

**Satzung zum Schutz der  
Altstadt  
Waldenbuch**

**PRÄAMBEL**

- Die Bewahrung und Erneuerung des Stadtbildes der Altstadt von Waldenbuch ist ein kulturelles Anliegen von hohem Rang und steht im Interesse einer breiten Öffentlichkeit. Das in Jahrhunderten entstandene Bild verlangt bei seiner zeitgemäßen Fortentwicklung Rücksicht auf den historischen Baubestand, auf Gestaltungsmerkmale und überkommene Gestaltungsregeln, die das eigenständige Wesen und die Atmosphäre dieser Stadt geprägt haben und auch künftig prägen sollen.
  
- Aufgrund §§ 111 Abs. 1 Nr. 1 - 3 und 6 und Abs. 2 Nr. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juni 1972 (Gesetzblatt S. 351 § 39) BBauG vom 06. Juli 1979, BGBl I S. 94.4 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 22. Dezember 1975 (Gesetzblatt 1976, S. 1, ber. S. 408) hat der Gemeinderat der Stadt Waldenbuch am 13.10.1981 folgende Satzung als örtliche Bauvorschrift zum Schutz der historischen Altstadt beschlossen:

## 1. ÖRTLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt (beginnend im Osten):

Westliches Aichufer von Gebäude 9 a Hintere Seestraße bis OW 33 - dieser bis Nürtinger Straße - Südgrenze der Nürtinger Straße bis Aichbrücke. Entlang der Nordgrenze der Aich bis zur Tübinger Straße und Grabenstraße bis zum Neuen Weg. Entlang dem Neuen Weg bis zur Vorderen Seestraße, Bahnhofstraße bei Einmündung Hintere Seestraße bis westliches Aichufer beim Gebäude 9 a Hintere Seestraße.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Grundstück der Markung Waldenbuch:

### Marktplatz

Gebäude Nr. 1, 3, 3/1, 4, 5, 6 und 7.

### Marktstraße

Gebäude Nr. 1, 2, 2a, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 24/1, 25, 26, 28, 29, 29/1, 29/2, 30, 31, 32, 33, 34, 34/1, 35 und 36.

Parz.-Nr. 1, 2, 4, 5/1, 5/2, 8/2, 108/1 und 108/2.

### Danneckerstraße

Gebäude Nr. 1, 4, 5, 6, 7, 7/1, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 und 18.

Parz.-Nr. 6/1, 6/2, 6/4, 6/5 und 6/6.

### Kirchgasse

Gebäude Nr. 1, 2, 3, 4 und 6.

### Studentenweg

Gebäude Nr. 1, 1/1, 2, 3 und 5.

### Grabenstraße

Gebäude Nr. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 19a, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 26/1, 27, 28, 29, 31, 32, 35, 37, 39, 42, 44a, 46 und 48.

Parz.-Nr. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 23/1, 23/2, 24, 28, 74, 781, 782, 783, 784, 785 und 798.

### Tübinger Straße

Gebäude Nr. 3 und 5.

### Neuer Weg

Gebäude Nr. 1, 2, 3, 4, 5 (ehem. Gebäude), 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 25a, 26, 27, 28, 29, 30 und 32.

Parz.-Nr. 99, 100/1, 100/2, 100/3, 116, 116/1, 116/2, 117, 117/1, 118/2, 119, 120/1, 120/3, 122/1, 122/2, 5143, 5139 und 5131/3 u. 4.

### Unter der Mauer

Gebäude Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35 und 37.

Parz.-Nr. 101, 102, 103, 104, 105, 106/1, 106/2, 113, 114, 115/1 und 115/2.

### Im Gässle

Gebäude Nr. 1, 3, 5 und 7.

### Vordere Seestraße

Gebäude Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 19, 21 und 23.

Parz.-Nr. 121 und 123.

### Hintere Seestraße

Gebäude Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 9a, 12, 14 und 16.

Parz.-Nr. 124, 126, 127, 128, 129, 130/1, 130/2 und 131.

### Nürtinger Straße

Gebäude Nr. 16, 18, 20 und 22.

Parz.-Nr. 109/1 und 109/2.

