

Gestaltungssatzung für den Bereich der Altstadt der Stadt Aalen

Gestaltungssatzung „Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Bereich der Altstadt“

I. Gesetzesgrundlage und Beschluss

Auf Grund von § 74 Abs. 1 und 2 der LBO für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der GO für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Aalen am 20. Dezember 2001 folgende Satzung beschlossen:

II. Geltungsbereich der Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den Bereich der Altstadt zwischen Südlichem Stadtgraben, Östlichem Stadtgraben, Bahnhofstraße, Nördlichem Stadtgraben und Westlichen Stadtgraben. Er ist im Lageplan vom 31. Mai 2001 dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

III. Gestaltungsvorschriften

§ 2 Gebäudestellung

Zur Erhaltung der stadtbildprägenden Straßenräume und Gebäudefluchten ist die Stellung der Gebäude in der Regel unverändert beizubehalten.

§ 3 Baukörper

1. Neubauten sind grundsätzlich auf den Grundstückspartellen gemäß der Katasterurkarte von 1830 (Anlage 1) zu errichten.
2. Ausnahmsweise dürfen mehrere Grundstücke überbaut werden, wenn die „Traufgassen“/trennende Winkel in der vorhandenen Breite und in einer über die Breite hinausgehenden Tiefe – mindestens 1,20 m – angedeutet bleiben.
3. Neubauten müssen mindestens mit zwei und dürfen höchstens mit drei Vollgeschossen errichtet werden. Kniestöcke (Tempel) bis 0,50 m sind bei Gebäuden bis max. 7,50 m Breite zulässig. Benachbarte Gebäude sollen unterschiedliche Traufhöhen aufweisen.

§ 4 Dachlandschaften

1. Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind grundsätzlich als symmetrische Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 45° und 60° auszubilden.

2. An den Traufen (von Hauptgebäuden) ist ein Dachüberstand zwischen 0,25 m und 0,40 m vorzusehen; der Dachüberstand am Ortgang darf 0,25 m nicht überschreiten.
3. Dachaufbauten dürfen nur als Einzelgauben und nur im ersten Dachgeschoss als Schleppgauben errichtet werden. Die Länge der einzelnen Gauben ist auf max. $\frac{1}{4}$ der Gebäudelänge beschränkt; die Summe mehrerer Dachaufbauten darf je Dachfläche höchstens die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Ausnahmsweise darf die Dachfläche einer Gaube, die nicht vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar ist, als Dachterrasse genutzt werden, wenn die Austrittsebene mindestens 3,50 m unter dem First liegt.
4. Die Traufe der Dachaufbauten darf nicht über der Geschosdecke des 1. Dachgeschosses liegen.
5. Dacheinschnitte sind nur ausnahmsweise als Austritt auf eine Gaube gem. Pkt. 3 Satz 3 zulässig. Die Breite ist dabei auf 2,50 m beschränkt.
6. Dachflächenfenster sind nur in Größen bis 1,00 m² Glasfläche je Fenster zulässig. Sie sind hochrechteckig auszubilden.
7. Der Abstand der Dachaufbauten, der ausnahmsweise zulässigen Dacheinschnitte und den Dachflächenfenster von Firsten, Ortgängen und Graten muss mindestens 1,50 m betragen; von Traufen mindestens 1,00 m. Untereinander müssen Dachaufbauten und Dacheinschnitte ebenfalls einen horizontalen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Für Dachflächenfenster genügt ein horizontaler Mindestabstand von 0,75 m untereinander.
8. Als Dachdeckung sind naturfarbene rote oder rotbraune Dachsteine oder -ziegel zu verwenden.
9. Auf jedem Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig. Sie soll auf der von öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Dachflächen angebracht werden. Antennenkabel dürfen nicht sichtbar an der Fassade verlegt werden.
10. Energieanlagen im Sinne von § 50 Abs. 1 Anhang Nr. 21 und Nr. 22 LBO sind davon nicht berührt.

§ 5 Fassaden

1. Fassadenflächen sind grundsätzlich als glatte Putzflächen auszuführen. Der Wandanteil muss größer als der Öffnungsanteil sein. Ausnahmsweise können untergeordnete Bauteile in Naturstein, Sichtbeton oder strukturiertem Putz zugelassen werden. Die Farbgestaltung ist im Einvernehmen mit der Verwaltung harmonisch auf die Nachbargebäude abzustimmen. Sichtfachwerkgebäude sind als solche zu erhalten.
2. Fensteröffnungen sind hochrechteckig auszubilden. Ausnahmsweise dürfen Schaufensteröffnungen im Erdgeschoss davon abweichen, wenn die Fenstereinteilung hochrechteckige Formate ergibt. Wandflächen müssen auch in der Erdgeschosszone auf mindestens 10 % der Gebäudebreite und in Mindestbreiten von 0,50 m ausgeführt werden.
3. Fenster und Türen müssen aus der Gesamtfassade entwickelt werden und geschossweise aufeinander Bezug nehmen.
4. Fenster, Schaufenster und Türen sind mindestens 0,12 m hinter der Fassade zurückzusetzen (Leibungstiefe)

