



Keplerstadt

# *Gestaltungssatzung für den Stadtkern Weil der Stadt*

WEIL DER STADT



Stand 06.05.2019

## Inhaltsverzeichnis

A.	Aufbau der Gestaltungssatzung .....	3
B.	Erläuterungen der Abkürzungen und Symbole.....	3
C.	Hinweis zum Denkmalschutz .....	4
D.	Vorwort .....	4
E.	Textteil der örtlichen Bauvorschriften .....	5
	§ 1 Geltungsbereich .....	5
	§ 2 Allgemeine Anforderungen an die Altstadt.....	6
	§ 3 Gebäudeproportionen und Fassadengliederungen.....	7
	§ 4 Erhaltung der Dachlandschaft .....	12
	§ 5 Baustoffe und Farbgebung .....	15
	§ 6 Werbeanlagen, Automaten und Markisen.....	20
	§ 7 Sonstige bauliche Anlagen .....	25
	§ 8 Kenntnissgabepflicht .....	25
	§ 9 Befreiungen.....	26
	§ 10 Ordnungswidrigkeiten.....	26
	§ 11 Inkrafttreten .....	26
F.	Verfahrensvermerke .....	27

# Gestaltungssatzung für den Stadtkern Stadt Weil der Stadt

## Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen im historischen Stadtkern Weil der Stadt

Aufgestellt:

Weil der Stadt, den 06.05.2019

Stadtbauamt Weil der Stadt

## A. Aufbau der Gestaltungssatzung




Die Gestaltungssatzung hat einen zweistufigen Aufbau.

Die linke Spalte enthält die verbindlichen Inhalte der Gestaltungssatzung bzw. der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, den eigentlichen Satzungstext.	Die rechte Spalte enthält neben dem verkleinerten Geltungsbereichsplan (§ 1) ergänzende / erläuternde Texte sowie positive wie negative Beispielskizzen und Beispielfotos.
--	--

Die Seiten 25 und 26 enthalten ausschließlich verbindliche Inhalte.

## B. Erläuterungen der Abkürzungen und Symbole

Symbol	Bedeutung
=	Gleich
<	Kleiner
>	Größer
≤	Kleiner gleich
≥	Größer gleich

 positive Gestaltung	 positive, aber nicht unbedingt ortstypische Gestaltung, Ausnahmefälle	 negative / unzulässige Gestaltung
---	---	---

## **C. Hinweis zum Denkmalschutz**

Alle Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale sind oder im Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmalen von besonderer Bedeutung liegen, sind nach dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg zu beurteilen. Hierfür ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zwingend.

## **D. Vorwort**

Die Altstadt bildet den wesentlichen Kern der geschichtlichen und bauhistorischen Identität der Freien Reichsstadt Weil der Stadt. Der Erhalt ihrer charakteristischen Plätze und Baudenkmäler stellt eines der wichtigsten Ziele der Stadtentwicklungsplanung dar. Die große Anzahl von Einzeldenkmälern, die noch in großen Teilen erhaltene mittelalterliche Stadtmauer mit Wehrtürmen und der gesamte als Ensemble geschützte Altstadtbereich begründen den Erlass dieser Satzung.

Leider bewirkten viele Sanierungen der vergangenen Jahrzehnte, die zu wenig Rücksicht auf das historische Erscheinungsbild genommen haben, einen fortlaufenden Verlust historischer Bausubstanz. Angesichts dieser Fehlentwicklungen, die über kurz oder lang zum Verlust des historischen Erscheinungsbildes geführt hätten, war es dringend geboten, verbindliche Gestaltungsvorgaben zu formulieren, die bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen und dergleichen anzuwenden sind.

In Ergänzung zur allgemein gehaltenen Gesamtanlagenschutzsatzung, die im Jahre 2011 vom Gemeinderat und dem Landesdenkmalamt beschlossen wurde, soll diese Satzung daher die gestalterischen Vorgaben konkretisieren und für Bauherren und Planer als transparente Grundlage für Baumaßnahmen in der Altstadt dienen.

Gemeinderat und Verwaltung hoffen, hiermit eine wichtige Voraussetzung für den Erhalt des Stadtbildes und seiner Baudenkmäler bereitgestellt zu haben, damit diese behutsam und denkmalgerecht mit den Erfordernissen heutiger Nutzungsansprüche in Einklang gebracht werden können.

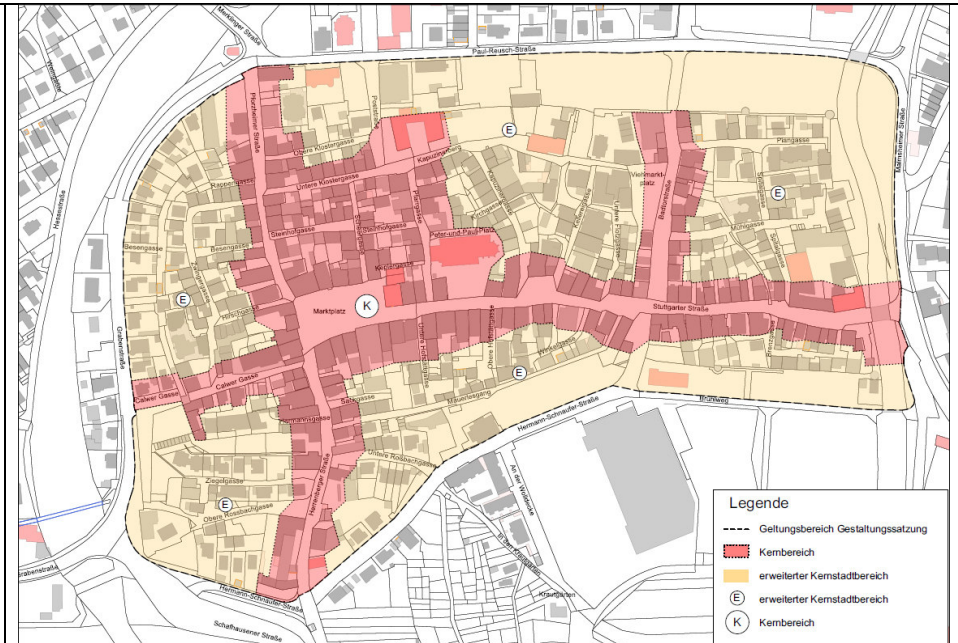
## E. Textteil der örtlichen Bauvorschriften

### § 1 Geltungsbereich

Diese Satzung findet Anwendung für das Gebiet zwischen Grabenstraße, Schafhausener Straße, Hermann-Schnauer-Straße, Brühlweg, Leonberger Straße und Paul-Reusch-Straße.

Maßgebend ist der Lageplan des Stadtbauamtes Weil der Stadt vom 25.07.2018, welcher Bestandteil der Satzung ist.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst die Abgrenzung der geschützten Gesamtanlage, ergänzt durch die Furter Vorstadt.



