STADT GERMERSHEIM

GESTALTUNGSFIBEL

STADTTEIL SONDERNHEIM

www.germersheim.eu

Germersheim

INHALTSVERZEICHNIS

GELTUNGSBEREICH

Räumlicher Geltungsbereich 4
Sachlicher Geltungsbereich 5

DÄCHER

Dachform 7
Dachneigung 7
Dacheindeckung 8
Dachaufbauten und Zwerchgiebel 9
Dachflächenfenster 11
Dacheinschnitte 12
Ortgang und Traufausbildung 12
Kamine 13
Erneuerbare Energien 14
Klimaanlagen 14

FASSADEN

Gliederung 16
Materialien 17
Farbgebung 18
Vordächer, Markisen, Markisoletten und Wintergärten 18
Balkone 19
Wärmedämmung 20
Öffnungen in den Außenwänden, Fenster, Türen, Schaufenster und Fensterläden 20

WERBEANLAGEN / WARENAUTOMATEN

Allgemeines 24
Anbringungsort 24
Anzahl der Werbeanlagen 25
Form und Größe der Werbeanlagen 26
Beleuchtung 26
Werbeplakate, Werbeschriften und Schaufensterbeklebung 27
Warenautomaten 27
Schaukästen (Vitrinen) 27

LAGER-, ABSTELL-, AUFSTELL- UND AUSSTELLUNGSPLÄTZE

Gestaltung von Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätzen 28

EINFRIEDUNGEN

Allgemeines 29

Schlussbestimmungen

Ausnahmen und Abweichungen 30
Ordnungswidrigkeiten 30
Inkrafttreten *) 30

PRÄAMBEL

§

Die nachstehenden Bestimmungen dienen der Durchführung gestalterischer Absichten im Altortbereich des Stadtteiles Sondernheim.

Mit der Gestaltungssatzung werden gestalterische Grundprinzipien vorgegeben, die zu einem abgestimmten Gesamtbild führen, ohne dass die Individualität des einzelnen Gebäudes verloren gehen muss.

Sie soll Planenden und Bauwilligen helfen, die traditionellen landschaftsbezogenen Bauelemente in ihrer Eigenart zu erfassen, auch im Einzelfall zu erhalten, zu sanieren oder in zeitgerechter Architektursprache neu umzusetzen.

Die Umsetzung der in dieser Satzung vorgegebenen Gestaltungsgrundsätze soll das historisch gewachsene Ortsbild des Altortbereiches von Sondernheim erhalten und die Kulturdenkmäler zur Geltung bringen.
Im Stadtteil Sondernheim ist das historische Ortsbild durch eine Vielzahl ehemaliger landwirtschaftlicher Höfe sowie die typische pfälzische Haus-Hof-Bauweise (meiste giebelständige einseitig grenzständige Gebäude mit gemauerter Einfriedung zur Straße und Hofeinfahrt) geprägt. Dieses dörfliche Erscheinungsbild des Altortbereiches soll durch diese Satzung erhalten bleiben.

Neubaumaßnahmen sollen einen Kompromiss zwischen alten Gestaltungsprinzipien und zeitgemäßen konstruktiven und funktionalen Ansprüchen bilden. Dabei muss nicht zwangsläufig eine Gestaltungsmonotonie entstehen, vielmehr kann eine ortsbildtypische Gestaltungsvielfalt erhalten und entwickelt werden.

Diese Entwicklung kann auch dadurch erreicht werden, dass Bauvorhaben in exponierter Lage in Verbindung mit einer ihrer funktionalen Nutzung entsprechenden Architektur von den Vorgaben dieser Satzung abweichen können.

Zum besseren Verständnis der Festsetzungen dieser Satzung, bietet die Stadt eine Gestaltungsfibel mit Erläuterungen und Beispielen an.

GELTUNGSBEREICH

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Altortbereich des Stadtteiles Sondernheim.

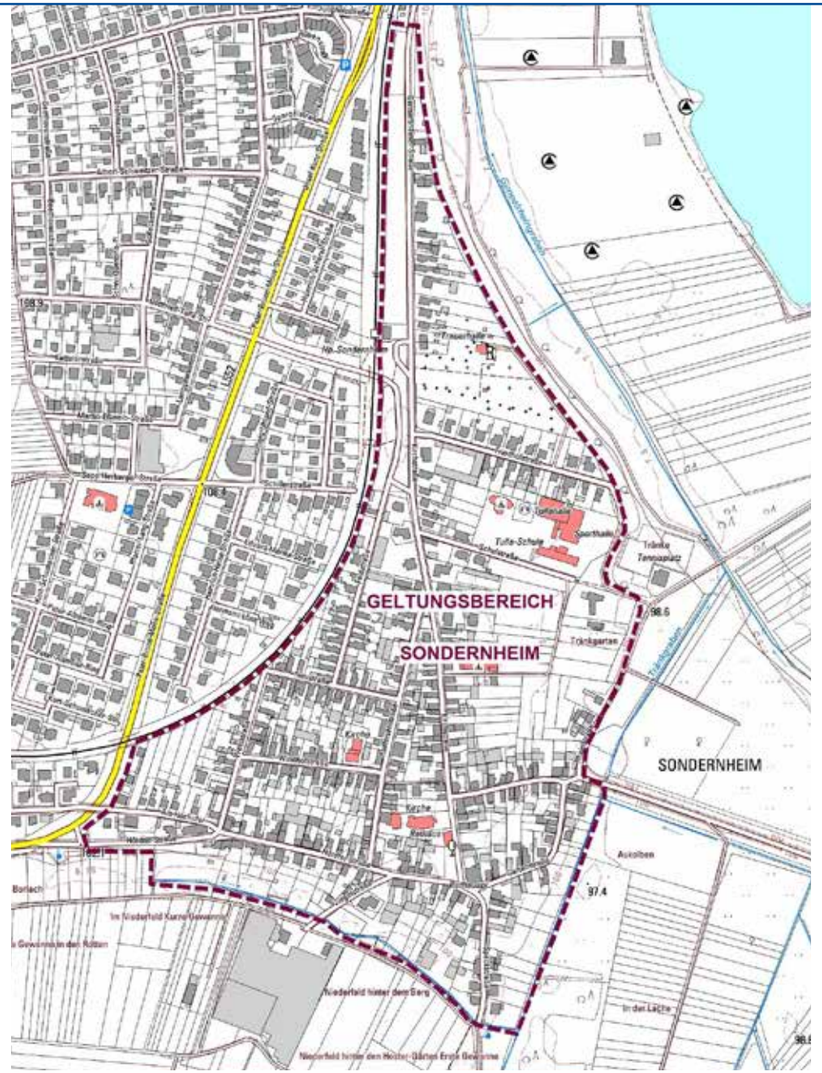
Die Begrenzung des Geltungsbereiches ist in dem beigefügten Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, ersichtlich.

