



**Örtliche Bauvorschrift  
über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen,  
Werbeanlagen und Automaten zur Pflege der  
historischen Altstadt (Altstadtsatzung)**

Im Gegensatz zu vielen anderen historischen Städten ist der Brettener Stadtkern von den Zerstörungen des letzten Krieges verschont geblieben. Dadurch blieb die mittelalterliche Stadtstruktur weitgehend erhalten. Wenn auch in der Phase des wirtschaftlichen Aufschwungs einzelne Eingriffe in den Altstadtbestand nicht vermieden werden konnten, besteht in Bretten doch die Chance, das historische Stadtbild und das ihm eigene Gepräge für die Zukunft zu wahren.

Der Gemeinderat der Stadt Bretten als Vertretung der Bürgerschaft hat sich dafür entschieden, diese Chance zu nutzen, weil Heimat in der Stadt nur dort entsehen kann, wo sich aus architektonischer Vielfalt und geschichtlichem Reichtum eine unverwechselbare Stadtgestalt ergibt, mit der sich die Bewohner identifizieren können. Damit wird zugleich die Lebendigkeit der Altstadt gefördert und der materielle Wert der historischen Bausubstanz erhöht.

Die Altstadtsatzung soll die Gefahren abwehren, die dem historischen Stadtkern aus den verschiedenen Richtungen drohen. Sie schützt nicht nur jene Denkmäler, deren historische oder kunstgeschichtliche Bedeutung unumstritten ist, sondern auch die "anonyme" Bausubstanz sowie die Straßen und Platzräume, die für den Wert eines Stadtbildes und gewachsene städtebauliche Strukturen ebenso wichtig sind. Der Prozess der negativen Veränderung der historischen Substanz vollzieht sich meist in kleinen und kleinsten Schritten. Deshalb muss allen Bürger bewusst werden, dass die Summierung "unbedeutender" Änderungen zu einer schleichenden, zu einer Entstellung oder zur Nivellierung des Stadtbildes führt.

Diese Satzung konkretisiert im Bereich der Stadtbildpflege die Sozialgebundenheit des Eigentums, die sich aus Art. 14 Abs. 2 unseres Grundgesetzes ergibt:

"Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen".

## **Altstadtsatzung Bretten**

Aufgrund von § 111 Abs. 1 und Abs. 2 sowie § 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20.06.1972 (Ges.Bl. S. 351) in der zuletzt geänderten Fassung und von §§ 4 und 11 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 22. Dezember 1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1) in der zuletzt geänderten Fassung hat der Gemeinderat am 5. Mai 1980 folgende Satzung als örtliche Bauvorschrift zum Schutze der Altstadt und zur Pflege des historischen Stadtbildes beschlossen.

### **§ 1**

#### **Allgemeine Bestimmung**

Das Gebiet der Stadt Bretten, das wegen seiner mittelalterlichen Struktur und seines eigenen charakteristischen Gepräges, das es dem Stadtbild verleiht, besonders erhaltungswürdig ist, unterliegt dem Schutz dieser Altstadtsatzung. Ausgenommen sind die Gebiete, für die ein qualifizierter Bebauungsplan besteht.

### **§ 2**

#### **Schutzgebiet**

Das in § 1 bezeichnete Gebiet (Schutzgebiet) ist wie folgt umgrenzt:

Am Seedamm, Am Gottesackertor, Promenadenweg, Am Weißhofer Tor, Withumanlage, Georg-Wörner-Straße, Pforzheimer Straße bis zum Seedamm.

Diese Grenzen des Schutzgebietes sind in der, einen Bestandteil dieser Satzung bildenden, Anlage ersichtlich.

### **§ 3**

#### **Erhaltung des charakteristischen Altstadtbildes**

Bei Neubauten und Veränderung von Bauteilen ist den Gebäuden eine solche äußere Gestalt zu geben, dass diese sich nach den Grundsätzen der §§ 4 bis 10 harmonisch in das Stadtbild einfügen.

## § 4

### Erneuerung von Bauten, Verbauung von Baulücken

#### (1) Erhaltung des Maßstabes

Alle Neubau- und Umbaumaßnahmen haben das Prinzip der Erhaltung des für die Altstadt charakteristischen Maßstabes zugrunde zu legen.

