

Baufibel Oberstadt



Erläuterungen zur Stadtbildsatzung

Satzung zur Erhaltung und Gestaltung des historischen Stadt- und Straßenbildes der Mühlheimer Oberstadt



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

schmucke Fachwerkhäuser, schmale Gassen und ein hervorragend erhaltener mittelalterlich geprägter Stadtgrundriss sind einige der herausragenden Merkmale der Mühlheimer Oberstadt. Wir sind in der Verantwortung das seit dem Jahr 1200 im Laufe der Jahrhunderte gewachsene Stadtbild für zukünftige Generationen zu erhalten. Gleichfalls gilt: die Oberstadt ist kein Museum! Moderne und zeitgemäße Wohnformen sollen ihren Raum haben in unserer als Gesamtes unter Denkmalschutz stehenden Oberstadt.

Für die Sicherung des Stadtbildes gibt es eine rechtlich verbindliche Stadtbildsatzung. Diese enthält klar formulierte Gestaltungsvorgaben einerseits und ermöglicht andererseits das Zulassen von Ausnahmetatbeständen unter der Einbeziehung eines Expertengremiums. Die Baufibel greift die zentralen Elemente der Stadtbildsatzung auf. Mit zahlreichen anschaulichen Bildern und kurzen, leicht verständlichen Texten möchten wir allen potenziellen Bauherren die klare Botschaft vermitteln: Sie sind herzlich willkommen.

Wohnen wie im 21. Jahrhundert im Ambiente eines mittelalterlich geprägten Stadtbildes hat seinen besonderen Reiz. Lassen Sie sich von diesem Reiz verzaubern und verwirklichen Sie sich Ihren persönlichen Wohntraum in unserer Oberstadt.

Für Ihre Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung



Jörg Kaltenbach
Bürgermeister

Ansprechpartner und Beratung

Stadtverwaltung Mühlheim an der Donau
Telefon 07463/9940-0
www.muehlheim-donau.de

Gemeindeverwaltungsverband Donau-Heuberg
Untere Denkmalschutzbehörde
Aldo Menean
Telefon 07463/837-41
aldo.menean@donau-heuberg.de

Impressum

Herausgeber: Stadt Mühlheim an der Donau
Konzeption und Text: kommunalPLAN GmbH,
Tuttlingen, Dipl.-Ing. Henner Lamm
Layout: Eva Bauknecht, München
Fotos: Stadt Mühlheim, Henner Lamm
Stand: 2013



Fachwerke

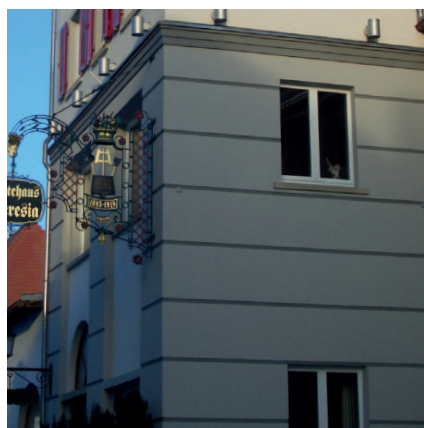
§13 Fachwerke

(1) Fachwerke müssen erhalten werden, Ausfachungen sind ohne Richtsicht zu verputzen. Glatte und glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Verkleidungen aus Schindeln und Platten sind ausnahmsweise zulässig.



Sockelgeschoss

(2) Bei bestehenden Gebäuden mit vorhandenem Sockelgeschoss ist eine Wiederherstellung in der ursprünglichen Art vorzusehen. Bei neuen Sockelausführungen in Naturstein sind ortsübliche Steinarten zu verwenden (Tuff, Kalkstein, Sandstein, o.ä.).



Fassaden

§12 Fassaden

(1) Die Gestaltung der Fassaden hat sich am historischen Bestand bzw. an den Ergebnissen historischer Befunduntersuchungen zu orientieren. Auf die Gestaltung der stadtbildprägenden Umgebungsbebauung ist Rücksicht zu nehmen.

