

Neustadt an der Weinstraße



Ortsteile

-  Diedesfeld
-  Hambach
-  Haardt
-  Gimmeldingen
-  Königsbach
-  Mußbach
-  Lachen-Speyerdorf
-  Geinsheim
-  Duttweiler



Ortsbildsatzung

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Im Rahmen unserer Stadtkerneuerung und -sanierung ist die Ortsbildgestaltung zu einem Thema von aktueller Bedeutung geworden, da das Bemühen um die Sicherung von organisch gewachsener Bausubstanz immer stärker in das allgemeine Bewußtsein rückte. Trotz intensiver Bemühungen ist es jedoch – ohne öffentliche Rechtssatzung – sehr schwierig, gestalterischen Einfluß auf die unterschiedlichen Ansprüche und Interessen bei den privaten Bauvorhaben zu nehmen. Insbesondere in den dörflichen Ortskernen mit traditioneller Bauqualität und historischem Baubestand kann eine Verunstaltung oftmals nachgewiesen werden. Zur Vermeidung gestalterischer Fehlentwicklungen hat deshalb der Rat der Stadt Neustadt an der Weinstraße bereits 1975 und 1981 zum Schutze des Altstadtbereiches sowohl die „Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen und Automaten“ als auch eine „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen“ erlassen. Auf Grund der

positiven Erfahrungen wird nunmehr durch eine entsprechende „Ortsbildsatzung“ für die Ortsbezirke Diedesfeld – Hambach – Haardt – Gimmeldingen – Königsbach – Mußbach – Lachen-Speyerdorf – Geinsheim und Duttweiler auch dort die einschlägigen Bereiche, die es zu gestalten, zu entwickeln und zu erneuern gilt, aufgezeigt und geschützt. Diese Satzung beinhaltet die Darstellung der wesentlichen, ortstypischen Gestaltungsmerkmale für Neubauten und Um-, Aus- oder Anbauten sowie den Schutz vor Verunstaltung. Unsere Zielvorstellung ist insbesondere:


- das individuelle Ortsbild lebens- und liebenswert zu erhalten und zu gestalten bzw. es behutsam weiterzuentwickeln. Jeder Ortsteil soll seine Rolle als kleines Zentrum mit eigenem Gesicht und eigener Geschichte behalten.

Das bedeutet im einzelnen für die historisch wertvollen Bereiche:

- die Rettung und Sicherung der das Ortsbild prägenden Bausubstanz und für die sonstigen Kernbereiche;
- die Veränderungen und Neubauten in maßstäblichem Einklang mit der Umgebung zu bringen.



Nach unserer Meinung ist der Schutz und die Pflege der ländlichen Bauweise und der Siedlungsstruktur eine bedeutende Aufgabe der Zukunftssicherung und der Lebensqualität. Deshalb soll diese „Ortsbildsatzung“ dem Bürger und Bauherren helfen, das Vertraute sowie historisch Gewachsene möglichst zu erhalten und zu gestalten sowie unserer Zeit entsprechend weiterzuentwickeln.


Dieter Ohnesorge
Oberbürgermeister



Neustadt an der Weinstraße

Ortsteile

Inhalt

Örtlicher Geltungsbereich
 Sachlicher Geltungsbereich
 Allgemeine Anforderungen
 Besondere Anforderungen
 Fassaden
 Dächer
 Einfriedungen und Außenanlagen
 Ausnahmen und Befreiungen
 Ordnungswidrigkeiten – Geldbuße
 Zuschüsse
 Inkrafttreten

Herausgeber:
 Stadtverwaltung
 Neustadt an der Weinstraße
 Stadt-Bau- und Planungsamt
 Dipl.-Ing. Volker Münch
 Mitarbeiter TA Mario Di Noi
 Hauptamt AR Helmut Hoffmann
 Grafik-Design und Fotos:
 Stadt-Bau- und Planungsamt

Gesamtherstellung:
 D. Meininger Verlag und Druckerei GmbH
 Neustadt an der Weinstraße

Luftbilder:
 Stuttgarter Luftbild, freigegeben durch das
 Reg.-Präs. Stuttgart unter Nr. 9/49393,
 49394, 49910, 53773, 53775, 53854, 53856,
 55486, 64857