### Ortswege

OW-Nr. 1, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6/1, 6/2, 7, 8, 12/1, 12/2, 18, 33, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 42, 43 und 44.

### Bach

Nr. 2 (teilweise), 11, 11/1, 11/2 und 18.

### Im Heimbach

Gebäude Nr. 1 und 3.

### Walddorfer Straße

Straße Nr. 2

## 2. ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

Die stadtbildprägenden Elemente, Topographie und Landschaft, die Ablesbarkeit unterschiedlicher städtebaulicher Bereiche, einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude und Hervortreten der Merkmale sollen in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden.

### Raumwirkung

Die Straßen, Gassen und Plätze der Altstadt sind in ihrer geschlossenen räumlichen Wirkung durch eine entsprechende Bauweise zu erhalten. Baulücken sind zu schließen.

In den an die Altstadt angrenzenden Bereichen mit aufgelockerter Bebauung ist die offene Bauweise beizubehalten.

### Straßen- und Platzbild

Die Lebendigkeit und Untergliederung der einzelnen Straßen- und Platzräume, die durch Knicke, Vor- und Rücksprünge der einzelnen Haufronten und die abwechslungsreichen Fassadenformate gewährleistet sind, ist zu erhalten.

## Dachlandschaft

Die Dachlandschaft der Altstadt, die durch Dachgrößen, -form und -deckung geprägt wird, ist in ihrer Geschlossenheit, Maßstäblichkeit und Einheitlichkeit zu bewahren.

## Anordnung und Stellung der Gebäude

Im Altstadtbereich ist die vorherrschende Anordnung der Gebäude zum Straßenraum (Trauf- und Giebelstellung) auch bei Erneuerung beizubehalten.

## Gebäudehöhen

Die für die Altstadt typischen Trauf- und Firsthöhen sind beizubehalten. Hervortretende historische Einzelbauten dürfen in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden.

## Gebäudebreiten

Alle Gebäude müssen in ihrer Einzelbreite durch Gliederungsabschnitte ablesbar sein. Die Fassadenbreiten müssen den für das Ortsbild typischen Richtwerten, die sich aus historischen Grundstücksformen ergeben haben, entsprechen.

## Sichtbeziehungen

Vorhandene Sichtbeziehungen zu stadtbildprägenden Einzelgebäuden, Hausgruppen oder zu Freiflächen und Landschaftsteilen sind zu erhalten.

Die für die Altstadt Waldenbuch typische Situation des Wechsels von Traufe und Giebel mit der markanten Maßgabe, dass an Endigungen bzw. Wechsel von Straßenfluchten die Häuser „giebelständig“ angeordnet sind, sollte erhalten bleiben.

## 3. D A C H

### 3.1 DACHFORM

Das Satteldach mit beiderseits gleicher Neigung ist die altstadttypische Dachform und wird deshalb vorgeschrieben.

Flachdächer sind nur ausnahmsweise bei Nebengebäuden zugelassen, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum und auch aus der Fernsicht nicht einsehbar oder zumindest 2/3 der Dachfläche begrünt sind.

## 3.2 DACHNEIGUNG

Die Dächer sind mit einer Neigung 50° - 60° auszubilden. Ausnahmen sind zulässig, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum und aus der Fernsicht nicht erkennbar sind.

## 3.3 FIRST

Der First ist mittig anzuordnen.

## 3.4 ORTGANG UND TRAUFE

Der Dachüberstand ist mit 20 - 50 cm festgelegt und darf max. 30 cm hoch ausgebildet werden.

Am Ortgang und an der Traufe endet das Material der Dachdeckung.

Dachrinnen müssen frei sichtbar aufgehängt werden.

### 3.5.1 DACHAUFBAUTEN

Dachaufbauten sind nur in ihrer ortstypischen Ausbildung zulässig (Schlepp-, Giebelgaupen).

Ihre Gesamtbreite darf  $\frac{1}{4}$  der Trauflänge, ihre Höhe 1,20 m nicht überschreiten.

Aufbauten und Gehäuse für Aufzugsanlagen und andere technische Gehäuse sind unter der Dachhaut anzubringen.