Großbauten in Straßenzeilen, die über mehrere Grundstücke gehen oder die Fassadenlänge von 16 m überschreiten, sind in Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachzone so zu gliedern, dass sie den optischen Eindruck mehrerer aneinandergereihter Baukörper erwecken.

#### (2) Erdgeschosszone

Öffnungen für Haustore (Portale), Schaufenster und Vitrinen sowie die zwischen ihnen verbleibenden Pfeiler sind nach Form und Größe so anzuordnen, dass der Charakter des Erdgeschosses als ein die darüber liegenden Geschosse tragendes Mauerwerk ablesbar bleibt.

Die Stützen von Arkaden, Kolonnaden und Schaufensterfronten sind so anzuordnen, dass sie das tragende Gefüge der darüber befindlichen Geschosse in sinnvoller Weise nach unten fortsetzen bzw. aufnehmen. Ihre Decke ist so zu bemessen, dass die Übertragung der aufruhenden Baumasse optisch sinnfällig gemacht wird (mindestens 30 cm). Der lichte Abstand zwischen den Stützen darf 3,00 m nicht überschreiten. Vollverglaste Erdgeschosszonen sind in der Fassadenfront nicht gestattet. Vollverglasung ist nur bei einer hinter einer Arkaden- oder Kolonnadenreihe zurückgesetzten Schaufensterfront erlaubt. Kragplatten und Vordächer sind nicht zulässig.

Die Fensterflächen müssen mindestens 10 cm hinter der Vorderkante der Umrahmung sitzen.

#### (3) Obergeschosszone

Fenster in Fassaden, mit Ausnahme solcher im Zusammenhang mit Ladenbauten im Erdgeschoss, müssen in eine dem charakteristischen Gepräge des Stadtbildes, insbesondere der näheren Umgebung des Baues eigentümlichen Art und Proportion ausgebildet sein. Die Fensterformate sind in hochrechteckiger Form ggf. mit echter Scheibeneinteilung auszuführen.

Sprossen können von Fall zu Fall vorgeschrieben werden. Der Anstrich der Fenster darf nur in Farben erfolgen, die sich harmonisch in die Färbung der Fassaden einfügen.

Bestehende Klappläden sind zu erhalten bzw. zu erneuern. Fassadenvorsprünge in Form von Erkern sind gestattet, wenn sie sich in Form und Größe in den Gesamtmaßstab einordnen.

#### (4) Dachzone

Die Dächer sind in der für das charakteristische Gepräge des Stadtbildes eigentümlichen Form (z.B. Satteldach, Krüppelwalmdach oder Walmdach) auszuführen.

Flachdächer sind nur für An- und Nebenbauten außerhalb der Straßenfront zulässig.

Die Dachlage bei Neubauten – ob Giebel oder Traufe zur Straße – ist vom Gesamtstraßenbild (Ensemblewirkung) abhängig. Als Dachneigung ist nur die der Brettener Altstadt-Dachlandschaft charakteristische Steildachform zulässig. Dies bedeutet, steiler als 46 Grad.

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte müssen in Form und Größe dem Gesamtdach angepasst sein und dürfen nur einen geringen Teil der Dachfläche einnehmen. Sie sind straßenseitig nur in Form von Einzelgaupen zulässig. Legfenster können in besonderen Fällen zugelassen werden, wenn ihre Größe 50 x 60 cm nicht überschreitet. Ihre Zahl darf höchstens die Hälfte der Fenster des nächstfolgenden Vollgeschosses betragen.

Dacheinschnitte sind nur auf der Rückseite zulässig, wenn diese nicht unmittelbar an einem öffentlichen Verkehrsraum gelegen ist. Bei geschlossener Blockbebauung kann die rückwärtige Dachfläche flacher geneigt sein.

Orgänge und Traufen sind in herkömmlicher, ortsüblicher Weise auszubilden. Bei neu errichteten oder sanierten Bauten ist nur eine Antenne zulässig.

Für die Dachdeckung dürfen nur altstadttypische Materialien verwendet werden, die sich in der Form und im Farbton den Nachbardächern anpassen.

