

Stadt Waldshut-Tiengen

Stadtteil Waldshut

Gestaltungssatzung vom 19.12.1988, 1. Änderung am 21.09.1987,
2. Änderung am 26.02.1996, 3. Änderung am

INHALT

1. Vorwort
2. Begründung für die Gestaltungssatzung
3. Festlegung von Schutzbereichen
4. Baustrukturanalyse
5. Baustrukturanalyse
6. Fotodokumentation
7. Gestaltungssatzung
 - Teil I Sachlicher und räumlicher Gestaltungsbereich
 - Teil II Allgemeine Anforderungen
 - Teil III Besondere Anforderungen
 - Teil IV Werbeanlagen, Automaten
 - Teil V Verfahrensvorschriften
8. Schutzbereiche – Lageplan (Anlage I)
9. Solarkataster (Anlage II)
10. Farbenplan vom 17. Mai 1961 (Anlage III) –*Kann im Baurechtsamt eingesehen werden-*

... drum ist es ein werk der Pietät, aus jenen Zeiten • die Bilder herüber zu retten für die neue Zeit, die besser zu schätzen weiß, wie schön das alte Stadtbild war, als jene, die es im Unverstand zerstörte ..."

Josef Bieser, Waldshut: Bilder aus Waldshut

1. VORWORT (ursprünglicher Text)

Mit dem Beschluß einer Gestaltungssatzung bekundet die Stadt Waldshut den ihr städtebauliches Erbe zu schützen. Die Gestaltungssatzung hat den Zweck, für das Baugenehmigungsverfahren Kriterien festzulegen, mit denen bauliche Veränderungen einheitlich beurteilt werden können. Für den Bauherrn und Architekten soll die Gestaltungssatzung eine Orientierungshilfe und Entscheidungsgrundlage sein, mit der Neues in Altes situationsgerecht eingefügt werden kann.

2. BEGRÜNDUNG FÜR DIE GESTALTUNGSSATZUNG

Der Stadtkern von Waldshut ist im Erscheinungsbild seiner Bauformen weitgehend durch die Bautradition der vergangenen Jahrhunderte geprägt. Handwerkstradition und konstruktive Möglichkeiten vergangener Epochen haben zusammen mit der städtebaulichen Grundrißausbildung einen unverwechselbaren Ortscharakter geschaffen.

Obwohl die Baumeister der Vergangenheit nur eine beschränkte Anzahl von Materialien zur Verfügung hatten und ihr Gestaltungsspielraum durch konstruktive Möglichkeiten eingeengt war, schufen sie in der handwerklichen Tradition Gebäude, die trotz Addition und Wiederholung in ihrer Gesamtheit nie eintönig wirken. Die heutige Bautechnik ist nicht mehr den Zwängen vergangener Epochen unterworfen und eröffnet einen beliebigen Gestaltungsspielraum. Der Wegfall der alten Bindungen und das Ansteigen der wirtschaftlichen und sozialen Ansprüche begründen die Gefahr der Ortsbildzerstörung durch die Überlagerung der alten Baustrukturen mit neuen nicht adäquaten Architekturformen.

Um dieser Tendenz entgegen zu wirken, ist es notwendig, auf der Grundlage des § 3 LBO Baden-Württemberg gestalterische Bindungen zum Schutz des historischen Ortsbildes festzusetzen.

3. ALTE, (nicht mehr gültige) FESTLEGUNG VON SCHUTZBEREICHEN

Der historische Stadtbereich von Waldshut weist im wesentlichen zwei unterschiedliche Bereiche auf:

- den Kernbereich der Altstadt mit überwiegend mittelalterlich kleinstrukturierter Bebauung,
- die Randbereiche der Altstadt, die sich unmittelbar an den historischen Kern anschließen und das äußere Erscheinungsbild des zentralen Stadtbereiches beeinflussen.

Die Gestaltungssatzung trägt in ihren Aussagen und Festsetzungen diesen Gegebenheiten Rechnung und unterscheidet zwei Schutzbereiche (Abb. 1):

- Schutzbereich A schließt die historischen Straßenzüge ein, die sich zwischen Oberem und Unterem Tor erstrecken (Wallstraße, Kaiserstraße, Rheinstraße mit den dazwischen gespannten Gassen),
- Schutzbereich B umfaßt die Uferzone des Rheins, die Aue des Seltenbaches, die Zone zwischen der Altstadtbebauung an der Wallstraße und der Bundesstraße 34 sowie den Bereich vor dem Unterem Tor.

Entsprechend der stadthistorischen Bedeutung liegen die Schwerpunkte der gestalterischen Festsetzungen im Altstadtkern (Schutzbereich A).

4. BAUSTRUKTURANALYSE

Die Bustrukturanalyse dient der Ermittlung von Kriterien, nach denen Neu- und Umbaumaßnahmen innerhalb des historisch gewachsenen Stadtgefüges beurteilt werden können.

