BEGRÜNDUNG

ZUR GESTALTUNGSSATZUNG „HISTORISCHER ORTSKERN NEUSTADT“, PLANBEREICH 51

Stand 24.03.2022 mit Änderungen vom 04.10.2022

1. Anlass und Zweck der Gestaltungssatzung

Im Juni 2020 wurde das Sanierungsgebiet „Neue Ortsmitte Neustadt“ als Satzung förmlich festgelegt wozu der Satzungsbereich „historischer Ortskern Neustadt“ gehört. Dadurch werden vermehrte private Gebäudemodernisierungen und eine erhöhte Bautätigkeit im Sanierungsgebiet erwartet.

Ohne geeignetes baurechtliches Instrumentarium hängt gute Gestaltung maßgeblich von der Mitwirkungsbereitschaft der Bauherren ab. Oft wiegen wirtschaftliche Interessen schwerer als der Erhalt der Identität des Ortsbildes. Die Konsequenz sind der Verlust erhaltenswerter Bausubstanz und eine gestalterisch negative Überformung des Ortsbildes. Mit einer Gestaltungssatzung besteht die rechtliche Handhabe negativen Entwicklungen entgegen zu wirken und in zukünftigen Konfliktfällen gestalterische Ziele durchsetzen zu können.

Für den historischen Ortskern von Neustadt gibt es bereits eine rechtsgültige Gestaltungssatzung von 1987. Jedoch entspricht diese Gestaltungssatzung in vielerlei Hinsicht nicht mehr heutigen Ansprüchen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Beispielsweise findet die Schaffung von Freisitzen (Balkone, Loggien) in der Gestaltungssatzung von 1987 keinen Niederschlag. Zudem fehlt eine Aussage zur gestalterischen Einbindung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Auch die ausschließliche Verwendung von Holz als Material für Haustüren und Fensterrahmen ist heute nicht mehr zeitgemäß.

Vor diesem Hintergrund wurde in der Gemeinderatsitzung zur Förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets im Juni 2020 darauf hingewiesen, dass die Gestaltungssatzung von 1987 überarbeitet werden soll. Die neue Gestaltungssatzung soll durch Skizzen sowie Bilder veranschaulichen, in welche Richtung private Gebäudemodernisierungen gehen sollen. Dadurch kann die Gestaltungssatzung als eine Art Leitfaden und Handreichung für Bauherren und Architekten durch klare Vorgaben den Abstimmungsprozess im Baugenehmigungsverfahren erleichtern. Die Gestaltungssatzung soll den Bürgern zeitgemäße Gestaltungen der Gebäude ermöglichen, ohne die Identität des historischen Ortskerns von Neustadt zu vernachlässigen. Vielmehr sollte die neue Gestaltungssatzung zur Erhöhung der Wohnqualität und zur Verstärkung der identitätsstiftenden Wirkung des Ortsbildes beitragen.

2. Ziele und Anforderungen der Gestaltungssatzung

DAS ALTE BEWAHREN, DEN WANDEL GESTALTEN

Die Geschichte Neustadts geht bis ins 13. Jahrhundert zurück. Die Keimzelle bildete dabei das Unterdorf im Satzungsgebiet. Auf dem Bergsporn befand sich eine Burg mit Siedlung und Stadtmauer, die auch heute noch in Teilen erhalten ist. Die kleinteilige verwinkelte Struktur mit kleinen Gassen und aneinandergereihten Gebäuden sowie vereinzelten Hofstrukturen landwirtschaftlicher Anwesen ist noch heute erkennbar.

Aufgrund der Lage auf dem Bergsporn über dem tief eingeschnittenen Tal der Rems hat der alte Ortskern mit seinen terrassierten Weinberghängen eine bedeutende Fernwirkung. Von Weitem ist der Blick auf die Martinskirche mit den an sie heranschmiegenden Häusern möglich.

Besonders sind demzufolge nicht nur Einzelbauwerke oder denkmalgeschützte Gebäude, sondern das Gesamterscheinungsbild des Satzungsgebiets, das durch Kubatur, Typologie und räumliche Anordnung der Gebäude geprägt wird. Die Gebäude differenzieren sich durch ihre Höhe und Dachform. Darüber hinaus ist die Struktur der Erschließungsstraßen und die Anordnung der öffentlichen Räume prägend für den Ort. Sein Gesicht erhält der Ort vor allem aber auch durch die einzelnen Fassaden der Gebäude. Es dominiert die klassische Lochfassade, oft verputzt, aber auch offene Fachwerkkonstruktionen sind vorhanden. Es bestehen noch historische Fassadendetails mit Inschriften und handwerklichen Stechschildern.

Das historische Erbe und die Eigenart des Neustadts sind nicht nur für die Identität und die Verbundenheit der Bürger zum Ort von großer Bedeutung, sondern auch für die Wertigkeit der Baustruktur.

Jedoch liegt der Wert solcher gewachsenen Strukturen auch darin, dass die Spuren unterschiedlicher Zeiten - ferner wie jüngere Vergangenheit - nebeneinander bestehen und die verschiedenen „Schichten“ der Geschichte sich zu einem abwechslungsreichen und tiefgründigen Siedlungsbild vereinen.

Daraus ergibt sich das Ziel der Gestaltungssatzung: **DAS ALTE BEWAHREN, DEN WANDEL GESTALTEN**

Die Gestaltungssatzung soll nicht nur zum Bewahren der Vergangenheit, vielmehr zur Gestaltung der Gegenwart beitragen. So ist es wichtig, dass Neubauten in sich „qualitativ“ gestaltet werden. Es soll eine zeitgenössische Architektursprache angestrebt werden, die sich in die historischen und gewachsenen Gestaltungsmerkmale harmonisch einfügt.