Die Festsetzungen sind gültig für alle aus dem öffentlichen Raum einsehbaren Gebäude und Anlagen. Die Bahnfläche gilt im Sinne dieser Satzung als öffentlicher Raum.

Im Stadtteil Sondernheim gilt die Satzung für den Altortbereich, der größtenteils schon im 19. Jahrhundert bebaut war und noch heute die alten Strukturen aufweist.

Damit wird der gesamte Bereich südlich und östlich der Bahnlinie umfasst. In Bezug auf Gebäude und bauliche Anlagen gilt die Gestaltungssatzung für alle Bereiche, die aus dem öffentlichen Raum einsehbar sind.

Nicht einsehbare Gebäude und bauliche Anlagen unterliegen folglich nicht der Gestaltungssatzung, da hier keine gestaltbildende Wirkung entsteht. Die Bahnfläche selbst wird im Sinne einer öffentlichen Nutzbarkeit als öffentlicher Raum definiert, sodass die Gestaltungssatzung auch für von der Bahn aus einsehbare Bereiche gilt.



SACHLICHER GELTUNGSBEREICH 2

(1) Diese Satzung regelt:
- *die Gestaltung baulicher Anlagen*
- *die Genehmigungspflicht, die Gestaltung und den Ausschluss bestimmter Arten von Werbeanlagen und Warenautomaten*
- *die Gestaltung von Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätzen sowie von Einfriedungen*

(2) Erweiterte Genehmigungsbedürftigkeit
Durch die Satzung werden, ergänzend zu den Regelungen der LBauO,
- *die Änderung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen durch Anstrich, Verputz oder Dacheindeckung oder durch Austausch von Fenstern, Fenstertüren, Toren oder Außentüren,*
- *das Anbringen von Werbeanlagen und Warenautomaten, genehmigungspflichtig.*

(3) So lange keine Gestaltungsänderungen oder Umbaumaßnahmen vorgenommen werden, genießen alle rechtmäßig errichteten Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen ungeachtet der Festsetzungen dieser Satzung Bestandsschutz.

(4) Bei Gestaltungsänderungen oder Umbaumaßnahmen gelten die Regelungen der Satzung für die jeweiligen beantragten Elemente (bspw. Fenster) an der gesamten Fassade.

Durch die Erweiterung der Genehmigungspflicht auf sonst genehmigungsfreie Vorhaben soll Fehlplanungen vorgebeugt werden. Die Bauverwaltung erhält durch den erforderlichen Bauantrag frühzeitig Kenntnis von geplanten Umbaumaßnahmen und kann bereits vor der Durchführung der Vorhaben auf Probleme und Widersprüche zur Satzung hinweisen.

Darüber hinaus bietet eine erteilte Genehmigung den Eigentümer*innen und Bauherr*innen Rechtssicherheit für die Durchführung ihrer Vorhaben. Die Gestaltungssatzung greift nur bei Gestaltungsänderungen (z.B. neuer Fassadenanstrich, Austausch von Fenstern etc.) oder Umbaumaßnahmen und nur für die beantragten und gleichen Elemente an der gesamten Fassade. Somit wird einerseits eine einheitliche und geordnete Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen gesichert und andererseits die praktische Umsetzung weiterhin gewährleistet.

Die Festsetzung stellt zudem klar, dass für alle rechtmäßig errichteten Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen, die auch nicht verändert werden, Bestandsschutz besteht.

a. Dachform

Zur Erhaltung der Dachlandschaft sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer zulässig. Bei Nebengebäuden und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Die Sondernheimer Dachlandschaft ist durch die typischen Konstruktionen von Sattel- und Walmdächern geprägt. Vereinzelt finden sich auch Krüppelwalmdächer.

Um die gewachsene Dachlandschaft zu erhalten, werden nur die genannten Dachformen zugelassen. Bei Nebengebäuden und Garagen sind zusätzlich Flachdächer zulässig, sofern sie mit Dachbegrünung ausgeführt werden. Hierdurch soll neben der gestalterischen auch die ökologische Komponente in den Vordergrund gerückt werden.

Satteldach

Walmdach

Krüppelwalmdach

b. Dachneigung

Die Mindestneigung bei geneigten Dächern beträgt 35 Grad. Bei allen Dachformen ist für die jeweils gegenüberliegenden Dachflächen die gleiche Dachneigung zu wählen.

Die Festlegung einer Mindestneigung für Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer spiegelt die gewachsene Dachlandschaft wieder und unterstützt deren Erhaltung.

Zur besseren Nutzbarkeit von Solarenergieanlagen ist die Dachneigung bei Satteldächern und Krüppelwalmdächern auf mindestens 35 Grad festgesetzt. Steilere Neigungen sind in Bezug auf die Nutzung von Solarenergie je nach Lage wenig effizient und somit unwirtschaftlich.

Darüber hinaus spielt auch eine einheitliche Traufhöhe eine wichtige Rolle bei der Erhaltung der gewachsenen Dachlandschaft.