5. Fensteröffnungen in den Obergeschossen mit mehr als 1,00 m² Fläche sind konstruktiv zu gliedern.
6. Bei durchlaufenden Fenster- und Türfronten über mehr als die halbe Gebäudebreite, sind die Markisen mindestens einmal zu unterteilen.
7. Als Markisenbespannung dürfen nur textile Materialien mit matter Oberfläche verwendet werden. Markisenkästen und -stoffe müssen sich der Farbgebung des Gebäudes anpassen. Grelle Farbtöne, Signalfarben und Werbung auf den Markisen sind nicht zulässig.
8. Vordächer aus Glas sind zum Schutz von Eingängen und ausnahmsweise auch an Schaufenstern zulässig. Ihre Breite ist auf die Eingangsbreite bzw. Fensterbreite abzustimmen. Bei der Anbringung ist auf die Gestaltungselemente der Fassade Rücksicht zu nehmen (Gesimse, Türgewände). Massive Kragplatten, Baldachine und sonstige austragende massive Konstruktionen sind unzulässig.

IV. Verfahrensvorschriften

§ 7 Kenntnisaufgabepflicht

Abweichend von § 50 Abs. 1 und § 51 Abs. 1 LBO sind für sonst verfahrensfreie Vorhaben nach der Anlage zu § 50 LBO mit den Ziffern 1, 3, 7, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 21, 22, 26, 30 und 33 (siehe Anlage 2) Kenntnisaufgabeverfahren gem. § 51 LBO durchzuführen.

§ 8 Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Satzung sind Ausnahmen und Befreiungen im Rahmen des § 56 LBO möglich.

§ 9 Denkmalschutz

Für Kulturdenkmale gem. §§ 2, 12 und 28 DSchG gelten besonders denkmalbedingte Gestaltungsanforderungen. Des Weiteren ist der Umgebungsschutz dieser Kulturdenkmale zu beachten.

Eine Liste der Kulturdenkmale und der Gebäude, bei denen Teile des Gebäudes schutzwürdig sind, können beim Bauordnungsamt der Stadt Aalen eingesehen werden.

Der heutige Denkmalbestand im Geltungsbereich der Satzung ist in Anlage 3 dargestellt.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die in der Satzung festgesetzten Gestaltungsvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO und kann mit einem Bußgeld nach § 75 Abs. 4 LBO belegt werden.

§ 11 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten im Geltungsbereich der Satzung die Regelungen zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen der folgenden Bebauungspläne außer Kraft: Nr. 01-02/3 und Nr. 01-03/3. (Jeweils Ziffer 2 – bauordnungsrechtliche Vorschriften der textlichen Festsetzungen-.)

Lageplan Geltungsbereich der Satzung

Anlage 1 Katasterurkarte von 1830

Anlage 2 Kenntnispflichtige, sonst verfahrensfreie Vorhaben

Anlage 3 Denkmalbestand

Anlage 2

Kenntnisgabepflichtige, sonst verfahrensfreie Vorhaben

(aus Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO)

1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, bis 40 m³,
2. Gewächshäuser bis 4 m Höhe,
3. Fahrgastunterstände, die dem öffentlichen Personennahverkehr oder der Schülerbeförderung dienen,
4. Gebäude für die Wasserwirtschaft oder für die öffentliche Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Gas, Öl und Wärme bis 30 m³ Grundfläche und einer Höhe von 5 m,
5. Vorbauten ohne Aufenthaltsräume bis 40 m³ Rauminhalt,
6. Terrassenüberdachungen bis 30 m² Grundfläche,
7. Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m² Grundfläche,
8. Öffnungen in Außenwänden und Dächern von Wohngebäuden und Wohnungen,
9. Außenwandverkleidungen, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen,
10. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung,
11. Windenergieanlagen bis 10 m Höhe,
12. Bauliche Anlagen, die dem Fernmeldewesen, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Öl und Wärme dienen, bis 30 m² Grundfläche und 5 m Höhe,
13. Antennenanlage bis 10 m Höhe,
14. Fahnenmasten.

Begründung zur Gestaltungssatzung „Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Bereich der Altstadt“

Vorbemerkung

Aalen besitzt mit seiner Altstadt ein städtebauliches Ensemble, das sowohl im Bewusstsein der Bürger verankert ist, als auch bei Überlegungen für neue Aktivitäten im Touristikbereich und für Neuansiedlungen von Dienstleistungsbetrieben ein besonderes Gewicht besitzt. Obwohl in der jüngeren Vergangenheit beim Ersatz abgängiger Bausubstanz einige „städtebaulichen Sünden“ begangen wurden, kommt die Altstadt noch in Teilen dem ursprünglichen Bild der Stadt nahe.

