

STADT LANDSTUHL



Gestaltungssatzung für den Kernstadtbereich der Stadt Landstuhl

in der Fassung vom 23. Januar 2024

Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes der Innenstadt von Landstuhl wird nach § 88 Abs. 1 der Landesbauordnung i. d. F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung i.d.F. vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133) auf Beschluss des Rates der Stadt Landstuhl vom 23. Januar 2024 folgende Satzung erlassen:

INHALT

2 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	3
§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
§ 2 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH/ GENEHMIGUNGSPFLICHT	4
§ 3 GESTALTUNGSZONEN	4
3 ALLGEMEINE GESTALTVORSCHRIFTEN	6
§ 4 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN (GESTALTUNGSZONEN 1,2, 3)	6
§ 5 GEBÄUDEPROPORTIONEN UND BAULINIEN (GESTALTUNGSZONEN 1 UND 2)	6
4 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN	7
§ 6 FASSADENGLIEDERUNG (GESTALTUNGSZONEN 1,2, 3)	7
§ 7 FENSTER, TÜREN UND TORE (GESTALTUNGSZONEN 1,2,3)	8
§ 8 GEWÄNDE (GESTALTUNGSZONEN 1,2,3)	8
§ 9 MATERIALIEN, FARBEN UND SOCKEL VON FASSADEN (GESTALTUNGSZONEN 1,2,3)	9
§ 10 BALKONE UND LOGIEN (GESTALTUNGSZONEN 1,2,3)	10
§ 11 SCHAUFENSTER UND LADENEINGÄNGE (GESTALTUNGSZONE 1)	10
5 ANFORDERUNGEN AN DÄCHER	11
§ 12 DACHFORMEN (GESTALTUNGSZONEN 1,2,3)	11
§ 13 DACHEINDECKUNG (GESTALTUNGSZONEN 1,2,3)	11
§ 14 DACHAUFBAUTEN UND DACHFENSTER (GESTALTUNGSZONEN 1 UND 3)	11
§ 15 KAMINE, LÜFTUNGSANLAGEN, SONSTIGE DACHAUFBAUTEN (GESTALTUNGSZONEN 1, 2, 3)	12
6 ANFORDERUNGEN AN AUßENFLÄCHEN	13
§ 15 GARTEN UND GRÜNGESTALTUNG (GESTALTUNGSZONEN 1, 2, 3)	13
§ 16 EINFRIEDUNGEN UND TORE (GESTALTUNGSZONEN 1, 2, 3)	13
§ 17 STELLPLÄTZE (GESTALTUNGSZONEN 1 UND 3)	14
7 ABWEICHUNGEN, ORDNUNGSWIDRIGKEITEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN	14
§ 18 AUSNAHMEN UND ABWEICHUNGEN	14
§ 19 ANFORDERUNGEN AN DIE GENEHMIGUNGSUNTERLAGEN	14
§ 20 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	14
§ 21 INKRAFTTRETEN	15

1 PRÄAMBEL

Die Stadt Landstuhl beschließt die nachfolgende Gestaltungssatzung für den Innenstadtbereich von Landstuhl mit dem Ziel, das historisch gewachsene und geschlossene Stadtbild zu erhalten bzw. wiederherzustellen und Störungen bei der Gestaltung des Stadtbildes zu verhindern oder künftig zu vermeiden. Die hierbei zu stellenden besonderen Anforderungen an die Sicherung und Förderung der Eigenart des historischen Stadtkerns lassen sich nicht alleine mit den gesetzlichen Bauvorschriften erfüllen. Zum Schutz des historisch gewachsenen Stadtbildes werden deshalb Regelungen zur Gestaltung von Gebäuden getroffen. Sie dient der Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, insbesondere dem Schutz von kulturell, historisch und städtebaulich bedeutsamen Bauten.

Sinn und Zweck der Satzung sind die Sicherung der erhaltungswürdigen Bausubstanz, die Vermeidung von gestalterischen Verformungen oder Verunstaltungen der regionaltypischen und historischen Gebäude und das maßstabs- und stilgerechte Einfügen von Neubauten in den Kernstadtbereich. Die Satzung dient der „Fortschreibung des traditionellen Stadtbildes“ im Sinne einer regionaltypischen und identitätsstiftenden Gestaltung bei Sanierungs- und Neubaumaßnahmen. Dabei werden neben den bedeutsamen und historischen Bauten (wie beispielsweise die „Villa Dahl“) auch weniger auffällige Bausubstanzen, Straßen- und Platzräume, die das Gesamtbild der gewachsenen Stadt ausmachen, geschützt und zu einem harmonischen Ganzen entwickelt.

