

**Satzung zur Bewahrung
des historisch gewachsenen Stadtbildes
(Gestaltungssatzung)
für den Stadtteil Heimersheim
vom 13.05.1998**

in Kraft getreten am 25.11.1998

Der Stadtrat der Stadt Alzey hat aufgrund des § 86 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3, 4, 6, 7 und Abs. 4 Nr. 1 und Abs. 5 und 7 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19), in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert am 31.01.1994 (GVBl. S. 153) und im Benehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde folgende Satzung beschlossen.

Die Satzung wurde von der Kreisverwaltung Alzey-Worms am 18. Juni 1998 (Az.: 611-00) genehmigt.

1 Ziele dieser Satzung

Zur Erhaltung und zum Schutz des historisch gewachsenen und geschlossenen Ortsbildes von Alzey-Heimersheim 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 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 (Denkmäler nach Landesrecht sind im beigefügten Lageplan gekennzeichnet), 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 insbesondere 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 in § 8 LBauO vorgeschriebenen Maße.

2 Geltungsbereich

2.1 Diese Satzung gilt für den Ortskern von Heimersheim.

Der Geltungsbereich wird gebildet aus den Grundstücken, die erschlossen werden von folgenden Straßen und Plätzen:

- Erbes-Büdesheimer Straße
- Sonnenbergstraße
- Klappergasse
- "Am Ehrenmal"
- Lochgasse
- Freier Platz
- aus den östlich angrenzenden Grundstücken der Staffelstraße
- aus den nördlich angrenzenden Grundstücken der Mauritiusstraße
- „Im Woog“

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

3 Genehmigungspflicht

3.1 Alle verändernden Maßnahmen (einschließlich Anstrich) an Gebäuden und Gebäudeteilen, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind und die nach § 61 LBauO genehmigungsfrei sind, sowie alle Abbruchmaßnahmen bedürfen in dem durch diese Satzung bestimmten Bereich der Genehmigung.

3.2 Für die in 3.1 genannten Maßnahmen sind formlose Anträge mit Skizzen oder Plänen, Kurzbeschreibung, evtl. Fotos vom Bestand (auch in seiner Umgebung), erforderlich. Der Antrag muß ausreichende Angaben zu der vorgesehenen Maßnahme und den betroffenen Gewerken (z. B. Dachdeckung, Farbgebung, Neuverputzung, Fenstererneuerung, Werbeanlagen oder Umbaumaßnahmen) sowie deren Ausführung (Form, Material, Farbton, Größe usw.) enthalten.

4 Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Bauliche Anlagen müssen in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe in die Eigenart der näheren Umgebung, insbesondere in den Bestand des jeweiligen Straßenzuges eingefügt werden und den sonstigen im § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten Merkmalen entsprechen.

4.2 Straßen- und platzseitige Fassadenbreiten sollen die ursprünglichen, schmalen Parzellenbreiten berücksichtigen und müssen durch deutliche, senkrechte Begrenzungen, wie z. B. durch unterschiedliche Farbgebung oder kleinere Vor- und Rücksprünge, sichtbar gemacht werden.

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 der Abstandsflächen auf das Maß der vorhandenen Traufgassen (Hauszwischenräume) und der vorhandenen Abstände festgelegt. Hierdurch sollen der Rhythmus der Bauwerke und Abstände nicht gestört werden und somit Wiederaufbauten oder Neubauten ortstypisch in die Umgebung eingefügt werden können.

5 Grundsätze für die Gestaltung von Fassaden

- 5.1 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.
- 5.2 Neue Außenwandgestaltung ist auf die Nachbargebäude, insbesondere hinsichtlich der zu verwendenden Werkstoffe, der Oberflächenstrukturen und der Farbgebung abzustimmen. Störende Farbenvielfalt und grelle oder glänzende Farbtöne sind zu vermeiden.

Metalle, Kunststoffe, Holz, Bitumen sowie polierte, glasierte und sonstige glänzende Materialien sind als Fassadenverkleidung unzulässig. Außerdem dürfen keine großformatigen (≥ 40 cm) Naturstein- oder Kunststeinfassaden in Form von Plattenverkleidungen hergestellt werden.

Erwünscht sind dem Baustil entsprechende, historische Putzarten aus mineralischem Mörtel in traditioneller Verarbeitung mit leicht lebendiger Oberfläche in glatter oder leicht gekörnter (bis 3 mm) Ausführung. Ebenso typisch bei historischen Gebäuden sind Fassaden aus regelmäßigen oder aus unregelmäßigen Bruchsteinen (rauhes Mauerwerk) und auch Backsteinfassaden.