Grundlage für die Kriterien bildet der städtebaulich historische oder künstlerisch wertvolle alte Gebäudebestand.

Das komplexe System von Gestaltungsmerkmalen, das die ortsspezifischen Ortscharakteristika des Altstadtbereiches von Waldshut definiert, wird anhand folgender Merkmale analysiert:

- Gebäudebreite
- Fassadenproportion
- Verhältnis der Fenster- und Türöffnungen zur Fassadenfläche
- Fassadengliederung.

Diese Merkmale der Stadtgestalt werden in Häufigkeit, Dimensionen und nach Stufen struktureller Kontinuität oder Verschiedenartigkeit analysiert. Korrelationen der Merkmale auf der Grundlage von Gebäuderichtwerten sind dokumentiert, soweit aussagekräftige Ergebnisse erzielbar sind.

Gebäudebreiten werden im gesamten Altstadtbereich erfaßt, soweit es sich um Hauptgebäude der Altbausubstanz handelt. Für die Ermittlung der übrigen Gestaltmerkmale werden repräsentative Hausgruppen aus der Kaiser-, Rhein- und Wallstraße der Analyse unterzogen (Abb. 2). Die ausgewählten Fassadenabwicklungen in den beiden Nebenstraßen weisen in den Erdgeschoßzonen nicht so umfangreiche Veränderungen wie in der Kaiserstraße auf und sind daher für die Analyse des historischen Bestandes besonders geeignet.

4.1 GEBÄUDEBREITEN

Bei der Untersuchung der Baukörperbreiten kristallisieren sich vier typische Gebäudebreiten heraus (vgl. Abb.3):

	- 7,00 m
B	7,00 m - 10,50 m
C	10,50 m - 14,00 m
D	14,00 m - 20,00 m

Nach ihrer Häufigkeit verteilen sich die Gebäudebreiten auf die Richtwerte A bis D folgendermaßen:

Richtwert A	62,6 %
Richtwert B	23,8 %
Richtwert C	8,8 %
Richtwert D	4,8 %

Die Richtwerte treten in den Fassadenabwicklungen in charakteristischen Häufigkeiten und Folgen auf (Abb. 4).

Gebäude mit Richtwert A treten in einer Folge von maximal 11 Gebäuden auf. Die einzelnen Gebäude sind dabei klar ablesbar, sie unterscheiden sich mindestens in zwei der folgenden Elemente:

- Traufhöhen
- Dachformen und Dachaufbauten (insbesondere Hotzenlauben)
- Dachneigungen
- Fensterachsen
- Schmuckelemente der Fassaden wie Gesimse und Farbgebung

Gebäude der Richtwertgruppe B treten bis zu maximal vier Gebäuden in Folge auf. Gebäude der Richtwertgruppen C und D treten höchstens als Zweiergruppe auf, die nicht unmittelbar aufeinanderfolgen.

Die Ablesbarkeit der Gebäude in den Richtwertgruppen B, C und D ist durch die Unterscheidung von mindestens drei der oben genannten Gestaltungselementen gewährleistet. Zusätzlich differieren die Fassadenbreiten bei aufeinanderfolgenden Gebäuden der Richtwertgruppe C um mindestens 2 m, bei aufeinanderfolgenden Gebäuden der Richtwertgruppe D um mindestens 4 m.

Die Sequenz der Richtwertgruppen ist dadurch gekennzeichnet, daß auf eine Fassadenfolge, die sich aus den Richtwertgruppen B, C und D zusammensetzt, auf beiden Seiten in eine jeweils mindestens ebenso breite Fassadenfolge der Richtwertgruppe A eingebunden ist, die höchstens durch 2 Gebäude der Richtwertgruppe B unterbrochen wird.

Zusammenfassend ist festzuhalten, daß die Häufigkeit der Fassadenrichtwerte und ihr Mischungsverhältnis die Kleingliedrigkeit der Stadtstruktur von Waldshut deutlich anzeigen. Diese stadtgestalterische Vorgabe sollte bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen unbedingt Berücksichtigung finden.

4.2 PROPORTIONEN

Die Überlagerung der Fassadenrichtwerte A bis D mit den Verhältniszahlen aus Gebäudebreite und -höhe ergibt, daß ein direkter Zusammenhang zwischen Baukörperbreite und Fassadenproportion vorhanden ist.

Bei schmalen Gebäuden mit dem Richtwert A herrscht das Fassadenformat eines stehenden Rechteckes vor mit einem maximalen Seitenverhältnis von 1:2,9, während Gebäude mit dem Richtwert D ein liegendes Fassadenformat haben mit einem Seitenverhältnis zwischen 1:0,5 und 1:0,9. Gebäude mit dem Richtwert C weisen quadratische oder nahezu quadratische Fassadenformate auf. Die Gebäude der Richtwertgruppe B haben quadratisches Format oder das Format eines stehenden Rechteckes mit Seitenverhältnissen zwischen 1:1,0 und 1:1,9.

