

Stadt Walldorf
Rhein-Neckar-Kreis
ENTWURF Stand: 21.10.2022

GESTALTUNGSSATZUNG

Satzung der Stadt Walldorf über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze und zur Erhaltung des Ortsbildes der Altstadt (Altstadtsatzung)

Aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2022 (GBl. S. 1095, 1098), und § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4), hat der Gemeinderat am xx.xx.2023 folgende Bauvorschrift als Satzung beschlossen:

PRÄAMBEL

Der Stadtkern ist die gute Stube und die Visitenkarte unserer Stadt. Er ist geprägt von der Vielzahl erhaltenswerter Gebäude, Gebäudegruppen und sonstiger baulicher Anlagen. Das unverwechselbare Gepräge unseres Stadtzentrums zu schützen und wieder herzustellen ist nicht nur Sache des einzelnen Grundstückseigentümers und Gebäudebenutzers, sondern auch Aufgabe der gesamten Bürgerschaft.

Der Gemeinderat hat sich deshalb entschlossen, örtliche Bauvorschriften zu erlassen für die Gestaltung von Bauwerken, Bauteilen und Freiflächen in einem fest umgrenzten Teilbereich der Altstadt. Die Richtlinien dienen in erster Linie der Beratung bauwilliger Bürger in Fragen der baulichen Gestaltung. Sie sind weiterhin Anhaltspunkt für Gemeinderat und Verwaltung bei der Entscheidung über die Bezuschussung von Bauvorhaben, die sich dem gewachsenen Bild der Altstadt anpassen. Schließlich geben sie auch der Baugenehmigungsbehörde eine Grundlage zur Beurteilung von Bauvorhaben, deren Vereinbarkeit mit der Bebauung der Umgebung zweifelhaft erscheint.

Der Gemeinderat gibt hiermit seiner Überzeugung Ausdruck, dass das Gespräch mit dem Bürger Vorrang hat vor hoheitlichem Handeln und dass eine Anordnung aufgrund dieser Satzung nur dann in Frage kommt, wenn der Verhandlungsspielraum trotz intensiven Bemühens der Verwaltung um eine Einigung erschöpft ist.

§ 1

Geltungs- und Anwendungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für den in der beiliegenden Karte abgegrenzten Kernbereich der Stadt Walldorf. Der Geltungsbereich ist durch folgende Straßenzüge begrenzt:

Alte Friedhofstraße (Südseite), Friedrichstraße (Nordseite), Schwetzingen Straße (Westseite zwischen Hans-Thoma-Straße und Friedrichstraße), Adlerstraße (Südseite), Heidelberger Straße (Westseite zwischen Adlerstraße und Drehscheibe), Grundstücke Fist. Nrn. 374 und 374/1, evangelische Kirche, Bahnhofstraße (Westseite zwischen Drehscheibe und Schloßweg), Schloßweg (Nord- bzw. Ostseite), Dannheckerstraße (zwischen Hauptstraße und Alte Friedhofstraße).

(2) Die Vorschriften dieser Satzung gelten nur, soweit nicht im Zusammenhang mit rechtskräftigen Bebauungsplänen abweichende Regelungen getroffen sind.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen, die nach den Vorschriften der LBO für Baden- Württemberg in der jeweils gültigen Fassung baugenehmigungspflichtig sind. Sie gilt gem. § 50 Abs. 5 LBO auch für die verfahrensfreie Errichtung von Anlagen und Einrichtungen gem. Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO.

(2) Die Satzung gilt für die äußere Gestaltung baulicher Maßnahmen, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, soweit die einzelnen Vorschriften nicht anderes besagen.

(3) Darüber hinaus gilt für Baudenkmale das Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg.

(4) Für nach § 50 LBO verfahrensfreie bauliche Maßnahmen, die vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind und deren Gestaltung von den Regelungen dieser Satzung berührt werden, gilt gem. § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO das Erfordernis der Kenntnissgabe.

