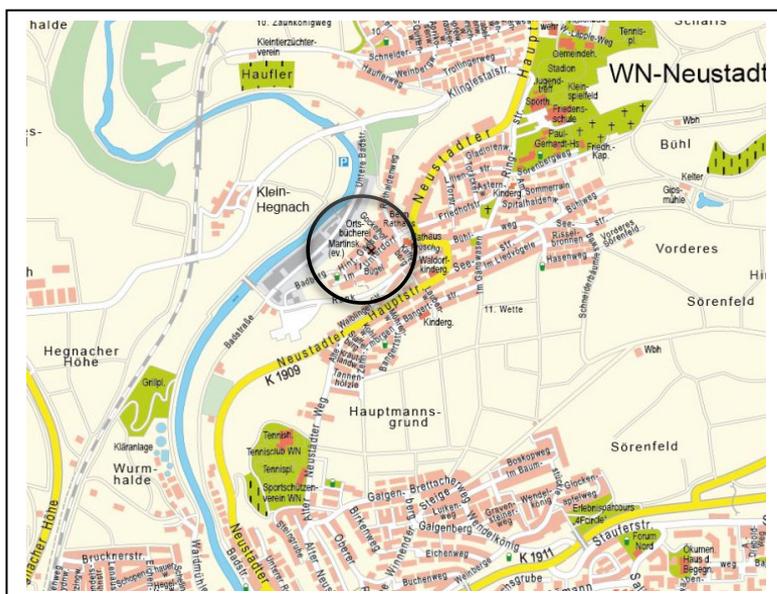


**Satzung über Örtliche Bauvorschriften
GESTALTUNGSSATZUNG
„HISTORISCHER ORTSKERN NEUSTADT“**

**Planbereich 51
Textliche Festsetzungen**

Stand 24.03.2022 mit Änderungen vom 31.08.2022



Kartenausschnitt

Der Gemeinderat der Stadt Waiblingen beschließt aufgrund von § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, 358) mit Änderungen in Verbindung mit § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3634) mit Änderungen und der § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581) mit Änderungen folgende Satzung:

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung ist in dem anliegenden Lageplan (Anlage 1) in der Fassung vom 11.02.2022 abgegrenzt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 BEGRIFFSDEFINITION

(1) Hauptbaukörper

Hauptanlagen können als Hauptbaukörper und Anbauten gebildet werden. Bei Veränderungen an bestehenden Hauptanlagen sind die Baukörper als Hauptbaukörper oder Anbau zu bestimmen und es sind die für Hauptbaukörper respektive Anbauten geltenden Vorgaben zu beachten.

(2) Anbauten

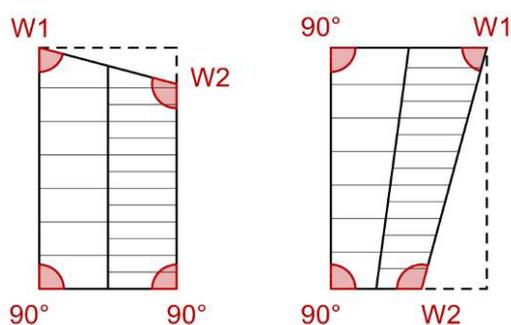
Unter den Begriff der Anbauten fallen in dieser Satzung:

- an den Hauptbaukörper angebaute Gebäudeteile als Erweiterung der Hauptanlage (z.B. Wohnraumerweiterung, Balkone, Erker) und
- an den Hauptbaukörper angebaute Nebenanlagen, die der Begrifflichkeit eines Gebäudes gemäß §2 Abs. 2 LBO gerecht werden (z.B. Schuppen, Kleintierstall, Lagerraum).

§ 3 HAUPTBAUKÖRPER

(1) Geometrie von Hauptbaukörpern

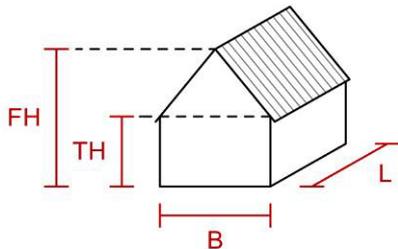
Die Grundgeometrie des Hauptbaukörpers ist nur als rechteckiger Grundriss zulässig. Ausnahmsweise können an maximal zwei Ecken Winkelabweichungen von bis zu 15 Grad zugelassen werden, wenn der Grundstückszuschnitt oder der Gebäudebestand auf dem Grundstück oder den benachbarten Grundstücken dies vorgeben.



