



Alzey

GESTALTUNGSSATZUNG

ZUR BEWAHRUNG DES HISTORISCH
GEWACHSENEN STADTBILDES
(GEM. § 88 LBauO)

FÜR DIE INNENSTADT VON ALZEY



INHALT

	VORWORT	3	§ 7 ANFORDERUNGEN AN ANTENNENANLAGEN	24
§ 1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4	§ 8 ANFORDERUNGEN AN EINFRIEDUNGEN	25
§ 2	ZIEL UND ZWECK	6	§ 9 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN	26
§ 3	GENEHMIGUNGSPFLICHT	7	§ 10 REDUZIERUNG DER IM § 8 LBauO VORGESCHRIEBENEN MASSE	28
§ 4	ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN	8	§ 11 ABWEICHUNGEN	29
§ 5	ANFORDERUNGEN AN FASSADEN	9	§ 12 ANFORDERUNGEN AN DIE GENEHMIGUNGSUNTERLAGEN	29
§ 5.1	Fassadengliederung	9	§ 13 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	30
§ 5.2	Fassadenfarbe	10	§ 14 INKRAFTTRETEN	30
§ 5.3	Fachwerk	10		
§ 5.4	Balkone und Loggien	11		
§ 5.5	Wärmedämmung	11		
§ 5.6	Fenster	12		
§ 5.7	Türe und Tore	13		
§ 5.8	Gewände	14		
§ 5.9	Schaufenster	15		
§ 5.10	Rollläden /Jalousien	16		
§ 5.11	Markisen	17		
§ 5.12	Materialien	18		
§ 6	ANFORDERUNGEN AN DÄCHER	19		
§ 6.1	Dachformen	19		
§ 6.2	Dacheindeckung	20		
§ 6.3	Dachaufbauten, Dachfenster	21		
§ 6.4	Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen	23		

KONTAKT:

Stadtverwaltung Alzey
 Fachbereich 4 – Bauen und Umwelt
 Ernst-Ludwig-Straße 42
55232 Alzey

Tel.: + 49 (0) 6731 / 495-0
 Fax: + 49 (0) 6731 / 495-555

E-Mail: information@alzey.de



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

der historische Ortskern Alzeys zeugt mit seinen Gebäuden, Plätzen und Freiflächen von der bedeutenden Geschichte der Stadt. Dieses geschichtliche Erbe, mit seinen baulichen Eigenarten und typischen Elementen, gilt es zu bewahren und behutsam weiterzuentwickeln, um die historisch gewachsene Individualität Alzeys nachhaltig zu sichern.

Bereits seit über 30 Jahren widmet sich die Stadt Alzey intensiv der Bewahrung, Erneuerung und Gestaltung des historischen Potentials. Die Sanierung von Bauwerken sowie die Neugestaltung von Straßen und Plätzen haben den historischen Ortskern funktionstüchtiger und das Leben vor Ort attraktiver und angenehmer gemacht. Dennoch gibt es auch weiterhin vielerorts Handlungsbedarf.

Deshalb hat sich die Stadt Alzey dazu entschlossen, die Gestaltungssatzung neu aufzustellen. Sie ist in der vorliegenden Broschüre im Originaltext wiedergegeben (grau hinterlegter Text). Durch Begründungen sowie zeichnerische Erläuterungen und Beispiele, welche dem jeweiligen Paragraphen direkt gegenübergestellt sind, werden Sinn und Ziel des Satzungstextes anschaulich erläutert.

Interessierten Eigentümern stehen außerdem vielfältige Möglichkeiten der kostenlosen Beratung zur Verfügung.

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



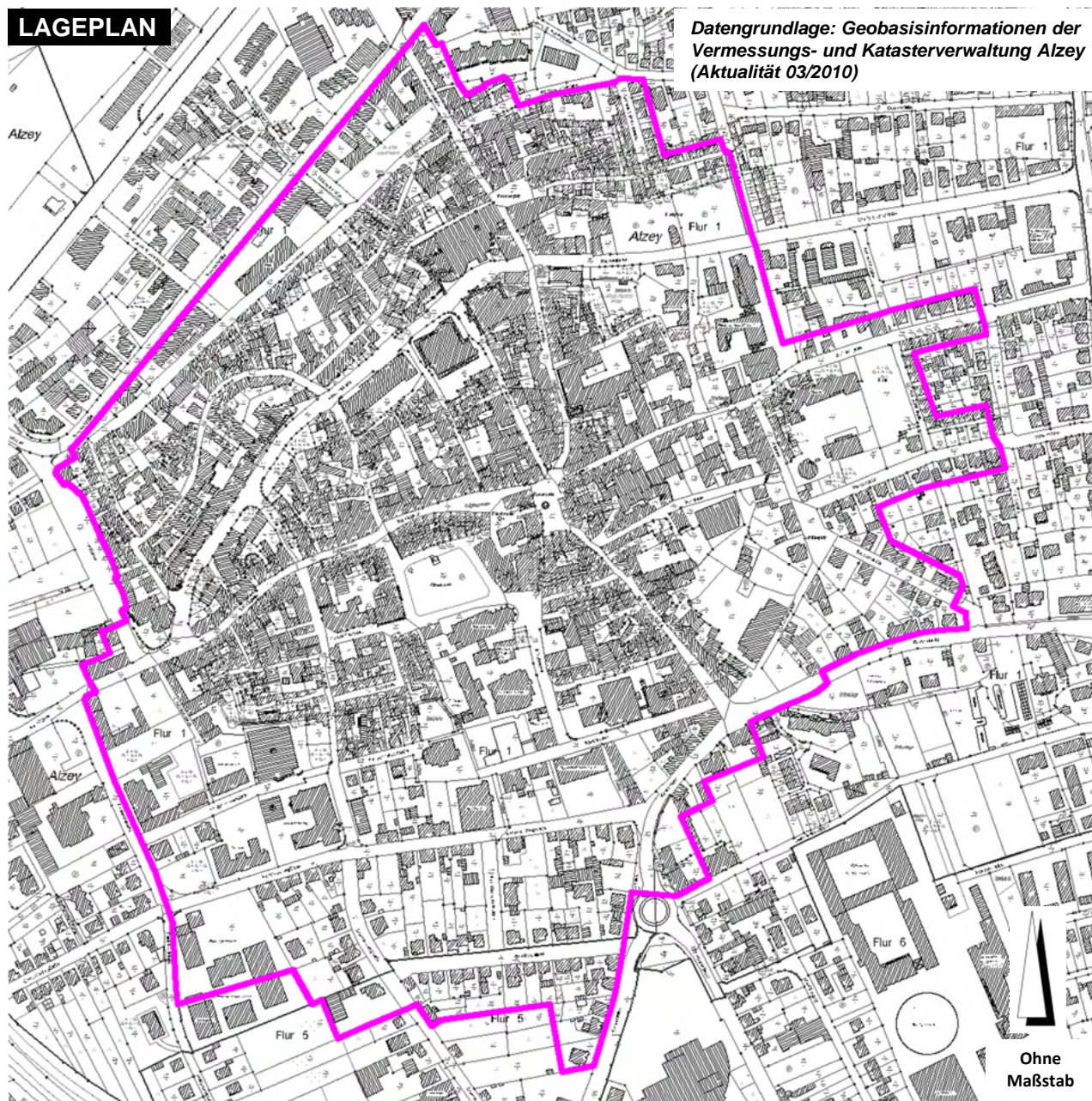
§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Diese Satzung gilt für den historisch gewachsenen Kernbereich der Stadt Alzey und umfasst im Wesentlichen die Bebauung der folgenden Straßenzüge:

Am Damm, Am Heiligen Häuschen, Am Schlosspark, Amtgasse, An der Hexenbleiche, An der Zehntscheune, Antoniterstraße, Atzel, Augustinerstraße, Blauer Hut, Bleichstraße, Distelhof, Donnersbergstraße, Ernst-Ludwig-Straße, Fischmarkt, Flonheimer Straße, Glockenturmweg, Hellgasse, Hinkelgasse, Hospitalstraße, Judengasse, Käfiggasse, Kaiserstraße, Kästrich, Kirchenplatz, Kirchgasse, Klosterstraße, Kronenplatz, Lohgasse, Löwengasse, Neugasse, Obermarkt, Ochslergasse, Rossmarkt, Ruprechtstraße, Schießgraben, Schillerplatz, Schlossgasse, Schulgässchen, Selzgasse, Seubertstraße, Spießgasse, St.-Georgen-Straße, Untere Schanzenstraße, Volkerstraße, Wächterspfad, Wartbergstraße, Weberstube, Weinrufstraße, Wilhelmstraße, Winkelgässchen, Zehnbrückerstraße, Zwerchgasse.

Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches dieser Satzung ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

LAGEPLAN



Begründung zu § 1

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den historischen Stadtkern Alzeys, der für das städtebauliche Erscheinungsbild prägend ist.

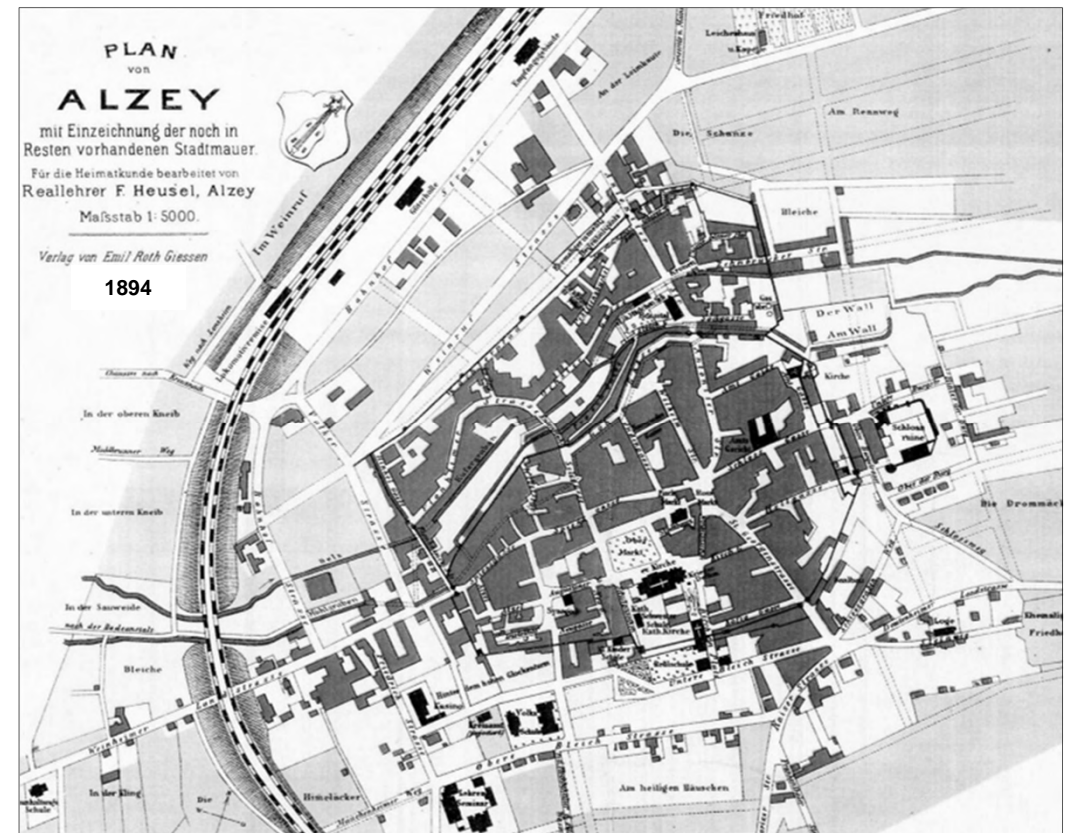
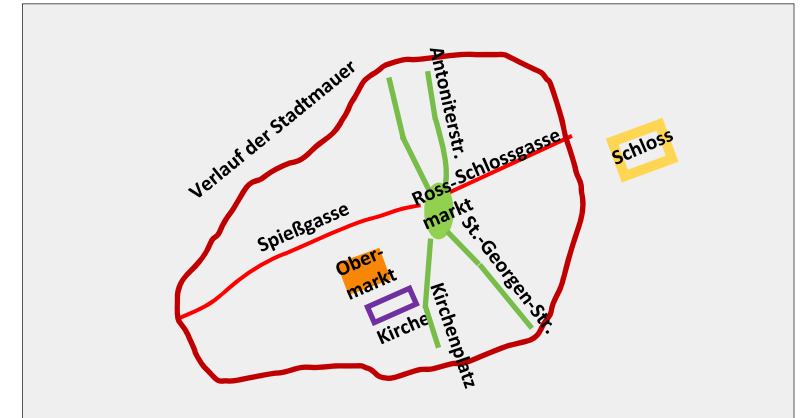
Die Struktur der Straßen und Plätze vermittelt noch heute den Charakter einer mittelalterlichen Stadt. Der Kreuzungspunkt „Rossmarkt“ verweist darüber hinaus auf den Grundriss der römischen Provinzstadt "Vicani Altiaienses".

Das Stadtbild weist eine beachtliche Zahl kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler aus unterschiedlichen Epochen auf, einige mittelalterlichen Ursprungs, die Mehrzahl aber aus der Neuzeit. Eine Vielzahl der Gebäude stammt aus dem 18. Jahrhundert.

Die in der Liste „Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Alzey-Worms“ (Hg. Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz; Stand August 2011) im Einzelnen aufgeführten Objekte befinden sich fast ausschließlich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei Kulturdenkmälern und in deren Umgebung ggf. weitere Gestaltungsauflagen von Seiten der Denkmalpflegebehörde zum Tragen kommen können.

Noch heute trifft man in vielen Bereichen auf die Straßen des mittelalterlichen Stadtgrundrisses, wie diese Skizze verdeutlicht.



§ 2 ZIEL UND ZWECK

Diese Satzung dient der Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, insbesondere dem Schutz von kulturell, historisch und städtebaulich bedeutsamen Bauten, Straßen und Plätzen.

Begründung

Mit den Festsetzungen der Gestaltungssatzung soll das charakteristische Erscheinungsbild und das historische Potential der Stadt bewahrt und in Bereichen mit Gestaltungsmängeln wieder hergestellt werden.

Hierzu gehört, neben dem Schutz der historischen Bausubstanz und der ortsgerechten Gestaltung der öffentlichen Räume, die stil- und maßstabgerechte Einbindung von Um- und Neubauten in die gewachsene historische Struktur.



§ 3 GENEHMIGUNGSPFLICHT

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen gem. § 88 Abs. 4 Nr. 1 LBauO genehmigungsfreie Werbeanlagen und Warenautomaten einer Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung Alzey-Worms).
- (2) Sonstige genehmigungsfreie Bauvorhaben und Maßnahmen an baulichen Anlagen gem. § 62 LBauO sind im Geltungsbereich dieser Satzung schriftlich zu beantragen, wenn von den Bestimmungen der Satzung abgewichen werden soll.

Begründung

Jede von außen erkennbare Maßnahme an Gebäuden oder Freiflächen wirkt sich auf deren Umgebung aus und beeinflusst so das zu schützende Erscheinungsbild im Geltungsbereich.

Jeder Bauherr hat daher eigenverantwortlich zu prüfen, ob auch geplante Bauvorhaben oder Maßnahmen, die nach § 62 LBauO genehmigungsfrei sind, wie z.B.