3. Rechtsgrundlage

Die Gestaltungssatzung soll als örtliche Bauvorschrift auf der Grundlage von § 74 Abs. 1 LBO erlassen werden. Danach können örtliche Bauvorschriften unter anderem erlassen werden zur Durchführung baugestalterischer Absichten und zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung. Mit örtlichen Bauvorschriften können Anforderungen gestellt werden an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung, an Werbeanlagen und Automaten, sowie an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

ZU § 1 GELTUNGSBEREICH

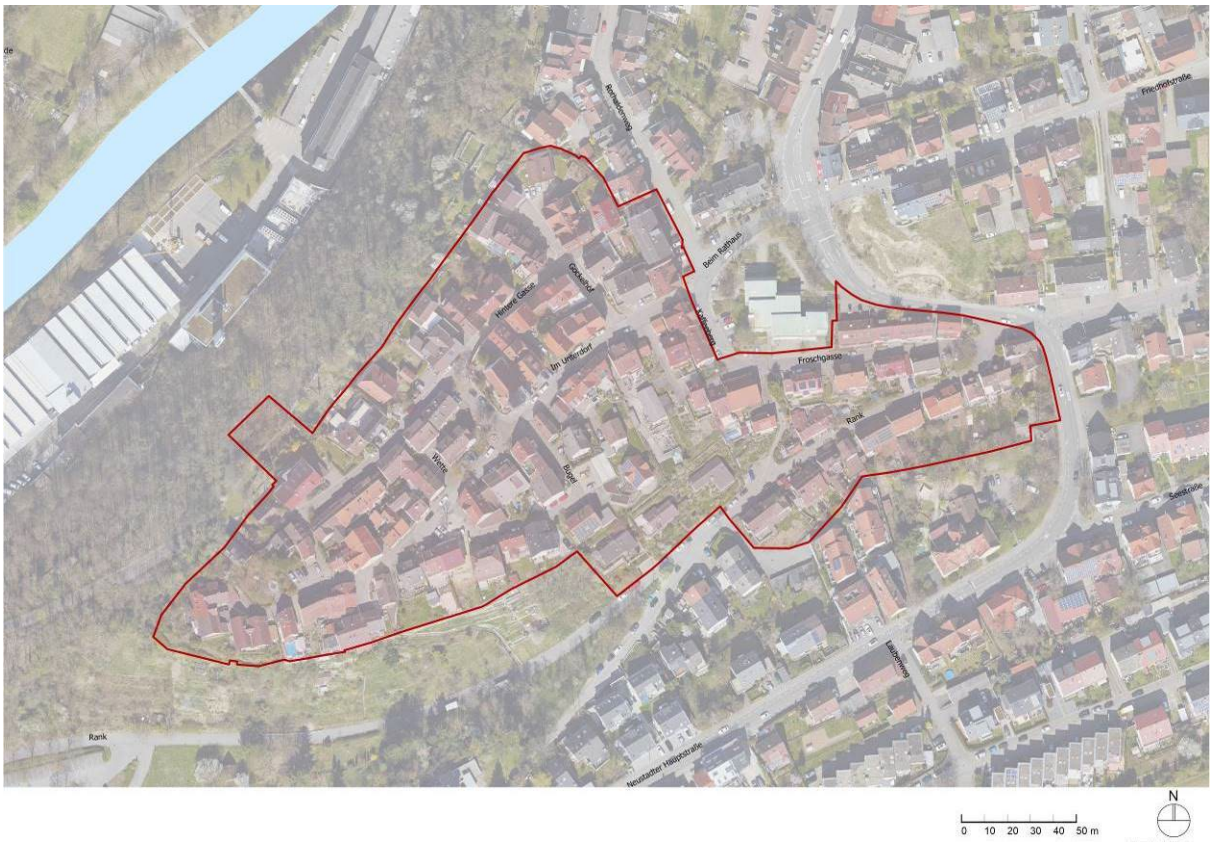
Der Geltungsbereich der Satzung ist räumlich begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich schließt den historischen Ortskern von Neustadt ein, führt entlang der noch in Teilen vorhandenen Stadtmauer und entspricht der Abgrenzung der Gestaltungssatzung von 1987.

Die Stadt wird 1850 als Stadt mit drei Toren beschrieben. Das Remstörle stand am westlichen Ende der „Hinteren Gasse“, das Obere Tor am östlichen Ende der Straße „Im Unterdorf“. Vermutlich stand an deren westlichen Ende zur Burg hin das dritte Tor. Dies ist jedoch umstritten. Des Weiteren gab es

zwei kleinere Törle, die in die Weinberge führten. Davon ist nur noch das Felstörle im Südosten erhalten. Vor der östlichen Stadtmauer gab es einen Verteidigungsgraben.

Darüber hinaus ist die Abgrenzung auch aus topografischen Gründen so gewählt, aufgrund der Lage des historischen Ortskerns auf einem Bergsporn über dem tief eingeschnittenen Tal der Rems.

Im Vergleich zur ursprünglichen Abgrenzung der Gestaltungssatzung von 1987 wurde die Abgrenzung um die nördliche Teilfläche des Flurstücks 152 ergänzt, so dass einheitliche gestalterische Grundlagen bestehen.



Abgrenzung Geltungsbereich der Satzung, Stand 24.03.22

ZU § 2 BEGRIFFSDEFINITION

Ein gestalterisches Merkmal im Ortskern Neustadt ist die Gebäudestruktur, welche aus einem Hauptbaukörper und gegebenenfalls einem Anbau je Hauptbaukörper besteht. Dieses Merkmal soll weiterhin gepflegt werden. Aus diesem Grund wurden für diese Begriffe Definitionen vorgenommen um ein einheitliches Verständnis dafür zu schaffen.

ZU § 3 HAUPTBAUKÖRPER

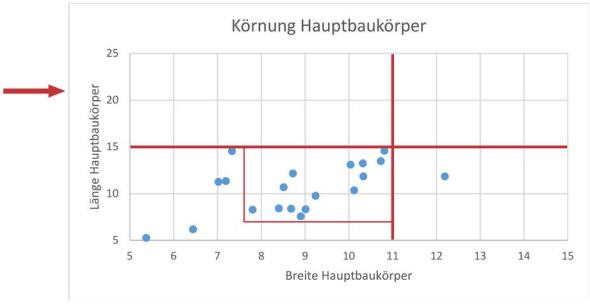
Hinsichtlich Größe und Proportion lassen sich bei den Gebäuden in der historischen Ortsmitte von Neustadt gewisse Gemeinsamkeiten finden.

