

06/03

**GESTALTUNGS- UND ERHALTUNGSSATZUNG FÜR DIE SCHNÖDENECKSIEDLUNG
IN SINDELFINGEN**

Aufgrund von § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024 und § 74 der Landesbauordnung in der Fassung vom 05.03.2010 (GBL. S. 358, ber. S.416), zuletzt geändert am 20.11.2023 (GBL. 2023 S. 422) m.W.v. 25.11.2023 i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL S. 582, ber. 698), zuletzt geändert am 27.06.2023 (GBL. S. 229) m.W.v. 01.07.2023 hat der Gemeinderat der Stadt Sindelfingen am 03.12.2024 folgende Satzung beschlossen:

1. Allgemeines

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im beiliegenden Lageplan der Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Sindelfingen vom 08.08.2024 (Seite 19) dargestellt. Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

im Norden: entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke Nr. 9268 – 9293

im Osten: entlang der westlichen Grenze der Arthur-Gruber-Straße

im Süden: entlang der nördlichen Grenze der Schillerstraße

im Westen: entlang der östlichen Grenze der Burghaldenstraße

Der Lageplan der Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Sindelfingen vom 08.08.2024 im Maßstab 1:1.000 ist Bestandteil der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung.

Dieser Plan kann beim Bürgeramt Bauen, Baupunkt, der Stadt Sindelfingen durch jedermann während der Sprechzeiten oder jederzeit über den Internetauftritt der Stadt Sindelfingen kostenlos eingesehen werden.

2. Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB)

§ 2

Erhaltung baulicher Anlagen, sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung dient nach Maßgabe des § 3 der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt.

Stand 08/2024

Weitere sonstige baurechtliche Bestimmungen bleiben hiervon unberührt.

§ 3 Genehmigungspflicht nach § 172 (1) BauGB

1. Im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung nach § 172 BauGB.
2. Die Genehmigung nach § 172 BauGB für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.
3. Die Genehmigung nach § 172 BauGB zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
4. Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baurechtsbehörde erteilt.
5. Landesrechtliche Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Kulturdenkmälern (denkmalschutzrechtliche Genehmigung), bleiben hiervon unberührt.
6. Ordnungswidrigkeit: Wer vorsätzlich eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 30.000 € geahndet werden.

3. Gestaltungssatzung (§ 74 Abs. 1 LBO)

Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.

Vor Ausführung ist ein Gesamtkonzept zu den nachfolgenden §§ 5-8 vorzulegen und mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

§ 4 Kenntnisgabe

Die nach § 50 LBO verfahrensfreien Vorhaben sind der Gemeinde zur Kenntnis zu geben (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO); jedoch bei Vorhaben nach § 50 Abs. 1 LBO i.V.m. dem Anhang nur bei folgenden Ziffern: Nr. 1; 2c, d, e; Nr. 3b, c, d; Nr. 4a; Nr. 5a, c; Nr. 6a, d, e; Nr. 7; Nr. 8c; Nr. 9a, b, d; Nr. 11a, b, c, e, g, h; Nr. 12.

§ 5 Fassaden

(1) Wände

1. Vorhandene historische Fassaden dürfen in ihrem konstruktiven Aufbau und der Gestaltung ihrer Einzelelemente (Fensterform, Türen, Sockel etc.) nicht verändert werden. Bei Renovierungen oder Umbauten müssen bauliche Veränderungen der Vergangenheit, soweit zumutbar, dahingehend korrigiert werden, dass der konstruktive Aufbau und die Gliederung der Fassaden (Fensteröffnungen etc.) wiederhergestellt werden. Dabei sind die Fassaden entsprechend der Baufibel 2024 auszuführen. Für Materialien gilt § 5 (5).
2. Die Fassaden sind als Putzfassaden so auszubilden, dass der Wandanteil größer als der Öffnungsteil ist. Fensterbänder sind nicht zulässig.
3. Die Putzfassaden müssen mindestens eine horizontale Gliederung durch Sockelausbildung erhalten, die sich durch Vor- oder Rücksprung, Wechsel der Körnigkeit oder der Struktur des Putzes oder Farbgestaltung von der übrigen Fassade abhebt. Eine Sockelbekleidung (z.B. durch Fliesen, Natursteine, etc.) ist unzulässig. Putzstrukturen sind als Filz-, Kratz, Reibe- oder Scheibenputz zulässig.
4. Die Gestaltung der Außenwände (Putzfassade) muss gemäß historischem Bestand ausgeführt werden (Weißtöne mit Hellbezugswert von 80-90).
5. Vordächer sind nicht zulässig.
6. Balkone, Loggien und Erker sind nicht zulässig. Wintergärten, Überdachungen und Pergolen können auf der Gartenseite als Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie sich dem Hauptgebäude in Größe und Ausbildung deutlich unterordnen.
7. Satellitenempfangsanlagen und Energiegewinnungsanlagen an den Fassaden sind unzulässig.

