

**Satzung zur Bewahrung
des historisch gewachsenen Ortsbildes
(Gestaltungssatzung)
für den Stadtteil Weinheim
vom 19.10.1987**

in Kraft getreten am 13.01.1988

Der Stadtrat der Stadt Alzey hat aufgrund des § 86 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3, 4 und Abs. 4 Nr. 1 und Abs. 5 und 7 sowie § 87 Abs. 1 und 2 und § 78 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), ber. GVBl. 1987 S. 48, in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert am 27.03.1987 (GVBl. S. 64) und nach Anhörung des Landesamtes für Denkmalpflege folgende Satzung beschlossen.

Die Satzung wurde von der Kreisverwaltung Alzey-Worms am 14.12.1987 (Az.: 611-00/bie-mö) genehmigt.

1. Ziele dieser Satzung

Zur Erhaltung und zum Schutz des historisch gewachsenen und geschlossenen Ortsbildes von Alzey-Weinheim sowie der erhaltenswürdigen Gebäude und Ensembles werden besondere Anforderungen entsprechend den Vorschriften dieser Satzung gestellt.

Ohne damit notwendige Veränderungen und Verbesserungen für die Bewohner des Ortskerngebietes, insbesondere im sozialen Gefüge verhindern zu wollen, ist es der Sinn dieser Satzung, dafür zu sorgen, daß erhaltenswürdige Bausubstanz nicht zerstört wird und sowohl Veränderungen bestandsorientiert vorgenommen werden. Neubauten sollen in ihrer Ausbildung vorhandene Strukturelemente berücksichtigen.

Diese Satzung soll nicht nur Denkmäler von unumstrittener historischer oder kunstgeschichtlicher Bedeutung schützen, sondern auch die weniger auffällige Bausubstanz und die Straßen- und Platzräume, die den Gesamtwert eines Ortsbildes und die gewachsenen städtebaulichen Strukturen ausmachen. Sie soll dazu beitragen, den Wohnwert im Ortskern zu steigern und die Außenentwicklung so gering wie möglich zu halten.

Den Bürgern muß bewußtgemacht werden, daß die Summe kleinster und „unbedeutender“ Änderungen zu einer schleichenden Entwertung des Ortsbildes führen kann, wenn es an einer Richtschnur fehlt.

Die Satzung trifft innerhalb ihres Geltungsbereiches Festsetzungen über:

1. die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen,
2. die besonderen Anforderungen an die Gestaltung und Gliederung von Fassaden und ihre Farbgestaltung,
3. die Einführung der Genehmigungspflicht für jede Art von Werbeanlagen,
4. die Verringerung der im § 8 Abs. 6 und 7 LBauO vorgeschriebenen Maße.

2. Geltungsbereich

2.1 Diese Satzung gilt für den alten Ortskern von Weinheim.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Parzellen Nrn. 79 und 80 und durch die angrenzenden Grundstücke der Nieder-Wieser-Straße (teilweise)

Im Osten: durch den Riedbach (teilweise), durch die südliche Grenze des Kinderspielplatzes (Parzelle Nr. 115/3), durch die nördliche Grenze des St.-Gallus-Ringes (teilweise), durch die angrenzenden Grundstücke der Burgstraße (teilweise), durch die südliche Grenze des St.-Gallus-Ringes (teilweise), durch den Riedbach (teilweise) und durch die westliche Grenze der Straße „Am heiligen Blutberg“ (teilweise)

Im Süden: durch die südlichen Grenzen der Parzellen Nrn. 344, 343, 348/5 und 349/5, durch die nördlichen Grenzen des Wegs Parzelle Nr. 518 und der Fritz-Erler-Straße (teilweise), durch die angrenzenden Grundstücke der Georg-Neidlinger-Straße (teilweise) und der Straße „Auf den fünfzig Morgen“ (teilweise), durch die östliche und nördliche Grenze der Parzelle Nr. 425/2, durch einen Teil der Parzelle Nr. 426 und durch die angrenzenden Grundstücke der Offenheimer Straße (teilweise)

Im Westen: durch die östlichen Grenzen des Wegs „Im Windberger Tal“ und der Straße „Am Sybillenstein“ (teilweise), durch die südliche Grenze der Straße „Großer Spitzenberg“ (teilweise), durch die nordwestlichen Grenzen der Parzellen Nrn. 47, 48, 50/1, 50/2, 51/1, durch die westliche und nördliche Grenze der Parzelle Nr. 27 und durch die östliche Grenze der Rathausstraße (teilweise).