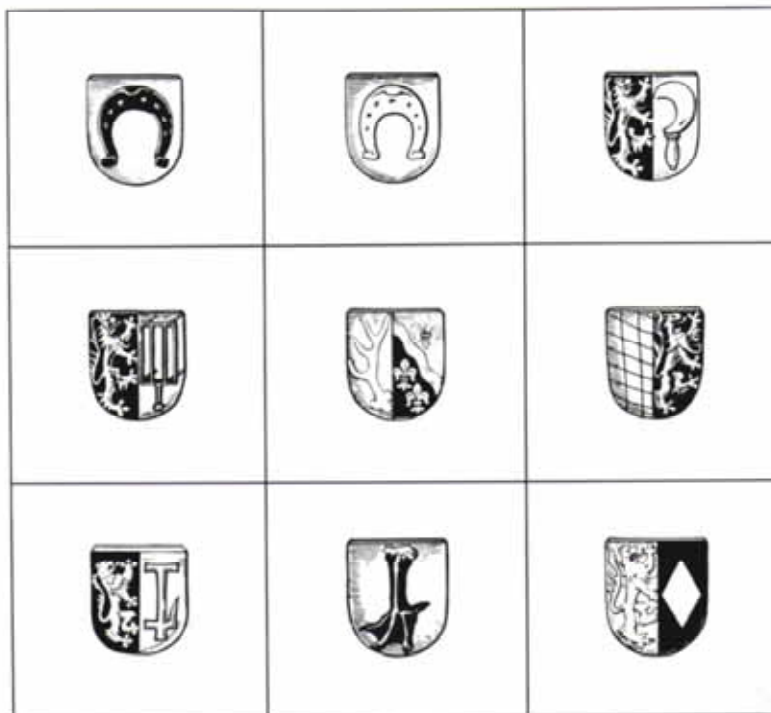
1. Auflage 1984
 Copyright Stadtverwaltung
 Neustadt an der Weinstraße

Ortsbildsatzung

SATZUNG

**über die äußere Gestaltung
 baulicher Anlagen zum Schutze
 der Ortskerne der Ortsbezirke
 der Stadt Neustadt an der
 Weinstraße**

Der Stadtrat hat am 30. Mai 1984 auf Grund des § 123 Abs. 1, Ziff. 1, 2, 7 und 9 der Landesbauordnung (LBauO) vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch das Zweite Landesgesetz zur Änderung der LBauO vom 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264), i. V. m. §§ 24 und 75 (2) der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419) nach Anhörung der Ortsbeiräte Diedesfeld – Hambach – Haardt – Gimmeldingen – Königsbach – Mußbach – Lachen-Speyerdorf – Geinsheim und Duttweiler sowie des Landesamtes für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz in Mainz die nachfolgende Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Ortsbildsatzung) beschlossen.



§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die Ortskerne der Ortsbezirke Diedesfeld – Hambach – Haardt – Gimmeldingen – Königsbach – Mußbach – Lachen-Speyerdorf – Geinsheim und Dittweiler der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Die jeweilige Gebietsabgrenzung ist in den als Anlagen beigefügten Lageplänen, die Bestandteile dieser Satzung sind, dargestellt.



Diedesfeld ▲



Hambach ▲



▼ Haardt



▼ Gimmeldingen

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung, die dem Schutz der historischen Bausubstanz und zur Erhaltung bzw. Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes dienen soll, ist bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Neubauten, Wiederaufbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen, Umbauten und Erweiterungen von baulichen Anlagen anzuwenden.
- (2) Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen gehen den Regelungen dieser Satzung vor.



Lachen-Speyerdorf ▼



Geinsheim ▼

▲ Königsbach

▲ Mußbach



Allgemeine Anforderungen

§ 3 Bewahrung der Eigenart des Straßen- und Ortsbildes

- (1) Baumaßnahmen sind so auszuführen, daß sie die Eigenart des Straßen- und Ortsbildes (zum Beispiel die Raumfolge und Sichtbezüge) nicht verändern oder stören.
- (2) Gegen Abs. 1 wird zum Beispiel insbesondere verstoßen:
 - 2.1 wenn Fenster oder sonstige Öffnungen, Vorbauten und Schaukästen in bezug auf Form und Größe, Maßverhältnis und Gliederung den Erfordernissen des Abs. 1 widersprechen,
 - 2.2 wenn Schaufenster, Toröffnungen, Garagen an der Vorderfront von Bauwerken an öffentlichen Straßen und Plätzen vorgesehen werden und diese die Fassadengliederung unterbrechen.



Duffweiler



7

Besondere Anforderungen (Dächer, Fassaden, Einfriedungen und Außenanlagen)

§ 4 Dächer

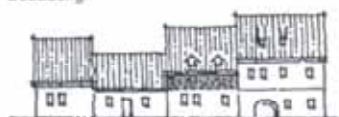
Die Gestaltung der Dächer muß sich im Einklang mit der Umgebung halten.

4.1 Dachformen

Die Dachneigung von Sattel- und Walmdächern beträgt mindestens 35°, bei Krüppelwalmdächern 45°. Kniestöcke können gestattet werden, wenn im Hinblick auf die Anpassung an die Nachbarbebauung die Errichtung eines Kniestockes gestalterisch unbedenklich ist.



Kniestock nur bei Anpassung an die Bebauung!



Keine Flachdächer!



8

4.2 Dachdeckung

Für die Dachdeckung sind nur Ziegel in Rot-Farbtönen zugelassen; Schiefer und Kupfer dürfen ergänzend benutzt werden. Verwendungen aus Blech oder anderen Werkstoffen (zum Beispiel Anschlüsse an Kamine, Gauben, Kehlen) sind dem Farbton der Dachdeckung anzupassen.



Sonderform des glasierten Ziegels (Muster) ist die Ausnahme



Graue und schwarze Eindeckung ist nicht ortsbildtypisch



9

4.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten mit senkrechten Fensterflächen (Gauben) dürfen nur als Einzelgauben mit einem einzelnen oder zwei gekoppelten Fenstern ausgeführt werden und sind als Satteldach oder als Schleppegaupe auszubilden. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten vom Dachrand muß mindestens die doppelte Sparrenfeldbreite (bei üblicher Konstruktion) betragen.



