



Alzey

# ERHALTUNGSSATZUNG mit Begründung

ZUR ERHALTUNG DER STÄDTEBAULICHEN EIGENART DER HISTORISCHEN  
INNENSTADT AUFGRUND IHRER STÄDTEBAULICHEN GESTALT

gem. § 172 BauGB i.V.m. § 24 GemO



**Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,**

ein zentrales Ziel der Innenstadtentwicklung Alzeys ist die Sicherung und Pflege ihres historisch gewachsenen Stadtbildes. Dieses setzt sich zusammen aus dem Stadtgrundriss, mit seinen Straßenfluchten und Plätzen, und der Bausubstanz. Über die städtebauliche Sanierung, welche die Stadt seit über 30 Jahren erfolgreich betreibt, gelang es vielerorts den Ortskern durch private und öffentliche Sanierungsmaßnahmen sowie durch Straßen- und Platzgestaltungen deutlich aufzuwerten und in seiner Funktionalität zu verbessern.

Die am 17.09.2012 beschlossene Gestaltungssatzung konkretisiert das Ziel der „Sicherung und Pflege“ in Bezug auf die Gebäudesubstanz, indem sie präzise definiert, welche baulichen Eigenarten und welche typischen Elemente der historischen Innenstadt Alzeys zu sichern und weiterzuentwickeln sind. In der Gestaltungssatzung ist nicht bestimmt, dass Gebäude und Raumstrukturen im Geltungsbereich zu erhalten sind, da dies kein Regelungsgegenstand ihrer gesetzlichen Grundlage, des §88 LBauO, ist.

Zur Wahrung des einzigartigen Ortsbildes Alzeys bedarf es jedoch, über die Regelungen der Gestaltungssatzung hinaus, der Sicherung der Bau- und Raumstrukturen sowie der Erhaltung von Straßenfluchten, räumlichen Platzbegrenzungen und von Einzelgebäuden. Deshalb hat sich der Stadtrat der Stadt Alzey dazu entschlossen, eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB i.V.m. § 24 GemO zu erlassen. Die Erhaltungssatzung ist nicht als ein prinzipielles Bauverbot zu interpretieren, sondern versteht sich gleichermaßen als Entwurfshilfe für Bauherren und Entwerfende unter der Voraussetzung eines Genehmigungsverhaltes. D.h., zukünftige Vorhaben werden auf der Grundlage dieser Satzung zunächst durch die Gemeinde und in einigen Fällen zusätzlich durch die Baugenehmigungsbehörde auf ihre Ortsbildverträglichkeit geprüft. Auf dieser Basis kann die Erhaltung von Gebäuden geregelt und so dem Abbruch historischer Gebäude sowie der störenden Veränderung des Stadtgrundrisses Einhalt geboten werden.

Die Erhaltungssatzung soll somit ein Bewusstsein für das Stadtbild schaffen und den Umgang mit den wertvollen Kultur- und im touristischen Sinne auch Wirtschaftsgütern „Stadtgestalt und Stadtbild“ erleichtern. Sie bietet ein geeignetes Instrumentarium in der Hand der Gemeinde, um das historische „Herz“ der Stadt Alzey für nachkommende Generationen zu bewahren.

Ich hoffe, dass diese Broschüre vielen Bürgerinnen und Bürger veranschaulicht, wo die Qualitäten unserer historischen Innenstadt liegen und dass es sich lohnt, diese zu bewahren und zu pflegen.

Mit freundlichen Grüßen

**Ihr Christoph Burkhard**  
Bürgermeister der Stadt Alzey



## Präambel

Die Stadt Alzey stellt den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Satzungsbereich unter einen Genehmigungsvorbehalt, um die durch die städtebauliche Gestalt geprägte städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten.

Der betroffene Innenstadtbereich weist wichtige Zeugnisse der Alzeyer Geschichte und Baukunst auf, die das Erscheinungsbild prägen und maßgeblich zur Heimatverbundenheit der Bewohner beitragen. Die Wertigkeit der vorhandenen Bausubstanz wird durch zahlreiche Kulturdenkmäler und sonstige erhaltenswerte und ortsbildprägende Gebäude unterstrichen.