- Solaranlagen auf oder an Gebäuden (§ 62 Abs. 1 Nr. 2 d) LBauO)
- Änderungen der äußeren Gestaltung genehmigungsbedürftiger Anlagen durch Anstrich, Verputz oder Dacheindeckung (§ 62 Abs. 2 Nr. 1 LBauO)

mit den Zielen der Gestaltungssatzung übereinstimmen und sich harmonisch in das historische Erscheinungsbild einfügen.

Wenn von den Bestimmungen der Satzung abgewichen werden soll, ist dies schriftlich zu beantragen (Antrag auf Abweichung).

Wichtiger Hinweis:

Bei der Beurteilung, ob geplante Bauvorhaben oder Maßnahmen mit den Zielen der Gestaltungssatzung übereinstimmen bzw. sich harmonisch in das historische Erscheinungsbild einfügen, stehen Mitarbeiter des Fachbereiches Bauen und Umwelt gerne beratend zur Seite.



§ 4 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

- (1) Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass sie die positiv wirkenden Eigenarten des Stadtbildes nicht in negativer Weise verändern oder stören.**
- (2) Positiv wirkende Eigenarten sind die Elemente, die die typische historisch gewachsene Grundrissstruktur (Straßenräume und Platzräume, Stellung der Gebäude) sowie die Proportionen, die Dachlandschaft und die Fassadengestaltung der Gebäude zum unverkennbaren Stadtbild der Stadt Alzey bilden.**

Begründung

Ein maßgebliches Ziel der Gestaltungssatzung ist der Schutz des städtebaulichen und stadtgeschichtlichen Gesamteindrucks.

Dieser entsteht aus dem „Zusammenspiel“ einer Vielzahl prägender städtebaulicher Einzelelemente. Wird der Charakter eines Einzelelementes geändert, wirkt sich dies unmittelbar auf den Charakter des „Zusammenspiels“ und somit auf den Gesamteindruck aus.

Deshalb muss bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen in besonderem Maße darauf geachtet werden, dass dieses sensible Gleichgewicht nicht negativ gestört wird.

In den folgenden Festsetzungen werden die maßgeblichen Elemente detailliert aufgeführt und dargestellt, wie sie im Sinne der Gestaltungssatzung zu behandeln sind.



§ 5 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN

§ 5.1 Fassadengliederung

- (1) Die Fenster eines Gebäudes müssen in waagrechter Folge auf einer Höhe liegen und müssen pro Geschoss die gleiche Größe haben. Ausnahmen hiervon bestehen bei der Anlage von Schaufenstern, bei Erkern, vorstehenden Zwerchhäusern und historisch bedingten Eigenarten.
- (2) Bei traufständigen Gebäuden müssen die Fenster in vertikaler Folge achsial übereinander stehen.
- (3) Bei giebelständigen Gebäuden muss die Fassadengliederung in vertikaler Folge symmetrisch angelegt sein, wobei die Senkrechte durch den Firstpunkt die Mittelachse markiert.
- (4) Tore und Türen sind bezüglich Lage und Form auf den Rhythmus der Fassadengliederung abzustimmen.
- (5) Werden durch Neu- oder Umbau Fassaden und Gebäude beseitigt oder wesentlich verändert, so hat sich die neue Fassade in ihrer Gliederung, ihrer Ausdehnung und in ihren Proportionen an der ursprünglichen Bebauung sowie an der Bebauung der näheren Umgebung und - insbesondere hinsichtlich der Fassadenbreiten – an der Bebauung im Straßenraum zu orientieren.

Begründung

Eine Fassade wird entscheidend geprägt durch das Wechselspiel von Wandflächen und Öffnungen. Die Summe der Fassadengliederungen prägt wiederum entscheidend das Stadtbild.

Traditionell überwiegen in der Altstadt Alzeys die Lochfassaden, mit einem deutlich überwiegenden Wandanteil.

Tor und Türöffnungen charakterisieren eine Fassade durch ihre Größe und Form in besonderem Maße.

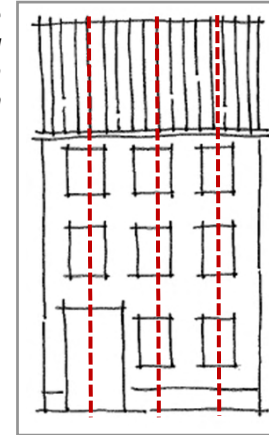
Klar strukturierte Fassaden, bei denen die Fensteröffnungen überwiegend gleich groß sind und in waagrechter und senkrechter Achse übereinander stehen, geben dem Gebäude ein harmonisches Erscheinungsbild.

Bei giebelständigen Gebäuden wird die Lage der Fenster des Giebeldreiecks symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels bezogen.

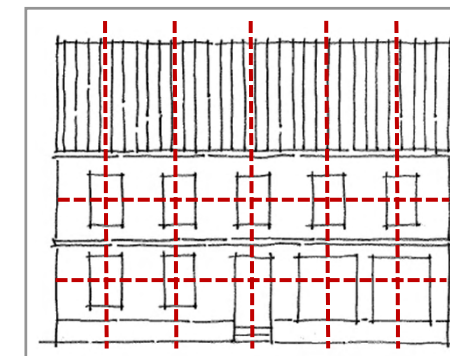
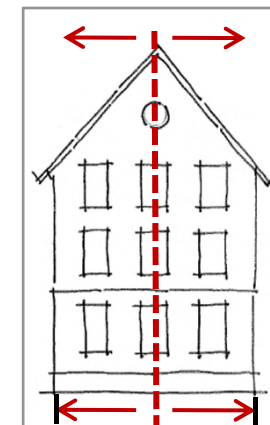
Klappläden als historisches Element unterstützen die waagrechte Ausrichtung der Fassadengliederungen.

Historische Fassadenelemente, wie Erker, vorstehende Zwerchhäuser, Gesimse etc. geben dem Einzelgebäude einen individuellen Charakter, ohne störend zu wirken.

Typische vertikale Fassadengliederung bei traufständigen Gebäuden



Typische vertikale Fassadengliederung bei giebelständigen Gebäuden



Typische senkrechte und horizontale Anordnung der Fensteröffnungen

§ 5 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN

§ 5.2 Fassadenfarbe

Fassadenfarben müssen sich im Hinblick auf ihre Helligkeitsstufe und mögliche Akzentuierungen bzw. Kontrastierungen in das Farbspektrum der umgebenden Nachbarbebauung einfügen bzw. diese aufnehmen.

§ 5.3 Fachwerk

Bestehendes, sichtbares historisches Fachwerk darf nicht überdeckt werden.

Begründung

Eine harmonische Abstimmung der Fassadenfarben untereinander, unterstützt eine harmonische Gesamterscheinung des Ortsbildes. Auf grelle Farben sollte verzichtet werden. Eine farblich angepasste Akzentuierung von Fassadelementen, wie Sockel, Tür- und Fenstergewänden etc. gibt dem Einzelgebäude einen typischen Charakter und belebt auf ansprechende Art das Gesamtbild.



Die historischen Fachwerkgebäude sind Zeitzeugen der Baugeschichte und zählen heute zu den Schmuckstücken der Alzeyer Innenstadt. Sie stehen häufig unter Denkmalschutz.

Verputzte Fachwerkhäuser sollten den Eindruck von Steinhäusern vermitteln.

Sichtfachwerke waren hingegen als solche geplant und deswegen aufwendiger und repräsentativer gestaltet. Solche noch vorhandenen Fachwerkfassaden dürfen nicht durch Verputzen oder Verkleidung überdeckt werden.



§ 5 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN

§ 5.4 Balkone und Loggien

- (1) Loggien und Balkone sind nur auf den dem öffentlichen Straßen- und Platzraum abgewandten Seiten der Gebäude zulässig.
- (2) Vorhandene historische Balkone und Loggien, die zur Architektursprache der Entstehungszeit der Gebäude gehören, sind zu erhalten.

