



Stadt Vogtsburg i.K.



Örtliche Bauvorschriften „Stadtkern Burkheim“  
in der Fassung der 2. Änderung

Stand 26.08.2024

„LESEEXEMPLAR“

**Satzung**  
**der Stadt Vogtsburg i.K.**  
**über örtliche Bauvorschriften im Stadtkern Burkheim**  
**in der Fassung der 2. Änderung**

**Präambel**

Das Erscheinungsbild von Burkheim wird geprägt durch die Anlage und die alte Bebauung des Stadtkernes:

- die Mittelstadt mit der breiten Marktstraße (Rathausplatz) zwischen dem Oberen Tor und dem Schloss,
- die Oberstadt mit der Kirche und
- die Unterstadt, das frühere Wohnviertel der Fischer.

Baulich bestimmend sind das Rathaus, das Pfarrhaus, die Zierfachwerkhäuser, die Steinbauten aus der Zeit der Spätgotik, der Renaissance und des Barock, die geschlossenen Hofanlagen, die kleinen Häuser der Unterstadt und die Stadtmauer.

In Zusammenarbeit mit dem Landesdenkmalamt wurde bereits frühzeitig eine Ortsbild- und Gestaltungsanalyse erarbeitet. Typische ortsbildprägende historische Baudetails sind Grundlage für die Festsetzungen dieser Satzung.

Die Satzung soll entsprechend der Wertigkeit des historischen Stadtbildes zum Schutz historischer Bauten und Anlagen und zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes beitragen.

Die durch die Ortskernsanierung in den letzten 20 Jahren erreichte Gestaltungsqualität und -homogenität gilt es für die Zukunft zu bewahren. Zielstellung ist die behutsame Weiterentwicklung und Anpassung der Gestaltungsvorgaben im Hinblick auf den zunehmenden Druck bezüglich der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie auf die erhöhten Anforderungen im Bereich der Energieeinsparung bzw. der Nutzung regenerativer Energien. Insgesamt ergibt sich die zu bewahrende Wertigkeit und Homogenität des Stadtzentrums aus dem Zusammenspiel einer Vielzahl von Einzeldetails – der Gestaltungsqualität der einzelnen Bauteile und Bauelement am Gebäude.

Die Satzung dient der Durchführung baugestalterischer Absichten, der Erhaltung schützenswerter Bauteile, dem Schutz von Bauten, Straßen und Plätzen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung sowie dem Schutz von Kulturdenkmälern.

Aufgrund des § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. 422) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) hat der Gemeinderat der Stadt Vogtsburg i.K. am 19.11.2024 folgende Satzung in der Fassung der 2. Änderung beschlossen:

## **§ 1**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

1. Diese Satzung gilt für den historischen Stadtkern des Stadtteiles Burkheim in dem als *Anlage 1* beigefügten Lageplan.
2. Der räumliche Geltungsbereich schließt die gemäß § 19 DSchG geschützte „Gesamtanlage Burkheim“ und angrenzende, im städtebaulichen Zusammenhang zu betrachtende Bereiche ein.

## **§ 2**

### **Sachlicher Geltungsbereich**

1. Diese Satzung gilt für alle genehmigungs-, kenntnisgabepflichtigen und verfahrensfreien baulichen Anlagen und Gebäude gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung, sofern sie vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar sind. Zu beachten ist hier aber die Sichtbarkeit aus dem umgebenden Landschaftsraum heraus.
2. Es gilt § 2 Abs. 12 LBO entsprechend, soweit nichts anderes bestimmt.
3. Unberührt hiervon bleiben die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes und die geltenden Regelungen der Verordnung über die „Gesamtanlage Burkheim“.
4. Unberührt bleiben außerdem Vorschriften von Bebauungsplänen, deren Geltungsbereich durch diese Satzung berührt wird.

### § 3

#### **Kenntnisgabepflicht**

1. Abweichend von § 50 LBO ist die Errichtung, Herstellung, Aufstellung, Anbringung, der Einbau und die Änderung der in *Anlage 2* aufgeführten baulichen und anderen Anlagen kenntnisgabepflichtig.

### § 4

#### **Allgemeine Anforderungen**

1. Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, das Charakteristische des Satzungsgebietes gemäß der Präambel, der Begründung und der „Ortscharakteristik Burkheim“, Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, vom Januar 1992 (*Anlage 3*), zu bewahren. Insbesondere sollen die typischen baulichen Gestaltungsmerkmale erhalten oder wieder aufgenommen werden, um die Eigenart des Gebietes zu sichern und zu fördern. Im Vordergrund steht neben der Erhaltung wertvoller, historischer Bausubstanz die Sicherung der den historischen Ortskern prägenden Merkmale.
2. Bei baulichen Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten, ist darauf zu achten, dass der Gebäudetyp, Art und Größe der Baukörper, Ausbildung des Daches, Gliederung der Straßenfassade in Verhältnis und Ausbildung der Gebäudeöffnungen, Material und Farbgebung, insbesondere hinsichtlich der in §§ 5 bis 18 beschriebenen Gestaltungsmerkmale, erhalten oder hergestellt werden, um das vorhandene überlieferte Straßen- und Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

### § 5

#### **Baukörper**

1. Jeder Baukörper muss im Ensemble als Einzelheit erkennbar sein und muss sich in seinen Maßen und Proportionen in die umgebende Bebauung einfügen. Benachbarte Baukörper müssen durch unterschiedliche Traufhöhen, Gesimshöhen, Brüstungs- oder Sturzhöhen voneinander abweichen. Dazu können Kniestöcke zugelassen oder vorgeschrieben werden.
2. Bei baulichen Änderungen im Bestand und nach Abbruch und Wiederaufbau ist die Höhe der bestehenden bzw. bisherigen Gebäude maßgebend, bei Neubauten die Traufhöhe der straßenseitig in Bauflucht angrenzenden Gebäude. Aus städtebaulichen und

gestalterischen Gründen sind nach Vorgabe des Ensembles und/oder des Straßenbildes geringfügige Abweichungen zulässig.

## **§ 6**

### **Fassadengestaltung**

1. Die Fassaden müssen das klar ablesbare Prinzip der herrschenden Horizontal- und Vertikalgliederung erkennen lassen.
2. Die Straßenfassade ist in der ortsüblichen Form mit überwiegenden Wandanteilen als Lochfassade mit aufrechtstehenden rechteckigen Fenster- und Türöffnungen auszubilden. Die Wandöffnungen sind mit Gewänden oder entsprechend wirksamen Putzfaschen zu versehen.

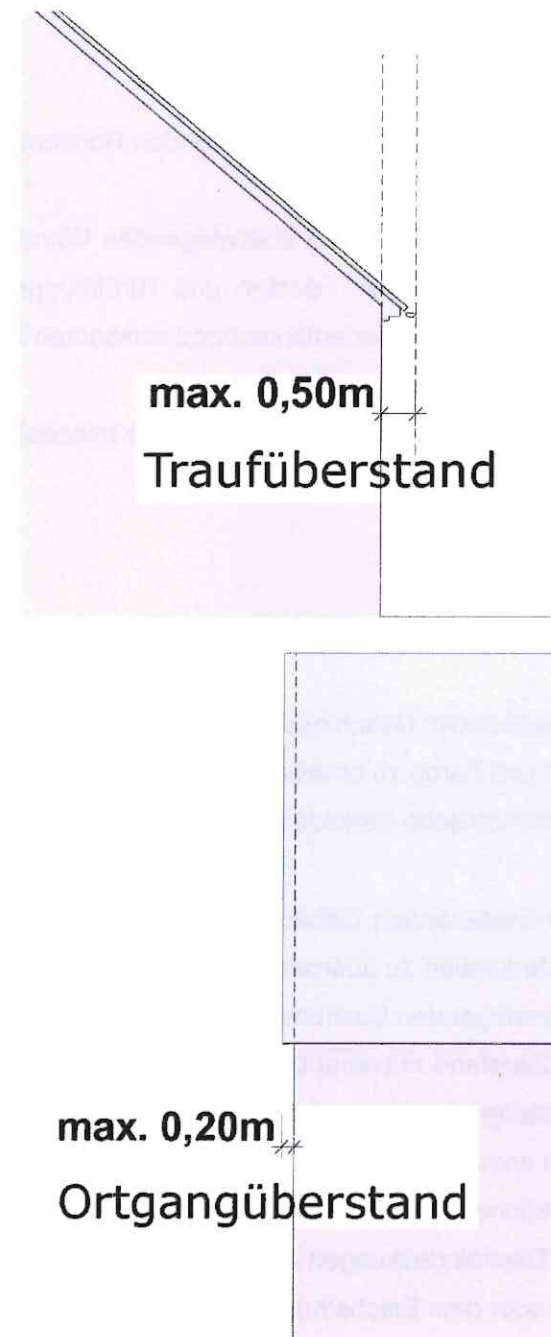
Der Abstand zwischen den Fenstern bzw. Fensteröffnungen muss mindestens 0,5 der Fensterbreite betragen.

## **§ 7**

### **Erhaltung und Gestaltung der Dachlandschaft**

1. Die Dachlandschaft ist in ihrer Einheitlichkeit, Geschlossenheit und Lebendigkeit in Bezug auf Dachform, Gliederung, Material und Farbe zu erhalten.
2. Für die Hauptbaukörper sind nur symmetrische Satteldächer und Walmdächer mit mindestens 40° Dachneigung zulässig.
3. Dachform und Dachneigung eines bestehenden Gebäudes sind bei Neu- oder Umbaumaßnahmen in den wesentlichen Merkmalen zu übernehmen.
4. Entsprechend den ortsüblichen überwiegenden Dachüberständen sind als Traufüberstand maximal 0,50 m und als Ortgangüberstand maximal 0,20 m zulässig (s. hierzu Prinzipskizze). Traufgesimse sind als Kastengesimse aus profilierten Brettern herzustellen, als Ortgangabschluss sind Zahnleisten anzubringen.
5. Bei Nebengebäuden und Garagen können ausnahmsweise geringere Dachneigungen und andere Dachformen sowie andere Dacheindeckungen zugelassen werden, wenn dies mit dem historischen Erscheinungsbild oder dem Erscheinungsbild der umgebenden Gebäude und des Straßenzuges vereinbar ist; dies gilt auch bei rückwärtigen Anbauten und Hofüberbauungen, wenn dies nicht gegen die grundlegenden Ziele der Satzung verstößt.

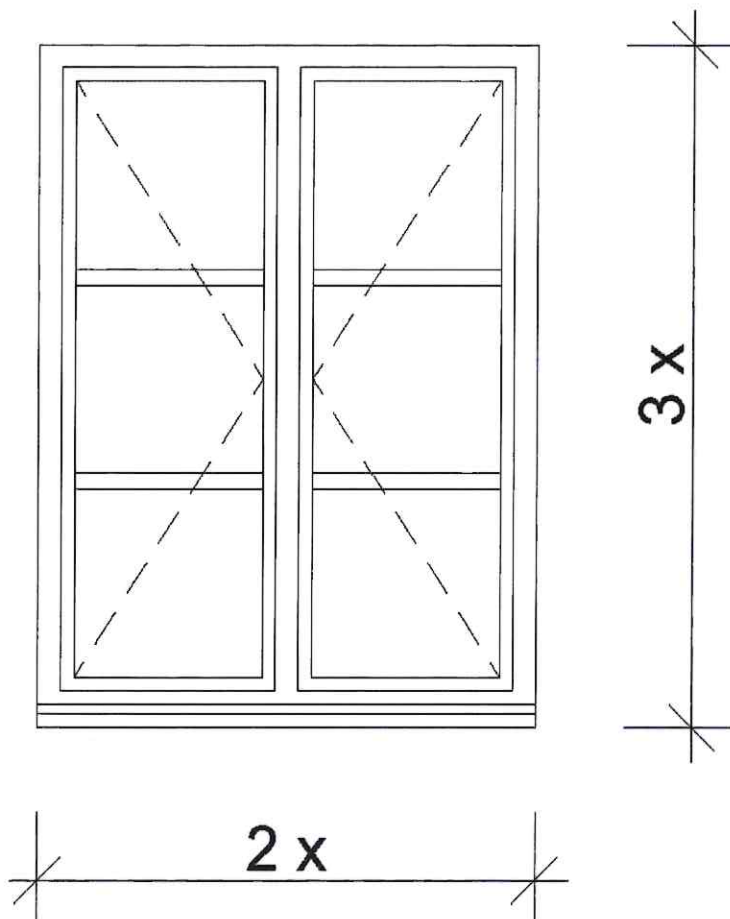
6. Für Dacheindeckungen einschließlich Dachaufbauten sind rote bis rotbraune, nicht engobierte Tonziegel als Biberschwanz oder Falzbiber zu verwenden. Innerhalb einer Dachfläche sind nur einheitlich gefärbte Ziegel zulässig.



Prinzipskizze Trauf- und Ortgangüberstand

## § 8 Fenster

1. Fenster sind in stehenden, rechteckigen Formaten möglichst mit einem Seitenverhältnis von mindestens 3:2 / Höhe zu Breite (Fensteröffnung Rohbaumaß) herzustellen.  
Fenster ab 0,3 m<sup>2</sup> Glasfläche sind in allen Geschossen mehrflügelig, mit Unterteilung durch glasteilende Sprossen und nur in Holz, weiß gestrichen, auszuführen.  
Fenster bis zu einer Breite von 1,00 m können ausnahmsweise einflügelig ausgeführt werden. Zur Beurteilung der Gestaltung ist eine Musterzeichnung von den betreffenden Fenstern mit ersichtlicher Profilierung im Maßstab 1: 20 vorzulegen.  
Gaubenfenster sind gemäß obigen Festsetzungen in Holz, dunkel gestrichen, auszuführen.



Prinzipische Skizze Fensterformat und Fensterteilung

2. Lichtöffnungen mit Glasbausteinen oder verspiegelte Glasscheiben sind nicht zugelassen.
3. Es sind Klappläden, wo vorhanden, zu erhalten bzw. neu anzubringen. Glatte Klappläden sind in Holz auszuführen. Bei Lammellenläden sind Ausführungen in Metall zulässig. Es sind keine glänzenden Oberflächen zulässig.

Zusätzlich zu den Klappläden können bei Neubauten ausnahmsweise Rollläden zugelassen werden, wenn der Rollladenkasten verdeckt im Mauerwerk angebracht ist.

4. Ziffern 1 bis 3 gelten nicht für Schaufenster.

Schaufenster sind nur im Erdgeschossbereich zulässig. Sie dürfen keine verspiegelten, farbigen oder getönten Glasscheiben erhalten.

Die Schaufensterrahmen sind aus Holz oder Metall, jedoch nicht aus glänzenden Materialien herzustellen und mindestens 15 cm hinter die Fassade zurückzusetzen.

Das Gliederungsprinzip der Gesamtfassade sowie die Maßstäblichkeit zu den Öffnungen im Obergeschoss sind zu berücksichtigen.

Schaufenster mit einer Breite von über 1,30 m sind durch Mauerwerkspfeiler zu gliedern.

Schaufenster dürfen nicht tiefer als die Oberkante des Sockels angelegt werden. Der Abstand zwischen Unterkante Schaufenster und Oberkante Gehweg bzw. Straße muss mindestens 50 cm betragen. Ausnahmen können für gastronomische Betriebe mit Außenbewirtschaftung zugelassen werden.

Beklebung und Bemalung in Form von Werbung sind nur im Rahmen der Gestaltungsvorgaben für Werbeanlagen zulässig.

Es ist die Abstimmung mit der Gemeinde bezüglich der baulichen Gestaltung von Schaufenstern erforderlich.

Für gewerbliche Nutzungen sind Ausnahmen von den Regelungen für Schaufenster zulässig, wenn das Vorhaben den Zielstellungen der Satzung entspricht.

## **§ 9**

### **Türen**

1. Hauseingangstüren sind in Holz natur, oder in hellen Farben lasiert bzw. lackiert herzustellen.
2. Glaseinsätze sind mit maximal 1/3 der Türblattbreite bzw. Türblatthöhe (je Flügel) zulässig. Die Verglasung muss sich in der oberen Hälfte des Türblattes befinden.
3. Fenstertüren (Fenster ohne Brüstung) sind nur auf vom Straßenraum abgewandten Seiten bzw. bei rückwärtigen Gebäuden zulässig. Sie müssen in ihrer Größe, Proportion und



Gliederung mit Sprossen den Regelungen nach § 8 Ziffer 1 entsprechen. Fenstertüren sind nicht als Hauseingangstüren zulässig.

## **§ 10**

### **Außentreppen**

1. Außentreppen bzw. Stufen sind als Blockstufen, Oberfläche in Sandstein oder Kalkstein nicht poliert ausnahmsweise in entsprechend aussehendem Material auszuführen. Fliesen sind nicht zulässig.

## **§ 11**

### **Einfriedigungen und Hoftore**

1. Gemauerte Einfriedigungen, Torbogen, überdachte Toreinfahrten, Lattenzäune aus senkrechten Latten sind entsprechend ihrer historischen Eigenart und Form zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Einfriedigungsmauern sind zu verputzen, soweit es sich nicht um historisches Sichtmauerwerk handelt.  
Zur Abdeckung sind Dachziegel, Natursteine oder ausnahmsweise entsprechend aussehendes Betonmaterial zu verwenden.  
Die Farbgestaltung ist auf die zugehörige Gebäudeeinheit, auf die umgebenden Gebäude und auf das gesamte Straßenbild abzustimmen.
2. Die Höhe der Einfriedigung darf 1,60 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist Oberkante Gehweg bzw. wo kein Gehweg vorhanden, Oberkante Straße.
3. Ausnahmsweise können Einfriedigungen auch als Hecken (heimische bzw. ortstypische Pflanzen) oder als Holzlattenzäune mit senkrechtstehenden Latten (Staketenzäune) zugelassen werden.
4. Hoftore, Kellertore und Garagentore sind als Flügeltore aus Holz zu fertigen. Mit Holz verdeckte Metallrahmenkonstruktionen sind zulässig.  
Aus technischen Gründen oder aus Gründen der Verkehrssicherheit kann ausnahmsweise ein als Flügeltor gestaltetes Kipptor mit den vorgenannten Materialien zugelassen werden.

## § 12

### **Material und Farbgebung der Fassadenoberflächen**

1. Außenwandflächen sind mit feinkörnigem, deckendem Putz zu versehen. Nicht zugelassen sind Verkleidungen sowie grob gemusterte oder modische Putztechniken.
2. Außenwandflächen von Nebengebäuden können ausnahmsweise mit grobem Putz versehen werden.
3. Holzverschalungen an Nebengebäuden können ausnahmsweise zugelassen werden.
4. Vorhandenes Sichtfachwerk ist zu erhalten. Die Farbgestaltung muss in Holzfarben („Brauntöne“) erfolgen.
5. Die Farbgestaltung der Gebäude ist auf die umgebenden Gebäude und auf das Gesamtbild des Straßenraumes abzustimmen.
6. Die einzelnen Gebäude müssen farblich voneinander abgesetzt werden. Bei Doppelhäusern oder in einer baulichen Einheit errichteten Gebäuden können hierzu Ausnahmen erlassen werden.
7. Außenwandflächen sind zu mindestens 80% als hell getönte Putzflächen auszubilden: zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:
  - Abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5% und höchstens 10% und einem Buntanteil von höchstens 2%
  - reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5% und höchstens 10%
  - Farben mit einem Schwarzanteil von mindestens 5% und höchstens 10% und einem Buntanteil von höchstens 10%

Hinweis: Grundsätzlich ist die Farbgestaltung vor der Ausführung mit der Gemeinde abzustimmen. Hierzu wird die Anfertigung von Farb- und Putzmustern empfohlen.

## § 13

### **Dachaufbauten und Dachflächenfenster**

1. Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zulässig, wenn die nachfolgenden gestalterischen Grundsätze eingehalten werden:
  - Dachaufbauten sind in Form von Schleppegauben zulässig. Negativgauben und Dach-einschnitte sind nicht zulässig. Die Dachneigung von Schleppegauben muss mindestens 20° betragen.