Gauben dürfen in der Dachfläche nicht verschieden hoch und untereinander nicht verschieden groß sein



Gauben dürfen nicht unmaßstäblich groß sein und nicht die Firstlinie überragen



Sonderform ist möglich, besser ist Abstand von der Traufe



4.4 Dachfenster und Dacheinschnitte

Liegende Dachfenster bis $2,0 \text{ m}^2$ und Dachflächenausschnitte zur Anlage von Loggien und Dachgärten sind zulässig, wenn ihre Breite $\frac{1}{3}$ der Breite der Dachfläche nicht überschreitet und sie von öffentlichen Straßen oder Plätzen nicht sichtbar sind. Lüftungsfenster bis zu einer Größe von $0,25 \text{ m}^2$ sind generell zulässig.



Die Häufung und die unterschiedliche Höhe der Dachfenster stören die Geschlossenheit der Dächer

Unmaßstäblich großer Dacheinschnitt



11

4.5 Antennen

Soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Einzelantennen innerhalb des Dachraumes unterzubringen. Im übrigen sind Antennen an der von der Straßenseite abgewandten Dachfläche zu befestigen. Zuleitungen sind verdeckt zu führen.

4.6 Dachrinnen und Regenabfallrohre

Dachrinnen und Regenabfallrohre sind farblich der Fassade anzupassen und sichtbar auszuführen.



§ 5 Fassaden

5.1 Materialien

Fassaden dürfen als Putzflächen, in Holzfachwerk mit Putzfeldern und in Naturstein (Sandstein) ausgebildet werden; Materialkombinationen sind generell zulässig. Die Fassaden dürfen nicht mit Metall, polierten oder geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Glas- oder Kunststoffen aller Art sowie nicht mit Asbestzementplatten verkleidet werden. Die Verwendung ähnlich wirkender sowie grelle oder glänzende Anstriche sind nicht zulässig.



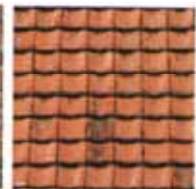
Bruchstein-Mauerwerk



Holzfachwerk



Putz



Tonziegel

In Material und Farbe harmonisch abgestimmtes Erscheinungsbild eines Winzerhauses



Ortsuntypische bzw. unschöne Materialien ▼



13

5.2 Fenster und Türen

Form und Größe der Fenster und Türen sowie die Wahl ihres Materials sind auf die Gesamtgestaltung der Fassade abzustimmen. Es sind insbesondere nur Fenster in hochrechteckiger Form zulässig. Fenster und Türen sollen in Holz ausgeführt werden. Fenster sollen durch Sprossen geteilt werden. Bei Fachwerkhäusern sind Fenstergröße und -teilung auf die ursprünglichen Pfostenabstände abzustimmen. Der Bestand an historisch oder architektonisch wertvollen Fenstern, Türen und Toren soll erhalten bleiben; bei Umbauten sind diese mit den erhaltungswürdigen Türbeschlägen wieder einzufügen.

5.3 Gewände

An Fenstern und Türen sind Gewände in Naturstein zu errichten oder in Putz und Farbe abgesetzte Faschen (Umrahmungen) durchzuführen.



Positive Lösung: einfaches Holztor



Negative Lösung: naturfarbenedes Aluminium mit Kunststoff



5.4 Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig; Schau- fensterachsen und -tellungen müssen der Konstruktion des Gebäudes und dem Maßstab der Straßenfront des Gebäudes entsprechen. Die Tragkon- struktion ist vor der Fenster- scheibe sichtbar zu lassen. Sie muß sich in ihrer Ausführung der Bauweise angleichen. Glänzend eloxierte Schau- fensterrahmen bzw. Leichtmetall- elemente sind nicht zulässig. Kragplatten über Schaufenster sind unzulässig. Werden Erd- geschoßräume mehrerer Ge- bäude in ihrer Nutzung zusam- mengefaßt, so ist auch beim Einbau von Schaufenstern der Stoß der Gebäude konstruktiv sichtbar zu lassen.



15

5.5 Klapp- und Rolläden

Klappläden sollen erhalten blei- ben; ihre farbliche Gestaltung soll einen Kontrast zur hellen Außenwand bilden. Rolläden in aufgerolltem Zustand und außen aufgesetzte Rolläden- kästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein. Dies gilt für Jalousien, Jalousetten und Rollos entsprechend.



Aufgesetzter Rolladenkasten an der Traufseite stört das gute Gesamtbild des stattlichen Anwesens



Positive und negative Erscheinungsbild an einem Gebäude

1. Obergeschoß: Fehlende Klappläden und Fenstersprossen nehmen der Fassade die Ausstrahlung

Erdgeschoß: intakte Fassade



5.6 Markisen

Sonnenmarkisen dürfen Details der Fassadengliederung nicht überdecken. Grelle Farben sind nicht zulässig. Bei der Farbauswahl ist auf die Fassadenfarbe Rücksicht zu nehmen.