§ 5.5 Wärmedämmung

Auf den dem öffentlichen Straßen- und Platzraum zugewandten Fassaden sowie den von dort sichtbaren sonstigen Fassaden dürfen nachträglich angebrachte Wärmedämmungen keine plastisch wirksamen Fassadengliederungen und Schmuckelemente überdecken oder in ihrer plastischen Wirkung wesentlich beeinträchtigen. Bestehende historische Naturstein-, Klinker- und Fachwerkfassaden dürfen durch nachträglich aufgebrachte Wärmedämmung nicht überdeckt werden.

Begründung

Loggien und Balkone sind für das historische Straßenbild der Alzeyer Innenstadt eher untypisch. Diese Elemente wurden bei der mittelalterlichen Fachwerkstruktur nicht verwendet.

Bei historischen Gebäuden ab dem 19. Jhd. hingegen sind Loggien und Balkone mit ihren oft kunstvoll geschmiedeten Geländern ein wichtiger Teil der Architektursprache und deshalb zu erhalten.

Im Geltungsbereich trifft man sie in den Randbereichen der Alzeyer Altstadt an.



Der aktuelle Entwicklungsstand der Materialien und Techniken zur energetischen Fassadendämmung ist noch nicht grundsätzlich vereinbar mit der Bewahrung historischer und als allgemeines Kulturgut zu erhaltender Fassaden. Das nachträgliche Aufbringen von Dämmmaterialien verändert das Erscheinungsbild eines Gebäudes maßgeblich, sodass der identitätsstiftende Charakter des historischen Stadtbildes und damit ein nicht zu unterschätzender sog. „weicher Standortfaktor“ gefährdet sind. Hinzu kommt das Risiko, dass die durch die Dämmmaßnahmen angestrebte höchstmögliche Luftdichtheit, zur bauphysikalischen Gefährdung der Bausubstanz führt.

Negativbeispiel einer kahl sanierten Haushälfte



§ 5 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN

§ 5.6 Fenster

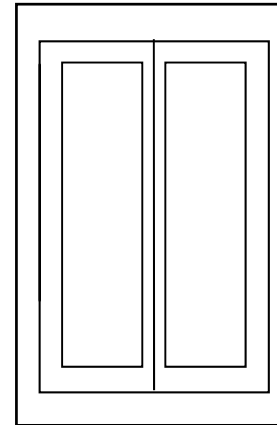
- (1) Zulässig sind nur Fensterformate in hochrechteckiger Form (Höhe größer Breite).
- (2) Bei Fensteröffnungen, die größer als 1,20 qm sind, müssen die Fenster mindestens einmal durch ein Element gegliedert werden, das den Proportionen und dem Baustil der Gesamtfassade entspricht.
- (3) Eine Gliederung der Fenster kann durch einzelne Flügel, Oberlichter (Kämpfer) oder Sprossen erfolgen, allerdings sind nur solche Lösungen zulässig, die plastisch aus der Fenstergläsebene hervortreten. Neben echten, glasteilenden Sprossen sind auch sogenannte „Wiener Sprossen“ (beidseitig aufgesetzte Sprossen mit innenliegendem Alukern) zulässig. Sprossen zwischen den Scheiben bzw. im Luftzwischenraum (LZR) und Sprossengitter mit Luftabstand vor der Scheibe sind unzulässig.
- (4) Bedampfte Fensterscheiben bzw. gefärbte Fensterscheiben und stark spiegelnde Fensterscheiben sind unzulässig.

Begründung

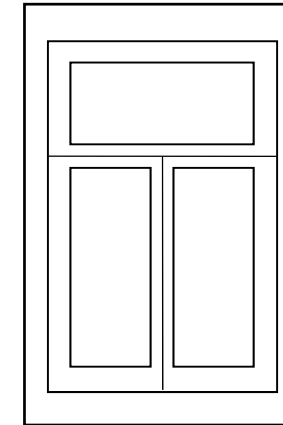
Fenster bilden das wichtigste Gliederungselement einer Fassade. Die Größe, das Format, die Anzahl und die Anordnung der Öffnungen, sowie ihre Detailausbildung prägen den Charakter eines Hauses und sind Zeitzeugen der jeweiligen Bauepoche.

Die historischen Fassaden von Alzey zeigen fast ausschließlich stehende Fensterformate (d.h. die Fensterhöhe ist größer als die Fensterbreite).

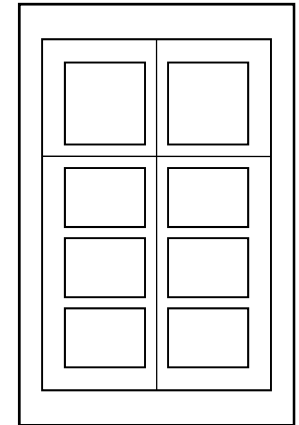
Die Fenstergliederungen unterscheiden sich dabei je nach Bauepoche. Die Unterteilungen der Fensterflächen unterstützen maßgeblich die Rhythmisierung der jeweiligen Fassade.



Stehendes Fensterformat
- Zweiflügelig -



Stehendes Fensterformat
- zweiflügelig mit Oberlicht -



Stehendes Fensterformat
- Sprossenfenster -



Positive Beispiele aus
unterschiedlichen Epochen



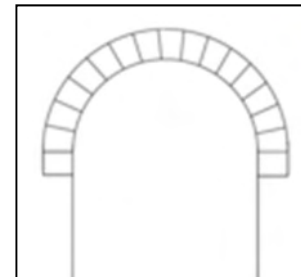
§ 5 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN

§ 5.7 Türen und Tore

Bei Um- und Neubauten sind für die Tor- und Türöffnungen rechteckige Formate zulässig, die einen horizontalen Abschluss aufweisen bzw. mit einem Rund-, Segment- oder Korbbogen abgeschlossen sind.

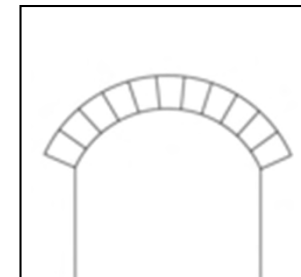
Begründung

Türen und Tore der historischen Gebäude markieren nicht nur den Zugang eines Gebäudes, sondern besitzen als Schmuckelement des Hauses auch symbolische Eigenschaft als "Visitenkarte". Sie sind wohlproportioniert in die Fassadengliederung eingebunden. Türen und Tore von Um- und Neubauten sollten sich ihrer historischen Umgebung bezüglich Maßstäblichkeit, Proportionen, Material- und Farbwahl anpassen.



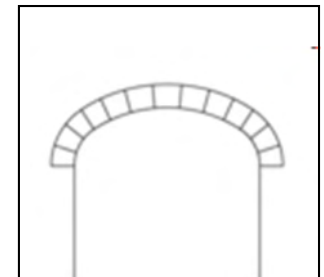
Rund-/Kreisbogen

Die Bogenlinie ist kreisförmig und bildet einen kompletten Halbkreis (180°).



Segmentbogen

Die Bogenlinie bildet keinen kompletten Halbkreis, sondern „nur“ ein Kreissegment.



Korbbogen

Die Bogenlinie weist einen Krümmungsradius auf, der sich im Bogenverlauf verändert.