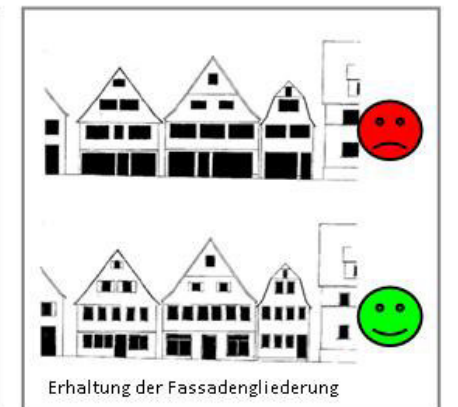
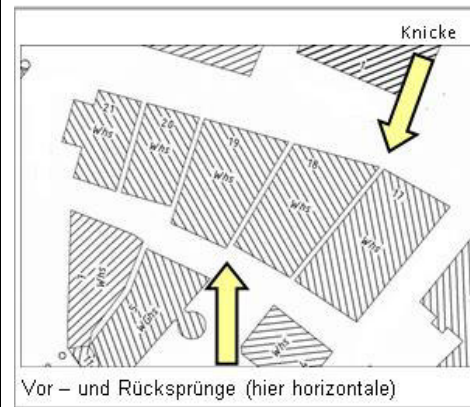
Lageplan ohne Maßstab

Der Geltungsbereich wird untergliedert zum einen in einen Kernbereich, der die vom öffentlichen Straßenbereich einsehbaren Gebäude im Bereich des Marktplatzes, der Stuttgarter Straße, Herrenberger Straße, Calwer Gasse, Pforzheimer Straße, Untere Klostersgasse, Pfarrgasse, Steinhofgasse und die Badtorstraße umfasst, sowie zum anderen in einen erweiterten Kernstadtbereich, der die weiteren Flächen umfasst.

## § 2 Allgemeine Anforderungen an die Altstadt

Bauliche Anlagen sind so zu errichten oder zu ändern, dass das in Jahrhunderten gewachsene Stadtbild von historischer und städtebaulicher Bedeutung erhalten und gesichert wird. Dies geschieht insbesondere durch

- a) die Erhaltung der Knicke, Vor- und Rücksprünge der einzelnen Hausfronten;
- b) die Erhaltung der vorhandenen Gebäudehöhen und –breiten, Dachformen und Dachneigungen;
- c) die Erhaltung der Gliederung der Fassaden sowie durch die Farbgebung und die Wahl der Werkstoffe.



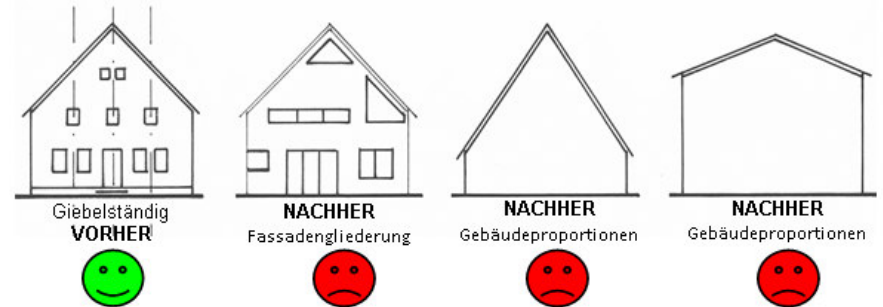
### § 3 Gebäudeproportionen und Fassadengliederungen

(1) Die bestehenden Proportionen und Gliederungen der Bestandsgebäude sind insbesondere in Hinblick auf Trauf- und Firsthöhe, sowie die Dachform – soweit es sich nicht um Nachkriegsbauten aus jüngerer Zeit handelt -aufzunehmen.

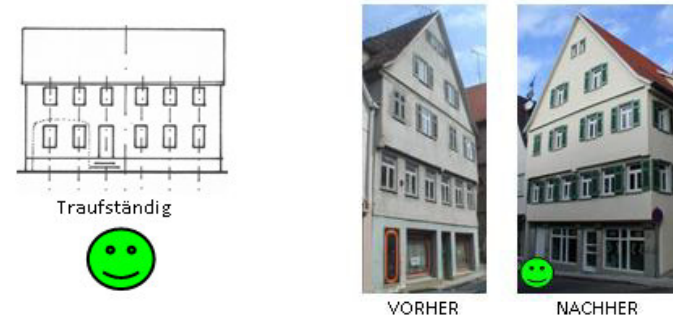
Ansonsten haben sich die Gebäude an der umgebenden Bebauung zu orientieren.

Die Proportionen eines Gebäudes werden insbesondere bestimmt durch die Geschossigkeit (Geschossvorsprünge) in Verbindung mit der Trauf- und Firsthöhe, die Gebäudebreiten sowie die Dachneigung.

Hauptgliederungselemente einer Fassade sind die Fenster und Türen. Maßgeblich ist auch das Verhältnis von Wandfläche zu Wandöffnung und deren Proportionen. Im historischen Stadtbild sind die Mauerflächen der Außenwände stets größer als die Fensterflächen



Fenster sind die Augen der Häuser. Nur die sorgfältige Einfügung der Fenster in die Wandfläche führt zu ansprechenden Proportionen im „Gesicht“ des Hauses. Die Beschränkung auf möglichst wenige Formate gibt der Fassade die nötige Ruhe und Ausgewogenheit.



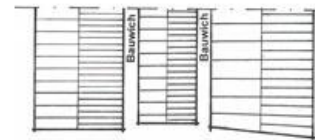


(2) Wenn mehrere zusammengebaute Gebäude zu einem Gebäude zusammengefasst werden, sind die Fassaden entsprechend der bisherigen Häuserbreite zu gliedern.

Wenn bestehende, durch Bauwich getrennte Gebäude baulich verbunden, zu einem Gebäude zusammengefasst oder durch einen Neubau ersetzt werden, sind die bisherigen Hausbreiten in der Weise zu erhalten oder wieder herzustellen, dass anstelle des ehemaligen Bauwich ein 0,6 bis 0,8 m breiter Rücksprung von 0,3 bis 0,5 m Tiefe auszuführen ist. Die bisherigen Dachformen sind zu erhalten.

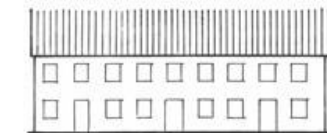
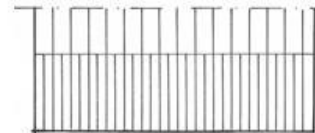
*Vorher:*

3 Häuser, giebelständig, mit Satteldach und Bauwich (auch Traufgassen oder Brandgassen genannt)



*Nachher:*

Ursprüngliche Hausbreiten und Bauwich sind verschwunden. Geänderte Firstrichtung (ggf. Dachform)

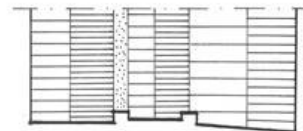


(3) Die bestehende Firstrichtung ist beizubehalten.

Bei neueren Gebäuden aus dem 20. Jahrhundert kann im Einzelfall auch auf historische ältere Gebäudestellungen zurückgegriffen werden.

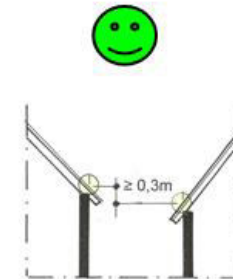
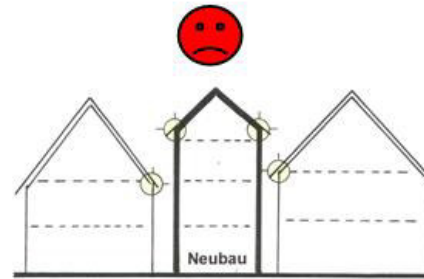
*Nachher:*

Ein Gebäude mit durchgehendem Grundriss ist möglich. Rücksprünge entsprechend der historischen Hausbreiten müssen in der Fassade aufgenommen werden. Dachform sowie Firstrichtung müssen übernommen werden.