5.7 Außentreppen

Treppenstufen an Hauseingängen sowie andere Treppenstufen sind in natürlichen Werkstoffen auszuführen. Historische Außentreppen sollen bei Renovierungen in ihrer ursprünglichen Form erhalten bleiben.



17

§ 6 Einfriedungen und Außenanlagen

Die Baugrundstücke sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin einzufrieden. Einfriedungsmauern sind vorzugsweise in Sandstein oder Sandsteinverblendung auszuführen; falls nicht andere Materialien in der Hauptfassade vorhanden sind. Türe und Tore sollen nur in Holz oder Schmiedeeisen errichtet werden.



18

§ 7 Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von Bestimmungen dieser Satzung gilt § 98 LBauO.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten – Geldbuße

Wer vorsätzlich oder fahrlässig den Geboten und Verboten der §§ 3–6 dieser Satzung oder einer auf Grund der Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 24 Abs. 5 GemO. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10000,- DM geahndet werden. Das Bundesgesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 24. Mai 1968 (BGBl. S. 48) findet in seiner jeweils geltenden Fassung Anwendung.

§ 9 Zuschüsse

Die Stadt fördert Maßnahmen im Sinne dieser Satzung im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel. Auf vorherigen Antrag können dem Bauherrn Zuschüsse zu den Bau- oder Erhaltungskosten gewährt werden, wenn

- 9.1 an einen zu errichtenden Ersatzbau besondere Anforderungen zur Wahrung des historischen Ortsbildes gestellt werden,
- 9.2 baukünstlerisch oder bauhistorisch wertvolles Fachwerk freigelegt wird oder
- 9.3 die Kosten für die Instandsetzung und Erhaltung von historischen Gebäuden oder ortsbildprägender Bausubstanz sich infolge Beachtung der Vorschriften dieser Satzung erheblich erhöhen.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in der Tageszeitung »Die Rheinpfalz« – Mittelhaardter Rundschau« – in Kraft.

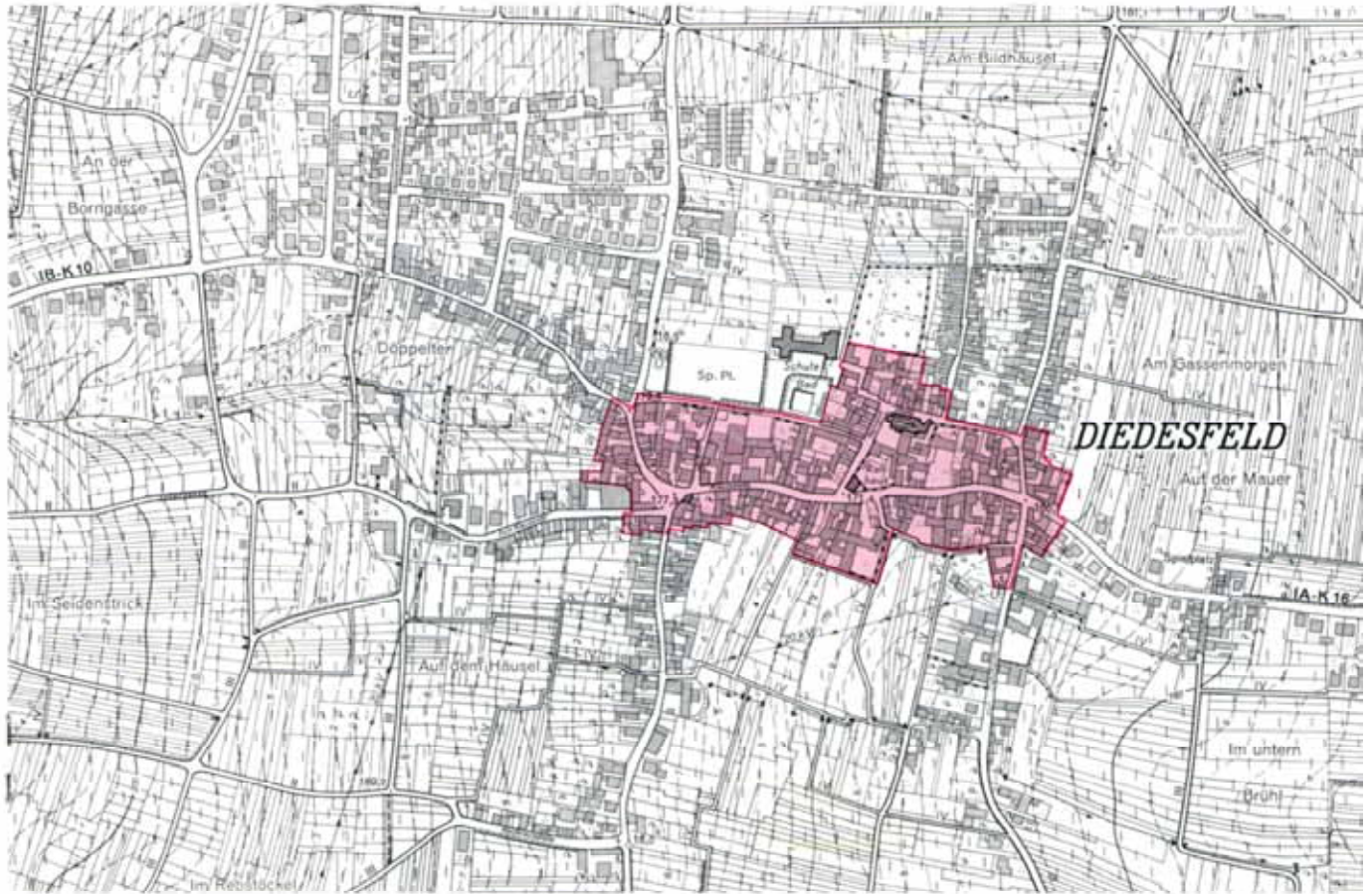
Stadtverwaltung
DIETER OHNESORGE
Oberbürgermeister