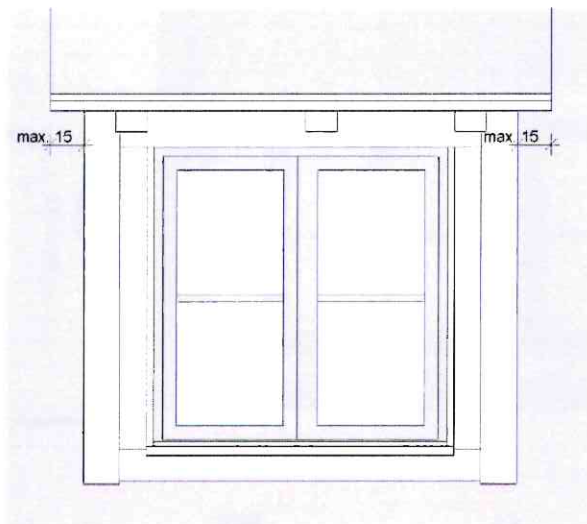
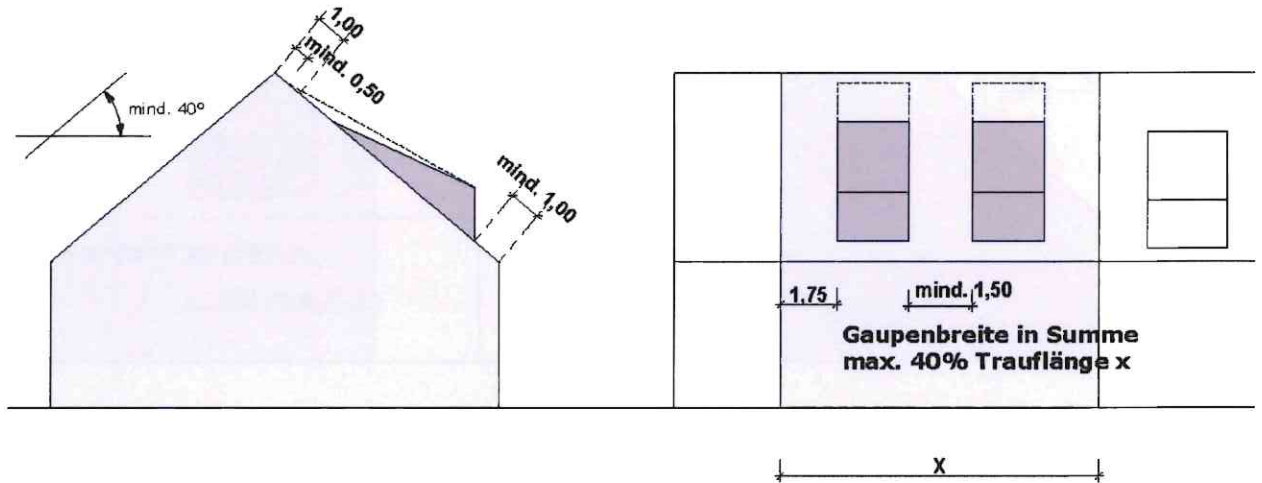
- Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen nicht in 2. Reihe (übereinanderliegend) angeordnet werden.
- Dachflächenfenster sind nur als einzelne kleinere Luken als stehende Formate mit einem Seitenverhältnis Breite zu Höhe von 2:3 zur Belichtung von Bühne, Dachspitz mit einer Größe von max. 0,50 m<sup>2</sup> zulässig; Formate größer 0,50 m<sup>2</sup> sind nur in Ausnahmefällen zulässig (Notausstieg / 2. Rettungsweg).
- Vertikale und horizontale Lichtbänder sind an Hauptgebäuden nicht zulässig. An Nebengebäuden sind sie nur nach Einzelfallabstimmung in Ausnahmefällen zulässig.
- Der Abstand der Dachaufbauten und Dachflächenfenster zum First (parallel zur Dachfläche gemessen) soll nach Möglichkeit 1,00 m, muss mindestens jedoch 0,50 m betragen. Sie sind jeweils in ihrer Reihe nur mit einheitlicher Höhe des Ansatz- bzw. Fußpunktes zulässig. Alle Gauben sind in einheitlicher Größe und Proportion auszuführen. Der Abstand zur Traufe/Rinne sollte ca. 1,00 m, muss mindestens aber 3 Ziegelreihen betragen.
- Dachaufbauten sind bis höchsten 40% der Trauflänge (Trauflänge gemessen von Ortgang bis Ortgang) zulässig, wobei die Länge der einzelnen Dachaufbauten 4,00 m nicht überschreiten darf. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang (Schnittkante Dachhaut mit der Außenwand) muss mindestens 1,75 m betragen.  
Gauben sind entsprechend den beigefügten Prinzipskizzen zu gliedern; der Aufteilung der Ansichtsfäche sind die Proportionen einer Einzelgaube zu Grunde zu legen (s. Prinzipskizze Einzelgaube). Bei einer Einzelgaube darf das lichte Öffnungsmaß („Fenster“) zwischen den Wangen max. 1,30 m betragen, wobei die Ansichtsfäche der Wangen das Maß von 0,31 m nicht überschreiten darf. Das lichte Öffnungsmaß in der Höhe darf 1,25 m nicht überschreiten.  
Breitere Gauben („Mehrfachgauben) sind als Vielfaches einer Einzelgaube auszubilden; hierbei dürfen die geschlossen Ansichtsfächen zwischen den Fenstern max. 0,20 m breit sein; die lichten Öffnungen („Fenster“) sind mit einer einheitlichen Breite bis max. 1,30 m auszuführen. Das lichte Öffnungsmaß in der Höhe darf 1,25 m nicht überschreiten.
- Zwischen den Gaubenwangen muss der Mindestabstand 1,50 m betragen.
- Die Traufhöhe der Dachaufbauten (gemessen von Unterkante -Schnittpunkt Dachhaut Hauptdach mit Vorderkante Außenwand Dachaufbau bis zum Schnittpunkt Dachhaut mit der Außenwand des Dachaufbaus) wird mit maximal 1,85 m festgelegt.

- Farbe und Material der Dachaufbauten müssen sich der umgebenden Dachfläche anpassen, sodass insgesamt ein guter optischer Zusammenhang zwischen Dachaufbauten und Dach entsteht.

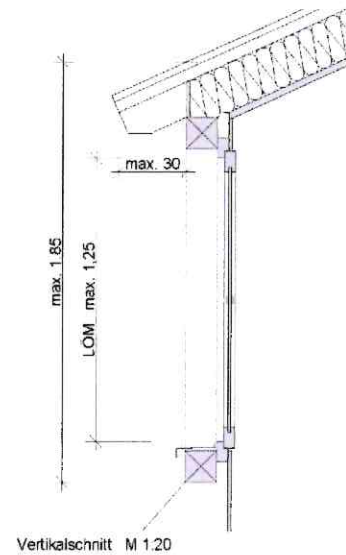
Zu den Gestaltungsvorgaben § 13 Dachaufbauten und Dachflächenfenster:

s. Prinzipskizzen Folgeseiten

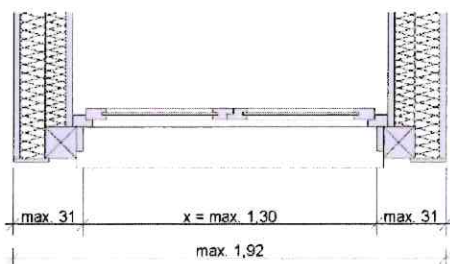
Prinzipiskizze „Einzelgaube“ (maßstäblich)



Ansicht M 1:20

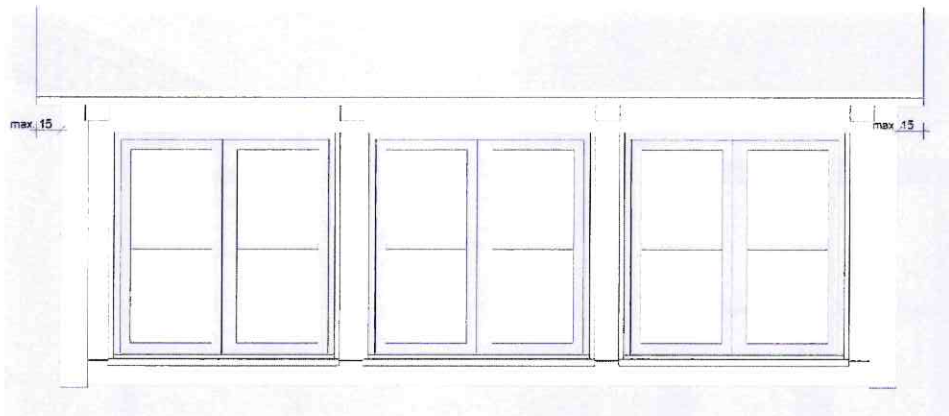
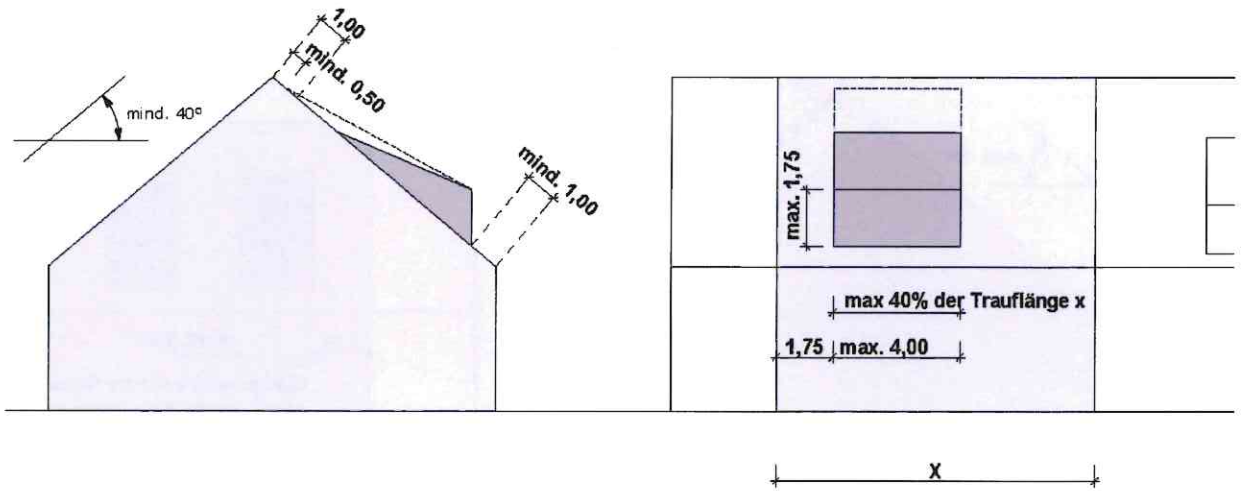


Vertikalschnitt M 1:20

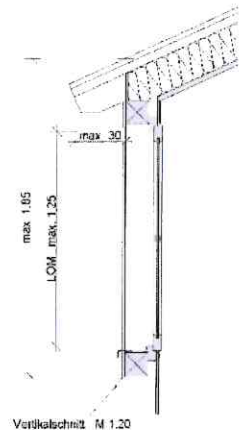


Horizontalschnitt M 1:20

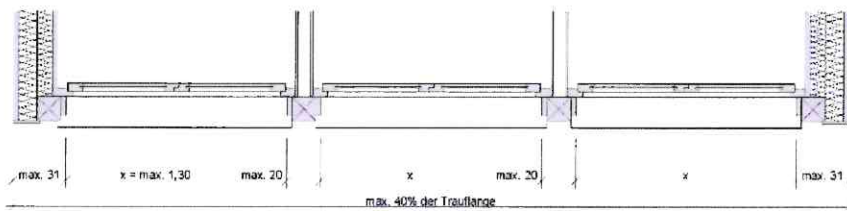
Prinzipskizze „Mehrfachgaube“ (maßstäblich)



Anschicht M 1:20



Vertikalschnitt M 1:20



Horizontalschnitt M 1:20

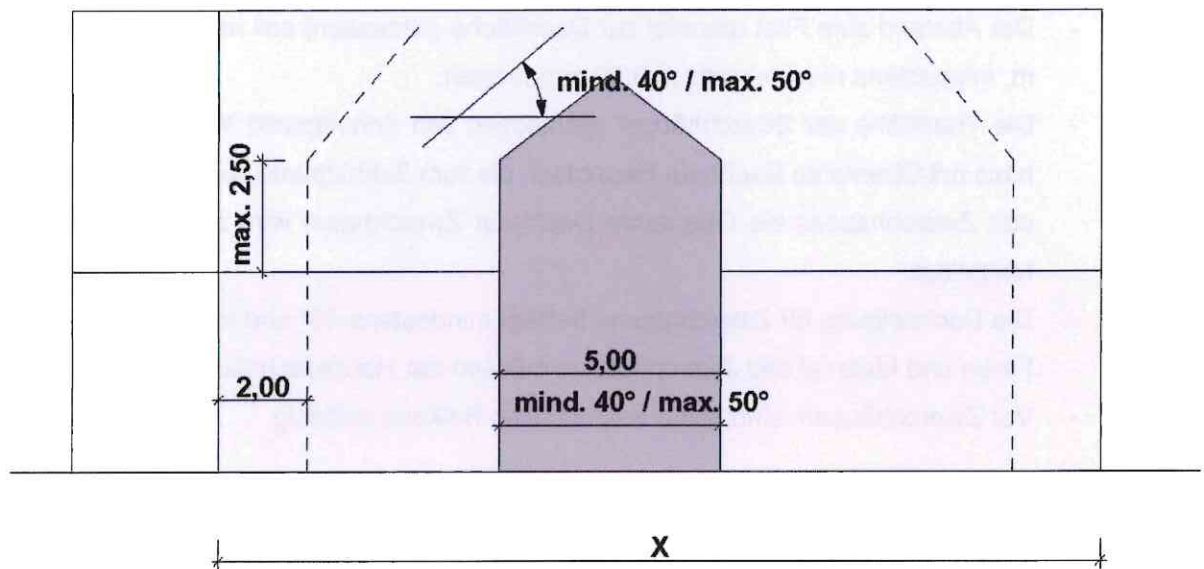
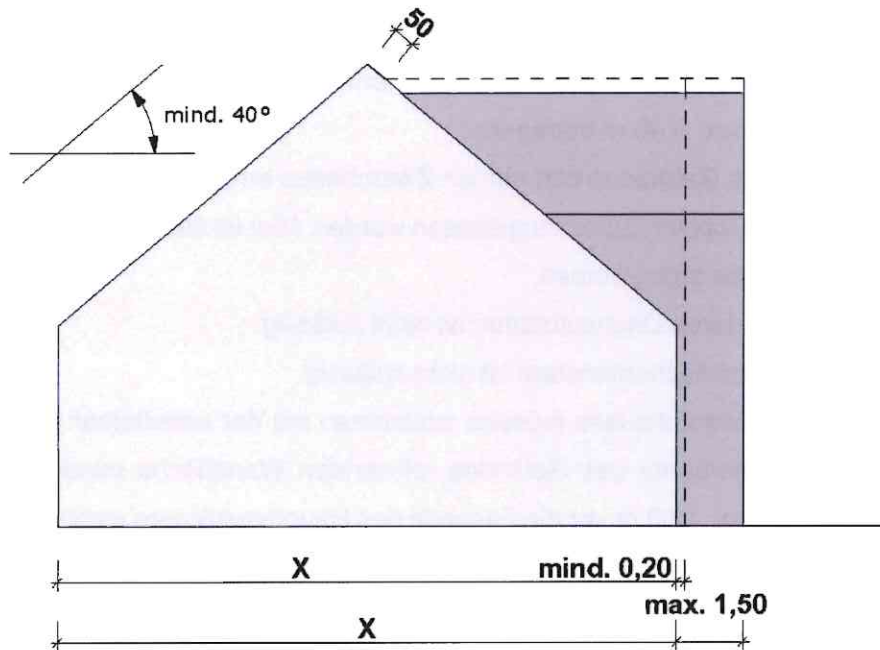
## 2. Zwerchhäuser

Zwerchhäuser sind Dachaufbauten, deren Giebelwand vor der Flucht der Gebäudeaußenwand liegt. Das Zwerchhaus besitzt seitlich Wangen und eine eigene Traufhöhe.

- Zwerchhäuser sind nur mit symmetrischen Satteldächern zulässig. Der Dachvorsprung der Zwerchhäuser darf max. 0,40 m betragen.
- Auf jeder Traufseite eines Gebäudes darf nur ein Zwerchhaus errichtet werden.
- Ausnahmen können bei Doppelhäusern zugelassen werden. Hier ist die Gestaltung der Zwerchhäuser aufeinander abzustimmen.
- Eine Kombination mit anderen Dachaufbauten ist nicht zulässig.
- Eine Kombination mit Dachflächenfenstern ist nicht zulässig.
- Die Giebelflächen des Zwerchhauses müssen zusammen mit der unmittelbar darunterliegenden, bis zur Oberkante des Geländes reichenden Wandfläche mindestens 0,20 m und dürfen bis max. 1,50 m vor die Fassade des Hauptbaukörpers vorgezogen werden. Die Seitenwangen der dadurch entstehenden Vorbauten müssen geschlossen sein.
- Zwerchhäuser sind bis höchstens 40 % der Trauflänge (Trauflänge gemessen von Ortgang bis Ortgang) des Hauptgebäudes zulässig, wobei die Breite 5,00 m nicht überschritten werden darf. Der Abstand vom Ortgang (Schnittkante Dachhaut mit der Außenwand) muss mindestens 2,00 m betragen.
- Der Abstand zum First (parallel zur Dachfläche gemessen) soll nach Möglichkeit 1,00 m, mindestens muss er jedoch 0,50 m betragen.
- Die Traufhöhe der Zwerchhäuser (gemessen von Schnittpunkt Vorderkante Zwerchhaus mit Oberkante Dachhaut Hauptdach bis zum Schnittpunkt seitliche Wangenwand des Zwerchhauses bis Oberkante Dachhaut Zwerchhaus) wird auf maximal 2,50 m festgelegt.
- Die Dachneigung für Zwerchhäuser beträgt mindestens 40° und maximal 50°.
- Farbe und Material des Zwerchhauses müssen der Hauptdachfläche entsprechen.
- Vor Zwerchhäusern sind keine vorgestellten Balkone zulässig.

Zu den Gestaltungsvorgaben Zwerchhäuser: s. Prinzipskizzen Folgeseite

Prinzipskizze Zwerchhäuser

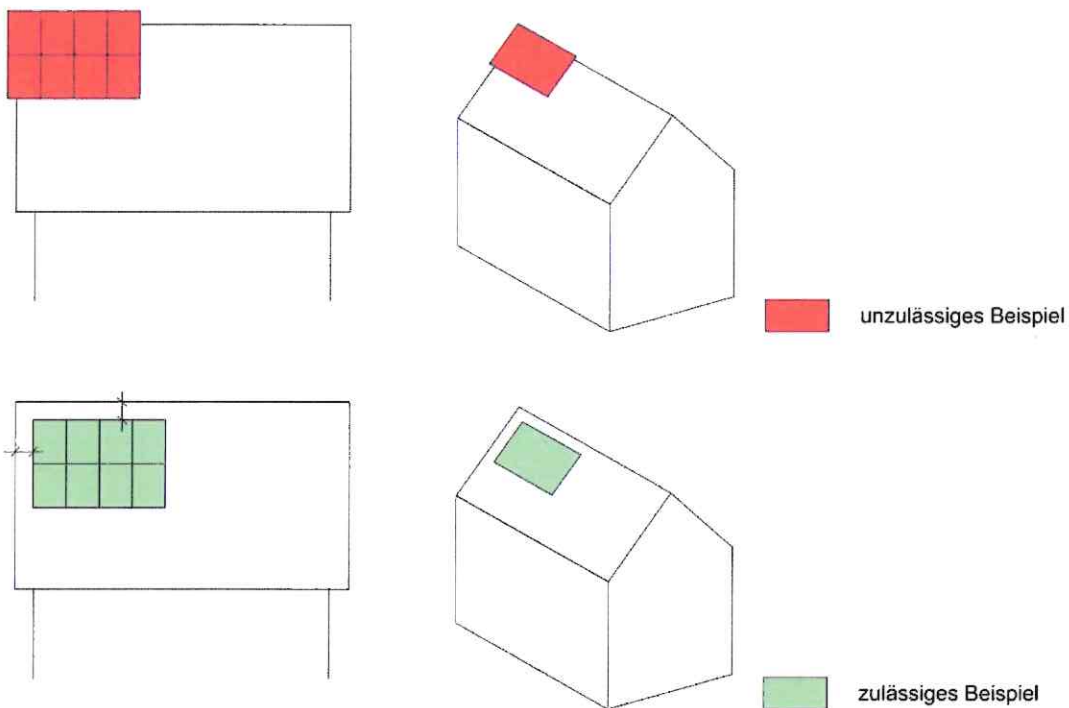




## § 14

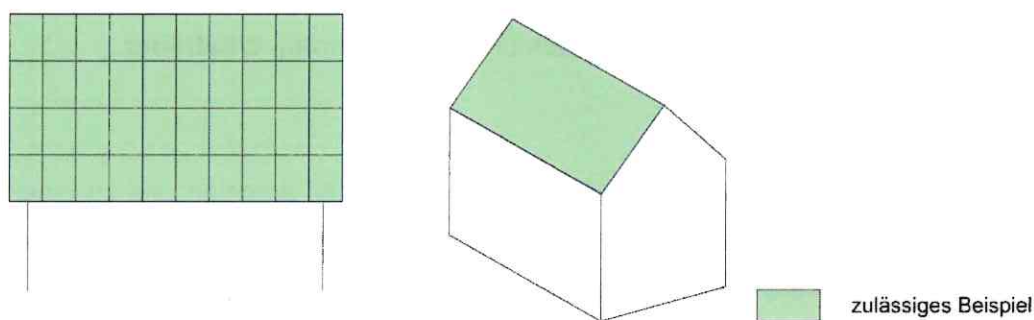
### Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie), Windräder

1. Windräder sind nicht zulässig.
2. Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) sind so zu errichten und zu unterhalten, dass sie sich nach Maßstab, Form und Gliederung der Umgebung anpassen. Sie dürfen das Erscheinungsbild und den Charakter der sie umgebenden baulichen Anlagen und das Straßenbild nicht beeinträchtigen.
3. Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) müssen innerhalb der Dachfläche angeordnet werden, sodass die Dachhaut (Ziegeleindeckung) an allen Dachrändern (Traufe, Ortgang und First) sichtbar ist. Sie dürfen nicht über die Dachkante hinausragen oder bündig mit den Dachrändern ausgeführt werden.

