

Gestaltungssatzung der Stadt Wissen

Präambel

Der Stadtrat der Stadt Wissen hat in seiner Sitzung am 16.04.2019 auf der Rechtsgrundlage des § 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 sowie Abs. 4 Nr. 1 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77), in Verbindung mit § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Rheinland Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 1539, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21), folgende Satzung beschlossen:

Inhaltsübersicht

Abschnitt 1

Grundsätze und allgemeine Anforderungen

- § 1 Ziel und Zweck der Satzung
- § 2 Räumlicher Geltungsbereich
- § 3 Genehmigungsvorbehalt
- § 4 Allgemeine Anforderungen

Abschnitt 2

Anforderungen an Fassaden

- § 5 Fassadenmaterialien
- § 6 Fassadengliederung
- § 7 Fassadenfarbe
- § 8 Fachwerk. Wärmedämmung

Abschnitt 3

Anforderungen an Fenster, Türen und Tore, Schaufenster

- § 9 Fenster
- § 10 Türen und Tore
- § 11 Gewände
- § 12 Schaufenster
- § 13 Rollläden, Jalousien, Markisen

Abschnitt 4

Anforderungen an die Dachgestaltung, Antennen und Photovoltaikanlagen

§ 14 Dachformen

§ 15 Dacheindeckung

§ 16 Dachaufbauten, Dachfenster

§ 17 Photovoltaikanlagen

§ 18 Antennenanlagen

Abschnitt 5

Anforderungen an Einfriedungen

§ 19 Einfriedungen

Abschnitt 6

Anforderungen an Werbeanlagen

§ 20 Werbeanlagen

Abschnitt 7

Schlussvorschriften und Hinweise

§ 21 Abweichungen

§ 22 Anforderungen an die Genehmigungsunterlagen

§ 23 Stadtgrün und Stadtökologie

§ 24 Inkrafttreten

Abschnitt 1

Grundsätze und allgemeine Anforderungen

§ 1 Ziel und Zweck der Satzung

Die Satzung dient der Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, insbesondere dem Schutz von kulturell. historisch und städtebaulich bedeutsamen Bauten, Straßenzügen und Plätzen durch besondere Anforderungen gestalterischer Art.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den historisch gewachsenen Kernbereich der Stadt Wissen und umfasst im Wesentlichen die Bebauung im Bereich des sog. „Wissener Halbmondes“ (Denkmalzone) und die Bebauung der Wissener Kernstadt. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches dieser Satzung ist dem beigefügten Lageplan (Anlage 1) zu entnehmen. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Genehmigungsvorbehalt

(1) Die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen, an die aufgrund dieser Satzung Anforderungen gestellt werden, bedürfen gemäß § 61 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) der Genehmigung (Baugenehmigung), soweit in den §§ 62, 67 und 84 LBO nichts anderes bestimmt ist. Im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde ist auch die Einhaltung der Bestimmungen dieser Satzung als örtliche Bauvorschrift zu prüfen. Dies gilt gemäß § 66 Abs. 4 LBO auch im vereinfachten Genehmigungsverfahren.

(2) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen gemäß § 88 Abs. 4 Nr. 1 LBO auch genehmigungsfreie Werbeanlagen und Warenautomaten einer Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde.

(3) Der Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung (Bauantrag) ist gemäß § 63 Abs. 1 von der Bauherrin oder dem Bauherrn schriftlich bei der Stadt Wissen einzureichen.

(4) Wenn im Geltungsbereich dieser Satzung von den Bestimmungen der Satzung abgewichen werden soll, ist dies gemäß § 69 LBO schriftlich zu beantragen. Dies gilt auch für Vorhaben, die gemäß § 62 LBO genehmigungsfrei sind oder gemäß § 67 LBO von der Baugenehmigungspflicht frei gestellt sind.

(5) Vor der Erteilung einer Baugenehmigung im Geltungsbereich dieser Satzung ist auch die zuständige Denkmalschutzbehörde zu hören.

§ 4 Allgemeine Anforderungen

(1) Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass sie die positiv wirkenden Eigenarten des Stadtbildes im gewachsenen Kernbereich der Stadt Wissen nicht in negativer Weise verändern oder stören.