(2) Fenster, Türen und Läden

1. Vorhandene historische Fenster und Fenstergliederungen sind beizubehalten bzw. wieder herzustellen. Historische Fensterteilungen dürfen nicht verändert werden.
2. Vorhandene historische Fenster- und Türumrahmungen sind ebenso wie Holzeinfassungen beizubehalten oder wiederherzustellen. Ist keine historische Fassung mehr vorhanden, kann alternativ eine Rahmung von Fenster und Türen in Form einer Putzfasche erfolgen. Türelemente sind dabei immer als Einheit mit dem danebenliegenden Fenster zu betrachten. Eine Fasche muss beide Elemente vereinen.
3. Vorhandene historische Klappläden sind beizubehalten, Nachbauten in der traditionellen hölzernen Brett- bzw. Lamellenform auszuführen. Ausnahmsweise können am Gebäude auch auf der Gartenseite Klappläden in Lammellenform zugelassen werden.
4. Fenster und Verglasungen sind als sprossengeteilte liegende Rechteckformate auszubilden. Das Öffnungsmaß darf 1,60 m (lichtes Maß in der Breite) nicht überschreiten bzw. hat sich an den historischen Fenstermaßen zu orientieren.
5. Fensterflächen sind durch Sprossen zu gliedern. Die Sprossenbreite darf 30 mm nicht überschreiten. Die Fenster sollen so gegliedert sein, dass die einzelnen Glasflächen nicht über 0,15 m² groß sind, bzw. die Aufteilung richtet sich nach den historischen

Fenstermaßen. Vorhandene historische Sprossenteilungen sind beizubehalten. Die Sprossenausbildung kann auch in Form einer beidseitig auf das (Isolier-)Glas aufgesiegelten Holzspresse mit Abstandshalter im Glaszwischenraum in Optik des Randverbunds der Glasscheibe (sog. „Wiener Sprosse“) erfolgen.

6. Die Lage der Fenster hat sich am historischen Vorbild zu orientieren.

7. Es ist nur durchsichtiges Fensterglas zulässig. Struktur- und /oder Ornamentgläser sind nicht zulässig. Das Zukleben, Zustreichen und Zudecken von Fensterflächen ist nicht gestattet.

8. Fenster und Klappläden sind in Holz auszuführen, die Fensterrahmen sind weiß (Weißtöne mit Hellbezugswert von 80-90) zu lackieren. Die Klappläden dürfen farbig ausgebildet werden. Je Gebäude ist nur ein Farbton für die Klappläden zulässig.

9. Türen sind als gestemmte oder aufgedoppelte Holztüren auszuführen, die Eingangstüren mit dem traditionellen Oberlicht. Sie sind in weiß (Weißtöne mit Hellbezugswert von 80-90) zu lackieren.

10. Glasflächen an Türen müssen so gegliedert sein, dass die zulässigen Höchstmaße nach § 5 (2) 5. nicht überschritten werden, bzw. richtet sich die Aufteilung nach den historischen Fenster- und Türmaßen (siehe Darstellung der Hausarten und Hausgruppen in Kapitel 3 der Baufibel 2024 sowie Kapitel 4 der Baufibel).