Pictogramm fehlt

Zulässige Dachneigung

c. Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind mit unglasierten, naturroten bis rotbraunen Falz- oder Biberschwanzziegeln oder Betondachsteinen auszuführen. Flachdächer sind grundsätzlich mit Dachbegrünung auszuführen.

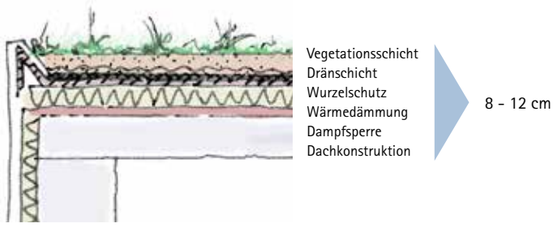
Historisch wurden Dacheindeckungen in erster Linie mit unglasierten Biberschwanz- und Falzziegeln in roter bis brauner Farbe ausgeführt.

Nur selten kamen dafür andere Materialien zum Einsatz. Über die Zeit wurde die Dachlandschaft von Sondernheim in Bezug auf Materialeinsatz und Farbgebung jedoch fortwährend heterogener. Mit der Festsetzung von Ziegeln oder Betonsteinen als Material und rot bis rotbraun bzw. grau bis schwarz als Farbe soll ein Mindestmaß an einheitlicher Dacheindeckung gesichert werden und insbesondere glänzende Materialien sowie grelle oder untypische Farben vermieden werden. Um ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen, soll für jede bauliche Anlage nur eine Ausführung der Dacheindeckung verwendet werden. Zu viele unterschiedliche Materialien ergeben ein unruhiges Gesamtbild und wirken wie Stückwerk. Für Flachdächer ist eine Dachbegrünung als Dacheindeckung vorgeschrieben, weil dadurch ein Beitrag zur Reduzierung der Hitzeentwicklungen im Altortbereich Sondernheim und in gewissem Umfang auch zur Regenrückhaltung bzw. der verzögerten Regenwasserzufuhr geleistet wird. Die Dachbegrünung kann dabei sowohl extensiv als auch intensiv angelegt werden.

Rote Biberschwanzziegel

Rote Falzziegel

Schwarze Betondachsteine



Schematischer Aufbau einer extensiven Dachbegrünung

d. Dachaufbauten und Zwerchgiebel

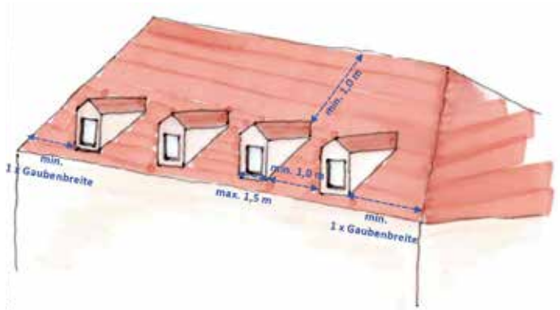
a) Dachaufbauten sind auf ein möglichst geringes Maß zu beschränken und in zurückhaltender Form auszubilden. Eine Mischung unterschiedlicher Dachaufbauten ist nicht zulässig.

b) Dachaufbauten sind nur in Form von Sattel- oder Walmachgauben zulässig und:
- *Gauben müssen untereinander einen Mindestabstand von 1,0 m haben,*
- *die Ansichtsseite ist – abzüglich der notwendigen Wandstärke - in ganzer Breite als Fensterfläche auszubilden,*
- *die Gaubenbreite darf maximal 1,50 m betragen,*
- *der Abstand zum Ortgang muss mindestens eine Gaubenbreite betragen,*
- *sie dürfen nur in einer einzelnen Reihe ausgeführt werden,*
- *der Gaubenfirst muss - gemessen in der Dachfläche - mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen.*

c) Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Dachaufbauten darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten.

d) Dachaufbauten können Dacheindeckungen aus Metallblechen mit Stehfalz erhalten. Insgesamt darf nur ein Material für alle Blechteile eines Daches (inklusive Dachrinne und Fallrohr) verwendet werden. Dacheindeckungen aus Metallblechen sind in ihrer natürlichen Farbgebung zu belassen.

e) Zwerchgiebel sollen als Teil der Fassade gestaltet sein (z. B. gleiches Fassadenmaterial). Die Breite darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen. Die Abstände zu Ortgang u. Hauptfirst (gemessen in der Fläche) müssen mindestens 1,0 m betragen.



Korrekte Gaubenabstände

Am weitesten verbreitet waren historisch kleine Sattel- und Walmdachgauben. In Einzelfällen finden sich auch Zwerchgiebel.

Zur Wahrung der gewachsenen Dachlandschaft sollen Gauben und Zwerchgiebel nur sparsam eingesetzt und auch in einheitlicher Struktur angeordnet werden. Die Dachaufbauten sollen als einzelne Elemente der Dachgestaltung erkennbar bleiben und müssen daher mit einem Mindestabstand untereinander und zu den Rändern des Daches errichtet werden.

Sinnvoll ist die Anpassung an die Gliederung der darunterliegenden Fassade. Zweireihige Dachaufbauten sind für den Altortbereich von Sondernheim nicht ortstypisch und daher ausgeschlossen. Die Gesamtbreite der Gauben wurde begrenzt, damit nicht der Eindruck eines zusätzlichen Vollgeschosses entstehen kann.

Satteldachgaube

Walmdachgaube

Schleppdachgaube

e. Dachflächenfenster

a) Dachflächenfenster sind nur in einer Reihe zulässig. Sie müssen zusätzlich auf gleicher Höhe angeordnet, regelmäßig verteilt und gleich hoch sein. Pro Reihe sind entweder Dachflächenfenster oder Dachaufbauten zu lässig.

b) Auf Dachaufbauten sind Dachflächenfenster unzulässig.

d) Die Summe der Breiten aller auf einer Dachseite eingebauten Dachflächenfenster darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten.

e) Die Dachflächenfenster müssen von Traufe und First– gemessen in der Fläche – und vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,0 m haben.

