



Stadt Überlingen
Bodenseekreis

Altstadtsatzung 2024

"Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulichen Anlagen in der Altstadt"

Inhalte in der Fassung vom 05.08.2024

1. Textteil
2. Anlage 1 Lageplan mit Geltungsbereich und Zonierung A / B
3. Anlage 2 Beispiele / Erklärungen
4. Anlage 3 Kenntnissgabepflichtige Vorhaben
5. Anlage 4 Solarkataster
6. Anlage 5 Pflanzliste

Satzungsbeschluss	25.09.2024
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung	24. 10. 2024

Große Kreisstadt Überlingen am Bodensee

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt (Altstadtsatzung)

Fassung vom 05.08.2024

Präambel

Abschnitt 1 – Umfang und Reichweite der Regelungen

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Verfahrenspflichtige Vorhaben

Aufgrund § 74 Abs.1, Abs.5, Abs.6 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. V. m. §§ 3 Abs.2, 4 Abs.2, 9 Abs.7 Baugesetzbuch (BauGB) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen am Bodensee am 25.09.2024 folgende Satzung beschlossen:

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt 2 – Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

- § 3 Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen

Abschnitt 3 – Dächer

- § 4 Dachformen, Dachdeckung
- § 5 Dachflächenfenster, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel
- § 6 Ortgang und Traufe
- § 7 Ausstattungen im Bereich der Dächer
- § 8 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Solarthermie und Photovoltaik)

Abschnitt 4 – Außenwände, Fassade

- § 9 Baukörper
- § 10 Wandflächen
- § 11 Türen, Tore
- § 12 Fenster
- § 13 Schaufenster
- § 14 Sonnenschutzanlagen
- § 15 Ausstattungen im Bereich der Fassaden
- § 16 Farbgestaltung
- § 17 Erhalt historischer Bausubstanz

Abschnitt 5 – Werbeanlagen und Automaten

§ 18 Werbeanlagen

§ 19 Vitрины, Schaukästen, Automaten

Abschnitt 6 – Einfriedungen, Stützmauern und unbebaute private Flächen

§ 20 Einfriedungen

§ 21 Stützmauern

§ 22 Unbebaute private Flächen

Abschnitt 7 – Sonstige Vorschriften

§ 23 Ausnahmen und Befreiungen

§ 24 Ordnungswidrigkeiten

§ 25 Bestandteile der Satzung

§ 26 Inkrafttreten

Hinweise

Anlage 1:

Lageplan mit Geltungsbereich und Zonierung A / B

Anlage 2:

Beispiele / Erklärungen

Anlage 3:

Kenntnisgabepflichtige Vorhaben

Anlage 4:

Solarkataster

Anlage 5:

Pflanzliste

Präambel

An der schmalsten Stelle des westlichen Bodensees, dort, wo die steilen Molassefelsen zurücktreten und eine Mulde bilden, liegt Überlingen am Endpunkt mehrerer Straßen, die auf die früher bedeutende Bodensee-Überfahrt ausgerichtet waren.

Die Identität der Stadt Überlingen ist wesentlich durch ihre gut erhaltene historische Altstadt geprägt. Der topographischen Situation entsprechend bestimmen und gliedern die Großbauten - Kirchen, Rathaus, Kanzlei und Greth - die Straßen und Platzräume der Kernstadt, über der sich, gleichsam als Stadtkrone, das Reichlin-Meldeggsche Haus erhebt. Die langen Reihen der überwiegend traufständigen Wohnhäuser entlang der Hauptstraßen haben meist drei, an den größeren Straßen auch vier Geschosse. In den hinter gelegenen Bereichen z.B. des Dorfes und der Fischerhäuservorstadt werden diese durch ein- und zweigeschossige Wohn- und Wirtschaftsgebäude ergänzt. Entlang der Straßen der Kernstadt sind die Gebäude überwiegend in Massivbauweise errichtet. Die teils massiv, teils in Fachwerk errichtete Bebauung in der Neustadt (sog. Dorf) kennzeichnen hochgelegene Weinkeller, Freitreppen und podestartig in den Straßenraum hinausgebaute Kellerhalse.

Die Dachlandschaft ist geprägt vom steilen Satteldach. Ihr kommt besondere Bedeutung zu, insbesondere wegen der reizvollen Blicke auf die Altstadt z.B. von Aufkirch, vom See, vom Münsterturm, von Aussichtspunkten der Stadtbefestigung oder vom Belvedere im Garten des Reichlin-Meldeggschen Palais. Besondere Gestaltungsmerkmale sind hier die gelegentlich noch erhaltenen Aufzugsgiebel über den Traufzonen der Häuser und die Treppengiebel einiger Gebäude.

Das Archäologische Stadtkataster Band 34 von 2008 stellt die geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Qualitäten der Altstadt eingehend dar.

Überlingen hat mit seiner vom Seeufer und einem eindrucksvollen Befestigungsgürtel begrenzten Altstadt ein bedeutendes kulturelles Erbe übernommen, dessen Schutz, Erhalt und Pflege ein städtebauliches und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang ist und im besonderen Interesse der Allgemeinheit liegt. Das in Jahrhunderten gewachsene Altstadtgefüge verlangt bei seiner zeitgemäßen Fortentwicklung Rücksicht auf den historischen Baubestand, auf heimische Gestaltungsmerkmale und tradierte Gestaltungsregeln, die das eigenständige Wesen und die Atmosphäre der Stadt bis heute prägen und auch künftig prägen sollen.

Die Regelungen dieser Satzung sollen sicherstellen, dass sich bauliche Maßnahmen jeglicher Art in den historischen Baubestand mit seinen zahlreichen Kulturdenkmälern und der Fülle seiner erhaltenswerten stadtbildprägenden Gebäude und deren Erlebnisumfeld einfügen.

Abschnitt 1 – Umfang und Reichweite der Regelungen

§ 1 Geltungsbereich

- (1.) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die gesamte Altstadt innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauern, Stadtgräben und des Seeufers, wie im anhängenden Lageplan mit Bänderung ausgewiesen (siehe Anlage 1).
- (2.) Der Geltungsbereich wird in zwei Zonen eingeteilt. Die Zone A und Zone B sind aus dem Lageplan Anlage ersichtlich (siehe Anlage 1).
- (3.) Im Bereich der Zone B gelten nur die Vorschriften des § 2 (Verfahrenspflichtige Vorhaben), § 3 (Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen), § 4 Abs. 3, (Dachformen, Dachdeckung) § 5 Abs. 1, 3, 5, 12, 13 und 14 (Dachaufbauten, Dacheinschnitte Dachfenster), § 8 (Anlagen zur Nutzung von Solarenergie), § 16 (Farbgestaltung), § 18 Abs. 1 bis 3, (Werbeanlagen), § 20 Einfriedungen, § 21 Stützmauern, 22 Unbebaute private Flächen, § 23 (Ausnahmen und Befreiungen) und § 24 (Ordnungswidrigkeiten).
- (4.) Die Vorschriften dieser Satzung gelten nur, soweit nicht in einem Bebauungsplan eine abweichende Regelung getroffen worden ist.