(3) Garagentore

1. Sektionaltore sind unzulässig.

2. Garagentore sind in Holz in senkrechter Lattung auszuführen.

(4) Sonnenschutzanlagen

1. Markisen sind zulässig, wenn diese nicht unmittelbar am Gebäude befestigt werden. Die Markise muss unter der Traufausbildung bleiben. Vor der Fassade freistehende Pergolen mit textiler Beschattung können zugelassen werden.

2. Das Anbringen von Rollläden (Vorbaurolläden) und Jalousetten an der Außenseite ist an bestehenden Gebäuden nicht zulässig. Vorhandene Vorbaurolläden sind bei baulichen Maßnahmen an den betreffenden Bauteilen zurückzubauen und gegen Holzklappläden gemäß Ziff. (2) Punkt 3 und Punkt 8 auszutauschen.

(5) Materialien

1. Zugelassen sind Putz für die Fassaden und Gauben, Holz für die Fenster, Türen und deren Rahmungen und Simse, Holz für die Trauf- und Giebelgesimse und Bekleidungen der Gauben, Kupfer, verzinkter Stahl für Unterkonstruktionen und Geländer, Sichtbeton für die Mauerpfeiler der Außenanlagen sowie Glas für die Fenster. An Fassaden und anderen Bauteilen sind glatte, polierte und glänzende Materialien unzulässig. Dazu gehören insbesondere: Glasbausteine, glasierte Keramik, Edelstahl, geschliffener Natur-, Werk- oder Kunststein, Kunststoff- und Metalltafeln oder -platten, Schiefer, Faserzement, Klinker, Kunststoffe aller Art, nicht durchscheinendes Glas.

Ausnahmen können zugelassen werden für Fenstersimse, die in Kunststein und/oder Naturstein ausgeführt werden können.

2. Die Außenwandflächen sind zu verputzen. Reliefartige Strukturputze sind nicht zulässig. Holzverschalungen dürfen nur im Dachbereich der Giebel und an Gauben angebracht werden. Horizontale Schalungen sind nicht zulässig.

3. Dachrinnen und Regenfallrohre sind in Kupfer, verzinktem Metall oder Titanzink auszuführen.

§ 6 Dach

(1) Dachform/Dachneigung

1. Dächer sind als symmetrische Sattel-, Walmbzw. Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 45° - 50° auszubilden. Die Dachform hat sich an der historischen Form zu orientieren. Ausnahmen können zugelassen werden: - bei Dächern im rückwärtigen Bereich, die vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind, - bei Dachaufbauten, diese haben sich an der historischen Form je nach Hausart zu orientieren.

(2) Dachüberstand

1. Der Dachüberstand muss an der Traufe mindestens 0,30 m betragen. Ausnahmen sind für untergeordnete Dächer bzw. Gauben zulässig. Die Maßangaben gelten jeweils ohne Rinne.

2. Der Dachüberstand darf an Traufen nicht unterbrochen werden. Ausnahmen können nur bei den Zwerchhäusern der Hausgruppen IV - VII zugelassen werden.

3. Das Traufgesims ist mit der traditionellen schrägstehenden Brettschalung zu versehen.

4. Die Traufe ist mit einer vorgehängten Rinne zu versehen. Im Übrigen wird auf die Kapitel 3 - 5 der Baufibel 2024 verwiesen.

(3) Dachaufbauten

1. Dachaufbauten sind in den traditionellen Formen und Ordnungen auszuführen:

- als einzelne Rechteckdachhäuschen mit Walmdach,
- als einzelne Rechteckdachhäuschen mit Flachdach,
- als Fledermausgaube,
- als Oval- oder Rundbogengaupe.

Die Dachaufbauten haben sich am historischen Vorbild zu orientieren und dürfen nur in der dafür vorgesehenen Hausart verwendet werden.