(4) Bei Um- und Neubauten müssen sich die Traufhöhen am vorhandenen Gebäude, bzw. beim Neubau an den umgebenden Gebäuden orientieren.

Die Traufhöhen nebeneinanderliegender Gebäude müssen bei Neubau oder Traufhöhenänderung eine Differenz von mindestens 30 cm aufweisen.



Der Neubau fügt sich mit der deutlich zu hohen Traufhöhe in die Umgebungsbebauung nicht ein.

Die Traufhöhen nebeneinanderliegender Gebäude müssen  $\geq 0,3$  m (bei Neubauten / Traufhöhenänderungen) auseinander liegen.

(5) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sind als stehende Rechtecke jeweils mit einem Sockel von im Mittel mindestens 0,30 m Höhe auszubilden, gemessen am Hausgrund.

Zwischen den Schaufenstern müssen Pfeiler- oder Wandscheiben verbleiben, die in der Regel insgesamt mindestens  $\frac{1}{4}$  der Gebäudebreite betragen. Insbesondere muss das statische System, wie es sich aus der historischen Konstruktion ergibt, aufgenommen werden.

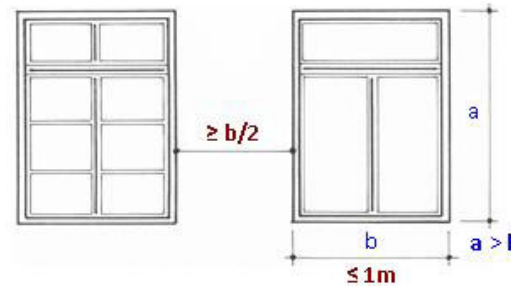



$$\begin{aligned} (a+b)/2 &\geq 0,30 \\ m \\ c &> d \\ E1+E2+E3+E4 &\geq G/4 \end{aligned}$$




(6) Historische Fenster- und Türformate sind beizubehalten. Ihre Teilung ist beizubehalten. Als Fensterformat ist, auch bei Neubauten, ein stehendes Rechteck zu verwenden mit einer max. Breite von 1,00 m. Der Abstand untereinander muss mindestens die halbe Fensterbreite betragen. Dasselbe gilt für Fenstertüren. Bei Neubauten und Fenstererneuerungen sind ab 80 cm lichter Breite senkrechte Unterteilungen vorzusehen.

Die Addition von 2 Einzelfenstern nach § 3 (6) Satz 3 – Doppelfenster – ist untergeordnet in der Fassade zulässig, sofern das statische System, wie es sich aus der historischen Konstruktion ergibt, aufgenommen wird.




 Historisches Fenster mit Sprossenteilung Sandsteingewandt (Rahmen) und Klappläden




 Doppelfenster: 2 stehend rechteckige Fenster (Klappläden fehlen noch)



 Historisches Fenster wie oben: Reduzierte Sprossenteilung, dennoch gegliedert

(7) Klapppläden sind zu erhalten. Aufgesetzte Rollläden und Außenjalousien sind unzulässig, soweit sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sind.



 Fenstergliederung und Rahmen sowie Klapppläden

(8) Historische Fensterteilungen (Sprossen) sind entsprechend dem historischen Erscheinungsbild beizubehalten. Bei Neubauten sind Gliederungen der Fenster durch Sprossen in Abstimmung mit dem Bauamt vorzunehmen.

 Fenstergliederung und Rahmen sowie Rolladenkästen

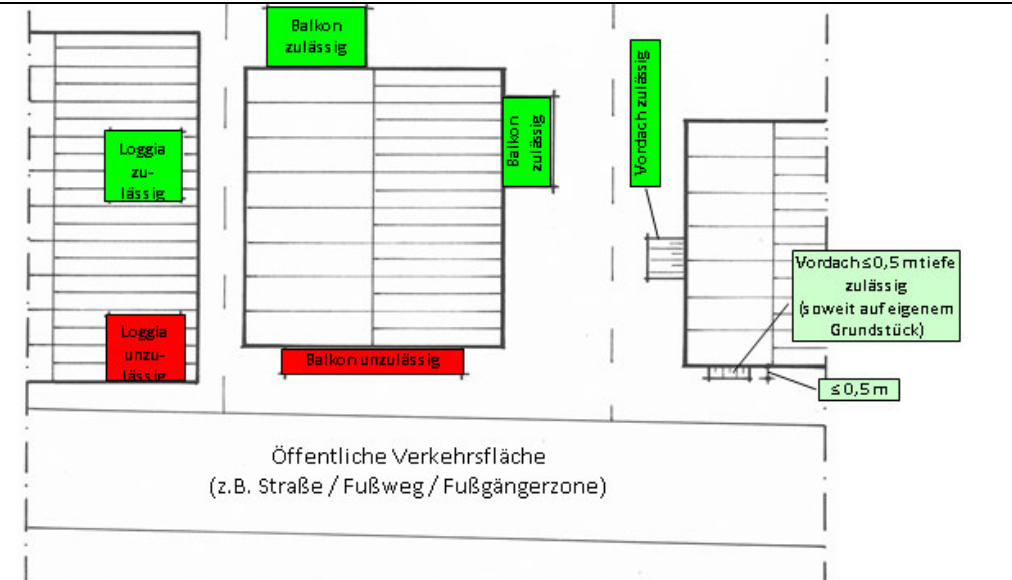


(9) Hauseingangstüren sind in Materialität und Farbe dem historischen Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes anzupassen.

(10) Vordächer sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur bis 0,5 m Tiefe und auf eigenem Grundstück zulässig. Auf öffentlicher Fläche sind Trauf- und Dachvorsprünge im Übrigen nur entsprechend den Vorgaben nach § 4 (1) bis zu einer Tiefe von 30 cm zulässig.

(11) Balkone und Loggien sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

(12) Markisen sind - soweit sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsichtig sind - nur ausnahmsweise zulässig. Sie sind im Einzelfall hinsichtlich der Höhe, der Gliederung und der Farbgebung vorab mit dem Baumt abzustimmen.



Kragplatten sowie Kragplattenbalkone sind zu vermeiden. Die tragende Konstruktion der Balkone sollte sichtbar sein. Balkone sollten hinsichtlich Anordnung, Form, Maßstab, Konstruktion und Material auf das Gebäude abgestimmt sein.



## § 4 Erhaltung der Dachlandschaft

<p>(1) Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 48 – 60 Grad und soweit rechtlich möglich mit einem Dachüberstand von mindestens 20 bis 30 cm auch an den Giebelseiten auszuführen.</p>				
<p>(2) Krüppelwalm und Walmdächer können zugelassen oder bei Ersatz eines Gebäudes mit Krüppelwalm oder Walmdach vorgeschrieben werden.</p>	<p>Symmetrisches Dach <math>a = b</math> 48° - 60°</p>	<p>Satteldach</p>	<p>Krüppelwalmdach</p>	<p>Walmdach</p>
<p>Zu flache Dachneigung</p>		<p>Asymmetrisches Dach</p>	<p>Asymmetrisches Dach <math>a = b</math></p>	
	 zu flache Dachneigung		 zu flache Dachneigung (optisches Flachdach). Der Eindruck wird zusätzlich durch die Fassadengestaltung unterstrichen.	