Mittels der Gestaltungssatzung werden demnach die Gestaltung von Gebäuden (zum Beispiel Dachform, Fassadengliederung, Materialien) und Grundstücken (zum Beispiel Einfriedigungen, Begrünung) geregelt. Die Gestaltungssatzung gibt den gestalterischen Rahmen vor, in den sich Neubauten einzufügen haben und Bestandsgebäude modernisiert werden. Die Gestaltungssatzung macht präzise Vorgaben für die Gestaltung baulicher Anlagen, die im Interesse eines harmonischen städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes liegen. Die Festsetzungen werden auf der Basis einer Gestaltanalyse der historischen Baustruktur formuliert. In der Gestaltungssatzung kann nicht geregelt werden, dass Gebäude im Geltungsbereich zu erhalten sind, da dies kein Regelungsgegenstand ist und hierzu die Rechtsgrundlage fehlt. (die Gestaltungssatzung wird auf Grundlage des § 88 LBauO erstellt).

2 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das ehemals festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt“ sowie das zurzeit aktuelle Sanierungsgebiet „Innenstadt“. Zur Orientierung ist dieser Satzung ein Lageplan mit der Einzeichnung der Abgrenzung des Sanierungsgebietes beigelegt. Die beigelegte parzellenscharfe Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

Begründung:

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die historische Altstadt sowie den Innenstadtbereich mit Läden und Geschäften inkl. deren Randbereiche, der für das städtebauliche Erscheinungsbild prägend ist. An die historische bedeutende Bebauung um den alten Markt schließt die Ludwig- und die Kaiserstraße mit weiteren historisch bedeutenden und

stadtbildprägenden Gebäuden (wie beispielsweise die „Villa Dahl“ oder die Alte Kapelle in der Ludwigstraße 4) und (zum Teil) verputzten Sandsteingebäuden an, die noch heute den Charakter einer mittelalterlichen Stadt vermittelt. Zusätzlich befinden sich, gemäß der Denkmalliste der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung, dessen Abgrenzung dem nachfolgenden Plan zu entnehmen ist, einige Denkmäler.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich/ Genehmigungspflicht

- (1) Die Satzung dient dem Schutz der historischen und stadtbildprägenden Bausubstanz der Landstuhler Innenstadt gegen strukturfremde Veränderungen und zur Erhaltung und Verbesserung des Stadtbildes.
- (2) Die Satzung gilt für alle baugenehmigungsfreien und baugenehmigungspflichtigen Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie Nutzungsänderungen und sonstige Veränderungen der äußeren Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen.
- (3) Das bedeutet: Änderungen der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Z.B. durch Anstrich, Verputz, Dacheindeckung und Änderungen an Fenstern und Türen sind im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung genehmigungspflichtig.
- (4) Bei Kulturdenkmälern bleiben weitergehende Anforderungen des Denkmalschutzes unberührt.

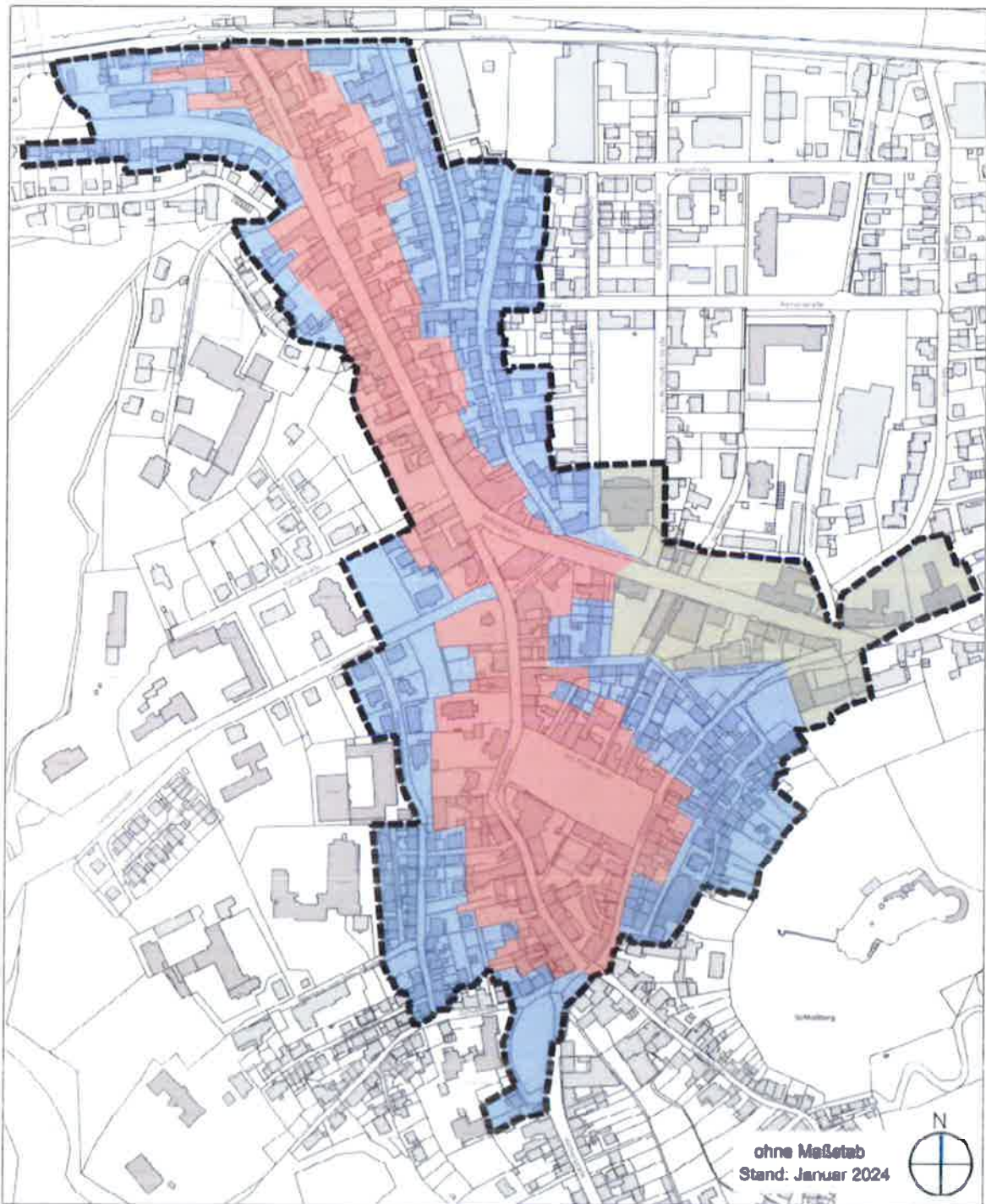
Begründung:


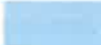

Jede von außen erkennbare Maßnahme an Gebäuden oder Freiflächen wirkt sich auf deren Umgebung aus und beeinflusst so das zu schützende und historische Erscheinungsbild der Landstuhler Altstadt bzw. Innenstadt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird geprüft, ob Art und Weise der jeweiligen Maßnahme mit den Zielen der Gestaltungssatzung übereinstimmen und sich harmonisch in das historische Erscheinungsbild einfügen. Denkmäler unterliegen darüber hinaus den besonderen Bestimmungen des Denkmalschutzes. Ziel der Denkmalpflege ist dabei die Erhaltung signifikanter Denkmalschutzsubstanz. Stadtbildpflegerische Maßnahmen ergänzen dabei die denkmalpflegerischen Belange hinsichtlich der Vermittlung von Alter und Bedeutung des historischen Gesamtzusammenhangs des Stadtkerns von Landstuhl.

§ 3 Gestaltungszonen

Der Geltungsbereich der Sanierungssatzung wird durch unterschiedliche gestalterische Zonen mit verschiedenen baulichen Strukturen geprägt. Der Kernbereich der Satzung (Zone I) bildet den Hauptgeschäftsbereich entlang der Kaiserstraße, der Ludwigstraße und die Gebäude um den alten Markt. Daran schließen weitere Wohn- und Nebenstraßen mit weiteren stadtbildprägenden Gebäuden an (Zone II). Im östlichen Bereich der Kaiserstraße (ab der Stadthalle stadtauswärts) befindet sich die Zone III mit dem erweiterten Geschäftsbereich, der vor allem durch Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude geprägt ist.

Die getroffenen Gestaltungsregelungen sollen differenziert betrachtet und abgestimmt auf die jeweiligen Zonen angewendet werden. Deshalb wurde in der Überschrift des jeweiligen Paragraphen die Zonen, in der der jeweilige Paragraph Anwendung findet, notiert.



-  *Zone I: Hauptgeschäftsbereich*
-  *Zone II: Wohn-/ Nebenstraßen*
-  *Zone III: erweiterter Geschäftsbereich (Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude)*

3 ALLGEMEINE GESTALTVORSCHRIFTEN

§ 4 Allgemeine Anforderungen (Gestaltungszonen 1,2, 3)

- (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, welche die regionaltypisch gewachsene Grundstruktur (Straßen- und Platzräume, Gebäudestellung) sowie die Proportionen, die Dachlandschaft und die Fassadengestaltung der Gebäude zum unverkennbaren Stadtbild der Stadt Landstuhl bilden.
- (3) Neubauten und bauliche Veränderungen an Bestandsgebäuden müssen sich, insbesondere hinsichtlich der Gebäude- und Dachform, Größe/ Gebäudehöhe und Proportionen, Ausbildung der Wandflächen, Öffnungen und Gliederung der Fassade, Material, Oberflächenwirkung und Farbe in das Straßen- und Ortsbild einfügen.
- (4) Gegen Absatz 2 wird insbesondere verstoßen,
 - I: wenn z. B. Fenster, Türen oder sonstige Öffnungen, Vorbauten oder Schaukästen in Bezug auf Form und Größe, Maßverhältnis und Gliederung den Erfordernissen des Abs. 2 nicht entsprechen;
 - II: wenn z. B. Öffnungen an den straßenwirksamen Fassadenseiten von Bauwerken, wie Schaufenster, Ladeneingänge oder Garagentore, an öffentlichen Straßen und Plätzen vorgesehen werden und diese die Gliederung der Fassaden unterbrechen;
 - III: bei Verwendung nicht ortsüblicher Werkstoffe (Kunststoff, synthetische Materialien);
 - IV: bei der Wahl von Farben, die den Forderungen des Abs. 2 nicht entsprechen.