Die Zielsetzung der Erhaltungssatzung ist überwiegend bestandsorientiert. Die Stadt Alzey möchte mit der Erhaltungssatzung die Eigentümlichkeit des Stadtbildes - darunter ist die bauliche Ansicht einschließlich des Straßenbildes zu verstehen - langfristig und nachhaltig sichern und Störungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindern.

Die Satzung umfasst alle gebäudebezogene Vorhaben die das äußere Erscheinungsbild verändern, auch solche die nach sonstigem öffentlichem Planungsrecht keiner Genehmigungspflicht unterliegen.

Die Erhaltungssatzung unterstützt die Belange des Denkmalschutzes, kann aber die rechtlichen Instrumentarien des Denkmalschutzes nicht ersetzen. Der Denkmalschutz hat die Erhaltung baulicher Anlagen aus historischen Gründen im weiteren Sinne im Auge. Es sollen geschichtliche, insbesondere kunst- oder architekturgeschichtliche Epochen und Entwicklungen, aber auch allgemein- oder sozialgeschichtliche Ereignisse oder Zeitabschnitte dokumentiert werden. Das Bodenrecht hingegen nimmt die zu erhaltenden baulichen Anlagen in ihrer Beziehung zur aktuellen Stadtstruktur und in ihrer stadträumlichen Funktion für das gegenwärtige Zusammenleben von Menschen in den Gemeinden in den Blick. Das bedeutet, dass städtebauliche Erhaltungsgründe und Gründe des Denkmalschutzes prinzipiell getrennt voneinander zu prüfen sind.

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

**Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.05.2013 (GVBl. S. 139).

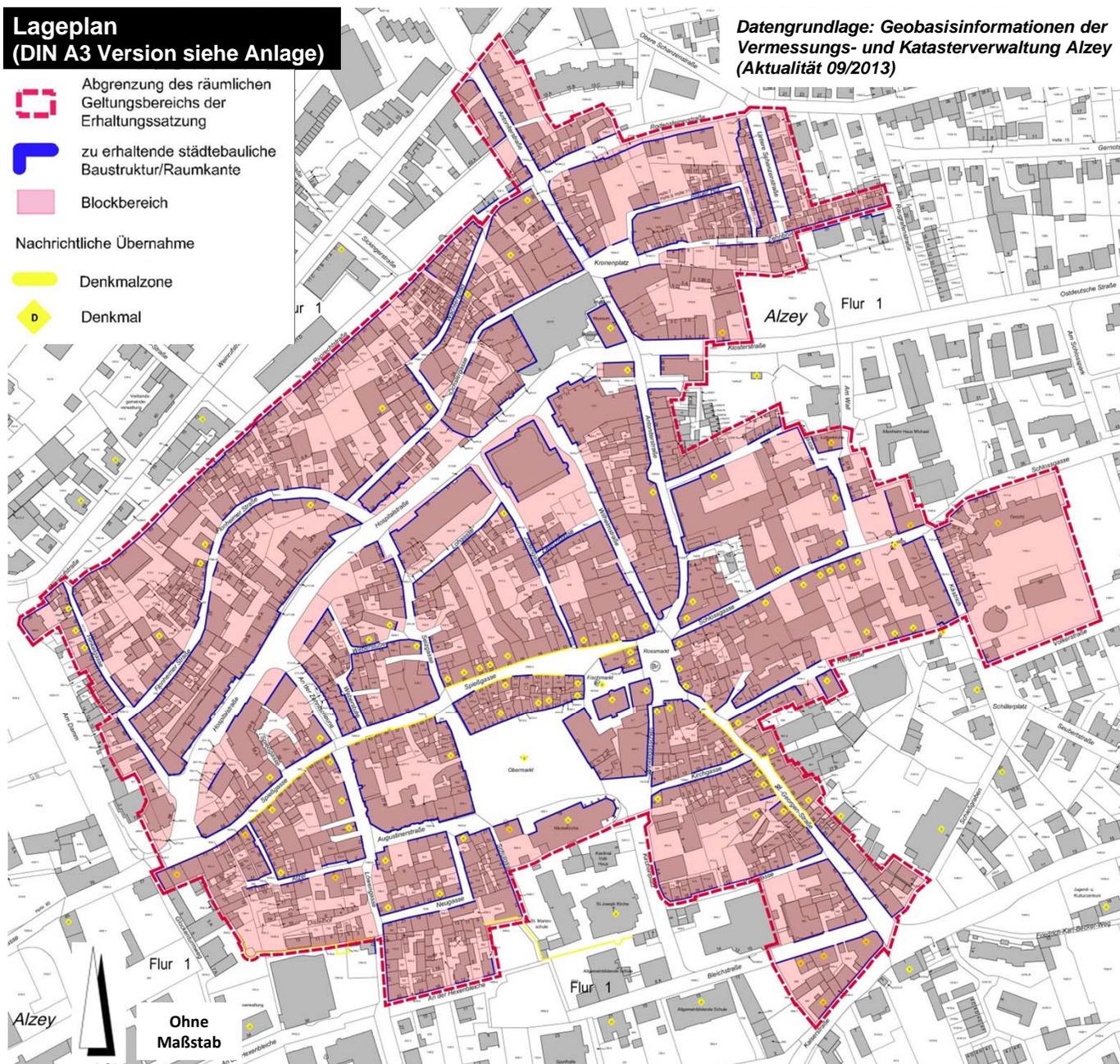
## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Diese Satzung gilt für den im Lageplan dargestellten Bereich. Der Lageplan (siehe auch Anlage) ist Bestandteil der Satzung. Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise die Bebauung der folgenden Straßenzüge:

Amtgasse, An der Hexenbleiche, An der Zehntscheune, Antoniterstraße, Atzel, Augustinerstraße, Blauer Hut, Bleichstraße, Distelhof, Donnersbergstraße, Fischmarkt, Flonheimer Straße, Hellgasse, Hinkelgasse, Hospitalstraße, Judengasse, Käfiggasse, Kaiserstraße, Kästrich, Kirchenplatz, Kirchgasse, Klosterstraße, Kronenplatz, Lohgasse, Löwengasse, Neugasse, Obermarkt, Ochslergasse, Rossmarkt, Ruprechtstraße, Schlossgasse, Schulgässchen, Selzgasse, Spießgasse, St.-Georgen-Straße, Untere Schanzenstraße, Wächterspfad, Weberstube, Wilhelmstraße, Winkelgässchen, Zehnbrückerstraße, Zwerchgasse.

### Lageplan (DIN A3 Version siehe Anlage)

-  Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung
  -  zu erhaltende städtebauliche Baustruktur/Raumkante
  -  Blockbereich
- Nachrichtliche Übernahme
-  Denkmalzone
  -  Denkmal



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Alzey (Aktualität 09/2013)

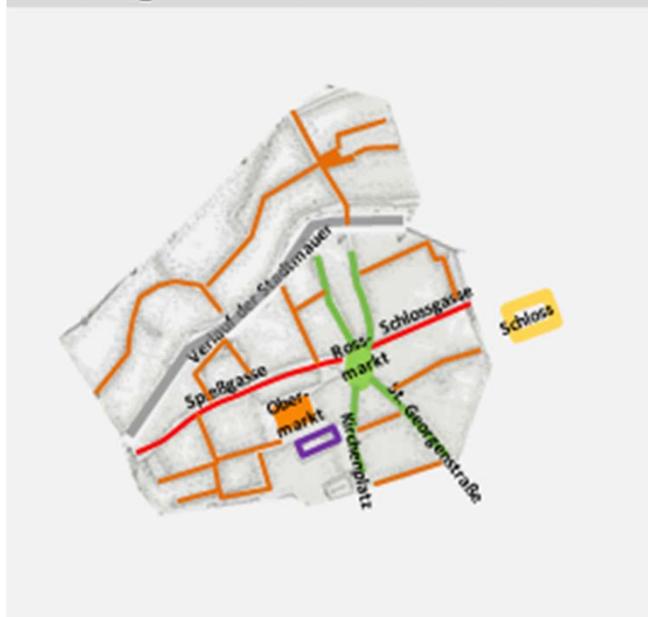
## Begründung zu § 1

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den historischen Stadtkern Alzeys, der für das städtebauliche Erscheinungsbild prägend ist und die städtebauliche Unverwechselbarkeit von Alzey ausmacht.