4.3 VERHÄLTNIS ÖFFNUNG - MASSE

In der Analyse der Fassadenöffnungen sind die Erdgeschoßzonen und die Obergeschosse jeweils gesondert berechnet, da die Erdgeschosse in erheblichem Maße nachträglichen Veränderungen unterzogen worden sind. Zusammengefaßte Durchschnittswerte besitzen daher nur geringen Vergleichbarkeitswert und geben den charakteristischen Eindruck der Altstadtfassaden nicht wieder.

Das Verhältnis von Öffnung - Masse ist berechnet aus der Summe der Fenster- und Türöffnungen bezogen auf die gesamte Fassadenfläche der Obergeschoß- bzw. der Erdgeschoßzone.

Die Analyse der Verhältniszahlen ergibt für die Obergeschosse der analysierten Fassadenabwicklungen werte zwischen 1:3,2 und 1:5,6, d.h. auf 1 qm Öffnungsfläche fallen 3,2 bzw. 5,6 qm Fassadenfläche, die die Öffnungsfläche einschließen. Vorherrschendes Fensterformat ist das stehende Rechteck.

In den Erdgeschoßzonen treten werte zwischen 1:1,1 und 1:4,6 auf. Die erhebliche Differenz dieser werte spiegelt das Maß der nachträglichen Eingriffe wieder. Vor allem in der Kaiserstraße sind die Erdgeschoßzonen durch den Einbau großflächiger Schaufenster weit geöffnet. Hier liegt das Verhältnis von Öffnung zur Fassadenfläche zwischen 1:1,1 und 1:2,7, wobei werte über 1:1,9 Ausnahmen darstellen. Die Fassaden sind also nahezu vollständig aufgebrochen. Dagegen sind die Erdgeschoßzonen in der Wall- und Rheinstraße weniger stark verändert. Sie geben noch den Eindruck der Geschlossenheit wieder. Die Verhältniszahlen in beiden Straßen liegen dementsprechend zwischen 1:2,4 und 1:4,6.

Festzuhalten ist, daß insbesondere in den Erdgeschoßzonen der Kaiserstraße durch weitere Öffnung der Fassaden der Eindruck des mittelalterlichen Stadtbildes gestört ist. Besonders störend ist, wenn auch das erste Obergeschoß durch großformatige Schaufenster aufgerissen ist. In den Erdgeschossen sind die Fassaden zum überwiegenden Teil von austauschbaren Formelementen beherrscht, die nicht imstande sind, das spezifische Bild des Altstadtbereiches von Waldshut zu unterstützen.

4.4 FENSTERACHSMASSE

Die Gliederung der Fassaden ist wesentlich durch die achsiale Anordnung ihrer Öffnungen bestimmt. Zum überwiegenden Teil sind die Obergeschosse symmetrisch oder nahezu symmetrisch zur Mittelachse der Gebäude gegliedert.

Die Achsmaße variieren im mittleren Feld der Fassaden zwischen 1,4 und 2,5 m, die äußeren Achsmaße zwischen 0,8 und 2,0 m. Die Achsmaße kennzeichnen die Kleinteiligkeit der Fassadenstruktur.

5. ZUR GESTALTUNG DES FREIRAUMES

Zur Wahrung und zur Hervorhebung des historischen Stadtbildes von Waldshut ist neben Festsetzungen für bauliche Anlagen ebenso der Gestaltung des Freiraumes wesentliche Bedeutung beizumessen.

Für den gestalterisch empfindlichen Altstadtbereich (Schutzbereich A) werden daher in Teil IV der Gestaltungssatzung Festsetzungen getroffen, nach denen die Gestaltung des öffentlichen Raumes und privater Hofflächen, die vom Straßenraum einsehbar sind, erfolgen soll. Durch die Verwendung von einheitlichen Vorgaben soll die Ensemblewirkung der Altstadt betont werden.

ENTWURF

Gestaltungssatzung

Stadt Waldshut-Tiengen Stadtteil Waldshut, 3. Änderung

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg –LBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) hat der Gemeinderat der Stadt Waldshut-Tiengen am folgende Satzung als örtliche Bauvorschrift zum Schutze der Altstadt und der Pflege des historischen Stadtbildes erlassen.

Teil I

Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich

§ 1 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Satzung ist bei baulichen Maßnahmen aller Art wie Neubauten, Wiederaufbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen, einschl. Farbgebung der Fassaden, Umbauten, Erweiterungen und Abbruch bestehender baulicher Anlagen anzuwenden. Die Regelungen gelten für bauliche Anlagen, Antennen, Bauteile, Bauzubehör, Anlagen der Außenwerbung und Freiraumgestaltung.

(2) Die Vorschriften dieser Satzung sind innerhalb ihres Geltungsbereiches ergänzend für Bebauungspläne anzuwenden, soweit diese keine abweichenden Regelungen enthalten.