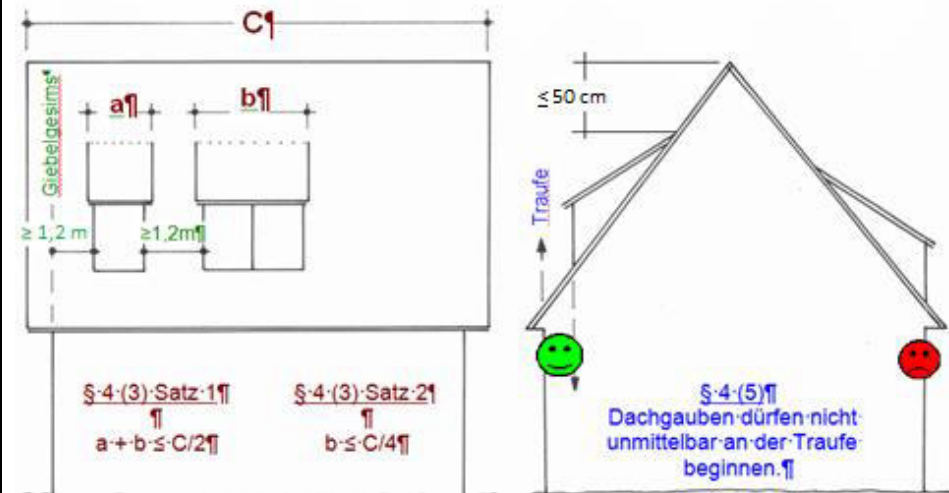
(3) Die Summe der Gauben eines Geschosses darf 50% der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Doppelfenstergauben nach § 4 (6) sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen zusammen 1/4 der Länge der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Im Kontext mit der Umgebungsbebauung kann die Länge ausnahmsweise bis max. 80 % der Dachlänge überschritten werden.

Aufeinander gesetzte Gauben und Gauben über mehrere Geschosse sind nicht zulässig.



(4) Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m von den Giebelgesimsen einhalten. Zwischen zwei Dachgauben ist ein Abstand zwischen den Außenwänden von mindestens 1,20 m einzuhalten.

Zum First ist ein Abstand von mindestens 50 cm in der Horizontalen einzuhalten.



(5) Dachgauben dürfen nicht unmittelbar an der Traufe (Schnittpunkt Außenwand mit Dach) beginnen.

(6) Dachgauben sind mit einer maximalen senkrechten Höhe von 1,60 m (gemessen von Oberkante-Sparren Hauptdach bis Sparren Dachgaube) zulässig.

(7) Liegende Dachfenster sind - wenn sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sind - im Kernbereich nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von maximal 1,3 qm (Blendrahmen-Außenmaß) zulässig; dabei dürfen die Fensterflächen 1/10 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten und sind in die Dachflächen zu integrieren.

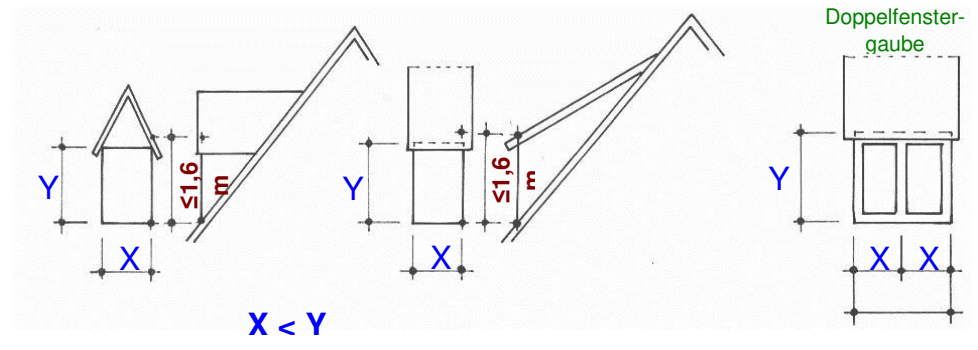
Sofern ein Fenster als Flucht- und Rettungsweg zwingend erforderlich ist, kann dieses mit den jeweils aktuell erforderlichen lichten Maßen ausnahmsweise zugelassen werden.



2 Einzelgauben



Doppelfenster-gaube



## § 5 Baustoffe und Farbgebung

(1) Strukturputze (Rillen, Kringeln, Blätter u.ä.) sowie Verkleidungen aus Schindeln, Platten oder vorgehängten Fassaden sind unzulässig.

Verkleidungen mit polierten oder glänzenden Oberflächen sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Glas, glasierte Keramik, engobiierte Spaltklinker, geschliffene Werksteine oder Kunststeine, sowie für Kunststoffe und Metalltafeln oder Platten.  
Ausnahme: In der Schaufensterzone ist eine Verkleidung aus Natur- oder Kunststeinen mit matter Oberflächenwirkung zugelassen.

(2) Zierfachwerk ist unverputzt zu erhalten.



Kleider machen Leute

Die Häuser in unserer Altstadt sind meist Fachwerkhäuser mit verputzten Ausfachungen oder die Fachwerk- wie Steinhäuser sind verputzt. Der richtige Putz ist in aller Regel der glatte, von Hand aufgezogene Putz, der ruhig die leichten Unregelmäßigkeiten der Handarbeit aufzeigt. Genauso schlimm wie ein leblos glatt aufgetragener Putz sind übertriebene „Werkspuren“ oder Strukturputze (Schmutzfänger).

Verkleidungen der Fassade gehören nicht in unsere Altstadt, mit Ausnahme vielleicht von Giebelverschalungen aus Holz an geeigneter Stelle (ein Wetterschutz der im dörflichen Umland häufiger vorkommt).

Wird eine Fassade neu verputzt / verändert, sollten wenigstens die gliedernden, belebenden Details, die Gesimse, die Fenster- und Türeinfassungen erhalten werden. Denn diese Dinge machen ein Gebäude zu einer „Haus-Persönlichkeit“, individuell und unverwechselbar.



(3) Für die Dachdeckung sind nicht engobierte Tonziegel zu verwenden. Vorzugsweise sollten aufgeraute, naturrote Biberschwanzziegel verwendet werden. Schieferplatten, Zementplatten, Schindeln aller Art, Betondachpfannen, Kunststofffolien, Dachpappen, Metallbleche oder ähnliche Materialien sind unzulässig.

Dachlandschaft  
Die Dachlandschaft prägt unsere Altstadt in nicht zu unterschätzendem Umfang. Die Dachdeckung mit naturbelassenen roten Tonziegeln hat den Vorteil, dass sie sich im Laufe der Jahre farblich verändert. So ergibt sich ein lebhaftes Farbenspiel. Diese Ziegelart hat sich über Jahrhunderte bewährt. Erste Wahl sollte immer der Biberschwanzziegel sein. Als erste Alternative kommt der Doppelmuldenfalzziegel in Frage. Ortgänge sollten mit Ortgangbrettern (besser noch mit Zahnleisten) und nicht mit Ortgangziegeln gestaltet werden.



(4) Scheunen- bzw. Garagentore sowie Haustüren sind im Kernzonenbereich in Materialität und Farbe dem historischen Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes anzupassen. Bei Neubauten ist der jeweilige Umgebungsbereich maßgeblich zu berücksichtigen.

Mit Haustüren präsentieren sich die Bewohner. Türen und Tore in der Altstadt sollten gegliedert sein. Glaselemente können natürlich zur Gliederung beitragen. Der geschlossene Türanteil sollte immer überwiegen. Übermäßiger „Schnickschnack“ ist zu vermeiden.



