das Straßenbild von Hödingen halten. Durch die Gestaltung und Farbgebung der Fensterläden kann man weitere Akzente setzen. Fensterläden müssen nicht zwingend als Klappläden erstellt werden, ebenso sind hölzerne Schiebeläden denkbar. Es sollte Wert auf qualitätsvolle handwerkliche Arbeit gelegt werden.

Farbgebende Fassade (§ 7)

Eine harmonische Abstimmung der Fassadenfarben untereinander, unterstützt eine harmonische Gesamterscheinung des Ortsbildes. Auf grelle Farben sollte verzichtet werden. Eine farblich angepasste Akzentuierung von Fassadenelementen, wie Sockel, Tür- und Fenstergewänden etc. gibt dem Einzelgebäude einen typischen Charakter und belebt auf ansprechende Art das Gesamtbild.

Dachform und Dachgestaltung (§ 8)

Der Charakter der Dachlandschaft stellt einen wesentlichen Beitrag in der Individualität der Ortssilhouette von Hödingen dar. Maßgebend ist hierbei nicht nur die Wahrnehmung aus dem unmittelbar angrenzenden Straßenraum, sondern auch die Fernwirkung von angrenzenden Talhängen zum Bodensee. Die homogene Wirkung ergibt sich auch aus der Einheitlichkeit der Dachneigung - vorherrschend sind Dachneigungen ab 40° mit symmetrischen Satteldächern oder Walmdächern und einer kleinformatigen, flachen bzw. flach - gewellten Dacheindeckung, sodass die steil ausgerichteten, feinstrukturierten Dachflächen auch aus der Ferne als prägende Gestaltungselemente wirksam sind. Zu dieser angestrebten Harmonie zählt auch die bewusst ortstypische Farbtonauswahl sowie die Oberflächenbeschaffenheit der Dacheindeckung.

Für Nebengebäude, landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Gebäude sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig, aufgrund der zum einen untergeordneten Nutzungsart und zum anderen die Möglichkeit wirtschaftliche Dachkonstruktionen bezogen auf die Gebäudegröße zu ermöglichen.

Die Ausbildung der Dachränder trägt maßgeblich zur homogenen Wirkung im Zusammenspiel mit den weiteren Vorgaben zur Fassadengestaltung der Gebäude bei. Die Vorgaben zu den Überständen der Traufe und beim Ortgang orientieren sich an den historischen Vorgaben und gewährleisten einen feingliedrigen und maßstäblichen oberen „Fassadenabschluss“.

Dachaufbauten (§ 9)

Die Festsetzung zu den Dachaufbauten, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern erfolgt zum einen unter Berücksichtigung der historischen Gegebenheiten und zum anderen im Hinblick auf den Wunsch, durch die Möglichkeiten einer adäquaten Nutzung des Dachraums die Innenentwicklung zu stärken.

Die Vorgaben zu Größe, Proportion und Abständen zu den Dachrändern und zum First berücksichtigen beide Aspekte. Durch die Einschränkung der Größe und die Gestaltungsvorgaben wird die Einheitlichkeit und ruhige Struktur der Dachflächen bewahrt, andererseits wird den heutigen Anforderungen an Wohnverhältnisse Rechnung getragen.

Dachflächenfenster wirken durch ihren Verglasungsanteil und der großflächigen Gestaltungsmöglichkeit teilweise als störend und sind daher in ihrer Einzelgröße begrenzt. Dacheinschnitte hingegen haben eine größere störende Wirkung auf die Geschlossenheit der Dachfläche und sind daher nur im zur Straße abgewandten Dachbereich zulässig.

An der Außenwand der Gebäude angebrachte Kamine stören das Ortsbild, besonders, wenn sie aus Edelstahl sind. Diese reflektieren in starkem Maße das Sonnenlicht. Üblich ist in Hödingen eine Positionierung des Kamins in Firstnähe.

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen (§ 10)

Die Nutzung von Solarenergie ist grundsätzlich eine sinnvolle und wünschenswerte Entwicklung. Aufgrund der dunklen Farbe und des glänzenden Charakters lassen sich Solaranlagen jedoch nur schwer in die Dachlandschaft integrieren. Für Solaranlagen sollten Dachflächen gewählt werden, die nicht oder nur wenig in den öffentlichen Raum hineinwirken.

Antennenanlagen (§ 11)

Antennen sollen, wenn möglich, unter dem Dach angebracht werden. Soweit dies nicht möglich ist, sollten Sie den Standort im Einvernehmen mit der Stadt wählen (hinter dem First, von der Straße nicht sichtbar).