19



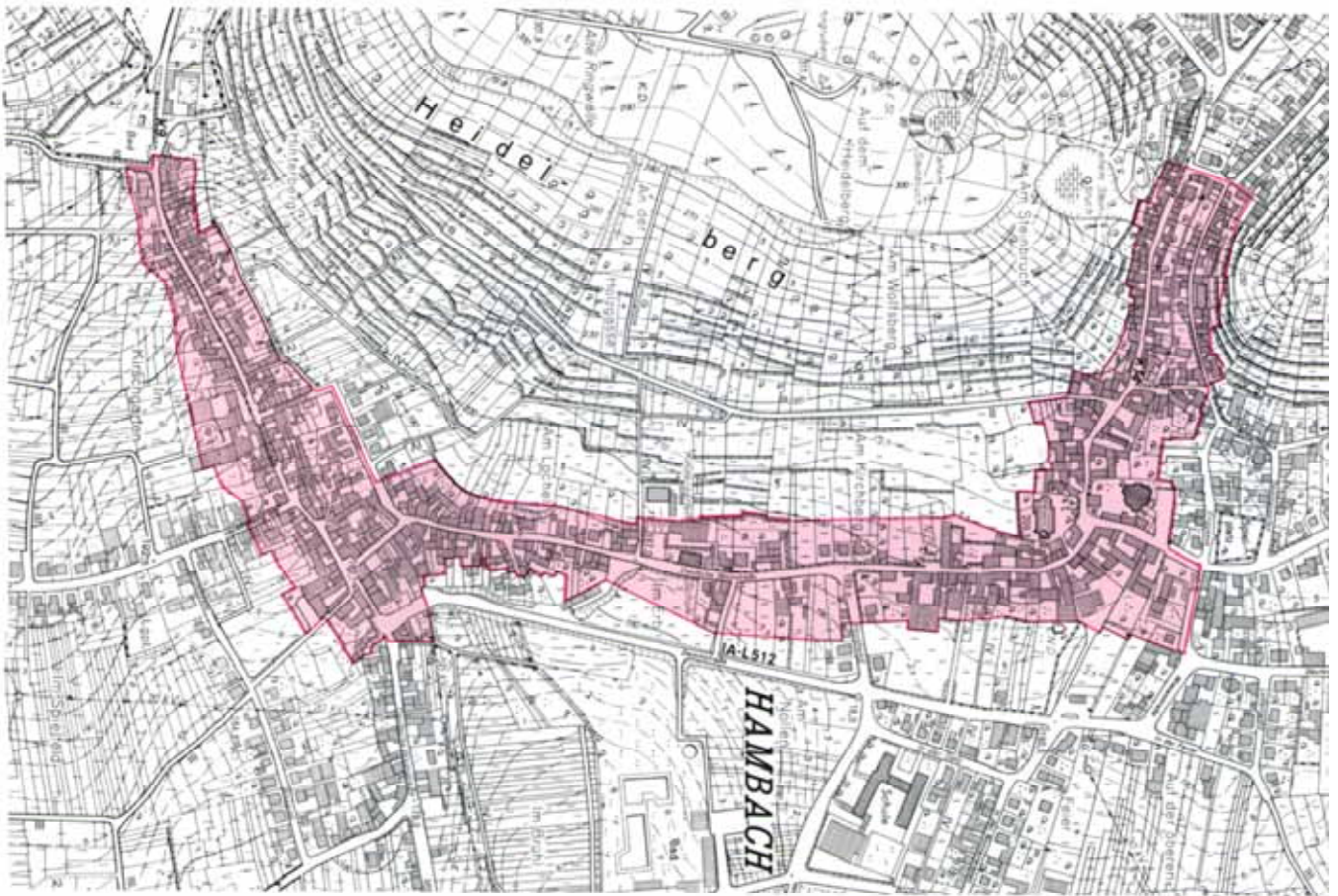
Diedesfeld