Der Charakter beruht im Wesentlichen auf einfachen, dörflichen Gebäudetypen. Die Grundkubatur der Gebäude basiert auf einem einfachen Rechteck.

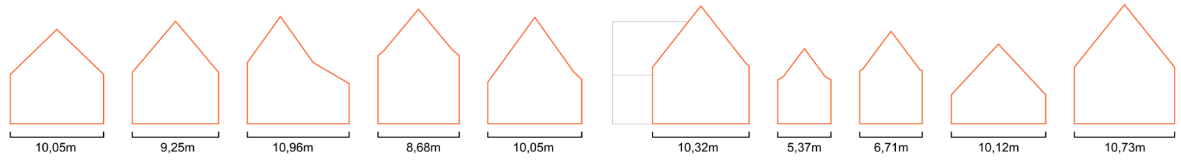
Wo es das Grundstück oder sonstige äußere Rahmenbedingungen erfordern, weicht die Kubatur im Grundriss leicht vom rechten Winkel ab. Gekrümmte oder besonders spitzwinklige Grundrissformen, die zu konstruktiven Zwängen führen würden, werden in der Satzung ausgeschlossen.

Trotz der individuellen Maße der Gebäude ergibt sich eine gemeinsame Spannweite, welche die Satzung regelt, demzufolge wird die Firsthöhe, die Traufhöhe, sowie die Länge und Breite der Gebäude begrenzt. Die örtlichen baustrukturellen Gegebenheiten sind dezidiert analysiert worden und finden sich in den entsprechenden Schaubildern nachfolgend wieder.

Übersicht der Typologien



Grundrissproportionen/ Körnung



Baukörpersilhouette

ZU § 4 BALKONE UND LOGGIEN

Balkone und Loggien sind an den historischen Gebäuden in der Regel nicht vorhanden. Insbesondere straßenseitige Balkone und Loggien kommen in der Ortsmitte kaum vor, sodass die Straßenraumkanten ruhig und geschlossen wirken. Aus diesem Grund sind Balkone an der straßenzugewandten Fassade nicht zulässig.

Die heutigen Wohnansprüche erfordern jedoch oft mehr Flexibilität in der Grundrissgestaltung. Hinzu kommt, dass Balkone oder Loggien heute fast als Standard im Wohnungsbau gelten dürfen und kaum jemand auf die Qualitäten eines solchen Freiraums verzichten möchte. Daher sind Loggien an allen Fassaden des Hauptbaukörpers zulässig.

An den seitlichen Fassadenseiten sind Balkone in Anbauten zu integrieren, dadurch kann heutigen Wohnansprüchen gerecht werden. Zugleich kann das in Neustadt häufig vorkommende Motiv des Anbaus neu interpretiert werden und sich harmonisch in die historische Gebäudestruktur einfügen.

Balkone und Loggien werden in ihren Abmessungen abhängig von der Größe des Hauptbaukörpers begrenzt, um das städtebauliche Gesamtbild der Ortsmitte von Neustadt nicht zu beeinträchtigen

und negativ zu verändern. Balkone und Loggien sollen gegenüber dem Hauptbaukörper gestalterisch untergeordnet bleiben.

ZU § 5 ANBAUTEN

Auch durch Anbauten kann mehr Flexibilität in der Grundrissgestaltung erreicht werden. Wichtig ist dabei, dass die Anbauten – ebenso wie die Hauptbaukörper – eine klare Kubatur aufweisen. Daher sind Anbauten nur mit vier geraden Seiten zulässig.

Der Anbau erlaubt auf diese Weise den heutigen Wohnansprüchen entgegenzukommen. Damit er sich harmonisch in den Ortskern einfügt, muss er wie die historischen Vorbilder in der Größe dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sein. Die Maße von Anbauten, die durch die Breite, Tiefe und Abstand zur Traufe bzw. Dachkante des Hauptbaukörpers bestimmt sind, werden daher reglementiert.

Der Anbau lässt sich nach den hier formulierten Regeln beispielsweise im Erdgeschoss als Erweiterung des Wohnbereichs und im Obergeschoss als Loggia oder als Terrasse nutzen und ist deshalb bündig an die Fassade des Hauptbaukörpers anzuschließen. Auch wintergartenähnliche, rundum verglaste Anbauten lassen sich auf diese Weise umsetzen.

Material und Farbe der Fassade sind an die Gestaltung des Hauptbaukörpers anzupassen, damit Anbauten gestalterisch nicht zu dominant gegenüber dem Hauptbaukörper wirken.

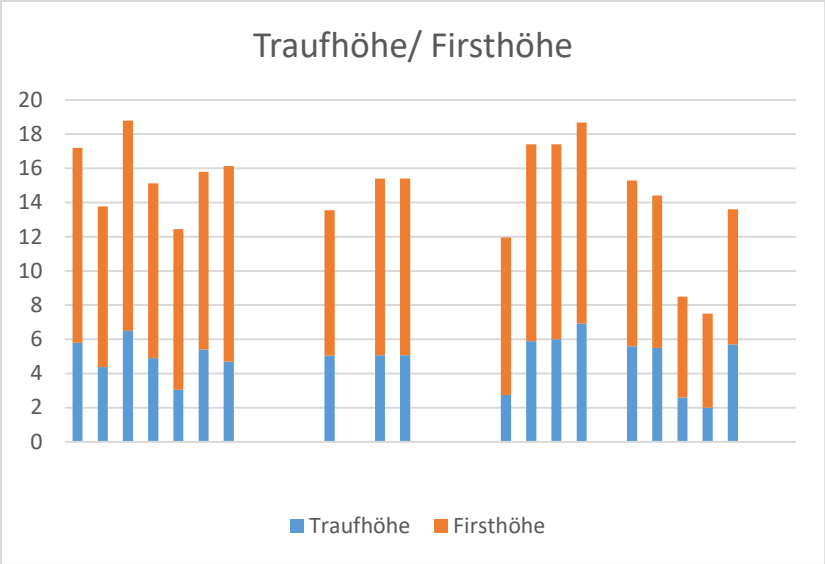
Anbauten sind an der straßenzugewandten Seite ausgeschlossen, um die vorhandenen geschlossenen und ruhigen Straßenraumkanten nicht zu unterbrechen.