Die Struktur der Straßen und Plätze vermittelt noch heute den Charakter einer mittelalterlichen Stadt. Der Kreuzungspunkt „Rossmarkt“ verweist darüber hinaus auf den Grundriss der römischen Provinzstadt "Vicani Altiaiensens".

Eine Vielzahl der in der Denkmalliste der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz aufgeführten Denkmäler befinden sich im dargestellten Geltungsbereich.

Stadtgrundriss 14. Jahrhundert



Stadtgrundriss 1894



Stadtgrundriss 2012



## § 2 ERHALTUNGSZIEL

Der in § 1 beschriebene Bereich weist aufgrund seiner städtebaulichen und künstlerischen Gestalt eine städtebauliche Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB auf, die es zu erhalten gilt. Hierzu gehören insbesondere kulturell, historisch und städtebaulich bedeutsame Straßen, Plätze und Bauten.

## Begründung

Mit den Festsetzungen der Erhaltungssatzung soll das charakteristische Erscheinungsbild bewahrt und das historische städtebauliche Potential in Bereichen mit städtebaulichen Mängeln und /oder Gestaltungsmängeln wieder hergestellt werden.

Hierzu gehören:

- die historische städtebauliche Struktur und die historische Bausubstanz
- die ortsgerechte Gestaltung der öffentlichen Räume
- die stil- und maßstabgerechte Einbindung von Um- und Neubauten in die gewachsene historische Struktur.

*Abb.: Die Erhaltungssatzung hat das Ziel, den historischen Stadtgrundriss mit seiner individuellen Gestalt zu erhalten.*



### § 3 GENEHMIGUNGSTATBESTÄNDE

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung. Bauliche Änderungen innerhalb von Gebäuden, die das äußere Erscheinungsbild nicht verändern, bleiben von der Genehmigungspflicht unberührt.
- (2) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.
- (3) Der Genehmigungsvorbehalt gemäß Abs. 1 und 2 erfasst auch diejenigen Vorhaben, die keiner bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen bzw. Vorhaben, für die ein Freistellungsverfahren gemäß § 67 LBauO zur Anwendung kommt.
- (4) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.
- (5) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte Anlage beeinträchtigt wird.
- (6) Die Satzung gilt unbeschadet der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Baugesetzbuch, sowie unbeschadet der Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, des Denkmalschutz-gesetzes Rheinland-Pfalz, der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz und der Regelungen von Ortssatzungen, wie Bebauungsplänen oder Gestaltungssatzungen.