(2) Maße von Hauptbaukörpern

a) Hauptbaukörper sind max. in folgender Länge (L), Breite (B), Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) auszubilden:

- L: max. 15 m
- B: max. 11 m
- TH: max. 7,50 m
- FH: max. 13,50 m



b) Als Breite und Länge des Hauptbaukörpers werden die Breite der Giebelwand (B) und die Länge der traufseitigen Außenwand (L) definiert.

c) Als Traufhöhe (TH) wird die Höhe des Schnittpunkts der Außenwand mit der Dachhaut, lotrecht gemessen auf den Schnittpunkt von Außenwand mit dem vorhandenen Gelände, ermittelt aus dem Mittelwert der Höhenlagen des vorhandenen Geländes an den Gebäudeeckpunkten definiert.

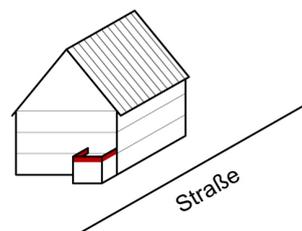
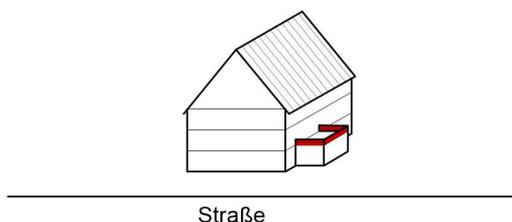
d) Als Firsthöhe (FH) wird der höchste Punkt des Hauptbaukörpers, lotrecht gemessen auf den Schnittpunkt von Außenwand mit dem vorhandenen Gelände, ermittelt aus dem Mittelwert der Höhenlagen des vorhandenen Geländes an den Gebäudeeckpunkten definiert.

§ 4 BALKONE UND LOGGIEN

(1) Balkone

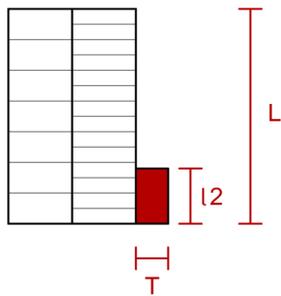
a) Balkone sind an der straßenzugewandten Fassade nicht zulässig.

b) Balkone an den seitlichen Fassaden zum Straßenraum sind in Anbauten gemäß § 5 Anbauten zu integrieren.



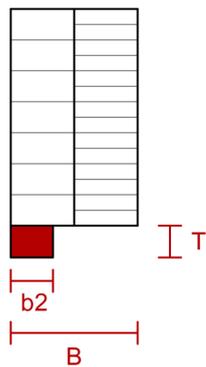
c) Balkone an der traufseitigen Fassade sind mit max. 1/4 der betroffenen Gebäudelänge zulässig. Balkone an der giebelseitigen Fassade sind mit max. 1/3 der betroffenen Gebäudebreite zulässig.

d) Balkone sind mit einer Tiefe von max. 3 m zulässig.