(5) Grelle, bunte oder reflektierende Farbgebungen sind nicht zulässig. Die Farbgebung ist auf die Nachbargebäude und auf das Straßenbild abzustimmen.

(6) Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig, sofern sie von der öffentlichen Fläche einsehbar sind. Ansonsten sind Solar- und Photovoltaikanlagen nur untergeordnet bis max. 8m<sup>2</sup>, höchstens aber bis zu 1/4 der Dachfläche zulässig.

(7) Fensterbänke sind ausschließlich in Naturstein, Kupfer- oder Titanzinkblech herzustellen. Bei der Verwendung von Blech ist auf einheitliche Materialität an der Gesamtfassade zu achten.



Farbe belebt – Farbe erschlägt  
Die Farbe in der Altstadt ist ein umstrittenes Thema nicht nur unter Fachleuten. Im Sinne der Denkmalpflege ist es am sichersten, beim Neuanstrich von Fassaden zuerst vom Befund auszugehen (finden statt erfinden). Dabei wird – am besten vom Fachmann – zuerst die bisherige Farbschicht abgekratzt und festgestellt, ob darunter ältere Farbschichten zum Vorschein kommen. Gibt es keinen brauchbaren Befund, empfehlen sich ein Gestaltungsentwurf, der die Hauptfarbe für die Fassade und die Farbtöne für kleinere Flächen wie Fenster- Klappläden, Putzfaschen, Dachrinnen, Türen ggf. auch Werbeanlagen festlegt. Dabei müssen natürlich auch die Nachbarhäuser berücksichtigt werden. Denn Einfügen ist in der Altstadt oberstes Gebot.

Dem Einfügen sollte insbesondere bei der Hauptfarbe besonderes Augenmerk geschenkt werden. Mit den Farbtönen für kleinere Flächen besteht die Möglichkeit, die „Gesichtszüge“ der Fassade positiv hervorzuheben. Hier können ggf. auch vorsichtig individuelle Akzente gesetzt werden.

Ein helles Weiß in der Fläche passt, wie auch eine grelle oder bunte Farbgebung, nicht in die historische Altstadt.

(8) Vorhandenes Sichtmauerwerk (z. B. mit Buntsandsteinsockel) sowie Bruchsteinfassaden sind sichtbar zu erhalten. Im Übrigen sind die Außenwände zu verputzen. Als Außenputz sind feinstrukturierte mineralische Putze in traditioneller Verarbeitung aufzubringen. Körnung und Struktur müssen sich an der historischen Oberfläche orientieren. Gemusterte, dekorative oder modische Putzarbeiten und sonstige Verkleidungen aller Art sind nicht gestattet. Sockelverkleidungen sind ausschließlich aus heimischem Naturstein (Sandstein / Muschelkalk - nicht poliert) zulässig. Glasbausteine sind grundsätzlich unzulässig.



Gestockter Beton

(9) Fenstergewände bei massiven Gebäuden sind in Naturstein oder mit Putzfaschen, bei Fachwerkwänden in Holz in einer Breite zwischen 6 - 8 cm auszuführen.

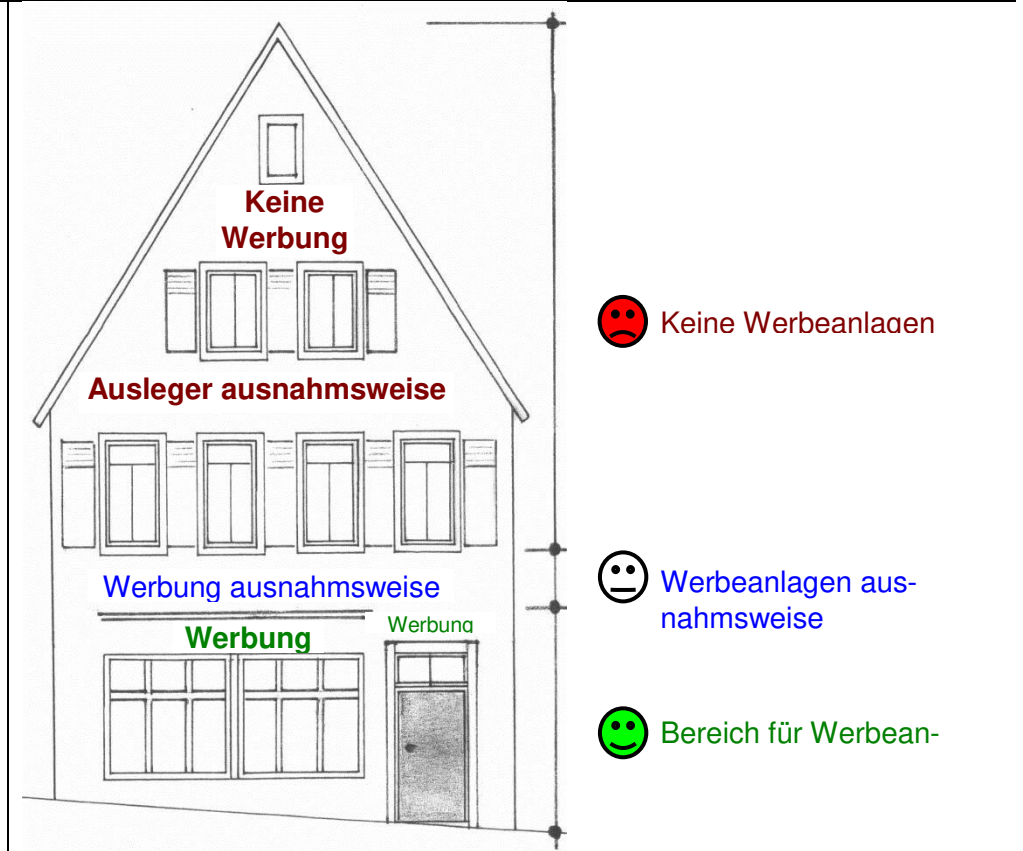


Scharrierter Beton

(10) Außenstufen und -treppen dürfen nur sichtbar in ortstypischem Naturstein oder Beton in gestockter oder scharrierter Bearbeitung hergestellt werden.

## § 6 Werbeanlagen, Automaten und Markisen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auf das Erdgeschoss und ausnahmsweise auf die Brüstungshöhe des 1. OG, zu beschränken. Klassische unbeleuchtete Ausleger aus Metall können im Einzelfall auch abweichend hiervon zugelassen werden. Die Straßen- und verkehrsrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt.



(2) Unzulässig sind:

- a) Großflächenwerbung über 2 m<sup>2</sup>.
- b) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem oder grellem Licht.
- c) Selbstleuchtende Werbeanlagen (z.B. Leuchtwannen)
- d) Automaten und Schaukästen, wenn sie auf die Fassade aufgesetzt werden und in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.
- e) Mehr als 2 Schriftarten und mehr als 4 Farben an einer betrieblichen Einheit. Bei 4 Farben muss schwarz oder weiß enthalten sein.