### Begründung

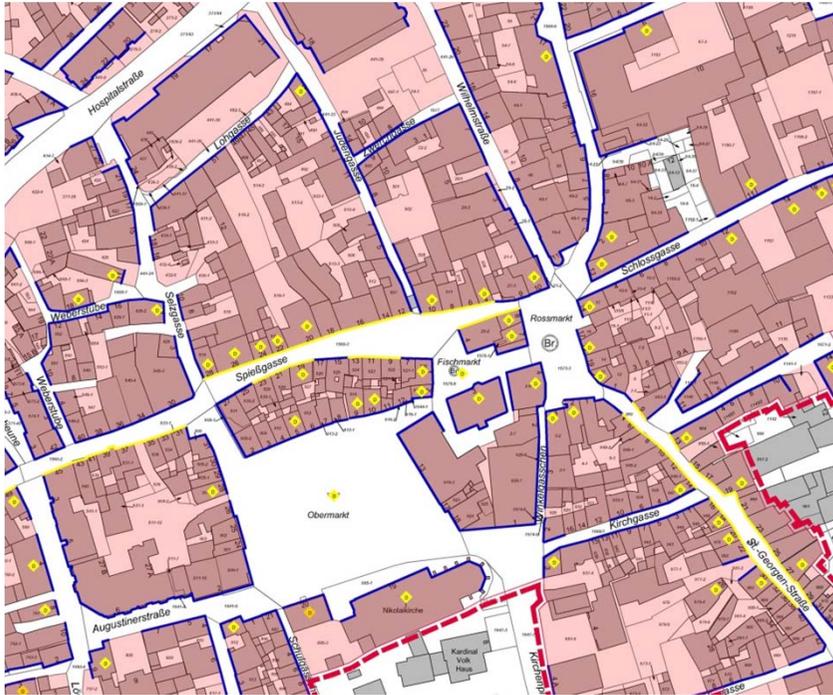
Der Stadtraum der historischen Innenstadt Alzeys wird geprägt durch den Verlauf der Raumkanten; der historischen Straßenfluchten und Platzaufweitungen, durch die Maßstäblichkeit der jeweiligen Randbebauungen sowie durch die Gestaltung der historischen Gebäude.

Durch das Zusammenspiel dieser Faktoren ist das individuelle Erscheinungsbild der Innenstadt, wie es sich heute präsentiert, über Jahrhunderte hinweg entstanden und als Zeitzeugnis der Stadtgeschichte für nachkommende Generationen zu erhalten.

Jede von außen erkennbare Maßnahme an Gebäuden oder Freiflächen, insbesondere aber deren Rückbau (Abriss) beeinflusst dieses zu schützende Erscheinungsbild der Stadtgestalt im Geltungsbereich. Deshalb muss in jedem Einzelfall geprüft werden, ob die Art und Weise der jeweiligen Maßnahme mit den Zielen der Erhaltungssatzung übereinstimmt.

## Erläuterung zu § 3

Das folgenden Beispiel soll die Intention der Erhaltungssatzung veranschaulichen:



- Um das individuelle Ortsbild zu schützen, gilt es die Raumkanten, welche die Straßen- und Platzräume begrenzen bzw. entstehen lassen, zu erhalten.
- Private und öffentliche Grundstücke werden durch öffentliche Straßen- und Plätze begrenzt und bilden in ihrer Agglomeration städtebauliche Einheiten bzw. Blockbereiche, die das Stadtbild prägen.

- ◆ Durch ihre Kubatur, ihre Gestaltung und ihre historische Bedeutung tragen denkmalgeschützte Bauten in einem besonderen Maße zur Eigenart des Ortsbildes bei.
- Denkmalzone i.S.d. §5 DSchG. Darunter sind u.a. zu verstehen: bauliche Gesamtanlagen, kennzeichnende Straßen-, Platz- und Ortsbilder sowie kennzeichnende Ortsgrundrisse



*Abb.: Die Gebäude am nördlichen Rand des Obermarktes bilden trotz ihrer Heterogenität eine geschlossene Raumkante, die der historischen Platzkante entspricht. Sie prägen so in ihrer Gesamtheit das Stadtbild. Einige der Gebäude sind darüber hinaus von baugeschichtlicher Bedeutung.*

#### § 4 ZUSTÄNDIGKEITEN, VERFAHREN

- (1) Die Genehmigung wird gemäß § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die Stadt Alzey erteilt. Der Antrag auf Genehmigung ist schriftlich in zweifacher Ausfertigung bei der Stadt Alzey einzureichen.
- (2) Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Kreisverwaltung Alzey-Worms als Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Alzey erteilt. In diesem Fall umfasst die baurechtliche Genehmigung bzw. Zustimmung nach sonstigen Vorschriften auch die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

#### § 5 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- (1) Wer eine bauliche Anlage in dem durch Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000,- € geahndet werden.

#### § 6 INKRAFTTRETEN

- (1) Diese Satzung tritt mit dem auf ihre öffentliche Bekanntmachung folgenden Tag in Kraft.
- (2) Mit Wegfall des Erhaltungszwecks ist die Satzung aufzuheben.