$$l_2 \leq L \times \frac{1}{4}$$

$$T \leq 3,0 \text{ m}$$

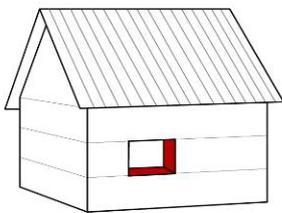


$$b_2 \leq B \times \frac{1}{3}$$

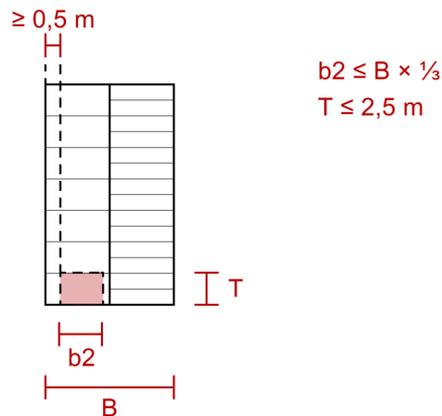
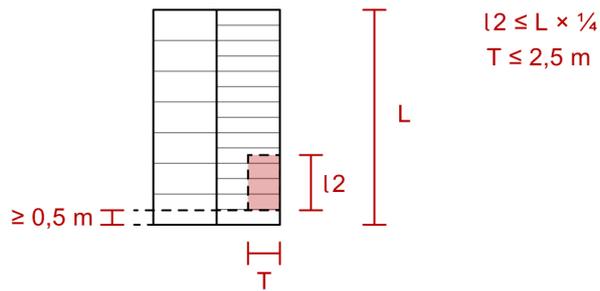
$$T \leq 3,0 \text{ m}$$

(2) Loggien

- Loggien sind an allen Fassaden des Hauptbaukörpers zulässig.
- Bei Loggien muss die Brüstungswand bündig mit der Hauptfassade ausgebildet werden.



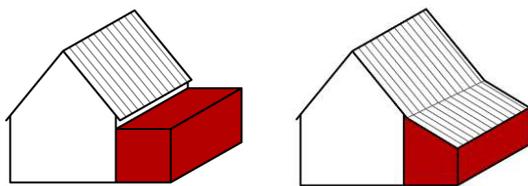
- Loggien an der traufseitigen Fassade sind mit max. 1/4 der Gebäudelänge zulässig. Loggien an der giebelseitigen Fassade sind mit max. 1/3 der Gebäudebreite zulässig.
- Loggien sind mit einer Tiefe von max. 2,5 m zulässig.
- Sie müssen mit einem Abstand von mind. 50 cm zur seitlichen Fassadenkante des Hauptbaukörpers oder über Eck greifend errichtet werden. Jedoch ist an straßenzugewandten Fassaden nur eine über Eck greifende Loggia zulässig.



§ 5 ANBAUTEN

(1) Grundgeometrie der Grundrisse

- Anbauten sind nur mit vier geraden Seiten zulässig.
- Anbauten müssen an den Hauptbaukörper bündig angeschlossen sein.



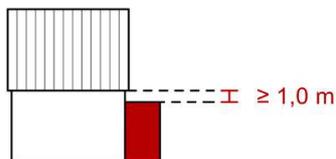
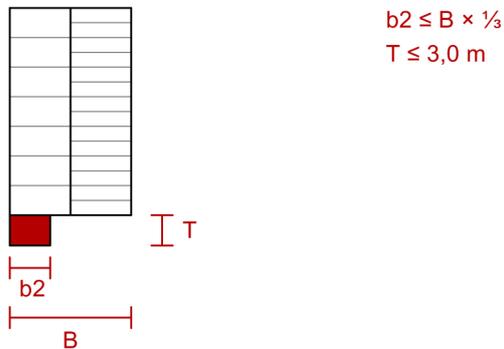
- Anbauten sind entweder vollverglast oder in ihrer Gestaltung hinsichtlich Oberflächenbehandlung und Materialität gemäß § 9 und 10 zu gestalten.

(2) Maße von Anbauten

- Anbauten an der giebelseitigen Fassade sind max. in folgender Breite (B), Tiefe (T) und Höhe zulässig:

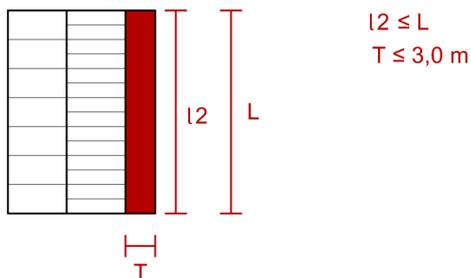
- B: max. 1/3 der betroffenen Gebäudebreite

- T: max. 3 m
- Höchste Dachkante der Anbauten ist nur bis zur Traufhöhe des Hauptbaukörpers zugelassen. Bei einem Flachdach muss die Dachkante mind. 1 m unter der Traufhöhe des Hauptbaukörpers liegen.



b) Anbauten an der traufseitigen Fassade sind max. in folgender Länge (L), Tiefe (T) und Höhe zulässig:

- L: darf die volle Gebäudelänge nicht überschreiten
- T: max. 3 m
- Höchste Dachkante der Anbauten ist nur bis zur Traufhöhe des Hauptbaukörpers zugelassen. Bei einem Flachdach muss die Dachkante mind. 1 m unter der Traufhöhe des Hauptbaukörpers liegen.