§ 3

Ziel der Gestaltungssatzung

(1) In dem in § 1 festgelegten Geltungsbereich der Satzung müssen sich Bauwerke, Bauteile und die Gestaltung der Freiflächen in ihre Umgebung einfügen und entsprechend den folgenden Paragraphen gestaltet werden.

(2) Durch Neu-, Um- und Anbaumaßnahmen dürfen historische oder das Stadtbild prägende Räume, Straßen und Plätze nicht beeinträchtigt werden.

(3) Die Regelungen der Altstadtsatzung sollen die Nutzung von erneuerbarer Energien nicht ausschließen oder unangemessen beeinträchtigen. Die Baurechtsbehörde hat ihren Ermessens- und Beurteilungsspielraum im Rahmen der Ausnahmeregelungen auszuschöpfen. Gegebenenfalls sind Nebenbestimmungen in Erwägung zu ziehen.

§ 4 Baukörper

(1) Solange der Bebauungsplan nicht anderes festsetzt, ist die Stellung der Gebäude (trauf- oder giebelständig) zur öffentlichen Erschließungsfläche beizubehalten.

(2) Neubauten sind so zu gestalten, dass die durchgehende Fassadenbreite 10,00 m nicht überschreitet.

Längere Fassadenabschnitte müssen durch Baukörpergliederung so gestaltet werden, dass durchgehende Fassadenflächen unterbrochen und plastisch abgesetzt werden. Baukörper sind so zu gliedern, dass die Gestaltung einzelner Gliederungselemente, Schaufenster-, Fenster- und Wandöffnungen für sich allein oder zusammen Hochformate ergeben.

§ 5 Fassaden

(1) Für die Gestaltung der Außenflächen sind nur Materialien zulässig, die sich in das Gesamtbild des jeweiligen Straßenzuges harmonisch einfügen.

(2) Kupfer ist zulässig, sofern es kleinteilig angewandt wird. Glatte und glänzende Oberflächen, z. B. Fliesen, Faserzementplatten und glänzende Metalle, sind unzulässig.

Für die Verkleidungen der vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Fassaden (Gebäudeflächen) werden Putz, Vormauerziegel, nicht polierter Naturstein und auf untergeordneten Flächen Holz zugelassen.

Als Verkleidung der Sockelzone wird empfohlen:

Natursteinarten, nichtpolierte Kunststeine, unglasierte Klinkersteine oder Putz in ortsüblicher Bearbeitung als Kalkputz oder Mineralputz in Glatzstrich.

Dagegen werden insbesondere Steinriemchen, Spaltriemchen, mosaikartiges, glänzendes Material oder Metall, auch für die Verkleidung von Nischen, Eingängen und Passagen, nicht zugelassen.

Für die Fassadengestaltung wird geglätteter oder feinstrukturierter Mörtelputz empfohlen, der mit Kalk-, Mineral- oder Binderfarben angelegt wird.

(3) Fenster-, Tür- und andere Wandöffnungen müssen in einem harmonischen Verhältnis zum Gesamtbauwerk stehen und in Material und Farbe dem Gebäude angepasst sein.

Fenster sind so zu gestalten, dass sie ein stehendes Rechteck bilden. Bei Neubauten müssen

Fenster als Lochfenster ausgebildet werden, d. h. die Glasebene hat mindestens 0,10 m hinter die Fassadenfront zurückzutreten. Fenster, die eine Breite von mehr als 1,30 m haben, sind so aufzuteilen, dass jeder Fensterflügel nicht breiter ist als dieses Maß. Fenster, die höher sind als 1,40 m, müssen mit einer kräftig ausgebildeten waagrechten Unterteilung versehen werden. Durchgehende Treppenhausfenster oder senkrecht über mehrere Stockwerke reichende Fenster sind unzulässig.

Für die Verglasung sind Klargläser oder, wenn es durch die Nutzung erforderlich ist, Mattgläser zu verwenden.