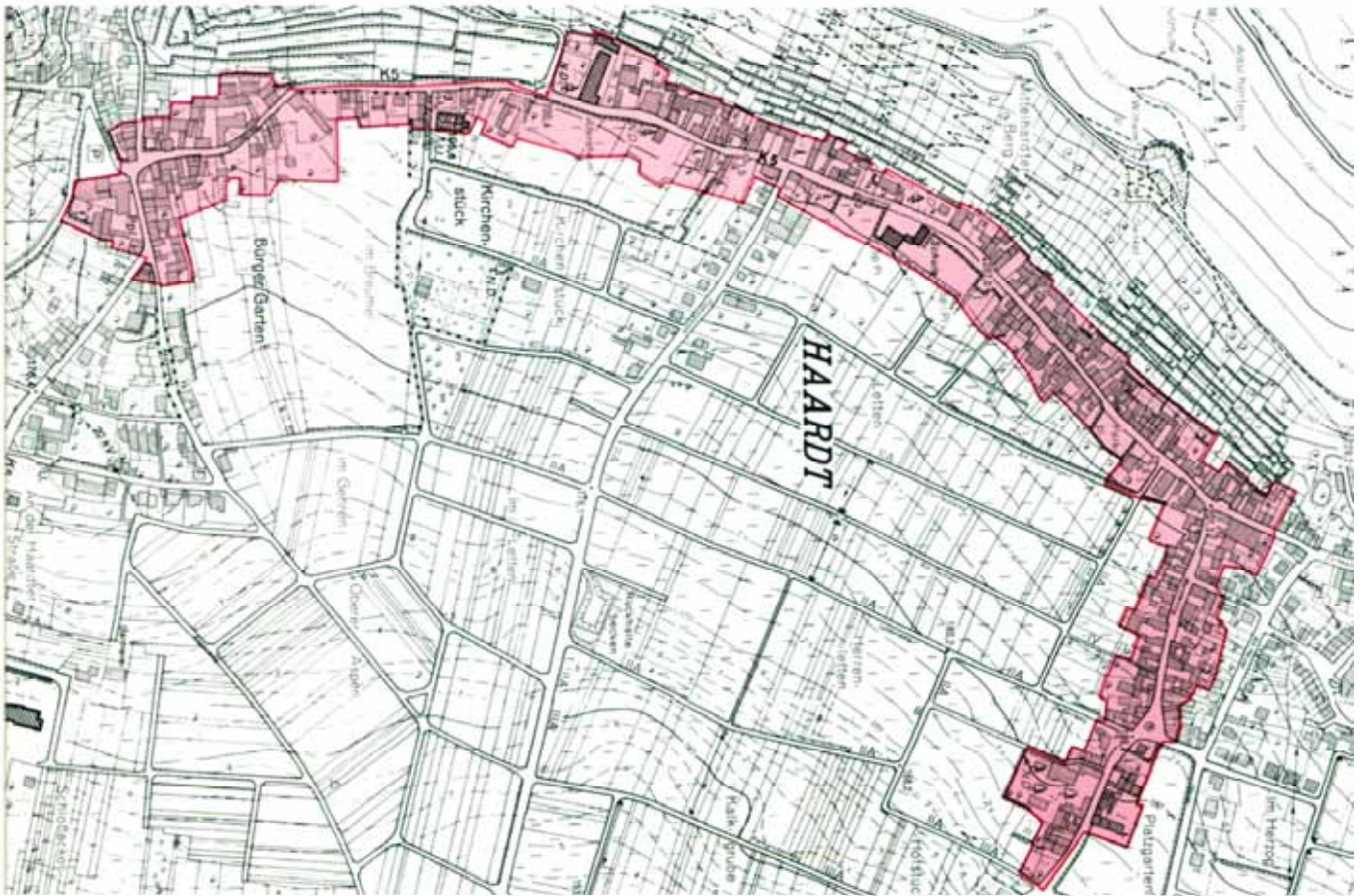
Hambach





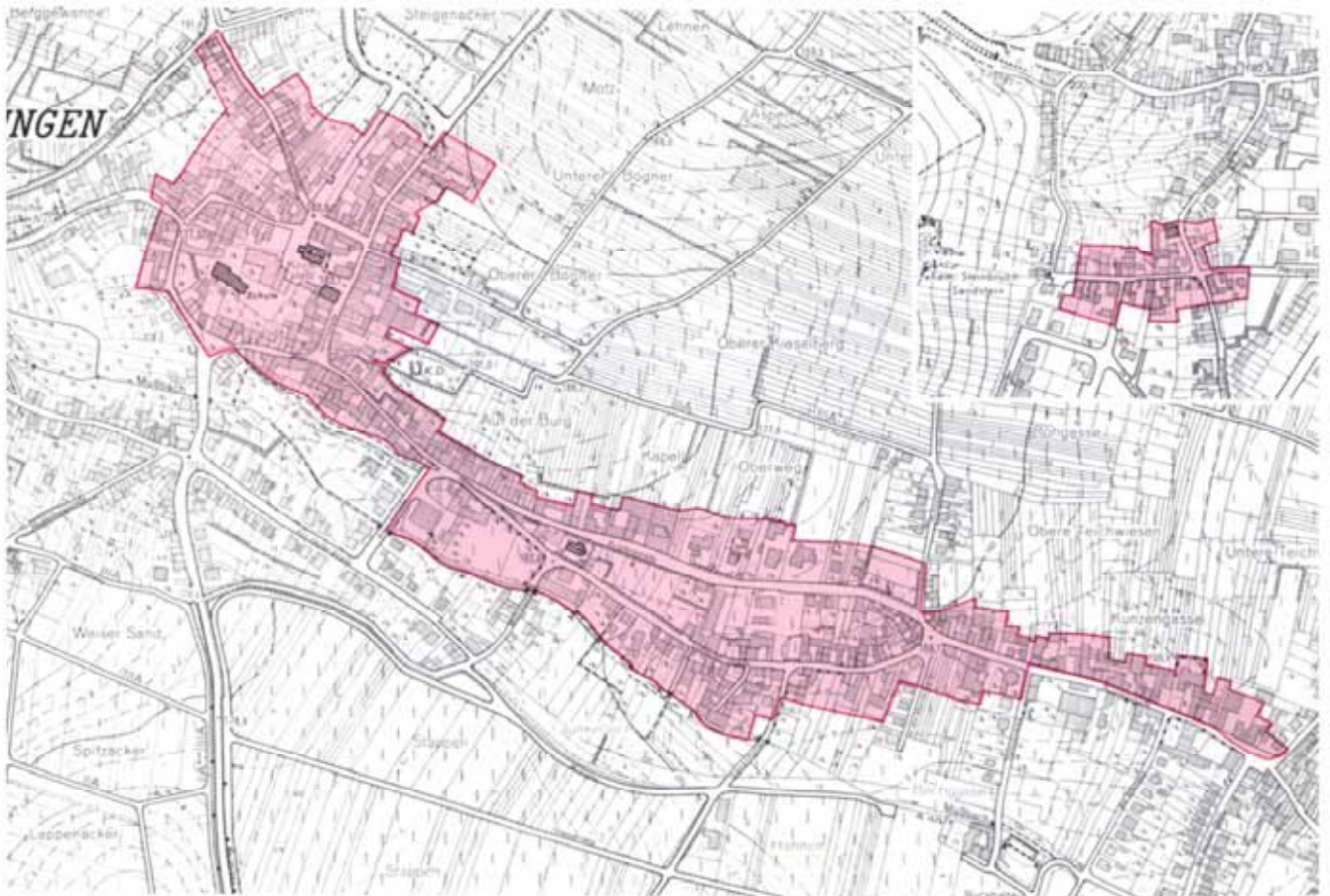