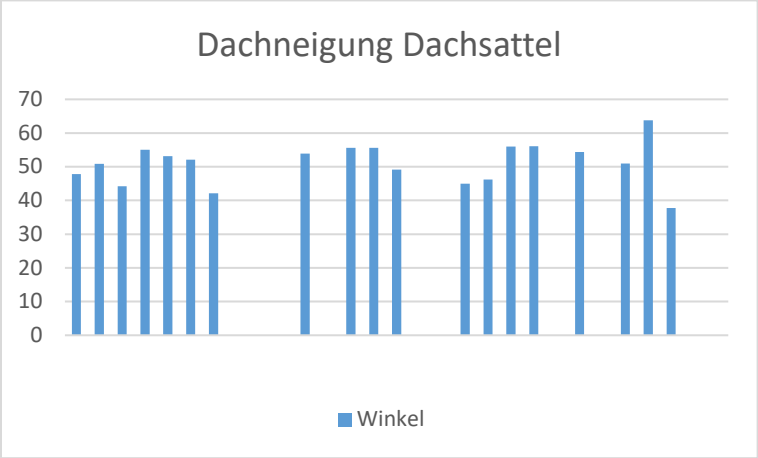
ZU § 6 DACHGESTALTUNG

Die Dachlandschaft in der Ortsmitte weist - trotz der individuellen Dachgestaltungen der Gebäude - ein ruhiges, geschlossen wirkendes Gesamtbild auf.

Wesentliche Merkmale der Dächer in der Ortsmitte bestehen aus den folgenden gestalterischen Charakteristiken:

- In der Regel symmetrisch gestaltete Satteldächer
- Einfache Gestaltung der Dachflächen
- Ruhig gestaltete Dachkanten
- Dachneigungen zwischen 40° - 60°





Um dieses geordnete Gesamtbild zu pflegen werden Dachaufbauten hinsichtlich der Maße, Form und Anzahl geregelt. Dachaufbauten sollen gegenüber dem Hauptbaukörper gestalterisch untergeordnet bleiben. Das Hauptdach sollte durch einen zu großen Dachaufbau nicht überfrachtet werden, sodass keine klare Formensprache mehr ablesbar wäre. Bei den Dachaufbauten wird das Prinzip der Einfachheit verfolgt, was viele fremdartige Formen wie Fledermaus-, Dreiecks- oder Trapezgauben ausschließt. Zudem ist nur eine Gaubenform je Dachseite zulässig. Je Dachseite sind entweder Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig. Unabhängig davon sind Dachflächenfenster immer zulässig.

Technische Anlagen wie Solarkollektoren (-panele) auf Dächern sind oftmals gewünscht, wirken im Falle einer Aufständerung jedoch optisch störend, weshalb sie für eine einheitlichere Erscheinung der Dachfläche nur als nicht aufgeständerte Flächen zugelassen sind. Ebenso störend wirken Antennen, Satellitenanlagen, Klimageräte oder sonstige Technischen Anlagen auf dem Dach, weshalb diese nur in bestimmten Bereichen zulässig sind, die von der Straße bzw. dem öffentlichen Raum weniger einsehbar sind. Aufgrund der steigenden Bedeutung von Anlagen zum Kühlen, Wärmen, Be- und Entlüften, sind diese in technisch begründeten Ausnahmefällen auch dem öffentlichen Raum zugewandt zulässig.

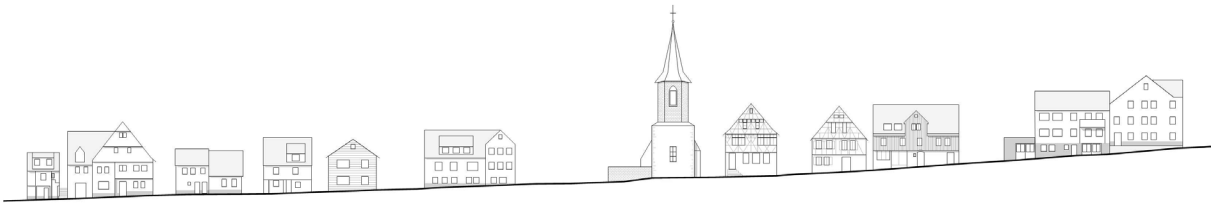
Bei der Verwendung von raumbezogenen technischen Anlagen (z.B. Splitanlagen) ist die raumbezogene Anlage in Richtung Straßenseite zulässig, wenn der zu versorgende Raum über keine straßenabgewandte Wandseite verfügt, an der die Anlage angebracht werden kann.

Würde die Anordnung der technischen Anlagen zum Kühlen, Wärmen, Be- und Entlüften auf der der Straße abgewandten Seite aufgrund beengter Grundstücksverhältnisse zu einer zu hohen Lärmbelästigung führen wird ebenfalls die Anordnung der betreffenden Anlagen in Richtung Straßenseite ermöglicht. (siehe Anlage 3 zur Begründung: Schallleistungspegel in Abhängigkeit zum Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftigem Raum, Merkblatt Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen, Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Stand Juli 2020). Für die Baugenehmigung ist die jeweils aktuelle Fassung des Merkblattes maßgeblich.