Die Parzellen liegen in Flur 1 der Gemarkung Weinheim.

2.2 Die Grenzen des Geltungsbereiches dieser Satzung sind im beigefügten Lageplan (Anlage Nr. 1) eingezeichnet.

3. Genehmigungspflicht

3.1 Alle verändernden Maßnahmen an Gebäuden und Gebäudeteilen, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind und die nach der Landesbauordnung allgemein genehmigungs- und anzeigefrei oder anzeigebedürftig sind, sowie alle Abbruchmaßnahmen bedürfen in den durch diese Satzung bestimmten Bereichen der Genehmigung.

3.2 Auf die für den Genehmigungsantrag erforderlichen Unterlagen findet die Landesverordnung über Bauunterlagen in der jeweils gültigen Fassung Anwendung.

4. Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen

- 4.1 Bauliche Anlagen müssen in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe der Eigenart des Ortsbildes, insbesondere dem Bestand des jeweiligen Straßenzuges angepaßt werden und den sonstigen im § 34 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten Merkmalen entsprechen.
- 4.2 Straßen- und platzseitige Fassadenbreiten müssen durch deutliche, senkrechte Begrenzungen, wie z.B. durch unterschiedliche Farbgebung oder Vor- und Rücksprünge, ablesbar sein.
- 4.3 Soweit im Geltungsbereich dieser Satzung die Altbebauung Traufgassen oder sonstige Zwischenräume zwischen den einzelnen Gebäuden aufweist, die geringer sind als sie sich aus den Vorschriften des § 8 der Landesbauordnung ergeben, werden die Maße für Bauwiche und Abstände auf das Maß der vorhandenen Traufgassen (Hauszwischenräume) und der vorhandenen Abstände festgelegt.

Die Verringerung der Belichtungswinkel bzw. der Abstände ist erforderlich, damit der Rhythmus der Bauwerke und Abstände nicht gestört wird und somit Wiederaufbauten oder Neubauten ortstypisch in die Umgebung eingefügt werden können.

5. Grundsätze für die Gestaltung von Fassaden

- 5.1 Die Außenwandgestaltung ist auf die Umgebung, insbesondere hinsichtlich der zu verwendenden Werkstoffe, der Oberflächenstrukturen und der Farbgebung abzustimmen.

Metalle, Kunststoffe, asbesthaltige sowie polierte, glasierte und sonstige glänzenden Materialien sind als Fassadenverkleidung unzulässig. Außerdem dürfen keine ungegliederten Naturstein- oder Kunststeinfassaden in Form von Plattenverkleidungen hergestellt werden.

Erwünscht sind dem Baustil entsprechende, historische Putzarten.

- 5.2 Vorhandene Fassadengliederungen sind zu erhalten bzw. sind bei Umbauten und Wiederaufbauten wiederherzustellen. Die farbliche Gestaltung der Fassade darf die vorhandene Gliederung nicht überdecken oder in sonstiger Form verändern.
- 5.3 Kragplatten über Schaufenstern sind nur in Ausnahmefällen zulässig. Sie dürfen die Gliederung der Fassadenarchitektur nicht überschneiden und nicht aus glänzenden Metallen hergestellt werden, sondern aus einem Material bestehen, das in gleicher oder ähnlicher Form schon bei der Gestaltung der Fassade verwendet wurde.
- 5.4 Vorhandene Fachwerkwände sind zu erhalten und bei Umbauten, soweit es ihre Konstruktion zuläßt, freizulegen und an die Eigenart der heimischen Fachwerkwände angepaßt, zu gestalten. Wärmedämmende Baustoffe und konstruktiv erforderliche Verstärkungen an Fachwerkwänden sind auf der Innenseite der Wand einzubauen. Hinweis: Beim Stadtbauamt fragen, wie die Bedingungen sind, um einen Zuschuß für Fachwerkfreilegung zu erhalten.
- 5.5 Loggien, Balkone und hervorgehobene Brüstungen sind in der Straßenfassade nicht zulässig. Ausnahmen können gestattet werden, wenn sich diese Bauteile harmonisch in die Fassade einfügen und ein wichtiges Glied der Fassadenarchitektur darstellen.