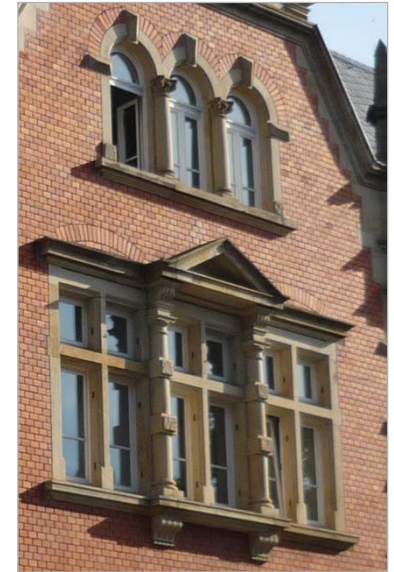
§ 5 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN

§ 5.8 Gewände

- (1) An Fenstern, Türen und Toren sind Gewände in Naturstein zu errichten oder in Putz und Farbe abgesetzte Faschen (Umrahmungen) auszuführen. Die Breite der Gewände bzw. Faschen muss sich an dem für Gebäude der entsprechenden Bauepoche typischen Maß orientieren.
- (2) Bestehende Natursteingewände von Fenster- und Türöffnungen, die durch Steinmetzarbeiten profiliert oder verziert sind, sind zu erhalten und bei Umbau oder Wiedereinbau als solche funktionsgerecht zu verwenden

Begründung

Die Fenster und Türen von historischen Gebäuden sind - bis auf wenige Ausnahmen - mit Gewänden versehen. Einerseits bekommen die Gebäude hierdurch einen persönlichen Charakter, andererseits entsteht so eine harmonische Vielfalt im Stadtbild, die es zu erhalten und bei Um- und Neubauten zu unterstützen gilt. Art, Maß und Farbigkeit sollen sich hierbei immer positiv in die Fassadenstruktur einfügen.



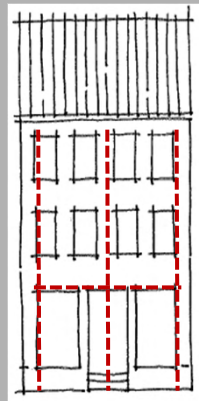
Die technisch notwendigen Gewände wurden über die Jahrhunderte hinweg zum individuellen Fassadenschmuck genutzt.



§ 5 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN

§ 5.9 Schaufenster

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Lage und Größe der Schaufenster ist auf die Fassadengliederung abzustimmen.
- (2) Schaufenster sind wie Fenster nur als hochrechteckige Elemente (Höhe größer Breite) zulässig.
- (3) Einzelne gleichgroße Schaufenster können zu einer Schaufensterfront addiert werden, wobei die Aufteilung in Einzelelemente in der Fassade deutlich ablesbar sein muss.
- (4) Die zwischen den einzelnen Fenstern verbleibende Stütze muss mind. 15 – 20 cm aufweisen und muss sich in der Tiefe von der Fensterscheibe nach außen abheben.



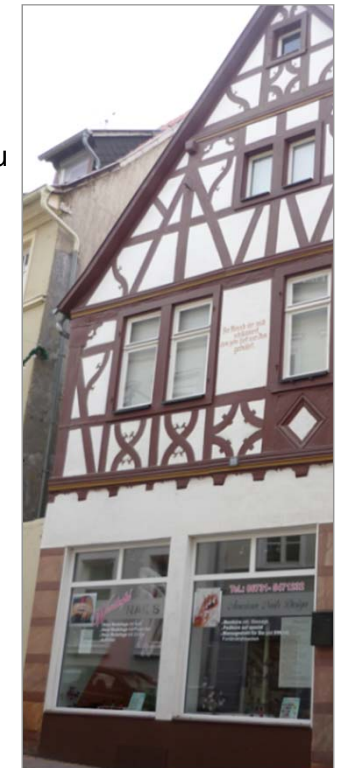
Begründung

Im Geschäftsbereich einer Altstadt sind Erdgeschossschaufenster notwendig um die Handelsnutzung aufrecht zu erhalten.

Bei verschiedenen Gebäuden der Alzeyer Altstadt wurde durch den Einbau großflächiger Schaufenster in den Erdgeschossbereich (Ladenzone) das ursprüngliche Erscheinungsbild der Gesamtfassade nachhaltig negativ verändert.

Besteht das Erdgeschoss lediglich noch aus einer ungegliederten großen Glasfläche, so geht der architektonische Bezug des Erdgeschosses zum Gesamtgebäude verloren, das Gebäude verliert seine optische Basis.

Zielsetzung muss es daher zukünftig sein, das Erdgeschoss wieder zum prägenden Bestandteil der Gesamtfassade zu machen. Durch Aufnahme der waagrechten und senkrechten Gliederungselemente, durch Anpassungen der Proportionen und Auswahl von Material und Farbigkeit sollen Bezüge zu den Obergeschossen hergestellt werden.



Negativbeispiel

§ 5 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN

§ 5.10 Rolläden/Jalousien

Rolläden bzw. Jalousien in aufgerolltem Zustand sowie Rolläden- bzw. Jalousienkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein

Begründung

Die traditionellen Holzklappläden sind, neben ihrer Funktion als Witterungsschutz, wichtige und charakterisierende Gestaltungselemente im historischen Stadtbild. Rolläden und Jalousien wirken hingegen wie Fremdelemente, deren störende Wirkung auch durch Anpassung der Farbwahl nicht wesentlich gemindert werden kann. Sollten sie dennoch Verwendung finden, so sind sie so anzubringen, dass sie im geschlossenen Zustand hinter der Fassade zurückbleiben und die Rolladenkästen im Fassadenbild nicht in Erscheinung treten.



Traditionellen Holzklappläden prägen das historische Stadtbild Alzeys

Sichtbare Rolladenkästen sind mit historischen Fassaden nicht vereinbar



Wenn Rolläden nicht vermeidbar sind, so müssen sie zumindest hinter der Fassade zurückbleiben



§ 5 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN

§ 5.11 Markisen

Markisen sind straßenseitig nur über Schaufenstern im Erdgeschoss zulässig.

Sie dürfen Details der Fassadengliederung nicht überdecken.

Die Lage und Größe der Markisen ist auf die Fassadengliederung abzustimmen.

Begründung

Dauerhaft befestigte Markisen waren beim Bau der historischen Gebäude nicht üblich. Entsprechend schwierig ist eine nachträgliche Montage, ohne die Fassadengliederung zu stören oder Fassadenelemente zu verdecken. Sollte eine Markise bzw. Sonnenschutzanlage dennoch unumgänglich sein, ist ihre Gestaltung dem Erscheinungsbild der Fassade anzupassen. Eine Beschriftung der Markisen muss den Vorschriften über Werbeanlagen genügen.



Schlichte, farblich zurückhaltende Markisen fügen sich harmonisch in die Gesamtansicht

§ 5 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN

§ 5.12 Materialien

- (1) Fassaden dürfen nur als Putzflächen, in Holzfachwerk mit Putzfeldern und in Naturstein (Sandstein) ausgebildet werden. Vorhandene Gebäude aus der Gründerzeit, die Fassadenteile aus Backstein aufweisen, dürfen mit diesem Material ergänzt werden.
- (2) Die Fassaden dürfen nicht mit Metall, poliertem oder geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Glas- oder Kunststoffen aller Art verkleidet werden. Die Verwendung ähnlich glänzend wirkender Anstriche ist nicht zulässig.
- (3) Glasbausteine sind nicht zulässig.
- (4) Treppenstufen an Hauseingängen sind in Naturstein- oder Betonwerksteinen herzustellen.

Begründung

Die Baumaterialien eines Gebäudes prägen entscheidend sein Erscheinungsbild. Da es früher nur eine beschränkte Auswahl an Materialien gab und aus Gründen der Kosten und der Logistik fast überwiegend natürliche, regionale Materialien verwendet wurden, entstanden unwillkürlich ausgewogene Fassadenfolgen, von denen historische Städte, wie die Stadt Alzey, heute in ihrem Erscheinungsbild profitieren.

Dies sollten nicht durch untypische und / oder künstliche Materialien, wie sie die vielfältige Produktpalette industrieller Fertigung anbietet, beeinträchtigt werden. Auch bei Neubauten ist die Art (und Farbe) der zu verwendenden Baumaterialien so zu wählen, dass sich die bauliche Anlage in die nähere Umgebung einfügt.



Direktes Übereinander einer fachgerechten und einer unsachgemäßen Fassadensanierung. Die nachträglich aufgebrauchten Fliesen sind untypisch und stören das historische Stadtbild.