ZU § 7 FASSADENGESTALTUNG

Die Qualität der Fassadengestaltung der Gebäude ist ein entscheidendes Element für das Orts- und Straßenbild in der Ortsmitte. Das heutige Straßenbild zeichnet sich durch folgende Gestaltungsmerkmale aus:

- Geschlossen wirkende Fassaden
- Einfache, rechteckige Fensteröffnungen
- Schlicht behandelte Oberflächen der Fassaden bzw. aufeinander abgestimmte Farbgebungen der Fassaden



Fassadenabwicklung ‚Im Unterdorf'

Diese Gestaltungsmerkmale werden in den Regelungen zur Satzung verankert. Um heutigen Wohnansprüchen hinsichtlich Belichtung und Grundrissgestaltung gerecht zu werden, werden historische Gestaltungseigenschaften durch zeitgenössische Merkmale (z.B. über Eck greifende Fenster oder symmetrische dreieckige Fensteröffnungen innerhalb des Giebelfeldes) ergänzt.

Technische Anlagen werden aufgrund ihres störenden Charakters an den Fassaden der Gebäude analog wie auf den Dächern reglementiert. Darüber hinaus werden an den Fassaden Anlagen zum Laden von elektrisch betriebenen Fahrzeugen ebenfalls in technisch begründeten Ausnahmen auch in anderen Bereichen zugelassen.

ZU § 8 WERBEANLAGEN

Neben dem historischen Wirtshaus sowie kleineren Unternehmen und Institutionen ist der Ortskern von Neustadt von Wohnnutzungen geprägt. Werbeanlagen der Fremdwerbung sind derzeit nicht vorhanden. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung fügen sich gut ein und sind nur an sehr wenigen Stellen im Plangebiet zu finden (z.B. Im Unterdorf 3, Gockelhof 8 oder Hintere Gasse 6). Um das unter 2. formulierte Ziel zu erreichen, insbesondere die einzelnen Fassaden der Gebäude so zu erhalten, dass der Ort sein Gesicht behält, sind auch Regelungen zu Werbeanlagen notwendig. Werbeanlagen

ist immanent, dass sie Aufmerksamkeit auf sich ziehen wollen. Sie können deswegen leicht ein dominantes Element der Fassadengestaltung werden, dass den Zielen der Gestaltungssatzung entgegenstehen kann.

Bei der Anbringung von Werbeanlagen ist daher grundsätzlich die gestalterische Qualität der Gebäudefassade zu respektieren. Damit Werbeanlagen im Satzungsgebiet nicht prägend werden können, wurden Regelungen hinsichtlich Anzahl, Größe und Anbringungsort aufgenommen. Zum Schutz der Wohnnutzung werden in Absatz 4 besonders belastende Arten von Werbeanlagen und besonders belastende Beleuchtungen von Werbeanlagen für unzulässig erklärt.

Die Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen wurde ausgeschlossen. Fremdwerbeanlagen sind dem Plangebiet fremd. Sie passen nicht in die kleinteilige Struktur des Plangebietes mit seinen engen Gassen. Bei einer Zulassung von Fremdwerbeanlagen bestünde außerdem die Gefahr, dass diese die durch die übrigen Regelungen beschränkten Werbemöglichkeiten der ortsansässigen Betriebe weiter einschränkten.

ZU § 9 MATERIAL

Die ortstypischen und historischen Gebäude im Ortskern von Neustadt beschränken sich auf wenige von außen sichtbare Materialien: Holz für die Konstruktion und zur Verschalung, Putz, Naturstein für die Sockel. Um Anforderungen an eine moderne Bauweise gerecht zu werden, werden für sichtbare Konstruktionselemente auch Beton und Stahl zugelassen.

Ein wichtiges verbindendes Element, welches weiterhin gepflegt wird, ist die einheitliche Verwendung von Dachziegeln für die Dacheindeckung. Zur Vermeidung von Blendwirkung wird die Verwendung von hochglänzenden Dachziegeln ausgeschlossen.

ZU § 10 FARBE

Für die meisten Gebäude ist Putz das Hauptelement. Im heutigen Ortsbild von Neustadt lassen sich an Putzfassaden dabei fast alle Farbtöne feststellen. Dass dennoch ein harmonischer Eindruck entsteht, beruht unter anderem darauf, dass hier für die Hauptfarbe des Hauses fast immer eine helle, gedeckte Farbe verwendet wird. Um diesen harmonischen Eindruck zu bewahren, wird in der Satzung die Helligkeit und der Farbsättigungsgrad mit Regelungen nach RAL D2 Design aller Farben begrenzt.

Eine etwas kräftigere Farbigkeit gewinnt das Ortsbild durch einzelne Akzentfarben, mit der kleinflächig vorkommende Bauteile betont werden und unter anderem für die Fensterrahmen oder Fensterläden verwendet werden. Diese vielfältigen Akzentfarben lassen das Ortsbild harmonisch erscheinen. Die Vorschriften beschränken sich daher darauf „Ausreißer“ also allzu grelle Farben, wie z.B. neongelb oder pink, im Ortskern zu verhindern.

Auch die Farbgebung der Dachziegel im Ortskern Neustadt wirkt überwiegend einheitlich. Die Regelfarbigkeit der Dachziegel bewegt sich im Bereich Rot-Rotbraun-Braun. Nur in Ausnahmen sind Dächer oder Dachteile auch in dunkelgrauen Farbtönen gedeckt. Insgesamt wirken die Dachfarben harmonisch aufeinander abgestimmt.

Technische Anlagen sind an die Farbgebung des Daches bzw. der Fassade anzupassen, um die Gesamtwirkung des Gebäudes nicht negativ zu beeinträchtigen.

ZU § 11 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die Ortsmitte Neustadt besitzt kaum straßenbegleitende öffentliche Grünflächen. Die öffentlichen Grünflächen sind eher an Plätze gebunden (Spielplatz, Brunnenplatz, Kirchplatz, Rathausplatz/Dorfplatz in der Ortsmitte). Insgesamt hat das Satzungsgebiet (noch) einen recht grünen Charakter, was unter anderem den privaten Ziergärten, Nutzgärten, Pflanztrögen und Flächen mit Schotterrasen zu verdanken ist.