Dachflächenfenster fanden früher in den heutigen Dimensionen keine Anwendung. Daher können sie als untypisch für das historische Ortsbild bezeichnet werden. Da sie jedoch eine einfache und kostengünstige Möglichkeit der Belichtung darstellen, soll ihre Verwendung nicht untersagt werden.

Dachflächenfenster müssen auf gleicher Höhe, in gleicher Größe und in einer einzigen Reihe angeordnet werden, um ein unruhiges Erscheinungsbild der Dachfläche zu vermeiden. Dadurch kann auch eine Gliederung der Dachfläche erreicht werden. Eine Mischung von Dachflächenfenstern und Dachaufbauten in einer Reihe ist ausgeschlossen, da die Gaubenausbildung stark in die grundlegende Fassadengliederung einwirken kann.

Gleich große Dachfenster auf einer Höhe.

Unzulässige Mischung von Dachfenstern und Dachaufbauten

f. Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind unzulässig

Dacheinschnitte sind kaum vorhanden und daher in keiner Weise ortstypisch. Sie wirken störend auf das Erscheinungsbild eines Gebäudes.

Unzulässiger Dacheinschnitt

g. Ortgang und Traufausbildung

Bei Umbauten sind vorhandene künstlerisch oder historisch bedeutsame Ortgang- und Traufgestaltungen zu erhalten.

Ortgang und Traufgesimse sind ortstypisch zurückhaltend und mit nur geringen Auskragungen ausgeführt. Meist ist der Ortgang nur durch ein schmales Ortgangbrett ausgeführt oder lediglich beigeputzt.

Die Traufe ist häufig durch kleinere Gesimse künstlerisch gestaltet. Künstlerische oder historisch bedeutsame Ortgang- und Traufgestaltungen bilden zwar die Ausnahmen; sie stärken jedoch mit ihrer besonderen Ausprägung die gestalterische Attraktivität des Altortes von Sondernheim und sind somit zu erhalten.

Historischer Ortgang

h. Antennen

Fernseh- und Rundfunkantennen (einschl. Satellitenempfangsanlagen) sowie Funkantennen sind unzulässig.

Antennen wirken störend auf das Erscheinungsbild eines Gebäudes.

i. Kamine

a) Kamine sind zu verkleiden. Zulässige Materialien sind Klinker, Faserzementplatten, Putz mit Anstrich sowie Metallblechabdeckungen und Schiefer. Eindeckungen aus Metallblechen sind in ihrer natürlichen Farbgebung zu belassen.

b) Edelstahlkamine und Rohre von Lüftungsanlagen sind unzulässig.

Kamin mit Klinkerverkleidung

Kamin mit Faserzementplatten

Kamin mit Putz

Kamin mit Blechverkleidung

Die historisch überlieferte Verkleidung von Kaminen besteht aus Putz bzw. Klinker. Als untergeordnete Dachaufbauten sollen sie gestalterisch hinter die Dachfläche zurücktreten und sind daher in unauffälliger Weise zu verkleiden.

Zusätzlich zu den ohnehin ortstypischen Materialien können auch weitere Materialien verwendet werden, sofern sie gestalterisch zum Dach passen und in ihrer natürlichen Farbgebung belassen werden.

Unzulässiger Kamin aus Edelstahl

j. Erneuerbare Energien

a) Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur auf Dächern von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen zulässig.

b) Solar- und Photovoltaikanlagen müssen von First und Traufe – gemessen in der Dachfläche – und vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.

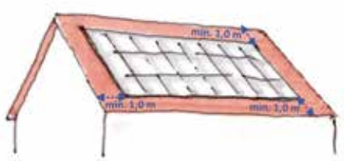
c) Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen nur im gleichen Neigungswinkel wie der der entsprechenden Dachflächen angebracht und nicht aufgeständert werden.

Im Hinblick auf die Energiewende und die damit verbundene staatliche Förderung erneuerbarer Energien sollen Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachanlagen durch die Gestaltungssatzung nicht verhindert werden.

Photovoltaikanlagen sind in der Regel nur großflächig effektiv einsetzbar. Einer Verunstaltung des Ortsbildes soll durch die ausschließliche Zulässigkeit auf Dächern und dem Verbot der Aufständerung entgegengewirkt werden.

Durch Festsetzung des gleichen Neigungswinkels passen sich Photovoltaik- und Solaranlagen in die Dachlandschaft ein. Ein Mindestabstand von 1,0 m zu Ortgang, First und Traufe bewirkt, dass ein ausreichender Teil der Dachfläche trotz Solar- oder Photovoltaikanlage weiterhin sichtbar bleibt.

Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Dachlandschaft in ihrer Struktur mit den typischen Dachformen erhalten bleibt.



Photovoltaikanlage

Unzulässige aufgeständerte Photovoltaikanlage

k. Klimaanlagen

In der Fassade sichtbare Klimaanlagen, Wärmepumpen, deren Lüftungsschächte sowie in der Fassade sichtbaren Anlagenteile sind unzulässig.

Auf das Erscheinungsbild von Gebäuden und deren gewünschter Fassadenstruktur (Lochfassade, horizontale und vertikale Gliederung) wirken Klimaanlagen, Wärmepumpen und deren Lüftungsschächte sowie andere sichtbare Anlagenteile in der Fassade und der Dachfläche störend, weshalb diese innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung unzulässig sind.

Unzulässige Klimaanlage

a. Gliederung

a) Gliederungselemente wie Gesimse, Lisenen, Friese und Gewände sind zu erhalten und bei Umbauten aufzunehmen.

b) Fassaden müssen als Lochfassaden, durch Türen und / oder Fenster mit überwiegendem Wandanteil gegliedert werden. Der Anteil dieser Öffnungen an der Gesamtfläche einer Fassade soll zwischen 15 und 50 % liegen.

c) 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.

d) Die Fenster müssen in horizontaler und vertikaler Folge achsial übereinander bzw. nebeneinander stehen.

e) Die Fenster sind so anzuordnen, dass über die Außenkanten der Fenster ein klares Raster über die Geschosse hinweg erzielt wird.

f) Tore und Türen sind bezüglich ihrer Lage auf den Rhythmus der Fassadengliederung abzustimmen.

g) Die Fassadenelemente sollen bestehende horizontale und vertikale Gliederungselemente des Umgebungskontextes aufnehmen.