#### VERFAHRENSVERMERKE

##### **SATZUNGSBESCHLUSS**

Die nachfolgende Satzung wurde gemäß § 172 BauGB in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) jeweils in der derzeit geltenden Fassung vom Rat der Stadt Alzey in seiner Sitzung am **17.11.2016** beschlossen.

##### **AUSFERTIGUNG**

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der Erhaltungssatzung mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 17.11.2016 übereinstimmt.

Die Erhaltungssatzung wird hiermit AUSGEFERTIGT.

Alzey, den 30.11.2016

.....  
Stadtverwaltung Alzey

Der Bürgermeister

##### **INKRAFTTRETEN**

Der Satzungsbeschluss wurde am 02.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass die Satzung in der Stadtverwaltung Alzey - Fachbereich 4 - Bauen und Umwelt während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen des § 24 Abs. 6 GemO wurde hingewiesen.

Diese Satzung ist am **03.12.2016** in Kraft getreten.

## HINWEISE

### **Genehmigungsverfahren**

Der Antrag auf Genehmigung von Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung einer baulichen Anlage ist bei der Stadtverwaltung Alzey zu stellen. Die Genehmigung wird durch die Stadtverwaltung erteilt.

### **Erörterungspflicht**

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Stadtverwaltung Alzey mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern (§ 173 Abs. 3 BauGB).

### **Übernahmeanspruch**

Wird in den Fällen des § 3 Abs. 3 und 4 der Erhaltungssatzung die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer gemäß § 173 Abs. 2 BauGB von der Stadt Alzey unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstückes verlangen; § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

### **Vorkaufsrecht**

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung steht der Gemeinde gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

### **Enteignung**

Gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann nur enteignet werden, um im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage aus den unter § 3 Abs. 3 der Erhaltungssatzung i.V.m. §172 Abs. 3 BauGB aufgeführten Versagungsgründen zu erhalten.

### **Ordnungswidrigkeiten**

Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage rückbaut oder ändert, ohne die erforderliche Genehmigung nach § 3 der Erhaltungssatzung eingeholt zu haben. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000,- € geahndet werden.

### **Baugebot**

Die Stadt Alzey kann gemäß § 176 Abs. 2 BauGB innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile ein Baugebot anordnen, um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen, insbesondere zur Schließung von Baulücken. Die Anordnung setzt gemäß § 176 Abs. 2 BauGB voraus, dass die alsbaldige Durchführung der Maßnahme aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

### **Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften gemäß BauGB**

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Alzey unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht werden.

### **Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften gemäß GemO**

Gemäß § 24 Abs. 6 GemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder
2. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeindeverwaltung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

Hat jemand eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

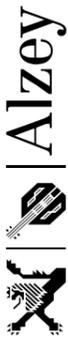
### **Andere Vorschriften**

Der Genehmigungsvorbehalt des § 172 Abs. 1 BauGB beschränkt sich auf die Sicherung der Erhaltungsziele. Die städtebaurechtlichen Zulässigkeitsvorschriften (§§ 29-37 BauGB) bleiben unberührt.

Die Vorschriften der Landesbauordnung und die auf deren Grundlage erlassenen Vorschriften der Länder einschließlich der örtlichen Bauvorschriften (z.B. Gestaltungssatzung) finden ebenfalls unabhängig von der Genehmigung nach § 172 BauGB Anwendung.