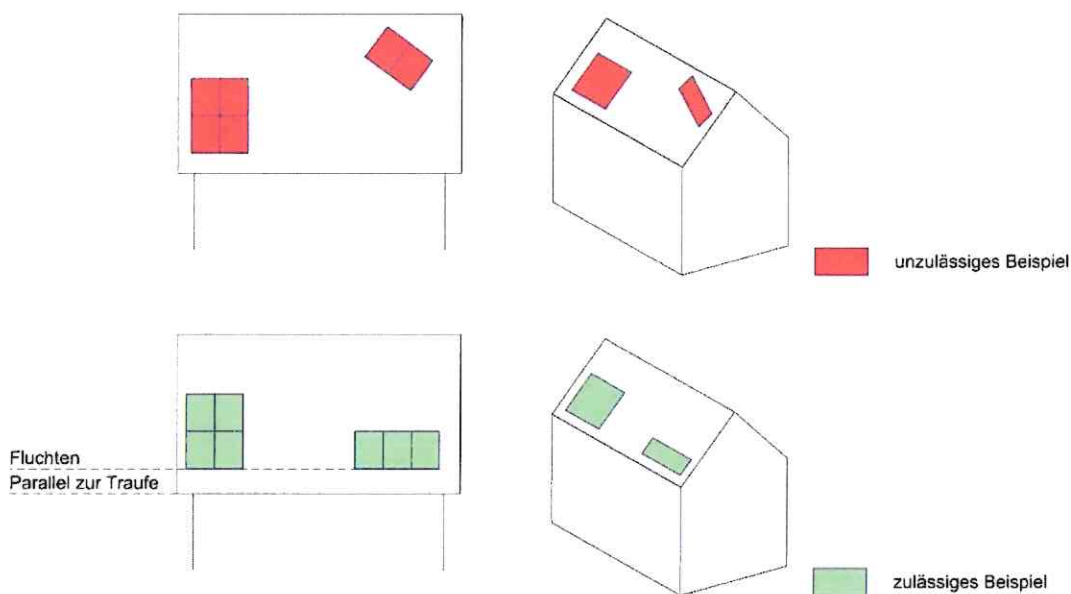


4. Wenn Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) in die Dachfläche integriert sind (Indach-Photovoltaik oder Indach-Solar), sind sie bis zu 100 % der Dachfläche ohne Abstand zulässig.

*Zu den Gestaltungsvorgaben Ziffer 4: s. Prinzipskizze Folgeseite*



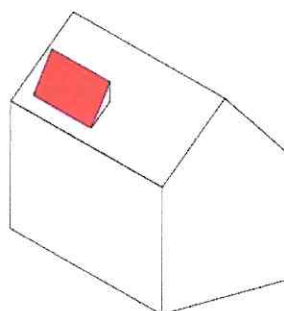
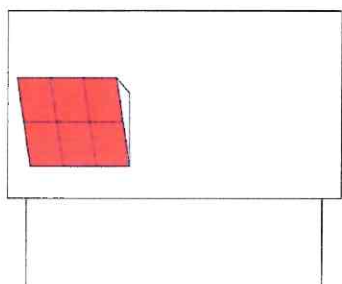
5. Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) sind als in der Dachfläche liegende (parallel zur Dachfläche bzw. der Traufe) Elemente auszuführen; Vollflächige Anlagen sind Teilflächen vorzuziehen. Mehrere Modulfelder müssen sich aufeinander beziehen bzw. in einer Flucht positioniert werden.



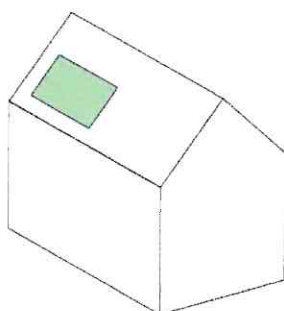
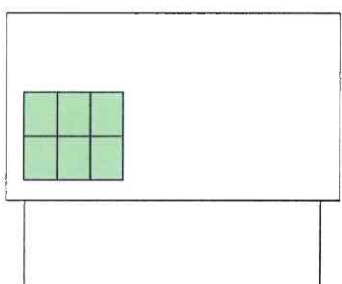
6. Eine Aufständering ist nicht zulässig, die Neigung der PV-Module sollen der Dachneigung entsprechen; Der integrierte Einbau ist vorzuziehen, ist dieser nicht möglich oder unverhältnismäßig, sind Module und Befestigungsmaterialien mit geringer Bauhöhe (kleiner als 20 cm) zu wählen. Ausnahmen für eine Aufständering können in Einzelfällen bei Flachdächern, Nebengebäuden sowie auf Garagen zugelassen werden.


Ergänzung: Der Begriff „Aufständering“ bezieht sich auf die Unterkonstruktion einer Solaranlage. Die Regelung zielt darauf ab, dass die Solarmodule parallel zur Dachfläche angebracht werden müssen.

*Zu den Gestaltungsvorgaben Ziffer 6: s. Prinzipskizzen Folgeseite*

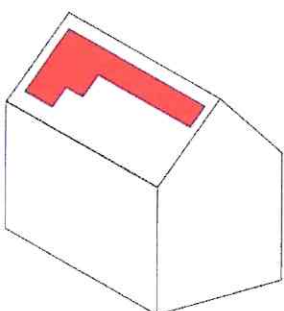
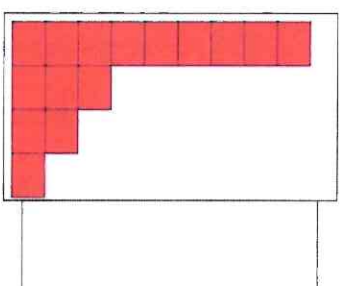



 unzulässiges Beispiel

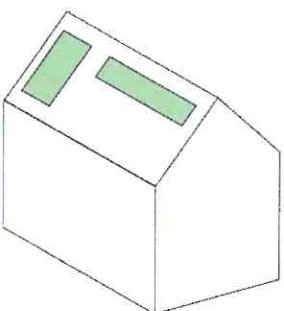
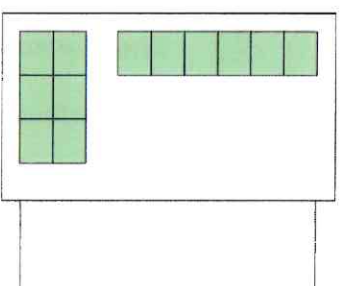


 zulässiges Beispiel

7. Dachflächenfenster, Dachaufbauten und Kamine sind in die Solarmodule harmonisch einzubinden. Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) sind als zusammenhängende, klar definierte rechteckige Flächen auszubilden.

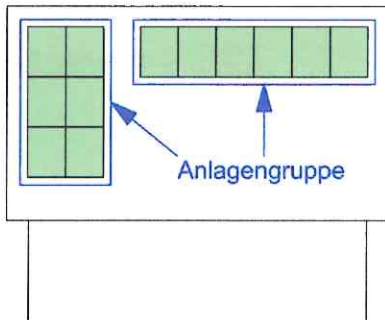


 unzulässiges Beispiel

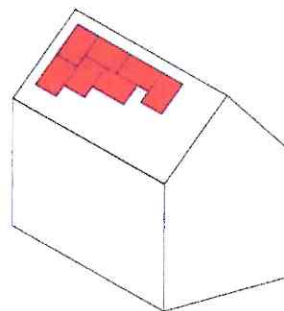
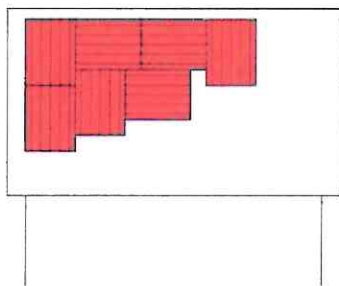





 zulässiges Beispiel

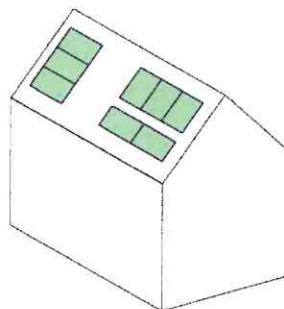
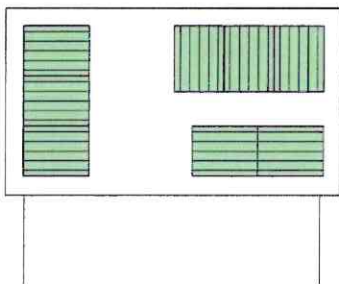
8. Bei speziellen Dachformen (z.B. Walmdächern) können auch maßgeschneiderte Modulflächen oder Blindmodule in Betracht gezogen werden.
9. Das Mischen von verschiedenen Systemen und Fabrikaten innerhalb einer Anlagengruppe (Photovoltaik und Solarthermie) ist im Zusammenhang mit einer erstmaligen Anbringung unzulässig.






Das Mischen von liegenden und stehenden Modulformen innerhalb einer Anlagengruppe (Photovoltaik und Solarthermie) ist unzulässig. Die Formulierung „liegend“ oder „stehend“ bezieht sich auf das „Format“ (die Form) der Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie).



-  liegende Modulform
-  stehende Modulform
-  unzulässiges Beispiel



-  liegende Modulform
-  stehende Modulform
-  zulässiges Beispiel

10. An Fassaden und Fassadenbauteilen wie Vordächer, Balkonen, sowie auf Dachaufbauten sind Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) nicht zulässig.

11. Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) müssen eine matte Oberfläche aufweisen. Deutlich sichtbare Umrandungen und sichtbare Befestigungshilfen sind zu vermeiden.

## **§ 15**

### **Antennen**

1. Auf einem Gebäude darf nicht mehr als eine Einzel- bzw. Gemeinschaftsantenne errichtet werden.
2. Satellitenempfangsanlagen sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie nicht als Fremdkörper in Erscheinung treten. Sie sind von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Teil der Grundstücke, soweit technisch möglich, zu errichten und müssen sich den vorhandenen Farben und baulichen Besonderheiten der Gebäude und der Umgebung anpassen.

## **§ 16**

### **Werbeanlagen und Automaten**

1. Die Anbringung von Werbeanlagen ist nur am Gebäude und dort in der Erdgeschosszone (bis Unterkante Fensterbrüstung 1. Obergeschoss) zulässig; Ausnahmen können in Einzelfällen nach gesonderter Abstimmung zugelassen werden. Freistehend sind sie nur ausnahmsweise zulässig, wenn eine Anbringung am Gebäude nicht sichtbar möglich ist.
2. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen.
3. Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung, selbstleuchtende Werbeanlagen und Lichtwerbung sind unzulässig.
4. Als Ausleger sind nur handwerklich gestaltete Stechschilder ausnahmsweise zulässig. Historische Ausleger sind zu erhalten.
5. Werbeanlagen sind waagrecht anzubringen. Auf der Fassade sind diese nur in Form von aufgemalten oder aufgesetzten Einzelbuchstaben bis max. 40 cm Höhe und bis max. 30% der Gebäudebreite zulässig.
6. Werbeschilder über 0,30 m<sup>2</sup> sind unzulässig. Dabei darf eine Seitenlänge nicht größer als 0,30 m sein.
7. Automaten und Schaukästen sind nur in Gebäudenischen und als Bestandteil von Schau- fensteranlagen zulässig.

8. Ein flächiges Zu- bzw. Bekleben und Bemalen der Schaufenster, sei es an der Innen- oder Außenseite, ist nicht zulässig. Am Rand der Schaufenster können waagerechte Schriftzüge aufgeklebt werden, sofern sie anstelle von Werbeanlagen gemäß Ziffer 5. angebracht werden und eine Höhe von 40 cm nicht überschreiten. Sie sind in transparenter Form möglichst in Form von Einzelbuchstaben zu gestalten.
9. Weitere Werbung ist in den einzelnen Schaufenstern nur zulässig, wenn sie in transparenter Form gestaltet ist und nicht mehr als 15% der Fensterfläche einnimmt.

## **§ 17**

### **Bauteile**

An öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, Terrassenüberdachungen, Markisen und Sonnenschutzanlagen unzulässig.

Balkone, die nicht an öffentlichen Straßen und Wegen liegen, sind zulässig, wenn diese innenliegend als Loggien ausgeführt oder überdacht sind. Außenliegende, überdachte Balkone müssen bis zum Erdgeschoss abgestützt sein. Balkone sind bis zu einer maximalen Tiefe von 2,00 m, gemessen von der Außenwand des Gebäudes bis Außenkante Balkonkonstruktion, zulässig.

Vordächer sind zulässig, wenn sie als Holzkonstruktionen mit Ziegeleindeckung oder als Glas-/Stahlkonstruktionen ausgeführt werden.

Schornsteine sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie nicht als Fremdkörper in Erscheinung treten. Sie sind von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Teil der Grundstücke, soweit technisch möglich, zu errichten und müssen sich den vorhandenen Farben und baulichen Besonderheiten der Gebäude und der Umgebung anpassen.

Das Anbringen von Beleuchtungskörpern, die nicht Bestandteil der öffentlichen Straßenbeleuchtung sind, ist unzulässig. Hiervon ausgenommen ist das Anbringen von kleinen Strahlern ausschließlich zum Anstrahlen von Werbeanlagen. Eine allgemeine Fassadenbeleuchtung oder Gesamtausleuchtung des Gebäudes ist nicht zulässig.

## **§ 18**

### **Garagen, Stellplätze, Erhaltung von Gartenflächen**

1. Bestehende Gärten und Grünflächen sind als solche zu erhalten, dort ist das Anlegen von Kfz-Abstellplätzen unzulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn eine Unterbringung auf

bereits befestigten Flächen oder in Gebäuden nicht möglich ist. Sie sind dann als wasser-durchlässige Fläche z.B. als Schotterrasen, wassergebundene Decke oder versickerungs-fähiges Pflaster auszubilden.

2. Der Einbau von Garagen ist nur dort zulässig, wo bereits garagentorähnliche Türen oder Tore vorhanden sind bzw. aufgrund des historischen Befundes waren. Für die Gestaltung der Garagentore gilt § 11 Ziffer 4.
3. Private Verkehrsflächen (z.B. Hauseingänge, Zufahrten) und Hofräume, sofern sie nicht als Garten- oder Grünflächen genutzt werden, sind mit Natursteinpflaster zu belegen. Vorhandenes Natursteinpflaster ist zu erhalten.
4. Bei größeren Flächen ab 20 m<sup>2</sup> ist ausnahmsweise auch eine teilweise andere Befestigungsart (wassergebundene Decke, Asphalt, ausgenommen Betonstein) zulässig, zumindest hat jedoch die Abgrenzung zu Gebäuden bzw. Straßenflächen mit Natursteinpflaster auf einer Breite von mindestens 30 cm zu erfolgen.

## **§ 19**

### **Befreiungen, Ausnahmen**

1. Von zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann auf Antrag eine Befreiung gemäß § 56 Abs. 5 LBO erteilt werden, wenn
  - Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern oder
  - die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führt und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder
  - eine gestalterisch besonders gelungene Lösung ermöglicht wird, die einzelnen Zielsetzungen, aber nicht den allgemeinen Grundsätzen dieser Satzung widerspricht.
2. Zuständig zur Erteilung von Befreiungen ist die untere Baurechtsbehörde.
3. Ferner können Ausnahmen nach § 56 Abs. 3 LBO von den Vorschriften dieser Gestaltungssatzung zugelassen werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und die für die Ausnahmen festgesetzten Voraussetzungen vorliegen.

## **§ 20**

### **Hinweise**

1. Im Südwesten des Abgrenzungsgebietes befindet sich das besonders geschützte Biotop Nr. 7811-315-0018 "Feldgehölz und Gebüsch am 'Burkheimer Schlossberg'". Ein Auszug

aus der Biotopkartierung ist als *Anlage 6* beigelegt. Grundsätzlich sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstiger erheblichen Beeinträchtigung von Biotopen führen können (§ 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz). Es ist deshalb darauf zu achten, dass bei der Bebauung des Stadtkerns von Burkheim dieses Biotop erhalten bleibt bzw. nicht beeinträchtigt wird. (Bau)Maßnahmen, die diesen Bereich betreffen (können), sind im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. Beim Erlass der Satzung wurde unter Bezug auf § 74 Abs. 1 Satz 4 LBO darauf geachtet, dass die Nutzung erneuerbarer Energien durch Anforderungen an die äußere Gestalt baulicher Anlagen, die allein zur Durchführung baugestalterischer Absichten gestellt werden, nicht ausgeschlossen oder unangemessen beeinträchtigt werden darf.

## § 21

### Denkmalschutz

1. Für Kulturdenkmale gilt, dass bei baulichen Maßnahmen und Veränderungen des Erscheinungsbildes bzw. innerhalb des Geltungsbereiches der Gesamtanlagensatzung (*siehe Anlage 4*) bei sämtlichen Veränderungen am geschützten Bild der Gesamtanlage (auch bei Errichtung von Photovoltaikanlagen) notwendige denkmalschutzrechtliche Genehmigungen einzuholen sind.
2. Genehmigungsfähig ist eine Solaranlage innerhalb des Bereichs der Gesamtanlage nur, wenn sie keine erhebliche Beeinträchtigung der Gesamtanlage darstellt. Solaranlagen sind also grundsätzlich zulässig, wenn sie keine erhebliche Beeinträchtigung des geschützten historischen Ortsbildes darstellen.
3. Anlagen, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar errichtet werden, müssen folgende Gestaltungskriterien aufweisen:
  - das Dach des Kulturdenkmals durch die Solaranlage nicht fremdartig überformt wird; aufgesetzte Solarelemente halten so viel Abstand von den Dachkanten, dass das Dach in seiner Kontur noch deutlich ablesbar bleibt (i.d.R. 2- bis 3 Ziegelreihen);
  - die Solaranlage möglichst flächenhaft angebracht ist; keine „Briefmarken“ über die Dachfläche verteilt sind;
  - die Solaranlage matt und monochrom ausgeführt ist (Rahmen und Module).
4. In den für das Schutzgut des Ortsbilds wichtigsten Bereichen des öffentlichen Raumes (Kernzonen: in Burkheim die Mittelstadt und der Bereich um die Kirche) und stadträumlich besonders herausragenden, raumprägenden Bauten (Stadtbausteine) sind Solaranlagen zulässig, wenn:



- durch die farbliche Anpassung der Solarmodule an die Dachfarbe und ggf. ihre Integration in die Dachflächen bzw. durch die Verwendung von passenden Solardachziegel die Erheblichkeit der Beeinträchtigung des geschützten Straßen-, Platz- und Ortsbildes gem. § 19 DSchG so weit gemindert werden kann, dass eine Genehmigungsfähigkeit erreicht wird.

## § 22

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gem. § 75 (3) 2. LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- die in § 3 der örtlichen Bauvorschriften genannte Kenntnissgabepflicht von der Errichtung, Aufstellung und Anbringung sowie von dem Einbau und der Änderung der in Anlage 2 aufgeführten baulichen und anderen Anlagen nicht einhält;
- die in § 5 der örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen an die Baukörper nicht einhält;
- die in § 6 der örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen an die Fassadengestaltung nicht einhält;
- die in § 7 der örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen an die Erhaltung und Gestaltung der Dachlandschaft, an die genannten Dachneigungen, Dachformen, Dachoberflächenausführungen und Dachüberstände, sowie die Ausführung von Traufgesimsen und von Dächern bei Nebengebäuden und Garagen nicht einhält;
- die in § 8 der örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen an die Maße, Ausführungen von Fenstern, Klappläden, Rollläden und Schaufenstern und das Verbot von Lichtöffnungen mit Glasbausteinen oder verspiegelten Glasscheiben nicht einhält;
- die in § 9 der örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen an die Maße, Ausführungen von Hauseingangstüren, Fenstertüren nicht einhält;
- die in § 10 der örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen an die Ausführung von Außentreppen nicht einhält;
- die in § 11 der örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen an die Ausführung und Maße von Einfriedungen, Torbögen, überdachten Toreinfahrten, Lattenzäunen, Abdeckungen sowie von Hoftoren, Kellertoren und Garagentoren nicht einhält;

- die in § 12 der örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen an die Material- und Farbgebung der Fassadenoberflächen nicht einhält;
- die in § 13 der örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen an die Gestaltung, Ausführung, Maße, Abstände, Materialien und Farbgebung von Dachaufbauten, Zwerchhäusern und Dachflächenfenster sowie das Verbot von Lichtbändern nicht einhält;
- die in § 14 der örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen an die Ausführungen, Anordnungen, Maße, Gestaltung und Materialien von Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) sowie das Verbot von Windrädern, Aufständern, Mischen von Systemen und Fabrikaten innerhalb einer Anlagengruppe und das Anbringen an Fassaden und Fassadenbauteilen sowie auf Dachaufbauten nicht einhält;
- die in § 15 der örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen an die Anzahl, Gestaltung und Anbringungsort von Antennen nicht einhält;
- die in § 16 der örtlichen Bauvorschriften genannten Begrenzungen, Maße, Ausführungen von Werbeanlagen und Automaten nicht einhält;
- die in § 17 der örtlichen Bauvorschriften genannte Verbot von Vorbauten an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, an die Anforderungen an die Ausführung, Maße von Balkonen an nicht öffentlichen Straßen und Wegen, an die Ausführungen von Vordächern und Schornsteinen, die Beschränkung von Beleuchtungskörpern nicht einhält;
- die in § 18 der örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen an die Erhaltung und Gestaltung von bestehenden Gärten und Grünflächen, an die genannten Begrenzungen von Garagen, an die Gestaltung und Ausführung von Kfz-Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen nicht einhält;

Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß §75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,- Euro geahndet werden.

## **§ 23**

Diese Satzung in der Fassung der 2. Änderung stellt lediglich eine bereinigte Neufassung der Satzung dar und wird der 2. Änderung zusätzlich und unverbindlich zur besseren Lesbarkeit beigelegt.