Werbeanlagen (§ 12)

Eine Beschränkung für Werbeanlagen erfolgte ebenfalls nach dem Prinzip der Erhaltung des historischen Erscheinungsbildes des Ortskernes. Durch ihre Größe oder ihre Beleuchtung zu massiv in Erscheinung tretende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Vorgaben zu den Werbeanlagen (Art und Größe, zusammenfassen von Werbeanlagen an einem Gebäude und

Anbringungsort, Einzelbuchstaben) dienen insbesondere auch dazu, für alle Werbeanlagen gleiche Rahmenbedingungen zu schaffen. Werbeanlagen sollen sich ins Ortsbild einfügen und nicht das Straßenbild dominieren.

Einfriedungen, Mauern, Zäune (§ 13)

Aufgrund der teilweise dichten Bebauung trifft man im Satzungsgebiet nur selten auf historische Einfriedungen. Diese tragen aber zur Individualität des Ortsbildes bei und sind deshalb zu erhalten. Neuerrichtungen haben sich - soweit vom öffentlichen Raum aus sichtbar - in Material, Form und Farbe ihrer Umgebung anzupassen.

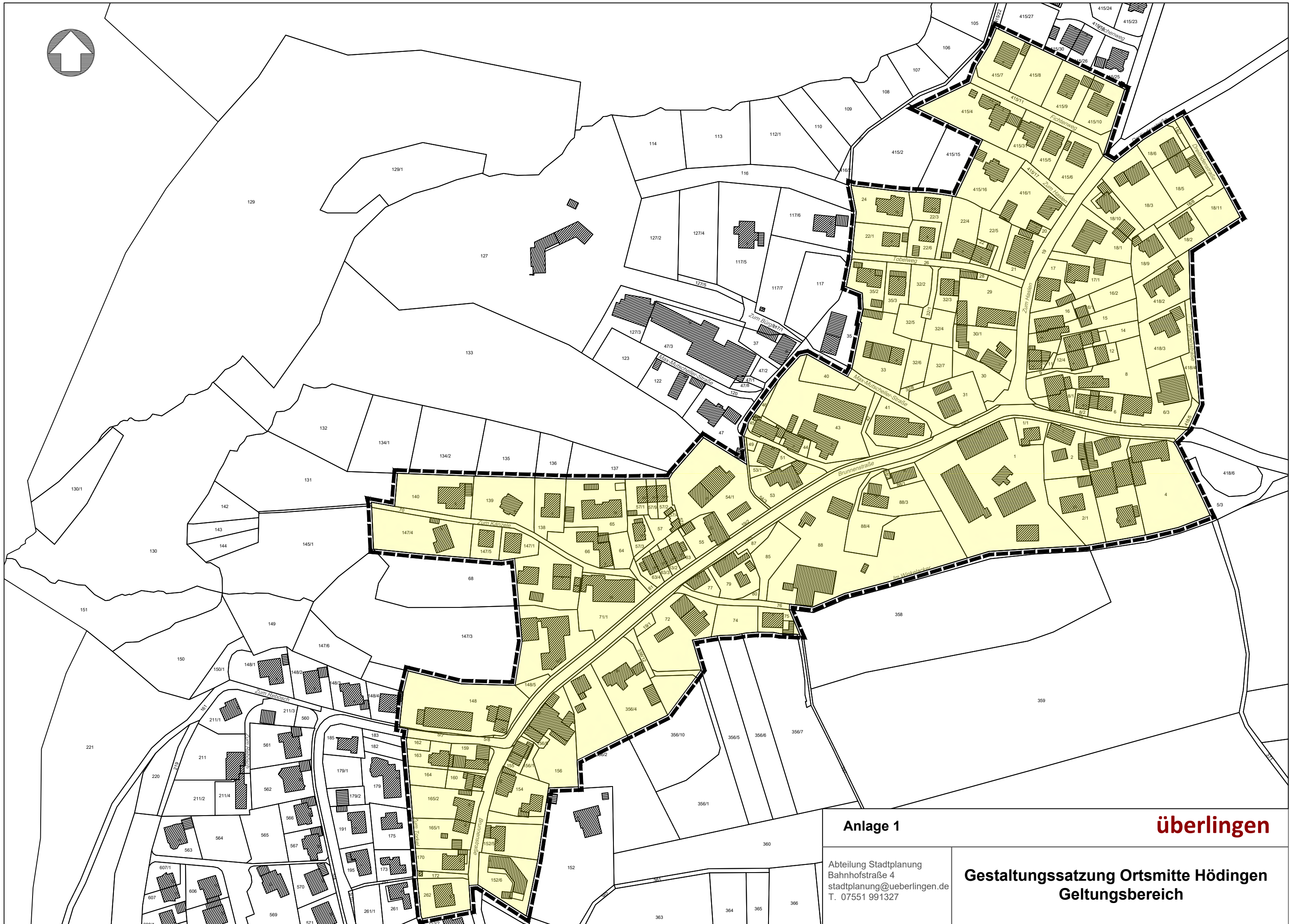
Typische Grundstückseinfriedungen der privaten Räume sind einfache und schlichte Holzlatten- oder Holzstaketenzäune sowie natürliche Heckenbepflanzungen. Massive Materialien wie Betonelemente, Stahlplatten, Stabgitterelemente oder Steinboxen (Gabionen) sind wirken dagegen fremd und nicht dorftypisch. Zäune sollten ruhig wirken und maximal aus zwei Materialien gefertigt sein, am besten aus einem Holz. Hinter durchlaufenden Zaunfeldern sitzen die Holzpfosten. Sie sind tiefer als die Zaunspitzen. Auch eine Kombination mit Natursteinsockeln und -pfosten ist möglich, ebenso Schmiedeeiserne Arbeiten. Zum Zaun gehören einfache Tore und Gartentüren.