2. Die Gestaltung, Größe, Breite und Lage der Dachaufbauten hat sich am historischen Vorbild zu orientieren. Weitere Gaubenformen und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Stand 08/2024

(4) Liegende Dachflächenfenster, Dacheinschnitte

1. Liegende Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von 0,50 m² (Glasfläche) zulässig und wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

Insgesamt sind pro Dachfläche max. 2 liegende Dachflächenfenster zulässig. Straßenseitig können Dachflächenfenster ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese als Rettungsweg zwingend erforderlich sind. In diesem Fall sind auch Abweichungen in der Größe möglich.

2. Rahmen von liegenden Dachflächenfenstern sind in dunklen nicht glänzenden Farbtönen auszuführen. Die Dachflächenfenster sind bündig mit der Dachfläche einzubauen, d.h. die Rahmen dürfen nicht über die Dachhaut hinaus ragen. Aufbaurollläden sind unzulässig. Auch für Dachflächenfenster gilt eine Materialgerechtigkeit im Sinne des Denkmalschutzes, d. h. diese sind in Holz auszuführen. Zum Schutz vor Witterung dürfen Blechverwahrungen der Rahmen eingesetzt werden.

3. Liegende Dachflächenfenster müssen vom Schnittpunkt/Dachhaut/Außenwand vom Ortgang, First und Kehlen mindestens 1,00 m Abstand einhalten. Die Dachflächenfenster sollen sich in Lage und Anordnung an der darunter liegenden Hausfassade orientieren.

4. Dacheinschnitte sind unzulässig.

(5) Dachdeckung/Materialien

1. Als Dachdeckung sind naturrote, nicht engobierte Biberschwanzziegel mit Rundbogenschnitt zu verwenden. First und Grate sind mit Firstziegeln in ungefärbtem Mörtelbett auszuführen, traditioneller Ortgang mit Zahnleiste; Ortgangziegel sind unzulässig.

2. Blechverwahrungen sind in Kupfer, verzinktem Blech oder Titanzinkblech auszuführen.

3. An Seitenflächen von Gauben ist eine senkrechte Stulpschalung aus Holz anzubringen, Putzflächen sind als Ausnahme zulässig.

4. Weiteres, technisch notwendiges Dachzubehör wie Lüfterziegel und Lüftungsrohre sind mit Formziegeln und Hauben aus Ton in Dachfarbe herzustellen. Sollten Schneefanggitter eingesetzt werden, sind diese auch in Form von Metallgittern zulässig.

(6) Antennen, Energiegewinnungsanlagen und sonstige technische Anlagen

1. Satellitenempfangsanlagen sind in der Farbe der Dachhaut anzupassen und nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

2. Antennen, die keine Funktion mehr haben, sind zurückzubauen.

3. Energiegewinnungsanlagen wie z.B. Solarthermieanlagen und Photovoltaikanlagen sind auf Nebenanlagen (z.B. Garagen und Gartenhäusern) zulässig. Ebenso auf Garagendächern, sofern diese flach, bzw. in Dachneigung eingebaut werden.

Stand 08/2024

Auf Hauptgebäuden sind diese ausnahmsweise zulässig, sofern keine denkmalschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Denkmalschutzrechtliche Belange stehen in der Regel nicht entgegen, wenn die Ausführung den aktuellen Leitlinien des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen des Landes Baden-Württemberg entspricht. Die Anlagen müssen u.a. flächenhaft angebracht werden (keine "Briefmarken"). Module und Rahmen müssen matt und monochrom ausgeführt werden und mindestens einen Abstand von zwei bis drei Ziegelreihen von den Dachkanten einhalten.

Je Dachfläche sind nur einheitliche und mit gleicher Ausrichtung gestaltete Energiegewinnungsanlagen zulässig.