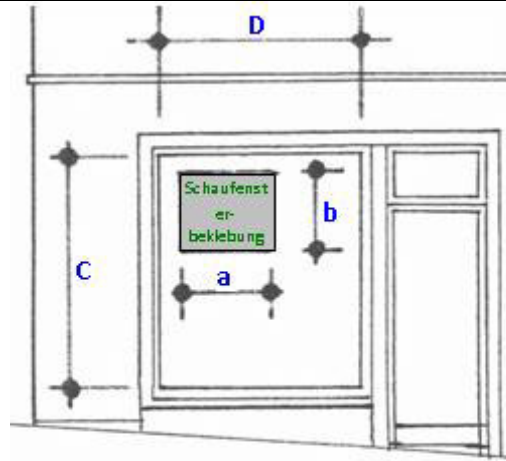
Werbeanlagen, Automaten und Schaukästen sollen sich hinsichtlich Form, Größe, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Gliederung dem Erscheinungsbild der Gebäude, mit denen sie verbunden sind, sowie dem Erscheinungsbild ihrer Umgebung anpassen und unterordnen. Sie sollen deren geschichtlich entstandene, künstlerische und städtebauliche Eigenart nicht stören. Werbeanlagen sollen insbesondere Gesimse, Erker, Tore, Pfeiler u.ä. nicht in ihrer Wirkung beeinträchtigen.



Positiv sind:  
Werbeanlagen aus reliefierten Einzelbuchstaben, nicht aber Werbebänder.  
Angestrahlte Werbeanlagen, nicht aber selbstleuchtende (Neon-) Kästen.  
Künstlerisch / handwerklich gefertigte individuelle Werbeanlagen, nicht aber Industrieware und überregionale Embleme / Symbole.



f) Sichtbehindernde Schaufensterbekle-  
bungen über 1/4 der Schaufensterfläche,  
ab einer Dauer von 3 Monaten.



Schaufensterbeklebung  
 $a \times b \leq C \times D / 4$



Schaufensterbeklebung sollten ohne Hin-  
tergrundfarbe die Durchsicht möglichst wenig  
beeinträchtigen



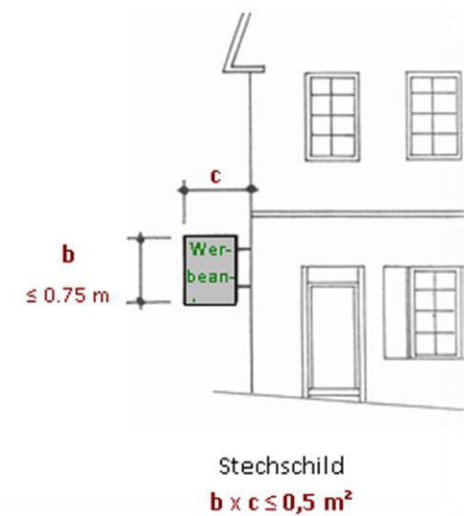
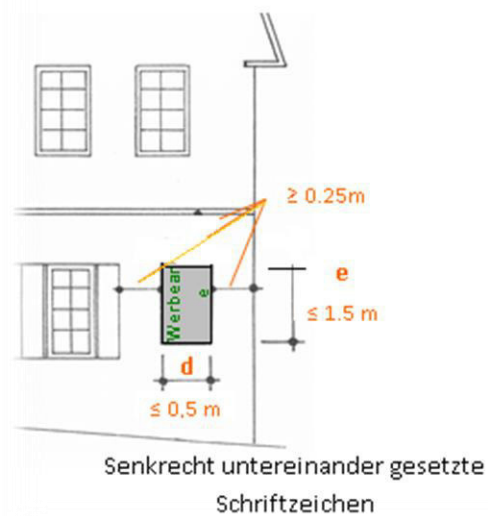
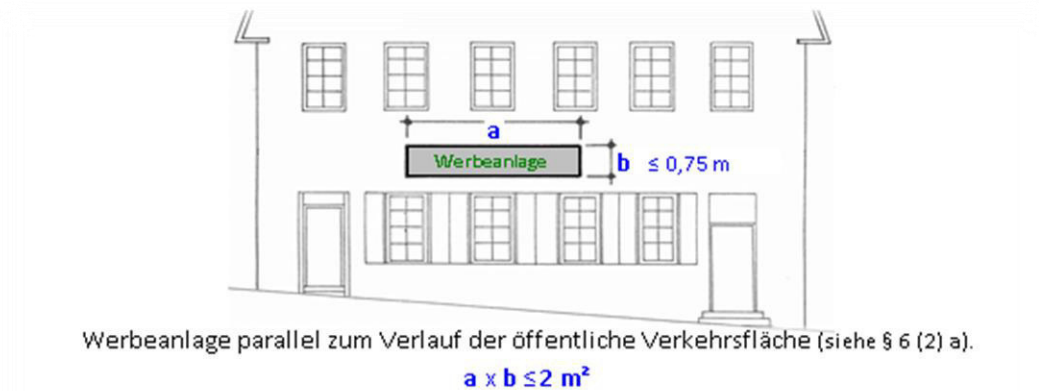
(3) Werbeanlagen mit mehr als 0,5 m<sup>2</sup> geschlossener Fläche müssen parallel zum Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden.

4) Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften darf 0,75 m nicht überschreiten.

Bei senkrecht untereinander gesetzten Schriftzeichen im Erdgeschoss (ausgenommen Stechschilder) ist abweichend eine Höhe bis 1,5 m zulässig, wenn die Breite von 0,5 m nicht überschritten wird und zu Gebäudeecken, Fenster- oder Türöffnungen sowie sonstigen Zier- und Gliederungselementen ein Abstand von mindestens 0,25 m eingehalten wird. Die Höhe sollte sich am Fenstersturz orientieren.

(5) Markisen in grellen Farben oder Materialien sind unzulässig, soweit sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sind.

(6) Ausnahmen: Bei temporärer Großflächenwerbung gelten die Beschränkungen gem. § 6 (2) a), d) und e) sowie gem. § 6 (3) und (4) nicht.



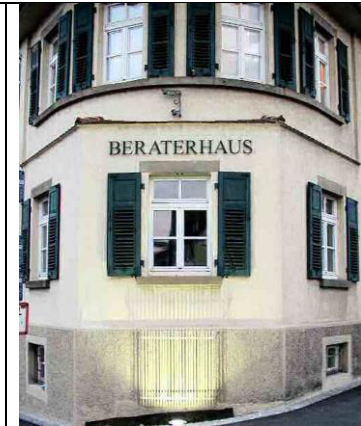




positiv



negativ



## **§ 7 Sonstige bauliche Anlagen**

(1) Folgende Vorhaben bedürfen abweichend von §§ 49, 50 LBO i.V.m. dem zu § 50 Abs. 1 ergangenen Anhang einer Genehmigung:

- a) Stützmauern
- b) Einfriedigungen
- c) Treppenanlagen
- d) Optisch in Erscheinung tretende Energiegewinnungsanlagen
- e) Einbau von Markisen

(2) Alle Veränderungen der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen einschließlich Farbgebung mit Ausnahme von bloßen Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten

## **§ 8 Kenntnispflicht**

(1) Folgende Vorhaben bedürfen abweichend von §§ 49, 50 LBO i.V.m. dem zu § 50 Abs. 1 ergangenen Anhang der Kenntnispflicht, sofern sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind:

Dauerhafte Werbeanlagen

(2) Die Verfahrenspflicht nach §§ 49, 50 LBO und nach § 51 LBO sowie die Genehmigungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz bleiben von Absatz 1 unberührt.

(3) Die Vorschriften der Bauvorlagenverordnung, nach denen die Baurechtsbehörde bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen besondere Nachweise und Planunterlagen verlangen kann z. B.

- a) Darstellung der Nachbargebäude
- b) Farbskizze (unter Einbeziehung der Nachbargebäude)
- c) Darstellung von Details
- d) Bilder und Modelle

bleiben unberührt.