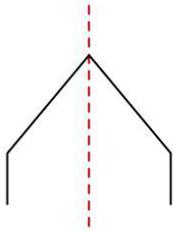
(3) Anzahl und Lage der Anbauten

- Anbauten sind nicht an der straßenzugewandten Seite zulässig.
- Es ist max. ein Anbau je Gebäudeseite zulässig.
- Je Hauptbaukörper sind max. zwei Anbauten zugelassen.
- Über die Ecken des Hauptbaukörpers überstehende oder über Eck greifende Anbauten sind nur im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig.

§ 6 DACHGESTALTUNG

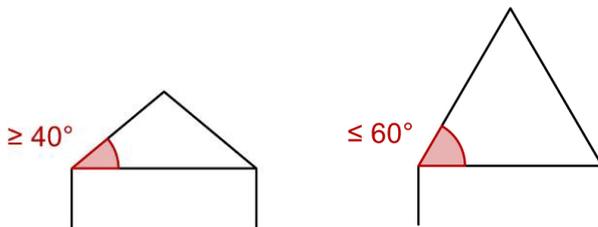
(1) Dachform von Hauptbaukörpern

Als Dachform von Hauptbaukörpern sind ausschließlich Satteldächer in symmetrischer Ausführung zulässig.



(2) Dachneigung von Hauptbaukörpern

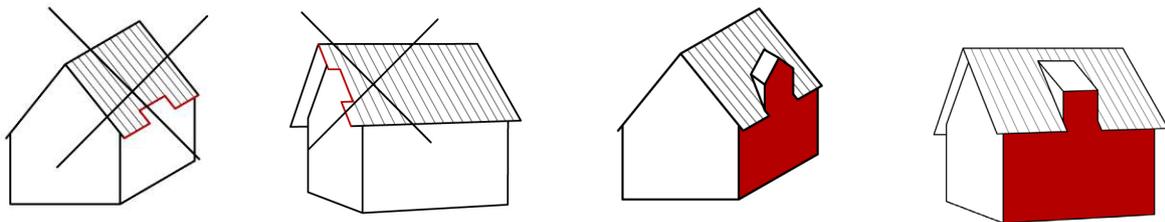
Die Dachneigung von Hauptbaukörpern muss min. 40° und max. 60° betragen.



(3) Dachüberstand von Hauptbaukörpern

a) Der Dachüberstand muss an der Traufe und am Ortgang mindestens 0,25 m betragen und darf 0,50 m nicht überschreiten (horizontal gemessen).

b) Ortgänge sind ohne Vorsprünge oder Unterbrechungen auszubilden. An der Traufe sind Unterbrechungen nur in Verbindung mit Dachaufbauten gemäß Abs. (5) d) zugelassen.

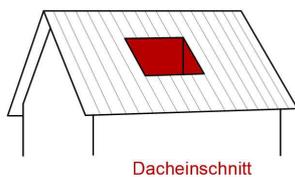
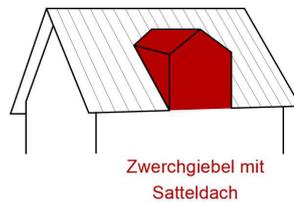
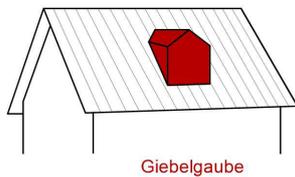
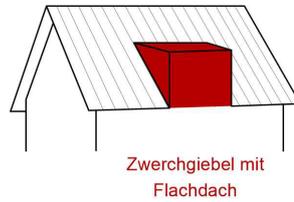
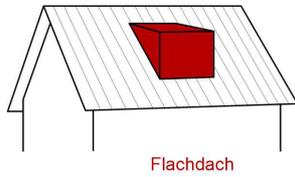
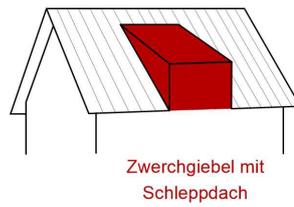
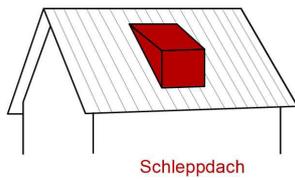


(4) Dachform von Anbauten

Als Dachform für die Anbauten sind Schleppdächer und Flachdächer zulässig.