4. Wärmepumpen sind auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

(7) Kamine

Die Kaminköpfe sind in der traditionell konisch verputzten Art auszuführen, sofern dies möglich ist. Eine Verkleidung mit Wellfaserzementplatten ist nicht zulässig. Freistehende Kamine aus Edelstahl oder andere Sonderlösungen, Auslässe aus Kunststoff und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

§ 7

Werbeanlagen, Automaten und Schaukästen

(1) Werbeanlagen

Untergeordnete Werbeanlagen an der Stätte der Leistung können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern keine denkmalschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

2) Automaten und Schaukästen

1. Automaten und Schaukästen sind unzulässig.

§ 8

Unbebaute Flächen, Mauern, Einfriedungen, Treppen und Nebenanlagen im Gartenbereich

(1) Unbebaute Flächen/Vorgärten

1. Für Grundstückseinfahrten und Zugänge sind ungefärbte Werksteine zu verwenden, sofern diese Flächen vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind. Eine Versiegelung ist auf das Minimum zu reduzieren und nur im Bereich von Gebäudezugängen und Garagenzufahrten zulässig. Ausnahmen können für befestigte Flächen zugelassen

Stand 08/2024

werden, die auf der Gebäuderückseite liegen bzw. nicht an den öffentlichen Verkehrsraum anschließen. In diesen Fällen können wassergebundene Beläge oder Betonpflaster zugelassen werden.

2. Vorgärten dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden und sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten, sofern sie nicht als Zufahrten, Zugänge oder Stellplätze dienen. Die flächenhafte Abdeckung mit Schotter, Kies oder sonstigen Gesteinsmaterialien ist nicht zulässig. Die Versickerung des Niederschlagswassers muss dauerhaft gewährleistet sein.

(2) Mauern/Einfriedungen

1. Mauern sind verputzt oder in Sichtbeton herzustellen. Natursteinmauern sind unzulässig.

2. Verputzte Mauern sind mit Naturstein abzudecken, sofern sie vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind. Blechabdeckungen sind unzulässig.

3. Die zur Straße orientierten, schmalen Gartenflächen vor den Gebäudegruppen X bis XII in der Umlandstraße sind durch eine räumlich wirksame Begrenzung vom Straßenraum zu trennen.

4. Sonstige Einfriedungen sind durch Pflanzen oder straßenseitig als Holzzaun (traditioneller Zaun) mit senkrechter Lattung auf einer Holz- oder verzinkten Stahlkonstruktion, befestigt an den historischen Betonpfosten, in weißer Farbe (Weißtöne mit Hellbezugswert von 80-90) herzustellen, sofern sie vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind. Eingangstore zur Straßenseite sind ebenfalls als Holzkonstruktion in weißer Farbe auszuführen.

Rundhölzer sowie Zäune aus Kunststoff oder Metallen sind nicht zulässig, sofern sie vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind. Ausnahmen können auf den Gartenseiten zugelassen werden.

Zur Straßenseite dürfen die Einfriedungen und Pflanzen max. eine Höhe von 1m erreichen, bzw. hat sich die Höhe der Einfriedung an die der historischen Betonpfeiler anzupassen. Zur Gartenseite, bzw. den Gartenwegen dürfen Einfriedungen max. 1,5 m hoch sein. Gemessen wird jeweils ab der Oberkante des Belags der öffentlichen Wege. Ausnahmen für Sichtschutzeinrichtungen zum direkt angrenzenden Nachbarn, beginnend an der Hauswand, bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m, können als Sichtschutz aus Holz (in Anlehnung an den traditionellen Zaun) zugelassen werden.

5. Geländer sind in Holz mit senkrechter Lattung in weißer Farbe zum Straßenraum hin herzustellen. Notwendige Geländer an Eingangstreppe zwischen zwei Hauseinheiten können auch nur mit einem Handlauf ausgebildet werden, soweit bauordnungsrechtliche Regelungen dem nicht entgegenstehen. Ein Geländer und/oder einfacher Handlauf an Eingangstreppe ist als schlichte, nicht glänzende Metallkonstruktion zulässig. Diese soll sich am historischen Vorbild orientieren (siehe Beispiel in Kapitel 4 der Baufibel 2024).

(3) Treppen

1. Treppen und Eingangsstufen sind – soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind – in ungefärbtem Werkstein oder Naturstein in Form von Blockstufen herzustellen.