§ 2 Verfahrenspflichtige Vorhaben

- (1.) Bei einer Änderung des äußeren Erscheinungsbilds von Gebäuden und Grundstücken, insbesondere den in Anlage 3 genannten Vorhaben, ist das Kenntnissgabeverfahren durchzuführen. Als Bauvorlagen müssen die Unterlagen eingereicht werden, die für die Beurteilung des Vorhabens nach dieser Altstadtsatzung notwendig sind, mindestens jedoch ein amtlicher Lageplan, eine Vorhabenbeschreibung sowie Bauzeichnungen. Genehmigungsvorbehalte nach anderen Rechtsvorschriften, insbesondere Denkmalschutzgesetz, bleiben unberührt.
- (2.) Bei den in Anlage 3 aufgeführten baulichen Maßnahmen ist das Kenntnissgabeverfahren nach LBO durchzuführen, bei allen anderen Maßnahmen gilt das reguläre Baugenehmigungsverfahren. In beiden Fällen gilt die nachfolgende Satzung.

Abschnitt 2 – Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

§ 3 Grundsätze für die Gestaltung

- (1.) Bauliche Maßnahmen aller Art, inkl. Neubauten müssen sich in Gebäudetyp, Maßstab, Gliederung der Fassade, Dachform und Dachaufbauten, Baustoff und Farbe nach der historischen Bauweise des jeweiligen Bauwerks richten. Wenn ein Neubau geplant ist, dann soll die prägende Bauweise des Straßenzuges und der näheren Umgebung richtungsweisend sein. Im Vordergrund steht neben der Erhaltung wertvoller, historischer Bausubstanz die Sicherung der prägenden Merkmale des historischen Stadtkerns.
- (2.) Soweit diese Satzung die Anwendung bestimmter Baustoffe vorschreibt, sind die Vorgaben der Satzung auch erfüllt, wenn andere gleichwertige Baustoffe verwendet werden.

Abschnitt 3 – Dächer

§ 4 Dachformen, Dachdeckung

- (1.) Die Stellung der Dächer zur Straße, die Dachform und die Dachneigung sind entsprechend dem historischen Bestand zu erhalten oder wiederherzustellen. Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von größer/gleich 40 °.
- (2.) Für die Dachdeckung einschließlich der Dachaufbauten sind naturfarbige, unglasierte, nicht engobierte Tonziegel (i.d.R. Biberschwanz-Tonziegel) oder Solarziegel in entsprechender Farbgebung zu verwenden. Vorhandene gut erhaltene handgestrichene Biberschwänze oder Mönch- und Nonnenziegel sind weitgehend wieder zu verwenden.
- (3.) Im Bereich der Zone B sind nur Satteldächer mit naturroter Eindeckung zulässig.
- (4.) Bei untergeordneten Nebengebäuden, Garagen und Carports können ausnahmsweise geringere Dachneigungen und andere Dachformen zugelassen werden, sofern keine Beeinträchtigung des historischen städtebaulichen Gesamtbildes vorliegt.
- (5.) Ausnahmen bezogen auf die Abs. 1 bis 4 können zugelassen werden, wenn der historische Befund dies rechtfertigt.

§ 5 Dachflächenfenster, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel

- (1.) Dachflächenfenster sind grundsätzlich im stehenden Format bis zur einer Gesamtgröße von 1,00 m² für das Einzelfenster zulässig. Das Fenster muss sich farblich in das Dach integrieren. Mehrere Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtbreite nicht mehr als 50 % der Trauflänge des Gebäudes beanspruchen und sind in einheitlicher Größe und Proportion auszuführen. Der Abstand untereinander (in alle Richtungen gemessen), zum First und zu den Nachbargebäuden muss mindestens 1,25 m betragen.
- (2.) Dachaufbauten dürfen nach Größe, Form, Anzahl und Anordnung die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Gaupen in zweiter Reihung sind nur in untergeordneter Größe und Anzahl zulässig. Zwischen oberer und unterer Gaube muss eine min. 30 cm breite ziegelgedeckte Dachfläche sein.
- (3.) Dachaufbauten sind i.d.R. als Schleppgaupen auszubilden. In der Regel ist der Sparrenabstand als Maß für die Breite der Gaupen zu berücksichtigen. Die Dachneigung von Schleppgaupen muss mindestens 20° betragen.
- (4.) Ausnahmen bei der Form und Dachneigung können zugelassen werden, wenn der historische Befund dies rechtfertigt.
- (5.) Gaupen sind im Ausmaß möglichst gering zu halten. Die Breite einer Einzelgaube darf über alles gemessen im Außenmaß 2,50 m nicht überschreiten. Bei konischen Dachflächen zählt nicht 50 % der Trauflänge, sondern 50 % die Dachbreite in Höhe der geplanten Gaupen.
- (6.) Mehrere Gaupen dürfen in der Summe ihrer Breite nicht mehr als 50 % der Trauflänge beanspruchen.
- (7.) Die Höhe der senkrechten Flächen von Gaupen darf maximal 1,50 m, gemessen von der Oberkante der Dachhaut des Hauptdaches bis zur Oberkante der Dachhaut der Gaube betragen.
- (8.) Der Ansatzpunkt des Gaupendaches am Hauptdach darf, in der Dachneigung

gemessen, nicht höher liegen als 1,00 m entsprechend drei Ziegelreihen vom First des Hauptdaches.