- 5.3 Vorhandene Fachwerkwände sind zu erhalten. Sichtfachwerk sollte nach Möglichkeit fachgerecht freigelegt werden. Wärmedämmende Baustoffe und konstruktiv erforderliche Verstärkungen an Fachwerkwänden sind auf der Innenseite der Wand einzubauen. Fachwerkimitationen werden nicht zugelassen.
- 5.4 Loggien, Balkone, Kragplatten und hervorgehobene Brüstungen sind in der Straßenfassade nicht zulässig.
- 5.5 Treppenstufen vor Hauseingängen, die vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind, müssen in Natur- oder Betonwerksteinen hergestellt werden. Es wird empfohlen, massive Blockstufen zu verwenden. 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.
- 5.6 Markisen über Schaufenstern müssen sich an Bezugslinien von Architekturelementen, wie z. B. Fenster, Klappläden, Simse, Fachwerkgliederungen, der Fassaden halten.
- 5.7 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt, um nicht mehr als zwei Fensterreihen übereinander an den Fassaden zu erhalten. Dadurch wird die Haushöhe leichter ablesbar und entspricht dem bestehenden Verhältnis von Straßenbreite zu Gebäudehöhe. Der Umbau und Ausbau von Scheunen wird von dieser Vorschrift ausgenommen.

6 Grundsätze für die Gestaltung von Dächern

- 6.1 Dächer sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer auszuführen, so wie sie im Ortskern von Heimersheim üblich sind.

Die Dachneigung beträgt in der Regel mind. 45° und ist an der Straßenseite der vorhandenen Bebauung anzupassen. Abweichungen von 5° sind zulässig. Bei unterschiedlichen Dachneigungen nebeneinanderstehender Gebäude ist ein Kreuzen der Ortanglinien zu vermeiden. Bei Nebengebäuden und Garagen sind ausnahmsweise auch flacher geneigte Pultdächer zulässig.

- 6.2 Für die Dacheindeckung sind lehmgelbe bis rotbraune Ziegel oder in Form und Farbe ähnliche Betondachsteine oder ausnahmsweise Schiefer zugelassen. Blechverwahrungen sind in angepaßtem Farbton zu streichen, in Zink oder in Kupfer auszuführen. Ortgänge sollten möglichst mit Ortgangbrettern ausgebildet werden.
- 6.3 Die Anordnung von Dachausschnitten und Loggien in der Dachfläche ist nur auf der Rückseite der Gebäude zulässig, wenn sie von öffentlichen Straßen und Plätzen nicht einsehbar sind.
- 6.4 Dachgauben sind mit Schleppdächern oder Satteldächern zulässig. Der Abstand zwischen Giebelwand und Dachgaube muß größer als 1,20 m sein. Die Summe der einzelnen Gaubenlängen darf die 1/2 Hauslänge nicht überschreiten. Die Vorderseite von Dachgauben ist holzsichtig oder in Schiefer auszuführen. Die Fenster der Dachgauben dürfen nicht breiter sein als die Fenster in dem darunterliegenden Geschöß.
- 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 gem. LBauO erforderlich sind und bei Dachausstiegen an Kaminen.
- 7 Grundsätze für die Gestaltung von Fenstern, Türen, Einfriedigungen, Toranlagen und Außenanlagen
 - 7.1 Fenster und Türen bestimmen weitgehend den Maßstab einer Gebäudefassade. Sie müssen deswegen in Form und Material den folgenden Vorschriften entsprechend ausgeführt werden.
 - 7.2 Fenster- und Türöffnungen sind rechteckig im Hochformat anzuordnen. Ununterbrochene Glasflächen von mehr als 1,8 qm sind unzulässig. Dies gilt nicht für Schaufenster im Erdgeschoß eines Gebäudes.
 - 7.3 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.
 - 7.4 Bei Neubauten sollen Putz- oder Anstrichumrahmungen (Faschen) als Gliederungsmittel verwendet werden.
 - 7.5 Werksteinumrahmungen sind aus Naturstein oder handwerklich bearbeitetem (nicht geschliffenem) Betonwerkstein herzustellen.