## **Anlagen**

- |          |  |
|----------|--|
| Anlage 1 | Lageplan, Abgrenzung Geltungsbereich in der Fassung der 2. Änderung                                      |
| Anlage 2 | Aufstellung der kennntnisgabepflichtigen Anlagen in der Fassung der 2. Änderung                          |
| Anlage 3 | „Ortscharakteristik Burkheim“ Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, vom Januar 1992 Gestaltungsanalyse     |
| Anlage 4 | Gesamtanlage Burkheim – Kulturdenkmale gemäß DSchG   |
| Anlage 5 | Erhaltenswerte Gebäude, Dokumentation  |
| Anlage 6 | Übersichtsplan Biotopflächen   |
| Anhang   | Handreichung Kenntnissgabeverfahren (kein Bestandteil der Satzung, wird zum Satzungsbeschluss beigefügt) |



**Begründung zur Satzung  
der Stadt Vogtsburg i.K.  
über örtliche Bauvorschriften im Stadtkern Burkheim  
in der Fassung der 1. Änderung (rechtskräftig 09.12.2022)**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine einheitliche Zone, die neben der gemäß § 19 DSchG geschützten „Gesamtanlage Burkheim“ auch sich unmittelbar daran anschließende Quartiere beinhaltet, die ebenfalls dem historischen Ortskern zuzuordnen sind und die in städtebaulichem Zusammenhang mit dem historischen Ortskern betrachtet werden müssen. Sie weisen zum einen eine vergleichbare städtebauliche und bauliche Qualität auf und wirken zum anderen als gestalterische Pufferfläche zwischen dem historischen Ortskern und den Erweiterungsflächen des Stadtteiles Burkheim. Die Pufferzone schafft somit einen behutsamen Übergang zwischen dem historischen Ortskern und den Erweiterungsflächen von Burkheim. Ohne diese Pufferfläche würde ein qualitativer und gestalterischer Bruch zwischen der Denkmalschutzzone und den angrenzenden Wohnflächen ohne Gestaltungsvorgaben entstehen. Weiterhin umfasst der Geltungsbereich die Hauptzufahrten (Winzerstraße, Brünnele buck und Lazarus-von-Schwendi-Straße) zum Stadtzentrum. Sie markieren als „Tor zur Stadt“ die Grenze zwischen den Erweiterungsflächen und dem historischen Stadtzentrum. Ohne ihre Einbeziehung wäre die Ablesbarkeit und Geschlossenheit des Ortsbildes gefährdet.

Für das Satzungsgebiet bestehen durch die große Gestaltungshomogenität die u.a. auch durch den langjährigen Einsatz von Fördermitteln aus dem Landessanierungsprogramm bewahrt werden konnten, hohe Anforderungen an die Gestaltung.

Der Geltungsbereich wird teilweise durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Lazarus-von-Schwendi-Straße“ überlagert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lazarus-von-Schwendi-Straße“ gelten für den durch die Satzung über Örtliche Bauvorschriften überlagerten Bereich fort.

**Allgemeine Anforderungen**

Das historische Stadtbild von Vogtsburg ist insgesamt schutzwürdig. Bauliche Veränderungen müssen daher bestimmten Regeln unterliegen, damit der Grundcharakter nicht gefährdet wird, gleichzeitig aber auch die notwendigen baulichen Veränderungen und Anpassungen an geänderte Nutzungsansprüche ermöglicht werden. Es ist notwendig, alle gestalterisch prägenden Elemente, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, zu berücksichtigen. Der in der Landesbauordnung gegebene Interpretationsspielraum wird somit eingeschränkt.

Die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften sind auf Grundlage einer detaillierten Gestaltungsanalyse formuliert worden, die die wesentlichen stadtbildprägenden Elemente berücksichtigt. Dies betrifft u.a. die Bauweise, Formen und Gliederungen sowie die vorherrschenden Materialien und Farben.

### **Baukörper**

Das Stadtbild ist entsprechend der historischen baulichen Entwicklung von einer differenzierten Gebäudebreite und Höhenentwicklung der Trauf- und Firstlinien geprägt. Es finden sich überwiegend traufständige Gebäude mit einem deutlichen Versatz von Trauf- und Firsthöhen von Gebäude zu Gebäude. Um dieses lebendige Erscheinungsbild zu bewahren, muss jeder Baukörper im Ensemble als Einzeleinheit erkennbar bleiben, sich aber gleichzeitig in seinen Maßen und Proportionen in die umgebende Bebauung einfügen. Dafür sind bei baulichen Änderungen im Bestand bzw. bei Neubauten die Höhen der umgebenden Nachbarbebauung maßgebend.

### **Fassadengestaltung**

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung leiten sich aus der Analyse der vorhandenen prägenden Bebauung ab. In der Burkheimer Altstadt herrscht das klar ablesbare Prinzip der Gliederung der Fassaden durch Mauerpfeiler und Fenster vor, wobei der Wandanteil überwiegt. Durch die in der Regel übereinanderliegenden Einzelfenster (stehende Rechteckformate) dominiert die vertikale Leitlinie. Die horizontale Gliederung wird durch die Reihung der gleichen Fensterformate zusammen mit den Faschen und Fensterläden erreicht, durch die Ablesbarkeit der einzelnen Parzellen ergibt sich aber keine durchgehende Horizontale. Die Vorgabe eines Mindestmaßes für die Ansichtsbreite der Wandpfeiler unterstreicht die tragende Wirkung der Wandabschnitte. Die optische Wirkung der Wandöffnungen und Proportionierung der Fassade wird durch Putz- oder Natursteinfaschen unterstrichen und führt insgesamt zu einem feingliedrigen Erscheinungsbild.

### **Dachlandschaft**

Der Charakter der Dachlandschaft stellt einen wesentlichen Beitrag in der Individualität der Burkheimer Stadtsilhouette dar. Maßgebend ist hierbei nicht nur die Wahrnehmung aus dem unmittelbar angrenzenden Straßenraum, sondern auch die Fernwirkung von den Zufahrtsstraßen. Die homogene Wirkung ergibt sich auch aus der Einheitlichkeit der Dachneigung – vorherrschend sind Dachneigungen ab 40° mit symmetrischen Satteldächern und einer kleinformatigen Biberschwanzziegeldeckung, sodass die steil ausgerichteten, feinstrukturierten Dachflächen auch aus der Ferne als prägende Gestaltungselemente wirksam sind. Flachere

Dachneigungen oder Abweichungen von der symmetrischen Satteldachform der straßenbegleitenden Hauptgebäude passen sich nicht in den vorgefundenen Rahmen ein, sind historisch unbegründet und würden die gestalterische Einheit verwässern. Für rückwärtige Gebäudeteile und untergeordnete Nebengebäude finden sich hiervon abweichende Dachformen (z.B. Pultdächer), sodass hier andere Dachformen zugelassen werden können, wenn dies mit der Gesamtwirkung des Ensembles in Einklang gebracht werden kann.

Wegen der engen Parzellenstruktur sind knappe Dachüberstände an Traufe (meist mit einem Traufgesims) und Ortgang historisch vorherrschend – dies unterstreicht die kubische Wirkung der einzelnen Baukörper. Das vorherrschende Dachdeckungsmaterial sind rote bis rotbraune, nicht engobierte Tonziegel als Biberschwanzziegeleindeckung. Im Hinblick auf die Gesamtwirkung der Dachlandschaft sowohl im Nahbereich (Straßenraum) als auch in der Fernwirkung ist das Aufgreifen dieser traditionellen, kleinmaßstäblichen, auf die Gebäudestruktur angepasste Dachdeckung geboten. Die Einheitlichkeit der Dachdeckung in Struktur und Farbgebung war ein wesentliches Gestaltungsziel der bisher gültigen Satzung und zwingende Vorgabe im Rahmen der Förderung aus Mitteln der Stadtsanierung. Hierdurch konnte über Jahre hinweg das historische Bild bewahrt werden.

Die Festsetzungen zur Erhaltung und Gestaltung der Dachlandschaft sind getroffen worden, um die Dachlandschaft im Geltungsbereich in ihrer Einheitlichkeit, Geschlossenheit und Lebendigkeit in Bezug auf Dachform, Gliederung, Material und Farbe zu erhalten.

Bereits in der bisher gültigen Satzung aus dem Jahr 1999 war die einheitliche Gestaltung der Dachlandschaft Regelungsbestandteil. Dies hat seitdem wesentlich zur Homogenität und unverwechselbaren Stadtgestalt von Burkheim gerade in der Wirkung aus dem öffentlichen Verkehrsraum geführt. Auch im Rahmen des Landessanierungsprogramms wurde sehr großer Wert auf die Einhaltung der Gestaltungsvorgaben gelegt. Die Förderung und Gestaltungsberatung erfolgte stets unter Einhaltung der Satzungsvorgaben. Mit der Neufassung der Satzung sollen diese Bemühungen fortgeführt und das Erreichte bewahrt und weiter entwickelt werden.

## **Fenster**

Größe und Form der Fenster prägen maßgeblich die Gestalt eines Gebäudes. In der Burkheimer Innenstadt dominiert das stehende zweiflügelige Holzfenster mit horizontalen Sprossen und trägt somit maßgeblich zur vertikalen Baukörpererscheinung bei. Größe und Format der Fenster unterliegen den technisch-konstruktiven Möglichkeiten und Gestaltungsauffassungen der jeweiligen Zeit. Für die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung ist für Fensteröffnungen das stehende Rechteckformat ein typisches Gestaltungsmerkmal. Das zulässige Fensterformat als stehendes Rechteck ergibt sich aus der Stadtbildanalyse. Nur mit

dieser Proportionierung passen sich die Fenster in die Maßstäblichkeit in einer mittelalterlich geprägten Umgebung ein. Das optimale Maß ergibt sich bei einem Verhältnis von 3:2 (Höhe zu Breite).

Größere Fensteröffnungen sind nur mit Hilfe von Sprossenunterteilungen bzw. durch Mehrflügeligkeit in ihrer Vertikalität zu betonen, deshalb sind Fenster ab einer Breite von 1,00 m zweiflügelig auszubilden. Neuzeitliche Verfahren, Sprossen im Glaszwischenraum der Isolierverglasung anzuordnen, stellen zwar eine deutliche gestalterische Verbesserung gegenüber einer sprossenlosen Ausführung dar, führen aber nicht zu der historisch angebrachten Plastizität der Fenster und damit der gewünschten Feingliedrigkeit der Fassade. Dies ist nur mit konstruktiven Sprossen in Holz möglich.

Nicht mit dem historisch geprägten Stadtbild harmonieren moderne Materialien wie Kunststoff oder Metall, da sie sehr glatte und damit glänzende Oberflächen aufweisen. Gleiches gilt für Glasbausteine oder verspiegelte Fenster – auch sie gehören nicht zu einem historisch geprägten Stadtzentrum.

Da mittlerweile auch Holzfenster in ihrer Profilierung eine große Bandbreite aufweisen, aber gerade die Ansichtsbreite und Feingliedrigkeit der Fensterprofile maßgeblich die Gestaltungsqualität der Gesamtfassade prägen, ist eine Vorabstimmung der Fensterausführung anhand von Detailplänen unerlässlich. Historisch vorherrschend ist eine Ausführung der Fenster in weißer Farbe, was die Ensemblewirkung der Gebäude und ihrer Fassaden unterstützt. Anders verhält es sich mit Fenstern der Dachaufbauten. Diese sind entsprechend der Stadtbildanalyse in Holz, dunkel gestrichen, auszuführen, um die Homogenität der Dachlandschaft zu bewahren; weiße Fenster würden das Bauteil Fenster in der Dachfläche überbetonen. Fensterläden unterstützen wie die anderen Gestaltungselemente die Plastizität und Feingliedrigkeit der Fassade und sind essentieller Bestandteil der farblichen Wirkung des Gesamtgebäudes. Sie sind daher als historische Bauteile zu erhalten oder zu erneuern.

### **Schaufenster**

Schaufenster bilden im historisch geprägten Stadtkern die Ausnahme, sind aber im Hinblick auf eine attraktive Gestaltung von Geschäften unerlässlich. Sie müssen sich allerdings in die vertikale Gliederung der Fassade, die durch die Fensterachsen geprägt ist, einordnen und das Gliederungsprinzip der Gesamtfassade sowie die Maßstäblichkeit zu den Öffnungen im Obergeschoss berücksichtigen. „Liegende“ Schaufenster lassen keinen Bezug zur historischen Bauweise erkennen, sodass ab einer Breite von 1,30 m Schaufenster durch Mauerpfeiler zu untergliedern sind. Die gewünschte vertikale Gliederung und Plastizität der Fassade ist nur zu erreichen, wenn die Schaufenster selbst (wie die Fenster) eine Leibung erhalten. Sie müssen



daher mindestens 15 cm hinter die Fassade zurückversetzt eingebaut werden. Um die Geschlossenheit der Fassade zu unterstreichen, sind Schaufenster mit Brüstungen bzw. einem Sockel auszubilden – Ausnahmen sind da zulässig, wo wegen einer gastronomischen Nutzung ein Ausgang zur Außenbewirtung ermöglicht werden soll. Da mit dem Einbau von Schaufenstern ein erheblicher Eingriff in die Fassadenproportion erfolgt, ist hier eine gesonderte Gestaltungsabstimmung erforderlich und geboten.

### **Türen, Außentreppen, Einfriedigungen**

Um das Gesamterscheinungsbild der Ortschaft in ihrer Homogenität erhalten zu können, werden Festsetzungen zur Ausführung der Türen, Außentreppen, Einfriedigungen und Hoftore sowie zu Material und Farbgebung der Fassadenoberflächen getroffen.

Eingangstüren haben für die Wirkung der Fassade eine noch größere Bedeutung als Fenster, da sie sich in Augenhöhe und damit im unmittelbaren Sichtbereich des Fußgängers befinden. Unverschlossene Eingänge sind untypisch für den Straßenraum von Burkheim, Hauseingangstüren sind zumeist ohne oder nur mit untergeordneten Glasanteilen in der oberen Hälfte des Türblatts vorzufinden. Glasanteile sind in der Regel flach und durchscheinend. Gewölbte, profilierte oder verspiegelte Verglasungen wirken als Fremdkörper.

Außentreppen sind in Burkheim traditionell als rechteckige Blockstufen ohne Überstände an den Trittstufen in Sand- oder Kalkstein ausgebildet und prägen so den Charakter der öffentlichen Straßen und Wege. Glänzende Oberflächen und Fliesenbeläge entsprechen nicht dieser Ortstypik und wirken deshalb verfremdend.

Als Einfriedigungen sind vor allem gemauerte Einfriedigungen, Torbögen, überdachte Toreinfahrten und Lattenzäune aus senkrechten Latten vorzufinden. Die Gestaltungsvorgaben ordnen diese Bauteile in den historischen Kontext ein und unterstützen die gestalterische Geschlossenheit des Stadtzentrums.

Die Gestaltung von Zufahrten und Einfahrten muss sich in die Gesamtgestaltung einfügen. Dies wird durch die Vorgabe einer Gestaltung mit einer Holzoberfläche erreicht, sodass technisch notwendige Metallkonstruktionen vom Straßenraum nicht sichtbar sind.

### **Farbgestaltung**

Aus der Stadtbildanalyse ergibt sich, dass die Fassaden in der Regel mit feinkörnigen Putzen (2 mm Körnung) ausgeführt wurden. Glänzende Wandbauteile, Fliesen, Verkleidungen aus Metall, Kunststoff, Waschbeton oder Mauerwerksimitationen sowie glänzende Anstriche von Putzflächen sind im historischen Kontext nicht geeignet und führen zu einem Verlust der Gestaltungsqualität.

Die Farbkontraste zwischen der Fassadenfläche und den Zierelementen, z.B. Putzfaschen oder Traufgesimse, fallen gering aus, überwiegend wurden Gestaltungselemente mit einem größeren Hellbezugswert gegenüber der Fassadenfläche abgesetzt, um deren Plastizität zu erhöhen. Ursprünglich war die Farbpalette an natürliche Pigmente gebunden, sodass nur ein eingeschränktes Spektrum zur Verfügung stand. Die Farbwerte selbst weisen eine geringe Intensität auf, wirken in ihrer Farbwirkung erdig-pastellig. Im Rahmen der Farbberatung zu Bauvorhaben konnte eine sehr homogene Farbwirkung entsprechend den obigen Ausführungen erreicht werden. Es ist deshalb auch künftig notwendig, den Rahmen der möglichen Farbgestaltung einzugrenzen. Grundsätzlich sind alle Farbtöne möglich, allerdings ist die Farbinintensität durch die Vorgabe von Schwarz- und Buntanteilen eingeschränkt.

Das Stadtbild ist entsprechend der historischen baulichen Entwicklung von einer differenzierten Gebäudebreite (Parzellierung) und Höhenentwicklung geprägt. Hierzu gehört maßgeblich auch eine differenzierte Farbgestaltung. Es ist daher zwingend erforderlich, die einzelnen Gebäude farblich voneinander abzusetzen.

#### **Windräder**

Windräder stellen analog einen erheblichen Eingriff in das Erscheinungsbild des Ortskerns dar. Hier ist systembedingt („Wind“) nur eine exponierte Anordnung möglich. Sie wirken daher als Fremdkörper in der homogenen Stadtstruktur.

Um den historischen Ortskern mit Windkraftanlagen nicht zu „verunstalten“ und das Gesamterscheinungsbild der Ortschaft nicht zu stören, werden Windräder daher ausgeschlossen.

#### **Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie)**

In der bisherigen Fassung der Gestaltungssatzung war die Errichtung von Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) nicht zulässig. Begründet wurde dies damit, dass Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) mit ihren glatten, spiegelnden Oberflächen maßgeblich die optische Wirkung der Dachflächen prägen. Mit dem Ausschluss sollte der Charakter der Dachlandschaft, der einen wesentlichen Beitrag für die Individualität der Burkheimer Stadtsilhouette darstellt, erhalten werden.

Mittlerweile haben sich die energiepolitischen Rahmenbedingungen deutlich geändert.

Mit dem Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) und dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) werden deutlich erhöhte Vorgaben an Energieeinsparung festgelegt. Beide Gesetze enthalten Vorgaben, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Die Gesetze enthalten Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Unabhängig von den gesetzlichen

Rahmenbedingungen sehen sich Hauseigentümer:Innen mit deutlich steigenden Energiepreisen konfrontiert, sodass die Frage der Eigenversorgung immer mehr in den Fokus gerät. Gefördert wird dies dadurch, dass mittlerweile technisch und wirtschaftlich sinnvolle Möglichkeiten zur Speicherung des selbst erzeugten Stroms verfügbar sind. Insgesamt zeichnet sich ab, dass die Stromversorgung aus Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) neben großen zentralen Anlagen durch eine kleinteilige, individuelle Versorgungsstruktur ergänzt wird. Ein weiterer Aspekt ist der Wunsch im Hinblick auf die Umstellung auf Elektromobilität Lademöglichkeiten unmittelbar am Wohnort aus eigenerzeugtem Strom zu ermöglichen.

Zwischenzeitlich wurden in Baden-Württemberg die Vorschriften zur Errichtung von Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) auf denkmalgeschützten Gebäuden erleichtert und Leitlinien entwickelt. Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) sind nunmehr unter bestimmten Rahmenbedingungen auch auf denkmalgeschützten Gebäuden zulässig.

Die vorgenannten Aspekte haben dazu geführt, die Zulässigkeit von Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) zu prüfen und Rahmenbedingungen zu formulieren, unter denen Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) im Satzungsgebiet künftig zulässig sind.

Um einen Kompromiss zwischen der zu bewahrenden Gestaltungsqualität und einer Nutzung von solarer Energie zu erreichen, wurden Gestaltungsvorgaben entwickelt, unter denen Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) zulässig sind. Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) sind grundsätzlich zulässig, müssen sich aber in den Gestaltungskanon einfügen. Dächer dürfen daher nicht fremdartig überformt werden, sondern müssen Abstände zu den Dachrändern einhalten. Entstehen sollen flächenhafte Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie), eine Verteilung von einzelnen Modulfeldern auf der Dachfläche ist zu vermeiden. An Fassaden und Bauteilen sind Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) weiterhin nicht zulässig, um die homogene Gestaltungsqualität der Fassaden in Farbigkeit und Materialität zu erhalten.

### **Dachaufbauten und Dachflächenfenster**

Die Festsetzung zu den Dachaufbauten erfolgt zum einen unter Berücksichtigung der historischen Gegebenheiten – hier waren nur in geringem Umfang Dachaufbauten in Form von Einzelgauben vorhanden - und zum anderen im Hinblick auf den Wunsch, durch die Möglichkeiten einer adäquaten Nutzung des Dachraums die Innenentwicklung zu stärken.

Die Vorgaben zu Größe, Proportion und Abständen zu den Dachrändern und zur Fensterteilung berücksichtigen beide Aspekte. Durch die Einschränkung der Größe und die Gestaltungsvorgaben wird die Einheitlichkeit und ruhige Struktur der Dachflächen bewahrt, andererseits wird den heutigen Anforderungen an Wohnverhältnisse Rechnung getragen.

Dachflächenfenster wirken durch ihren Verglasungsanteil im Kontext der historischen Dachlandschaft genauso wie Solaranlagen und Photovoltaikanlagen als störend und sind daher nur in kleinen Formaten als Luken und nur zur Belichtung des Dachbodens oder in definierten Ausnahmefällen zulässig, um das homogene Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht zu beeinträchtigen.

### **Antennen**

Außenantennen wirken im historischen Kontext störend und beeinträchtigen die Homogenität der Dachlandschaft, insbesondere in der Fernwirkung. Um die Dachlandschaft nicht mit unzähligen Außenantennen zu zerstören, darf auf einem Gebäude nicht mehr als eine Einzel- bzw. Gemeinschaftsantenne errichtet werden. Satellitenanlagen sind aus demselben Grund nur im Einklang mit ihrer Umgebung zu errichten. Sie dürfen nicht als Fremdkörper in Erscheinung treten und sind, soweit technisch möglich, auf dem von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Teil des Grundstückes zu errichten.