- 5.6 Treppenstufen vor Hauseingängen dürfen in Natur- oder Betonwerksteinen hergestellt werden. Farbe und Struktur sind auf die bei der Fassadengestaltung verwendeten Baustoffe abzustimmen, besonders auf evtl. vorhandene Werksteinumrahmungen der Fenster und Türen. Bei Neubauten dürfen Außentreppen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.
- 5.7 Markisen über Schaufenstern, Fenstern und Türen müssen der Fassadenarchitektur angepaßt sein.
- 5.8 Die Zahl der Geschosse wird auf 2 begrenzt; der zusätzliche Dachausbau darf die gesetzlich geregelte Zahl der Vollgeschosse nicht weiter erhöhen.

6. Grundsätze für die Gestaltung von Dächern

- 6.1 Dachformen, Dachneigungen und Dachüberstände müssen sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen.

Die Dachneigung ist vor allem an der Straßenseite der vorhandenen Bebauung anzupassen. Abweichungen von 5° sind zulässig. Bei unterschiedlichen Dachneigungen nebeneinanderstehender Gebäude ist ein Kreuzen der Ortsganglinien zu vermeiden.

- 6.2 Für die Dacheindeckung sind nur rotfarbene Ziegel, Schiefer oder in Form und Farbe ähnliche Baustoffe zugelassen. Blechverwahrungen sind in angepaßtem Farbton zu streichen oder in Kupfer auszuführen.
- 6.3 Die Anordnung von Dachausschnitten und Loggien in der Dachfläche ist auf der Rückseite der Gebäude nur dann zulässig, wenn sie von öffentlichen Straßen und Plätzen nicht einsehbar sind.
- 6.4 Dachgauben sind mit Schleppdächern und eingeschnittenen Satteldächern zulässig. Der Abstand zwischen Giebelwand und Dachgaube muß größer als 1,20 m sein. Die Summen der einzelnen Gaubenlängen darf die 1/2 Hauslänge nicht überschreiten. Für die Eindeckung und die seitliche Verkleidung dürfen die gleichen Materialien wie bei der Dachdeckung verwendet werden. Die Fenster der Dachgauben dürfen nicht breiter sein als die Fenster in den unteren Geschossen.
- 6.5 Dachflächenfenster sind nur ausnahmsweise dort zulässig, wo sie von öffentlichen Straßen oder Plätzen nicht eingesehen werden können. Sie dürfen grundsätzlich nur dort Verwendung finden, wo sie für die Belichtung und Belüftung von Räumen erforderlich sind und bei Dachausstiegen an Kaminen. Die Zahl der Dachfenster ist auf ein Minimum zu begrenzen.

7. Grundsätze für die Gestaltung von Fenstern, Türen und Toreinfahrten

- 7.1 Fenster und Türen bestimmen weitgehend den Maßstab einer Gebäudefassade. Sie müssen sich deswegen in Form und Material anpassen. Die Haus-Hof-Bauweise mit Mauer und Toreinfahrt ist zu erhalten.
- 7.2 Der Bestand an stilgerechten Fenstern und Türen aus der Entstehungsepoche eines Bauwerkes ist nach Möglichkeit zu erhalten. Wertvolle Türbeschläge sollen bei Umbauten möglichst wieder verwendet werden.