- (9.) Die Gaupendächer sind farblich der umgebenden Dachfläche anzupassen.
- (10.) Der seitliche Abstand von Gaupen zu den benachbarten Häusern muss mindestens den Brandwandabstand von 1,25 m einhalten. Der Abstand von Einzelgaupen untereinander muss mindestens 1,25 m betragen. Der Abstand der seitlichen Dachüberstände von Gaupen zu Graten und Kehlen muss am Verschneidungspunkt des Gaupendaches mit dem Hauptdach mindestens 1,25 m betragen.
- (11.) Die seitlichen Dachüberstände von Gaupen dürfen das ortsübliche Maß von einer Ziegelbreite (Biber) nicht übersteigen und sind wie die der Hauptdächer auszubilden.
- (12.) Außenflächen von Gaupen sind in Anlehnung an die historischen Vorbilder entweder zu verputzen oder mit senkrechter Boden-, Deckel- oder Leistenschalung in Holz zu verkleiden. Sofern bautechnische Erschwernisse es erfordern, ist eine Blechverkleidung mit senkrechten Stehfälzen zulässig. Eine Verglasung der seitlichen Gaupenwände ist unzulässig.
- (13.) Aufbauten und Gehäuse für Aufzugsanlagen oder andere technische Einrichtungen sind nur in der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Dachfläche, bei giebelständigen Gebäuden nur in der hinteren Hälfte der Dachfläche zulässig. Sie dürfen die Dachfläche um nicht mehr als 2,00 m überragen. Sie dürfen nicht die Firstlinie überragen. Dies gilt nicht für Schornsteine.
- (14.) Dacheinschnitte sind unzulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum oder See aus einsehbar sind. Von der Straßenseite abgewendet sind sie mit einer Breite von 2,50 m zulässig.
- (15.) Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind nur mit symmetrischen Satteldächern zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 40° und maximal 50°. Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser sind bis höchstens 50% der Trauflänge (Trauflänge gemessen von Ortgang bis Ortgang) des Hauptgebäudes zulässig, wobei die Breite von 5,00 m nicht überschritten werden darf. Der Abstand zum First (parallel zur Dachfläche gemessen) muss mindestens 1,00 m betragen bzw. mindestens drei Ziegelreihen. Für die Gestaltung der Außenwandflächen sowie der Ortgänge und Dachvorsprünge gelten die Vorgaben wie für Gaupen.
- (16.) Auf jeder Traufseite eines Gebäudes darf nur ein Zwerchgiebel oder Zwerchhaus errichtet werden.
- (17.) Eine Kombination mit anderen Dachaufbauten auf einer Dachfläche ist nicht zulässig.

§ 6 Ortgang und Traufe

- (1.) Ortgänge sind mit Windbrettern und Zahnleisten herzustellen. Sie sind mit einem Überstand von maximal 30 cm auszubilden. Die Höhe des Ortgangabschlusses darf 15 cm nicht überschreiten.
- (2.) Traufgesimse sind als geschlossene Körper (Kastengesimse) mit offen vorgehängten Rinnen halbrunder Form zu erhalten bzw. wieder her zu stellen.
- (3.) Für alle sichtbaren Teile des Dachabschlusses ist ein auf die Fassade oder auf die Farbe des Daches abgestimmter Farbanstrich zu wählen.
- (4.) Blech- oder Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

§ 7 Ausstattungen im Bereich der Dächer

- (1.) Außenantennenanlagen einschließlich Satellitenempfangsanlagen sind nur zulässig, wenn sich diese in die Eigenart der Dächer in der näheren Umgebung einfügen und die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.
- (2.) Technische Einrichtungen wie Dachrinnen, Verwahrungen und Schneefangeinrichtungen, die nicht aus Kupferblech oder Titanzink bestehen, sind dem Farbton der Dachfläche anzugleichen.
- (3.) Schornsteine über Dach müssen als Körper mit quadratischem oder rechteckigem Querschnitt hergestellt werden. Ausnahmsweise können blechverkleidete Schornsteine, die der Dachfläche farblich angepasst sind, zugelassen werden. Schornsteine in Edelstahloptik sind unzulässig oder müssen der Dachfläche angepasst verkleidet werden.
- (4.) Dachausstiege und Dachtritte, soweit sie als Einrichtungen für den zweiten Rettungsweg oder Ausstiege für den Schornsteinfeger unvermeidbar sind, müssen in Dachfarbe und den Kriterien des § 21 dieser Satzung vertretbar sein.
- (5.) Mobilfunkeinrichtungen sind insbesondere wegen der optischen Beeinträchtigung der Dachlandschaft als Außenanlage unzulässig.

§ 8 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Solarthermie und Photovoltaik)

- (1.) Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Die Anlagen müssen sich der Dachfläche unterordnen. Bei Neubauten im Baugenehmigungsverfahren müssen sich die Anlagen in die Dachfläche integrieren. Bei Bestandsbauten können die Anlagen aufgesetzt parallel zur Dachneigung montiert werden. Die aufgesetzten Solarelemente müssen so viel Abstand von den Dachkanten einhalten, dass das Dach in seiner Kontur noch ablesbar bleibt. Die Solarelemente sind kompakt flächenhaft anzuordnen und müssen eine matte, spiegelfreie Oberfläche aufweisen. Sichtbare Umrandungen und Befestigungselemente sind unzulässig.
- (2.) Die Errichtung von Solaranlagen an oder auf Kulturdenkmälern nach § 2 DSchG bedarf grundsätzlich einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.
- (3.) Bei Kulturdenkmälern ist aufgrund von Substanzverlusten im Dachbereich eine aufgesetzte Anlage möglich.
- (4.) Solaranlagen sind nur auf Dächern zulässig, die im Solarkatasterplan (Anlage 4) grün dargestellt sind.

Abschnitt 4 – Außenwände, Fassade

§ 9 Baukörper

- (1.) Jeder Baukörper muss im Ensemble als Einzelheit erkennbar sein und sich in seinen Maßen und Proportionen in die umgebende Bebauung einfügen. Benachbarte Baukörper sollen sich durch unterschiedliche Traufhöhen, Gesimshöhen, Brüstungs- oder Sturzhöhen voneinander abheben. Mehrere durch die vorgegebene Parzellenteilung bestimmte Einzelbaukörper dürfen gestalterisch weder in der Fassade noch im Dach oder durch die Farbgebung zusammengezogen werden.
- (2.) Bei baulichen Änderungen im Bestand, nach Abbruch und Wiederaufbau bzw. Neubau

ist die Trauf- und Firsthöhe der bestehenden bzw. bisherigen Gebäude vorbehaltlich landesbauordnungsrechtlicher Vorgaben zu übernehmen. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen können nach Vorgabe des Ensembles und/oder des Straßenbildes Ausnahmen im Einzelfall zugelassen werden.

- (3.) Das Erdgeschoß ist so zu gestalten, dass es als Sockel des ganzen Gebäudes erscheint. Für die Pfeiler sind folgende sichtbare Mindestmaße einzuhalten: Breite 50 cm, Tiefe 35 cm, wovon mindestens 20 cm vor den Glasflächen der Schaufensterkonstruktionen sichtbar liegen müssen. Der Pfeilerabstand darf höchstens 4,00 m betragen.
- (4.) Die Ausbildung von Arkaden ist nur zulässig, soweit die Fassade des Gebäudes und das Straßenbild nicht beeinträchtigt werden.
- (5.) Vorhandene Auskragungen und vorspringende Bauteile (Erker, Stockwerküberkragungen, Vordächer), die von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind oder das Ortsbild prägen, sind im Falle eines Um- oder Neubaus wiederherzustellen.