Fassadenfolge Holzfachwerk mit Putzfeldern



Backsteinfassaden aus der Gründerzeit



§ 6 ANFORDERUNGEN AN DÄCHER

§ 6.1 Dachformen

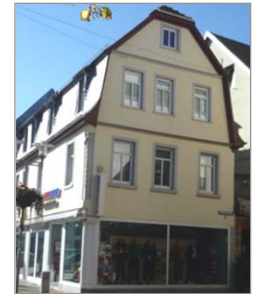
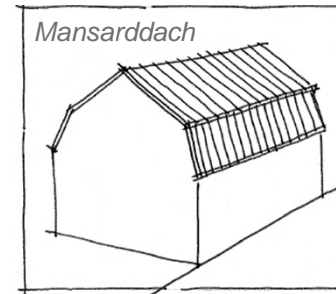
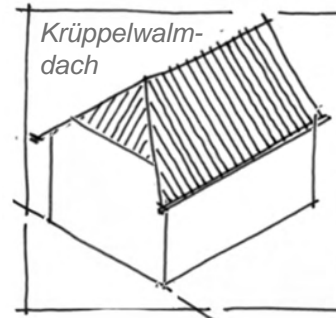
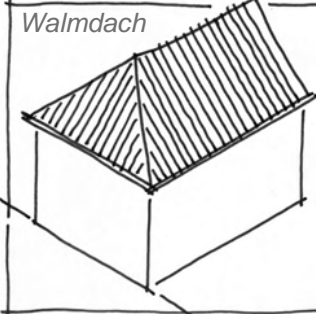
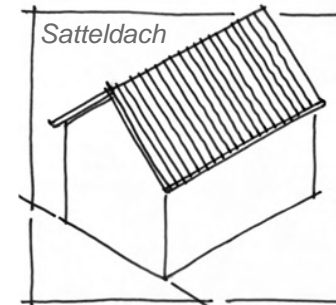
- (1) Erlaubt sind geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern und Mansarddächern.
- (2) Pultdächer sind nur erlaubt, wenn die Traufe parallel zum öffentlichen Raum verläuft.
- (3) Flachdächer sind unzulässig.
- (4) Für Baukörper, die aufgrund ihrer Funktion ein großes Bauvolumen benötigen und deren Grundfläche deshalb ein Maß von mindestens 25 m x 25 m Kantenlänge aufweist, sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig.
- (5) Die Dachneigung des Hauptdaches muss mindestens 38° betragen.
- (6) Die Dachneigung von Zwerchgiebeln und Sattel- oder Walmdachgauben muss mindestens 30° betragen.

Begründung

Eine Dachlandschaft ist nicht nur aus der Vogelperspektive in ihrer Vielfalt, Geschlossenheit und farblichen Gestaltung erlebbar, sondern auch innerhalb der Stadt entlang der Straßen, Wege und Plätze.

Die Dachlandschaft im Satzungsgebiet wird geprägt durch Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer. Vereinzelt trifft man auf Mansarddächer oder Sonderformen. Vielfach sind die Dächer bestückt mit Gauben oder Zwerchgiebeln.

Flachdächer und Pultdächer wirken in diesem Umfeld wie Fremdkörper.



§ 6 ANFORDERUNGEN AN DÄCHER

§ 6.2 Dacheindeckung

- (1) Dächer sind mit Naturschiefer, Dachziegeln oder Dachsteinen in gelbroten, roten bis braunen Tönen mit matter Oberfläche einzudecken. Kupfer und Zinkblech dürfen dabei für Ortgang, First, Kehlen und Dachaufbauten ergänzend benutzt werden.
- (2) Bei Reparatur bestehender Dächer ist das gleiche Material zu verwenden.

Begründung

Bei den historischen Gebäuden Alzeys prägen vornehmlich verschiedene Rottöne die Dachlandschaft. Neben Tonziegeln wurde aber auch Schiefer - manchmal auch in Kombination - zur Dacheindeckung verwendet.

Die mit den Jahren entstandene Patina verleiht der Dachlandschaft einen belebenden Reiz und sollte möglichst lange erhalten werden.

Ortgang, First, Kehlen und Dachaufbauten unterscheiden sich bei historischen Gebäuden aus technischen Gründen häufig im Material von der Dachfläche und akzentuieren so die jeweilige Dachform.



§ 6 ANFORDERUNGEN AN DÄCHER

§ 6.3 Dachaufbauten, Dachfenster

- (1) Dachaufbauten sind nur als Dachgauben- und Zwerchgiebel zulässig.
- (2) Dachgauben dürfen nicht größer sein als durch die Höhe und Breite der Fenster bedingt ist. Die Fenster müssen quadratisches bis stehend-rechteckiges Format aufweisen. Die Addition von zwei gleich großen Fenstern mit stehend-rechteckigem Format innerhalb einer Dachgaube ist zulässig. Die Breite der Fenster bzw. der Einzelfenster in den Gauben darf die Breite der Fenster in der Fassade nicht überschreiten.
- (3) Die Lage der Dachgauben ist auf den Rhythmus der Fensterflächen in der Fassade auszurichten.
- (4) Die Summe der Dachgauben in der Breite darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- (5) Die Dachgauben sind mit Satteldächern oder abgewalmten Satteldächern zu versehen oder als Schleppegauben auszubilden.

Begründung

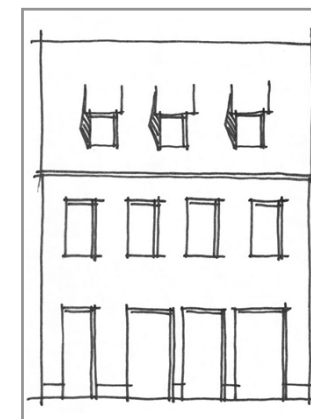
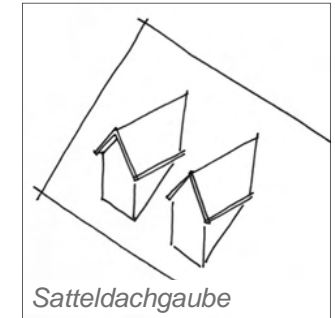
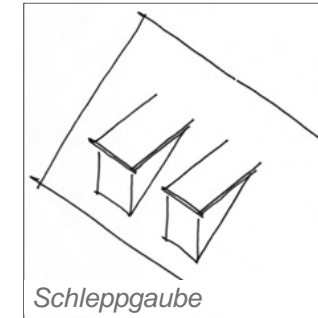
Die Belichtung von Dachgeschossen erfolgte bei der Errichtung der historischen Gebäude lediglich über Gauben mit stehenden Fenstern. Liegende Dachflächenfenster und Dacheinschnitte konnte man nicht.

Anzahl, Größe und Gestaltung der historischen Dachgauben- bzw. Zwerchgiebel wurde bei deren Errichtung sehr sorgsam auf die Fassadengliederung, die Dachform und Proportion des jeweiligen Gebäudes abgestimmt.

Diese Prinzipien gilt es auch weiterhin bei Sanierungs-, Modernisierungs- und Umnutzungsmaßnahmen zu berücksichtigen, zumindest an den dem Straßenraum zugewandten Seiten.

Die Lage der Gauben muss auf die Gliederung der Fassade abgestimmt werden. Sie sollen, müssen aber nicht achsial über den darunter liegenden Fensteröffnungen liegen. Eine symmetrische Anlage der Gauben hat, wie in der Skizze dargestellt, die gleiche Wirkung.

Neubauten haben sich dementsprechend rücksichtsvoll in ihre historische Umgebung einzugliedern.