- 7.3 Bei Neubauten sollen zurückhaltende Putz- oder Anstrichumrahmungen als Gliederungsmittel verwendet werden.
- 7.4 Werksteinumrahmungen und Mauerabdeckungen sind aus Naturstein (Weinheimer Sandstein bzw. vergleichbar) oder handwerklich bearbeitetem (nicht geschliffenem) Betonwerkstein herzustellen. Für Mauerabdeckungen werden auch Ziegelsteine oder Dachziegel zugelassen.
- 7.5 Fenster- und Türöffnungen sollen rechteckig im Hochformat angeordnet werden. Großflächige Öffnungen sind durch Pfeiler und Sprossen so zu gliedern, daß Einzelöffnungen mit rechteckigem Hochformat entstehen. Ununterbrochene Glasflächen von mehr als 1,8 qm sind unzulässig. Dies gilt nicht für Schaufenster im Erdgeschoß eines Gebäudes.
- 7.6 Schaufenster von Läden und Geschäften sind nur im Erdgeschoß zulässig. Ihre Größe und Gliederung muß in einem harmonischen Verhältnis zur Gesamtfassade stehen. Die Ausführung von durchlaufenden Glasfronten mit zurückgesetzten Stützen ist nicht zulässig. Umrahmungen von Schaufenstern müssen gestrichen oder dunkel eloxiert sein. Glänzende Metallumrahmungen sind unzulässig.
- 7.7 Glasbausteine können ausnahmsweise nur dort zugelassen werden, wo sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

8. Grundsätze für die Gestaltung von Werbeanlagen und das Anbringen von Verkaufsautomaten

- 8.1 Im Gebiet des Geltungsbereiches dieser Satzung sind anzeigebedürftige sowie genehmigungs- und anzeigefreie Werbeanlagen, Verkaufs- und Spielautomaten genehmigungspflichtig.
- 8.2 Werbeanlagen dürfen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses, jedoch nicht höher als 4,0 m über die Gehwegoberkante reichen und dürfen nur unmittelbar an der Wand, parallel zur Gebäudefassade angebracht werden.

Wird ausnahmsweise eine andere Anbringungsart zugelassen, so dürfen die Werbeanlagen nicht mehr als 1,0 m in den Raum vor dem Gebäude hineinragen. Die Gesamthöhe der Werbeanlage darf 80 cm nicht überschreiten.

Flächige, geschlossene Werbetafeln ("Leuchtkästen") sind nur ausnahmsweise zulässig; es werden durchbrochene Buchstaben bzw. Zeichen verlangt, durch die der Untergrund (Fassade) sichtbar bleibt.

8.3 Werbeanlagen dürfen nicht aufdringlich wirken. Untersagt ist insbesondere:

1. das ungeordnete Anbringen mehrerer Anlagen,
2. die störende Häufung von Werbeanlagen,
3. eine unharmonische Farbgebung und Gestaltung,
4. die Verwendung von Blinklichtern und laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Helligkeitsstufen schaltbare Leuchtreklamen.

8.4 Die Vorschriften des Absatzes 8.3 gelten sinngemäß auch für Waren- und Spielautomaten.

Automaten dürfen max. 20 cm vor der Gebäudefassade vorstehen. Bei Gehwegbreiten von weniger als 1,0 m ist das Anbringen von Automaten unzulässig.

9. Reduzierung der in § 8 LBauO vorgeschriebenen Maße

- 9.1 Die Abstandsfläche gemäß § 8 LBauO kann im Einzelfall, auch bei mehrgeschossiger Bauweise, auf das Maß reduziert werden, das sich aus dem Maß der früher vorhandenen Breite des Bauwches oder aus den in der Nachbarschaft üblichen Breiten ergibt.
- 9.2 Entlang den öffentlichen Straßen darf die Abstandsfläche in dem Maß unterschritten werden, wie es in der Nachbarschaft üblich ist.
- 9.3 Die übrigen Abstandsflächen können im Einzelfall zur Wahrung des historischen Ortsbildes auf das Maß reduziert werden, das sich durch die ehemaligen Maße oder die üblichen Maße in der Umgebung ergibt.