(5) Dachaufbauten bei Hauptbaukörpern

a) Als Formen für Dachaufbauten sind nur Schleppdach, Flachdach, Giebelgauben, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel mit Satteldach, Flachdach oder Schleppdach zulässig.



b) Je Dachseite ist nur eine Gaubenform zulässig.

c) Auf einer Dachseite sind entweder Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig.

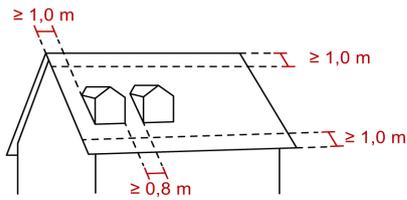
d) Eine Unterbrechung der Traufe bei Zwerchgiebeln ist zwingend notwendig.

e) Bei Zwerchgiebeln mit Satteldach muss die Dachneigung mindestens der des Hauptdaches entsprechen.

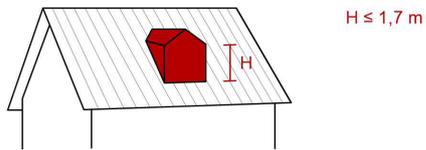
(6) Maße der Dachaufbauten bei Hauptbaukörpern

a) Gauben müssen folgende Abstände einhalten:

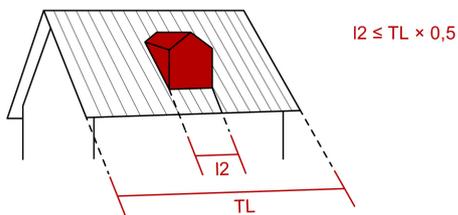
- mind. 1 m Abstand zur Giebelwand
- mind. 1 m Abstand zur Traufkante (gemessen entlang der Dachhaut + mind. 0,25 m Abstand vom Hausgrund, horizontal gemessen)
- mind. 1m Abstand zur Firstlinie (gemessen entlang der Dachhaut)
- Der Abstand zwischen Dachaufbauten muss mindesten ein Sparrenfeld (ca. 0,8 m) betragen



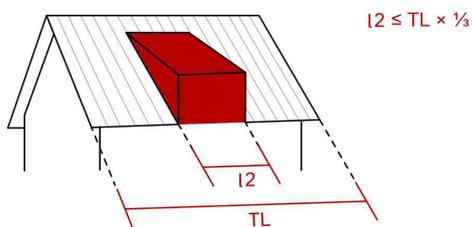
b) Gauben sind nur mit einer max. Traufhöhe von 1,70 m zulässig.



c) Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 50 % der Trauflänge nicht überschreiten.



d) Zwerchgiebel sind mit einer Länge von max. 1/3 der Trauflänge des Hauptbaukörpers zulässig.



(7) Farbe und Materialität von Dachaufbauten

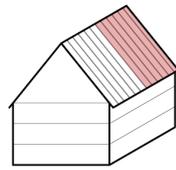
Farbe und Material der Dachdeckung des Dachaufbaus müssen bei Schleppegauben und Giebelgauben der des Hauptdaches entsprechen.

(8) Technische Anlagen

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht zulässig.

Antennen, Satellitenanlagen oder sonstige Technischen Anlagen auf dem Dach und auf Dachaufbauten sind bei giebelständigen Gebäuden in der vom öffentlichen Raum aus gesehenen vorderen Gebäudehälfte, bei traufständigen Gebäuden auf der vom öffentlichen Raum zugewandten Seite nicht zulässig. Dies gilt auch für Anlagen zum Kühlen, Wärmen, Be- und Entlüften, soweit keine

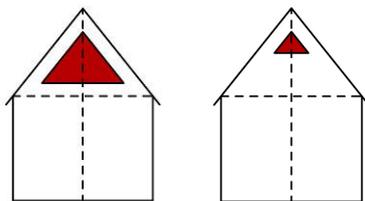
technischen Gründe dagegensprechen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenergie sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen.