Nicht zugelassen sind insbesondere:

1. Buntgläser, historisierende Verglasungen (z.B. gewölbte Scheiben) und Glasbausteine an vom Straßenraum aus sichtbaren Fassaden.
2. in Altbauten Fensterrahmen aus Metall.

(4) Schaufenster sind nur in Erdgeschossen zulässig. Schaufensterachsen und -teilungen müssen der Gliederung des Gebäudes entsprechen. An Gebäudeecken sind Wandpfeiler von mindestens 0,60 m Breite vorzusehen.

Zwischen mehreren Schaufenstern sollen Wandflächen entsprechend den Obergeschossen oder mindestens 0,50 m breite Pfeiler angeordnet werden. Die Glasfront ist mindestens 0,15 m hinter der Außenfront anzuordnen. Hinter mindestens 1,50 m tiefen Arkaden sind ausnahmsweise durchgehende Glasfronten zulässig.

Schaufensterrahmen und -unterteilungen, z. B. Fenstersprossen, aus hellglänzenden Metallen und Kunststoffen sind untersagt.

(5) Bei Modernisierungen sind Klappläden an Fassaden, die von öffentlichen Verkehrsflächen eingesehen werden können, zu erhalten.

Im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen entfernte Klappläden sind nach Durchführung der Maßnahme wieder anzubringen.

Werden nachträglich zusätzliche Rollläden und Jalousien eingebaut, dürfen deren Kästen von außen nicht sichtbar sein.

Markisen und Jalousien sind so anzubringen, dass sie sich der Farbe und der Gliederung der Fassade unterordnen und das Straßenbild nicht stören.

(6) Türen aus glänzenden, ungestrichenen Metallen und Kunststoffen, imitierter Bronze u. ä. sind unzulässig. Allgemein unzulässig sind Metalltüren an Altbauten.

(7) Bei der nachträglichen Wärmedämmung sind grundsätzlich Wärmedämmputze und innenliegende Wärmedämmung gegenüber Wärmedämmverbundsystemen vorzuziehen. Außenliegende Wärmedämmung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch das historische Erscheinungsbild des Gebäudes und des Straßenbildes nicht beeinträchtigt wird. Der historische Charakter des Gebäudes gilt als nicht beeinträchtigt, wenn die historischen Gestaltungselemente wie Wandvorlagen, Wandpfeiler, Fenster- und Türgewände, Ortgänge und Dachtraufen neu aufgebracht werden und in ihrem Erscheinungsbild, d.h. in Material und Proportion, dem historischen Vorbild des Gebäudes entsprechen. Mindestgehwegbreiten sind zu beachten.

§ 6 Dächer

(1) Soweit der Bebauungsplan nichts Anderes festsetzt, sind geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 45° vorgeschrieben. Von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbare Giebel müssen gleichschenkelig ausgebildet werden; dies gilt bis zu einer vom Ortgang entlang der Firstrichtung gemessenen Tiefe von 4 m.

Als Dachform ist in der Regel das symmetrische Satteldach vorgeschrieben. Walm- und Krüppelwalmdächer sowie andere Sonderdachformen können im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden. Bestehende Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer sind zu erhalten. Pult- und Flachdachteile können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie in gestalterischem Zusammenhang mit dem geneigten Hauptdach stehen und an das Hauptdach angebaut sind oder sofern sie im vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar Bereichen liegen. Flachdachanteile sind extensiv mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und / oder bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und so zu erhalten (Substratschicht der Vegetationsschicht mindestens 10 cm).

Vordächer über Schaufenstern sind nicht zugelassen. Vordächer können als Ausnahme zugelassen werden, sofern diese vorgehängt mit leichten Materialien wie Glas und Metall erstellt werden und sich diese nicht über die gesamte Fassadenbreite erstrecken und von den Gebäudeecken eingerückt sind.

(2) Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachloggien sind auf vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Dachflächen unzulässig.