10. Grundsätze für das Bepflanzen von Mauern und Wänden

- 10.1 Mauern und Wände, die mit Rank- oder Schlingpflanzen versehen werden, sollen jeweils vor derselben Wand bzw. Mauer die gleiche oder passende Pflanzenart erhalten.

11. Grundsätze für die Erhaltung und Pflege baulicher Anlagen und Pflanzen

- 11.1 Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, das Äußere der auf ihren Grundstücken stehenden Bauwerke in sauberem und gepflegtem Zustand zu erhalten. Bei grober Vernachlässigung dieser Pflicht können Auflagen zur Beseitigung von Mißständen gemacht werden. Nach Verstreichen einer angemessenen Frist ist Ersatzvornahme möglich.

Insoweit gelten die Vorschriften des Polizeiverwaltungsgesetzes vom 01.08.1981 in der jeweiligen Fassung.

12. Ausnahmen und Befreiungen

- 12.1 Die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen richtet sich nach § 86 Abs. 7 LBauO und § 67 LBauO.
- 12.2 Während der Vorweihnachtszeit (ab 25.11. bis 27.12.), zu Zeiten des Sommer- und Winterschlußverkaufes sowie für zeitlich begrenzte Werbungen für kirchliche, kulturelle, politische, sportliche oder ähnliche Veranstaltungen können Ausnahmen von den Vorschriften des Punktes 8 dieser Satzung gestattet werden.

13. Ordnungswidrigkeiten und Anwendung von Zwangsmitteln

- 13.1 Wer entgegen den Vorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig ohne die in Punkt 3 vorgeschriebene Genehmigung eine bauliche Anlage errichtet, ändert oder abbricht, begeht nach § 87 Abs. 1 LBauO eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden kann.

13.2 Wer ohne die in den Punkten 3 und 8 vorgeschriebene Genehmigung eine andere Anlage oder Einrichtung entgegen den Vorschriften dieser Satzung errichtet, aufstellt, anbringt, ändert oder abbricht, begeht nach § 87 Abs. 2 LBauO eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu 20.000,-- DM geahndet werden kann.

13.3 Die Bauaufsichtsbehörde kann anordnen, daß bauliche Anlagen, die im Widerspruch zu dieser Satzung errichtet, geändert oder benutzt werden, nach § 78 LBauO teilweise oder vollständig beseitigt werden. Auf Anordnung ist der frühere Zustand wiederherzustellen.

14. Anlage und Bestandteil dieser Satzung

Flurkarte M. 1:1000 mit eingezeichneter Umgrenzung des Geltungsbereichs ist Bestandteil dieser Satzung.

15. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Alzey, den 19. Oktober 1987

Stadtverwaltung Alzey

In Vertretung

(Neumann)

Beigeordneter

Im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung wird gemäß § 24 Abs. 6 Satz 2 GemO für Rheinland-Pfalz darauf hingewiesen, daß eine Verletzung der Bestimmungen über

1. Ausschließungsgründe gemäß § 22 Abs. 1 GemO und
2. die Einberufung und die Tagesordnung von Sitzungen des Stadtrates (§ 34 GemO)

unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach dieser öffentlichen Bekanntmachung der Satzung schriftlich unter Bezeichnung der Tatsachen, die eine solche Rechtsverletzung begründen können, gegenüber der Stadtverwaltung Alzey geltend gemacht worden ist (§ 24 Abs. 6 Satz 2 GemO).

Alzey, den 30. Dezember 1987

Stadtverwaltung Alzey

In Vertretung

(Neumann)

Beigeordneter

Diese Satzung wurde gemäß § 27 GemO am 05.01.1988 ortsüblich bekanntgemacht.