### **Werbeanlagen und Automaten**

Eine Beschränkung für Werbeanlagen und Automaten erfolgte ebenfalls nach dem Prinzip der Erhaltung des historischen Erscheinungsbildes des Ortskernes. Durch ihre Größe oder ihre Beleuchtung zu massiv in Erscheinung tretende Werbeanlagen sind unzulässig. Automaten und Schaukästen sollen nur in Gebäudenischen oder als Bestandteile von Schaufensteranlagen zulässig sein, um einem „Verunstalten“ der Fassaden und des erlebbaren historischen Straßenraumes entgegenzuwirken. Die Vorgaben zu den Werbeanlagen (Größe, zusammenfassen von Werbeanlagen an einem Gebäude und Anbringungsort, Einzelbuchstaben) dienen insbesondere auch dazu für alle Werbeanlagen gleiche Rahmenbedingungen zu schaffen und ein Übermaß und ein gegenseitiges „Übertrumpfen“ zu vermeiden.

Der Stadtraum soll durch die Verschiedenartigkeit der einzelnen Gebäude wirken und nicht von Werbung überlagert werden.

Gleiches gilt auch für die Beleuchtung: im historischen Kontext würden blinkende oder selbstleuchtende Werbeanlagen gerade in ihrer Wechselwirkung als Fremdkörper wirken.

### **Bauteile**

Im historischen Stadtzentrum setzen sich die Gebäude zumeist aus dem Straßenraum zugeordneten traufständigen Wohnhäusern und rückwärtigen Scheunen, die über einen Schopf miteinander verbunden sind, zusammen. Die Baukörper selbst wirken mit ihren geringen Trauf- und Ortgangüberständen kubisch und haben in der Regel zu den öffentlichen Flächen

keine Vorbauten, Balkone oder Vordächer. Der Straßenraum weist nur geringe Vor- und Rücksprünge zwischen den einzelnen Gebäuden auf.

Das Zulassen von Bauteilen wie Vorbauten und Balkonen würde das homogene Erscheinungsbild massiv stören, die Zulässigkeit wird daher auf innenliegende Bereiche beschränkt. Die Bauteile selbst müssen sich in die kubische Geschlossenheit des Gebäudes einfügen und sind deshalb in der maximalen Tiefe eingeschränkt und zu überdachen oder innenliegend auszuführen.

Zielstellung der Vorgaben für die Beleuchtung ist es, eine dem historischen Stadtzentrum entsprechende Beleuchtung zu erhalten. Hierzu gehört eine dezente und akzentuierte Ausleuchtung des Straßenraums, von Lichtpunkt zu Lichtpunkt mit Hell – und Dunkelzonen. Das Zulassen einer allgemeinen Beleuchtung der Fassaden würde dieser Wirkung entgegenstehen.

### **Garagen, Stellplätze**

Um die ortstypisch vorhandenen Höfe zu erhalten und einer weiteren Versiegelung entgegenzuwirken, sind bestehende Gärten und Grünfläche zu erhalten und das Anlegen von Kfz-Stellplätzen unzulässig. Damit wird eine Minimierung der Bodenversiegelung angestrebt. Das führt gleichzeitig zur Verbesserung des Mikroklimas (Vermeidung von Überhitzung durch vollversiegelte Flächen). Zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht in der Regel aus der Umnutzung von Nebengebäuden oder der Nutzungsänderung von bisher nicht genutzten Dachräumen. Insofern ist es für den Eigentümer hinnehmbar, den zusätzlichen Stellplatzbedarf entweder auf vorhandenen Hofflächen oder durch eine gebäudeintegrierte Lösung zu decken. Erst wenn hier keine Lösung gefunden werden kann, soll die Beanspruchung der übrigen Freiflächen möglich sein, dann aber mit einer möglichst naturnahen Ausführung, die nicht zu einer zusätzlichen Versiegelung führt.

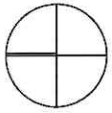
Private Verkehrsflächen sind in vorhandenem Natursteinpflaster ortstypisch zu erhalten bzw. zu belegen. Die öffentlichen Straßen und Wege sind überwiegend mit Natursteinpflaster belegt bzw. mit Pflasterarten, die sich hinsichtlich Format und Gestaltung an historischen Materialien orientieren. Die Verwendung von anderen Materialeien insbesondere für unmittelbar an den öffentlichen Raum angrenzende Privatflächen würde zu einem starken gestalterischen Bruch zwischen öffentlicher und privater Fläche führen und zu einem Konterkarieren der Bemühungen um eine denkmalgerechte Gestaltung führen.

### **Hinweis:**

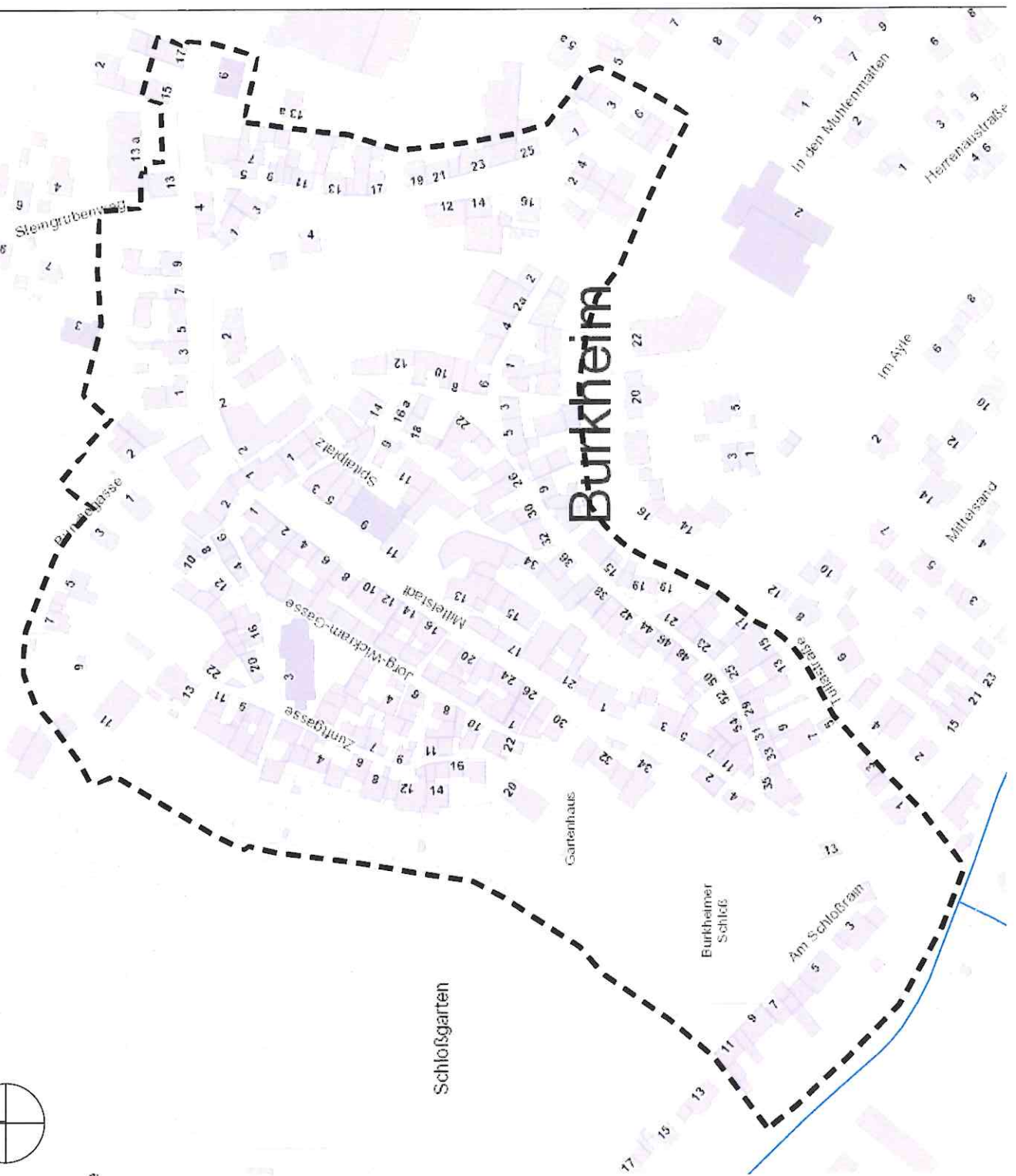
**Diese Begründung zur Satzung in der Fassung der 1. Änderung bleibt unverändert und wird der 2. Änderung lediglich zusätzlich und unverbindlich zur besseren Lesbarkeit beigefügt.**



N



Torstück



Legende



Geltungsbereich

Lageplan zur Gestaltungssatzung  
der Stadt Vogtsburg i.K.  
Teilort Burkheina

M. 1:1.750

Stand: 26.08.2024





## **ANLAGE 2 zur Satzung der Stadt Vogtsburg i.K. zur Gestaltung baulicher Anlagen und über Gestaltungsvorschriften im Innerortsbereich des Stadtteiles Burkheim in der Fassung der 2. Änderung - LESEEXEMPLAR**

### **zu § 3 Kenntnispflicht**

Abweichend von § 50 LBO ist die Errichtung folgender baulicher und anderer Anlagen und Einrichtungen kenntnispflichtig:

#### **1. Gebäude, Gebäudeteile**

- a) Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, im Innenbereich bis 40 m<sup>3</sup>, im Außenbereich bis 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt
- b) Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup>, außer im Außenbereich
- c) Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und ausschließlich zur Unterbringung von Ernteerzeugnissen oder Geräten oder zum vorübergehenden Schutz von Menschen und Tieren bestimmt sind, bis 100 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer mittleren traufseitigen Wandhöhe bis zu 5 m
- k) Vorbauten ohne Aufenthaltsräume im Innenbereich bis 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt
- l) Terrassenüberdachungen im Innenbereich bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche
- m) Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche

#### **2. tragende und nicht tragende Bauteile**

- c) Öffnungen in Außenwänden und Dächern von Wohngebäuden und Wohnungen
- d) Außenwandverkleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen

#### **3. Feuerungs- und andere Energieerzeugungsanlagen**

- c) Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf oder an baulichen Anlagen nach § 2 Absatz 1 Sätze 1 und 2 sowie eine damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der baulichen Anlagen; von baulichen Anlagen nach § 2 Absatz 1 Sätze 1 und 2 unabhängige Anlagen nur bis 3 m Höhe und einer Gesamtlänge bis zu 9 m.

**7. Einfriedigungen, Stützmauern**

- a) Einfriedigungen im Innenbereich
- c) Stützmauern bis 2 m Höhe

**9. Werbeanlagen, Automaten**

- a) Werbeanlagen im Innenbereich bis 1 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche
- d) Automaten

**11. Sonstige bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen**

- b) Stellplätze bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche je Grundstück im Innenbereich
- h) Ausstellungs-, Abstell-, und Lagerplätze im Innenbereich bis 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- i) unbefestigte Lager- und Abstellplätze bis 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen

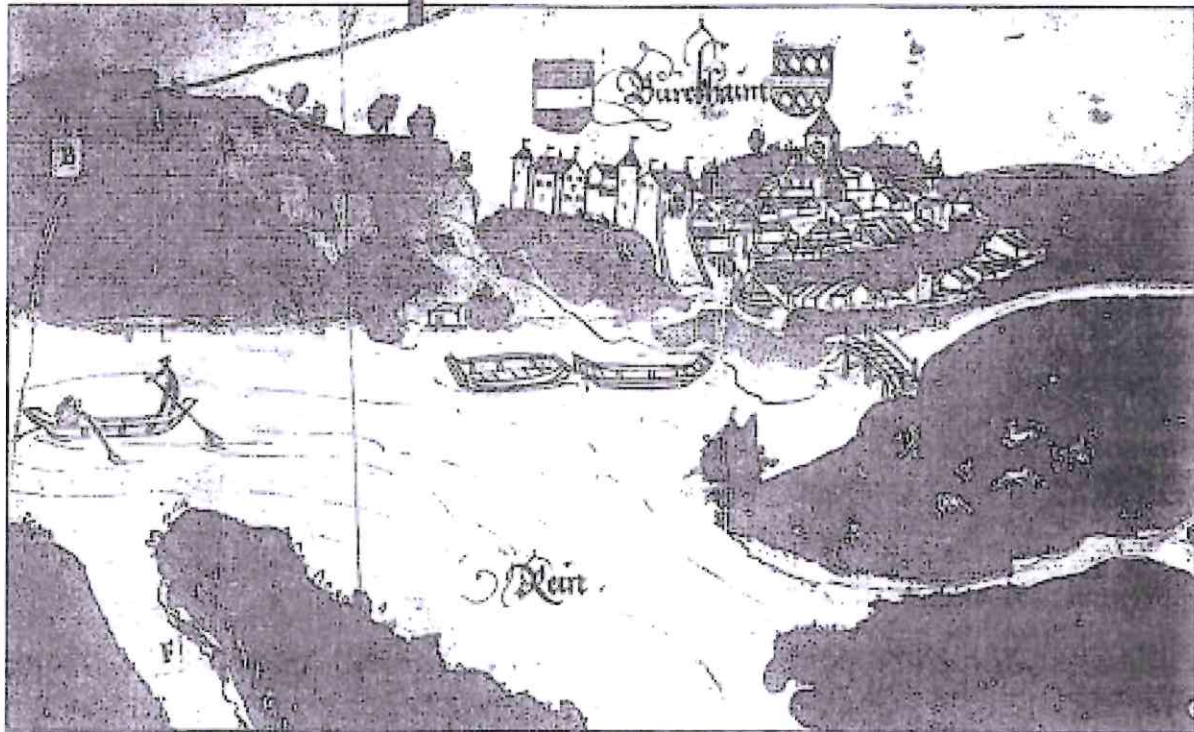
*Quelle:* Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, Anhang zu § 50  
Abs. 1 Verfahrensfreie Vorhaben

**Diese Anlage 2 zur Satzung in der Fassung der 2. Änderung stellt eine bereinigte Neufassung der Anlage 2 zur Satzung dar und wird der 2. Änderung lediglich zusätzlich und unverbindlich zur besseren Lesbarkeit beigefügt.**

# ORTSCHARAKTERISTIK

INFORMATIONEN ZUR DENKMALERFASSUNG

LANDESDENKMALAMT  
BADEN-WÜRTTEMBERG



□ Eine Rheinstromkarte aus der Zeit um 1580 zeigt den Rhein noch unmittelbar bei Burkheim. Foto LDA.

## Burkheim (Stadt Vogtsburg), Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

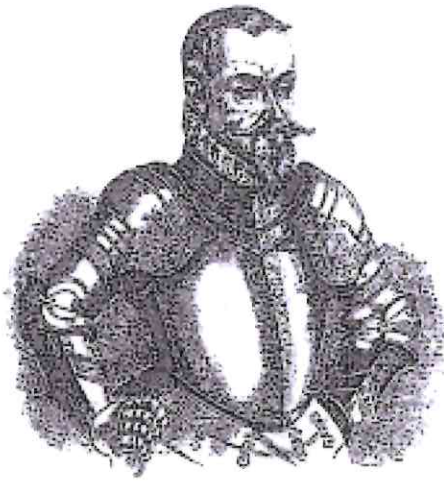
Burkheim, eine Weinbaugemeinde am Westrand des Kaiserstuhls, nahe dem Rhein, gehört seit 1975 zur Stadt Vogtsburg. Eingefasst vom ehemaligen Mauerring, liegen Stadtkern und Schloßruine an einem sanft abfallenden Ausläufer des Kaiserstuhls.

### GESCHICHTE

Bereits im Jahr 762 wurde Burkheim in einem Testament des Bischofs Heddo von Straßburg als Schenkung an das Kloster Elfenheimmünster erstmals urkundlich erwähnt. In der ersten Hälfte des 10. Jahrhunderts gehörte der Ort zu den ausgedehnten Besitzungen des Grafen Guntram des Reichen von Eguisheim, der auf dem Reichstag zu Augsburg 952 geächtet wurde und in der Folge auch Burkheim verlor. Otto I. bestätigte 972 den Königshof Riegel zusammen mit Burkheim als Besitz des Klosters Einsiedeln. 1150 ging Burkheim an die Herren von Hachberg über. Eine Burg („castrum burkheim“) wurde erstmals 1230 genannt. Zwischen 1113 und etwa 1400 ist in Burkheim ein Ortsadel nachgewiesen.

Seiner Lage unmittelbar am Rhein verdankte Burkheim seine Bedeutung im Mittelalter. Die Verleihungsurkunde für die Stadtrechte ist nicht mehr vorhanden. Ein eigenes Siegel erkannte man der Stadt 1348 zu. Es zeigt eine Zinnenmauer mit fünf Türmen und geöffnetem Tor. 1316 verpfändete Markgraf Heinrich von Hachberg Burg und Stadt Burkheim an Burkhard III. von Üsenberg. 1330 verkauften Rudolf II. von Sausenberg und sein Bruder Otto die Herrschaft Burkheim an Herzog Otto von Habsburg, der sie wechselnden Pfandherren verlieh.

Der für Burkheim bedeutendste von diesen war Lazarus von Schwendi (1522-1583), General und Burgvogt zu Breisach. Er erhielt Burkheim 1560 zum Pfand. Schwendi stand in diplomatischen Diensten Kaiser Karls V. und wurde 1564 zum Obersten „über alles Theutsches Kriegsfolckh“ in Ungarn im Krieg gegen die Türken ernannt. Besonders hervorzuheben ist sein soziales Engagement. In seinen Herrschaften gründete er Spitäler bzw. förderte bereits bestehende. So stiftete Schwendi in Burkheim am 1. August 1574 ein Spital und gab dazu aus seinem Privatbesitz ein



□ Unter Lazarus von Schwendi gelangte Burkheim zu großer wirtschaftlicher Blüte.

Haus mit Liegenschaften. In kaiserlichen Diensten vermögend geworden, ließ er auch das baufällig gewordene Schloß zu Burkheim neu errichten. Burkheim war nun Zentrum einer Herrschaft, zu der neben der Stadt die Dörfer Jechtingen, Nieder- und Oberrotweil sowie Oberbergen und Vogtsburg gehörten.

Schwer in Mitleidenschaft gezogen wurde der Ort im 30jährigen Krieg, als um die benachbarte Festung Breisach jahrelang gekämpft wurde. Nur das Schloß soll weitgehend unbeschadet überdauert haben, weil es als Quartier der Truppen diente, die Breisach belagerten. Die Schloßanlage fiel erst 1672 im Holländischen Krieg den Zerstörungen französischer Soldaten zum Opfer. 1805 kam Burkheim an Baden.

Aufgrund der Rheinregulierung, die Johann Gottfried Tulla zwischen 1840 und 1850 durchgeführt hatte, verlor die Stadt ihren exponierten Standort direkt am Rhein. Die bis dahin wichtige Berufsfischerlei mit alter Tradition (Fischerzunft) kam damit weitgehend zum Erliegen. Wie in kaum einer anderen Stadt sind in Burkheim bis heute die Zünfte lebendig geblieben, mit dem „Gebott“, der Zunftsitzen vor geöffneter Zunftlade, und dem Zunftbruderdienst bis zum Grab. Neben der Fischerzunft sind auch die Handwerker- und Rebleutezunft im Leben des Orts fest verwurzelt.

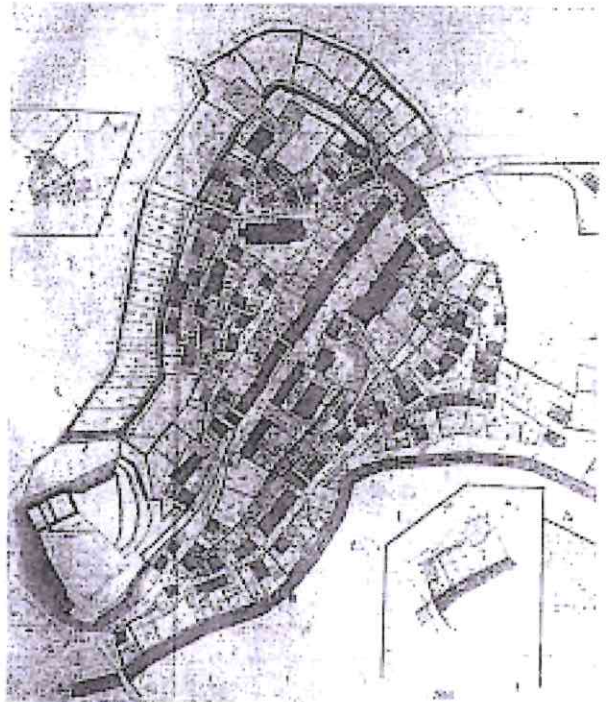
## STADTANLAGE UND HAUSSTRUKTUR

Burkheim liegt auf dem Sporn einer Hügelgruppe des Kaiserstuhls, der nach Südwesten durch das Schloß begrenzt wird. Zum ansteigenden Hügelgelände hin wird die Stadt durch Mauer und Graben getrennt. Der Stadtkern läßt sich in drei Teile gliedern, die Mittelstadt mit der breiteren Marktstraße zwischen Oberem Tor und Schloß, die Oberstadt mit der Kirche, sowie die Unterstadt – einst in unmittelbarer Nähe eines Rheinarms gelegen –, das frühere Wohnviertel der Fischer. Die Unterstadt dürfte als Vorstadt unterhalb des ersten unregelmäßigen Mauer-

ovals nachträglich entstanden und ebenfalls ummauert worden sein. Ansehnliche Reste der Stadtmauer haben sich erhalten. Wo sie im Aufgehenden nicht mehr auszumachen ist, kann ihr Verlauf mit Hilfe von Geländeformen und Mauer-richtungen bzw. durch die Parzellierung gut erschlossen werden. In voller Höhe, teils mit Schießscharten und Spuren eines Wehrgangs, steht die Mauer noch an der Nordwestecke zwischen Pfarrhaus und Zehntscheuer.