Damit dieser grüne Charakter erhalten bleibt, ist es wichtig, dass die privaten Flächen nicht komplett versiegelt werden und Grünflächen soweit wie möglich erhalten werden.

Auch um modernen klimaökologischen Anforderungen entgegenzukommen, wird der Versiegelungsgrad in der Gestaltungssatzung geregelt und das Anlegen von Schottergärten untersagt.

Schottergärten wirken negativ auf das Ortsbild, die Biodiversität, das Kleinklima und den Wasserhaushalt. Vorgärten und kleine, grüne Flächen haben eine besondere Bedeutung für die Artenvielfalt und das Klima in der Stadt. Hier können sich vielfältige Pflanzenarten ansiedeln. Insekten und Vögel können sich zwischen diesen grünen Flächen fortbewegen und dort Nahrung finden. Wenn private Freiflächen des Gartens hauptsächlich mit Steinen verfüllt werden, heizen sie sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab. Das befördert Klimaveränderungen in der Stadt, da notwendige kleine Kaltluftentstehungsgebiete durch diese Versiegelungen wegfallen. Kies- oder Schotterflächen sind befestigte Flächen und weniger versickerungsfähig als unbefestigte Grünflächen.

Müllbehälterstandorte sind zu verkleiden, damit sie gegenüber dem öffentlichen Raum gestalterisch untergeordnet bleiben und ihr Erscheinungsbild nicht hervorgehoben wird.

Auch soll der grüne Charakter von Neustadt gestärkt werden, in dem die Gärten und Vorgärten einsehbar und nicht abgeschottet werden. Aus diesem Grund wird in der Satzung eine Höhenbegrenzung für Einfriedungen festgesetzt und vollflächige Einfriedungen ausgeschlossen.

Einfriedung Pfarrhaus

Für die Ausarbeitung der örtlichen Bauvorschriften:

Waiblingen, den 09.02.23

gez. Schienmann

D. Schienmann, Bürgermeister
Dezernat III, Fachbereich Stadtplanung

ANLAGE 2: Liste der eingetragenen Bau- und Kunstdenkmale sowie der Archäologischen Denkmale innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung „Historischer Ortskern Neustadt“ vom Regierungspräsidiums Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur (Stand: 28.07.2022)

Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Hintere Gasse 20 (Flst.Nr. 0-156), Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG
Ev. Pfarrhaus, zweigeschossiger Bau mit massivem Erdgeschoss, 1616 (i), und verputztem Fachwerkaufbau, Umbau von 1816/1817.

Im Unterdorf 1 (Flst.Nr. 0-179), Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG
Wirtshausausleger, Schmiedeeisen, zum zweiten Schilderwirtshaus Krone gehörig, 2. Hälfte 18. Jh.

Im Unterdorf 8, 10, 10/1 (Flst.Nr. 0-151, 0-153/3), Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG
Gehöft, bestehend aus: Wohnstallhaus (Nr. 8), zweigeschossig über Bruchsteinsockel, Erdgeschoss teilweise in Haustein, darüber Fachwerk unter Satteldach, Stall im freiliegenden Untergeschoss, 2. Hälfte 16. Jh., Erneuerungen im 18. Jh.; Scheune (Nr. 10), teilweise verputztes Fachwerk über Bruchsteinsockel, wohl 17. Jh. mit später ergänzter seitlicher Stallerweiterung unter abgeschlepptem Dach.

Im Unterdorf 10 - siehe Im Unterdorf 8

Im Unterdorf 10/1 - siehe Im Unterdorf 8

Im Unterdorf 12, 14 (Flst.Nr. 0-153/2, 0-153/7), Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG
Wohnhäuser, bestehend aus Wohnhaus (Nr. 12), zweigeschossig mit massivem Erdgeschoss und darüber verputztem Fachwerk, 1677/1678 (d) mit nachträglicher Erweiterung an der Ostseite; Wohnhaus (Nr. 14), Erdgeschoss überwiegend Bruchsteinmauerwerk, an der Hofseite zweigeschossiger Hausteil in Fachwerk, wohl 19. Jh.; Bruchsteinmauer; zwei Gewölbekeller, eventuell spätmittelalterlich und von Vorgängerbau überliefert.

Im Unterdorf 14 - siehe Im Unterdorf 12

Im Unterdorf 18 (Flst.Nr. 0-149/1), Kulturdenkmal besonderer Bedeutung gem. § 28 DSchG
Ev. Pfarrkirche (Unserer Lieben Frauen), Chorturmkirche mit Chorturm des 13./14. Jh., flachgedecktes Langhaus von 1420/30, in Chor und § 28 Schiff Wandmalereien von 1380/90, Wiederaufbau und Einbau der Orgel im 18. Jh., Turmaufbau mit Glockengeschoss 1869; Kirchhofmauer weitestgehend erhalten.

Im Unterdorf 27 (Flst.Nr. 0-191), Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG
Wohnhaus, zweigeschossiges, verputztes Fachwerkhaus mit massivem Erdgeschoss, Ende 17. Jh., mit späteren Ausbauten, eingeschossiger Anbau an Ostseite, zugesetzter Zugang zu Gewölbekeller aus der Bauzeit.

Im Unterdorf 38 (Flst.Nr. 0-145/2), Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG
Wohnhaus, zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus mit massivem Sockel und Gewölbekeller, Satteldach, wohl 16. Jh. mit massiven Erneuerungen; eingeschossiger Kellerhalsanbau an Gebäuderückseite.

Im Unterdorf 52 (Flst.Nr. 0-138), Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG
Wohnhaus auf dem Burggelände, Hakengehöft in Massiv- und Fachwerkbauweise, mit Mauerteilen eines Steinbaus um 1300, Mitte des 18. Jh.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist die nachstehende Kartierung.