(2) Positiv wirkende Eigenarten des historischen Kernbereichs der Stadt Wissen sind die typische, historisch gewachsene Grundrissstruktur (Straßenräume und Platzräume, Stellung der Gebäude) sowie die Proportionen, die Dachlandschaft und die Fassadengestaltung der Gebäude. Sie prägen den unverkennbaren Charakter und das Stadtbild von Wissen.

Abschnitt 2

Anforderungen an Fassaden

§ 5 Fassadenmaterialien

1) Altbaufassaden dürfen nur als Putzflächen, in Holzfachwerk mit Putzfeldern und in Naturstein ausgebildet werden. Vorhandene Gebäude aus der Gründerzeit, die Fassadenteile aus Backstein aufweisen, dürfen mit diesem Material ergänzt werden.

(2) Die Fassaden dürfen nicht mit glänzendem 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.

§ 6 Fassadengliederung

(1) Die Fenster eines Gebäudes müssen in waagerechter 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) Tore und Türen sind bezüglich Lage und Form auf den Rhythmus der Fassadengliederung abzustimmen.

(3) 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.

§ 7 Fassadenfarben

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

(2) Es ist auf hell leuchtende Neonfarben zu verzichten.

Hinweis ohne Normcharakter

Die Farbgestaltung ist mit der Verwaltung abzustimmen.

§ 8 Fachwerk, Wärmedämmung

(1) Auf den dem öffentlichen Straßen- und Platzraum zugewandten Schmuckfassaden dürfen keine Verkleidungen oder nachträgliche Verputzungen oder Wärmedämmungen aufgebracht werden.

(2) Bestehendes, sichtbares historisches Fachwerk sowie historische Naturstein- und Klinkerfassaden dürfen allseitig nicht durch Verputzen oder Verkleidung oder nachträglich aufgebraachte Wärmedämmung überdeckt werden.

Abschnitt 3

Anforderungen an Fenster, Türen und Tore, Schaufenster

§ 9 Fenster

(1) Zulässig sind nur Fensterformate in hochrechteckiger Form (Höhe größer als Breite).

(2) Bei Fensteröffnungen, die größer als 1,20 m² 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. Es sind nur solche Lösungen zulässig, die plastisch aus der Fensterglasebene hervortreten. Neben echten, glasteilenden Sprossen sind auch sogenannte „Wiener Sprossen“ (beidseitig aufgesetzte Sprossen) zulässig. Sprossen zwischen den Scheiben bzw. im Luftzwischenraum sind unzulässig.

Hinweis ohne Normcharakter

Auch bei nicht genehmigungsbedürftigen Maßnahmen (z.B. bei Fensterauswechslung) ist § 37 Abs. 2 der LBauO zu beachten (Öffnungsgrößen von Fenstern, die als Rettungswege dienen).

§ 10 Türen und Tore

Bei Um- und Neubauten sind für die Tor- und Türöffnungen rechteckige Formate zulässig, die entweder einen horizontalen Abschluss aufweisen oder mit einem Rund-, Segment- oder Korbbogen abgeschlossen sind. Die Formen der Türen und Tore sollen sich an der historischen Umgebung orientieren.

§ 11 Gewände

(1) An Fenstern, Türen und Toren sind Gewände in Naturstein zu erhalten. In Putz und Farbe abgesetzte Faschen sind zu erhalten bzw. als 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.

§ 12 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 als 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 eine Breite von mind. 15 – 20 cm aufweisen. Sie muss sich in der Tiefe von der Fensterscheibe nach außen abheben.

§ 13 Rollläden, Jalousien, Markisen

(1) Rollläden und Jalousien in aufgerolltem Zustand sowie Rollläden- bzw. Jalousiekästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

(2) Markisen sind straßenseitig nur über Schaufenstern im Erdgeschoss zulässig. Sie dürfen Details der Fassadengliederung nicht überdecken.

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

(4) Die Farbigkeit der Markise ist auf ein der Umgebung angepasstes und nicht grelles Spektrum zu beschränken

Abschnitt 4

Anforderungen an die Dachgestaltung, Antennen, Photovoltaikanlagen

§ 14 Dachformen

1) Vorhandene Dachformen sind grundsätzlich beizubehalten. Zulässig sind geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Walm- und Mansarddächern.