## § 5

### **Haustore und Haustüren**

- (1) Für das charakteristische Gepräge des Stadtbildes eigentümliche Haustore und Haustüren sind zu erhalten. Insbesondere betrifft dies auch die Erhaltung alter Türdrücker, Glockenzüge, Torbeschläge, Schmiedeeisenzierate und dergleichen.
- (2) Die Haustore und Haustüren und ihre Umrahmung aus Stein oder Putz dürfen nicht durch Ladenbauten, Schaufenster, Vitrinen und dgl. überbaut oder teilweise verdeckt werden. Auch in den steinernen oder verputzten Gewänden der Haustore dürfen keine Vitrinen oder ähnliche Einrichtungen angebracht werden.
- (3) Bei der Erneuerung von Haustoren sind die Haustorflügel als glatt gestemmte, aufgedoppelte oder mit Fries und Füllung versehene Flügel auszubilden.
- (4) Schilder und Aufschriften an den Hauseingängen sind nur in kleinem Format und nicht aus grellfarbigem Material zulässig.

## § 6

### **Materialien der Fassaden**

Verkleidungen von Pfeilern, Sockeln und sonstigen Wandflächen sind in einem Material bodenständiger Art herzustellen. Die Verwendung von blankem oder eloxiertem Metall, poliertem Naturstein, Asbestzement, Glas oder Mosaik sowie Kunststoffen ist unzulässig.

## § 7

### Farbgebung

Solange kein Farbleitplan besteht, sind alle Neuanstriche farblich und Fassadenrenovierungen materialmäßig mit dem Stadtbauamt abzustimmen und genehmigen zu lassen.

## § 8

### Anforderungen an Werbeanlagen, Hinweisschilder und Automaten

#### (1) Einfügung in das Stadtbild

- a) Schilder, Reklameaufschriften, Werbe- und Firmenzeichen sowie Automaten an den Fassaden sind nur in einer Form, Art und Größe zulässig, die sich harmonisch in das gesamte Bild der Fassade einfügen.  
Die Reklameschilder dürfen nur in der Erdgeschosszone angebracht werden.  
In Obergeschossfenstern und auf Dächern dürfen Reklameaufschriften, Werbe- und Firmenzeichen nicht angebracht werden.  
Alte schmiedeeiserne Stechschilder sind möglichst zu erhalten.
- b) Im Bereich des Marktplatzes sind Stechschilder nur in handwerklich durchgeführter Einzelausführung zulässig.

#### (2) Beschränkung der Werbezonen

- a) Als Werbezone, die für den Bezug der Werbeflächen maßgebend sind, gilt die Fläche, die begrenzt wird von den Oberkanten der Erdgeschossfenster und einer gedachten Linie 50 cm unter den Fensterbänken des ersten Obergeschosses sowie den entsprechenden Gebäudekanten.
- b) Die äußere Umrissfläche von Werbeelementen und Schriftzügen darf bei Einzelanlagen 1/4 und bei Errichtung mehrerer unterschiedlicher Werbeanlagen 2/3 der in der zulässigen Werbezone vorhandenen Wandflächen nicht überschreiten.

#### (3) Anordnung an den Bauwerken

- a) Gebäude oder Bauteile von wissenschaftlicher, künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung dürfen durch Werbeanlagen in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden.
- b) Die Werbeelemente dürfen die Kanten einzelner Architekturelemente, auf denen sie angebracht sind, nicht verdecken oder überschneiden.  
Von Gesimsen und Gebäudekanten ist daher ein ausreichender Abstand einzuhalten.
- c) Einzelbuchstaben sind der Maßstäblichkeit der einzelnen Bauwerke und der Werbezone anzupassen. Sie dürfen das Maß von 35 cm nicht überschreiten.  
Als Ausnahme kann je nach Gebäudegröße und Sichtbedingungen ein Maß bis zu 50 cm zugelassen werden.