## **§ 9 Befreiungen**

Von den Bestimmungen dieser Satzung können in begründeten Einzelfällen Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und ihre Zulassung das historische Stadt- oder Straßenbild nicht beeinträchtigt (§ 56 Abs. 3 LBO).

## **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der §§ 2 bis 6 dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

## **§ 11 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft. Andere Rechtsvorschriften, insbesondere das Denkmalschutzgesetz BW, bleiben durch die Satzung unberührt.

## F. Verfahrensvermerke

Als Satzung vom Gemeinderat beschlossen am 21.05.2019

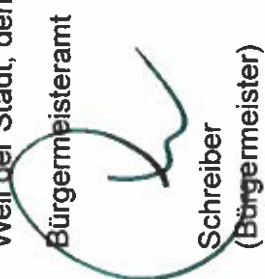
Weil der Stadt, den 15.11.2019  
Bürgermeisteramt



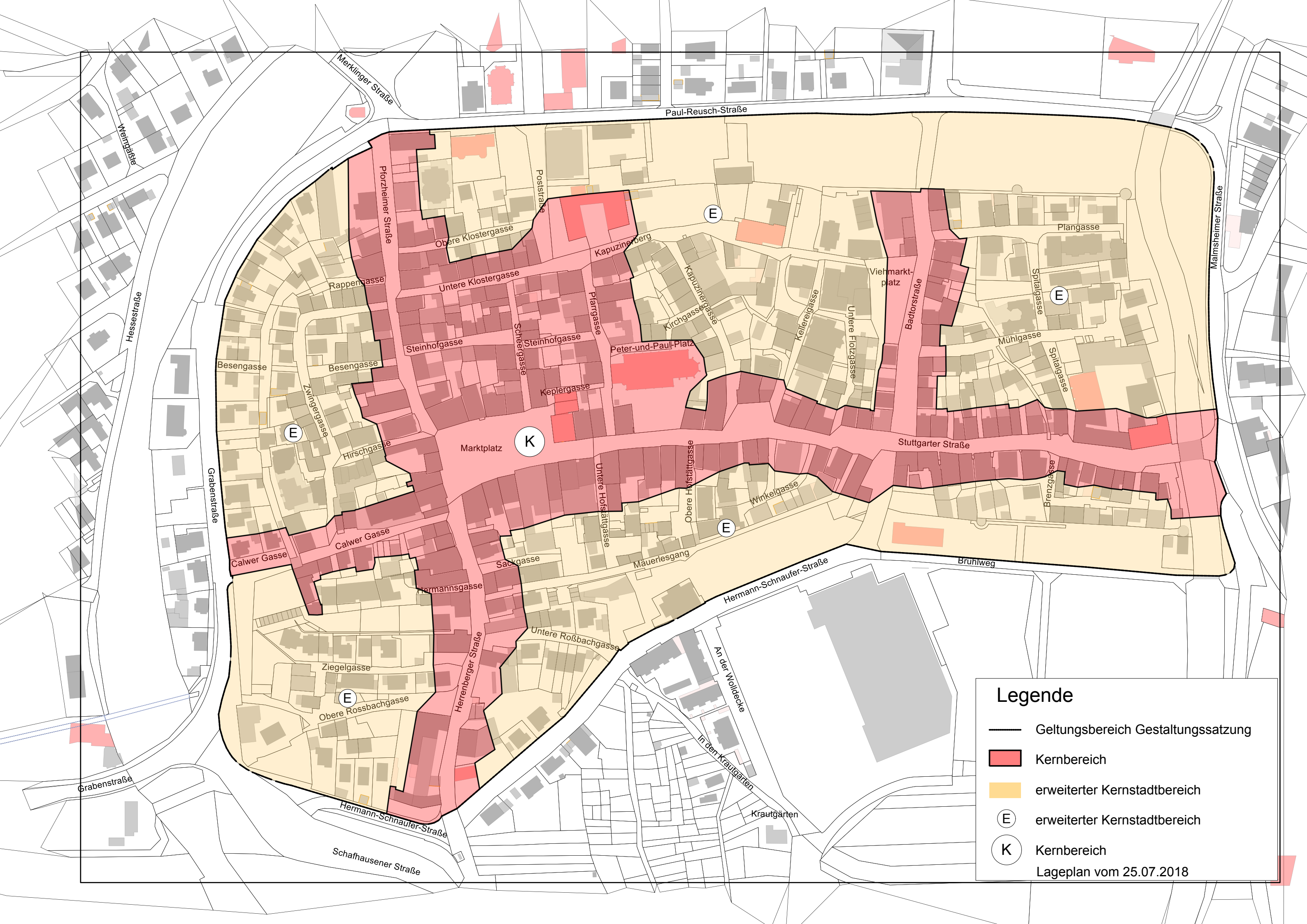
Schreiber  
(Bürgermeister)

Bekanntgemacht und in Kraft getreten am 21.11.2019

Weil der Stadt, den 22.11.2019  
Bürgermeisteramt



Schreiber  
(Bürgermeister)



### Legende

- Geltungsbereich Gestaltungssatzung
- Kernbereich
- erweiterter Kernstadtbereich
- E erweiterter Kernstadtbereich
- K Kernbereich

Lageplan vom 25.07.2018



Keplerstadt

WEIL DER STADT

# Begründung

## der örtlichen Bauvorschriften

*Gestaltungssatzung für den Stadtkern*  
*Weil der Stadt*



## **Vorwort**

Die Altstadt bildet den wesentlichen Kern der geschichtlichen und bauhistorischen Identität der Freien Reichsstadt Weil der Stadt. Der Erhalt ihrer charakteristischen Plätze und Baudenkmäler stellt eines der wichtigsten Ziele der Stadtentwicklungsplanung dar. Die große Anzahl von Einzeldenkmälern, die noch in großen Teilen erhaltene mittelalterliche Stadtmauer mit Wehrtürmen und der gesamte als Ensemble geschützte Altstadtbereich begründen den Erlass dieser Satzung.

Leider bewirkten viele Sanierungen der vergangenen Jahrzehnte, die zu wenig Rücksicht auf das historische Erscheinungsbild genommen haben, einen fortlaufenden Verlust historischer Bausubstanz. Angesichts dieser Fehlentwicklungen, die über kurz oder lang zum Verlust des historischen Erscheinungsbildes geführt hätten, war es dringend geboten, verbindliche Gestaltungsvorgaben zu formulieren, die bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen und dergleichen anzuwenden sind.

In Ergänzung zur allgemein gehaltenen Gesamtanlagenschutzsatzung, die im Jahre 2011 vom Gemeinderat und dem Landesdenkmalamt beschlossen wurde, sollen die örtlichen Bauvorschriften dieser Gestaltungssatzung die gestalterischen Vorgaben konkretisieren und für Bauherren und Planer als transparente Grundlage für Baumaßnahmen in der Altstadt dienen.

Gemeinderat und Verwaltung hoffen, hiermit eine wichtige Voraussetzung für den Erhalt des Stadtbildes und seiner Baudenkmäler bereitgestellt zu haben, damit diese behutsam und denkmalgerecht mit den Erfordernissen heutiger Nutzungsansprüche in Einklang gebracht werden können.