Begründung:

Wichtiges Ziel der Gestaltungssatzung ist der Schutz des städtebaulichen und stadthistorischen Gesamteindrucks. Dieser entsteht aus dem Zusammenwirken verschiedener städtebaulicher Einzelelemente (Gebäudeproportionen, Dachform, Fassadenbild, etc.). Wird der Charakter eines Einzelelementes geändert, wirkt sich dies unmittelbar auf den Gesamteindruck und das Erscheinungsbild des Gebäudes aus. Bei der Umsetzung von Baumaßnahmen muss deshalb besonders darauf geachtet werden, dass dieses sensible Gleichgewicht bzw. das harmonische Erscheinungsbild nicht negativ gestört wird. In den folgenden Festsetzungen werden die maßgeblichen Elemente detailliert aufgeführt und dargestellt, wie sie im Sinne der Gestaltungssatzung auszuführen sind.

§ 5 Gebäudeproportionen und Baulinien (Gestaltungszonen 1 und 2)

- (1) Um die vorhandenen Straßenräume zu erhalten, ist bei Um- und Neubauten der Verlauf der bestehenden Baufluchten aufzunehmen.
- (2) Zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Orts- und Straßenbildes kann im Einzelfall gestattet bzw. gefordert werden, dass die Abstandsflächen der LBauO unterschritten werden, jedoch höchstens bis zu dem Wert, der sich aus den bestehenden oder im Fall des Abbruchs aus dem zuvor gegebenen Zustand bestimmt.
- (3) In allen bereits bebauten Gebieten dürfen neue Gebäude nicht über die vorhandene Bebauung hinausragen und nicht von der vorherrschenden Dachform abweichen. Als

"vorhandene Bebauung" gilt dabei die durchschnittliche Höhe der den Gebietscharakter bestimmenden Bebauung, nicht jedoch einzelne Bauten.

- (4) Trauf- und Firsthöhe oder sonstige, für den Straßenraumquerschnitt wichtige Bezugshöhen bei Neubauten und Umbauten, sind beizubehalten.

In begründeten Fällen kann von den Festsetzungen der Absätze 3 und 4 abgewichen werden, wenn z.B. energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle dies erforderlich machen.

Ortsgestalterisch relevante Sichtbeziehungen dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Begründung:

Ein Stadtbild wird als einladend und schön empfunden, wenn sich die Gebäude harmonisch in die Eigenart ihrer näheren Umgebung einfügen. Durch die Festsetzungen hinsichtlich der Bauflucht, zu den Abstandsflächen, zur Gebäudehöhe bzw. den Trauf- und Firsthöhen soll gewährleistet werden, dass durch Um- oder Neubauten das Stadtbild hinsichtlich der Gebäudeproportionen und der Baulinien nicht gestört wird und der harmonische städtebauliche Gesamteindruck gewahrt bleibt.

4 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN

§ 6 Fassadengliederung (Gestaltungszonen 1,2, 3)

- (1) Bei bestehenden Gebäuden sind die ursprünglichen Fenster und Türen möglichst zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Neue in ursprünglicher Form, Material und ursprünglichem Erscheinungsbild zu ergänzen. Wobei mit „ursprünglich“ die Ersterrichtung bzw. frühe Bestandsphase maßgeblich ist, nicht eine zwischenzeitlich erfolgte Änderung/ Überformung. Falls Fenster nur zum Teil (maximal 50 % der Gesamtanzahl der Fenster) erneuert werden und in den vergangenen Jahren ein Einbau von Kunststofffenstern erfolgt ist, können die zu ergänzenden Fensterelemente ausnahmsweise als Kunststofffenster ergänzt werden. In begründeten Ausnahmefällen sind auch Kunststofffenster in Holzoptik zulässig. Bestehende Klappläden müssen erhalten werden.
- (2) Die Fenster eines Gebäudes müssen in waagerechter Folge auf einer Höhe liegen und müssen pro Geschoss die gleiche Größe haben. Ausnahmen hiervon bestehen bei Erkern, vorstehenden Zwerchhäusern und historisch bedingten Eigenarten.
- (3) Bei traufständigen Gebäuden müssen die Fenster in vertikaler Folge achsial übereinander liegen.
- (4) Bei giebelständigen Gebäuden muss die Fassadengliederung in vertikaler Folge symmetrisch erhalten bleiben, wobei die Senkrechte durch den Firstpunkt die Mittelachse definiert.