(3) Unberührt bleiben die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes, des Straßenrechtes sowie des Straßenverkehrsrechtes.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die im Lageplan gekennzeichneten Schutzbereiche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage I).

(2) Für den Schutzbereich A gelten die Festsetzungen dieser Satzung uneingeschränkt.

Der Schutzbereich A (historischer Altstadt kern) ist begrenzt

im Norden durch die nördliche Bebauung der Wallstraße, einschl. der Wallgrabenseite und der Nordseite der katholischen Kirche,

im Osten durch die Bebauung der Marienstraße und des Johannesplatzes, einschl. der dem Seltenbach zugewandten Seite,

im Süden durch die südliche Bebauung der Rheinstraße und der

Bernhalde, einschl. der Rheinseite,
im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Lgb. –
Nr. 809; 137/2; die westliche Grundstücksgrenze des
Grundstückes Lgb. Nr. 182/1; 182; 137/4; 87.

(3) Für den Schutzbereich B (Erweiterter Altstadtbereich) gelten die
Festsetzungen von Teil II (Allgemeine Anforderungen) und Teil IV
(Werbeanlagen, Automaten und Antennen) und Teil V
(Verfahrensvorschriften usw.)

Der Schutzbereich B umschließt den Schutzbereich A und ist begrenzt

im Norden durch die Bundesstraße B 34 und das Bahngelände,
im Osten durch die Eisenbahnstraße und den Lgb. –Nr. 807/18; 807/3,
im Süden durch den Rheinweg,
im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke
Lgb. –Nr. 807; 809.

Teil II

Allgemeine Anforderungen (Schutzbereich A und B)

§ 3 Bewahrung der strukturellen Eigenart des Stadtbildes

(1) Bauwerke und Bauteile sind so auszuführen, dass die Eigenart des
Straßen- und Stadtbildes, die Raumfolge und Sichtbezüge nicht
beeinträchtigt werden. Maßgebend für die Eigenart des Straßen- und
Stadtbildes ist der in der Baustrukturanalyse festgehaltene historische
Bestand mit seinen darin beschriebenen Merkmalen. Die Baustrukturanalyse
vom April 1980 ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Gegen Abs. 1 wird insbesondere verstoßen:

a) wenn Baukörper in Stellung und Dimension nicht der vorhandenen Stadt-
und Gebäudestruktur entsprechen,

b) wenn Öffnungen wie Schaufenster, Fenster, Tor- und Türöffnungen
vorgesehen werden, ohne die Konstruktionsstruktur und das vorgegebene
Verhältnis von Öffnungen und Fläche zu berücksichtigen,

c) wenn Dachflächen eine andere Neigung erhalten, als durch die
historische Umgebung vorgegeben ist,

d) wenn Dachaufbauten oder Einschnitte das Erscheinungsbild der Gebäude
beeinträchtigen,

e) bei der Verwendung von Werkstoffen, die in ihrer Erscheinung nicht den
überlieferten Baustoffen entsprechen und dadurch das Erscheinungsbild von
Gebäuden oder die Eigenart des Straßenbildes beeinträchtigen (z.B.
glänzende Metalle, Kunststoffe, großflächige Platten, polierte Platten,
Keramik- und Asbestzementplatten, Glasbausteine usw.)

(3) Bei Kulturdenkmälern und in der Umgebung von Kulturdenkmälern von
besonderer Bedeutung können erhöhte Gestaltungsanforderungen an
Bauwerke und Bauteile gestellt werden, d.h. Anforderungen die über die
Festsetzungen der Gestaltungssatzung hinausgehen können.

§ 4 Sicherung des Außenbildes der historischen Altstadt

(1) Wesentliche Blickbeziehungen auf die dominanten Sichtmarken (Türme, Mauern) der Altstadt dürfen weder durch Bebauung noch großflächige Beschilderungen gestört werden.

(2) Das Rheinufer im Bereich vor der historischen Altstadt soll von Störungen durch bauliche Anlagen frei gehalten werden.

(3) Bei der farblichen Gestaltung von Gebäuden gilt folgendes:

1. Bei denkmalgeschützten Gebäuden gilt der historische Befund.
2. Für die Gebäude der Kaiserstraße wird der Farbenplan empfohlen. Der Farbenplan vom 17. Mai 1961 ist dabei zugrunde zu legen (Anlage III).
3. Die farbliche Gestaltung von Gebäuden ist mit der Stadt (Untere Denkmalschutzbehörde, Baurechtsamt) abzustimmen. Hierbei ist Rücksicht auf die Gesamtwirkung der Umgebung zu nehmen. Baukörper verschiedener Flurstücke müssen farblich voneinander abgesetzt werden, so dass der Einzelhauscharakter erhalten bleibt.

Teil III

Besondere Anforderungen (Schutzbereich A)

§ 5 Schutz der vorhandenen Gebäudestellung und Baukörpergliederung im historischen Altstadt kern

(1) Historische Baufluchten sind zu erhalten, soweit die Rücksicht auf den in der Umgebung vorhandenen Baubestand dies erfordert.