§ 10 Wandflächen

- (1.) Die Mauerflächen der aufgehenden Geschosse müssen gegenüber den Anteilen an Öffnungsflächen überwiegen (Lochfassade). Die anteiligen Fensterflächen zu den Wandflächen der aufgehenden Geschosse über der Ladenzone müssen sich entsprechend den historischen Vorgaben deutlich unterordnen.
- (2.) Außenwandflächen sind zu verputzen oder als Sichtfachwerk zu erhalten. Für die Art der Ausführung ist der historische Befund maßgebend. Als Außenputz ist ein feinkörniger Putz zu verwenden. Ortsuntypische Zierputze sowie Fassadenverkleidungen aus glatten, polierten, glänzenden und anderen dem Charakter der Altstadt fremden Materialien – insbesondere Kunststoff, Metall, Glas, Keramik, Beton- und Natursteinplatten (mit Ausnahme Sandstein) und Mosaik – sind unzulässig.
- (3.) Fassadenprofilierungen wie Gesimse, Bänderungen, Lisenen, Fenster- und Türeinfassungen sind zu erhalten oder wiederherzustellen.

§ 11 Türen, Tore

- (1.) Hauseingangstüren sind mit Rahmen und Füllung oder als aufgedoppelte Türen zu fertigen. Ausführungen sind in Holz, Metall oder als Holz – Metall Verbund zulässig. Im Zusammenhang mit Schaufensteranlagen können Ausnahmen zugelassen werden.
- (2.) Einfahrtstore sind aus Holz zu fertigen. Gittertore in handwerklicher Schmiedearbeit sind zulässig.

§ 12 Fenster

- (1.) Entsprechend den historisch vorgegebenen Gestaltungsmerkmalen müssen die Einzel-fensteröffnungen in den Obergeschossen ein stehend rechteckiges Format haben. Fensterbänder sind unzulässig.
- (2.) Fenster ab 1,00 m Breite sind zwei- oder mehrflügelig zu gliedern. Glasflächen über 60 cm Höhe sind durch Sprossen zu teilen. Die Sprossen müssen an der Außenseite angebracht sein.

- (3.) Fensterrahmen und -sprossen sind in Holz, Metall oder Holz – Metall Verbund auszuführen.
- (4.) Fenster sind mindestens 12 cm hinter der Außenwand anzuschlagen.
- (5.) Fenstergewände aus Naturstein oder Holz sind zu erhalten oder wieder anzubringen. Neue Fensterlaibungen sind aus Naturstein oder Holz (nur in Fachwerkfassaden) oder als farbige Putzfaschen herzustellen.
- (6.) Das Schließen von bestehenden Fensteröffnungen ist unzulässig.

§ 13 Schaufenster

- (1.) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Schaufenster müssen sich in Größe und Form der Gliederung des Baukörpers anpassen. Schaufenster ohne Sockel dürfen in der Breite max. 2,00 m betragen.
- (2.) Die Schaufensterahmen müssen zwischen oder hinter die tragenden Teile der Gebäudeöffnung eingefügt werden und sind mindestens 20 cm hinter der Erdgeschoßflucht anzubringen.
- (3.) Schaufensterahmen sind aus Holz, Metall oder Holz-Metall Verbund in gedeckten Tönen und nicht glänzend herzustellen.

§ 14 Sonnenschutzanlagen

- (1.) Fenster sind mit Holzklappläden zu versehen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Klappläden andere gestalterische Fassadenelemente beeinträchtigen würden.
- (2.) Rollläden und Jalousien sind als Sonnenschutz bei Neubauten zulässig, sofern die ursprüngliche Fensterproportion beibehalten wird. Rollladen- und Jalousienkästen und deren Führungsschienen dürfen von außen nicht sichtbar sein, sondern müssen in die Fensterlaibung integriert werden.
- (3.) Markisen sind nur im Erdgeschoß und nur zum Schutz von Schaufenstern zulässig. In den anderen Geschossen sind Markisen nur in den nicht vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereichen zulässig. Sie müssen in ihren Einzellängen auf die Fassadengliederung abgestimmt sein, d.h. über die Fassaden durchlaufende Markisen sind unzulässig. An schmalen Häusern mit einer Fassadenlänge von 4,00 m oder kleiner können Markisen, die über die Fassade bis zu den Innenfluchten der Eckpfeiler durchlaufen, ausnahmsweise zugelassen werden.
- (4.) Zulässig sind nur gerade Ausfallmarkisen, die sich in Material und Farbe dem Charakter einer Fassade unterordnen, d.h. Glanzstoffe und grelle Farben sind unzulässig. Werbung ist nur auf dem Volant zulässig und nur dann, wenn es keine Werbung an der Fassade gibt.
- (5.) Markisen in Korb- oder Tonnenform sowie feststehende Markisen sind unzulässig.

§ 15 Ausstattungen im Bereich der Fassaden

- (1.) Ausstattungsgegenstände wie Beleuchtungskörper, Namensschilder, Briefkastenanlagen, Verteilerkästen, Rufanlagen und dergleichen müssen in Hauseingängen untergebracht werden. Ist dies nicht möglich, sind diese hinsichtlich Gliederung, Form und Gestaltung in die Fassaden zu integrieren.
- (2.) Beleuchtungskörper dürfen maximal eine Farbtemperatur von 3000 Kelvin (warmweiß) haben. Beleuchtungsprojektionen in den öffentlichen Raum sind unzulässig.

- (3.) Balkone und Vordächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn der historische Befund dies rechtfertigt. Flächige Brüstungsverkleidungen von Balkonen sind unzulässig.
- (4.) Sogenannte Splitgeräte von Klimaanlage und Wärmepumpen sind zur straßenabgewandten Seite aufzustellen.

§ 16 Farbgestaltung

- (1.) Die Farbgebung der Fassade ist entsprechend dem historischen Befund vorzunehmen. Ist dieser nicht feststellbar, so hat die Farbgebung in den historisch begründeten Farbtönen des Ortsbildes zu erfolgen.
- (2.) Die farbliche Gestaltung der Fassaden einschließlich Fenster und Schaufernster erfolgt rechtzeitig vor Ort anhand der städtischen Farbpalette in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Überlingen, Abteilung Bauordnung.
- (3.) Verputzanstriche sind mit Kalk- oder Mineralfarben durchzuführen.

§ 17 Erhalt historischer Bausubstanz

Bauteile von wissenschaftlicher, künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung, wie Hauseingänge, Türblätter, Türrahmen, Gewände und dazugehörige Stufen, Wappen und Schlusssteine, schmiedeeiserne Geländer, figürlicher Schmuck, Konsolen, Inschriften, äußere Kellerabgänge u. ä., sind an Ort und Stelle sichtbar zu erhalten und zu pflegen oder bestimmungsgemäß wieder zu verwenden. Wo die Belassung nicht möglich ist und denkmalschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen, sind diese Bauteile im Einvernehmen mit der Bauverwaltung sorgfältig auszubauen und gegebenenfalls andernorts wieder zu verwenden bzw. bis dahin sachgemäß zu lagern.