- d) Körperhafte Schrift- und Werbeträger (Transparente, Hintergrunds- oder Kontrastflächen, Farbfelder, Leuchtkastentafeln u.ä.) dürfen als Einzelstück je nach Gebäudegröße und Sichtbedingungen die in Ziffer 2 b angegebenen Maße nicht überschreiten und höchstens 15 cm tief sein.  
Die seitlich die Konstruktionstiefe der Leuchtkästen oder Buchstaben abdeckenden Flächen sind lichtundurchlässig auszubilden.
  - e) Stechschilder dürfen die Höhe von 55 cm bei einer maximalen Ausladung von 65 cm nicht überschreiten. Der Abstand zum Gebäude soll 10 cm betragen.
  - f) Regellose Häufungen von Werbeanlagen sowie störende Wiederholungen sind unzulässig.  
Für jede in einem Gebäude ansässige Betriebsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig.
  - g) Eine aus mehreren Teilen bestehende Werbeanlage muss einheitlich gestaltet werden.
  - h) Hinweisschilder sind nur am Ort der Leistung und nur bis 0,2 qm Einzelfläche zulässig.
- (4) Farbwirkung und Anpassung an die Umgebung
- a) Bei allen Werbeanlagen, insbesondere beleuchteten, sind grelle Farben und störende Beleuchtungsstärke zu vermeiden. Dabei ist jeweils die Umgebungshelligkeit zu berücksichtigen. Blendungen dürfen nicht eintreten.
  - b) Lichtwerbung mit Wechselschaltungen sind unzulässig.
- (5) Automaten
- a) Automaten sollen nur in Gebäudenischen, Passagen oder als Bestandteile von Schaufensteranlagen angebracht werden.
  - b) Das Anbringen oder Aufstellen von Automaten an Pfeilern und Wandabschnitten der Gebäude ist unzulässig, wenn dadurch Architekturformen in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.
  - c) Die Farben der Automaten müssen der Farbgestaltung des Gebäudes angepasst sein.
- (6) Anschläge
- a) Anschläge außerhalb genehmigter Werbeflächen sind unzulässig.
  - b) Als Werbe- und Anschlagflächen sind unter Berücksichtigung der Grundsätze des § 6 nur Tafeln bis zu einer Größe von 4 x DIN A 1 oder Anschlagssäulen zulässig.
  - c) Das Zukleben von mehr als 30 % der jeweiligen Schaufensterflächen mit Werbungen und das Bekleben und Anstreichen von Fensterscheiben mit Werbungen oder werbewirksamen Formen ist in den Obergeschossen unzulässig.

**§ 9**

**Einfriedigungen**

Die Einfriedigungen sind genehmigungspflichtig, sie dürfen nur als verputzte bzw. Natursteinmauern, handwerklich gefertigte eiserne Gitter oder Holzzäune gestaltet werden.

**§ 10**

**Fachwerkbauten**

Wertvolle und erhaltenswerte Fachwerkbauten dürfen nicht zugeputzt werden.

**§ 11**

**Ordnungswidrigkeiten**

Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung können gemäß § 112 Abs. 1 Nr. 6 sowie den Absätzen 2 und 3 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 50.000 DM geahndet werden.

**§ 12**

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG in Kraft.

**Hinweise**

- a) Es ist darauf hinzuweisen, dass Maßnahmen, die Kulturdenkmale oder die Umgebung von Kulturdenkmalen von besonderer Bedeutung betreffen, in jedem Fall einer denkmal-schutzrechtlichen Genehmigung bedürfen und dass Einschränkungen und Auflagen des Denkmalschutzes im Einzelfall über die Festlegung der Altstadtsatzung hinausgehen können.
- b) Für Fachwerckfreilegungen können Zuschüsse beim Landesdenkmalamt, beim Landkreis Karlsruhe und der Stadt beantragt werden. Die Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu stellen. Diese Maßnahmen müssen vom Landesdenkmalamt vor Beginn genehmigt sein.  
Der Landkreis Karlsruhe und die Stadt Bretten binden ihre Zuschüsse an die Bewilligung durch das Landesdenkmalamt.