(4) Anbauten an die Haupthäuser

1. Anbauten an die Haupthäuser sind zulässig, wenn sie sich der historischen Formensprache bedienen.

(5) Nebenanlagen im Gartenbereich

1. Gerätehütten oder eingebaute Abstellflächen für Müllbehälter und Fahrräder dürfen nur auf der Gartenseite hergestellt werden. Pro Grundstück darf nur eine Gerätehütte errichtet werden. Zulässig ist eine Gerätehütte in direkter Nähe zu den öffentlichen Gartenwegen und somit baulich deutlich abgerückt vom Hauptgebäude und den gebäudespezifischen Anbauten (historische Stallanbauten). Eine maximale Größe von 20 m³ darf nicht überschritten werden. Als Maße für den Brutto-Rauminhalt gelten die Außenmaße Länge x Breite x Höhe inkl. Dach. Der Dachüberstand bis 30 cm wird nicht hinzugerechnet.

2. Abstellflächen für Müllbehälter sind gegen Sicht abzuschirmen.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

1. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die in dieser Gestaltungssatzung festgelegten Bauvorschriften der §§ 4 – 8 verstößt, handelt gemäß § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO ordnungswidrig.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

3. Teil

§ 10 Inkrafttreten

Diese Gestaltungs- und Erhaltungssatzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Die Gestaltungs- und Erhaltungssatzung vom 18.11.2003 tritt zu diesem Stichtag außer Kraft. Die BauFibel 2024 mit den Kapiteln 3, 4 und 5 ist Bestandteil dieser Gestaltungs- und Erhaltungssatzung.

Stand 08/2024

1.3 LAGEPLAN ZUM GELTUNGSBEREICH

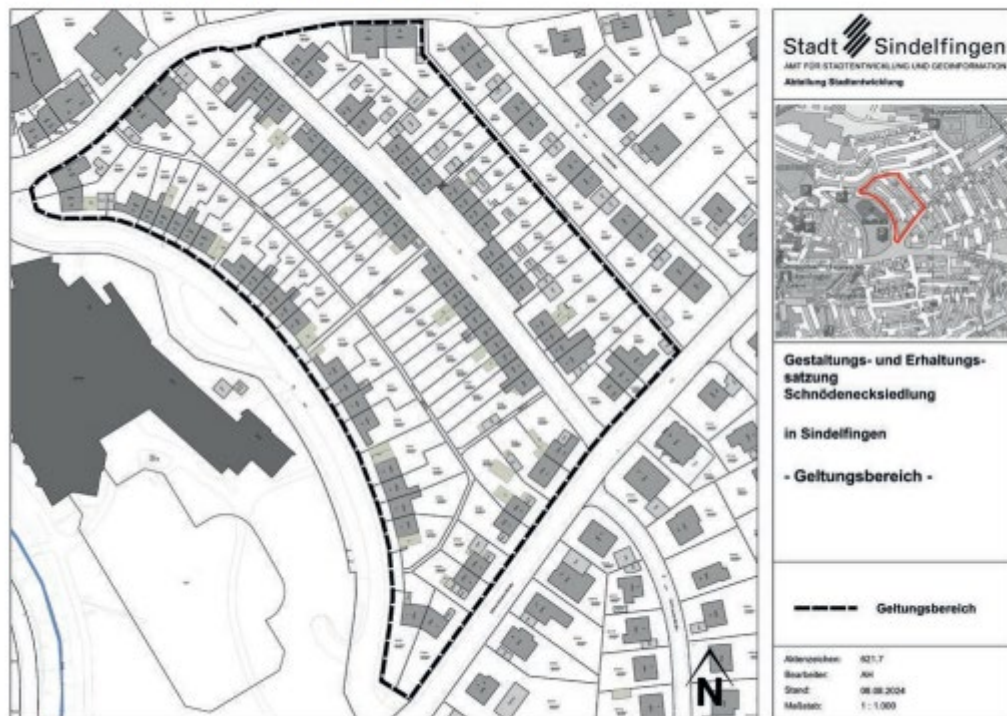


Abb. 4a: Lageplan zum Geltungsbereich, Entwurf Stand 08.08.2024

Die Satzung ist mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 27.12.2024 in Kraft getreten.