§ 6 ANFORDERUNGEN AN DÄCHER

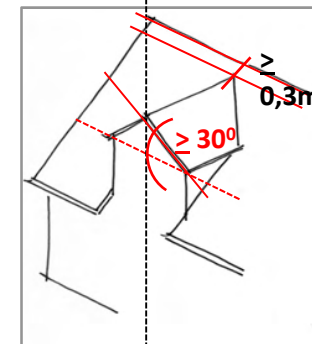
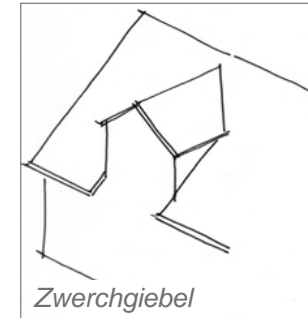
§ 6.3 Dachaufbauten, Dachfenster

- (6) Der First der Gauben muss mindestens 0,3 m unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches liegen.
- (7) Die Breite von Zwerggiebeln darf höchstens 1/3 der Gebäudelänge des Daches betragen. Die Firsthöhe des Zwerggiebels muss mindestens 0,3 m unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches liegen.
- (8) Liegende Dachfenster und Dachflächenausschnitte (Dachloggien) sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßen- und Freiraum nicht sichtbar sind.

Begründung

Um den Eindruck eines Vollgeschosses zu vermeiden, muss die Fassade von Zwerggiebeln schmaler sein als der Hauptbaukörper, so dass beidseitig von ihm das Hauptdach sichtbar bleibt. Zwerggiebel sollten 1/3 der Frontbreite eines Gebäudes nicht überschreiten. Ihre Fassade muss als Teil der Gesamtfassade ausgebildet sein.

Die in heutiger Zeit im Rahmen des Ausbaus von Dachgeschossen beliebten Dachflächenfenster bzw. Dachflächeneinschnitte (z.B. Loggien oder Dachbalkone) sind untypisch und wirken störend auf die Dachlandschaft der historisch geprägten Altstadt Alzeys. Deshalb sind solche Elemente nur auf von der Straße abgewandten Seiten zulässig.



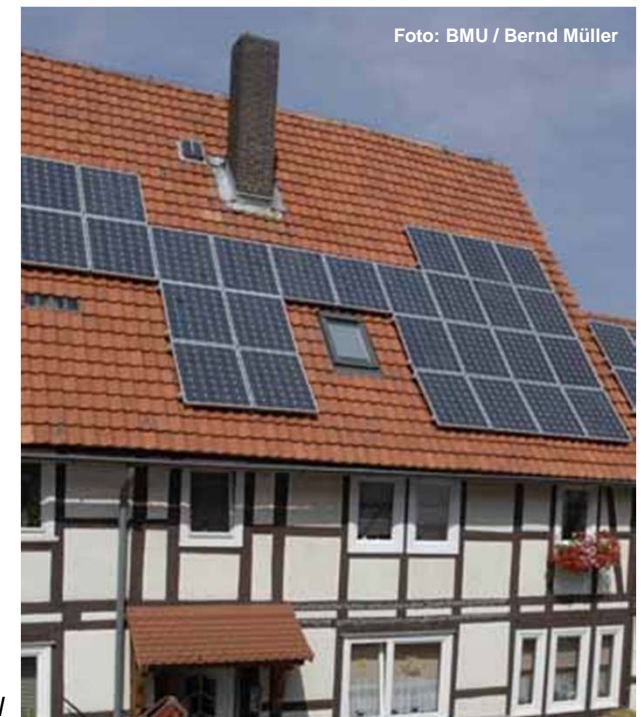
§ 6 ANFORDERUNGEN AN DÄCHER

§ 6.4 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen

- (1) Bei Gebäuden, die traufständig zu öffentlichen Straßen und Plätzen stehen, sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dach- und Wandflächen, die von diesen Straßen und Plätzen aus sichtbar sind, unzulässig.
- (2) Bei giebelständigen Gebäuden sind die vorgenannten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zulässig, sofern sie einen Abstand von mindestens 3,0 m zum an öffentlichen Straßen und Plätzen liegenden Ortsgang einhalten, mit der gleichen Neigung wie das Dach ausgeführt werden und mit max. 30 cm Abstand zur Dachfläche errichtet werden.
- (3) Bei der Errichtung von Solar- kollektoren und Photovoltaikanlagen sind die allgemeinen Anforderungen des § 4 dieser Satzung einzuhalten.

Begründung

Die Gewinnung alternativer Energien ist grundsätzlich wünschenswert, jedoch sind die aktuell zur Verfügung stehenden Techniken und Materialien optisch nicht mit dem historischen Erscheinungsbild der Stadt Alzey vereinbar. Aus diesem Grund ist es notwendig für das Anbringen von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen Regelungen zu treffen.



Negativbeispiel

§ 7 ANFORDERUNGEN AN ANTENNENANLAGEN

- (1) Fernseh- und Rundfunkantennen sind unter der Dachhaut unterzubringen.
- (2) Ist dies nicht möglich, sind Antennen oder Parabolspiegel (Satellitenschüsseln) so anzuordnen, dass sie von den öffentlichen Straßen- und Platzräumen aus nicht sichtbar sind.
- (3) Ist dies aus empfangstechnischen Gründen nicht möglich, ist pro Gebäude nur eine Antennen-/Parabolspiegelanlage zulässig. Parabolspiegel sind farblich an die Umgebung anzupassen, Beschriftungen oder Werbelogos sind nicht zulässig.

Begründung

Antennen oder Parabolspiegel wirken an historischen Gebäuden grundsätzlich als störende Fremdkörper. Sind sie aus technischen Gründen nicht zu vermeiden, so sollte diese Beeinträchtigung des Ortsbilds zumindest durch Positionierung und Gestaltung weitestgehend gemindert werden.



§ 8 ANFORDERUNGEN AN EINFRIEDUNGEN

- (1) Einfriedungen, die von öffentlichen Straßen und Plätzen aus sichtbar sind, sind nur als Natursteinmauern, mit Naturstein verkleidete Mauern oder verputzte Mauern zulässig. Als Natursteine sind nur ortstypische Materialien zulässig.
- (2) Mauern können mit Zäunen aus Holz oder Stahl nach oben ergänzt werden.
- (3) Bestehende Mauern mit Hofeinfahrten sind zu erhalten, bzw. bei Renovierung in gleicher Größe und Form wieder zu errichten.
- (4) Bestehende historische Torbögen und Torgewände, die von öffentlichen Straßen und Plätzen aus sichtbar sind, sind in Form und Art zu erhalten.

Begründung

Aufgrund der dichten Bebauung trifft man im Satzungsgebiet nur selten auf historische Einfriedungen. Diese tragen aber zur Individualität des Stadtbildes bei und sind deshalb zu erhalten.

Neuerrichtungen haben sich - soweit vom öffentlichen Raum aus sichtbar - in Material, Form und Farbe ihrer Umgebung anzupassen.



Schmiedeeiserne Einfriedungen sorgen für Transparenz



§ 9 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

- (1) Werbeanlagen dürfen nur in Form von Beschriftungen an der Hauswand oder als Ausleger angebracht werden. An Einfriedungen, Türen und Toren sind Werbeanlagen nicht gestattet.
- (2) Je Betrieb ist an jeder Gebäudefront je 10 Meter nur eine Werbeanlage zulässig. Eine Kombination von Beschriftung an der Wand und Ausleger ist zulässig.
- (3) Werbeanlagen dürfen nur bis Oberkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.
- (4) Beschriftungen müssen sich in Form, Größe und Farbe dem Bauwerk unterordnen.
- (5) Die Gesamtschriftlänge darf 50 % der Fassadenbreite nicht überschreiten und ist auf die Proportionen des Hauses abzustimmen. Senkrechte Schriften sind nur zulässig, wenn sie den Charakter der Fassade nicht stören. Bei Fachwerkhäusern sind solche Schriften ausgeschlossen.