Haardt





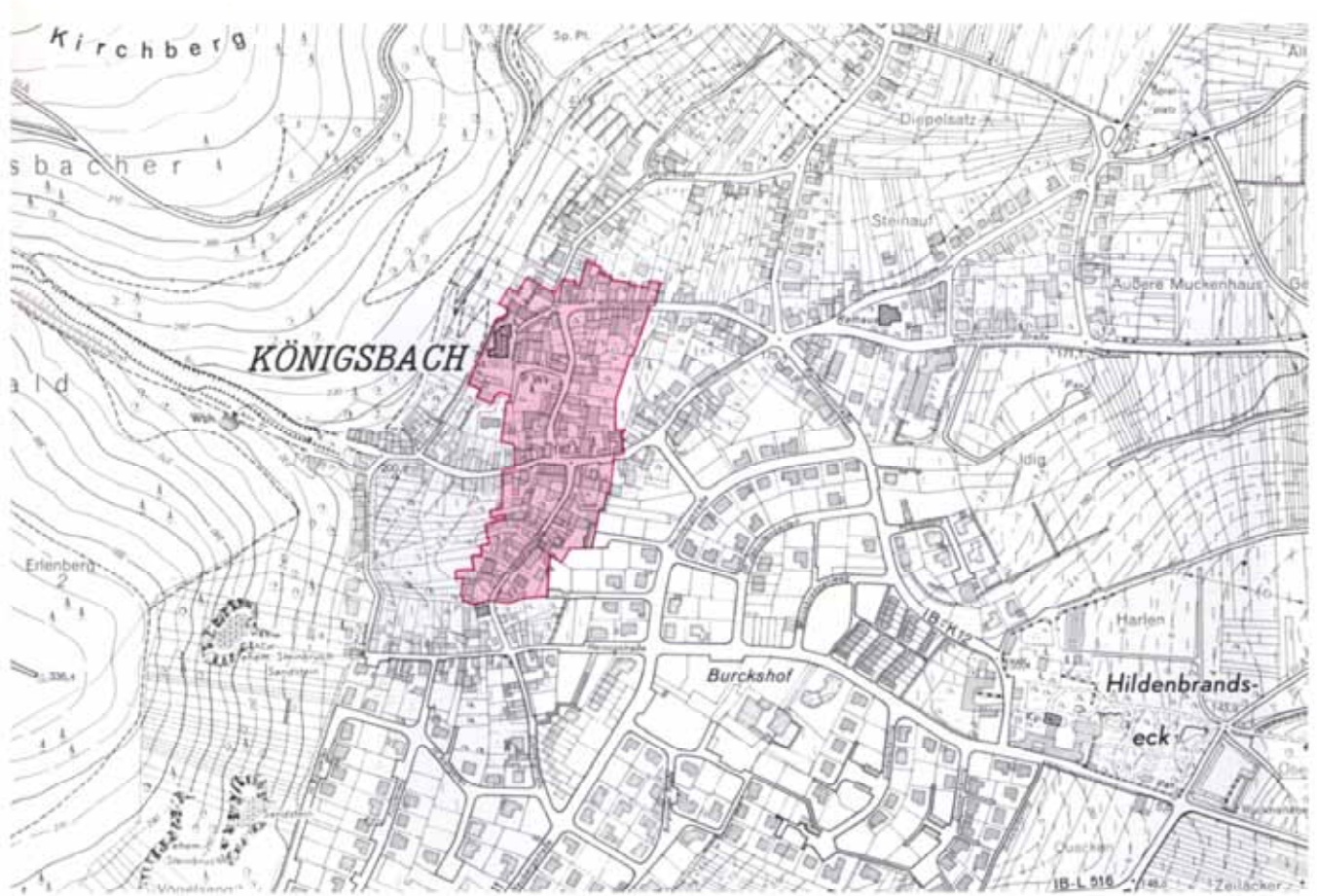
Gimmeldingen