§ 7 FASSADENGESTALTUNG

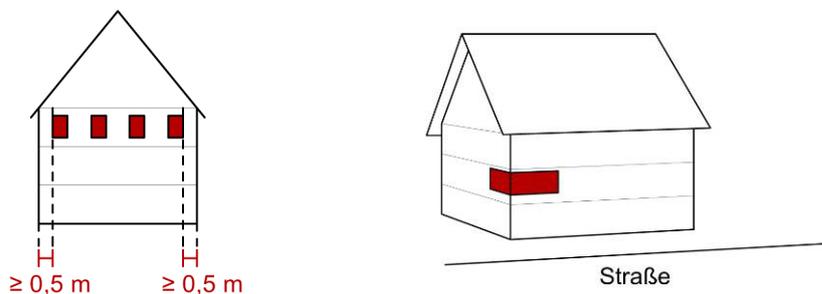
(1) Öffnungen

- a) Der geschlossene Wandanteil muss überwiegen.
- b) Es sind nur rechteckige Öffnungsformate zugelassen.
- c) Ausnahme hiervon sind symmetrische dreieckige Fensteröffnungen innerhalb des Giebelfeldes, jedoch nicht an der straßenzugewandten Seite. Diese müssen die gleichen Winkel wie das Giebelfeld aufweisen.



(2) Fensteranordnung

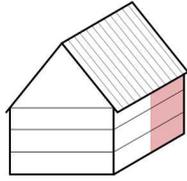
Die Fenster müssen einen Abstand von mind. 50 cm zur seitlichen Gebäudekante aufweisen oder über Eck greifend errichtet werden. Jedoch ist an straßenzugewandten Fassaden nur ein über Eck greifendes Fenster zulässig.



(3) Technische Anlagen

Antennen, Satellitenanlagen oder sonstige Technische Anlagen sind an straßenzugewandten Fassaden nicht zulässig. An den vom öffentlichen Raum aus gesehenen seitlichen Gebäudefassaden

sind sie in der vorderen Gebäudehälfte nicht zulässig. Dies gilt auch für Anlagen zum Kühlen, Wärmen, Be- und Entlüften, sowie für Anlagen zum Laden von elektrisch betriebenen Fahrzeugen, soweit keine technischen Gründe dagegensprechen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen.



Straße

§ 8 WERBEANLAGEN

(1) Je Unternehmen oder Institution ist maximal eine Werbeanlage der Eigenwerbung an der Stätte der Leistung und ein ergänzendes Firmenzeichen oder Logo der Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Bei Gebäuden, bei denen zwei Fassaden öffentlichen Straßen zugewandt sind (Eckgebäude), ist an der zweiten der Straße zugewandten Fassade eine weitere Werbeanlage an der Stätte der Leistung zulässig.

Unzulässig sind:

- a) Werbeanlagen in Form von Fahnen
- b) Fremdwerbeanlagen

(2) Von den insgesamt allgemein und ausnahmsweise zulässigen Werbeanlagen darf je Unternehmen oder Institution maximal eine Werbeanlage als freistehende Werbeanlage ausgeführt werden. Die freistehende Werbeanlage darf eine Höhe von 2,00 Meter ab der Geländeoberfläche und eine Breite von 1,00 Meter nicht überschreiten.

(3) Für Werbeanlagen an der Gebäudefassade gilt, dass diese auf die Gliederung der Fassade Rücksicht nehmen müssen. Fenster, Elemente der horizontalen Fassadengliederung und Fachwerkelemente dürfen durch Werbeanlagen nicht verdeckt werden. Abweichend davon dürfen Schaufenster mit Werbeanlagen beklebt werden (siehe § 8 (5)).

a) Werbeanlagen an der Gebäudefassade sind nur im Erdgeschossbereich und im Brüstungsbereich oberhalb des Erdgeschosses ab Oberkante Fenster zulässig.

