

**Stadt Bad Waldsee**  
**Landkreis Ravensburg**

**Altstadtsatzung Bad Waldsee**

**Erläuterung**

1. Die Altstadt von Bad Waldsee weist zahlreiche Kulturdenkmale und in ihrer Gesamtheit unverwechselbare, erhaltenswerte Züge und Eigenarten auf. Mit dieser Satzung soll das Ziel erreicht werden, das städtebaulich wertvolle Straßenbild und die Dachlandschaft der Innenstadt zu erhalten, soweit erforderlich zu verbessern, zu pflegen und im Falle des Abgangs einzelner Bauwerke die Wiederherstellung zu fördern.
2. Das charakteristische Bild der Altstadt kann aber nur erhalten werden, wenn die zu diesem Teil der Stadt gehörenden Gebäude, Straßen und Plätze eine ihnen entsprechende Nutzung behalten oder wieder neu finden. Auch die Altstadt muss eine aktive Stadt bleiben, da sich ein alter Stadtkern mit Sicherheit nicht als Museum erhalten lässt.
3. Charakteristisch für den historischen Bestand sind Straßen und platzraumbildende Reihenbebauungen, die überwiegend zu Baublöcken zusammengefasst sind. Die historischen Baukörper sind meist horizontal durch Sockelausbildung der Erdgeschoßzonen, Stockwerksauskragungen und Dachüberstände entsprechend der ursprünglichen Fachwerkbauweise auf massivem Unterbau und vertikal gemäß den kleinen alten Parzellen und mit unterschiedlichen Stockwerks- und Traufhöhen lebendig gegliedert. Überwiegend giebelständige, steile Satteldächer, die mit roten oder braunen Tonziegeln gedeckt und mit kleinen Dachaufbauten bestückt sind, schließen nach oben ab. Fachwerk oder Putzbau mit kleinmaßstäblicher Gliederung und Füllung der Fassaden durch Reihen und strenge Achsanordnung von Einzelfenstern verleihen den Gebäuden ein besonderes Gepräge.
4. Dieser historische Bestand bildet die Umgebung für bauliche Einzelanlagen und verpflichtet in besonderem Maße zu einer Rücksichtnahme auf das Stadtbild. Hierzu genügt es jedoch nicht, bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen so zu gestalten, dass sie für sich betrachtet nicht verunstaltend wirken. Sie müssen vielmehr wegen der empfindlichen Umgebung so abgestimmt werden, dass sie das historische Ortsbild nicht beeinträchtigen.
5. In den vergangenen Jahrzehnten wurde der Altstadt bereits eine große Beachtung geschenkt. Die allgemeinen politischen Forderungen zur Aktivierung der Innenstädte bergen neben den positiven Aspekten erfahrungsgemäß die große Gefahr in sich, in erhaltenswerte historische Substanzen einzugreifen oder sie zu zerstören. Dabei sollen bei Umbaumaßnahmen und Neubauten diese gestalterischen Vorgaben beachtet werden.
6. Die Vorgaben über die Werbeanlagen in der Altstadt (Zone A) wurden in die Altstadtsatzung integriert, weil sie diese mit den Straßen und Plätzen wie die Gebäude selbst prägen. Zum Schutz der historischen Altstadt ist Werbung grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig.
7. Gestalterische Anforderungen gelten für die Werbeanlagen auch für Bereiche vor der eigentlichen Altstadt (Zone B). Im Nordwesten ist dies der Bereich Schwanenberg sowie Teile der Biberacher Straße und Bahnhofstraße, im Süden die Friedhofstraße sowie Teile der Frauenbergstraße, Steinacher Straße und Am Stadtgraben und im Osten die Muschgaystraße sowie Teile der Wurzacher Straße. Verkehrsteilnehmer,

Besucher und Bewohner der Kernstadt sollen bereits in den unmittelbar vorgelagerten Bereichen des Altstadtkerns eine zurückhaltende Werbung wie im Altstadtbereich vorfinden. Fremdwerbung ist jedoch zulässig, wenn diese Anforderungen beachtet werden. Über Fuß- und Radwegen ist das Lichtraumprofil mit 2,25 m und über der Fahrbahn von 4,50 m einzuhalten.

8. Ausgangssituation für den städtebaulichen Rahmenplan waren fünf Planungsprinzipien. Das Planungsprinzip „Kompakter Kern im grünen Gürtel“ und der Verlauf der historischen Stadtmauer ist Leitlinie für Regelungen der Zone C. In diesem Bereich sind bereits größere Grünflächen vorhanden. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen nach Maßgabe von § 9 Abs. 1 Landesbauordnung Grünflächen sein.
9. Die Altstadtsatzung setzt sich auch mit dem Thema Klimaschutz auseinander. Einerseits möchten Eigentümer und Nutzer in der Altstadt auch Sonnen- und Umweltenergie (z. Bsp. PV-Anlagen, Solarthermieanlagen, Windkraftanlagen) nutzen. Andererseits gilt es die historische Altstadt zu bewahren. Daher soll zukunftsorientiertes Bauen in der historischen Altstadt mit Sonnen- und Umweltenergie grundsätzlich möglich sein. Im Übrigen wird die Anbringungsart für Solaranlagen näher festgelegt.
10. Die Dächer können sowohl trauf- bzw. giebelständig zur Straße sein. Sie sollten sich in ihrer Steilheit in das Gesamtbild der Dachlandschaft einfügen. Auch eine Solarnutzung ist in der Stellung der Dächer zu berücksichtigen.
11. Der historische Befund nach den §§ 6, 8 und 10 kann sich ergeben aus dem Vorfinden von Materialien und Formen in der Bausubstanz, der Beschreibung von Kulturdenkmälern oder aus Nachweisen im Stadtarchiv.
12. Für die Ausstattung mit Klappläden nach § 12 ist folgendes maßgebend. Ziel ist es, das charakteristische, historische Erscheinungsbild von Bad Waldsee zu erhalten. Die Klappläden gehören als Teil zu den Merkmalen der Altstadt, die in der Vergangenheit oft abhanden gekommen sind. Im Übrigen gibt es bei der Stadt ein kleines Budget für Zuschüsse im Bereich Denkmal- und Stadtbildpflege, über das solche Klappläden förderfähig sind.
13. Ziel ist es das charakteristische, historische Erscheinungsbild von Bad Waldsee zu erhalten. Die Vordächer gehören nicht zu den Merkmalen der Altstadt und sind deshalb auch nicht erwünscht. Balkone sollten nur an Gebäuden sein, an denen diese historisch bereits vorhanden waren. Balkone gehören jedoch zu der Wohnqualität in der Altstadt und sollten an rückwärtigen, seitlichen Fassaden angebracht werden. Daher sind Vordächer und Balkone ausnahmsweise zulässig, wenn das Erscheinungsbild der näheren Umgebung nicht beeinträchtigt wird.
14. Diese Altstadtsatzung will deshalb einschlägige Mindestziele für die künftige Gestaltung der Altstadt und der vorgelagerten Bereiche aufstellen. Sie fordert Bauherren, Planer und Baurechtsbehörde zugleich auf, sich mit dem Selbstverständnis früherer Zeiten auseinanderzusetzen.

Stadt Bad Waldsee, den 28.06.2016