

"Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Wartbergsiedlung"

Aufgrund von § 172 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i. d. F. vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), § 73 (1) Nr. 1, 2 und 5 sowie (3) und (5) und § 74 LBO i. d. F. vom 28. November 1983 (GBl. S. 770; ber. GBl. 1984, S. 519), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1990 (GBl. S. 1) i. V. m. § 4 (1) der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 577; ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 1991 (GBl. S. 860) hat der Gemeinderat der Stadt Pforzheim am 03.05.1994 die "Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Wartbergsiedlung" beschlossen.

Der Wortlaut der Satzung wird nachstehend bekanntgemacht:

ERHALTUNGS- UND GESTALTUNGSSATZUNG WARTBERGSIEDLUNG

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ist im Lageplan mit einer unterbrochenen Linie gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Allgemeine Anforderungen

- (1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Abbruch, die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.
- (2) Die Wohngebäude sollen als Einzel- oder Doppelhäuser mit einem Keller- bzw. Sockelgeschoß, Erdgeschoß und ein bzw. zwei Geschossen im Dachraum erhalten bzw. errichtet werden. Hausgruppen sind in der Regel nur dort zulässig, wo sie derzeit im Bestand vorhanden sind.
- (3) Die Genehmigung 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. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
- (4) Bauliche Anlagen sind bezüglich Lage, Stellung, Größe, Form, Material- und Farbwahl so auszuführen bzw. zu erhalten, daß das Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird.

Nebenanlagen, insbesondere Garagen und Carports, müssen sich gestalterisch den Hauptgebäuden unterordnen.

- (5) Der hohe Anteil an Freiflächen, der für die städtebauliche Anlage charakteristisch ist, darf durch Erweiterungen des Hauptbaukörpers bzw. die Errichtung von Nebenanlagen nur geringfügig verkleinert werden. Baurechtlich erforderliche Stellplätze bleiben hiervon unberührt.

§ 3

Genehmigungspflicht

- (1) Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind die §§ 4 bis 8 dieser Satzung zu beachten.
- (2) Änderungen baulicher Anlagen, die Dächer, Außenwände, Fenster, Türen und Einfriedigungen betreffen, bedürfen der Baugenehmigung. Eine Baugenehmigung ist jedoch nicht erforderlich, wenn die Änderung von baulichen Anlagen oder Bauteilen den Gestaltungsanforderungen dieser Satzung entspricht.

§ 4

Dächer

- (1) Als Dachformen sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansardgiebeldächer zulässig.
- (2) Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Gauben sind als Schlepp- bzw. stehende Gauben auszuführen. Dachflächenfenster sind im ersten Dachgeschoß nicht zulässig, im zweiten Dachgeschoß ausnahmsweise, sofern es nicht mehr als zwei und sie insgesamt der geschlossenen Dachfläche untergeordnet sind.
- (3) Für die Dachdeckung sind naturrote, unglasierte Biberschwanzziegel in Doppel- oder Kronendeckung zu verwenden. Wellfaserzementplatten, natürlicher oder künstlicher Schiefer, Betondachsteine, Metall und Kunststoffe sind nicht zulässig.

§ 5

Außenwände

- (1) Die Umfassungsmauern der Gebäude sind entsprechend dem Bestand als Kalkbruchsteinmauerwerk oder verputzt auszuführen. Giebelfelder sind mit einer Holzlattenverschalung bzw. einem Schindelschirm zu versehen.
- (2) Wandverkleidungen aus Metall, Glas, Keramik, Spaltklinker, geschliffenem Werkstein oder Kunststeinen, Faserzement sowie Kunststoffen aller Art sind unzulässig, ebenso grelle oder glänzende Anstriche.

§ 6

Fenster

- (1) Die Fenster sind als stehende Rechtecke auszuführen.
- (2) Es sind zweiflügelige Fenster aus Holz mit zwei Quersprossen zu verwenden. Zwischen den Scheiben eingelassene Sprossen sind nicht erlaubt.
- (3) Klappläden sind zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Werden zusätzliche Rolläden angebracht, dürfen die Rolladenkästen nicht als außen aufgesetzt sichtbar sein.

§ 7

Türen

- (1) Die Hauseingangstüren sind aus Holz herzustellen. Türen aus Metall, Glas oder Kunststoff oder aus Kombinationen dieser Materialien sind nicht zulässig.
- (2) Es sind nur einflügelige Türen ohne feststehende Seitenteile zulässig.

§ 8

Einfriedigungen

- (1) Die vorhandenen Holzlattenzäune und Kalksteinsockel sind zu erhalten und gegebenenfalls wieder herzustellen.
- (2) Einfriedigungen müssen aus einer Sockelmauer und einem senkrechten Holzlattenzaun bestehen.

§ 9

Befreiungen

Von zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann auf Antrag Befreiung erteilt werden, wenn

- a) Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern oder
- b) die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führt und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 10

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 213 (1) Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigung abbricht oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM 50.000,- geahndet werden.

§ 11

Inkrafttreten

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung tritt diese Satzung in Kraft. Dies gilt auch für die nicht genehmigungspflichtigen Bestimmungen dieser Satzung.

Pforzheim, 16.01.1995

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

gez.

Siegbert Frank
Erster Bürgermeister

Hinweis:

Die Wartbergsiedlung steht nach §
2 DSchG unter Denkmalschutz.

Der Geltungsbereich der Satzung ist aus dem beigelegten Lageplan ersichtlich.

Das Regierungspräsidium hat mit Schreiben vom 22.12.1994 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung gemäß § 73 (5) LBO rechtfertigen würde, nicht geltend gemacht wird.

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung mit Begründung wird beim Planungsamt der Stadt Pforzheim, Östliche Karl-Friedrich-Straße 4 - 6 (Technisches Rathaus), Zimmer 504 - 506, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf Verlangen wird über ihren Inhalt Auskunft erteilt. Mit dieser Bekanntmachung wird die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung rechtsverbindlich.

Etwaige Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften sind nach § 215 (1) Nr. 1 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; etwaige Mängel der Abwägung sind gemäß § 215 (1) Nr. 2 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist hierbei darzulegen.

Sofern die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578; ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. November 1993 (GBl. S. 657) oder aufgrund dieses Gesetzes zustandegekommen sein sollte, so gilt die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustandegekom-

men. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung verletzt worden sind oder wenn der Bürgermeister dem Beschluß nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluß beanstandet hat oder wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach § 4 (4) Satz 2 Nr. 2 GemO geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Auf die Vorschriften des § 44 (3) Satz 1 und 2 BauGB sowie § 44 (4) BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

< Lageplan >

Pforzheim, 03.02.1995

Der Oberbürgermeister

gez.

Dr. Joachim Becker