Archäologische Denkmalpflege:

Spätmittelalterliche Stadt und (früh)neuzeitlicher Ort Neustadt (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall Nr. 1M)

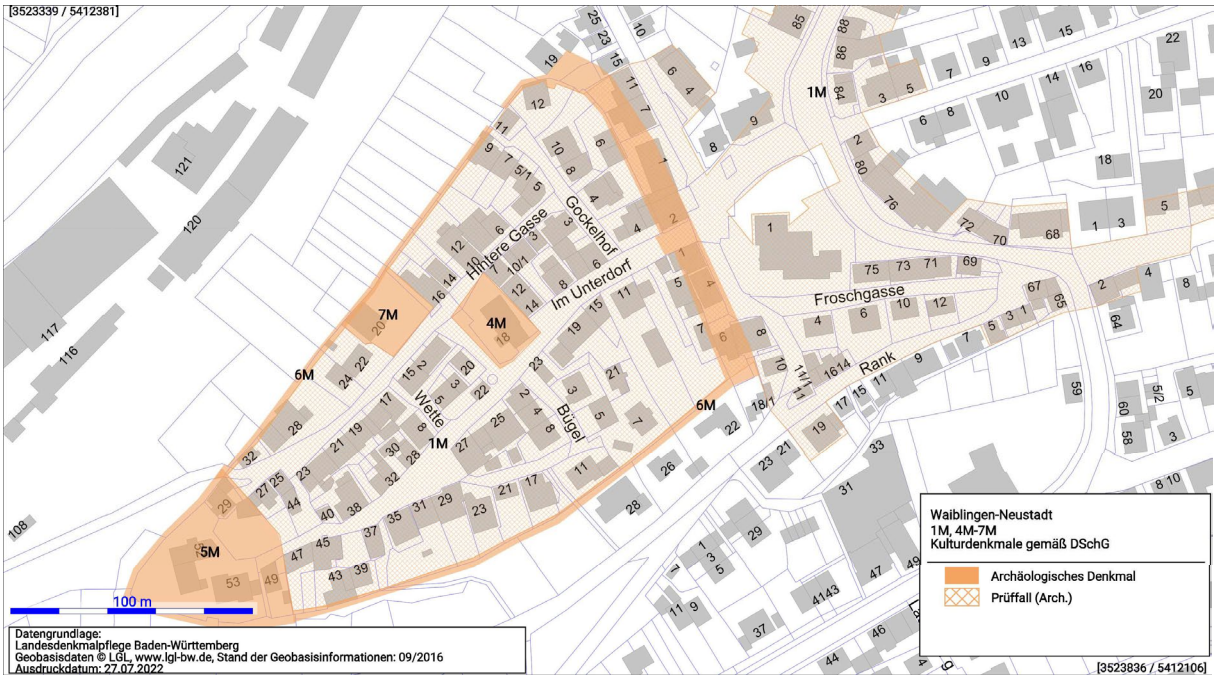
(Abgegangene) ev. Pfarrkirche (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 4M)

Abgegangene Burg (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 5M)

Abgegangene Stadt- bzw. Dorfbefestigung (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 6M)

(Abgegangener) Pfarrhof (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr.7M)

Maßgeblich für die jeweilige Abgrenzung ist die nachstehende Kartierung.


[3523339 / 5412381]
Hintere Gasse
Gockelhof
Im Unterdorf
Froschgasse
Rank
Wette
Bügel
7M
4M
6M
1M
5M
100 m
Datengrundlage:
Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg
Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, Stand der Geobasisinformationen: 09/2016
Ausdruckdatum: 27.07.2022
Waiblingen-Neustadt
1M, 4M-7M
Kulturdenkmale gemäß DSchG
Archäologisches Denkmal
Prüffall (Arch.)
[3523836 / 5412106]

Die Tabelle zeigt, dass viele Wärmepumpen für herkömmliche Bebauungssituationen nicht geeignet sind. In heutigen Wohngebieten sind die Grundstücke häufig klein und die Häuser stehen nahe beieinander. Da ist es besonders wichtig, dass die Wärmepumpe möglichst leise arbeitet.

Ausführliche Informationen zur Geräuschbelastung und Planung von Luft-Wärmepumpen finden Sie im unten aufgeführten LAI-Leitfaden bzw. dem interaktiven Assistenten hierzu.

MATERIALIEN UND QUELLEN

- Bayerisches Landesamt für Umwelt: „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen [...]“, 2017 (Vorlage für dieses Faltblatt, mit freundlicher Genehmigung des Herausgebers)
- Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI): „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten [...]“, 2020
- Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt: Interaktiver Assistent zum LAI-Leitfaden mit Schallrechner Internet: http://lwpapp.webyte.de
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“, 2011
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie: „Gas- und Hybridwärmepumpen für den Gebäudebestand“, 2016
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: „Mach‘ es richtig! Lärmschutz bei Luftwärmepumpen“, 2016
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998, zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

BILDNACHWEIS

- LUBW (S. 1 und 3)
- Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (S. 2 oben)
- LUBW auf Grundlage einer Grafik des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (S. 2 unten)

Stand: Juli 2020

LUBW

Herausgeber:

LUBW Landesanstalt für
Umwelt Baden-Württemberg
Postfach 10 01 63 · 76231 Karlsruhe
www.lubw.de

Ministerium für Umwelt, Klima und
Energiewirtschaft Baden-Württemberg
Postfach 10 34 39 · 70029 Stuttgart
www.um.baden-wuerttemberg.de

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

LUBW

Landesanstalt für Umwelt
Baden-Württemberg

Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen

Für eine ruhige Nachbarschaft

Baden-Württemberg

WORUM GEHT ES?

Immer mehr Hausbesitzer entscheiden sich bei der Heizung für eine Luft-Wärmepumpe. Doch viele Geräte sind für enge Bebauungssituationen zu laut. Deshalb kommt es immer wieder zu Beschwerden wegen störender Geräusche.