(2) Pultdächer sind nur zulässig, wenn die Traufe parallel zum öffentlichen Raum verläuft und der rückwärtige Bereich nicht einsehbar ist.

(3) Flachdächer sind straßensichtig 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, können ausnahmsweise auch Flachdächer zugelassen werden.

(5) Die Dachneigung des Hauptdaches muss mindestens 38° betragen.

(6) Die Dachneigung von Zwerchgiebeln und Sattel- oder Walmdachgauben muss mindestens 30° betragen.

§ 15 Dacheindeckung

(1) Dächer sind mit Naturschiefer, Dachziegeln oder Dachsteinen in Anthrazit- bis Schwarztönen 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 wie im Bestand zu verwenden.

§ 16 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 in Dachgauben müssen quadratisches bis stehendrechteckiges 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 zu versehen oder als Schleppegauben auszubilden.
- (6) Der First der Gauben muss mindestens 0,3 m unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches liegen.
- (7) Die Breite von Zwerchgiebeln darf höchstens 1/3 der Gebäudelänge des Daches betragen. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels 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.
- (9) Um den Eindruck eines Vollgeschosses zu vermeiden, muss die Fassade von Zwerchgiebeln schmaler sein als der Hauptbaukörper, so dass beidseitig von ihm das Hauptdach sichtbar bleibt. Zwerchgiebel sollen 1/3 der Frontbreite eines Gebäudes nicht überschreiten. Ihre Fassade muss als Teil der Gesamtfassade ausgebildet sein.

§ 17 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.

§ 18 Photovoltaikanlagen

- (1) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen) dürfen nur dergestalt auf Dächern angebracht werden, dass sie von öffentlichem Straßen- und Platzräumen aus nicht sichtbar sind. § 8 bleibt unberührt.
- (2) Ausnahmen von Absatz 1 können zugelassen werden, wenn der Antragsteller nachweist, dass ihm außerhalb Dachflächen, die von öffentlichen Straßen und Plätze aus sichtbar sind, keine energetisch sinnvollen Anbringungsorte an der betreffenden baulichen Anlage zur Verfügung stehen.

Hinweis ohne Normcharakter

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen) sind nach § 62 LBauO grundsätzlich genehmigungsfrei. Ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf oder an Kulturdenkmälern sowie in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern (§ 62 Abs. 1 Satz 2e LBauO).

Abschnitt 5

Anforderungen an Einfriedungen

§ 19 Einfriedungen

- 1) Einfriedungsmauern, 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 oder in Schmiedeeisen 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 Torgewände, die von öffentlichen Straßen und Plätzen aus sichtbar sind, sind in Form und Art zu erhalten.

Abschnitt 6

Anforderungen an Werbeanlagen

§ 20 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. Unzulässig sind Werbeanlagen, die selbständige bauliche Anlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 LBO sind.

(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.

(6) Senkrechte Schriften sind nur zulässig, wenn sie den Charakter der Fassade nicht stören. Bei Fachwerkhäusern sind solche Schriften ausgeschlossen.

(7) Beschriftungen sind nur in folgenden Ausführungen zulässig:

- 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 m²) mit ausgestanzter Schrift, die hinterleuchtet sein darf. Der Abstand zur Wand darf max. 0,08 m betragen.

(8) Nicht zulässig sind selbstleuchtende Schriften, Leuchtkästen, leuchtende Kastenbuchstaben, Laufschriften oder in Intervallen leuchtende Schriften.

(9) Ausleger dürfen nicht weiter als 1,50 m in den öffentlichen Verkehrsraum ragen. Sie sind so anzubringen, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird. Sie können auch oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Auslegerfläche darf ein Maß von 0,5 m² je Ansichtseite nicht überschreiten.

(10) Ausnahmsweise können selbstleuchtende Ausleger zugelassen werden, sofern andere Rechtsvorschriften dies fordern (z.B. bei Apotheken).