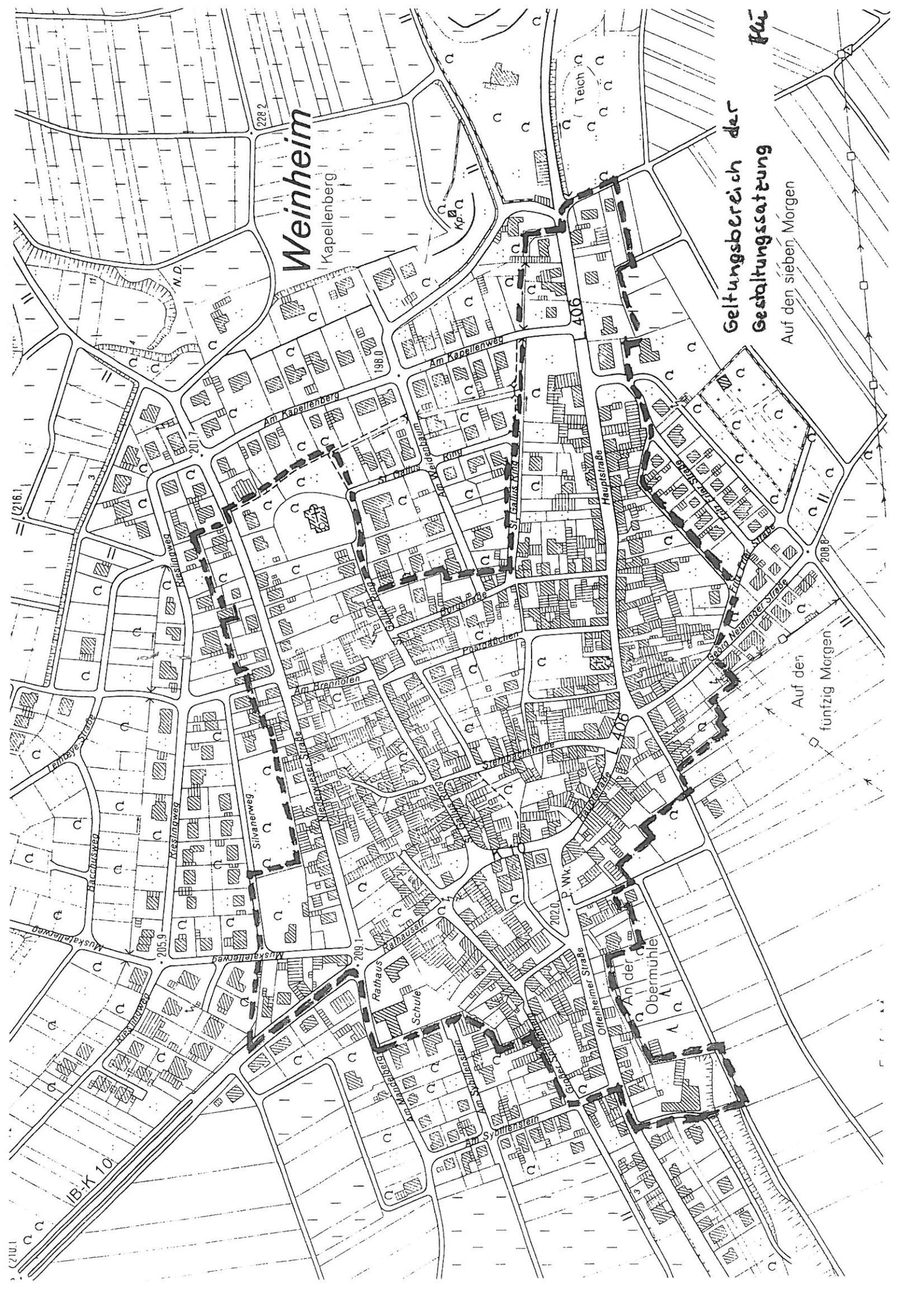
Alzey, den 5. Januar 1988

Stadtverwaltung Alzey

In Vertretung

(Neumann)

Beigeordneter



Weinheim

Kapellenberg

Geltungsbereich der
Gestaltungsatzung

Auf den sieben Morgen

Auf den
funftzig Morgen

Plan