Abschnitt 5 – Werbeanlagen und Automaten

§ 18 Werbeanlagen

- (1.) Werbeanlagen dürfen den Charakter der Altstadt in Maßstab, Größe, Form und Farbe nicht beeinträchtigen. Sie sind nur an der Stätte der Leistung und an Gebäuden zulässig.
- (2.) Werbeanlagen müssen auf das Erdgeschoss des Bauwerks begrenzt bleiben. Wo dies nicht möglich ist, können Werbeanlagen ausnahmsweise vor der Fensterbrüstungszone des ersten Obergeschosses zugelassen werden.
- (3.) Für jedes Geschäft ist nur eine Werbeanlage zulässig, bei Eckhäusern an beiden Seiten. Sind mehrere Firmen in einem Gebäude auf eine öffentliche Werbung angewiesen, sind deren Werbeanlagen in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen und zusammenzufassen.
- (4.) Werbeschriften sind grundsätzlich auf die Fassade oder auf ein aufgezogenes Putzfeld aufzumalen. Ist dies nicht möglich, sind ausnahmslos Einzelbuchstaben zulässig. Die Höhe der Fläche über alles ist auf 45 cm begrenzt. In der Länge dürfen diese Werbeanlagen nicht mehr als 2/3 der Frontbreite des Gebäudes einnehmen.
- (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.

- (6.) Beleuchtete Werbeanlagen sind nur mit Warmtonlicht (gelblich - weiß) zulässig. Eine indirekte Beleuchtung mit geeigneten Leuchtmitteln (Warmtonlicht) ist zulässig. Hinterleuchtete oder durchleuchtete seitlich geschlossene Werbeanlagen, Blink- bzw. Wechselbeleuchtung, Werbebildschirme, selbstleuchtende Werbeanlagen und Lichtwerbung sind unzulässig
- (7.) Fremdwerbungen sind lediglich ergänzend zur Eigenwerbung und deutlich untergeordnet nach vorheriger Abstimmung mit der Abteilung Bauordnung zulässig.
- (8.) Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern ist mit der Stadtverwaltung Überlingen, Abteilung Bauordnung, vor der Ausführung vor Ort abzustimmen.

§ 19 Vitrinen, Schaukästen, Automaten

- (1.) Vitrinen, Schaukästen und Automaten sind zulässig in Passagen und Hauseingängen.
- (2.) Freistehende Automaten für kommunale Zwecke sind zulässig.

Abschnitt 6 – Einfriedungen, Stützmauern und unbebaute private Flächen

§ 20 Einfriedungen

- (1.) Vorhandene (gemauerte) Einfriedigungen und Zäune sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Einfriedigungsmauern sind zu verputzen, soweit es sich nicht um historisches Sichtmauerwerk handelt. Als Abdeckung für Mauern sind nur Glattstrich, Ziegel und Natursteine zulässig.
- (2.) Betonsockel, Betonpalisaden, Gabionen, Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune, Betonkunststein, Faserzementplatten, Vollmetallverkleidungen sowie glänzende oder waagrecht gegliederte Zäune sind unzulässig.
- (3.) Ausnahmsweise können Einfriedigungen auch als Hecken (gem. Pflanzliste Anlage 5) zugelassen werden.

§ 21 Stützmauern

Stützmauern sind aus natürlichem Material herzustellen. In begründeten Fällen können Betonfertigteile verwendet werden.

§ 22 Unbebaute private Flächen

- (1.) Werden Grundstücksflächen für Wege, Zufahrten, Lagerflächen, Stellplätze etc. befestigt, so sind Natur- und Betonsteinpflaster bzw. wassergebundene Decken zu verwenden. Beton- oder Asphaltbelag sind auf die Flächen zu beschränken, bei denen ein geschlossener Belag betriebsbedingt erforderlich ist.
- (2.) Nicht überbaubare, nicht überbaute und unbefestigte Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen oder zu nutzen (siehe Pflanzempfehlungen Anhang 5).

Abschnitt 7 – Sonstige Vorschriften

§ 23 Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften des §§ 4 – 22 können Ausnahmen gewährt werden, wenn das historische Bild der Altstadt nicht beeinträchtigt wird und die für die Ausnahmen festgesetzten Voraussetzungen vorliegen. Im Übrigen kann entsprechend § 56 Abs. 5 LBO Befreiung erteilt werden. Über Ausnahme und Befreiung entscheidet die Abteilung Bauordnung.

§ 24 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen den Bestimmungen des

- § 4 Dachformen, Dachdeckung
- § 5 Dachflächenfenster, Dachaufbauten, Dacheinschnitte
- § 6 Ortgang und Traufe
- § 7 Ausstattungen im Bereich der Dächer
- § 8 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie
- § 9 Baukörper
- § 10 Wandflächen
- § 11 Türe, Tore
- § 12 Fenster
- § 13 Schaufenster und Schaukästen
- § 14 Sonnenschutzanlagen
- § 15 Ausstattung im Bereich der Fassaden
- § 16 Farbgestaltung
- § 17 Erhaltung historischer Bausubstanz
- § 18 Werbeanlagen
- § 19 Vitrinen, Schaukästen, Automaten
- § 20 Einfriedungen
- § 21 Stützmauern
- § 22 Unbebaute private Flächen

dieser Satzung handelt.

- (2) Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung können nach § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

§ 25 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- die textliche Festsetzung (Satzung),
- Anlage 1 Lageplan mit Kennzeichnung der Zonen A und B,
- Anlage 2 Beispielsammlung und Definitionen,
- Anlage 3 Kenntnissgabepflichtige Vorhaben,

- Anlage 4 Solarkataster,
- Anlage 5 Pflanzliste.

§ 26 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig tritt die bisherige Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Schutz der Altstadt von Überlingen vom 11.01.2024 außer Kraft.