Details

(2) Gliedernde Elemente und Fassadenprofilierungen wie Dachgesimse, Gesimse, Bänder, Lisenen, Fenster- und Türgewände sind zu erhalten bzw. im Falle eines Um- oder Neubaus wiederzuverwenden oder wiederherzustellen.



Farbgebung

§14 Farbgebung

(1) Die Farbgebung von Fassaden und außenliegenden Bauteilen ist entsprechend dem historischen Befund vorzunehmen. Soweit dieser nicht feststellbar ist, ist die Farbgebung auf die Nachbarbebauung und die Umgebung abzustimmen. Gleiches gilt für Wandmalereien. Einfarbige Putzfaschen sind zulässig nach dem historisch nachweisbaren Bestand und wenn die Einheitlichkeit der Fassade nicht beeinträchtigt wird.





Schaufenster, Türen, Tore, Klappläden und Vordächer

§15 Schaufenster, Türen, Tore, Klappläden und Vordächer

Schaufenster

(1) Schaufenster sind in Größe und Proportion auf das Gebäude und seinen Maßstab abzustimmen. Dabei ist eine Gliederung der Flächen einzuhalten, die dem historischen und statischen Konstruktionssystem entspricht. Schaufenster müssen Brüstungen oder Sockel erhalten und sind entsprechend der Gestaltung der Obergeschosse mit deutlich ablesbaren Pfeilern zu untergliedern.



Tore

(2) Tore sind in Holzbauweise herzustellen und mit Holz zu verkleiden. Bestehende Scheunentoröffnungen mit ihren Umrahmungen sind als Fassadenelement, auch bei Nutzungsänderung der Gebäude, zu erhalten bzw. wieder herzustellen.



Schaufenster, Türen, Tore, Klappläden und Vordächer

§15 Schaufenster, Türen, Tore, Klappläden und Vordächer

Vordächer

(4) Vordächer sind über Eingängen zulässig, sofern sie aus Holz oder Stahl handwerklich gestaltet und gefertigt sind und sich der Fassadengestaltung unterordnen, nicht um mehr als ein Drittel breiter sind als die zu schützende Öffnung und wesentliche Gestaltungselemente der Fassade nicht überdeckt werden.

Dacheindeckungen der Vordächer sind grundsätzlich in Ziegelmateriale auszuführen.



Fenster

§16 Fenster

(1) Fenster dürfen nur als Holzfenster ausgeführt werden, es sei denn, die sichtbaren Profile entsprechen der Holzausführung in Breite, Tiefenstaffelung und Oberflächenstruktur.

Fenster sind als stehend-rechteckige Einzelfenster auszubilden. Wenn am Gebäude historisch abweichende Fensterformen (Ovalfenster, Bogenfenster, Lukenöffnungen u.ä.) vorhanden waren, können diese wiederhergestellt werden.



negatives Beispiel
Fenster ohne Teilungen
wirken oft wie „Löcher“ in
der Fassade.



Klappläden, Rollläden

§17 Klappläden, Rollläden, Markisen

(1) Vorhandene Klappläden sind zu erhalten und in der Regel auch bei Neubauten anzubringen. Die Farbgebung erfolgt nach bauhistorischem Befund oder in einem der Fassadengestaltung angepassten Farbton. Neuanfertigungen sind erwünscht.

Rollläden

(2) Vor der Fensterfläche liegende Rollläden sind zulässig und in die Fassade zu integrieren. Sichtbare Rollladenkästen sind durch Anbringen von Verkleidungen zu verdecken.



Balkone, Loggien, Überdachungen

§18 Balkone, Loggien, Überdachungen

(1) Balkone, Loggien, Wintergärten und Überdachungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen her nicht wesentlich in Erscheinung

treten, wenn historisch wesentliche Bauteile nicht überdeckt werden, sie sich in Material und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes und der Umgebung unterordnen und das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird.