Begründung:

Wandflächen und Öffnungen prägen das Erscheinungsbild einer Fassade. Die Summe der Fassadengliederungen prägt wiederum entscheidend das Stadtbild. Traditionell überwiegen in der Innenstadt Landstuhls die Lochfassaden. Tor und Türöffnungen charakterisieren eine Fassade durch ihre Größe und Form in besonderem Maße. Fenster, Türen und Tore wurden aus Holz hergestellt, da Holz der natürliche und regionale Baustoff der Einwohner war. Klar

strukturierte Fassaden, bei denen die Fensteröffnungen überwiegend gleich groß sind und in waagrecht und senkrechter Achse übereinander stehen, geben dem Gebäude ein harmonisches Erscheinungsbild. Bei giebelständigen Gebäuden wird die Lage der Fenster des Giebeldreiecks bei den historischen Gebäuden symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels bezogen. Historische Klappläden unterstützen die waagrechte Ausrichtung der Fassadengliederungen. Historische Fassadenelemente, wie Erker, vorstehende Zwerchhäuser, Gesimse etc. geben dem Einzelgebäude einen individuellen Charakter, ohne störend zu wirken

§ 7 Fenster, Türen und Tore (Gestaltungszonen 1,2,3)

- (1) Zulässig sind nur Fensterformate in hoch-rechteckiger Form (Höhe größer Breite).
- (2) Bei Fensteröffnungen breiter als 1,10 m, sind Unterteilungen der Fenster vorzunehmen, die den Proportionen und dem Baualter der Gesamtfassade entsprechen. Die Unterteilungen können dabei durch einzelne Flügel, Oberlichter oder Sprossen aus Holz erfolgen. § 6 (1) gilt entsprechend.
- (3) Bei Um- und Neubauten sind für die Tor- und Türöffnungen rechteckige Formate, die einen horizontalen Abschluss aufweisen, zulässig. Rundbogen, Stichbogen oder Korbbogen sind nur für Gebäude zulässig, wenn dies der vorhandenen Fassadengestaltung entspricht.

Begründung:

Das wichtigste Gliederungselement einer Fassade sind die Fenster. Dabei prägen Größe, Format, Anzahl und die Anordnung der Öffnungen, sowie ihre Detailausbildung den Charakter eines Hauses und sind Zeitzeugen der jeweiligen Bauepoche. Die historischen Fassaden in Landstuhl 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 und erzeugen dabei ein harmonisches Gesamterscheinungsbild.

Türen und Tore der historischen Gebäude dienen zum einen als Zugang zum Gebäudes, besitzen zum anderen jedoch auch 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 deshalb ihrer historischen Umgebung bezüglich Maßstäblichkeit, Proportionen, Material- und Farbwahl anpassen.

§ 8 Gewände (Gestaltungszonen 1,2,3)

- (1) Bei Gebäuden sind bei neuen Öffnungen für Fenster, Türen und Toren Gewände in Naturstein zu errichten. Ausnahmsweise können auch abgesetzte Faschen in Putz und/oder Farbe (Umrahmungen) ausgeführt werden. Die Breite der Faschen muss dem üblichen Maß der in Landstuhl vorhandenen Naturstein bzw. Holzgewände entsprechen.
- (2) Bestehende Natursteingewände von Fenster- und Türöffnungen, die durch Steinmetzarbeiten profiliert oder verziert sind, sind zu erhalten.

Begründung:

Die ursprünglichen Fenster und Türen von Altbauten sind, bis auf wenige Ausnahmen, mit Gewänden versehen. Hierdurch bekommen die Gebäude einen individuellen Charakter und verleihen der Fassade eine Struktur. Zusätzlich entstehen durch die Gewände eine harmonische Vielfalt im Stadtbild, die es zu erhalten und bei Um- und Neubauten zu unterstützen gilt. Art, Maß und Farbigkeit müssen hierbei auf die Fassadenstruktur abgestimmt werden.

§ 9 Materialien, Farben und Sockel von Fassaden (Gestaltungszonen 1,2,3)

- (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 glasierten Keramikplatten, Mosaik, Glas- oder Kunststoffen aller Art verkleidet werden. Die Verwendung ähnlich wirkender Anstriche ist nicht zulässig.
- (3) Glasbausteine sind nicht zulässig.
- (4) Treppenstufen an Hauseingängen sind in Naturstein- oder Betonwerksteinen herzustellen.
- (5) Die Putzflächen sind gemäß den in der Gestaltungsfibel dargestellten Farbtönen zu streichen. Erlaubt ist die Verwendung heller und dezenter Farben, die von weiß über Pastelltöne bis in Grau-, Braun- und Beigebereich reichen.
- (6) Der Sockel einer Fassade muss durch eine unterschiedliche Farb- und Materialwahl vom Rest der Fassade hervorgehoben werden. Grundsätzlich sind dabei Oberflächen aus Naturstein und Putz zulässig, die sich harmonisch zur Fassade und der umgebenden Gebäude verhalten. Bei Gebäuden, bei denen ein aus Sandstein ausgebildeter Sockel vorhanden ist, soll der Sandstein aufgearbeitet werden. Verputzte Sockel müssen farblich von der Fassade abgesetzt werden. Dabei müssen Farbtöne wie dunklere Beige- und Grautöne bis hin zu braun verwendet werden.