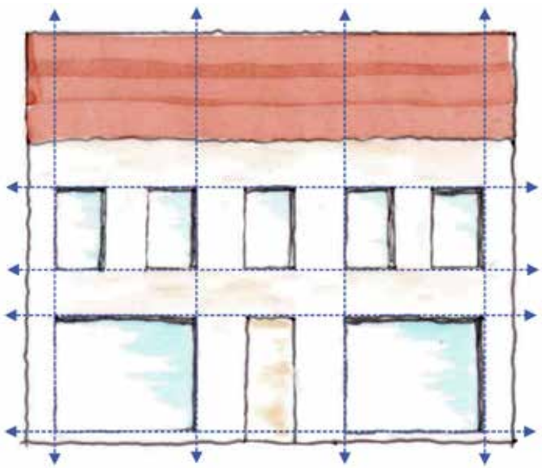
Am weitesten verbreitet waren massive Natursteinsockel die in erster Linie die Putzfassade vor Schmutz und Spritzwasser schützen sollten. Horizontal gliedernde Elemente sind die Fensterbänder mit Klappläden, Fensterbänke, und Dachtraufen. Weitere gestalterische Elemente (Gesimse, Friese und Gewände) kommen zur Gliederung der Geschosse zum Einsatz.

Zur Erhaltung des Ortsbildes sollen diese Elemente falls vorhanden auch bei Umbauten wiederaufgenommen werden.

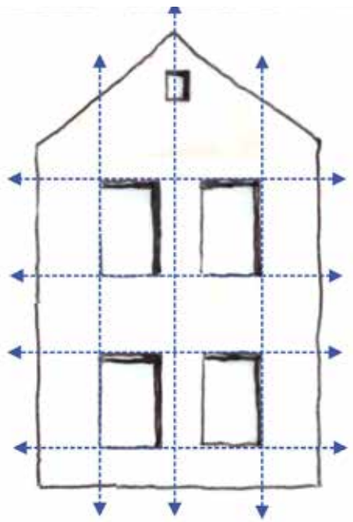
Der Altort von Sondernheim ist geprägt durch eine straßenseitig überwiegende Giebelständigkeit (Gebäudegiebel an Straßenseite). Die Festsetzungen zu achsialen Bezügen von Fenstern bzw. die Aufnahme von Außenkanten gelten aufgrund der Besonderheiten bei der Giebelgestaltung nicht für einzelne Fenster im Giebelbereich.

Sie beziehen sich ausschließlich auf Geschosse unterhalb des Giebels oder die Traufseiten von Fassaden. Diese weisen häufig eine feste Rasterstruktur auf, die es zu erhalten gilt.

Die Fassaden sind als klassische Lochfassaden mit einem hohen Anteil an Wandfläche ausgebildet



Traufständige Fassadengliederung



Giebelständige Fassadengliederung

b. Materialien

Ortsbildprägende Fassaden sind in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Fachwerkkonstruktionen sind freizulegen, wenn es sich nicht um ein rein konstruktives Fachwerk handelt. Sonstige Fassaden sind, soweit historisch nicht anders überliefert, zu verputzen. Glatte und glänzende Oberflächen (Verkleidung aus Fliesen, Kunststoff, Metall, Anstriche in Ölfarbe) sind nicht zulässig.

Ortsbildprägende Fassaden (Fassaden mit repräsentativem Charakter und historischen Elementen) sollen in ihrem Erscheinungsbild erhalten oder wiederhergestellt werden. Fachwerk welches nicht als rein konstruktives Fachwerk ausgelegt und nachträglich verputz ist soll bei Renovierungsarbeiten wieder freigelegt werden. Der alte Charakter der Gebäude soll dadurch wiedererlangt werden und das Straßenbild entsprechend Abwechslung durch die unterschiedlichen Ausführungen der Fassadenkonstruktionen und -gestaltungen erfahren.

Üblicherweise wurden in Süddeutschland glatte Putze oder Rauputz mit geringen Körnungen verwendet. Manche Gebäude wurden auch in der Vergangenheit mit Sichtmauerwerk ausgeführt und sorgen so für Abwechslung im Straßenbild. Glatte und glänzende Oberflächen hingegen wurden erst ab Mitte des 20. Jahrhunderts verwendet und wirken störend auf die umgebenden Gebäude und das gesamte Ortsbild.
Die Festsetzung betrifft ausdrücklich nicht eine mögliche und zulässige Fassadenbegrünung, da diese nicht als Fassadenmaterial zu sehen ist

Freiliegende Fachwerkfassade

Zulässige Fassadenbegrünung

c. Farbgebung

Die in den öffentlichen Raum wirkenden Wandflächen sind zu mindestens 80 % als hell getönte Putzflächen auszubilden. Zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:

- *abgetöntes Weiß mit einem Schwarzanteil von höchstens 20 %*
- *alle sonstigen Farbbereiche mit einem Schwarzanteil von höchstens 20 % und einem Buntanteil von höchstens 20 %.*

Alte Farbdarstellungen zeigen vorwiegend helle, dezente, meist weiß bis beige-gelbe, Farbtöne der Fassaden. Diese einfache Farbgestaltung prägt den Altort von Sondernheim und soll daher nicht durch zu grelle oder sehr dunkle Farben einzelner Gebäude gestört werden. Durch die Einführung des Natural-Color-Systems ist die Satzung in Bezug auf die Farbgebung klar vollziehbar und verständlich. Durch die Farbskalen wird Bauherr*innen ein möglichst großer Gestaltungsfreiraum eingeräumt, gleichzeitig aber dunkle und grelle Töne ausgeschlossen. Durch Festlegung eines höchstens 20-prozentigen Schwarz- sowie und 20-prozentigen Buntanteiles wird sichergestellt, dass die Farben in jeder Farbskala ortsbildverträglich sind.