Die in Jahrhunderten gewachsene Struktur sieht sich in der heutigen Zeit verstärkt neuen Anforderungen gegenüber. Sie steht vor neuen Aufgaben und Bedürfnissen und wird zunehmen von Investorenwünschen bedrängt, denen die überkommene Substanz oft nicht mehr gewachsen ist. Die gestalterischen Grundelemente, die das Wesen der Altstadt hauptsächlich bestimmen und die äußere Stadtgestalt sind von vielerlei Gefahren bedroht:

- Die vorhandenen Gebäudeformen, die Grundrisszuschnitte, die Ausstattung und die Belichtungsmöglichkeiten entsprechen oft nicht mehr heutigen Wohn- und Geschäftsbedürfnissen.
- Die Gestalt der Gebäude und der Fassaden wird von pflegeleichten, „modernen“ Materialien und Gestaltungsformen bedrängt.
- Die vorhandene Kleinteiligkeit stört vermutlich die effektive Nutzbarkeit der Verkaufs- und Geschäftszonen.
- Neue Werbe- und Verkaufsformen drohen den Maßstab der Gebäude und der Fassaden zu zerstören.

Zusammengesehen stehen einerseits weitreichende Veränderungen im Umfeld der Gebäude und an den Fassaden und Dächern an, andererseits kommen künftig auch vielfältige Neu- und Umbaumaßnahmen von Gebäuden auf die Altstadt zu.

Will man das überlieferte Gesamtbild der Altstadt, ihren Grundriss und ihre Gebäudestruktur erhalten, müssen diese Veränderungsabsichten kontrolliert und gesteuert werden. In einer umfangreichen Bestandsaufnahme und -analyse der heutigen Situationen und der Gebäudestrukturen haben sich einerseits verschiedene Quartiere in der Altstadt gezeigt, in denen sich die „alten“ Strukturen noch weitgehend erhalten haben (An der Stadtkirche, Beinstraße/Spitalstraße, Roßstraße), andererseits wurden schützenswerte städtebauliche und gestalterische Elemente festgestellt, die in der Altstadt vorhanden waren und heute noch vorrangig gegeben sind. Diese Elemente sind:

- Kleinteilige Gebäude, die sich auf die ursprünglichen Grundstückspartellen der Katasterurmessung beschränken. (siehe Anlage 1 der Satzung – Katasterkarte von 1830 – und Anlage 4 – Baustruktur Innenstadt -).
- Zwischen den einzelnen Gebäuden liegende „Traufgassen“ und Winkel
- zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit genutzten Dachgeschossen
- Steile, symmetrische Satteldächer mit kleinformatiger, roter Dachdeckung
- Horizontale, geschossweise Versätze in den Straßenfassaden
- „Stehende“ Fensterformate mit häufig noch gesprossenen Fenstern
- Gebäude, die fast ausschließlich giebelständig an den Erschließungsstraßen stehen; die Eckgebäude an kreuzenden Nebenstraßen sind teilweise zur Nebenstraße hin besonders ausgebildet (z.B. Zwerchgiebel)

Die vorliegende Gestaltungssatzung will diese Grundelemente der Altstadt schützen und erhalten. Sie will das unverwechselbare Gesicht der Altstadt bewahren bzw. wieder herstellen helfen und eine notwendige lebendige Weiterentwicklung und Neuorientierung lenken ohne allzu stark zu behindern.

Zu § 1 – Örtlicher Geltungsbereich –

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst die historische Altstadt von Aalen zwischen den ehemaligen Stadtgräben im Osten, Süden, Westen und Norden. Im Osten wurde diese Fläche nördlich der Reichsstädter Straße erweitert bis zu dem heutigen „modernen Stadtgraben“, der Bahnhofstraße. Dieser Bereich stellt die zeitlich erste Erweiterung der historischen Altstadt dar und war 1830 bereits weitgehend bebaut.

Die räumliche einheitlich geschlossene Bebauung mit dem verbindenden Element der öffentlichen Straßen und Gassen vermittelt heute den Eindruck eines zusammengehörenden Ensembles und ist funktional der Altstadt zuzurechnen.

Zu § 2 – Gebäudestellung –

Ziel dieser Regelung ist die Erhaltung des historisch geprägten überlieferten Stadtgrundrisses. Er wird in der Aalener Altstadt dominiert durch eine weitgehend geschlossene Bebauung, die sich fast ausschließlich giebelständig dazwischenliegenden „Traufgassen“ bzw. trennenden Winkeln an den Straßenräumen aneinander reiht, oft betont durch besondere Giebelgestaltung der Eckgebäude an Kreuzungen mit Nebenstraßen.

Abweichungen von den vorhandenen Baufluchten durch Rückversätze oder Vorsprünge im Zuge von Lückenschließungen bzw. bei Ersatzbebauungen würden schon im Einzelfall zu spürbaren Mängeln der städtebaulichen Gestalt führen und die Straßenräume entscheidend verändern.

Auch das Schließen der „Traufgassen“ durch eine geschlossene Bauweise oder die Erhaltung der Regelabstandsflächen nach § 5 der Landesbauordnung (LBO) würden den gewachsenen Stadtgrundriss entscheidend verändern.

Nach § 6 der LBO sind in überwiegend bebauten Gebieten geringere Tiefen der Abstandsflächen zugelassen, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern, die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben und Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

Das typische Aalener Gestaltungselement der „Traufgassen“ kann somit auch aus baurechtlicher Sicht erhalten werden.