Begründung:

Neben den Fassadengliederungselementen, prägen auch die verwendeten Baumaterialien das Erscheinungsbild eines Gebäudes. Früher wurden Materialien (überwiegend aus Kostengründen) lediglich aus der Region bezogen. Hierdurch gab es nur eine beschränkte Auswahl an Materialien. Dies führte dazu, dass überwiegend natürliche, regionale Materialien verwendet wurden und deshalb ausgewogene Fassadenfolgen entstanden sind, die sich positiv auf das Erscheinungsbild einer historischen Stadt wie Landstuhl auswirken. Dieses ausgewogene Stadtbild soll nicht durch untypische oder künstliche Materialien, wie beispielsweise Kunststoff oder Glasbausteine, beeinträchtigt werden. Auch bei Neubauten ist die Art und die Farbe der zu verwendenden Baumaterialien so zu wählen, dass sich die bauliche Anlage in die Nachbarschaft einfügt.

Durch die Abstimmung der Fassadenfarben soll eine harmonische Gesamterscheinung des Stadtbildes erreicht werden. Durch grelle Farben oder dunkle Grau- und Schwarztöne wird das Erscheinungsbild gestört. Eine farblich angepasste Akzentuierung von Fassadenelementen (Sockel, Tür- und Fenstergewände) gibt dem Einzelgebäude einen individuellen Charakter und wirkt sich positiv auf das Gesamterscheinungsbild aus.

§ 10 Balkone und Loggien (Gestaltungszonen 1,2,3)

- (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.

Begründung

Loggien und Balkone sind für historische Gebäude in Landstuhl eher unüblich. Bei historischen Gebäuden ab dem 19. Jhh. können kleine Loggien und Balkone Teil der Architektursprache und sollten an diesen Gebäuden erhalten werden.

§ 11 Schaufenster und Ladeneingänge (Gestaltungszone 1)

- (1) Schaufensterachsen und Teilungen müssen der Konstruktion des Gebäudes, der Proportion der Fassade, der Fassadenstruktur und dem Maßstab des Gebäudes entsprechen.
- (2) Schaufenster sind wie Fenster nur als hochrechteckige Elemente (Höhe größer Breite) zulässig. Die ursprüngliche Sandsteinlaibungen müssen erhalten werden.
- (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 mindestens die Breite eines Fenstergewandes aufweisen.
- (5) Ladeneingänge müssen in die durch das Fenster vorgegebene Symmetrie der Fassade eingefügt werden. Dabei müssen die ursprünglichen Proportionen sowie die Sandsteinlaibungen erhalten bleiben.

Begründung:

Im Bereich der Geschäftsstraßen in Landstuhl (Kaiserstraße, Ludwigstraße, um den alten Markt, etc.) sind Schaufenster im Erdgeschoss notwendig, um die Einzelhandelsnutzung aufrecht zu erhalten. Bei vielen Gebäuden in der Kernstadt (vor allem im Bereich der Kaiser- und der Ludwigstraße) wurde durch den Einbau großflächiger Schaufenster im Bereich des Erdgeschosses das ursprüngliche Erscheinungsbild der Gesamtfassade umgebaut, verformt und dadurch negativ verändert. In vielen Bereichen besteht das Erdgeschoss nur aus einer ungegliederten großen Glasfläche, sodass der optische Zusammenhang des Erdgeschosses zu den oberen Geschossen verloren geht. Durch die Festsetzungen soll das Erdgeschoss wieder zum prägenden Bestandteil der Gesamtfassade gemacht und ein architektonischer Bezug zu den darüberliegenden Geschossen hergestellt werden. Dies soll durch die Aufnahme der waagrechten und senkrechten Gliederungselemente, durch die Anpassungen der Proportionen und die Auswahl von regionaltypischen Materialien erreicht werden.

5 Anforderungen an Dächer

§ 12 Dachformen (Gestaltungszonen 1,2,3)

- (1) Erlaubt sind geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern und Mansarddächern. Pultdächer sind nur erlaubt, wenn die Traufe zum öffentlichen Raum verläuft.
- (2) Flachdächer sind unzulässig. Begrünte Flachdächer sind an rückwärtigen Gebäuden, die nicht an der Straßenseite stehen bzw. an Gebäuden in zweiter Reihe zulässig.
- (3) Die Dachneigung des Hauptdaches muss mindestens 35° betragen. Die Dachneigung von Zwerchgiebeln, und Sattel- oder Walmdachgauben muss mindestens 30° betragen.
- (4) Neubauten müssen sich an den Nachbargebäuden orientieren. Die Form, Neigung, Trauf- und Firstrichtung sowie die Farbe der Dacheindeckung sollen den Bestandsgebäuden nachempfunden werden.