Einzelne verträgliche Farben außerhalb dieses Spektrums (wie auch bereits im Bestand vorhanden) können als Abweichung nach § 69 LBauO beantragt werden.

d. Vordächer, Markisen, Markisoletten und Wintergärten

a) Vordächer sind nur als leichte, filigrane – von der Fassade baukonstruktiv getrennte - Konstruktionen zulässig.

b) Markisen und Markisoletten sind nur an Schaufenstern zulässig.

c) Signalfarben sind unzulässig. Für Werbeaufdrucke gelten die Regelungen für Werbeanlagen. Werden an einem Gebäudekomplex mehrere Markisen oder Markisoletten oder Vordächer angebracht, so sind diese gestalterisch aufeinander abzustimmen. Eine Kombination von Markisen, Markisoletten und Vordächern an einem Gebäude ist nicht zulässig.

d) Das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen ist zu beachten. (Lichtraumprofil: Geh-/Radwege: 2,25 m; Straßen: 4,50 m)

e) Wintergärten sind unzulässig.

Massive Vordächer können das Erscheinungsbild eines Gebäudes erheblich verändern. Vordächer sollen daher dem Gebäude angepasst gestaltet werden und weder die Gliederung der Fassade noch die Proportionen des Gebäudes negativ beeinträchtigen. Markisen verringern den wahrnehmbaren Straßenquerschnitt. Zudem besteht die Gefahr, dass sie gliedernde Fassadenelemente verdecken. Bei ihrer Anbringung ist daher darauf zu achten, dass die Fassadengestaltung nicht beeinträchtigt wird und der Durchblick unter den Markisen hindurch möglich bleibt.

In jedem Fall ist das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen zu beachten. Durch Markisen oder Vordächer darf dieses nicht soweit verringert werden, dass die eigentliche Nutzung als Verkehrsraum beeinträchtigt wird oder gar Gefährdungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

Durch ihre großen Glasflächen verändern Wintergärten die äußere wahrnehmbare Gestalt und die Kubatur eines Gebäudes vollständig. Sie wirken auch nicht als Nebengebäude, da die Verglasung sich klar vom übrigen Gebäude anhebt. Daher sind sie unzulässig.

Beispiel eines filigranen Vordaches

e. Balkone

a) Die Anordnung eines Balkons muss der Fassadengliederung angepasst sein. Das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen ist zu beachten. (Lichtraumprofil: Geh-/Radwege: 2,25 m; Straßen: 4,50 m)

b) Geländer von historischen Balkonen sind in ihrer Form und Materialität zu erhalten.

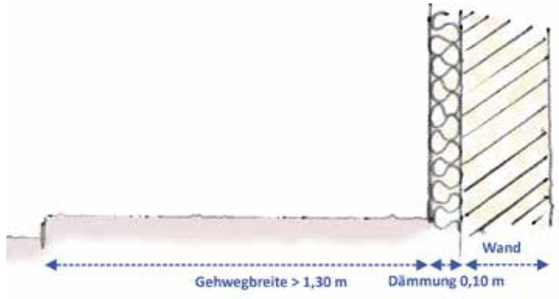
Balkone zur Straßenseite hin sind an die Fassadengliederung anzupassen. Bei der Errichtung von Balkonen ist ebenfalls das Lichtraumprofil des Verkehrsraumes zu berücksichtigen.

f. Wärmedämmung

Nachträgliche Wärmedämmungen am Gebäude dürfen vorhandene Fassadengliederungen und Schmuckelemente in keiner Weise verdecken oder beeinträchtigen. Durch Dämmung verdeckte Elemente sind wiederherzustellen und zu ergänzen.

Gliedernde Fassadenelemente sind nach der Dämmung wiederherzurichten bzw. nachzubilden.

Wird durch die aufzubringende Dämmung eine städtische Fläche überbaut, so ist zusätzlich zur Baugenehmigung die Zustimmung der Stadt einzuholen. Als Grundsatz gilt: Grenzt das Gebäude an einen Gehweg, so kann eine Wärmedämmung von bis zu 10 cm Stärke angebracht werden, wenn der Gehweg danach noch mindestens eine Breite von 1,30 m aufweist. Grenzt das Gebäude an eine öffentliche Grünfläche, so kann eine Dämmung von bis zu 16 cm Stärke angebracht werden. In allen anderen Fällen ist eine Einzelfallentscheidung erforderlich.



g. Öffnungen in den Außenwänden, Fenster, Türen, Schaufenster und Fensterläden

a) Künstlerisch und handwerklich wertvolle Türen und Tore müssen, soweit sie der Architektur des Gebäudes entsprechen, erhalten bleiben. Bei Umbauten sind diese möglichst mit den erhaltenswürdigen Türbeschlägen wieder einzufügen. Steingewände sind in Sandstein oder anderen in ihrem Erscheinungsbild zurückhaltenden Natursteinen oder in nicht poliertem feinkörnigem Werkstein auszuführen.

b) Tore als Teil einer Fassade dürfen eine maximale Breite von 3,5 m nicht überschreiten. Glänzende Materialien und glänzende Lackierungen sind unzulässig.

c) Fenster und fensterähnliche Öffnungen sind im stehenden Rechteckformat auszuführen. Ausgenommen davon sind Fenster und fensterähnliche Öffnungen, welche zwischen 1960 und 1980 rechtmäßig errichtet wurden.

d) Fenster können in horizontaler Richtung addiert werden, sie müssen jedoch als Einzelfenster in der Fassade erkennbar sein. Dabei muss der Abstand zwischen den Fenstern größer sein als die verwendete Rahmenbreite des Fensters. Ausgenommen davon sind Fenster und fensterähnliche Öffnungen, welche zwischen 1960 und 1980 rechtmäßig errichtet wurden.

e) Glasbausteine sind unzulässig.

f) Das ganzheitliche Bekleben der Fenster ist unzulässig.

g) Vorhandene Klappläden sind zu erhalten. Eine Kombination von Fenstern mit Klappläden und Fenstern ohne Klappläden im selben Geschoss ist unzulässig.

h) Rollladenkästen und andere Anbauten für Verdunkelungssysteme dürfen nicht vor die Fassade treten.

i) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Werden bei Fachwerkfassaden im Erdgeschoss Schaufenster eingesetzt, ist die Aufteilung des Ständerwerks aus dem Obergeschoss zu übernehmen. Dabei sind stehende, rechteckige Fensterformate vorgeschrieben.