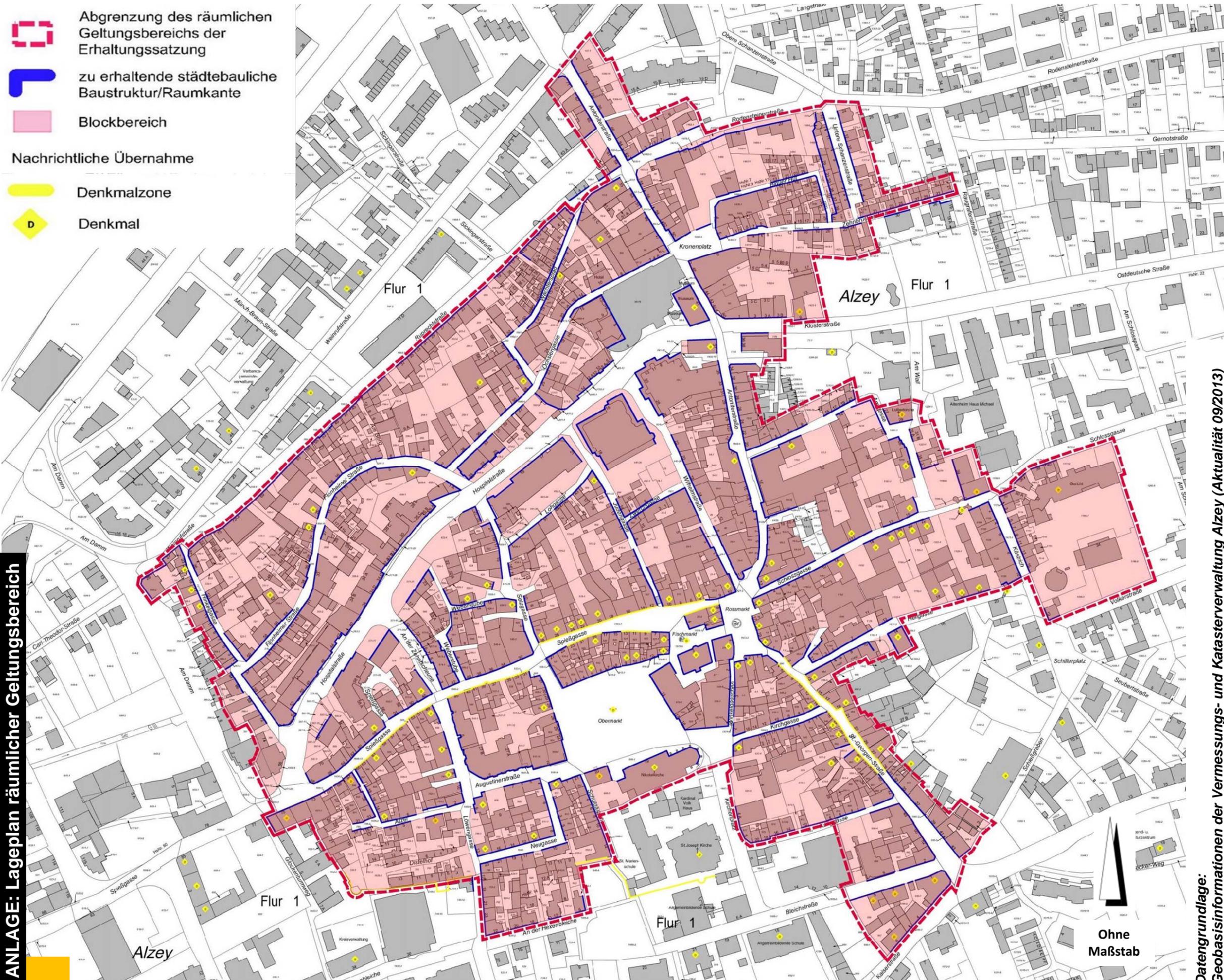
Desgleichen gilt für die Vorschriften der Denkmalschutzgesetze einschließlich der auf deren Grundlage erlassenen flächenbezogenen Schutznormen und sonstige bundes- und landesrechtliche Regelungen.

In Abhängigkeit von Art und Umfang beabsichtigter Vorhaben und Maßnahmen an Kulturdenkmälern sind gemäß § 13 DSchG RP i.d.R. eigenständige denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich. Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Alzey-Worms.



**ANLAGE: Lageplan räumlicher Geltungsbereich**

-  Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung
-  zu erhaltende städtebauliche Baustruktur/Raumkante
-  Blockbereich
- Nachrichtliche Übernahme
-  Denkmalzone
-  Denkmal



Datengrundlage:  
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Alzey (Aktualität 09/2013)