Zu § 3 – Baukörper –

Die Harmonie, die historische Stadtbilder ausstrahlen, lässt sich aus einem Prinzip der Natur helfen. Es ist immer eine gewisse Einheitlichkeit des Ganzen als Ordnungsprinzip erkennbar und gleichzeitig aber eine große Vielfalt und Variationsbreite im Detail. Daher muss jedes Haus in harmonischer Beziehung zum Nachbarn stehen und sich der Gesamtgestaltung eines Straßenzuges unterordnen. Bei gleicher Grundform sollen sich benachbarte Baukörper aber trotzdem in

Einzelheiten unterscheiden. Jedes Gebäude kann und soll im Rahmen der Vorgaben sein individuelles Aussehen erhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt in den überkommenen Bereichen der Altstadt bei II und III Vollgeschossen; Kniestöcke sind nur in untergeordneter Zahl und nur in geringer Höhe vorhanden.

Gestaltungsziel der Satzung ist es, die Grundelemente des historisch überlieferten Grund- und Aufrisses der Altstadt beizubehalten und fortzuschreiben. Deshalb ist auch künftig die bauliche Ausnutzung auf mindestens II und maximal III Vollgeschosse begrenzt.

Kniestöcke, die in ihrer Höhe wesentlich über das konstruktiv notwendige Maß hinausgehen, wirken in der Fassade schnell unproportioniert und „gestelzt“. Das Dach wirkt gleichsam hochgestemmt wie auf einer Hebebühne. Zudem ist bereits bei Dachneigungen von 45° sehr rasch die Grenze zum zusätzlichen Vollgeschoss im Dachraum erreicht. Dies gilt besonders in Verbindung mit (zulässigen) Dachaufbauten und bei breiteren Gebäuden sowie bei steileren Dachneigungen als 45°. Außerdem sind Kniestöcke in der Altstadt weitgehend fremd.

Kniestöcke tragen andererseits insbesondere bei schmalen Gebäuden wesentlich zur besseren Nutzung der Dachgeschosse bei. Als Kompromiss zwischen Gestaltungs- und Nutzungsanforderungen bestimmt die Satzung daher, dass Kniestöcke bis 0,50 m bei Gebäuden bis maximal 7,50 m Breite zulässig sind.

Individualität ist auch bei Häusern gefragt, aber ein zu großer Kontrast in Formen und Materialien erzeugt Unordnung. Um die Harmonie der vorhandenen kleinteiligen Bebauung, die sich an den individuellen Grundstückspartellen orientiert, beizubehalten und fortzuschreiben, wurden Mindestregeln zur Baukörperanordnung und zur Gestaltung der Gebäudezwischenräume aufgestellt. Neue Gebäude sollen sich dabei grundsätzlich auf die einzelnen Grundstückspartellen der Katasterurkarte beschränken. Die „Traufgassen“ und trennenden Winkel stellen eines der entscheidenden Strukturmerkmale im Altstadtgrundriss dar. Deshalb wurden auch Festsetzungen zum – zumindest optisch – Erhalt dieser Merkmale in die Satzung aufgenommen. Sie müssen dann, wenn ausnahmsweise mehrere Grundstücke überbaut werden, in der vorhandenen Breite und in einer über die Breite hinausgehenden Tiefe – mindestens 1,20 m – angedeutet bleiben.

Benachbarte Gebäude sollen sich bei Neubauten auch in den Traufhöhen unterscheiden. Dies fördert das überlieferte und auch künftig gewünschte Höhenspiel der Straßenabwicklungen und unterstreicht die unterschiedlichen Firsthöhen der Gebäude, die sich durch individuelle Gebäudebreiten und Variationen bei den Dachneigungen ergeben.

Zu § 4 – Dachlandschaft –

Die in der Aalener Altstadt vorhandenen Dächer sind fast ausschließlich als Satteldächer mit Dachneigungen meist über 45° ausgebildet. Sie sind ausnahmslos

symmetrisch und bestimmten das Stadtbild in den Straßenräumen ebenso wie vom Landschaftsraum her (z. B. von erhöhten Standorten wie „Aaläumle“ aus).

Hauptanliegen der Regelung ist deshalb die Bewahrung der vorhandenen vergleichsweise homogenen optischen Dachlandschaft. Sie weist als wichtiges Merkmal nur symmetrische Dächer mit kleinformatiger, roter Dachdeckung auf.

Die Beschränkungen der Dachüberstände folgt den vorherrschenden knappen Trauf- und Ortgangausbildungen. Bei Gebäudesanierungen, die eine Verbesserung des Wärmeschutzes durch Außendämmung anstreben, beziehen sich die zulässigen Maße für Dachüberstände auf die neue Außenkante der Wand.

Die Dächer im Satzungsgebiet sind heute zu einem großen Teil (etwa zur Hälfte) frei von Dachaufbauten; die vorhandenen Gauben sind meist als SchlepPGAuben in ansprechender Gestaltung in die Dächer eingebunden. Anhäufungen von Dachaufbauten sind noch nicht vorhanden.