Befestigte Flächen (§ 14)

Bei der Gestaltung der befestigten Freiflächen sollte auf überflüssige Versiegelungen verzichtet werden. Damit wird eine Minimierung der Bodenversiegelung angestrebt. Das führt gleichzeitig zur Verbesserung des Mikroklimas (Vermeidung von Überhitzung durch vollversiegelte Flächen). Die Art der Befestigung bzw. Versiegelung sollte den Bedürfnissen angepasst sein. Wo eine Befestigung erforderlich ist sollte nach Möglichkeit Naturstein verwendet werden. Durch seine Oberfläche und Struktur sowie die zahllosen Möglichkeiten der Verlegung und Gestaltung kann man das Ortsbild wesentlich bereichern. Oft reichen auch Kiesflächen oder wassergebundene Decken völlig aus.

Stellplatzverpflichtung (§ 15)

Die örtliche Bauvorschrift sichert die ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf den privaten Grundstücken und entlastet damit den öffentlichen Straßenraum.



Anlage 1

überlingen

Abteilung Stadtplanung
Bahnhofstraße 4
stadtplanung@ueberlingen.de
T. 07551 991327

**Gestaltungssatzung Ortsmitte Hödingen
Geltungsbereich**

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte Hödingen“ zu § 3 Kenntnisgabe

Abweichend von § 50 LBO Baden – Württemberg ist die Errichtung folgender baulicher und anderer Anlagen und Einrichtungen der Stadt Überlingen informell zur Kenntnis zu geben:

1. Gebäude und Gebäudeteile

- a) Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, im Innenbereich bis 40 m³, im Außenbereich bis 20 m³ Brutto-Rauminhalt,
- b) Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 30 m², außer im Außenbereich,
- c) Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und ausschließlich zur Unterbringung von Ernteerzeugnissen oder Geräten oder zum vorübergehenden Schutz von Menschen und Tieren bestimmt sind, bis 100 m² Grundfläche und einer mittleren traufseitigen Wandhöhe bis zu 5 m,
- d) Vorbauten ohne Aufenthaltsräume im Innenbereich bis 40 m³ Brutto-Rauminhalt,
- e) Terrassenüberdachungen im Innenbereich bis 30 m² Grundfläche,
- f) Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m² Grundfläche;

2. tragende und nichttragende Bauteile

- a) Öffnungen in Außenwänden und Dächern von Wohngebäuden und Wohnungen,
- b) Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen,
- c) Bedachungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung,

3. Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen

- a) Antennen einschließlich der Masten bis 10 m Höhe und zugehöriger Versorgungseinheiten bis 10 m³ Brutto-Rauminhalt sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Nutzungsänderung oder bauliche Änderung der Anlage; für Mobilfunkantennen gilt dies mit der Maßgabe, dass deren Errichtung mindestens acht Wochen vorher der Gemeinde angezeigt wird,

4. Einfriedungen, Stützmauern

- a) Einfriedungen im Innenbereich,
- b) Stützmauern bis 2 m Höhe;

5. Werbeanlagen, Automaten

- a) Werbeanlagen im Innenbereich bis 1 m² Ansichtsfläche,
- b) Automaten;

6. sonstige bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen

- a) Stellplätze bis 50 m² Nutzfläche je Grundstück im Innenbereich,
- b) Fahrradabstellanlagen,
- c) Ausstellungs-, Abstell- und Lagerplätze im Innenbereich bis 100 m² Nutzfläche;