Begründung:

Die Dachlandschaft einer Stadt ist nicht nur durch die Vogelperspektive, sondern auch innerhalb der Stadt entlang der Straßen, Wege und Plätze sicht- und erlebbar. Die Dächer im Satzungsgebiet sind überwiegend Sattel- Walm- und Krüppelwalmdächer, teilweise auch Mansarddächer. Manche Dächer sind mit Gauben oder Zwerchgiebeln ausgestattet. Flachdächer wirken in direkter Nachbarschaft zu den geneigten Dächern der stadtbildprägenden Gebäude eher störend und sind deshalb nur in den hinteren Grundstücksbereichen bzw. an Gebäuden in zweiter Reihe zulässig.

§ 13 Dacheindeckung (Gestaltungszonen 1,2,3)

- (1) Dächer sind mit Tonziegeln in roten, braunen bis hin zu grauen Tönen mit matter Oberfläche einzudecken. Kupfer und Zinkblech dürfen dabei für Ortgang, First, Kehlen und Dachaufbauten ergänzend genutzt werden.
- (2) Bei Reparatur bestehender Dächer ist das gleiche Material zu verwenden. Dächer mit Asbestbeständen sind davon ausgenommen.

Begründung:

Ursprünglich wurden in Landstuhl rote, rotbraune und in Teilen graue Tonziegel zur Dacheindeckung verwendet. Ortgang, First, Kehlen und Dachaufbauten wurden meist aus Kupfer oder Zinkblech hergestellt und verleihen dem Dach eines Gebäudes einen individuellen Charakter.

§ 14 Dachaufbauten und Dachfenster (Gestaltungszonen 1 und 3)

- (1) Dachaufbauten sind grundsätzlich auf ein möglichst geringes Maß zu beschränken und in zurückhaltender Form auszubilden. Eine Mischung unterschiedlicher Dachaufbauten ist unzulässig.
- (2) Dachaufbauten sind nur als Dachgauben und Zwerchgiebel zulässig.

- (3) 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.
- (4) Die Lage der Dachgauben ist auf den Rhythmus der Fensterflächen in der Fassade auszurichten.
- (5) Die Dachgauben sind mit Satteldächern oder abgewalmten Satteldächern zu versehen. Alternativ können sie als Schleppgauben oder Flachdachgauben 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 Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Lage muss sich, wie bei Gauben und Fenstern, auf die Gliederung der Fassade beziehen. Dachflächenausschnitte (Dachloggien) sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßen- und Freiraum nicht sichtbar sind.

Begründung:

Ursprünglich wurden die Dachgeschosse bei den älteren Gebäuden in Landstuhl über Gauben mit stehenden Fenstern belichtet. Liegenden Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind bei historischen Gebäuden untypisch. Liegende Dachflächenfenster müssen sich deshalb auf die Gliederung der Fassade beziehen, damit ein harmonisches Erscheinungsbild der Gebäude gewahrt bleibt. Die Anzahl, Größe und Gestaltung der historischen Dachgauben- und Zwerchgiebel wurden bei deren Errichtung sehr sorgsam auf die Fassadengliederung und die Dachform – und Proportion des jeweiligen Gebäudes abgestimmt. Diese Prinzipien gilt es auch weiterhin bei Sanierungs-, Modernisierungs- und Umnutzungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

§ 15 Kamine, Lüftungsanlagen, sonstige Dachaufbauten (Gestaltungszonen 1, 2, 3)

- (1) Kamine sind zu verkleiden. Zulässige Materialien sind Klinker, Faserzementplatten, Putz mit Anstrich sowie Kupfer und Zink.
- (2) Edelstahlkamine und Rohre von Lüftungsanlagen dürfen nur an Fassaden angebracht werden, die nicht dem öffentlichen Raum zugewandt sind.
- (3) Klimaanlage und Klimageräte dürfen nur an Fassaden angebracht werden, die nicht dem öffentlichen Raum zugewandt sind.
- (4) Fernseh- und Rundfunkantennen (einschließlich Satellitenempfangsanlagen) sowie Funkantennen dürfen, sofern sie nicht im Dachraum untergebracht werden können, nur an Dach- und Wandflächen untergebracht werden, die nicht dem öffentlichen Raum zugewandt sind.

- (5) In begründeten Fällen kann den Festsetzungen des §15 Abs. 2 und 3 abgewichen werden, wenn die Installation an der angewandten Seite aus technischen Gründen nicht möglich ist und unverhältnismäßig hohe Aufwendungen notwendig wären.