(2) Arkaden oder zurückgesetzte Fassaden im Erdgeschoßbereich sind mit Ausnahme der Haus- und Ladeneingänge nicht zulässig.

§ 6 Gliederung der Fassadenabwicklung

(1) Die Fassadenabwicklungen sind so zu gliedern, dass jedes Gebäude ablesbar ist. Die Fassade eines Gebäudes hat sich zugleich in die Folge der benachbarten Fassaden gestalterisch so einzufügen, dass sie den Gesamteindruck nicht beeinträchtigt. Mehrere Einzelkörper dürfen gestalterisch weder in der Fassade noch im Dach zusammengezogen werden. Tritt an die Stelle mehrerer Gebäude ein Neubau, so ist die Gebäudefront entsprechend der früheren Aufteilung bzw. des historischen Grundstückmaßstabs aufzugliedern.

(2) Die Fassadenabwicklungen sind durch folgende Gestaltungselemente zu gliedern:

- Fassadenbreiten
- Dachformen
- Dachneigungen
- Traufhöhen
- Fensterachsen
- Farbgebung

(3) Die Gliederung der Fassadenabwicklungen hat nach Maßgabe der Fassadenrichtwertgruppen zu erfolgen (s. Baustrukturanalyse). Die Fassadenrichtwertgruppen sind durch folgende Fassadenbreiten bestimmt:

Richtwertgruppe A	-	7,00 m
Richtwertgruppe B	7,00	- 10,50 m
Richtwertgruppe C	10,50	- 14,00 m
Richtwertgruppe D	14,00	- 20,00 m

(4) Fassaden, die eine Breite von 20,00 m überschreiten, sind so zu gliedern, dass sie den Festsetzungen der Absätze 1 bis 3 entsprechen,

(5) Gebäude mit Fassaden gleicher Richtwertgruppen dürfen unmittelbar unter folgenden Voraussetzungen aufeinander folgen:

- a) Bei Richtwertgruppe A, wenn sich die Fassaden in mindestens zwei Gestaltungselementen des Abs. 2 unterscheiden;
- b) Bei Richtwertgruppe B, wenn sich die Fassaden in mindestens drei Gestaltungselementen des Abs. 2 unterscheiden und es sich um nicht mehr als 4 Gebäude handelt;
- c) Bei Richtwertgruppe C, wenn sich die Fassade in mindestens drei Gestaltungselementen des Abs. 2 unterscheidet und es sich um höchstens zwei Gebäude handelt.

Gebäude mit Fassaden der Richtwertgruppe D dürfen nicht aufeinanderfolgen.

§ 7 Festlegung der Traufhöhen

(1) Die Traufhöhe von Neubauten und Umbauten hat sich am Bestand in der Nachbarschaft zu orientieren. Die zulässige Geschosßzahl ist im Bebauungsplan festgelegt. Die Traufhöhe ist die Oberkante vorhandenes Gelände bzw. genehmigter Geländeänderung bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante oberster Dachbelag.

(2) Folgen Gebäude der Richtwertgruppe A aufeinander, so dürfen nur drei Gebäude in Folge die gleiche Traufhöhe aufweisen.

(3) Folgen Gebäude anderer Richtwertgruppen aufeinander, so müssen sie unterschiedliche Traufhöhen aufweisen.

Der Unterschied zwischen den Traufhöhen benachbarter Gebäude hat bei gleicher Geschosßzahl zwischen 0,3 und 1,0 Meter zu betragen.

(4) Bei Gebäuden mit unterschiedlichen Geschossen darf der Firsthöhenunterschied 3,0 m nicht überschreiten.

§ 8 Dachform und Dachneigung

(1) Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach als Steildach mit mittigem First. Dachneigungswinkel unter 30° sind nicht zulässig.

(2) Walm-, Krüppelwalm- oder Zwerchdächer sind als ortstypische Dachformen zulässig. Andere Dachformen sind nur zulässig, wenn sie sich mit ihrer direkten Umgebung und gestalterischen Einklang bringen lassen.

(3) Die Dachdeckung einschließlich der Dachaufbauten hat sich in Form, Werkstoff und Farbe den historischen Deckungsarten anzupassen. Glänzende oder glasierten Dachziegel sind unzulässig.

(4) Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp- und Reitergaupen zulässig. Sie sind als Einzelgaupen mit einer maximalen Breite von 1,8 Metern zulässig. Um die Geschlossenheit der Dachfläche zu bewahren, sind

Dachaufbauten (in der Summe ihrer Breite) nur über die Hälfte der Gebäudeseite (Trauflänge) zulässig.

Mit der Gaube muss vom Ortgang ein Abstand von mindestens 1,25 Metern eingehalten werden. Der Abstand zwischen den Gauben hat mindestens 1,0 Meter zu betragen. Der Abstand des Ansatzes der Gaube zum First muss mindestens 2,0 m betragen. Die maximale Höhe der Dachgaube, gemessen von Oberkante Hauptdach zu Oberkante Gaube, darf maximal 1,30 m betragen.