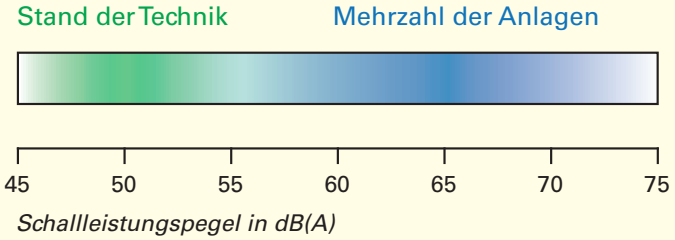
WAS VERURSACHT LÄRM BEI LUFT-WÄRMEPUMPEN?

Die Hauptquellen für Lärm sind:

- Der Ventilator, der die Außenluft ansaugt
- Der Verdichter
- Rohrleitungen
- Luftkanäle
- Schwingende Verkleidungen

LÄRMSCHUTZ BEI LUFT-WÄRMEPUMPEN

Luft-Wärmepumpen müssen so betrieben werden, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm ausgehen. Deshalb ist es wichtig, schon beim Kauf auf den Lärmschutz zu achten. Denn nachträgliche Maßnahmen sind häufig teuer und aufwendig. Hinweise zur Geräuschentwicklung der Luft-Wärmepumpen enthalten die technischen Datenblätter unter dem Stichwort „Schallleistungspegel“.



Die Grafik zeigt auf, wie unterschiedlich die akustische Qualität der erhältlichen Anlagen ist. Schallleistungspegel um 50 dB(A) stellen heute den Stand der Technik dar. Viele Anlagen auf dem Markt strahlen deutlich mehr Schall ab.

LEISE GERÄTE WÄHLEN

Die auf dem Markt erhältlichen Geräte unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Schallemissionen stark. Der Schallleistungspegel eines leisen Geräts ist nicht höher als 50 Dezibel. In den technischen Daten ist diese Geräteeigenschaft am L_{WA}-Wert ablesbar, beispielsweise „L_{WA} = 50 dB(A)“. Fehlt diese Angabe in den Unterlagen, sollten Händler oder Hersteller kontaktiert und um Auskunft gebeten werden.

AUFSTELLUNGSART

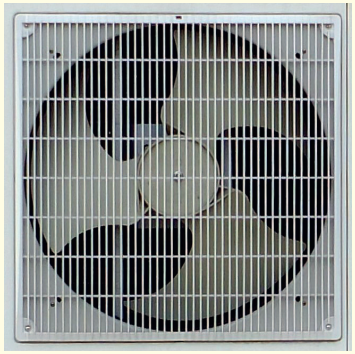
Es gibt Geräte für die Montage im Freien oder im Gebäude. Bei vergleichbaren Wärmepumpen werden Geräte im Gebäude im Vergleich zu Geräten im Freien als tendenziell leiser wahrgenommen. Bei Geräten im Freien ist der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung. Dagegen muss bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden.

Luftschall sind Schallwellen, die sich über die Luft ausbreiten. Auf diesem Weg erreichen sie das Ohr des Menschen und wirken dort ein. Körperschall sind Schallwellen, die sich in festen Materialien wie z. B. Maschinen- oder Gebäudeteilen ausbreiten. Von dort kann der Schall auch wieder in die Luft abgestrahlt werden (sekundärer Luftschall).

Empfehlungen zur Geräteaufstellung:

- Gerät innen im Gebäude aufstellen
- Gerät auf abgewandter Gebäudeseite aufstellen
- Schallreflexionen vermeiden, etwa an Mauern
- Gerät schalloptimiert ausrichten

Hauptlärmquelle bei Luft-Wärmepumpen ist der Ventilator. An dessen Schaufeln entstehen Wirbel und Druckschwankungen, die als Luftschall abgestrahlt werden. Die Abstrahlung erfolgt bevorzugt in Richtung der Öffnung. Standort und Ausrichtung von Ventilatoren sollten daher sorgfältig gewählt werden.



EINFACHE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Befasst man sich vor der Anschaffung einer Luft-Wärmepumpe mit dem Thema Lärm, ist es von Vorteil, um die prinzipiell möglichen Schallschutzmaßnahmen zu wissen:

- Schalldämpfer in den Luftkanälen
- Geräuscharme Ventilatoren
- Isolierung / Kapselung von Rohrleitungen und Kanälen
- Entdröhnung von Blechen
- Verwenden von Schallschirmen
- Kapselung oder Einhausung des kompletten Geräts

KÖRPERSCHALL REDUZIEREN

Auch der Körperschall sollte minimiert bzw. seine Weiterleitung verhindert werden. Maßnahmenbeispiele hierfür sind:

- Montierung des Geräts auf Gummipuffern
- Umlaufende Nut im Estrich

Die nachfolgende Tabelle enthält die Mindestabstände von Luft-Wärmepumpen zu schutzbedürftiger Bebauung, etwa zu Schlaf- und Kinderzimmern von Nachbarn.

Schall-leistungs-pegel	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Metern in einem			
in dB(A)	reinen Wohngebiet	allgemeinen Wohngebiet	Mischgebiet, urbanen G.	Gewerbe-gebiet
45	7	4	2	1
50	13	7	4	2
55	23	13	7	4
60	32	23	13	7
65	49	32	23	13
70	80	49	32	23
75	133	80	49	32

Grün: Stand der Technik Blau: Mehrzahl der installierten Anlagen

Für die Berechnung der Abstände wurde angenommen, dass die Anlage – wie es in der Praxis oft vorkommt – vor einer Wand positioniert ist. Ferner wurden die um sechs Dezibel reduzierten Nacht-Immissionsrichtwerte der TA Lärm verwendet. Dies berücksichtigt die Geräusche weiterer Anlagen in der Umgebung. Zudem wurde vorsorglich ein Zuschlag von sechs Dezibel für Tonhaltigkeit angesetzt, weil nicht selten Einzeltöne auftreten. Diese Annahmen gewährleisten, dass die Ergebnisse der Abschätzung „auf der sicheren Seite“ liegen, d. h. auch bei stärker tonhaltigen Geräuschen und zusätzlichen Anlagen in der Umgebung keine schädlichen Lärmeinwirkungen auftreten können.