Übergeordnetes Gestaltungsziel ist es, die für eine ausreichende Belichtung der Dachgeschosse erforderlichen Aufbauten, in Anzahl, Maß, Lage und Form der dominierenden Hauptfläche des Daches unterzuordnen. Sie dürfen keinesfalls zu einer Beinahe-Fortführung der darunter liegenden Vollgeschosse führen, die vom Hauptdach wenig übriglässt. Daher wurden Regelungen für Dachaufbauten, bezüglich Form, Länge und Lage in den Dachflächen in die Satzung aufgenommen.

Es sind danach grundsätzlich nur SchlepPGAuben (mit senkrechten Wangen) zulässig. Die Länge der Einzelgauben ist auf maximal $\frac{1}{4}$ der Gebäudelänge begrenzt. Die Lage ist durch Mindestabstände zu Firsten, Ortgängen, Graten und Traufen und durch horizontale Mindestabstände untereinander definiert.

Um die Wohnqualität der Dachgeschosse zu steigern, wurde festgelegt, dass ausnahmsweise die Dachfläche einer Gaube, die nicht vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar ist, als Dachterrasse genutzt werden kann. Der Austritt zu einer solchen Terrasse erfordert zwangsläufig die Ausbildung eines Dacheinschnittes oder einer darüber liegenden Dachgaube. Dachaufbauten im 2. Obergeschoss sind aber nach § 4 Abs. 3 nicht zulässig, so dass der Austritt von einem Dacheinschnitt aus erfolgen muss. Da aber auch Dacheinschnitte die Dachlandschaft nachhaltig stören können und zudem Dacheinschnitte ein altstadtfremdes Element sind, wurde die Lage im Dach und die Breite der Einschnitte beschränkt. Danach muss die Austrittsebene von Dacheinschnitten aus gestalterischen Gründen mindestens 3,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Die Breite des Einschnittes ist auf 2,50 m begrenzt.

Eine nachhaltige Störung der Dachlandschaft ist auch durch übergroße und durch liegende Dachflächenfenster gegeben. Daher begrenzt die Satzung die Einzelgrößen von Dachflächenfenstern auf $1,00 \text{ m}^2$ und bestimmt, dass Dachflächenfenster in hochrechteckigen Formaten auszuführen sind. Mit dieser Regelung der Satzung sind Einzelfenster mit den Abmessungen ca. $0,90 \text{ m} \times 1,10 \text{ m}$ möglich.

Die Störung der Dachlandschaft durch Dachflächenfenster ist in der Regel umso größer, je breiter die Fenster ausgebildet sind. Indem die Satzung lediglich einen horizontalen Mindestabstand zwischen einzelnen Dachflächenfenstern fordert, erlaubt sie also übereinander angeordnete Einzelelemente mit Glasflächen von jeweils max. 1,00 m². Der horizontale Mindestabstand von Dachflächenfenstern von 0,75 m untereinander nimmt dabei auch Rücksicht auf die Sparrenabstände und ermöglicht eine ausreichende Belichtung der Dachgeschosse auch mit schmalen Fenstern.

Die vorhandene Dachdeckung aus kleinformatigem Material im Zustand unterschiedlicher Patinafärbung ist Vorgabe für künftige neue Dachdeckungen. Deshalb wurden Dachdeckungen auf naturfarbene rote oder rotbraune Dachsteine oder -ziegel beschränkt.

Empfangsanlagen für Funk und Fernsehen im Übermaß verunstalten grundsätzlich das Stadtbild und die Dachlandschaft („Antennenwald“). Die Beschränkung ihrer Anzahl auf eine Außenantennenanlage je Gebäude soll die negative Beeinträchtigung der Dachlandschaft mindern; die Anbringung auf den vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Dachflächen soll vornehmlich Störungen im Straßenbild verhindern. Die Definition „Außenantennenanlagen“ versteht sich im Übrigen als Sammelbegriff für alle Anlagen zum Funk- und Fernsehempfang.

Energieanlagen im Sinne von § 50 Abs. 1 Anhang Nr. 21 und 22 LBO werden, obwohl auch sie die Dachlandschaft stören können – insbesondere in der Draufsicht von erhöhten Standorten aus – von der Satzung nicht berührt.

Im Hinblick auf die Notwendigkeit, emissionsfrei Nutzung und Erzeugung alternativer Energie zu fördern, kann und muss ggf. eine optische Beeinträchtigung der Dachlandschaft hingenommen werden. Zudem reduzieren sich mit der Verbesserung des Wirkungsgrades zunehmend auch der notwendige Flächenbedarf und die Aufbauhöhen solcher Anlagen. Damit ist auch eine Verbesserung bei der Gestaltung dieser Anlagen verbunden.

Nach § 7 dieser Satzung sind Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung und Windenergieanlagen (LBO § 50 Abs. 1, Anhang Nr. 21 und 22) kenntnisgabepflichtig. In diesem Verfahren muss neben der Wirtschaftlichkeit dieser Anlagen auch deren Integrierung (unter gestalterischen Gesichtspunkten) sowohl in das Einzelobjekt als auch in die Dachlandschaft beachtet werden.

