



## 1. Vorwort

Der Gemeinderat der Stadt Vaihingen an der Enz hat am 13.01.1982 die „Gestaltungssatzung für den Stadtkern“ von Vaihingen beschlossen (Genehmigungserlass Regierungspräsidium Stuttgart: 19.01.1983; in Kraft getreten: 04.02.1983).

Mit der 1. Änderung der Gestaltungssatzung wurde der Geltungsbereich erweitert (Gemeinderatsbeschluss: 06.09.1998; Genehmigungserlass Regierungspräsidium Stuttgart: 23.02.1990; in Kraft getreten: 09.03.1990).

Der 2. Änderung der Gestaltungssatzung sind wieder intensive Diskussionen in den Fraktionen, der Verwaltung, dem Gemeinderat und in der Bevölkerung vorausgegangen. Das Ziel der Satzung ist dabei das Gleiche geblieben, nämlich die Sicherung und Erhaltung des in Jahrhunderten gewachsenen Stadtbildes für seine Bürger und alle Besucher der Stadt. Befürchtungen um die Wohnattraktivität in der Altstadt gaben den Anlass für das Verfahren. Ein weiteres Anliegen war die Stärkung von modern und wirtschaftlich sich präsentierenden Gewerbetreibenden.

Mit dieser 2. Änderung werden die seitherigen Regelungen nicht über den Haufen geworfen. Sie werden aber nach jetzt über 25 Jahren „*punktuell*“ fortgeschrieben und ergänzt. Der Geltungsbereich der Satzung ist gestrafft. Periphere Bereiche der Altstadt sind herausgenommen. Mit unterstützenden Skizzen, Fotos und erläuternden Texten ist der Satzungstext jetzt verständlicher.

Die Begründung von 1982 besitzt damit weiterhin grundsätzliche Gültigkeit. Diese Begründung wird im Anschluss wiedergegeben.

## 2. Wesentliche Änderungen der Gestaltungssatzung mit der 2. Änderung

### 2.1 Geltungsbereich

- Periphere Bereiche wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Dies sind die Flächen südlich vom Mühlkanal (Köpfwiesen) und östlich der Gerberstraße und Frankstraße. Die Satzung und damit die Vorgaben für den Bürger werden damit weiter auf den Kernbereich der historischen Altstadt beschränkt.

### 2.2 Allgemeine Anforderungen an die Altstadt

- Keine Änderungen.

### 2.2 Gebäudeproportionen und Fassadengliederungen

- Doppelfenster sind in die Definition zulässiger Fenster aufgenommen (Addition von 2 Einzelfenstern).
- Rollläden und Außenjalousien sind nur noch unzulässig, soweit von öffentlicher Fläche einsehbar.
- Vordächer entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind jetzt bis 0,5 m Tiefe zulässig.

### 2.3 Erhaltung der Dachlandschaft

- Die Abstands- und Größenvorgaben für Gauben (Gaubenhöhe, Giebelabstand) wurden großzügiger gefasst. Ein Mindestabstand zwischen zwei Gauben wurde neu aufgenommen. Die Zulässigkeit von Doppelfenstergauben wurde definiert.
- Die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern wurde großzügiger und exakter definiert.

### 2.4 Baustoffe und Farbgebung

- Überarbeitung der Farbkartei mit jetzt mehr helleren Farben.

### 2.5 Werbeanlagen, Automaten und Markisen

- Ausnahmedefinition von temporär zulässiger Großflächenwerbung.
- Anhebung der zulässigen Größe und Farbigkeit bei Werbeanlagen.
- Aufnahme von vertikal ausgerichteter Werbung (senkrecht untereinander gesetzte Schriften) in die Satzung.

### 2.6 Genehmigungspflicht / Befreiungen und Ausnahmen / Bestandteile der Satzung / Ordnungswidrigkeiten / Inkrafttreten / Verfahrensvermerke

- Anhebung der Genehmigungspflicht für Werbeanlagen auf 0,5 m<sup>2</sup>.
- Anpassung an geänderte Rechtslagen und Neufassung der Satzung.