Die ortstypischen Aufzugsgauppen (Hotzengaugen und Gugghürle) sind zu erhalten und im Falle eines Neubaus oder Umbaus wieder zu errichten.

(5) Vorhandene Zwerchdächer sind in ihrer vollen Ausladung zu erhalten.

Neubauten, die anstelle von Gebäuden mit Zwerchdächern errichtet werden, müssen dieses Architekturelement wieder aufnehmen. Die Ausladung hat der Vorgabe zu entsprechen.

(6) Die Gauppen müssen entsprechend dem Material des Daches eingedeckt werden. (Satz zwei entfällt)

(7) Durch die Anordnung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten dürfen Firstlinien nicht unterbrochen oder aufgelöst werden.

(8) Dacheinschnitte (Negativgauppen) sind zulässig, wenn sie das Fernbild der Stadt nicht beeinträchtigen und vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind und eine Breite von 3 Metern nicht überschreiten.

Bei einsehbaren Dachflächen sind Dacheinschnitte nur vor Gauppen zulässig, wenn die Gauppenbreite (§ 8 (4)) nicht überschritten wird.

Dachlegefenster dürfen eine Glasfläche von 0,6 m² nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Dachlegefenstern (vertikal und horizontal) muss mindestens 2,0 m betragen.

Die notwendige Brüstungshöhe ist durch die Fortführung der Dachfläche auszubilden.

(9) Auskragende Dachgesimse sind der historischen Detailausbildung entsprechend zu erhalten und im Falle eines Neu- oder Umbaus wieder zu errichten. Die Untersichten sind in waagerechter oder Hohlkehlforn zu verkleiden.

Es sind Hängerinnen auszubilden.

(10) Die unterschiedliche Intensität der Schmuckformen der Dachgesimse in der Kaiser-, Wall-, und Rheinstraße soll berücksichtigt werden.

(11) Dachgesimse müssen mindestens 0,80 m über die Fassade vorspringen.

(12) Für die Erstellung von photovoltaischen und thermischen Anlagen zur Solarnutzung ist das *Solarkataster* anzuwenden. Das Solarkataster vom ist dabei Bestandteil der Gestaltungssatzung (Anlage 2).

§ 9 Fassadengliederung

(1) Die Gliederung der Fassaden ist der vorhandenen Struktur anzupassen (s. Baustrukturanalyse). Ein vertikales Fensterachsmaß von 2,5 Metern darf in den Obergeschossen nicht überschritten werden.

(2) Fensterklappläden sind zu erhalten. Im Falle eines Neu- oder Umbaus sind Klappläden wieder anzubringen.

(3) Rolladenkästen sind so anzubringen, dass sie nach außen nicht in Erscheinung treten.

(4) In den Obergeschossen sind nur Einzelfenster zulässig. Dabei ist entsprechend der historischen Bauweise eine kleinmaßstäbliche Fassadengliederung durch Reihung der Fenster in Form stehender Rechtecke einzuhalten. Sie dürfen die gegebenen Maßstäbe und Proportionen der einzelnen Baukörper und ihrer Nebengebäude nicht beeinträchtigen. Die Glasflächen sind durch glasteilende Sprossen so zu unterteilen, dass kleine Teilflächen entstehen.

Bei Gebäuden, die **keine** Kulturdenkmale sind, ist eine Unterteilung auch durch aufgeklebte Sprossen zulässig.

Fenster müssen nach außen mehrflügelig in erscheinen; entsprechend der historischen Vorgabe soll die Unterteilung der Glasflächen in liegende Rechtecke erhalten bleiben. Fensterrahmen sollen in Holz oder anderen Materialien in holzähnlicher Profilierung oder Oberflächenstruktur ausgeführt werden, glänzend eloxierte Aluminiumfenster sind unzulässig.

(5) Schaufenster sind nur in der Erdgeschoßzone zulässig. Schaufenster dürfen eine Breite von 4 Metern nicht überschreiten. Folgen mehrere Schaufenster oder andere Öffnungen aufeinander, so sind sie durch Pfeiler zu unterbrechen. Öffnbare Glasteilelemente bis max. 4,00 m Breite können im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

Schaufensterachsen und Teilungen müssen auf die Fassadengliederung des Gebäudes Rücksicht nehmen. Die Tragkonstruktion ist vor der Glasscheibe sichtbar zu lassen. Diese Pfeiler oder Wandscheiben müssen in der Flucht eine Stärke von min. 40 cm aufweisen. Ausnahmen sind zulässig.

An der Gebäudeecke und am Gebäudestoß müssen in der Regel pro Gebäudeseite bzw. pro Wandpfeiler von 0,80 m Breite erhalten bleiben. Ausnahmen sind zulässig. Wenn die darüber liegende Wandfläche zwischen Fenster und Gebäudekante ein geringes aufweist, kann der Pfeiler im Erdgeschoss auf das gleiche Maß reduziert werden.