Bei sonstigen Fassaden können sich auch liegende Formate für Schaufenster ergeben. Diese müssen sich mit ihren Außenkanten jedoch in die grundlegende Fassadengliederung einfügen. Bogenfenster und Arkaden sind nur zulässig soweit sie historisch belegbar sind

Fenster mit stehenden Rechteckformaten und erhaltenswerten Klappläden.

Fassadenöffnungen (Fenster und Türen) sollen insgesamt ein harmonisches Bild erzeugen. Daher sind sie in ihrem näheren Umfeld aufeinander abzustimmen. Alte Türen, Tore und Beschläge sollen soweit möglich erhalten oder wiederaufgearbeitet werden, da sie die Erscheinung eines Gebäudes stark beeinflussen können. Sie tragen wesentlich zum Charakter eines Hauses bei und stellen so die Visitenkarte eines Hauses dar.

Für Steingewände sollen vorwiegend ortsübliche Materialien (z.B. Sandstein) verwendet werden. Andere, dezente, nicht polierte Natursteine können ebenfalls verwendet werden.

Fassadentore stellen ein besonderes, die Fassaden gliederndes und gestaltendes Element dar und sind aufgrund ihrer Größe maßgeblich für den ersten Eindruck. Aus diesem Grund wurde die Festsetzung einer Maximalbreite mit in die Gestaltungssatzung aufgenommen. Eine gesonderte Regelung für Hoftore wird unter dem Punkt ‚Einfriedungen' getroffen.

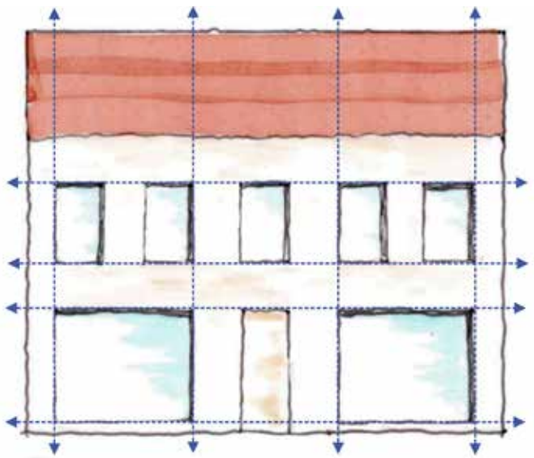
Konstruktionsbedingt wurden nur stehende Fensterformate verwendet, da so die Last der über der Öffnung liegenden Wand nicht durch einen großen und teuren Sturz abgefangen werden musste. Kleinere Öffnungen, oder durch Pfeiler getrennte Öff-

nungen ließen sich einfacher realisieren. Es ist wünschenswert dies auch weiterhin als gestalterisches Element zu erhalten. Ausnahmen bilden Fenster in Gebäuden, die zwischen 1960 und 1980 errichtet wurden. Der besondere Architekturstil dieser Zeit bedingt, dass sich stehende Fensterformate häufig nicht in die Fassadengliederung einfügen würden. Aus diesem Grund wurden Fensteröffnungen aus dieser Zeit von der Festsetzung stehender Fensterformate ausgenommen. Es soll damit auch verhindert werden, dass in sich architektonisch stimmige Gebäude aus dieser Bauzeit ungewollt „historisiert" werden und sich eine im Ergebnis schlechtere Gestaltung ergibt.

Glasbausteine gehören in Sondernheim nicht zu den regionaltypischen Baumaterialien. Ebenso wie beklebte Fenster verändern sie die Wirkung nach außen erheblich. Dabei ist das Material der Beklebung unerheblich. Durch die Festsetzung sollen etwa Folien oder ähnliche Materialien, die als Komplettsichtschutz für Fenster dienen, verhindert werden. Hierunter fällt auch Milchglasfolie. Die Beklebung von Schaufensterscheiben zur Werbezwecken fällt unter die Regelungen zu Werbeanlagen und wird dort näher behandelt.

Klappläden sind ortsbildtypisch und dienen ebenfalls der Gliederung der Fassaden. Durch die geschossweise Erhaltung der Klappläden soll ein einheitliches Erscheinungsbild erzielt werden. Die individuelle Gestaltung der Klappläden ermöglicht es Bauherr*innen, individuelle Akzente an der Fassade zu setzen. Rollladenkästen oder andere vorgesetzte Bauteile stören das Bild der Fassade und sind daher nicht zulässig. Bei der Anbringung von Rollläden sind diese entsprechend verdeckt hinter der Fassade einzubauen.

Beim Einbau von Schaufenstern muss die horizontale und vertikale Gliederung der Fassade berücksichtigt werden. Durch entsprechende Anordnung, Dimensionierung und Unterteilung von Schaufenstern lässt sich ein harmonisches Gesamtbild der Fassade erreichen. Sofern es sich nicht um eine historische Fachwerkfassade handelt, können auch liegende Formate als Schaufenster eingebaut werden. Dies dient in erster Linie dazu, Gewerbetreibenden mit höherem Bedarf an Schaufensterfläche attraktive Standorte anbieten zu können. Wichtiger als das Format ist für ein harmonisches Einfügen von Schaufenstern die Abstimmung auf andere Fassadenöffnungen.