Die Fensteröffnungen müssen stehendes Format aufweisen. Geschlossene Wandteile, ausgenommen die Seitenteile, sind zur Straßenfront nicht zugelassen.

Dachaufbauten sind mit geneigten Dächern zu decken.

### 3.5.2 DACHLIEGEFENSTER

Dachliegefenster sind als stehendes Rechteck auszubilden und dürfen max. 0,8 m<sup>2</sup> groß sein.

### 3.5.3 DACHEINSCHNITTE

Dacheinschnitte bedürfen im Einzelfall der Genehmigung.

Die Breite von Dacheinschnitten ist mit max. 3,00 m zugelassen. Die Dachfläche zwischen Dacheinschnitten muss mindestens so breit wie die größten benachbarten Dacheinschnitte sein.

Beim Trauftyp sind zur Straße hin keine Dacheinschnitte zugelassen.

#### 3.5.4 ZWERCKGIEBEL

Die Breite von Zwerckgiebeln darf max. die Hälfte der Fassadenbreite betragen, die Höhe darf nicht größer sein, als die Dachgeschosshöhen.

#### 3.5.5 DACHDECKUNG

Als Dachdeckung sind nur gebrannte Tonziegel zugelassen.

Anlagen zur Energiegewinnung, Energiegewinnungsanlagen auf Dächern und an Fassaden bedürfen im Einzelfall der Genehmigung.

### 4. MASSE DER BAULICHEN ANLAGEN

#### 4.1. GESCHOSSENHÖHEN

Die Geschosshöhen müssen den straßentypischen Geschosshöhen entsprechen, sofern die vorgesehene Nutzung dadurch nicht ausgeschlossen oder unzumutbar erschwert wird.

Die von der Außenfassade erkennbare Fußbodenhöhe im 1. OG darf sich um max. 0,6 m von der Nachbarfassade in der Höhe versetzen.

### 5. WÄNDE UND ÖFFNUNGEN

#### 5.1 FASSADENMERKMALE

Für die Gliederung der Fassade ist die ortsübliche Lochfassade maßgebend.

Die Fassaden sind in der Regel in EG- und OG-Zone zu gliedern, müssen jedoch eine gestalterische Einheit bilden.

Historische Zweck- und Schmuckelemente an Fassaden wie Holz- und Steinumrahmungen von Fenstern, Wappen, Inschriften u.ä. sind beizubehalten.

#### 5.2 WANDFLÄCHEN

Die Außenwände sind zu verputzen oder als tragendes Fachwerk auszuführen.

Für die Außenhaut von Gebäuden und für Fachwerkausführungen ist Putz zu verwenden, dessen Erscheinungsbild den traditionellen handwerklichen Putzweisen entspricht. Strukturputze (Scheiben, Rillen, Kringel u.ä.) sind unzulässig.

Verkleidungen aus Schindeln und Platten, vorgehängte Fassaden u.ä. sind unzulässig.

Das Erdgeschoss kann ausnahmsweise mit ortsüblichem Naturstein verkleidet werden.

### 5.3 ÖFFNUNGEN

Schaufenster sind nur im EG zulässig. Sie sind der Maßstäblichkeit der gesamten Fassade anzupassen. Sie müssen Brüstungen oder Sockel erhalten und sind entsprechend der Gestaltung der OG mit deutlich ablesbaren Pfeilern oder Wandstücken zu untergliedern. Die Breite der Glasflächen darf 1,50 m nicht überschreiten.

Fenster sind als stehende Rechtecke, in der Regel mindestens zweiflügelig auszubilden. Die Stadt kann im Einzelfall verlangen, dass neue oder vorhandene Fenster durch durchgehende Sprossen unterteilt werden, wenn es vom städtebaulichen Gesamteindruck her geboten erscheint.

Das Bekleben, Anstreichen oder Abdecken von Fensterscheiben ist unzulässig.

## 6. ZUSÄTZLICHE BAUTEILE

### 6.1 FESTE BAUTEILE

#### 6.1.1 BALKONE

Balkone und Loggien sind nicht zugelassen, soweit sie in den öffentlichen Straßenraum einwirken und aus der Fernsicht störend wirkend.