- 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. Sie sind im stehenden Format (hochrechteckig) auszuführen und durch massive Stützen von mind. 24 cm Breite zu unterteilen. Der vorhandene Sockel des Hauses soll dabei erhalten bleiben. Umrahmungen von Schaufenstern müssen gestrichen oder dunkel eloxiert sein. Metallumrahmungen dürfen nicht silber- oder goldfarbig eloxiert werden. Das längerfristige, großflächige Bekleben oder Ausfüllen der Schaufensterinnen- oder -außenseiten mit Banderolen, Plakaten oder Sonderangebotsdrucken ist störend und deswegen unzulässig.
- 7.7 Glasbausteine können ausnahmsweise nur dort zugelassen werden, wo sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.
- 7.8 Vorhandene Ummauerungen und Toranlagen sind in Hinsicht auf die Geschlossenheit der Gehöfte und der Straßenräume zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
- 7.9 Die Mauern sind in der Regel zu verputzen. Zulässig sind auch unverputzte Natursteinmauern. Ältere Mauern, die spitzbogig durch eine sogenannte "Bischofshaube" abgeschlossen werden, waren üblicherweise verputzt. Weitere Abdeckungsmöglichkeiten sind Naturstein-, Betonsteinplatten oder lehmgelbe bis rotbraune Dachziegel.
- 7.10 Torüberdachungen sind in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten.

Alte Holztore oder verzierte Eisenflügeltore sind nach Möglichkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Neue Tore sollen aus Holz hergestellt werden. Die bei der Fassadengestaltung unzulässigen Materialien sind auch bei der Herstellung der Tore untersagt (siehe Pkt. 5.2).

- 7.11 Die Höfe sollen nach Möglichkeit in ihrer landwirtschaftlichen Prägung mit ihren typischen Merkmalen, Pflaster, Brunnen, Kleinviehställen, Taubenschlägen usw. belassen werden.

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

- 8.1 Im Gebiet des Geltungsbereiches dieser Satzung sind Werbeanlagen und Verkaufsautomaten genehmigungspflichtig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 8.2 Für zeitlich begrenzte Werbungen für kirchliche, kulturelle, politische, sportliche oder ähnliche Veranstaltungen gelten die Vorschriften dieser Satzung nicht.
- 8.3 Werbeanlagen dürfen nur bis zur Höhe der Fensterbänke des 1. Obergeschosses und nur unmittelbar an der Wand, parallel zur Gebäudefassade als Einzelbuchstaben oder -zeichen nicht höher als 30 cm aufgemalt oder 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 Gesamtfläche der Werbeanlage darf 0,5 qm nicht überschreiten.

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

8.4 Werbeanlagen dürfen nicht aufdringlich wirken. Untersagt ist insbesondere:

1. die störende Häufung von Werbeanlagen,
2. die Verwendung greller Farben,
3. die Verwendung von Blinklichtern und laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Helligkeitsstufen schaltbare Leuchtreklamen.

8.5 Die Vorschriften des Punktes 8.3 und 8.4 gelten sinngemäß auch für Warenautomaten.

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

9 Reduzierung der in § 8 LBauO vorgeschriebenen Maße

9.1 Die Abstandsfläche kann im Einzelfall gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO auch bei mehrgeschossiger Bauweise, auf das Maß reduziert werden, das sich aus dem Maß der früher vorhandenen Abstandsfläche oder aus den in der Nachbarschaft üblichen Abstandsflächen ergibt.

10 Grundsätze für das Bepflanzen von Mauern und Wänden

10.1 Hauswände und Mauern können an geeigneten Stellen standortgerecht bepflanzt werden. Die Bepflanzung soll sich der Architektur und dem Straßenbild unterordnen. Besondere Bauten oder Architekturteile dürfen durch die Bepflanzung nicht verdeckt werden.

11 Anforderungen an Antennen

11.1 Parabolantennen sind auf die Dachfläche zu montieren und farblich der Dachfarbe anzugleichen. Ausnahmsweise sind Parabolantennen an Hauswänden gestattet, die dann farblich der Wandfarbe anzugleichen sind.

12 Ausnahmen und Befreiungen

12.1 Ausnahmen und Befreiungen richten sich nach § 86 Abs. 7 LBauO und § 67 LBauO und werden von der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisverwaltung im Einvernehmen mit der Stadt Alzey erteilt. Ausnahme- und Befreiungsanträge sind von den Antragstellern zu begründen.

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

14.1 Flurkarte M. 1:1000 mit eingezeichneter Umgrenzung des Geltungsbereichs (Anlage 1) ist Bestandteil dieser Satzung.

15 Inkrafttreten

15.1 Diese Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Alzey, 13.05.1998

Stadtverwaltung Alzey

In Vertretung

Wolfgang Dörrhöfer

Beigeordneter