(11) Das dauerhafte Bekleben von Schaufenstern oder Fenstern ist bis zu einer Größe von max. 10% der Fensterfläche zulässig.

Abschnitt 7

Schlussvorschriften und Hinweise

§ 21 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.

§ 22 Anforderungen an die Genehmigungsunterlagen

(1) Bei allen genehmigungsbedürftigen Vorhaben, 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.

§ 23 Stadtgrün und Stadtökologie

Die Bewahrung und Förderung stadtökologischer Charaktermerkmale ist als allgemeines Ziel der Innenstadtentwicklung anzustreben.

Das Ziel der Verbesserung des Stadtbildes und des städtischen Kleinklimas soll durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

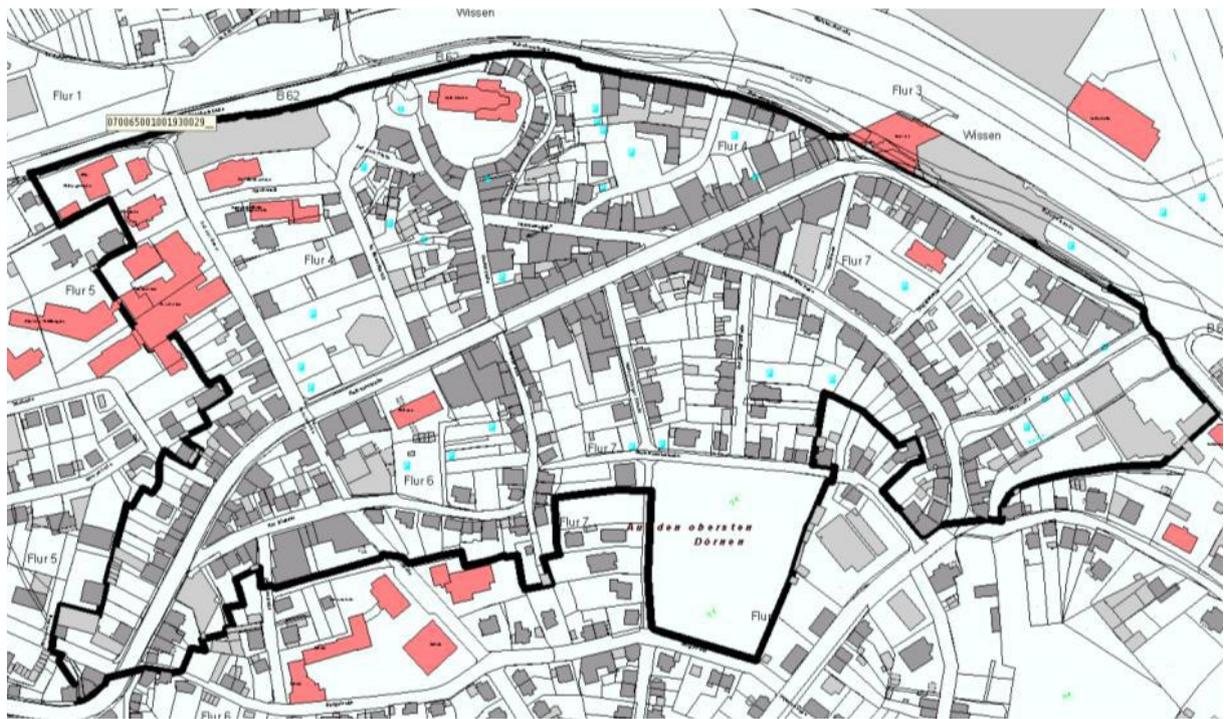
- Erhaltung von ortsbildprägenden Bäumen und Grünflächen
- Pflasterungen von Hofflächen im Altstadtbereich bevorzugt mit Natursteinen (Basalt, Grauwacke)
- Fassadenbegrünungen, die sich dem Charakter des jeweiligen Gebäudes anpassen
- Erhaltung von Lebensräumen wildlebender Tiere (insbesondere Vögel und Fledermäuse) an und in Gebäuden.

§ 24 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Wissen, 22.05.2019
Stadt Wissen

Berno Neuhoff
Stadtbürgermeister



Anlage 1: Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Wissen