Müllschränke sind die Gebäude oder Außenanlagen unauffällig einzubringen.

#### 6.1.2 KAMINE / ENTLÜFTUNGSROHRE

Massive Kamine sind gestaltungs-, material- und konstruktionsmäßig in die OG-Zone und die Dachbedeckung einzubinden.

Leichte Entlüftungsrohre sind in der Farbe und Farbton der Dachdeckung anzupassen.

Der Abstand von Kaminen oder Entlüftungsrohren ist mit mind. 1,50 m zur Traufe, bei Giebeltypen 2,00 m zum hinteren und mind. 3,00 m zum vorderen Ortgang festgesetzt.

#### 6.1.3 VORDÄCHER

Feste Vordächer sind unzulässig.

## 7. VERÄNDERLICHE BAUELEMENTE

### 7.1 KLAPPLÄDEN

Vorhandene Klappläden sind zu belassen und zu erhalten. Das Wiederanbringen von Klappläden ist anzustreben, wenn diese für das Erscheinungsbild des Gebäudes wesentlich sind.

### 7.2 MARKISEN

Markisen sind nur im EG zugelassen. Sie müssen einer Öffnung zugeordnet sein. Das Zusammenfassen von mehreren Markisen ist unzulässig.

### 7.3 ROLLLÄDEN / JALOUSETTEN

Rollladenkästen dürfen nicht erkennbar sind.

Jalousetten sind in die Öffnung einzulassen. Der Jalousettenkasten ist wie der Fensterrahmen in Farbe und Farbton zu gestalten.

### 7.4 ANTENNEN

Außenantennen (pro Gebäude oder Hausgruppe jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne) sind nicht zulässig, wenn eine Gemeinschaftsantennenanlage erstellt und der Anschluss möglich ist.

### 7.5 BELEUCHTUNG AN FASSADEN

Die Fassaden dürfen nur insoweit beleuchtet werden, dass sie nicht das Ensemble stören. Grelle Beleuchtungen sind nicht zugelassen.

### 7.6 KLIMAGERÄTE / ENTLÜFTUNGSANLAGEN

Klimageräte und Entlüftungsanlagen sind unauffällig am Baukörper anzubringen.

### 7.7 AUTOMATEN

Freistehende Automaten und Schaukästen sind genehmigungspflichtig. Automaten sind unzulässig, wenn sie auf die der Straße zugewandten Fassade aufgesetzt sind.

## 8. NEBENANLAGEN

### 8.1 MAUERN

Maueroberflächen sind in ortsüblichem Naturstein, in diesem nach Farbe und Bearbeitung ähnlichem Kunststein, in Beton mit rauher Oberfläche zu stellen oder zu verputzen.

Die Mauern sind mit einer massiven Abdeckung zu versehen.

### 8.2 ZÄUNE

Zäune sind mit senkrechter Schalung, Gitterstäben oder Lattung etc. zu versehen. Drahtgeflechte sind nicht zugelassen.

Sogenannte Traufwinkel gegen die Straße sind bis zu einer Breite von 1,50 m mit undurchbrochenen, mind. 2,50 m hohen Türen zu verschließen.

## 9. WERBEANLAGEN

### 9.1 HINWEISSCHILDER / BESCHRIFTUNGEN / LEUCHTREKLAME

Werbeanlagen dürfen Bauteile von wissenschaftlicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung nicht in ihrer Wirkung beeinträchtigen.

Für jeden Betrieb ist nur eine Werbeanlage zugelassen, die am Ort der Leistung anzubringen ist. Großflächenwerbung ist unzulässig. Werbung in Schrift oder Zeichen ist auf der Fassade nur im Bereich der EG-Zone oder der Brüstung des 1. OG zulässig. Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie integrierter Bestandteil der Fassaden sind. Sie sind in ihrer Anordnung und Gestaltung auf die Fassadengliederung abzustimmen.

Werbeanlagen benachbarter Gebäude oder Geschäfte sind aufeinander abzustimmen. Sie dürfen nicht zusammengezogen werden.