Zu § 5 – Fassaden –

Fassaden können freundlich, harmonisch, streng, kalt oder auch konfus wirken. Durch die Anordnung von Fenstern und Türen und durch das Material der Fassaden wird das einzelne Gebäude entscheidend geprägt. Ein glatter Kalk- oder Trasskalkputz ohne Eckschienen wirkt lebendig. Verkleidungen, insbesondere aus Kunststoffen, verstecken das Gebäude wie unter einem Mantel und verfälschen das Stadtbild. Deshalb werden nur glatte Putzflächen für Fassadenflächen zugelassen. Untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise in Naturstein,

Sichtbeton oder strukturiertem Putz zugelassen werden. Wie bereits bei § 3 angeführt, beruht die Harmonie historischer Stadtbilder auf einer gewissen Einheitlichkeit des Ganzen bei einer gleichzeitigen Vielfalt und Variationsbreite im Detail. Daher muss jedes Haus in harmonischer Beziehung zu seinen Nachbarn stehen und sich der Gesamtgestaltung unterordnen. Dies gilt auch für die Farbe. Die Farbgestaltung der Gebäude muss daher im Einvernehmen mit der Verwaltung festgelegt werden.

Die Altstadt von Aalen ist und war sich nie eine typische „Fachwerkstadt“. Es wäre daher falsch, jedes einfache, nur konstruktives Fachwerk, das immer verputzt war, freizulegen. Es wäre aber genauso falsch, überkommene Sichtdachwerkgebäude zu beseitigen. Dies wäre ein großer Verlust für das Ensemble der Altstadt. Daher bestimmt die Satzung, dass Sichtfachwerkgebäude als solche zu erhalten sind.

Den Wandöffnungen – Fenstern und Türen – kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie quasi die Augen des Hauses sind und das Gebäude am stärksten prägen.

Fenster haben zwei Funktionen zu erfüllen. Einerseits sollen sie Licht in die Räume bringen, andererseits sind sie ein bedeutendes Element zur Fassadengliederung. In der letzten Zeit wurde die gebäudegestaltende Funktion der Fenster häufig vernachlässigt; die Fenster wirken oft nur noch wie große Löcher in der Fassade. Denn einerseits wurden die Fensterflächen größer als es den Gebäudeproportionen entspricht und andererseits wurden sie oft bezugslos in die Fassade „eingeschnitten“, in beliebiger durch die innere Nutzung vermeintlich vorgegebener Anordnung.

Fenster können zudem nur dann Teil einer Fassade werden, wenn sie auch eingebunden werden, z. B. die Leibungen und Klappläden. Außenliegende Rolllädenkästen wirken dagegen aufgesetzt und instabil.

Die Fenster sollen zudem den menschlichen Proportionen gerecht werden. Wenn sie breiter als 1,20 m sind, können sie nicht mehr bequem geöffnet werden. Außerdem wirkt eine symmetrische Teilung (z. B. durch Sprossen) ruhiger als eine asymmetrische.

Hochrechteckige „stehende“ Fenster, wie sie traditionell überliefert und als dominierendes Element in den Fassadengestaltungen noch vorhanden sind, bieten neben den Gestaltungs- auch Nutzungsvorteile. Bei gleicher Flächengröße lassen sie das Sonnenlicht – unabhängig vom Sonnenstand – tiefer in den Raum eindringen als „liegende“ Fenster. Die Ausleuchtung der inneren Raumflächen ist soweit wesentlich besser.

Um dem äußerst wichtigen Gestaltungs- und Gliederungselement der Fassaden durch die Gebäudeöffnungen gerecht zu werden, wurden verschiedene grundsätzliche Gestaltungsvorschriften in die Satzung aufgenommen. Danach müssen Fenster und Türen aus der Gesamtfassade entwickelt werden und geschossweise

aufeinander Bezug nehmen. Sie sind mindestens 0,12 m hinter die Fassade zurückzusetzen. Fensteröffnungen in den Obergeschossen mit mehr als 1,00 m² Fläche sind konstruktiv zu gliedern.

Durch die Regelungen soll erreicht werden, dass die überlieferten und zum großen Teil in der Altstadt noch vorhandenen „stehenden“ Fensterformate harmonisch in die Planung der Gebäude eingegliedert werden. Wandöffnungen sollen dabei in einem ausgewogenen Verhältnis zu den geschlossenen Wandflächen stehen und nach ihrer Anordnung in der Fassade eine gestalterische Einheit bilden.

Rollläden sind technisch zwar eine feine Sache, aber eigentlich nicht altstadttypisch. Aus diesem Grund bestimmt die Satzung, dass Rollladenkästen an den Fassaden nicht sichtbar sein dürfen.

Dass bei Neubauten die Rollladenkästen in der Wand integriert werden, versteht sich von selbst. Problematisch ist dagegen der nachträgliche Einbau von Rollläden in bestehende Gebäude. Man kann dies nur dann tun, wenn sich die Rollladenkästen optisch in die Fensterstürze einbinden lassen. Allerdings ändert sich dabei das Fensterformat; die Proportionen werden ungünstiger. Insgesamt gesehen sind Klappläden vorzuziehen.