(3) Dachaufbauten sollen untereinander und mit der Fassadengliederung harmonisieren. Soweit der Bebauungsplan nichts Anderes festsetzt, ist der Abstand aller Dachaufbauten vom Ortgang größer als 1,50 m, von First und Traufe größer als 1,00 m in der Dachebene zu bemessen.

Die Summe der Länge der Dachgauben, offenen Dachgauben und Einschnitte darf pro Dachebene 40 % der Firstlänge nicht überschreiten. Mehr als 2,00 m breite Gauben sind nicht zulässig.

Mehr als 5,00 m breite Zwerchhäuser sind nur dann zulässig, wenn sie in konstruktivem und gestalterischem Zusammenhang mit der Fassade stehen.

(4) Jedes Gebäude darf nur eine Antennen- oder Empfangsanlage haben; die Anlage darf vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sein.

(5) Dächer sind mit roten Dachziegeln einzudecken. Ausgenommen sind Kulturdenkmäler nach dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg. Großformatige Plattenmaterialien sind nicht zugelassen.

(6) Glänzende oder glänzend lackierte Materialien sind nicht zulässig.

(7) Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen sind auf vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbaren Dachflächen zulässig. Gem. § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO gilt das Erfordernis der Kenntnissgabe.

(8) Auf vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Dachflächen sind Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen zulässig, sofern

1. sich keine Alternativstandorte (beispielweise auf nachrangigen Nebengebäuden oder auf nicht oder weniger einsehbaren Dachflächen bzw. Wandflächen) besser für die Errichtung von Solaranlagen eignen, und
2. sich die geplanten Solaranlagen der eingedeckten Dachfläche unterordnen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn
 - a. das Dach durch die Solaranlage nicht fremdartig überformt wird; aufgesetzte Solarelemente halten so viel Abstand von den Dachkanten, dass das Dach in seiner Kontur noch ablesbar bleibt;
 - b. die Solaranlage möglichst flächenhaft in zusammenhängenden rechteckigen Flächen angebracht ist und keine Einzelelemente über die Dachfläche verteilt sind; oder
 - c. die Solaranlage farblich weitgehend an die Farbe der Dacheindeckung angepasst ist, eine matte Oberfläche aufweist und auf kontrastierende Umrandungen der Solarmodule verzichtet wird.

Gem. § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO gilt das Erfordernis der Kenntnissgabe. Nur bei einer erheblichen Beeinträchtigung des Stadtbilds im Sinne von § 3 Absatz 2 sind Solaranlagen nicht zulässig. Der Begriff Solaranlagen umfasst sowohl Photovoltaik- als auch Solarthermieanlagen und jeweils alle technischen Elemente.

§7 Farben

Die Farben der Fassadenteile müssen untereinander und mit den Farben des Straßenbildes harmonieren. Insbesondere folgende Farbtöne dürfen in größeren Flächen nicht verwendet werden:

1. reines Weiß, sehr helle und grelle Farbtöne
2. reines Schwarz und sehr dunkle Farbtöne.

§ 8 Werbeanlagen. Warenautomaten. Schaukästen. Sonnenmarkisen. Wärmepumpen, Lüftungs- und Klimaanlage

(1) Werbeanlagen jeglicher Art sind genehmigungspflichtig und dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie können Werbung für Hersteller oder Zulieferer enthalten, wenn sie einheitlich gestaltet sind und die Werbung für den Hersteller oder Zulieferer nicht störend hervortritt. An einer Gebäudefassade ist je Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeits-stätte nur eine Werbeanlage zulässig.

(2) Großflächige Anlagen zur Außenwerbung sind nur unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses zugelassen. Sie müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Fassadenelemente (Gewände, Fensterläden, fassadengliedernde Mauerteile, Vor- und Rücksprünge) nicht

verdecken oder überschneiden und müssen sich an die Fassaden- und Fenstergliederung anpassen.