Begründung

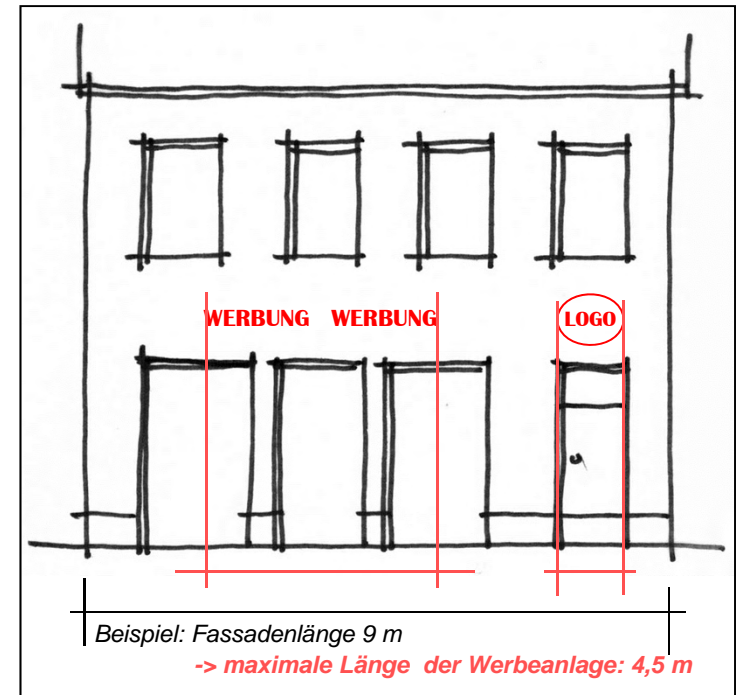
In historischen Altstädten drängen sich, entsprechend der funktionalen Aufgabe dieser städtischen Kernbereiche, Läden und Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Die damit verbundene Anhäufung von Werbetafeln und Lichtreklamen steht meist im Gegensatz zum Erscheinungsbild der historischen Gebäude.

Gemäß § 52 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz ist eine störende Häufung von Werbeanlagen unzulässig. Den Begriff „störend“ gilt es dabei auf das jeweilige Baugebiet bzw. bebauten Gebiet herunter zu brechen. Als „werbungssensible“ Bereiche sind historische Altstädte einzustufen. Hier muss in besonderem Maße sichergestellt werden, dass Art, Gestalt und Größe von Werbeanlagen die gestalterischen Werte einer Fassade und des Ortsbildes nicht mindern.

Auf eine aufdringliche Farbgebung, unangepasste Größe und Materialwahl sowie eine unangemessene Häufung von Werbeträgern sollte zukünftig im Satzungsgebiet verzichtet werden.



Positivbeispiel



§ 9 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

- (6) Beschriftungen sind nur in folgenden Ausführungen möglich:
- als auf die Hauswand gemaltes Schriftband in Einzelbuchstabenschrift (Schrifthöhe max. 0,5 m),
 - als auf die Hauswand aufgesetzte Schrift aus Einzelbuchstaben (Schrifthöhe max. 0,5 m). Die einzelnen Buchstaben dürfen hinterleuchtet sein, der Abstand zur Wand darf max. 0,08 m betragen.
 - als Metallfläche (Größe max. 0,5 qm) mit ausgestanzter Schrift, die hinterleuchtet sein darf. Der Abstand zur Wand darf max. 0,08 m betragen.
- (7) Nicht zulässig sind selbstleuchtende Schriften, Leuchtkästen, leuchtende Kastenbuchstaben, Laufschriften oder in Intervallen leuchtende Schriften.
- (8) Ausleger dürfen nicht weiter als 1,50 m in den öffentlichen Verkehrsraum ragen und sind so anzubringen, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird. Sie können auch oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Ausleger dürfen ein Maß von 0,5 qm nicht überschreiten. Ausnahmsweise können selbstleuchtende Ausleger zugelassen werden, sofern andere Rechtsvorschriften dies fordern (z.B. bei Apotheken).
- (9) Das dauerhafte Bekleben von Schaufenstern oder Fenstern ist bis zu einer Größe von max. 10% der Fensterfläche zulässig.



Positivbeispiele



Negativbeispiele



§ 9 REDUZIERUNG DER IM § 8 LBauO VORGESCHRIEBENEN MASSE

Abstandsflächen gemäß § 8 LBauO können auf ein geringeres Maß reduziert werden oder entfallen, wenn es der Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung oder der erhaltenswerten Eigenart der Umgebung dient.

Begründung

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 4 LBauO können die Gemeinden zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart eines Ortsteils durch Satzung Vorschriften erlassen, über geringere oder größere Abstandsflächen als die in § 8 Abs. 6 vorgeschriebenen Maße.

Die besondere Dichte in einzelnen Teilen des Satzungsgebietes ist durch die historische Entstehungsgeschichte begründet.



Beispiel
„Historische Dichte“

§ 11 ABWEICHUNGEN

Für Abweichungen gilt § 69 LBauO.

Soll bei baulichen Anlagen, die keiner Baugenehmigung bedürfen, von bauaufsichtlichen Anforderungen der Gestaltungssatzung abgewichen werden, so ist die Zulassung der Abweichung schriftlich zu beantragen.

Begründung

§ 69 LBauO bildet die Ermächtigungsgrundlage für Abweichungen und besagt sinngemäß, dass die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen nach der Gestaltungssatzung zulassen kann, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

§ 12 ANFORDERUNGEN AN DIE GENEHMIGUNGSUNTERLAGEN

(1) Bei allen genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 61 LBauO, die in den Geltungsbereich dieser Satzung fallen, sind zur Genehmigung Unterlagen erforderlich, aus denen hervorgeht, ob das Vorhaben den Vorschriften dieser Satzung entspricht.

(2) Insbesondere ist das Einfügen des Vorhabens in die Umgebung durch entsprechende Unterlagen (z.B. Darstellung des Bestandes und der Umgebung durch Fotos oder Fassadenansichten mit Straßenbezug) nachzuweisen.

(3) In der Baubeschreibung müssen eindeutige Hinweise auf verwendete Materialien und Farbangaben enthalten sein. Auf Verlangen sind Muster des Außenputzes, des Anstriches und sonstiger Gestaltungsdetails vor Ausführung am Objekt anzubringen.

(4) Für alle Werbeanlagen sind die erforderlichen Unterlagen durch eine Fassadenzeichnung mit allen eingetragenen Werbeanlagen, also auch den vorhandenen, und durch Fotos der Fassade und der Umgebung zu ergänzen. Ebenso sind das vorgesehene Material, die Art der Ausführung und die vorgesehenen Farben darzustellen und zu beschreiben.

§ 13 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- (1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen den Vorschriften dieser Satzung bzw. ohne die in § 3 vorgeschriebene Genehmigung
- eine bauliche Anlage errichtet oder ändert, begeht nach § 89 Abs. 1 LBauO eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu 50 000,- € geahndet werden kann.
 - eine andere Anlage oder Einrichtung errichtet, aufstellt, anbringt oder ändert, begeht nach § 89 Abs. 2 LBauO eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu 10 000,- € geahndet werden kann.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder fahrlässig von der erteilten Genehmigung abweicht, wenn die Abweichung einer erneuten Genehmigung bedurft hätte.
- (3) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die untere Bauaufsichtsbehörde.

§ 14 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit dem auf ihre öffentliche Bekanntmachung folgenden Tag in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung vom **05.03.2002** außer Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

SATZUNGSBESCHLUSS

Die nachfolgende Satzung wurde aufgrund von § 88 Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 i.V. m. Abs. 5 und 7 der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) jeweils in der derzeit geltenden Fassung und im Benehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde vom Rat der Stadt Alzey in seiner Sitzung am **10.09.2012** beschlossen.

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss wurde am 14.09.2012 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 **15.09.2012** in Kraft getreten.

Alzey, den 17.09.2012
Stadtverwaltung Alzey
Fachbereich 4 – Bauen und Umwelt

Gez.
Christoph Burkhard
Bürgermeister