Dächer

§19 Dächer

(1) Die Dachlandschaft ist in der gegebenen Einheitlichkeit und Geschlossenheit vom Material und von den Neigungswinkeln her zu erhalten. Die überlieferte Firstrichtung der Dächer zur Straße ist beizubehalten.



Dachdeckung

(2) Die Dachdeckung ist in naturfarbenem Ziegelmaterial – bevorzugt Biberschwanzzdeckung – auszuführen. Ausnahmen können zugelassen werden wenn der historische Befund es rechtfertigt.

(3) Vorhandene Biberschwanzziegel sind umzudecken bzw. wieder zu verwenden, sofern es der Erhaltungszustand zulässt.



Traufhöhen

(5) Die Traufhöhen benachbarter Gebäude müssen voneinander abweichen, soweit der historische Bestand nicht bereits gleiche Traufhöhen aufweist. Dazu können bei gleicher Geschosshöhe Kniestöcke zugelassen bzw. vorgeschrieben werden.





Dachaufbauten

§20 Dachaufbauten

(1) Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppgauben zulässig, die sich in Lage und Proportion in die Dachlandschaft einfügen und mit der Fassadengestaltung harmonisieren. Die seitlichen Gaubenwände sind als geschlossene Mauerseiche auszubilden.

Ausnahmen

(2) Ausnahmsweise sind Aufzugsgauben oder stehende Gauben mit Satteldach zulässig, wenn sie dem historischen Bestand entsprechen oder die historische Dachkonstruktion es erfordert.

negatives Beispiel

Dachgauben sollen so dimensioniert und gestaltet sein, dass sie die Dachflächen in ihrem Erscheinungsbild nicht stören.



Aufzugsgauben

(5) Bei Aufzugsgauben gilt folgendes: Sie sind abweichend von §20 (1) nur zulässig, wenn die Gestaltung des Gebäudes und der Fassade sowie des Straßenraumes nicht beeinträchtigt wird.

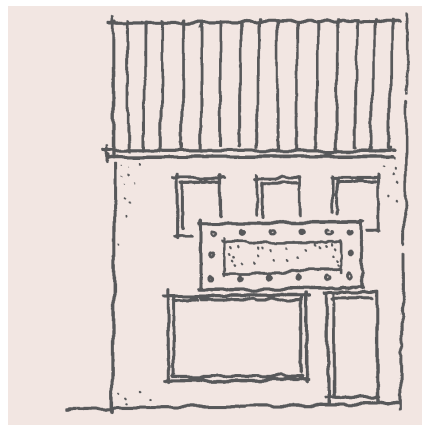




Automaten und Werbeanlagen

§26 Automaten und Werbeanlagen

(2) Die Gestaltung der Werbeanlagen ist in ihren Abmessungen, Material, Schriftbild und Farbe auf die Proportionen und die Gestaltung der Fassade abzustimmen. Wesentliche Gestaltungs- und Zierelemente der Fassade dürfen nicht überdeckt werden. Je Werbeanlage und Hausfront sind nicht mehr als zwei Farben zu verwenden, die Verwendung von Leuchtfarben, grellen Farben und reflektierenden Beschichtungen ist unzulässig. Es ist auf ein ruhiges, unaufdringliches, formal grafisch gutes Schriftbild zu achten.



negatives Beispiel

Die Gestaltung und Proportion der Werbeanlagen sollten mit dem Fassadenbild harmonisieren.

Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Treppen

§7 Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Treppen

(3) Für das Straßen- und Ortsbild bedeutsamer oder charakteristischer Baumbestand und Grünflächen in Vorgärten sowie historische Einfriedungen und Zäune sind zu erhalten.



Geltungsbereich

Stadtbildsatzung

Räumlicher Geltungsbereich der Stadtbildsatzung
für die Mühlheimer Oberstadt



Geltungsbereich der Stadtbildsatzung
(Vorschriften Teil B)



Kernbereich der geschützten Gesamtanlage
(Vorschriften Teil B und C)