## 3. Begründung zur Gestaltungssatzung von 1982

### ***Sinn und Zweck der Stadtbildgestaltung und der Stadtbildpflege***

*Eine Stadt muss, will sie mehr sein als eine zufällige Ansammlung von Häusern, darauf bedacht sein, ein charakteristisches Erscheinungsbild zu gestalten, das ihr in den Augen ihrer Bürger, aber auch der Besucher, einen unverwechselbaren Ausdruck verleiht, der es angenehm macht, hier zu wohnen, zu arbeiten oder einzukaufen. Bauleitpläne haben nach § 1 Abs. 6 BBauG auch der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu dienen (heute Baugesetzbuch - § 1 Abs. 6 BauGB). Und in § 16 Abs. 2 der Landesbauordnung (heute § 11 Abs. 1) wird bestimmt, dass bauliche Anlagen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung beeinträchtigen dürfen, und dass auf Baudenkmale und auf die erhaltenswerte Eigenart der Umgebung Rücksicht zu nehmen ist.*

### ***Die historische und künstlerische Bedeutung des Stadtbildes***

*Im Fall des Stadtkerns von Vaihingen ist die Aufgabe gestellt, ein in Jahrhunderten gewachsenes Stadtbild von historischer und künstlerischer Bedeutung zu erhalten und zu pflegen.*

*Über die stadt- und baugeschichtliche Entwicklung gibt der städtebauliche Rahmenplan „Erhaltende Stadtkernerneuerung Vaihingen an der Enz“ von 1974 Auskunft. Darüber hinaus liegt eine stadtgestalterische Analyse zur Maßstäblichkeit der Gebäude (Gebäudebreite, -höhe, Dachneigung, Dachform) vor.*

*In diesem Stadtbild, das sich einprägsam darstellt, verkörpert sich die Geschichte der Stadt und ihrer Bürgerschaft; es ist zum Wahrzeichen der Stadt geworden. Es hat damit auch eine nicht zu unterschätzende Bedeutung für die heutige Stadt.*

### **Gefahr durch Einzelmaßnahmen**

*Die Gefahr besteht, dass dieses wertvolle Stadtbild durch viele unbedachte Einzelmaßnahmen bei den erforderlichen Verbesserungen, Erneuerungen, Um- und Ausbauten der Gebäude gestört und dadurch im Laufe der Jahre zerstört wird. Deshalb ist es nicht nur gerechtfertigt, sondern geradezu notwendig, die vorhandenen architektonischen und städtebaulichen Werte zu erkennen und durch eine Ortsbausatzung zu schützen.*

*Auch ist z. B. der angebliche bauphysikalische Sinn von Verkleidungen nicht immer gegeben, er kann sogar ins Gegenteil verkehren, wenn hinter Abdeckungen, Fäulnis und Schädlinge unbemerkt wirken.*

*Das Bild der Altstadt wird geprägt durch mehrere Faktoren unterschiedlicher Art und Wertigkeit, die aber erst im Zusammenwirken die wertvolle städtebauliche Struktur ergeben.*

#### 1. Städtebauliche Komposition

*Die Art, wie die einzelnen Häuser nebeneinander oder einander gegenüberstehen –ob in einer Flucht, gestaffelt- vor- oder zurückspringend– bildet den Charakter des Straßenraums mit seinen Verengungen oder Erweiterung durch die häufig der Blick auf einen besonderen Punkt gelenkt wird. Veränderungen in der Straßenflucht, vor allem Verbreiterungen oder Begradigungen, können lebendige und abwechslungsreiche Raumfolge erheblich stören.*

#### 2. Baudenkmäler

*Ersatzbauten haben sich in Maßstab, Proportion, Material und in der Ausbildung von Details in den durch die Satzung definierten altstadtgemäßen Rahmen einzufügen.*

#### 3. Das Haus als Element des Stadtbildes

*Das wichtigste Element dieser Struktur ist das einzelne Haus mit folgenden typischen Werten:*

*Höhe: 2 – 3 Vollgeschosse*  
*Dach: Satteldächer (oft mit Krüppelwalm) über 45° Dachneigung*  
*Ziegeldeckung Biberschwanz*  
*Fassaden: Einzelfenster stehendes Rechteck und Fensterbänder aus Einzelfenstern mit Klappläden*  
*Oberfläche: Putz, farbig gestrichen oder Fachwerk.*

*Wesentliche Abweichungen von diesen noch heute überwiegend vorhandenen Werten, auch bei einem einzelnen Haus, würden das Stadtbild stark verändern und seinen Charakter negativ beeinflussen, weshalb die Satzung Festsetzungen zur Erhaltung dieser wichtigen Strukturmerkmale enthält.*