(3) Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig. Werbeanlagen in Form eines Transparentkastens sind nicht zugelassen. Unbeleuchtete und indirekt beleuchtete Werbeschilder in Form von Auslegern und auf der Fassade angebrachte Werbeschilder sowie Einzelbuchstaben, die sich in Größe, Farbe und Material der Fassade anpassen, sind zulässig. Die Höhe der Buchstaben, Werbeschilder und Ausleger ist auf 0,60 m begrenzt. Ausleger dürfen maximal 0,75 m vor die Fassade vortreten. Die Fläche der einzelnen Werbeanlagen darf 2,00 m² nicht überschreiten.

(4) Es wird empfohlen, Buchstaben zu verwenden, die entweder auf die Wandfläche aufgesetzt, aufgemalt oder, wenn sie vor der Wandfläche angebracht sind, indirekt beleuchtet werden. Werbeanlagen in Form von Auslegern mit Symbolen oder einzelne Buchstaben werden empfohlen.

Vorhandene schmiedeeiserne Ausleger (Schilder und Zeichen) sowie alte Schriften sind zu erhalten.

(5) Warenautomaten und Schaukästen können als Ausnahme an Haus- und Ladeneingängen, Toreinfahrten oder Rücksprüngen usw. zugelassen werden, wenn die Anlage in einer Wandnische oder Aussparung eingepasst und farblich mit der Wandfläche abgestimmt wird.

Insgesamt dürfen Warenautomaten und Schaukästen die Gesamtfläche von 3,00 m² nicht überschreiten. Vorhandene Warenautomaten und Schaukästen sind bei der Renovierung einer Fassade zu entfernen und, wenn sie wieder angebracht werden, an die vorstehenden Vorschriften anzupassen.

(6) Sonnenmarkisen dürfen wesentliche Fassadenelemente (Gewände, Fensterläden, Fassadengliedernde Mauerteile, Vor- und Rücksprünge) nicht überschneiden und in der Breite nicht unterschreiten.

Markisen sind der Schaufenstergliederung entsprechend zu unterteilen und an die Gesamtlänge der Fenster anzupassen.

Glänzende Materialien wie reflektierender Kunststoff oder glänzendes Metall sind nicht zugelassen.

(7) Schaufenster sind ihrer Funktion entsprechend zu gestalten und dürfen nicht durch großflächige Plakate zugeklebt werden. Die pro Schaufenstereinheit höchstzulässige Fläche für Plakatanschläge beträgt 1,00 m² (ca. DIN A O).

(8) Technische Geräte wie Wärmepumpen, Abgas- und Entlüftungsrohre sowie Lüftungs- und Klimageräte sind im vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereich unzulässig. Von dieser Maßgabe können Ausnahmen erteilt werden, sofern keine alternativen Standorte geeignet sind und die Anlagen in der Farbgestaltung der dahinterliegenden Fläche angeglichen werden und möglichst kontrastarm sind. Glänzende Metalle sind nicht zulässig.

§ 9

Befestigung der Grundstücksflächen

Die vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Grundstücksflächen, die nicht gärtnerisch angelegt oder mit einer wassergebundenen Decke befestigt sind, sollen mit Natursteinpflaster oder kleinformatigem Betonsteinpflaster befestigt werden.

Zur Minimierung der Versiegelung sind die Zufahrten zu Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit versickerungsfähigen Belägen (Versickerungsleistung mindestens 270 l/s/ha) wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrassen oder Feinschotter auszuführen.

§ 10

Straßenraum

Private Einfahrten und Passagen sind in Gestaltung und Materialwahl den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen.

§ 11

Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten und können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO i. V. m. § 75 Abs. 4 LBO mit Geldbußen bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

§ 12

Inkrafttreten

Die Altstadtsatzung tritt gem. § 74 Abs. 1 LBO i. V. m. § 4 Abs. 3 S. 2 GemO am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Festsetzungen ersetzen die Festsetzungen der bisherigen Satzung vom 20.02.2018 in vollem Umfang.

Walldorf, XX.XX.2023

Matthias Renschler
Bürgermeister