Im besonderen Widerspruch zwischen Kommerz und Gestaltung stehen die Schaufenster eines Hauses. Sie müssen einerseits den passenden Rahmen für die Ware bieten, andererseits aber zum Charakter des Gebäudes passen und sollten darüber hinaus in Größe und Form nicht ganz ohne Bezug zur ausgestellten Ware sein. Grundsätzlich müssen sie sich aber an die gestalterische Grundregel der hochrechteckigen Fensterformate halten. Ausnahmsweise kann bei der Ausbildung der Fensteröffnung davon abgewichen werden, wenn die Fenstereinteilung hochrechteckige Formate ergibt. Dass Schaufenster nur ins Erdgeschoss gehören, versteht sich von selbst (Denn wer geht schon auf Stelzen durch die Altstadt?)

Gestalterisch äußerst wichtig in der Schaufensterzone sind die Gebäudeecken. Pfeiler und ganz besonders die Eckpfeiler brauchen genügend „Fleisch“. Daher bestimmt die Satzung, dass auch in der Erdgeschosszone der Wandanteil auf mindestens 10 % der Gebäudebreite vorhanden sein muss und legt deren Mindestbreite auf 0,50 m fest. Ein noch häufig anzutreffendes Gestaltungs- und Gliederungselement der Fassaden in der Altstadt ist eine vor allem im Fachwerkbau ausgeprägte Staffelung der Geschosse zum öffentlichen Straßenraum hin. Durch horizontale Vorkragungen der jeweils oberliegenden Geschosse in Balkenbreite wird neben einem gewissen Regenschutz auch ein Flächen- und Raumgewinn innerhalb der Gebäude erzielt. Um dieses Gestaltungs- und Gliederungselement auch künftig zu ermöglichen und anzuregen, wurden entsprechende Regelungen in die Satzung aufgenommen.

Balkone und Loggien sind in der Aalener Altstadt nicht historisch; sie sind untypisch für das vorhandene Grundmuster der Gebäudetypen. Insbesondere waren sie kein Element in der Straßenfassade der Gebäude. Gleichwohl wurden in den letzten Jahren Balkone – auch auskragende – zum Straßenraum hin errichtet.

Die häufig festzustellenden negative Wirkungen entstehen dadurch, dass – auch gefördert durch die Landesbauordnung – Balkone frei vor die Fassade gehängt werden bzw. frei auskragen und damit wie offene Schublade im Straßenraum wirken.

Dennoch sind Balkone insbesondere bei Neubauten in Anbetracht der Erfordernisse heutiger Wohnansprüche notwendig. Die Satzung bestimmt daher, dass Balkone und Loggien, die auf öffentliche Verkehrsflächen auskragen, künftig nicht mehr zulässig sind. Sie müssen in den Straßenfronten organisch in die Fassaden eingebunden sein. Nach Möglichkeit sollen sich Balkone und Loggien auf die von den öffentlichen Verkehrsräumen abgewandten Seite beschränken.

Klima- und Entlüftungsgeräte sind technische Ausstattungsgegenstände, die wie z. B. Heizungen eng mit der inneren Nutzung der Gebäude verbunden sind. Sie müssen daher auch im Inneren der Gebäude ihren Platz finden. Sie sind zudem meist rein technisch und häufig auch lieblos gestaltet. Die Satzung bestimmt daher, dass Klima- und Entlüftungsgeräte außen am Gebäude nicht sichtbar sein dürfen.

Zu § 6 – Werbeanlagen, Sonnen- und Wetterschutzanlagen –

Das Bedürfnis nach Werbung ist grundsätzlich anzuerkennen. Unterschiedliche Ziele bestehen insofern, als Werbeanlagen von ihrem ureigenen Zweck her auffallen sollen, Ortsbildpflege hingegen, Gestaltungselemente, die „aus dem Rahmen fallen“, vermeiden möchte. Anliegen der Satzungsregelung ist daher, diese Widersprüchlichkeit gering zu halten.

Alle Festsetzungen zu Maßen, Farben, Licht und Anbringungsorten von Werbeanlagen sollen der allgemeinen Tendenz zu immer größerer und auffälligerer Werbung entgegenwirken. Als sinnvoller Kompromiss haben sich – auch bei innerstadtnahen Bebauungsplänen – Beschränkungen für die Anbringung der Werbeanlagen auf die Erdgeschoss und die Brüstungszone der ersten Obergeschoss und Flächenbeschränkungen der Werbeanlagen auf 2,00 m² je an die Straße angrenzende Gebäudeseite erwiesen. Stechschilder dürfen eine Gesamtansichtsfläche von 1,20 m² nicht überschreiten. Die Höhenbeschränkungen von Schriftzügen und Einzelbuchstaben mit 0,40 m fügen sich in das Gestaltungsziel für Werbeanlagen ein. Einzelne Symbole dürfen max. 0,60 m hoch sein. Bei transparenten Trägermedien sind Ausnahmen möglich.

Die zulässige Gesamtfläche der Werbeanlagen von 2,00 m² ermöglicht bei der Ausnutzung der Maximalhöhe von 0,40 m Schriftzüge von 5,00 m Länge; geringere Höhen ergeben entsprechend längere Schriftzüge. Dies könnte insbesondere bei schmalen Gebäuden dazu führen, dass Schriftzüge über die gesamte gebäudebreite angebracht werden. Aus gestalterischer Sicht ist dies nicht vertretbar. Auch Werbeanlagen müssen in die Gesamtstruktur des Gebäudes und in die Fassadenflächen eingebunden werden. Die Satzung begrenzt daher die maximale Länge von Werbeanlagen auf die halbe Fassadenbreite.