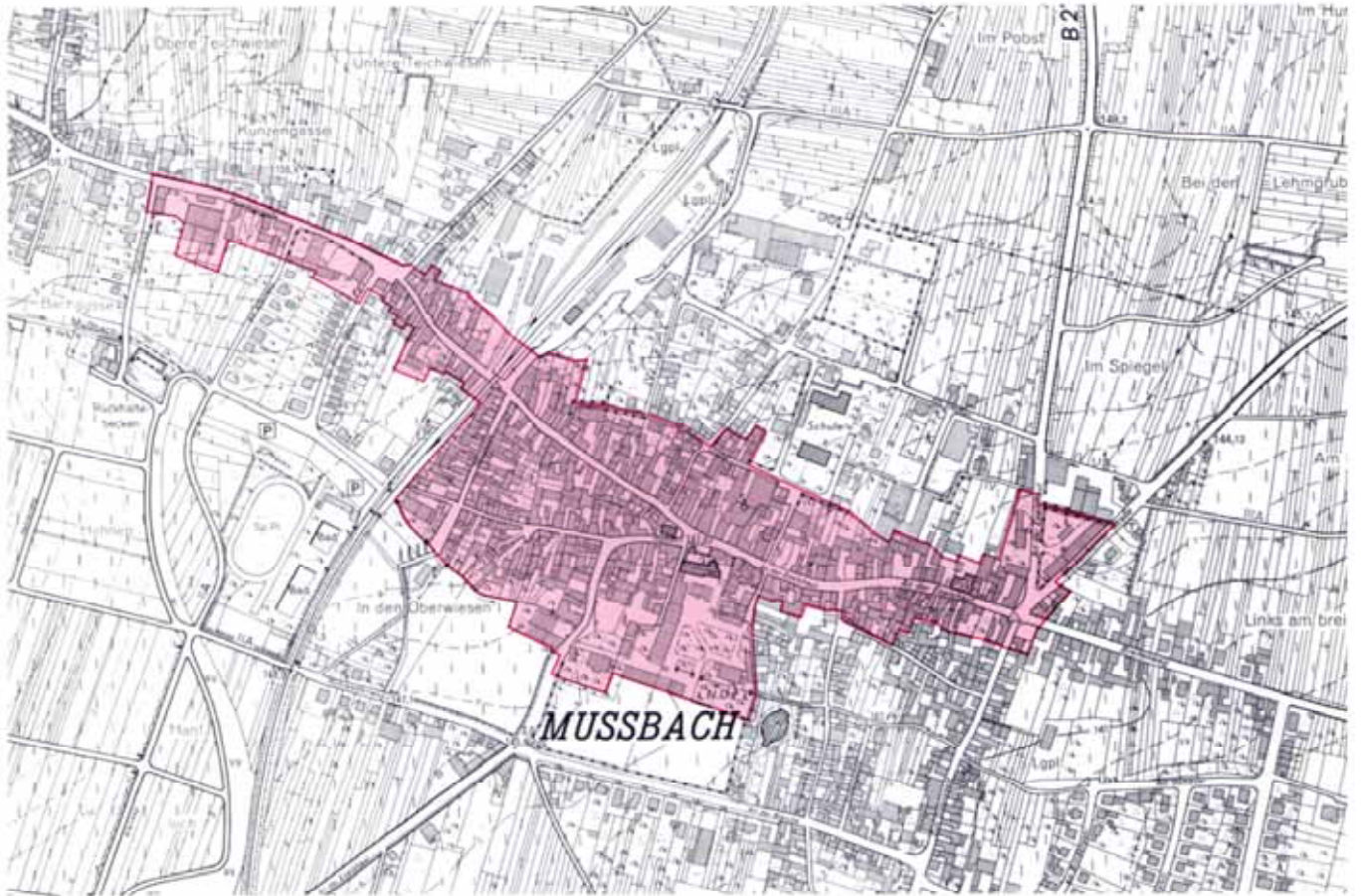
Königsbach





Mußbach





Lachen-Speyerdorf