Begründung:

Die Nutzung alternativer Energien ist wünschenswert, jedoch sind die aktuell zur Verfügung stehenden Techniken und Materialien gestalterisch schwer mit dem historischen Erscheinungsbild der Stadt Landstuhl vereinbar. Aus diesem Grund ist es notwendig für das Anbringen von Kaminen, Lüftungsanlagen und weiteren Dachaufbauten Regelungen zu treffen, die das Erscheinungsbild schützen und die Nutzbarkeit der verschiedenen Techniken so gering wie möglich einschränken.

6 ANFORDERUNGEN AN AUßENFLÄCHEN

§ 15 Garten und Grüngestaltung (Gestaltungszonen 1, 2, 3)

- (1) Der Vorgarten eines Hauses ist gärtnerisch und mit regionaltypischen Pflanzen zu gestalten. Sogenannte „Schottergärten“ sind nicht zugelassen.

Begründung:

Die Nutzung von Kies oder Steinen in Vorgärten ist ein anhaltender Trend, der sich negativ auf das ökologische Kleinklima auswirkt. Auch gestalterisch wirken Schottergärten unpassend, da Vorgärten bei historischen Gebäuden (aufgrund der Verfügbarkeit und der Lieferkosten) ursprünglich mit regionaltypischen Pflanzen bestückt wurden. Aus diesen Gründen sind die Vorgärten der Gebäude im Satzungsgebiet gärtnerisch und mit regionaltypischen Pflanzen zu gestalten.

§ 16 Einfriedungen und Tore (Gestaltungszonen 1, 2, 3)

- (1) Einfriedungen, die von öffentlichen Straßen und Plätzen aus sichtbar sind, sind als Natursteinmauern, mit Naturstein verkleidete Mauern oder verputzte Mauern zulässig. Als Natursteine sind nur ortstypische Materialien zulässig. Alternativ sind auch Holzzäune und Zäune aus Metall zulässig. Edelstahl ist nicht zulässig.
- (2) Bestehende Hoftore sind zu erhalten bzw. bei Renovierung in gleicher Größe und Form wieder zu errichten. Als Materialien dürfen Holz und Metall verwendet werden. Edelstahl ist nicht zulässig.

Begründung:

Im Satzungsgebiet sind historische Einfriedungen, aufgrund der erhöhten städtebaulichen Dichte, eher selten. Vorhandene historische Einfriedungen sind zu erhalten, weil sie das Stadtbild positiv prägen und ihm einen zusätzlichen individuellen Charakter verleihen. Die Errichtungen von neuen Einfriedungen müssen sich, soweit vom öffentlichen Raum aus sichtbar, in Material, Form und Farbe ihrer Umgebung bzw. der regionaltypischen Gestaltung anpassen.

§ 17 Stellplätze (Gestaltungszonen 1 und 3)

- (1) Zum Schutz des historischen Straßen- und Stadtbildes sind Stellplätze in ihrer Anlage und Ausgestaltung mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie keine Störung für benachbarte bauliche Anlagen oder das Straßen- und Stadtbild hervorrufen.
- (2) Bei der Gestaltung von privaten Stellplätzen ist ein wasserdurchlässiger Belag (z.B. Fugenpflaster oder Schotterrasen) zu verwenden.

Begründung:

Um eine Störung des Stadtbildes zu vermeiden, sollen Stellplätze harmonisch in die Umgebung eingefügt werden. Zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas, sollen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet werden.

7 ABWEICHUNGEN, ORDNUNGSWIDRIGKEITEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 18 Ausnahmen und Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann auf schriftlichen Antrag hin eine Abweichung zugelassen werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen und den allgemeinen Zielsetzungen dieser Satzung vereinbar ist. Die Entscheidung über die Abweichung wird vom Stadtrat getroffen.

§ 19 Anforderungen an die Genehmigungsunterlagen

- (1) Bei allen genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 61 LBauO und allen anderen Anlagen, 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. Die betreffenden Arbeiten dürfen erst dann ausgeführt werden, wenn über deren Ausführung entschieden wurde.

§ 20 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 24 (5) der Gemeindeordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Bereich dieser Satzung bei der Errichtung, Veränderung und bei der Pflege und Unterhaltung von baulichen Anlagen gegen die Bestimmungen dieser Satzung


verstößt oder ohne entsprechende Genehmigung mit der Errichtung, Veränderung, Instandsetzung von baulichen Anlagen beginnt.

- (2) Ordnungswidrig im Sinne des § 24 (5) der Gemeindeordnung handelt, wer wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einem nach dieser Satzung vorgesehenen Verwaltungsakt zu erwirken oder zu verhindern.
- (3) Eine Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Maßgebend dabei ist das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) in der jeweils geltenden Fassung.

§ 21 Inkrafttreten

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

Landstuhl, den 26. Januar 2024


Ralf Heising
(Stadtbürgermeister)

Sickingenstadt Landstuhl - Geltungsbereich Gestaltungssatzung "Kernstadt Landstuhl"