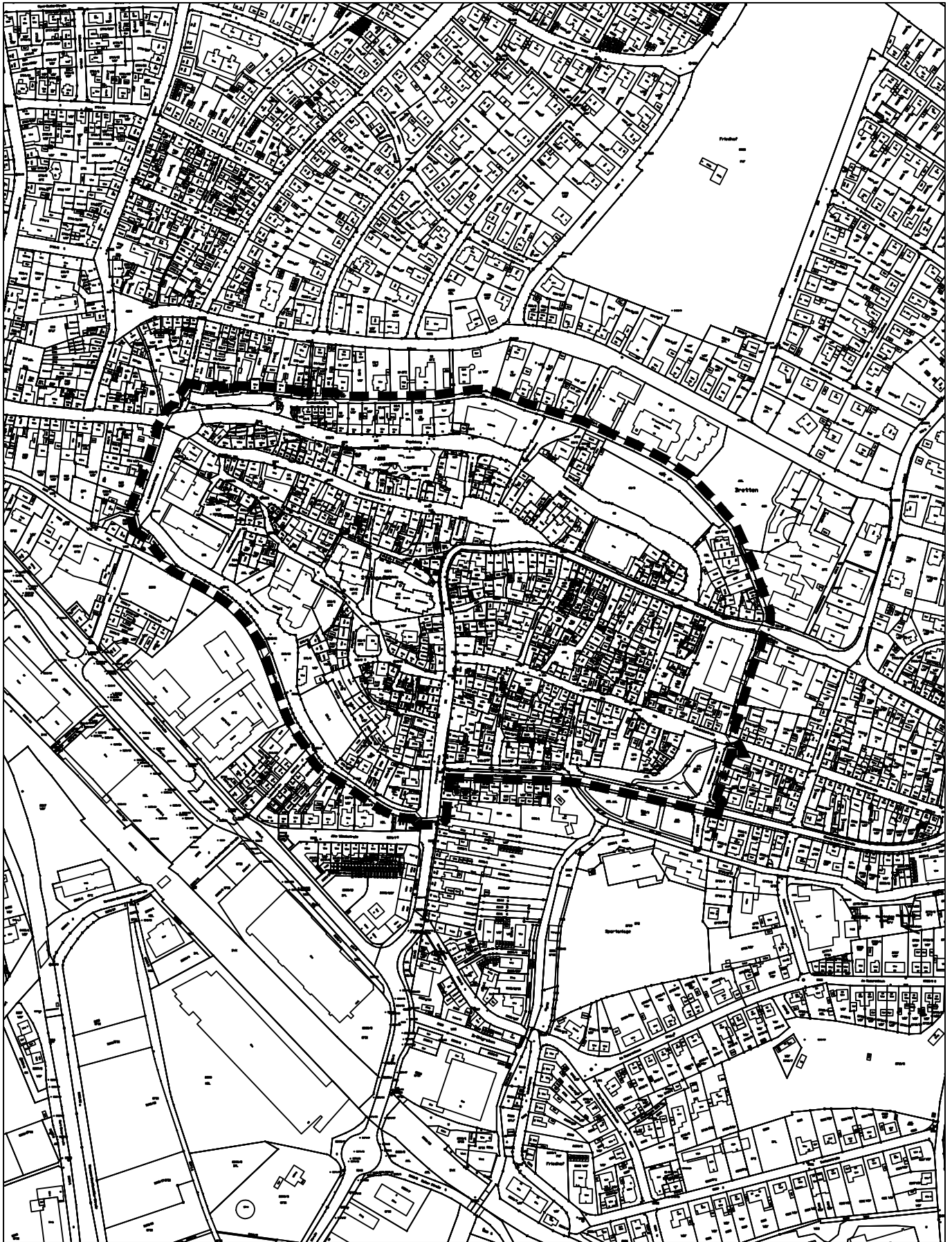
**Ausgefertigt:**

Bretten, den 5. Mai 1980

gez. Leicht  
Oberbürgermeister



<b>Altstadtsatzung</b>		
<b>Aktenzeichen</b>	623.60	
<b>Erst- bzw. Neufassung</b>	Vorlage-Nr.:	---
	Beschlussfassung im Gemeinderat:	05.05.1980
	Bekanntmachung:	n.b.
	Ort der Bekanntmachung:	n.b.
	Inkrafttreten:	n.b.
<b>Verantwortliches Amt</b>	Stadtentwicklung und Baurecht	



# Altstadtsatzung Bretten

Abgrenzungsplan - Stand: Dezember, 2017

Maßstab 1:5000

Stadtentwicklung und Baurecht