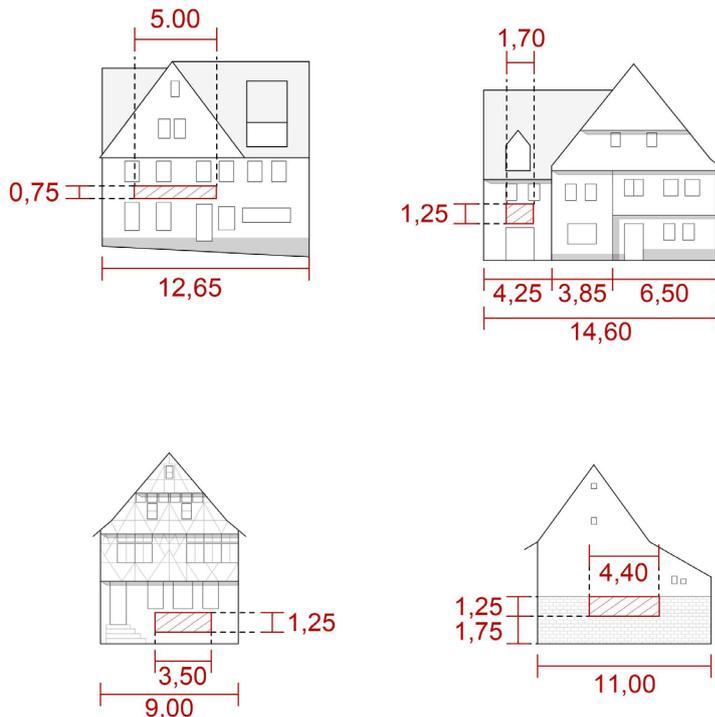
b) Sind im Erdgeschossbereich keine Fenster vorhanden, sind die Werbeanlagen ab einer Höhe von 1 m bis maximal 3,00 m über der Geländeoberfläche zulässig. Sie dürfen nicht zwischen Fenstern desselben Geschosses angebracht werden.

c) Bei Gebäuden mit Fassadenvor- oder Rücksprüngen zur horizontalen Fassadengliederung sind die Werbeanlagen nur bis zur Unterkante der Fassadenvor- oder Rücksprünge im Erdgeschossbereich zulässig.

d) Davon abweichend bleibt der historische Wirtshausausleger als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG am Gebäude Im Unterdorf 1 am derzeitigen Anbringungsort im 1. OG unterhalb der Traufe zulässig.

(4) In Summe dürfen die Werbeanlagen nicht mehr als 40 % der jeweiligen Fassadenlänge und 40 % der Fassadenhöhe in Anspruch nehmen jedoch darf die höchstzulässige Länge von 5,0 m und die höchstzulässige Höhe von 1,25 m nicht überschritten werden. Die Fassadenhöhe wird an der Traufhöhe oder am Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Oberkante Attika gemessen. Gebäudevor- und rücksprünge sind bei der Bemessung der Fassadenlänge zu berücksichtigen.

(5) Von Schaufenstern darf maximal 1/4 der Schaufensterfläche im oberen Bereich des Schaufensters mit Werbeanlagen beklebt werden.



(6) Unzulässig sind Werbeanlagen:

- a) auf oder an Dächern und solche, die über die Dachtraufe oder Attika hinausragen
- b) an Schornsteinen, an Balkonen und Einfriedungen
- c) mit grellem oder blendendem Licht, Lauf-, Wechsel und Blinklicht
- d) in Form von Skybeamer und Uplights
- e) in Form von Bildwänden mit wechselnder Bilddarstellung (z.B. Videowände und vergleichbare Formen)

§ 9 MATERIAL

(1) Fassadenmaterialien

Für die Fassaden sind folgende Materialien zulässig:

- a) Putze in glatter Oberflächenbehandlung, Sichtmauerwerk aus ortstypischem Naturstein und Holzverschalung für die Fassade
- b) Als sichtbare Konstruktionselemente (wie z.B. Fensterrahmen, Stützen, Fachwerk, Stahlträger etc.) sind Beton, Stahl und Holz zulässig.

(2) Dachdeckung bei Hauptbaukörpern

a) Als Dacheindeckung bei geneigten Dächern sind ausschließlich Dachziegel oder Betondachsteine, auch in Verbindung mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, zulässig. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.