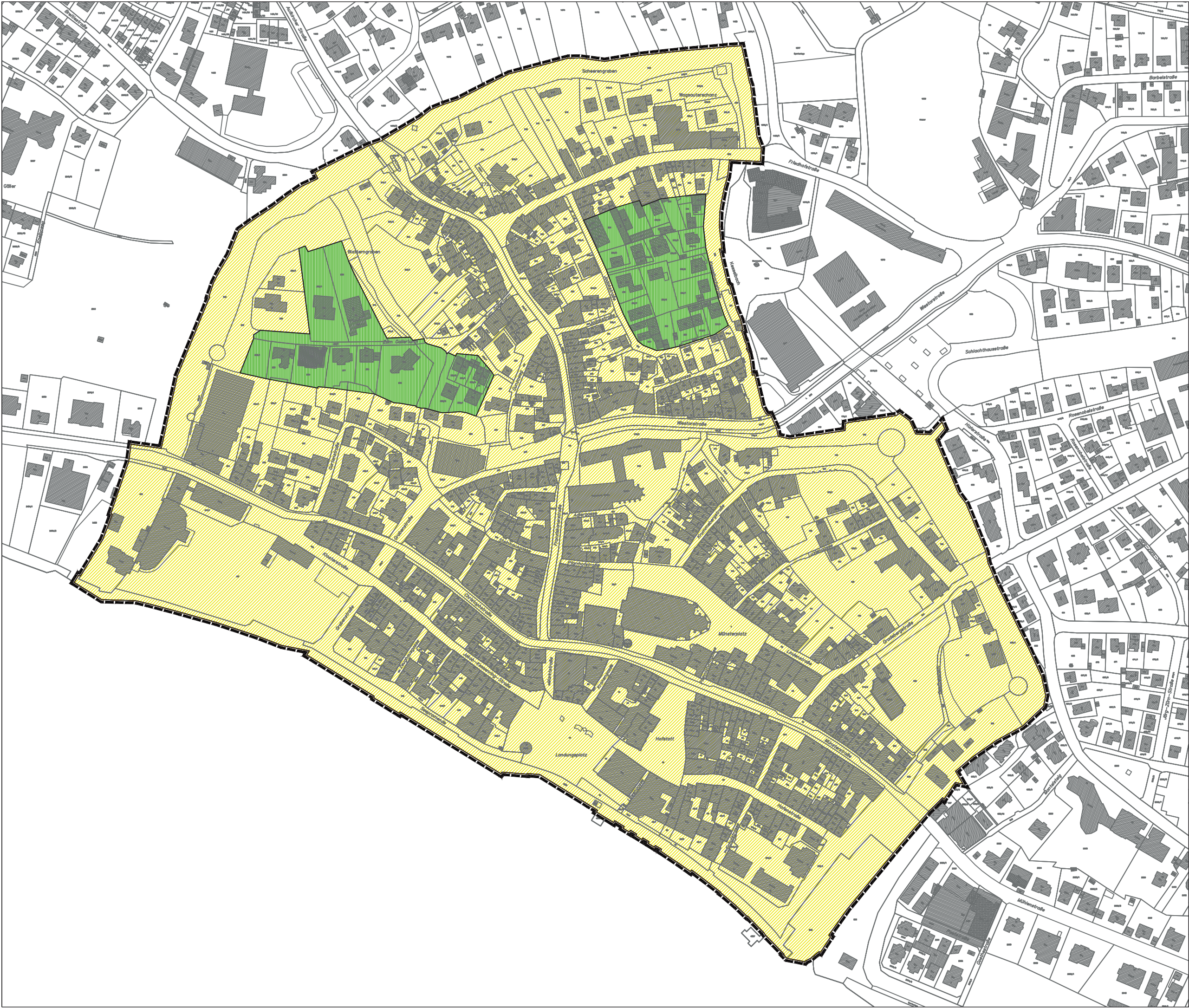
Hinweise

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gern. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Ausgefertigt:

Überlingen, den 01.10.2024

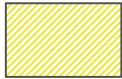
.....
Jan Zeitler, Oberbürgermeister



Legende



Geltungsbereich



Zone A



Zone B

überlingen

**Satzung über örtliche
Bauvorschriften zum Schutz
der Altstadt - Anlage 1**

Geltungsbereich

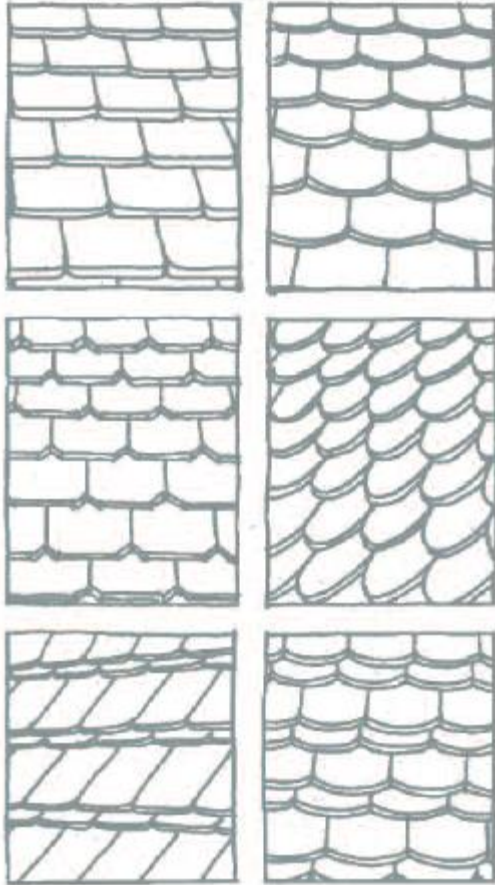
ohne Maßstab

18.04.2023



Anlage 2:
Beispiele / Erklärungen

Biberschwanzziegel:
naturbelassen roter Tonziegel ohne Engobe oder Glasur



Verschiedene Formen und Verlegemuster

Beispiele von Dachaufbauten:



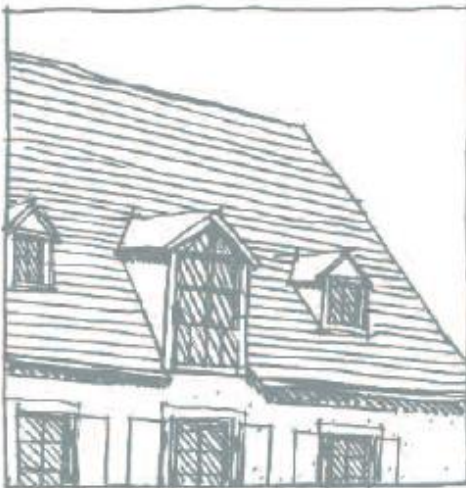
SchlepPGAUPEN



Stehende GAUPEN

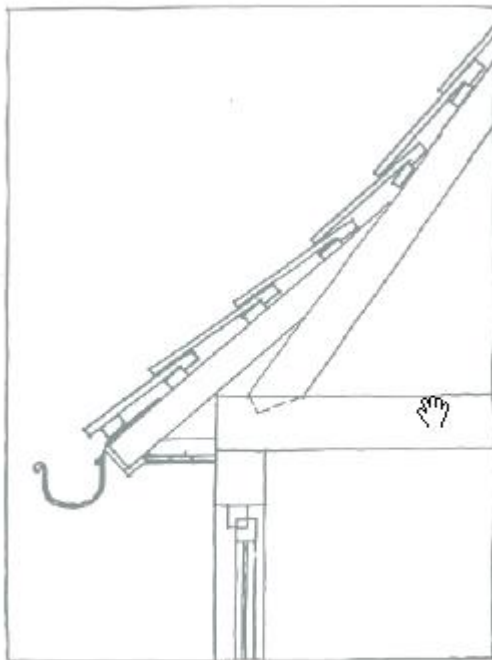


WalmGAUPEN

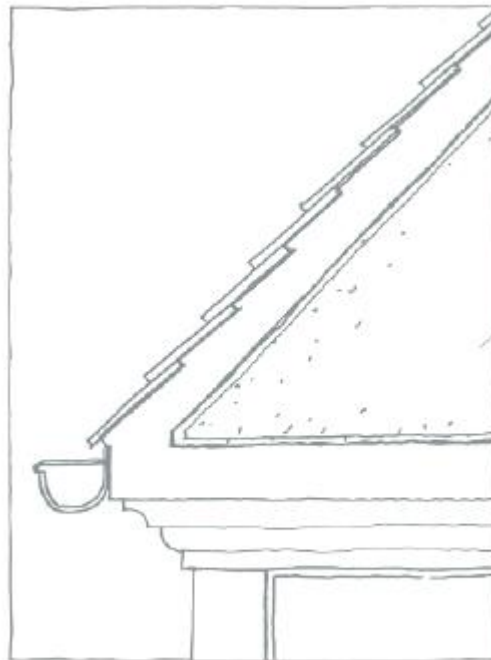


Zwerchhaus

Gesimse:

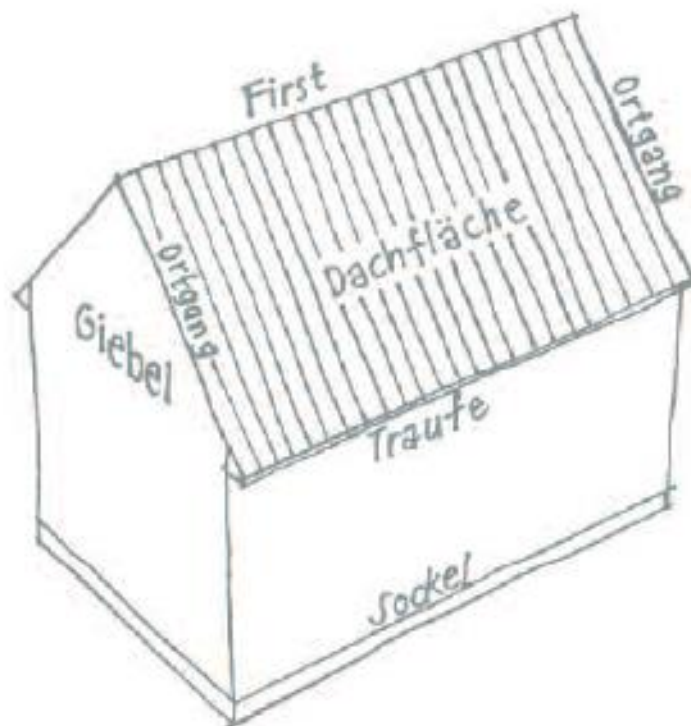


Kastengesims, Unterseite meist bemalt

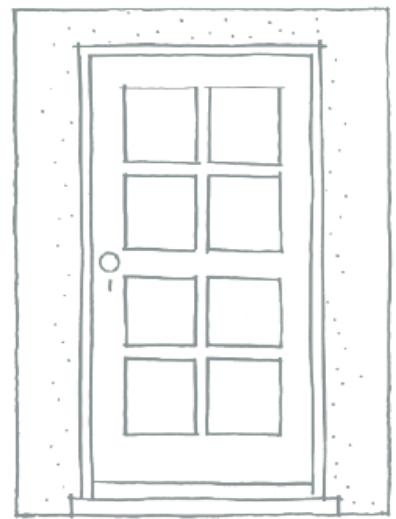
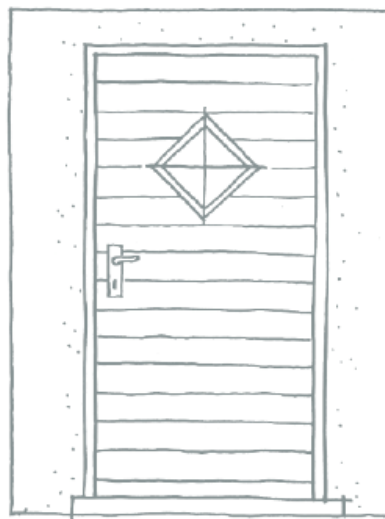
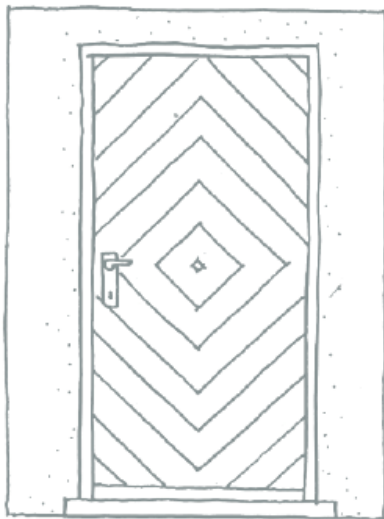
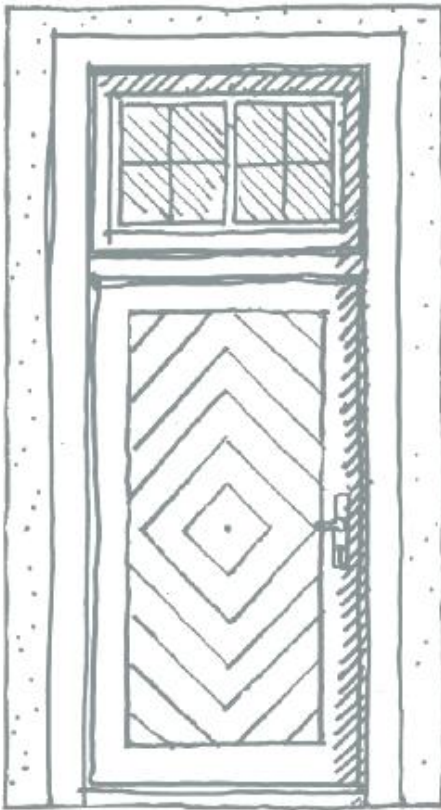


Mauergesims verputzt

Bauteile und Begriffe zur Dachkonstruktion:

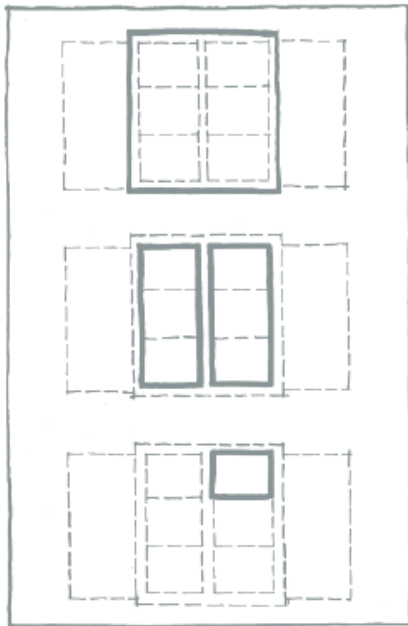


Beispiele für Haustüren:



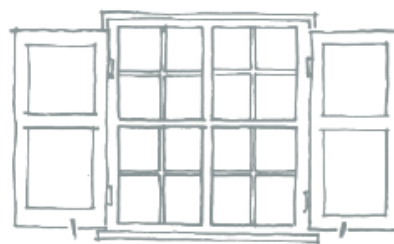
Fenster:

Binnenteilung für Stockwerksfenster



Sprossenfenster mit abgesetzten Putzfeldern (Putzfasche)

Sprossenfenster mit Klappläden



Verschiedene Möglichkeiten der Fensterteilung

Schaufenster:



Gegliedertes Schaufenster

Anlage 3:
Kenntnisgabepflichtige Vorhaben

1. Gebäude und Gebäudeteile

- a) Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, bis 40 m³ Brutto-Rauminhalt,
- b) Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis 3 m und einer Grundfläche bis zu 30 m²,
- c) Fahrgastunterstände, die dem öffentlichen Personenverkehr oder der Schülerbeförderung dienen,
- d) Gebäude für die Wasserwirtschaft oder für die öffentliche Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Gas, Öl, Wärme oder bis 30 m² Grundfläche und bis 5 m Höhe,
- e) Vorbauten ohne Aufenthaltsräume bis 40 m³ Brutto-Rauminhalt,
- f) Terrassenüberdachungen bis 30 m² Grundfläche,
- g) Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m² Grundfläche;

2. Tragende und nicht tragende Bauteile

- a.) Öffnungen in Außenwänden und Dächern von Wohngebäuden,
- b.) Außenwandverkleidungen, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen;

3. Feuerungs- und andere Energieerzeugungsanlagen

- a.) Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung, gebäudeunabhängig nur bis 3 m Höhe und einer Gesamtlänge bis zu 9 m,
- b.) Windenergieanlagen bis 10 m Höhe;

4. Anlagen der Ver- und Entsorgung

- a.) bauliche Anlagen, die dem Fernmeldewesen, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Öl oder Wärme dienen, bis 30 m² Grundfläche und 5 m Höhe, ausgenommen Gebäude,
- b.) bauliche Anlagen zur Gewässerbewirtschaftung;

5. Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen

- a.) Masten und Unterstützungen für Fahnen,
- b.) 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,

- c.) Signalhochbauten der Landesvermessung,
- d.) Blitzschutzanlagen;

6. Behälter, Wasserbecken, Fahrsilos

- a.) Behälter für verflüssigte Gase mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3 t, für nicht verflüssigte Gase mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 6 m³,
- b.) Behälter für wassergefährdende Stoffe mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m³,
- c.) Sonstige drucklose Behälter mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 50 m³ und 3 m Höhe;

7. Einfriedungen, Stützmauern bis 2 m Höhe

8. Pergolen

9. Werbeanlagen, Automaten

- a.) Werbeanlagen bis 1 m² Ansichtsfläche,
- b.) Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung oder für zeitlich begrenzte Veranstaltungen,
- c.) Automaten;

10. Sonstige bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen

- a.) Private Verkehrsanlagen, einschließlich Überbrückungen und Untertunnelungen mit nicht mehr als 5 m lichte Weite im Durchmesser,
- b.) Stellplätze bis 50 m² Nutzfläche je Grundstück,
- c.) Fahrradabstellanlagen,
- d.) Regale mit einer Höhe bis zu 7,50 m Oberkante Lagergut,
- e.) Brunnenanlagen,
- f.) Ausstellungs-, Abstell- und Lagerplätze bis 100 m² Nutzfläche;

Anlagen und Einrichtungen, die mit den in den Nummern 1 bis 10 aufgeführten Anlagen und Einrichtungen vergleichbar sind



 Geltungsbereich

Legende

 stark einsehbar
 kaum einsehbar

überlingen

**Satzung über örtliche
Bauvorschriften zum
Schutz der Altstadt**

Solarkataster - Anlage 4

ohne Maßstab

18.04.2023



Anlage 5 Pflanzliste

Pflanzliste I

Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken sowie Nachpflanzung bei Baumverlust.

Pflanzqualität: Laubbaum, mind. 2xv mB, StU 14-16 (im öffentlichen Raum größere Straßenbäume) oder Obstbaum-Hochstamm, mind. 2xv oB, StU 12-14 cm.

<u>Wissenschaftlicher Name</u>	<u>Deutscher Name (g=großkronig, m= mittelkronig)</u>		
Acer platanoides i.S.	Spitz-Ahorn	g	(auch in Sorten z.B säulenförmig)
Acer campestre	Feldahorn	m	
Carpinus betulus i.S.	Hainbuche	m	(auch in Sorten z.B säulenförmig)
Cornus mas	Kornelkirsche	m	
Juglans regia	Walnuss	g	
Prunus avium	Vogelkirsche	m	
Prunus padus	Frühe Traubenkirschem		Sorten mit durchgehendem Leittrieb (z.B. Schloss Tiefurt)
Quercus robur i.S.	Stiel-Eiche	g	(auch in Sorten z.B. säulenförmig)
Morus alba/nigra	Maulbeerbaum	g	
Sorbus torminalis	Elsbeere	m	
Tilia cordata i.S.	Winterlinde	g	(auch in Sorten z.B. säulenförmig)

Pflanzliste II

Heckenpflanzung auf der Böschung der Retentionsmulde (öffentliche Grünfläche) (M11)

Pflanzqualität: Sträucher, mind. 2xv, Höhe 60-100 cm,

Die Sträucher sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Keine Pflanzenschutzmittel.

<u>Wissenschaftlicher Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Ligustrum vulgare	Liguster (auch i.S. L. atrovirens, halbbimmergrün)
Cornus sanguinea	Hartriegel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Viburnum opulus	Wasser- Schneeball

Hoch- oder Halbstamm-Obstbäumen in regionaltypischen Sorten

Äpfel	
Alkmene	Berner Rosenapfel
Biesterfelder Renette	Brettacher
Ernst Bosch	Französische Goldrenette
Geflammter Kardinal	Gelber Edelapfel
Goldparmäne	Himbeerapfel aus Holowaus
Jacob Fischer	Kaiser Wilhelm
Korbiansapfel	Krügers Dickstiel
Mutterapfel	Ontario
Prinz Albrecht	Wealthy
Wiltshire	Zuccalmaglio
Birnen	
Köstliche von Charneu	Doppelte Philippsbirne
Österreichische Weinbirne	Prinzessin Marianne
Frühe von Trevoux	Vereinsdechantsbirne
Gaishirtle	Schweizer Wasserbirne
Sülibirne	
Kirschen	
Hedelfinger	Sam
Brennkirsche Schwarzer Schüttler	
Zwetschgen	
Hauszwetschge Typ Gunzer	Hauszwetschge Typ Schüfer
Quitte	
Cydonia oblonga	Quitte, Halb- bis Hochstamm