Werbeanlagen aus Kastenkörpern und mit grellem, wechselndem und bewegtem Licht sowie vertikale Werbung wirken besonders aggressiv und „aufgeregt“. Sie sind daher wegen ihrer besonders negativen Auswirkung auf das Stadtbild künftig nicht mehr zulässig.

Alle Festsetzungen zu den Werbeanlagen stellen einen sinnvollen Kompromiss zwischen privaten und öffentlichen Belangen dar. Gute Beispiele in Aalen und in anderen Städten geben Anlass zu Optimismus.

Sonnen- und Wetterschutzanlagen sind auskragende Bauelemente, die in den öffentlichen Straßenraum hineinragen und das geschlossene Erscheinungsbild der Fassaden vom Sockel bis zum Ortgang bzw. bis zur Traufe beeinflussen. Andererseits ist Sonnenschutz für viele Geschäfte und Schaufensteranlagen gerechtfertigt und erforderlich.

Die Festsetzungen der Satzung tragen der Notwendigkeit von Sonnen- und Wetterschutz Rechnung und lassen daher bewegliche Rollmarkisen in der Erdgeschosszone zu.

Da aber überlange – oft über die gesamte Gebäudebreite durchlaufende – Markisen die Gebäudefassaden zerteilen und die senkrechten, gliedernden Wandflächen des Erdgeschosses von den darüber liegenden Fassadenteilen total abschneiden, müssen sich Markisen allerdings auf die Breiten der Schaufenster und Gebäudeeingängen beziehen. Sie dürfen diese seitlich jeweils um 0,10 m überschreiten. Bei durchlaufenden Fenster- und Türfronten über mehr als die halbe Gebäudebreite, müssen die Markisen mindestens einmal unterteilt werden.

„Modische“ Markisenformen mit grellen, glänzenden Farben, Mustern und Materialien widersprechen den übergeordneten Gestaltungszielen. Sie sind oft eher Werbeträger als zeitweise erforderliches Schutzelement und können zum fälschlich wichtigsten „Gesichtsteil“ eines Gebäudes werden. Daher wurden in die Satzung auch Festsetzungen zum Material und zur Farbgebung der Sonnen- und Wetterschutzanlagen aufgenommen. Markisen dienen zudem ausschließlich dem Sonnen- und Wetterschutz und dürfen daher nicht zu Werbezwecken missbraucht werden.

Zu § 7 – 11

Um dieser Gestaltungsanforderungen wirksam umsetzen zu können, ist es erforderlich, sonst verfahrensfreie Vorhaben, die in den öffentlichen Raum wirken, im Rahmen eines Kenntnissgabeverfahrens der Baurechtsbehörde vorzulegen. Anlage 2 zur Satzung listet die entsprechenden Vorhaben auf.

Der heutige Denkmalschutz im Geltungsbereich der Satzung ist in Anlage 3 dargestellt. Darüber hinaus kann eine Liste der Kulturdenkmale und der Gebäude, bei denen Teile schutzwürdig sind, beim Bauordnungsamt der Stadt Aalen eingesehen werden.

Verstöße gegen die Satzung sollen als Ordnungswidrigkeit verfolgt werden können.

Im Geltungsbereich der Satzung sind die Bebauungspläne Nr. 01-02/3 und Nr. 01-03/3 vorhanden. Sie setzen jeweils unter Ziffer 2 ihrer textlichen Festsetzungen Regelungen zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen fest. Die Satzung ergänzt und vereinheitlicht diese Festsetzungen.

Mit der Rechtskraft der Satzung treten diese Festsetzungen der beiden Bebauungspläne außer Kraft. Damit gelten im Satzungsgebiet einheitliche Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude. Die Bebauungspläne werden jeweils durch einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Träger öffentlicher Belange

Regierungspräsidium Stuttgart
Referat 21
Ruppmannstraße 21, 70565 Stuttgart

Regionalverband Ostwürttemberg
Universitätspark 1, 73525 Schwäbisch Gmünd

Landratsamt Ostalbkreis, - Kreisbauamt -
Abt. Strukturförderung und Bauleitplanung
Stuttgarter Straße 41, 73430 Aalen

Landesdenkmalamt Baden-Württemberg
Mörikestraße 12, 70178 Stuttgart

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Göppingen
Willi-Bleicher-Straße 3, 73033 Göppingen

IHK – Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg
Ludwig-Erhardt-Straße 1
89520 Heidenheim
Postfach 14 60, 89504 Heidenheim
Handwerkskammer Ulm
Olgastraße 72, 89073 Ulm

Touristikgemeinschaft Ostalb-Limes
Marktplatz 2, 73430 Aalen

Ev. Pfarramt Aalen
Dekanstraße 4, 73430 Aalen

Stadt Aalen
- Ordnungsamt
- Bauordnungsamt
- Stadtwerke