Schaufenster sind in der Fassadenfront mit einem massiven Sockel von mindestens 30 cm Höhe im Mittel zu versehen. Ausgenommen sind Öffnungen mit offenbaren Glasteilelementen bis max. 4,00 m Breite. Bei solchen muss der Fensterrahmen unten mindestens 30 cm hoch sein.

Werden Erdgeschossräume mehrerer Gebäude in ihrer Nutzung zusammengefasst, so ist auch beim Einbau von Schaufenstern der Gebäudestoß konstruktiv sichtbar zu lassen.

(6) Kragplatten und Vordächer sind unzulässig.

(7) Als Sonnenschutzrichtungen sind nur bewegliche Markisen zulässig, die sich harmonisch in die Fassade einfügen, insbesondere Gliederung, Größe und Farbe der Fassade berücksichtigen.

(8) Markisen und ihre Seitenteile dürfen nicht als Werbeträger verwendet werden.

(9) Schaukästen und Vitrinen sind an oder vor der Fassade nicht zulässig, sie dürfen nur in Gebäudenischen und Passagen angebracht werden. Hiervon ausgenommen sind Aushängkästen von gastronomischen Betrieben bis zu einer Größe von 50 auf 50 cm und einer Tiefe von 10 cm.

§ 10 Fassadengestaltung, Material und Farbe

(1) Obergeschosse und Erdgeschoß sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

(2) Bei Gebäuden, deren Erdgeschosse Sockelcharakter besitzen, dürfen die Brüstungen des ersten Obergeschosses und Geschoßgesims gestalterisch nicht in die Erdgeschoßzone einbezogen werden.

(3) Fassadenflächen sind zu verputzen oder mit einer putzähnlichen Oberflächenstruktur zu versehen, historisches Sichtfachwerk ist zu erhalten. Der Putz soll im Erscheinungsbild den traditionellen Putzweisen entsprechen. Strukturputze sind unzulässig.

(4) Natursteingewände und Stuckgliederungen sowie Fassadenmalerei sind zu erhalten.

(5) Gebäude, die architektonisch eine Einheit darstellen, aber in mehrere Eigentumsteile zerfallen, sind in Farbgebung, Material und Proportionen einheitlich zu behandeln.

(6) Die ortstypischen Holzlauben der Wallstraßennordseite sind zu erhalten und im Rahmen des Bebauungsplanes zulässig.

(7) Nicht zulässig sind Balkone, Loggien, Erker und Fassadenvorsprünge.

§ 11 Außengeräte zur Wärme- und Kälteerzeugung

Außen montierte Anlagen von Wärmepumpen, Lüftungen, Klimageräten und ähnliche Anlagen sind grundsätzlich nicht zugelassen. Sie können ausnahmsweise an Stellen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind, zugelassen werden.

Teil IV

Werbeanlagen, Automaten, Antennen (Schutzbereich A und B) erhält folgende Fassung

§ 12 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu gehören vor allem Schilder, sonstige Anschläge, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen sowie für Anschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. Werbeanlagen und Automaten müssen sich nach Größe, Form und Farbgebung in die Umgebung und in die Fassadengliederung einfügen. Sie dürfen weder bauliche Anlagen, noch das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild verunstalten.

§ 13 Automaten und Werbeanlagen (Schutzbereich A und B)

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind folgende Werbeanlagen als Eigenreklame an der Stätte der Leistung zulässig:

- a) Beschriftungen in Einzelbuchstaben und Schriftbändern, soweit eine Beschriftung in Einzelbuchstaben nicht möglich ist. Sie dürfen nicht höher als 60% des Abstandes zwischen der Sturzunterkante des Erdgeschosses und der Unterkante der Fensterbank des 1. Obergeschosses sein, höchstens jedoch 50 cm. Der Schriftabstand zur Sturzunterkante des Erdgeschosses und zur Unterkante der

Fensterbank des 1. Obergeschosses muss mindestens 15 cm betragen.

- b) Beleuchtete Beschriftungen nach Ziffer a). Die Beleuchtung der Werbeanlage mit Wechselschaltung, bewegtem Licht sowie Lauf-, Wechsel- oder Blinkschaltung ist unzulässig. Es dürfen nur Schrift, Zeichen und Symbole, nicht aber der Schriftgrund mit verdeckter weißer Lichtquelle hinterleuchtet sein. Bei einzeln angebrachten Buchstaben ist auch eine nach hinten abstrahlende Beleuchtung (Schattenschrift) zulässig. Durchleuchtete Glastransparente sind nicht zulässig.
- c) Beschriftungen und Bemalungen der Hauswand im Bereich des 1. Obergeschosses und darüber, jedoch nur dann. Wenn sie mit der Tradition des Hauses in Verbindung stehen (Hauszeichen etc.) und der Gestaltung der Fassade Rechnung tragen.
- d) Unbeleuchtete Vorstehschilder mit handgeschmiedetem Ausleger oder gleichartiger Ausführung mit einem Mindestabstand von 0,70 m von der Fahrbahnkante, einer Ausladung von höchstens 1 m und einer geschlossenen Fläche von höchstens 0,50 m². Die Unterkante des Schildes muss mindestens 3 m über dem Gehweg oder mindestens 4 m über der Fahrbahn liegen.
- e) Sonstige Werbeanlagen bis 0,3 m² im Bereich des Erdgeschosses. Es ist pro Geschäft, Praxis etc. und pro Gebäudeseite nur eine Werbeanlage in der genannten Größe zulässig.