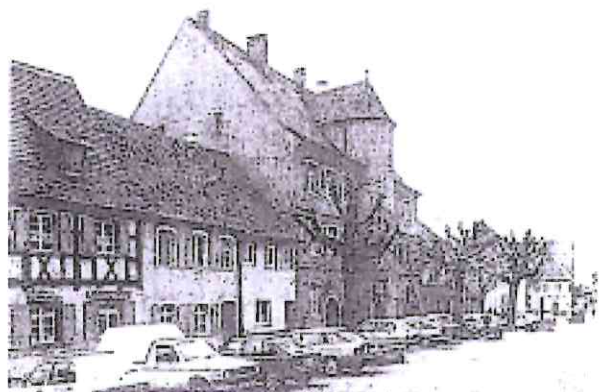
## MITTELSTADT

Mittel-, Ober- und Unterstadt weisen deutlich unterschiedliche Parzellenstrukturen auf. Am großzügigsten bemessen sind die Grundstücke entlang der Marktstraße in der Mittelstadt. Die



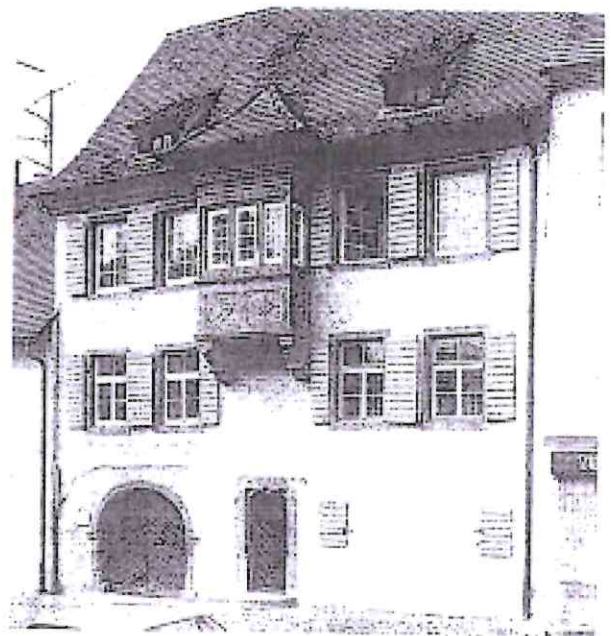
□ Deutlich zeigt der Urkataster von 1861 den ummauerten mittelalterlichen Stadtkern. Dunkel angelegt sind jeweils die Hauptgebäude der Anwesen. Foto LDA (mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes).

Anwesen setzen sich zumeist aus traufständigen Wohnhäusern und rückwärtigen Scheunen zusammen. Als Verbindungsglied zwischen



□ Das ehemalige Amtshaus mit markantem Treppenturm und qualitativem Eingangsportal. Foto LDA 1991.

Wohnhaus und Scheune dient fast immer ein Schopf. Die Anwesen an der südlichen Straßenseite grenzen mit ihren Rückgebäuden und manchmal einem kleinen Garten unmittelbar an die Stadtmauer, die Anwesen der nördlichen Straßenseite stoßen mit ihren rückwärtigen Scheunen an die Jörg-Wickram-Gasse. An der breitesten Stelle der Mittelstadt – dort stehen die wichtigsten und repräsentativsten Profanbauten Burkheims – erhebt sich das 1604 durch Wilhelm von Schwendi begonnene und 1712 vergrößerte Amtshaus, einst Verwaltungssitz der Herrschaft. Die Hauptfassade des dreigeschossigen Baus beherrscht ein fünfseitig vortretender Treppenturm mit pilastergerahmtem Portal. Schräg gegenüber im ehemaligen „Gasthof zu den fünf Türmen“, Mittelstadt 2, war einst die Ratsstube der Stadt untergebracht. Seiner lokalen Bedeutung entsprechend ist die Fassade des Hauses in prächtigem, stark ornamentalem Sichtfachwerk ausgeführt. Wohl noch aus dem 16. Jahrhundert stammt das Anwesen Mittel-



□ Ein reich dekoriertes Erker bestimmt die Hauptfassade des Anwesens Mittelstadt 14. Foto LDA 1991.

worden sein. Das Gebäudeinnere ist in ungewöhnlich originaler Form erhalten geblieben (Kassettendecken und Stuckdecken, Stubenbank). Eine Treppe mit Balustradengeländer und geschwungenem Anlauf führt ins Obergeschoß. Der stattliche, balkengedeckte Weinkeller weist zwei beachtliche Holzstützen auf, die in Untergänge eingehäut sind.

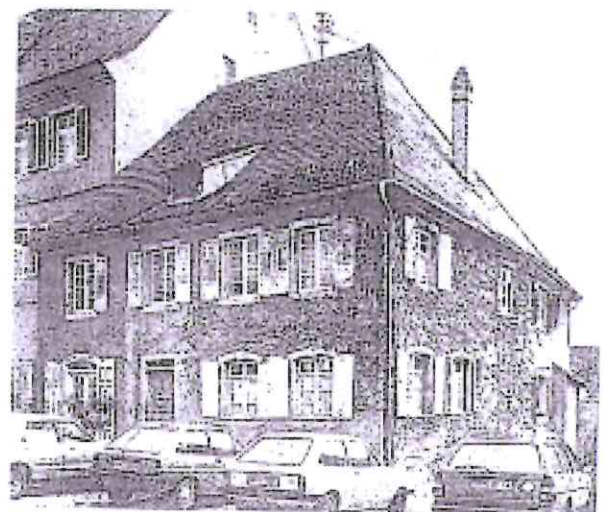
Die Anzahl der balkengedeckten und der gewölbten Keller hält sich in Burkheim etwa die Waage. Einige Keller – wie der oben genannte – liegen unter Bodenniveau, andere sind, das ansteigende Gelände ausnutzend, als Hochkeller ausgebildet. Inwieweit einzelne Keller älter sind als die aufgehenden Geschosse, läßt sich anhand der Konstruktion und der Gestaltung, etwa an der Form der Holzstützen, nur schwer bestimmen. Auskunft geben könnten dendrochronologische Untersuchungen, bei denen das Jahresringprofil von Hölzern bestimmt wird.



□ Das „Haus zu den fünf Türmen“ beeindruckt durch prächtiges, feingliedriges Fachwerk und war einst Rathaus der Stadt. Foto LDA 1991.

stadt 20, das einzige auch im Erdgeschoß in Fachwerk errichtete Haus im Ort. Aufwendig ist sein alemannischer Fenstererker gestaltet. Im Rahmen dünne Säulchen auf Voluten- und Fratzenkonsolen (Neid- und Schreckköpfe). Im frühen 17. Jahrhundert entstand das dreigeschossige Wohnhaus Mittelstadt 14 mit seinem stark geschwungenen, 1628 datierten Eselsrücken-Türsturz im Erdgeschoß. Der prächtige Erker mit Blumen und Beschlagwerk zeugt vom Reichtum des Bauherrn.

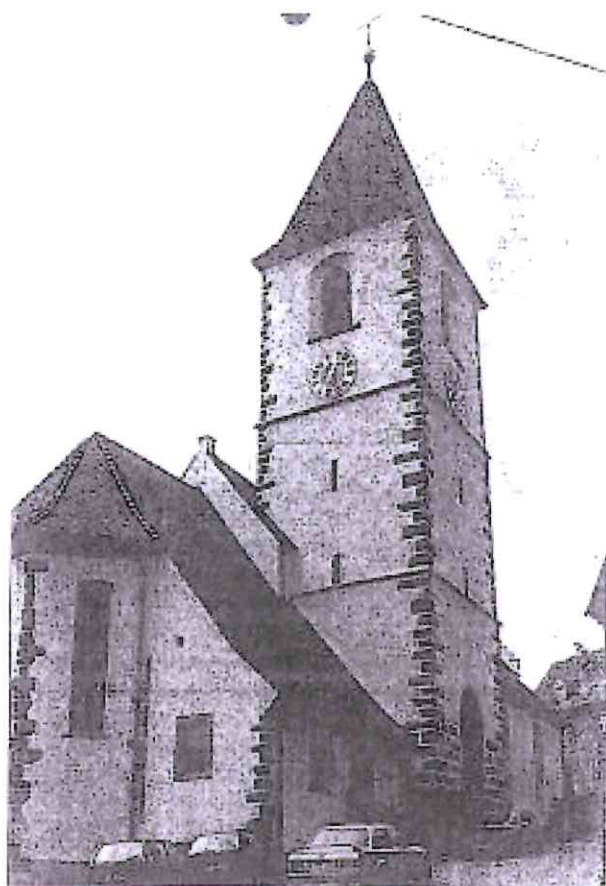
Die wirtschaftliche Grundlage des Lebens in Burkheim war seit jeher die Landwirtschaft, vor allem der Weinbau. Dies schlägt sich in der Form der Bauten nieder. In der Gruppierung der einzelnen Bauteile bzw. in der Grundrißstruktur entsprechen die Burkheimer Anwesen dem in der Gegend geläufigen Bautypus, dem aus Wohnhaus, Schopf und Scheune bestehenden Gehöft. Ein Beispiel hierfür ist das Anwesen Mittelstadt 11 auf einem Eckgrundstück am Abgang zur Fischergasse. Das gut proportionierte Wohnhaus mit leicht segmentförmigen, keilsteinbesetzten Fensterstürzen dürfte seinen Konstruktionsmerkmalen nach im 18. Jahrhundert erbaut



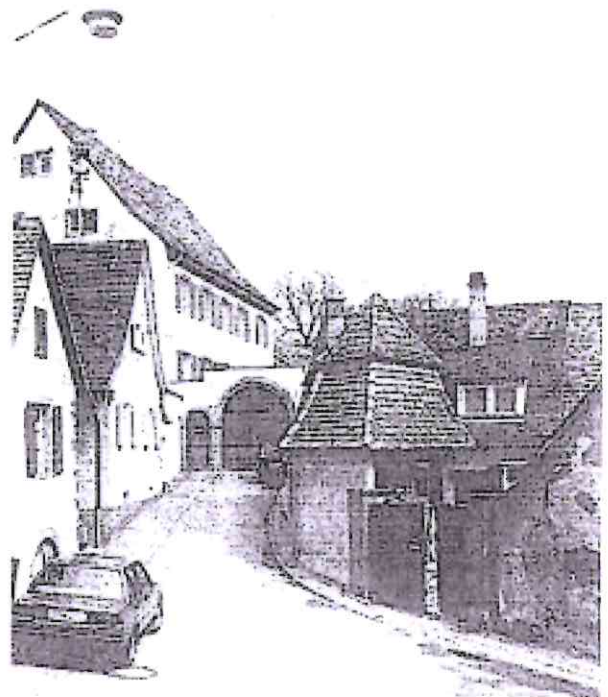
□ Das gut erhaltene Gehöft zeugt von der ehemals stark agrarisch geprägten Wirtschaftsstruktur Burkheims. Foto LDA 1991.

## OBERSTADT

Aus der kleinteiligen und unregelmäßigen Parzellenstruktur der Oberstadt ragt als beherrschendes Bauwerk die Pfarrkirche St. Pankratius heraus. Der im Turm auf das Spätmittelalter zurückgehende Kirchenbau mit eingezogenem Polygonalchor und Sakristieinbau ist gestuft und mit seiner Westseite unmittelbar an die Substruktionsmauern gesetzt, die das abfallende Gelände abstützen. Ein weiteres dominierendes Gebäude in der Oberstadt ist das Pfarrhaus (am Türsturz datiert 1721), dessen großes Grundstück mit zwei Seiten an die Stadtmauer grenzt, und zu dem ein mit Engelsköpfen dekoriertes Hofftor führt. Beispielhaft für die kleinen Anwesen der Oberstadt ist das Gehöft Am Kirchberg 22, bestehend aus Wohnhaus mit anschließender Scheune und einem Schopf mit abgewalmtem Mansarddach.



□ Die Pfarrkirche St. Pankratius, das dominierende Bauwerk der Oberstadt. Foto LDA 1991.



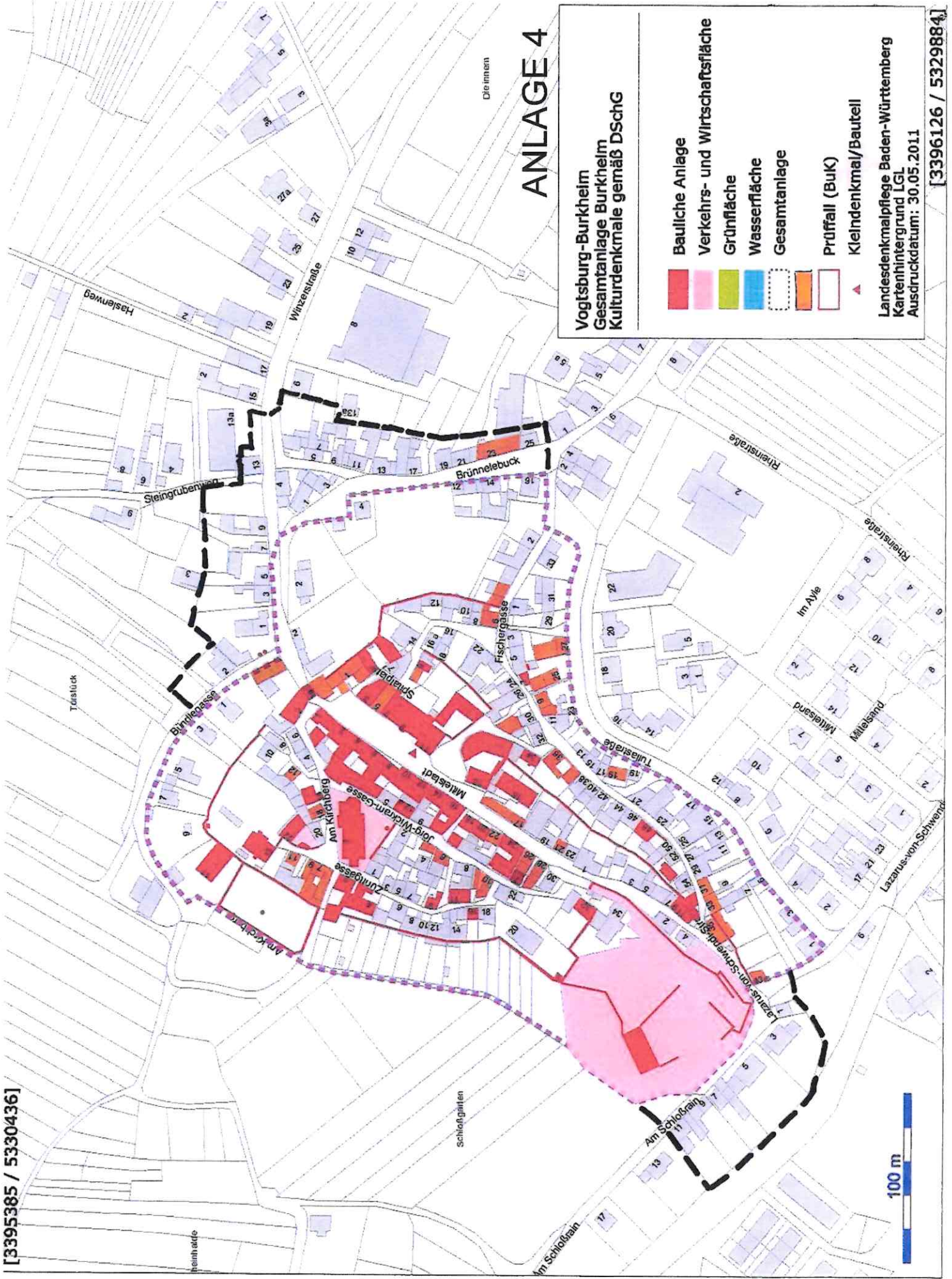
□ Das Pfarrhaus (im Hintergrund) und die umgebende kleinteilige Bebauung bilden eine einräumige städtebauliche Situation. Foto LDA 1991.

## UNTERSTADT

Die Unterstadt, am Fuße des von der Stadtmauer geschickt genutzten Steilabfalls gelegen, verdeutlicht anhand ihrer einfachen Bau- und kleinteiligen Parzellenstruktur, daß hier einst das Wohngebiet der Fischer lag. Vor der Rheinkorrektur konnten sie einen unmittelbar vor ihre Häuser reichenden Rheinarm leicht mit den Booten erreichen. Die zumeist eingeschossigen Anwesen machen durch ihre bescheidenen Ausmaße und das Fehlen größerer Ökonomiebauten deutlich, daß die Bewohner hier weniger vom Acker- und Weinbau als vom Fischfang auf dem Rhein lebten.

Mittel-, Ober- und Unterstadt liegen im Bereich der nach 19 DSchG gemäß Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums vom 15. 12. 1979 eingetragenen Gesamtanlage. Neben der ummauerten Altstadt umfaßt die Gesamtanlage auch die bis heute größtenteils unbebaute Grabenzone.

Dr. Wolfgang Kaiser



# ANLAGE 4

Vogtsburg-Burkheim  
Gesamtanlage Burkheim  
Kulturdenkmale gemäß DSchG

- Bauliche Anlage
- Verkehrs- und Wirtschaftsfläche
- Grünfläche
- Wasserfläche
- Gesamtanlage
- Prüfteil (BuK)
- Kleindenkmal/Bauteil

Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg  
Kartenhintergrund LGL  
Ausdrucksdatum: 30.05.2011





# ANLAGE 5

## Vogtsburg-Burkheim

**Gebäude von städtebaulicher, insbes. geschichtlicher Bedeutung, die  
- über die geschützten Kulturdenkmale hinaus - das Ortsbild bzw. die Stadtgestalt  
im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung prägen (§ 172 Abs. 3 BauGB)**



Juni 2011



Am Kirchberg 2 (Scheune des Gasthauses „Zum Adler“)



Am Kirchberg 5, 7, 9



Am Kirchberg 9, 11



Am Kirchberg 18



Am Kirchberg 12



Brünnele buck 23



Fischergasse 6



Fischergasse 9



Fischergasse 19



zu Fischergasse 30



Fischergasse 36



Fischergasse 35



Fischergasse 31, 33, 35





Jörg-Wickram-Gasse 6



Jörg-Wickram-Gasse 10



Lazarus-von-Schwendi-Straße 13



Mittelstadt 1



Mittelstadt 5



Mittelstadt 17



Mittelstadt 21 (li.)



Mittelstadt 28, 26



Mittelstadt 22



Spitalplatz 1



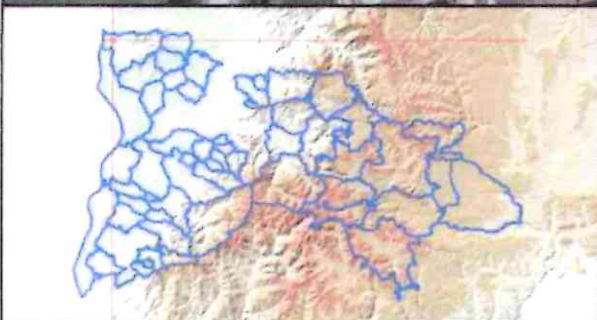
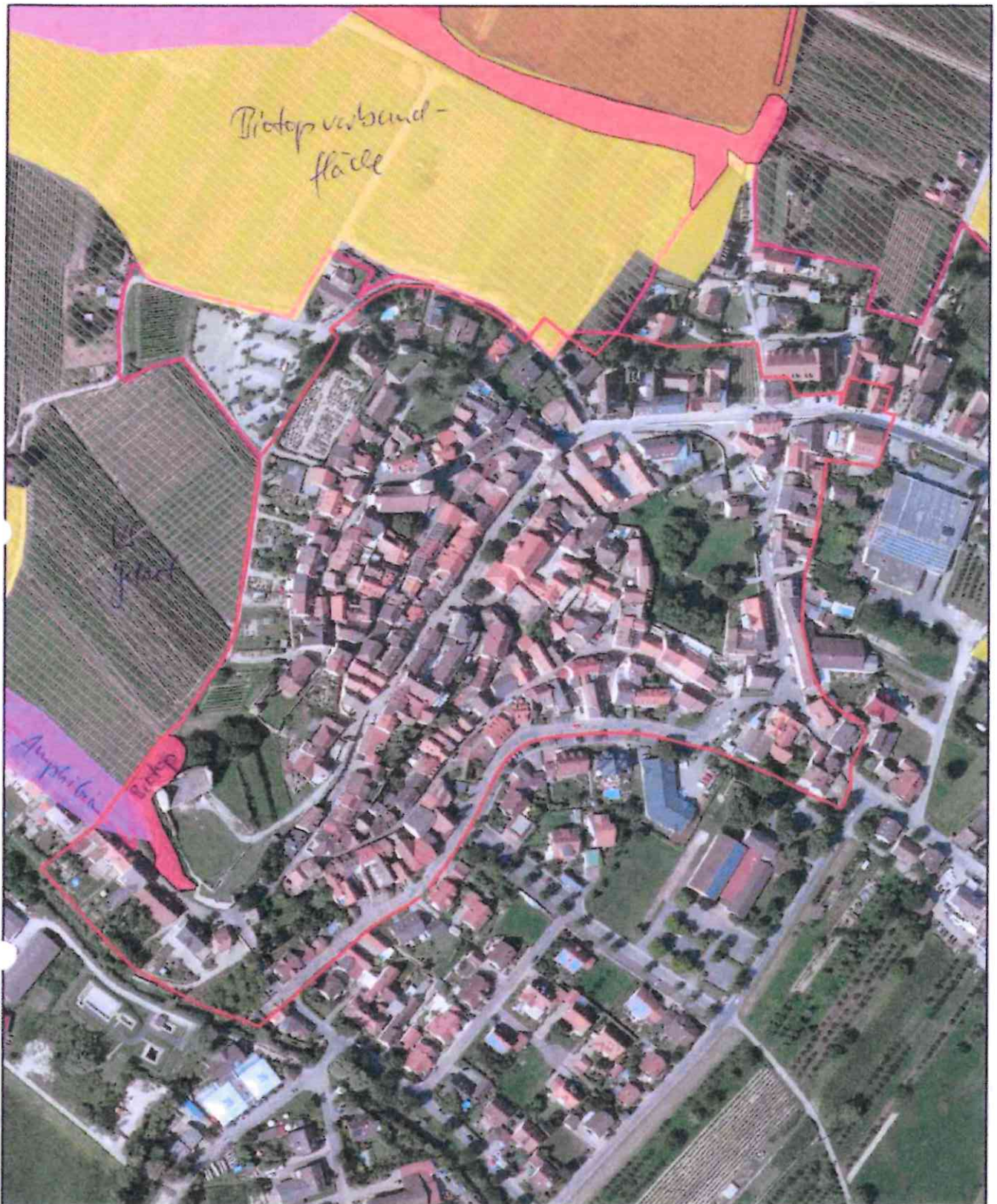
Spitalplatz 9 (Nebengebäude)



Tullastraße 25



Tullastraße 27



## Stadtkern Burkheim

Erstellt für Maßstab 1:3.024



Ersteller Scherer, Sabine - FB 420

Erstellungsdatum 06.02.2012



Keine Rechtsansprüche ableitbar!