Es sind freistehende Einzelbuchstaben zu verwenden, die nicht höher als 35 cm sein dürfen und nur indirekt beleuchtet werden.

Auf die Fassade aufgemalte Schriften als Werbemaßnahme sind anzustreben. Künstlerisch gestaltete Ausleger sind zulässig.

Lichtwerbung sollte nur mit Warmtonleuchten der Farbe Weiß erfolgen. Eine mit Lichtwerbung kombinierte Fassadenausleuchtung, die eine formale Steigerung der Gebäudestruktur bewirkt, sollte angestrebt werden.

## 10. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

### 10.1 GENEHMIGUNGSPFLICHT

Diese Satzung gilt für alle genehmigungspflichtigen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie für solche bauliche Maßnahmen, die nach dem geltenden Baurecht keiner Baugenehmigung bedürfen, jedoch vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind.

Abweichend von § 87 Abs. 1, § 89 Abs. 1 und 2 LBO wird aufgrund von § 111 Abs. 2 Ziff. 1 LBO die Baugenehmigungspflicht für folgende Bauvorhaben eingeführt:

- a) Die Errichtung und Änderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in Anlagen und Einrichtungen, soweit sie entsprechend § 16 Abs. 2 sichtbar sind (z.B. Herstellung oder Änderung von Tür-, Licht- oder sonstigen Öffnungen, Anstriche, Putze sowie sämtliche Änderungen, die das bestehende Erscheinungsbild einer Fassade betreffen).
- b) Stützmauern
- c) Einfriedungen, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
- d) Werbeanlagen, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

Denkmalschutzrechtliche Verfahren bleiben unberührt.

### 10.2 DARSTELLUNG ZUM BAUANTRAG

Im Sinne dieser Satzung genehmigungspflichtige Baumaßnahmen, insbesondere Neubaumaßnahmen sind bei Bauanträgen in ausführlichen Fassadenabwicklungen und Modellen mit den benachbarten Fassaden in Baukörpern darzustellen. Fotomontagen, die den Sichtbezug zu dominanten oder erhaltenswerten Fassaden aufzeigen, sollen ferner als Verdeutlichung dienen.

### 10.3 ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1. Im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz der Altstadt Waldenbuch prägen die vorhandenen baulichen Anlagen teilweise allein vor allem aber im Zusammenhang das charakteristische und erhaltenswerte Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild. Gleichzeitig besitzt in diesem Bereich ein beträchtlicher Teil der baulichen Anlagen städtebauliche, geschichtliche oder künstlerische Bedeutung. Daher kann auf der Grundlage des § 39 h BBauG die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung einer baulichen Anlage versagt werden.
2. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,

- a) weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder
- b) weil sie städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

#### 10.4 AUSNAHMEN UND BEFREIUNG

Entsprechend § 94 LBO können von den Vorschriften im Einzelfall Befreiungen von Ziff. 3 bis 9 dieser Satzung erteilt werden, wenn sie die vorhandene und beabsichtigte Gestaltung der Altstadt Waldenbuch nicht beeinträchtigen und sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

#### 10.5 ZUWIDERHANDLUNGEN

Zuwiderhandlungen gegen die Ziff. 3 - 9 dieser Satzung können gem. § 112 Abs. 2 Ziff. 2 i.V.m. Abs. 1 LBO als OWI mit einer Geldbuße bis zum DM 50.000,00 geahndet werden.

#### 10.6 BESTANDTEILE DER SATZUNG

Geltungsbereichsplan

#### 10.7 RECHTSKRAFT

Die Satzung tritt nach dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

06.03.1982

Waldenbuch,

# WALDENBUCH

## Plan Geltungsbereich "Satzung zum Schutz der Altstadt"

1.09.2022

 Abgrenzung

URBA ARCHITEKTENPARTNERSCHAFT  
KEINATH UND DR. DIETL  
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

Oberstdorfer Straße 20  
70327 Stuttgart  
Tel.: 0711/ 33 69 70-0  
Fax: 0711/ 33 69 70-31  
dielt@urba-architekten.de  
keinath@urba-architekten.de

 0m 50m 100m