(2) Warenautomaten und Schaukästen sind in und an zurücktretenden Bauteilen (Durchgängen, Ladeneingängen u.a.) zulässig

(3) Bildschirme im Schaufenster sind bis zu einer maximalen Größe von 40 Zoll (Bild diagonale 102 cm) zulässig. Die Anzahl ist auf einen Monitor pro Ladengeschäft zu begrenzen.

(4) Fensterflächen dürfen nicht als Werbeträger beklebt oder angestrichen werden. Schaufensterflächen dürfen höchstens zu 1/5 ihrer Fläche als Werbeträger dienen, beklebt oder angestrichen werden.

(5) Die Festsetzungen dieser Satzung gelten nicht für Werbeanlagen, die anlässlich der Bundestags-, Landtags- oder Kommunalwahlen angebracht werden.

(6) Bei zeitlich begrenzten Sonderveranstaltungen können Werbeanlagen an der Stätte der Leistung als Attrappen, Spannbänder und Fahnen für die Dauer der Veranstaltung, längstens aber für einen Monat abweichend von § 12 dieser Satzung zugelassen werden.

(7) Schaukästen nach § 12 Ziffer e) können für Fremdreklame zugelassen werden.

§ 14 Antennen

(1) Antennen, Satellitenempfangsanlagen und Funkmasten sind auf den, vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbaren Dachflächen und Fassaden zu errichten. Sie müssen sich den vorhandenen Farben und baulichen Besonderheiten der Gebäude und der Umgebung anpassen.

(2) Die Verlegung von Leitungen auf der Fassade ist unzulässig. Blitzschutzanlagen sind ausgenommen.

Teil V

Verfahrensvorschriften

§ 15 Einführung des Kenntnisgabeverfahrens

Gem. § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO wird im Geltungsbereich dieser Satzung für folgende Bauvorhaben bzw. für alle Veränderungen der äußeren Gestalt, die auf das Erscheinungsbild von Einfluss sind und die nach § 50 LBO eigentlich verfahrensfrei sind, das Kenntnisgabeverfahren eingeführt:

- Vorhaben,
- Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen,
- Öffnungen in Außenwänden und Dächern von Wohngebäuden und Wohnungen,
- Außenwandverkleidungen, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen,
- Bedachungen,
- Garagen einschließlich überdachter Stellplätze,
- Stellplätze,
- Einhausungen für Müllbehälter,
- Gewächshäuser,
- Gebäude für die Wasserwirtschaft, das Fernmeldewesen oder für die öffentliche Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Gas, Öl, oder Wärme,
- Wärmepumpen,
- Leitungen aller Art sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge,
- Behälter und Tanks,
- Wasserbecken,
- Pergolen,
- Automaten und Schaukästen,
- Fahrradabstellanlagen,
- Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Stützmauern,
- Ausstellungs-, Abstell- und Lagerplätze,
- Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf oder an Gebäuden sowie eine damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Gebäude,
- Masten, Antennenanlagen und Windenergieanlagen,
- Einfriedungen,
- Werbeanlagen.

Die Durchführung einer Nachbarbeteiligung im Rahmen dieses Kenntnisgabeverfahrens ist entbehrlich.

§ 16 Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

Für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen gelten die Voraussetzungen des § 56 Landesbauordnung (LBO). Zuständig zur Erteilung von Befreiungen, für Abweichungen und Ausnahmen ist die Baurechtsbehörde.

§ 17 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung sind Ordnungswidrigkeiten i. S. v. § 75 Abs. 3 LBO. Sie können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit Geldbußen bis zu 100.000,00 € geahndet werden.

§ 18 Inkrafttreten

1. Die geänderte Satzung tritt mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.
2. Gleichzeitig tritt die bisherige Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern von Waldshut, rechtskräftig seit 26.02.1996 außer Kraft.

Die 2. Änderung der Gestaltungssatzung besteht aus folgenden Teilen:

- Satzungstext vom 06.02.2025
- Anlage 1: Lageplan vom 06.02.2025 mit der Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung
- Anlage 2: Solarkataster
- Anlage 3: Farbenplan (Kann im Baurechtsamt eingesehen werden)

Der Oberbürgermeister

Waldshut-Tiengen, den