§ 10 FARBE

(1) Fassadenfarbe

Für die Fassaden sind helle und gedeckte Farben zulässig. Bei allen Farbleihen von RAL D2 Design (von 000 bis 360) werden die Helligkeit und die Farbsättigung wie folgt geregelt:

- LL (Helligkeit): von 92 bis 80
- CC (Farbsättigungsgrad): von 00 bis 20

Ein RAL-Design-Farbcode (Regelung nach RAL D2 Design) ist in der Form HHH-LL-CC aufgebaut, wodurch er recht leicht erfassbar wird als Farbton - Helligkeit - Buntheit.

Z.B. eine RAL-Farbnummer „RAL 095 90 10“ bedeutet Farbton 095, Helligkeit 90 (Schwarz=0, Weiß=100) und Sättigungsgrad 10.

(2) Akzentfarbe

a) Bei architektonischen Elementen mit, max. Breite und Tiefe von 20 cm, (z.B. Fensterrahmen, Konstruktionselemente, Gliederungselemente) sind alle (nicht grelle) Farben zulässig.

b) Ausnahmsweise dürfen auch Fensterläden Akzentfarben bekommen. Diese sind in allen (nicht grellen) Farben zulässig.

c) Max. zwei Akzentfarben pro Fassade sind zulässig.

(3) Farbe der Dachdeckung

a) Als Dacheindeckung sind ausschließlich einfarbige Ziegeleindeckungen aus Dachziegeln in rot bis rotbraun und anthrazit zulässig.

b) Technische Anlagen wie Antennen, Satellitenanlagen oder sonstige Technische Anlagen sind in der Farbgebung des Daches bzw., bei Anordnung an der Fassade, an die Farbgebung der Fassade anzupassen.

§ 11 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

a) Zufahrten, Wege und Stellplätze

Zufahrten, Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

b) Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Gebäude

Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Gebäude, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Wege oder Terrassen benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als

Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Eine geringe Zahl von Pflanzen liegt in der Regel vor, wenn mit der bodengebundenen Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70% erreicht wird.

c) Müllbehältereinhausungen

Müllbehälterstandorte sind mit einem Sichtschutz bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zu versehen.

d) Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Vollflächige Einfriedungen sind nicht zulässig.

Hinweis zur Denkmalpflege

Alle Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale sind oder sich in der Umgebung von Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung befinden bzw. Bodeneingriffe innerhalb ausgewiesener Kulturdenkmal- und Verdachtsflächen (Prüffall) der Archäologie, sind nach dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg zu beurteilen. In solchen Fällen ist die rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zwingend. Grundsätzlich besteht an der Erhaltung der Kulturdenkmale aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 28 DSchG i. V. m. §§ 8 u. 15 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale bzw. archäologischen Prüffallflächen ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Eine Liste der eingetragenen Bau- und Kunstdenkmale sowie der Archäologischen Denkmale mit dem Stand vom 28.07.2022 ist der Begründung zu dieser Satzung angehängt (Anlage 2). Eine aktuelle Liste ist beim Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur einsehbar.

Für die Ausarbeitung der örtlichen Bauvorschriften:

Waiblingen, den 09.02.23

gez. Schienmann

.....
D. Schienmann, Bürgermeister
Dezernat III, Fachbereich Stadtplanung

Verfahrensvermerke:

Auslegungsbeschluss gem. § 78 Abs. 6 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	am	16.05.22
Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	02.06.22
Behördenbeteiligung gem. § 78 Abs. 6 LBO i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom	05.07.22
Auslegung gemäß § 78 Abs. 6 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	vom	20.06.22
	bis	20.07.22
erneuter Auslegungsbeschluss gem. § 78 Abs. 6 LBO i.V.m. § 4a Abs. 3 i.V. § 3 Abs. 2 BauGB	am	20.10.22
erneuter Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	27.10.22
erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom	-
erneute Auslegung gemäß § 78 Abs. 6 LBO i.V.m. § 4a Abs. 3 i.V. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	vom	07.11.22
	bis	18.11.22
Satzungsbeschluss gem. § 78 Abs. 6 LBO i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB	am	08.02.23
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 78 Abs. 6 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB	am	16.02.23
In Kraft treten	am	16.02.23

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Waiblingen übereinstimmen.

Waiblingen, den 09.02.23

gez. Schienmann
.....
D. Schienmann, Bürgermeister

ANLAGE 1: ABGRENZUNGSPLAN



Stand 24.03.22