Landratsamt  
Breisgau-Hochschwarzwald

Stadtstr. 2 79104 Freiburg i. Br.

Grundlage:  
Geobasisdaten@Landesamt für  
Geoinformation und Landentwicklung  
Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)  
Az.: 2851.9-1/19





**ANHANG zur Satzung der Stadt Vogtsburg i.K. zur Gestaltung baulicher Anlagen und über Gestaltungsvorschriften im Innerortsbereich des Stadtteiles Burkheim in der Fassung der 1. Änderung**

**Für das Kenntnissgabeverfahren gemäß § 51 LBO müssen in der Regel folgende Unterlagen eingereicht werden:**

1. Formloser Antrag mit Angaben des Antragsstellers
2. Lageplan mit Darstellung des Grundstückes und Gebäudes
3. Planzeichnungen zum geplanten Vorhaben
4. ggf. Fotos des Bestandsgebäudes
5. Detailplanungen zu geplanten Vorhaben
  - z.B. bei PV-Anlagen die Anordnung der Module, Art der Befestigung etc.
  - bei Fenstern z.B. die Größe, Lage, Art der und Anordnung der Fenster in der Fassade etc.
6. Beschreibung des Vorhabens





Stadt Vogtsburg i.K.

**BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DER SATZUNG  
DER STADT VOGTSBURG I.K. ÜBER ÖRTLICHE  
BAUVORSCHRIFTEN IM „STADTKERN BURKHEIM“**

Stand: 26.08.2024

**Begründung zur 2. Änderung der Satzung  
der Stadt Vogtsburg i.K.  
über Örtliche Bauvorschriften im Stadtkern Burkheim**

**I. Ziel und Zweck der 2. Änderung**

Die Regelungen zu Solaranlagen in der Fassung der 1. Änderung haben sich als nicht praktikabel und zu stark einschränkend erwiesen. Mit der 2. Änderung sollen die Regelungen unter § 14 vereinfacht werden und damit eine Erleichterung bei der Umsetzung erfolgen.

**II. Räumlicher und Sachlicher Geltungsbereich**

Der räumliche und sachliche Geltungsbereich der Satzung der Stadt Vogtsburg i.K. über Örtliche Bauvorschriften im „Stadtkern Burkheim“ (rechtskräftig 06.08.2012) und der Satzung der Stadt Vogtsburg i.K. über Örtliche Bauvorschriften im „Stadtkern Burkheim“ in der Fassung der 1. Änderung (rechtskräftig 09.12.2022) bleibt unverändert.

**III. Änderungen und Ergänzungen im Einzelnen**

- Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.
- Der Hinweis auf die §§ wird in den Allgemeinen Anforderungen an den aktuellen Stand angepasst.
- Die örtliche Bauvorschriften über die Zulässigkeit von Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) werden vereinfacht und ergänzt.
- Die Hinweise werden ergänzt.
- Anforderungen an den Denkmalschutz werden neu aufgenommen.
- Die Ordnungswidrigkeiten werden konkretisiert.
- Die Anlage 1 – Das Kataster des Lageplanes wird aktualisiert. Der Geltungsbereich bleibt unverändert.
- Die Anlage 2 zu § 3 Kenntnisaufgabepflicht wird ergänzt und korrigiert.

Zusätzlich und unverbindlich wird der 2. Änderung der Satzung der Stadt Vogtsburg i.K. über Örtliche Bauvorschriften im „Stadtkern Burkheim“ eine bereinigte Neufassung der Satzung mit der Begründung sowie der Anlage 2 beigelegt.

#### **IV. Änderungen und Ergänzungen in der Satzung:**

##### **1. Rechtsgrundlagen**

Seit Erlass der Satzung wurden die Rechtsgrundlagen (LBO und GemO) vom Gesetzgeber mehrfach aktualisiert. Um eine Rechtssicherheit dieser Satzung in der Fassung der 2. Änderung zu gewährleisten, wurden diese Änderungen der Rechtsgrundlagen berücksichtigt.

##### **2. § 1 bis § 3**

Diese Paragraphen bleiben unverändert bestehen.

##### **3. § 4 Allgemeine Anforderungen**

In Ziffer 2 der Allgemeinen Anforderungen wird der Hinweis auf die zu beachtenden Paragraphen von §§ 5 bis 17 in §§ 5 bis 18 geändert. Diese Änderung erfolgt durch die Aufnahme eines zusätzlichen Paragraphen (§ 14 Solaranlagen) in der 1. Änderung der Satzung und wird hier durch die 2. Änderung bereinigt.

##### **4. § 5 bis § 13**

Diese Paragraphen bleiben unverändert bestehen.

##### **5. § 14 Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie), Windräder**

Die Regelungen zu Solaranlagen in der Fassung der 1. Änderung haben sich als nicht praktikabel und zu stark einschränkend erwiesen. Mit der 2. Änderung sollen die Regelungen unter § 14 vereinfacht werden und damit eine Erleichterung bei der Umsetzung erfolgen. Zusätzlich sollen neue Schaubilder die Regelungen zu Solaranlagen verständlicher machen.

##### **6. § 15 bis § 19**

Diese Paragraphen bleiben unverändert bestehen.

##### **7. § 20 – Hinweise**

Hier wird aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, FB 410 – Baurecht und Denkmalschutz vom 16.07.2024 ein Hinweis auf § 74 Abs. 1 Satz 4 aufgenommen. Der bisherige Hinweis unter Ziffer 2 zu Kulturdenkmälern wird in den neuen § 21 – Denkmalschutz verschoben.

#### **8. § 21 – Denkmalschutz**

Eine Ortsbegehung hat gezeigt, dass in Burkheim schon mehrfach und trotz der in den notwendigen denkmalschutzrechtlichen Genehmigungen zum Schutz des Ortsbilds formulierten Vorgaben für die Solaranlagen, das Ortsbild erheblich beeinträchtigende Anlagen errichtet wurden. Aus diesem Grund und aufgrund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg, Ref. 83.1 – Landesamt für Denkmalpflege vom 19.07.2024 wird zum Schutz des historischen Ortsbildes neue Vorgaben zum Denkmalschutz in die Satzung aufgenommen.

#### **9. § 22 Ordnungswidrigkeiten**

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, FB 410 – Baurecht und Denkmalschutz vom 16.07.2024 werden die Ordnungswidrigkeiten konkretisiert, um genau umrissene und klar definierte Tatbestände zu benennen.

#### **V. Begründung**

Die Begründung zur Satzung der Stadt Vogtsburg i.K. über örtliche Bauvorschriften im „Stadtkern Burkheim“ in der Fassung der 1. Änderung bleibt unverändert.

#### **VI. Anlage 1 zur Satzung (Lageplan)**

Das Kataster im Lageplan wird auf Anregung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, FB 470 – Vermessung & Geoinformation aktualisiert.

#### **VII. Anlage 2 zur Satzung (Anlage zu § 3 Kenntnissgabepflicht)**

In der Anlage 2 zu § 3 Kenntnissgabepflicht wurde die Ziffer 3 für Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung neu gefasst. Die Gliederung / Nummerierung der Kleinbuchstaben wurde aus der Anlage zu § 50 Abs. 1 LBO auf Anregung des Landratsamtes übernommen.

#### **VIII. Anlagen 3 bis 6**

Die Anlage 2 bis 6 zur Satzung der Stadt Vogtsburg i.K. über örtliche Bauvorschriften im „Stadtkern Burkheim“ in der Fassung der 1. Änderung bleiben unverändert.

### AUSFERTIGUNGSVERMERK

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Begründung zur 2. Änderung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats der Stadt Vogtsburg i.K. vom 19.11.2024 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Stadt Vogtsburg i.K., den **20. Nov. 2024**



Bohn, Bürgermeister









Stadt Vogtsburg i.K.

**ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN DER  
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
IM RAHMEN DER 2. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER  
STADT VOGTSBURG I.K. ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
IM „STADTKERN BURKHEIM“**

Stand: 26.08.2024

**Die Örtlichen Bauvorschriften der Satzung der Stadt Vogtsburg i.K. über Örtliche Bauvorschriften im „Stadtkern Burkheim“ (rechtskräftig 06.08.2012) werden wie folgt geändert und ergänzt:**

**1. Präambel**

- a) Der Text bleibt unverändert.
- b) Die Rechtsgrundlagen werden angepasst.

Die Rechtsgrundlagen lauten dann wie folgt:

Aufgrund des § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. 422) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) hat der Gemeinderat der Stadt Vogtsburg i.K. am 19.11.2024 folgende 1. Änderung der Satzung beschlossen:

**2. Die §§ 1 bis 3 bleiben unverändert.**

**3. § 4 – Allgemeine Anforderungen wird wie folgt geändert:**

- a) Ziffer 1 bleibt unverändert.
- b) In Ziffer 2 wird der Hinweis auf die zu beachtenden Paragraphen von §§ 5 bis 17 in §§ 5 bis 18 geändert.

§ 4 lautet dann wie folgt:

**§ 4**

**Allgemeine Anforderungen**

- 1. Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, das Charakteristische des Satzungsgebietes gemäß der Präambel, der Begründung und der „Ortscharakteristik Burkheim“, Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, vom Januar 1992 (*Anlage 3*), zu bewahren. Insbesondere sollen die typischen baulichen Gestaltungsmerkmale erhalten oder wieder aufgenommen werden, um die Eigenart des Gebietes zu sichern und zu fördern. Im

Vordergrund steht neben der Erhaltung wertvoller, historischer Bausubstanz die Sicherung der den historischen Ortskern prägenden Merkmale.

2. Bei baulichen Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten, ist darauf zu achten, dass der Gebäudetyp, Art und Größe der Baukörper, Ausbildung des Daches, Gliederung der Straßenfassade in Verhältnis und Ausbildung der Gebäudeöffnungen, Material und Farbgebung, insbesondere hinsichtlich der in §§ 5 bis 18 beschriebenen Gestaltungsmerkmale, erhalten oder hergestellt werden, um das vorhandene überlieferte Straßen- und Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

**4. Die §§ 5 bis 13 bleiben unverändert.**

**5. § 14 - Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie), Windräder wird wie folgt geändert:**

- a) Ziffer 1 und 2 bleiben unverändert.
- b) In Ziffer 3 wird der bisherige Text ersetzt. Zu den Schaubildern werden kurze Erläuterungen ergänzt.
- c) In Ziffer 4 bleibt der Text unverändert. Zu dem Schaubild wird eine kurze Erläuterung ergänzt.
- d) In Ziffer 5 bleibt der Text unverändert. Zu den Schaubildern werden kurze Erläuterungen ergänzt.
- e) In Ziffer 6 wird ein Textteil sowie die Ausnahme für Nebengebäude ergänzt. Zu den Schaubildern werden kurze Erläuterungen ergänzt.
- f) Ziffer 7 entfällt ersatzlos.
- g) Die bisherige Ziffer 8 wird jetzt zur Ziffer 7, der Text bleibt unverändert. Das fälschlicherweise unter der bisherigen Ziffer 9, jetzt Ziffer 8 eingefügte Schaubild wird unter die neue Ziffer 7 verschoben. Die Schaubilder erhalten kurze Erläuterungen.
- h) Die bisherige Ziffer 9 wird jetzt zur Ziffer 8, der Text bleibt unverändert. Die fälschlich hier eingefügten Schaubilder werden in die neue Ziffer 7 verschoben.
- i) Die bisherige Ziffer 10 wird jetzt zur Ziffer 9 und der bisherige Text wird ersetzt. Erklärende Schaubilder zu „Anlagengruppen“ sowie zu „stehend“ und „liegend“ werden eingefügt.
- j) Die bisherige Ziffer 11 wird jetzt zur Ziffer 10, der Text bleibt unverändert.

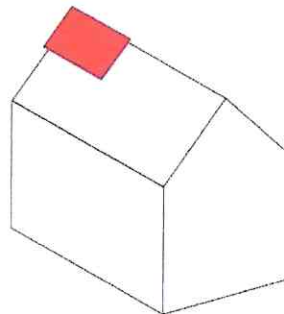
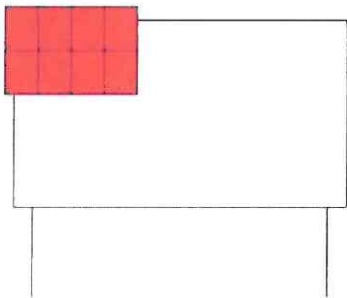
- k) Die bisherige Ziffer 12 wird jetzt zur Ziffer 11 und der bisherige Text wird ersetzt.
- l) Der Hinweis entfällt und wird als Text in Ziffer 6 aufgenommen.


§ 14 lautet dann wie folgt:

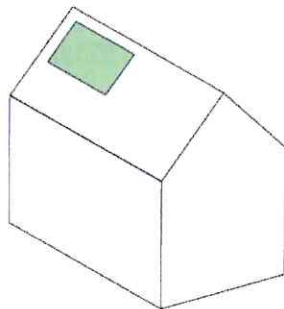
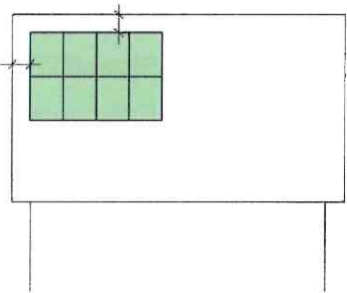
## § 14


### Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie), Windräder

1. Windräder sind nicht zulässig.
2. Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) sind so zu errichten und zu unterhalten, dass sie sich nach Maßstab, Form und Gliederung der Umgebung anpassen. Sie dürfen das Erscheinungsbild und den Charakter der sie umgebenden baulichen Anlagen und das Straßenbild nicht beeinträchtigen.
3. Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) müssen innerhalb der Dachfläche angeordnet werden, sodass die Dachhaut (Ziegeleindeckung) an allen Dachrändern (Traufe, Ortgang und First) sichtbar ist. Sie dürfen nicht über die Dachkante hinausragen oder bündig mit den Dachrändern ausgeführt werden.

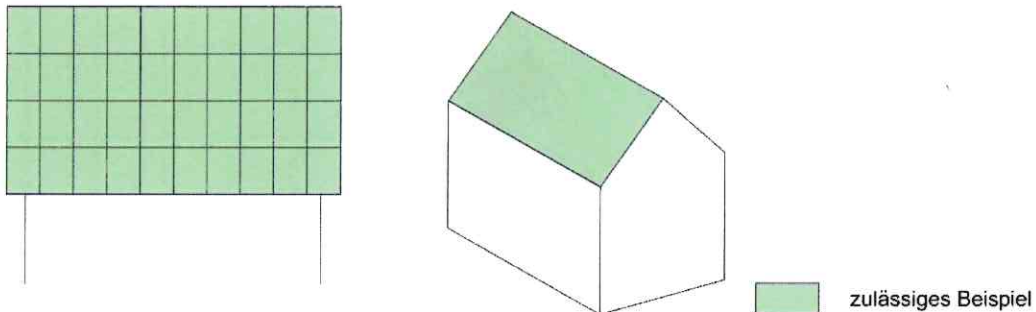


 unzulässiges Beispiel

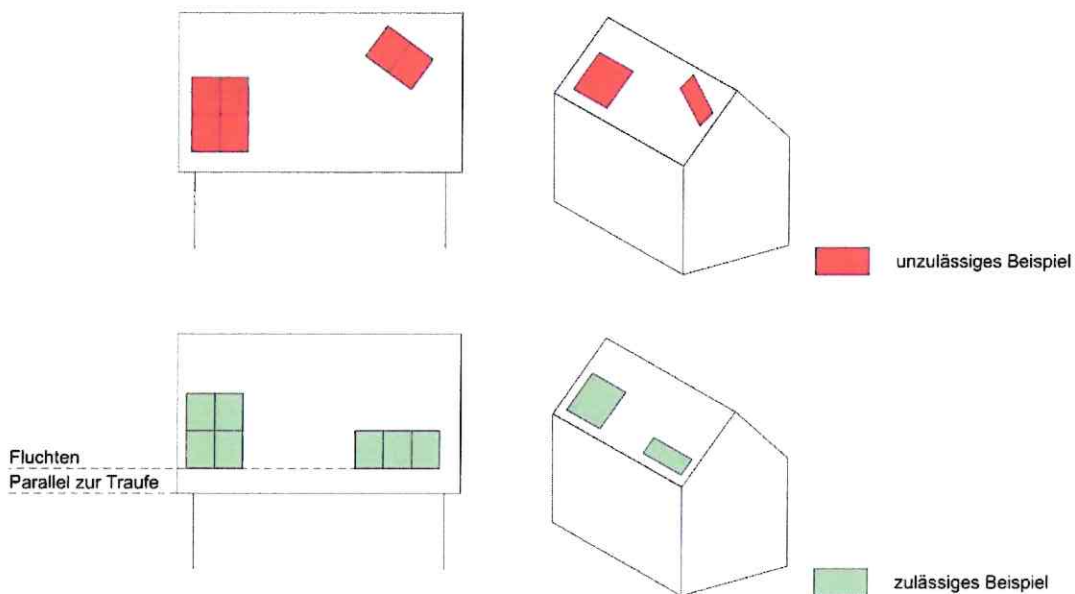


 zulässiges Beispiel

4. Wenn Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) in die Dachfläche integriert sind (Indach-Photovoltaik oder Indach-Solar), sind sie bis zu 100 % der Dachfläche ohne Abstand zulässig.

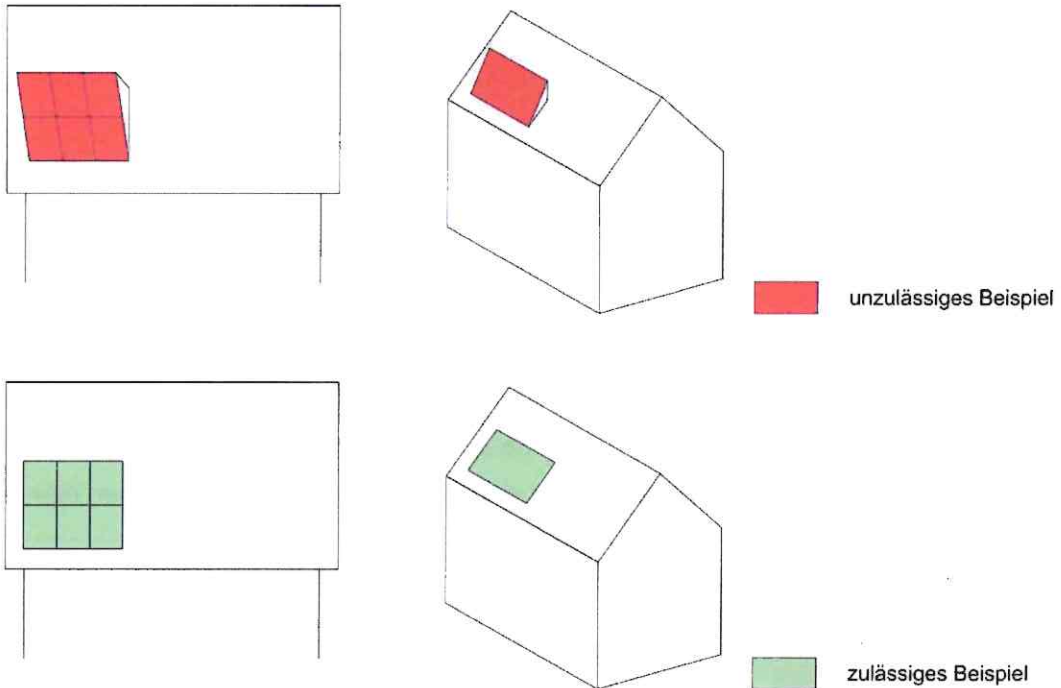


5. Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) sind als in der Dachfläche liegende (parallel zur Dachfläche bzw. der Traufe) Elemente auszuführen; Vollflächige Anlagen sind Teilflächen vorzuziehen. Mehrere Modulfelder müssen sich aufeinander beziehen bzw. in einer Flucht positioniert werden.