#### 4. Fassadenproportionen

*Der Ausdruck des einzelnen Hauses wird aber auch durch die Proportionen seiner Fassade bestimmt. Die alten Fachwerkhäuser (verputzt oder unverputzt) haben durchweg Fensterreihen, gebildet durch Einzelfenster die durch Fensterläden miteinander verbunden werden. Dadurch entsteht eine horizontale Struktur der Fassaden, oft noch durch geschossweise Vorsprünge unterstrichen.*

*Werden, wie das bereits gemacht wurde, bei Renovierungen die Fensterläden einfach weggelassen oder durch Jalousien ersetzt, so verliert die Fassade, in der die Fenster dann zu klein erscheinen und verloren wirken, ihren Charakter, sie wirkt langweilig oder nackt. Deshalb wird in § 3 Ziffer 6 die Beibehaltung der Fensterläden vorgeschrieben, falls nicht eine ganz neue, in sich dann wieder harmonisch proportionierte Fassade geschaffen wird.*

#### 5. Schaufenster und Werbeanlagen

*Für die Erdgeschosszone sind Ausnahmen zulässig in Verbindung mit Schaufenstern, die nach § 3 Ziffer 4 nur im Erdgeschoss eingebaut werden dürfen. Auch Werbeanlagen sind nach § 6 Ziffer 1 nur auf die Erdgeschosszone und ausnahmsweise bis auf die Brüstungshöhe des 1. OG zu beschränken. Damit wird gewährleistet, dass das Erdgeschoss als Kontaktzone zwischen Kunden und Läden den wirtschaftlichen und gewerblichen Erfordernissen entsprechend gestaltet werden kann.*

*Allerdings müssen auch Schaufenster auf die Proportion des Gebäudes Rücksicht nehmen und für die Werbeanlagen gibt es gewisse Höchstgrenzen. Man sollte auch nicht die Werbewirksamkeit einer gut gestalteten Fassade (auch einer alten) und eines historischen Stadtbildes übersehen.*

#### 6. Die Farbigkeit des Stadtbildes

*Besonders empfindlich, weil auch leicht zu ändern, ist die Farbigkeit des Stadtbildes.*

*Die Satzung bestimmt in § 5 Ziffer 3, dass die Dächer mit nicht engobierten Tonziegeln, vorzugsweise mit aufgerauten, naturroten Biberschwanzziegeln, zu decken sind, da der naturrote Ziegelton der großen Dachfläche sehr wichtig für die Farbigkeit des Stadtbildes ist. Ebenso wichtig ist, dass die Vielfalt der Farben, in denen die Fassaden der Häuser gestrichen sind, erhalten bleibt.*

*Besonders gefährlich für das farbige Stadtbild ist weiß, da diese extreme Helligkeit die Gebäude aus dem städtebaulichen Zusammenhang löst. Grundlage der Farbgebung ist deshalb eine Farbkartei (§ 5 Ziffer 5). Das Gleiche gilt für Oberflächenbehandlungen und Fassadenverkleidungen die nicht der Eigenart der Altstadt entsprechen. Bei polierten oder glänzenden Oberflächen (§ 5 Ziffer 1) ist vor allem an Metall (Aluminium, Emaille), Glas als Fassadenverkleidung, Kunststoffe, geschliffenen Stein oder glasierte Keramik gedacht.*

Zusammenfassung

*Diese Satzung soll zu einer behutsamen baulichen Entwicklung und Sanierung des Stadtkerns beitragen. Sie zeigt die vorhandenen städtebaulichen und architektonischen Zusammenhänge auf, um bei der Sanierung nicht unbedacht und unbeabsichtigt unersetzbare Werte zu opfern, die in ihrer Bedeutung für die Stadt und ihre Bürger vielleicht erst in späteren Jahren richtig erkannt und verstanden werden.*

*Die Festsetzungen dieser Satzung sind aus dem Rahmenplan für die Sanierung des Stadtkerns entwickelt.*

**4. Überlagerung des Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschriften / geänderten Gestaltungssatzung mit rechtskräftigen Bebauungsplänen**

Folgende Bebauungsplangebiete liegen im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften / geänderten Gestaltungssatzung:

- Bebauungsplan „Marktgasse“
- Bebauungsplan „An der Turmstraße“

Vorgenannte Bebauungspläne behalten ihre Gültigkeit. Diese örtlichen Bauvorschriften / geänderte Gestaltungssatzung soll auch für die Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne gelten. Die Bebauungspläne sind in den örtlichen Bauvorschriften entsprechend anzupassen.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Vaihingen an der Enz

10.01.2008