Begründung zum Entwurf der Gestaltungssatzung für den Stadtkern Weil der Stadt

## **Erfordernis der Stadtbildgestaltung und Stadtbilderhaltung**

Die ehemals freie Reichsstadt Weil der Stadt besitzt trotz der vielfältigen Veränderungen in der jüngeren Geschichte noch einen ablesbaren historischen Grundriss, der in Form der noch vorhandenen Erschließungsachsen und Freiplätzen, insbesondere aber der unterschiedlichen Gebäude in Größe, Form und Gestaltung Aufschlüsse über die soziale Zusammensetzung der dort ehemals wohnenden Bevölkerungsschichten und Berufsgruppen veranschaulicht.

Der Erhalt dieser für kleinere Reichsstädte im Südwesten charakteristischen architektonischen Strukturen sowohl für die Bürgerschaft, wie auch für die zahlreichen Besucher ist der Grundgedanke für diese Gestaltungssatzung.

Die gesetzliche Grundlage ist in § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung gegeben.

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen den durch die mittelalterliche Stadtmauer eingefassten Altstadtbereich ergänzt durch die historische Furter Vorstadt und den ehemaligen Freiflächen vor der Stadtmauer. In diesem Bereich sind die vorgenannten Strukturen noch ablesbar und sind insoweit wesentlicher Bestandteil des historischen Ortskerns.

### **Allgemeine Anforderungen**

Der Erhalt des historischen Grundrisses ist wesentlicher Teil der Gestaltungssatzung.

Die teilweise verwinkelten Gassen mit vor- bzw. zurückspringenden Fassaden, die Plätze und Haupteintragswege bilden den Grundstock für die weiteren Vorgaben der Satzung.

### **Gebäudeproportionen und Fassadengliederungen**

Der Erhalt der Gebäudeproportionen ist wichtige Grundlage für die weitere Ablesbarkeit des historischen Stadtgrundrisses. Daher sind die städtebaulichen Vorgaben in Hinblick auf Trauf- und Firsthöhen, Grundrisse, Firstrichtung zentrale Punkte bei Sanierungen, Umbauten und Neubauten. Dies sorgt dafür, dass bestehende Fassaden- und Straßenfluchten wie bisher vorhanden bleiben.

Gleiches gilt für die Fassadengestaltung. Auch hier soll soweit möglich die ursprüngliche Nutzung ersichtlich sein und die historischen Ansichten insbesondere in Hinblick auf die Größe der Fassadenöffnungen und die Gestaltung dieser erhalten bleiben.

### **Erhaltung der Dachlandschaft**

Durch die besondere Lage der Stadt ist der alte Stadtkern aus fast allen Richtungen der umgebenden hügeligen Landschaft gut einsehbar. Insbesondere auch aus diesem Punkt ist



der Erhalt der Dachlandschaft in Hinblick auf die Dachform, die Dachneigung und Dachaufbauten essentiell für den Erhalt des Stadtbildes.

### **Baustoffe und Farbgebung**

Als weiteres wichtiges Element der typischen Hausstruktur des historischen Stadtkerns ist die Materialität und Farbgebung zu sichern. Wesentliche Abweichungen von den heute noch überwiegend vorherrschenden verputzten oder offenen Fachwerkfassaden würden zu einer Veränderung des Stadtbildes führen und den Charakter negativ beeinflussen.

### **Werbeanlagen, Automaten und Markisen**

Werbeanlagen können in Bezug auf die Größe und Gestaltung die Fassade eines Hauses ganz bedeutend beeinflussen. Daher ist es ebenso wichtig wie bei der Materialität und der Farbgebung, durch gezielte Vorgaben Sorge zu tragen, dass die Werbeanlagen und Markisen zu keiner negativen Beeinflussung der Straßenansichten und des Stadtbildes führen.

### **Sonstige bauliche Anlagen und Kenntnispflicht**

Auch sonstige bauliche Anlagen können im Einzelfall zu einer relevanten Beeinträchtigung des Schutzgegenstandes führen. Daher wurde für die in den §§ 7 und 8 aufgeführten baulichen Anlagen der Genehmigungsvorbehalt, bzw. die Kenntnispflicht vorgegeben.

### **Zusammenfassung:**

Die Gestaltungssatzung zeigt die aus architektonischer und stadtgeschichtlicher Sicht wesentlichen Punkte für Sanierungen und Neubauten auf, die im Zusammenspiel das Gesicht der Stadt ausmachen. Zusammen sollen die Vorgaben dafür Sorge tragen, dass nicht durch zahlreiche Einzelmaßnahmen unbeabsichtigt das Stadtbild verändert wird und der Charme des mittelalterlichen Stadtbildes unwiderruflich verloren geht.

Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung liegen folgende Bebauungspläne:

Calwer Gasse/Ziegelgasse

Untere Roßbachgasse

Hermann-Schnauffer-Straße

Diese Bebauungspläne sollen ihre Gültigkeit behalten. Da die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung auch für die Geltungsbereiche der drei Bebauungspläne gelten sollen, sind die Bebauungspläne - soweit sie im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung liegen – in den örtlichen Bauvorschriften entsprechend anzupassen.

Stadtbauamt Weil der Stadt

06.05.2019

# **Gestaltungssatzung für den Stadtkern Weil der Stadt**

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Baugesetzbuch (BauGB)**

### **Anlass der Planaufstellung**

Die „Gestaltungssatzung für den Stadtkern Weil der Stadt“ in der Fassung vom 06.05.2019 wurde als örtliche Bauvorschrift nach § 74 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung (GemO) vom Gemeinderat in der Sitzung am 21.05.2019 als Satzung beschlossen.

### **Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Auf die Umweltprüfung wird bei der hier aufgestellten Innenbereichssatzung verzichtet nachdem es sich fast ausschließlich um gestalterische Aspekte handelt, die im Rahmen der Satzung geregelt werden sollen. Zudem handelt es sich um ein gänzlich überbautes Gebiet.

### **Begründung**

Mit Inkrafttreten der Gesamtanlagenschutzsatzung hat die Stadt Weil der Stadt im Jahr 2011 einen ersten Schritt zur Erhaltung des historischen Ortsbildes geschaffen. Aufgrund der in der Gesamtanlagenschutzsatzung lediglich allgemein formulierten Ziele und Regelungen wurde daher der Erlass einer Gestaltungssatzung als zweiter Schritt angeregt, um weitere Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Der Leitgedanke für diese Satzung war, soviel wie nötig, aber so wenig wie möglich zu regeln. Innerhalb dieses Rahmens sollten die Regelungen auch relativ großzügig gefasst werden, um die Einschränkungen für die Gebäudeeigentümer möglichst gering zu halten. Überwiegend ist Inhalt der Satzung, die äußere Gestaltung (Optik) zu erhalten, oder wieder dem historischen Erscheinungsbild zuzuführen. Dies wird in den Allgemeinen Anforderungen an die Altstadt in § 2 der Satzung klargelegt.

Die Gestaltungssatzung für den Stadtkern Weil der Stadt zeigt die klassischen Problemfelder der Stadtgestaltung auf und sorgt in der vorliegenden Breite für Transparenz und Planungssicherheit bei den am Bau beteiligten Akteuren und für Rechtssicherheit bei der Verwaltung.

Die Gestaltungssatzung wurde in einem mehrjährigen Entwicklungsprozess zusammen mit den betroffenen Gewerbetreibenden, den Einwohnern, sowie dem Heimatverein und dem Landesamt für Denkmalpflege entwickelt. Weder aus der Offenlage, noch aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange sind im Satzungsverfahren Anregungen oder Einwendungen eingegangen.