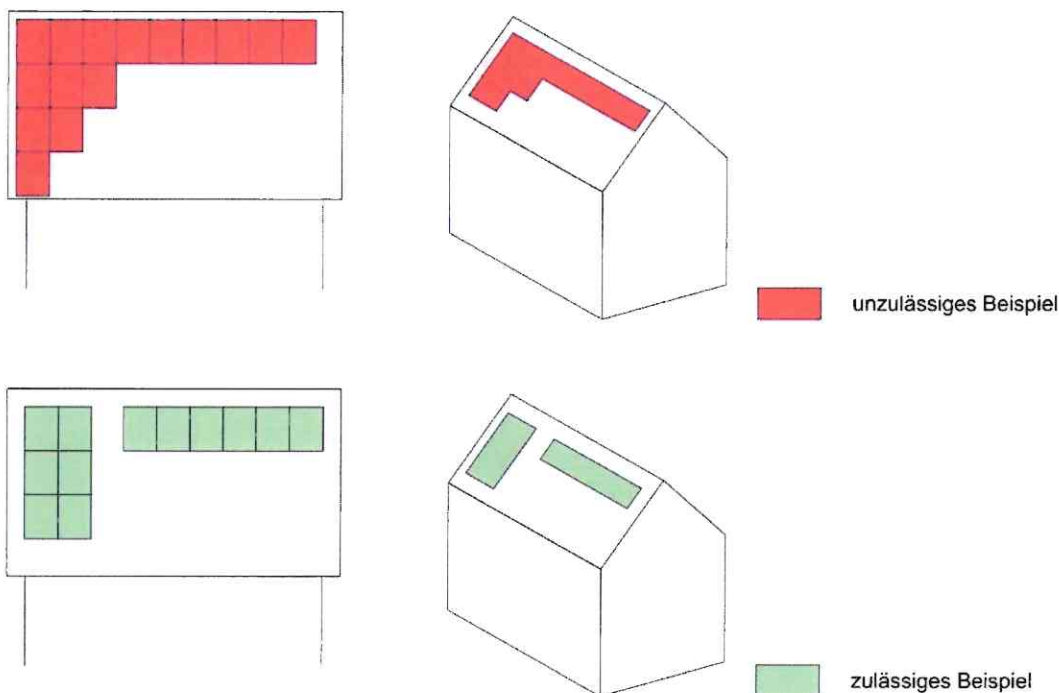


6. Eine Aufständering ist nicht zulässig, die Neigung der PV-Module sollen der Dachneigung entsprechen; Der integrierte Einbau ist vorzuziehen, ist dieser nicht möglich oder unverhältnismäßig, sind Module und Befestigungsmaterialien mit geringer Bauhöhe (kleiner als 20 cm) zu wählen. Ausnahmen für eine Aufständering können in Einzelfällen bei Flachdächern, Nebengebäuden sowie auf Garagen zugelassen werden.

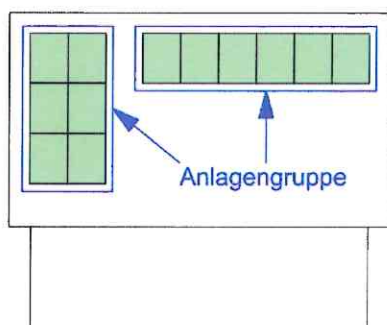
Ergänzung: Der Begriff „Aufständigung“ bezieht sich auf die Unterkonstruktion einer Solaranlage. Die Regelung zielt darauf ab, dass die Solarmodule parallel zur Dachfläche angebracht werden müssen.



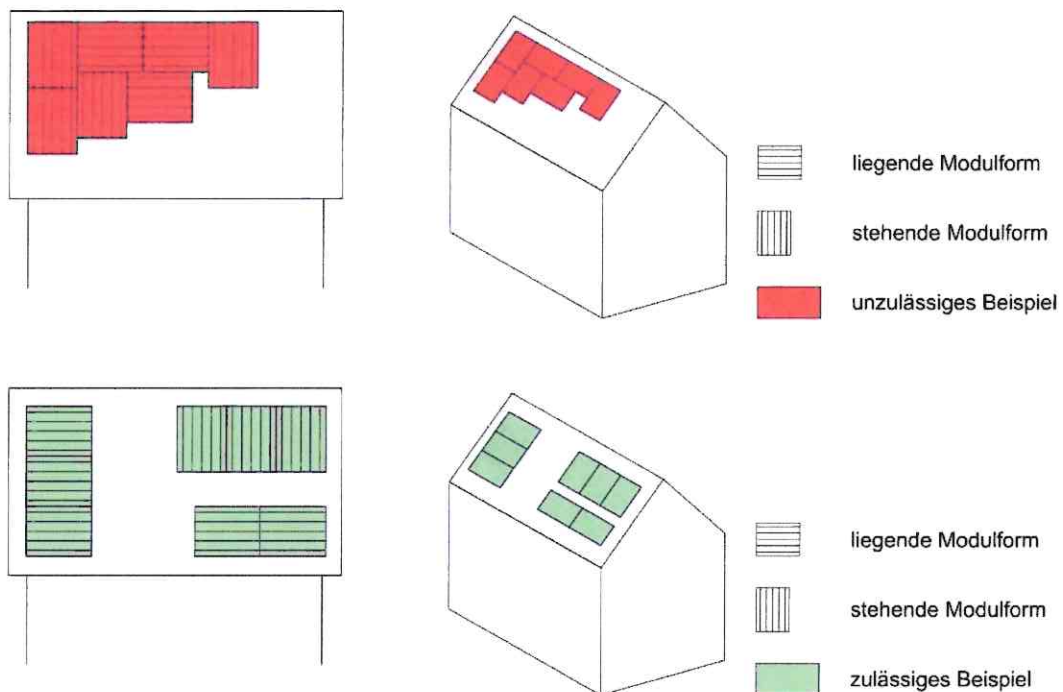
7. Dachflächenfenster, Dachaufbauten und Kamine sind in die Solarmodule harmonisch einzubinden. Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) sind als zusammenhängende, klar definierte rechteckige Flächen auszubilden.



8. Bei speziellen Dachformen (z.B. Walmdächern) können auch maßgeschneiderte Modulflächen oder Blindmodule in Betracht gezogen werden.
9. Das Mischen von verschiedenen Systemen und Fabrikaten innerhalb einer Anlagengruppe (Photovoltaik und Solarthermie) ist im Zusammenhang mit einer erstmaligen Anbringung unzulässig.



Das Mischen von liegenden und stehenden Modulformen innerhalb einer Anlagengruppe (Photovoltaik und Solarthermie) ist unzulässig. Die Formulierung „liegend“ oder „stehend“ bezieht sich auf das „Format“ (die Form) der Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie).



10. An Fassaden und Fassadenbauteilen wie Vordächer, Balkonen, sowie auf Dachaufbauten sind Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) nicht zulässig.
11. Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) müssen eine matte Oberfläche aufweisen. Deutlich sichtbare Umrandungen und sichtbare Befestigungshilfen sind zu vermeiden.

**6. Die §§ 15 bis 19 bleiben unverändert.**

**7. Der § 20 – Hinweise wird wie folgt geändert / ergänzt:**

1. Ziffer 1 bleibt unverändert.
2. Ziffer 2 entfällt in § 20 und wird unter dem neuen § 21 – Denkmalschutz aufgenommen.
3. Es wird eine neue Ziffer 2 aufgenommen.

§ 20 lautet wie folgt:

**§ 20**  
**Hinweise**

1. Im Südwesten des Abgrenzungsgebietes befindet sich das besonders geschützte Biotop Nr. 7811-315-0018 "Feldgehölz und Gebüsch am 'Burkheimer Schlossberg'". Ein Auszug aus der Biotopkartierung ist als *Anlage 6* beigelegt. Grundsätzlich sind alle Handlungen



verboten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von Biotopen führen können (§ 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz). Es ist deshalb darauf zu achten, dass bei der Bebauung des Stadtkerns von Burkheim dieses Biotop erhalten bleibt bzw. nicht beeinträchtigt wird. (Bau)Maßnahmen, die diesen Bereich betreffen (können), sind im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. Beim Erlass der Satzung wurde unter Bezug auf § 74 Abs. 1 Satz 4 LBO darauf geachtet, dass die Nutzung erneuerbarer Energien durch Anforderungen an die äußere Gestalt baulicher Anlagen, die allein zur Durchführung baugestalterischer Absichten gestellt werden, nicht ausgeschlossen oder unangemessen beeinträchtigt werden darf.

## **8. Der § 21 – Denkmalschutz wird neu aufgenommen**

§ 21 lautet wie folgt:

### **§ 21**

#### **Denkmalschutz**

1. Für Kulturdenkmale gilt, dass bei baulichen Maßnahmen und Veränderungen des Erscheinungsbildes bzw. innerhalb des Geltungsbereiches der Gesamtanlagensatzung (*siehe Anlage 4*) bei sämtlichen Veränderungen am geschützten Bild der Gesamtanlage (auch bei Errichtung von Photovoltaikanlagen) notwendige denkmalschutzrechtliche Genehmigungen einzuholen sind.
2. Genehmigungsfähig ist eine Solaranlage innerhalb des Bereichs der Gesamtanlage nur, wenn sie keine erhebliche Beeinträchtigung der Gesamtanlage darstellt. Solaranlagen sind also grundsätzlich zulässig, wenn sie keine erhebliche Beeinträchtigung des geschützten historischen Ortsbildes darstellen.
3. Anlagen, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar errichtet werden, müssen folgende Gestaltungskriterien aufweisen:
  - das Dach des Kulturdenkmals durch die Solaranlage nicht fremdartig überformt wird; aufgesetzte Solarelemente halten so viel Abstand von den Dachkanten, dass das Dach in seiner Kontur noch deutlich ablesbar bleibt (i.d.R. 2- bis 3 Ziegelreihen);
  - die Solaranlage möglichst flächenhaft angebracht ist; keine „Briefmarken“ über die Dachfläche verteilt sind;
  - die Solaranlage matt und monochrom ausgeführt ist (Rahmen und Module).
4. In den für das Schutzgut des Ortsbilds wichtigsten Bereichen des öffentlichen Raumes (Kernzonen: in Burkheim die Mittelstadt und der Bereich um die Kirche) und stadträumlich

besonders herausragenden, raumprägenden Bauten (Stadtbausteine) sind Solaranlagen zulässig, wenn:

- durch die farbliche Anpassung der Solarmodule an die Dachfarbe und ggf. ihre Integration in die Dachflächen bzw. durch die Verwendung von passenden Solardachziegel die Erheblichkeit der Beeinträchtigung des geschützten Straßen-, Platz- und Ortsbildes gem. § 19 DSchG so weit gemindert werden kann, dass eine Genehmigungsfähigkeit erreicht wird.

**9. Der bisherige § 21 - Ordnungswidrigkeiten wird jetzt zu § 22 und wird wie folgt geändert / ergänzt:**

Der bisherige Text wird ergänzt und die Ordnungswidrigkeiten konkretisiert.

§ 22 lautet dann wie folgt:

## **§ 22**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig gem. § 75 (3) 2. LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- die in § 3 der örtlichen Bauvorschriften genannte Kenntnissgabepflicht von der Errichtung, Aufstellung und Anbringung sowie von dem Einbau und der Änderung der in Anlage 2 aufgeführten baulichen und anderen Anlagen nicht einhält;
- die in § 5 der örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen an die Baukörper nicht einhält;
- die in § 6 der örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen an die Fassadengestaltung nicht einhält;
- die in § 7 der örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen an die Erhaltung und Gestaltung der Dachlandschaft, an die genannten Dachneigungen, Dachformen, Dachoberflächenausführungen und Dachüberstände, sowie die Ausführung von Traufgesimsen und von Dächern bei Nebengebäuden und Garagen nicht einhält;
- die in § 8 der örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen an die Maße, Ausführungen von Fenstern, Klappläden, Rollläden und Schaufenstern und das Verbot von Lichtöffnungen mit Glasbausteinen oder verspiegelten Glasscheiben nicht einhält;
- die in § 9 der örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen an die Maße, Ausführungen von Hauseingangstüren, Fenstertüren nicht einhält;

- die in § 10 der örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen an die Ausführung von Außentreppen nicht einhält;
- die in § 11 der örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen an die Ausführung und Maße von Einfriedungen, Torbögen, überdachten Toreinfahrten, Lattenzäunen, Abdeckungen sowie von Hoftoren, Kellertoren und Garagentoren nicht einhält;
- die in § 12 der örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen an die Material- und Farbgebung der Fassadenoberflächen nicht einhält;
- die in § 13 der örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen an die Gestaltung, Ausführung, Maße, Abstände, Materialien und Farbgebung von Dachaufbauten, Zwerchhäusern und Dachflächenfenster sowie das Verbot von Lichtbändern nicht einhält;
- die in § 14 der örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen an die Ausführungen, Anordnungen, Maße, Gestaltung und Materialien von Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) sowie das Verbot von Windrädern, Aufständern, Mischen von Systemen und Fabrikaten innerhalb einer Anlagengruppe und das Anbringen an Fassaden und Fassadenbauteilen sowie auf Dachaufbauten nicht einhält;
- die in § 15 der örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen an die Anzahl, Gestaltung und Anbringungsort von Antennen nicht einhält;
- die in § 16 der örtlichen Bauvorschriften genannten Begrenzungen, Maße, Ausführungen von Werbeanlagen und Automaten nicht einhält;
- die in § 17 der örtlichen Bauvorschriften genannte Verbot von Vorbauten an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, an die Anforderungen an die Ausführung, Maße von Balkonen an nicht öffentlichen Straßen und Wegen, an die Ausführungen von Vordächern und Schornsteinen, die Beschränkung von Beleuchtungskörpern nicht einhält;
- die in § 18 der örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen an die Erhaltung und Gestaltung von bestehenden Gärten und Grünflächen, an die genannten Begrenzungen von Garagen, an die Gestaltung und Ausführung von Kfz-Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen nicht einhält;

Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß §75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,- Euro geahndet werden.

**10. Der bisherige § 22 wird jetzt zu § 23 und wird wie folgt geändert:**

Diese Satzung in der Fassung der 2. Änderung stellt lediglich eine bereinigte Neufassung der Satzung dar und wird der 2. Änderung zusätzlich und unverbindlich zur besseren Lesbarkeit beigelegt.

**AUSFERTIGUNGSVERMERK**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 2. Änderung der Satzung unter Berücksichtigung des vorstehenden Verfahrens mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates der Stadt Vogtsburg i.K. vom 19.11.2024 übereinstimmt.

Stadt Vogtsburg i.K., den 20. Nov. 2024

  
Bohn, Bürgermeister



**BEKANNTMACHUNGSVERMERK**

Es wird bestätigt, dass die 2. Änderung der vorgenannten Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB auf der Homepage sowie im Nachrichtenblatt der Stadt Vogtsburg i. K. Nr. 47 am 22. Nov. 2024 öffentlich bekanntgemacht worden ist.

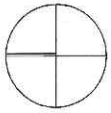
Die 2. Änderung der Satzung der Stadt Vogtsburg i.K. über örtliche Bauvorschriften im Stadtkern Burkheim ist somit am 22. Nov. 2024 rechtskräftig geworden.

Stadt Vogtsburg i.K., den 22. Nov. 2024

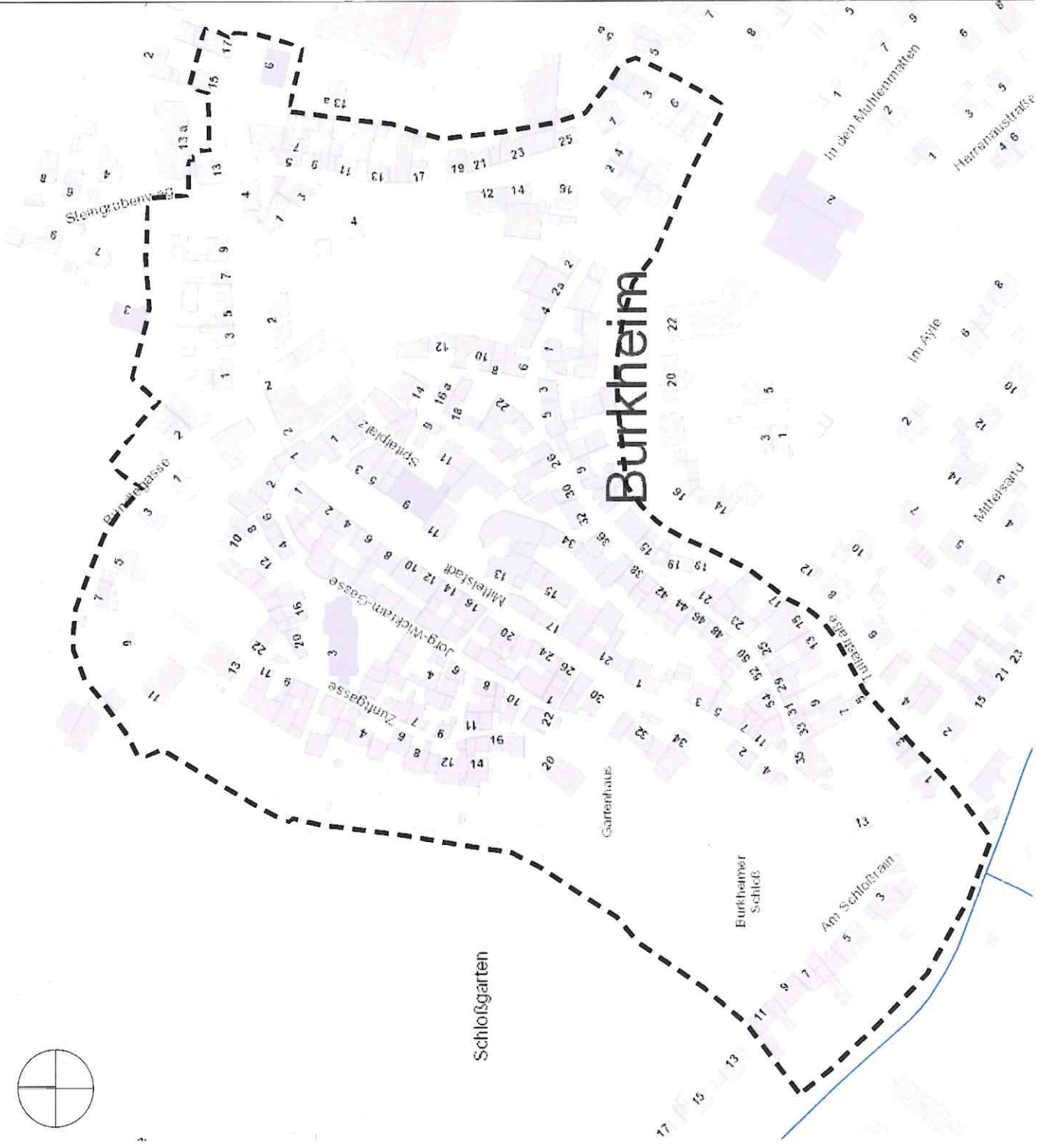
  
Bohn, Bürgermeister



N



Torstück



Legende  
 Geltungsbereich

Lageplan zur Gestaltungssatzung  
 der Stadt Vogtsburg i.K.  
 Teilort Burkheim

M. 1:1.750

Stand: 26.08.2024



## **ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN DER ANLAGE 2**

IM RAHMEN DER 2. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER STADT VOGTSBURG I.K. ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM „STADTKERN BURKHEIM“

Die Anlage 2 zur Satzung der Stadt Vogtsburg i.K. über Örtliche Bauvorschriften im „Stadtkern Burkheim“ (rechtskräftig 06.08.2012) wird wie folgt geändert und ergänzt:

### **1. Ziffer 1 Gebäude, Gebäudeteile**

**In Ziffer 1. ändern sich die Bezugsnummern:  
von d) in k), von e) in l) und von f) in m)**

Die Inhalte bleiben unverändert.

### **2. Ziffer 2 tragende und nicht tragende Bauteile**

**In Ziffer 2. ändern sich die Bezugsnummern:  
von a) in c) und von b) in d)**

Die Inhalte bleiben unverändert.

### **3. Ziffer 3 Feuerungs- und Energieerzeugungsanlagen**

**In Ziffer 3. ändert sich die Bezugsnummer:  
von a) in c)**

**Der Text wird aktualisiert.**

Ziffer 3 lautet dann wie folgt:

#### **3. Feuerungs- und andere Energieerzeugungsanlagen**

- c) Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf oder an baulichen Anlagen nach § 2 Absatz 1 Sätze 1 und 2 sowie eine damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der baulichen Anlagen; von baulichen Anlagen nach § 2 Absatz 1 Sätze 1 und 2 unabhängige Anlagen nur bis 3 m Höhe und einer Gesamtlänge bis zu 9 m.

### **4. Ziffer 7 Einfriedungen, Stützmauern**

**In Ziffer 7. ändert sich die Bezugsnummer:  
von b) in c)**

Die Inhalte bleiben unverändert.

**5. Ziffer 9 Werbeanlagen, Automaten**

**In Ziffer 9. ändert sich die Bezugsnummer:**

**von b) in d)**

Die Inhalte bleiben unverändert.

**6. Ziffer 11 Sonstige bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen**

**In Ziffer 2. ändern sich die Bezugsnummern:**

**von a) in b), von b) in h) und von c) in i)**

Die Inhalte bleiben unverändert.

**Die Bezugsnummern werden einheitlich aus der Anlage zu § 50 Abs. 1 LBO übernommen.**

*Quelle:* Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, Anhang zu § 50 Abs. 1 Verfahrensfreie Vorhaben