Traufständige Fassadengliederung mit Schaufenstern

WERBEANLAGEN UND WAREN-AUTOMATEN

5. Werbeanlagen

Von den folgenden Regelungen (Absätze 1 bis 4) ausgenommen ist der bloße Austausch von Werbeflächen auf Anlagen, welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung rechtmäßig errichtet waren.

Die Absätze 1 bis 4 sind nicht auf einen bloßen Austausch von Werbeflächen auf bereits vorhandenen Anlagen anzuwenden. Hierdurch soll Gewerbetreibenden bei Übernahme eines Ladengeschäfts die Möglichkeit eines schnellen Nutzungswechsels gegeben werden.

a. Allgemeines

Werbeanlagen sind der historischen Bebauung in Form, Farbe, Platzierung und Ausmaß unterzuordnen. Wesentliche architektonische Gliederungselemente, wie z.B. Giebeldreiecke, Gesimse, Lisenen oder Fassadenstuck, dürfen mit Werbeanlagen nicht überdeckt werden.

Historisch wurden in erster Linie Schriftzüge über den Schaufenstern genutzt. In Anlehnung daran und um eine entsprechend gegliederte Fassade zu bewahren sind lediglich horizontal angeordnete Werbeanlagen und Schriftzüge zulässig.

Zu ihrer Zweckerfüllung gehört es, dass Werbeanlagen in den öffentlichen Raum hineinwirken. Daher ist bei ihrer Gestaltung mit besonderer Sorgfalt vorzugehen. Weder das Gebäude, an welchem die Werbeanlage angebracht ist, selbst, noch benachbarte Gebäude sollen durch die Anlage negativ beeinträchtigt werden. Ziel ist insgesamt eine einfache und harmonische Gestaltung der Werbeanlagen. Sie sollen sich in das Ortsbild einfügen und dieses nicht dominieren. Nicht der besondere Effekt der Anlage, sondern ihre ansprechende Gestaltung soll Kund*innen anziehen. Eine qualitativ hochwertige Werbung verspricht eine hochwertige Leistung.

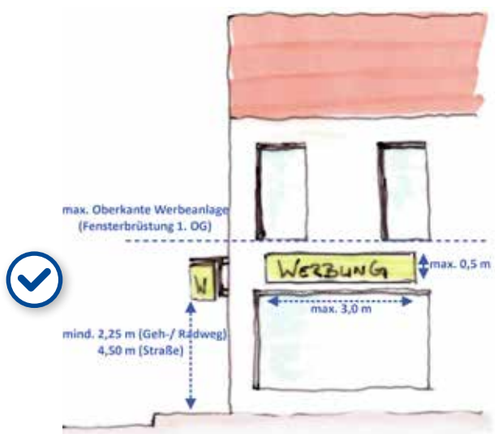
b. Anbringungsort

a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, auf den Straßenzugewandten Seiten, bis zur Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

b) Das erforderliche Lichtraumprofil der Verkehrsflächen ist einzuhalten.
(Lichtraumprofil: Geh-/Radwege: 2,25 m; Straßen: 4,50 m)

c) Unzulässig sind Werbeanlagen an Balkonen und Einfriedungen.

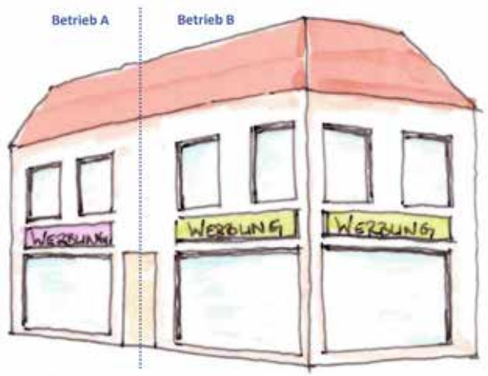
Werbung soll nur unmittelbar dort angebracht sein, wo die betreffende Leistung für den Nutzer zu finden ist. Daher ist sie nur im Erdgeschossbereich bis zur Unterkante der Fenster im ersten Obergeschoss zulässig. Die oberen Stockwerke werden in der Regel zum Wohnen genutzt, weshalb hier, ebenso wie an Balkonen oder Einfriedungen, keine Werbung vorzusehen ist.



c. Anzahl der Werbeanlagen

An Gebäuden ist für die dort ansässigen Betriebe grundsätzlich jeweils eine horizontale Werbeanlage an jeder, der Straße zugewandten, Gebäudeseite zulässig. Ist in einem Gebäude nur ein Betrieb vorhanden, ist je Seite eine weitere Werbeanlage zulässig, wenn diese als Ausleger konzipiert ist. Alle Werbeanlagen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Um ein Übermaß an Werbeanlagen an einem Gebäude zu vermeiden wird die Zahl der Werbeanlagen pro Betrieb eingeschränkt. Bei Eckgebäuden können an allen Straßenseiten des Gebäudes Werbeanlagen angebracht werden, sofern sie gestalterisch aufeinander abgestimmt sind.



Anbringungsbeispiel von Werbeanlagen bei zwei Betrieben in einem Eckgebäude

d. Form/Größe der Werbeanlagen

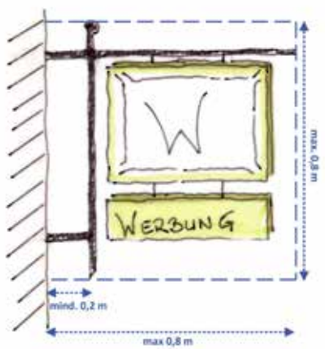
a) Werbeanlagen sind in der Form bandartiger Schilder, Buchstabenfelder oder Einzelbuchstaben horizontal anzuordnen. Vertikale Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Auslegern unzulässig.

b) Die Gesamtlänge der horizontalen Werbeanlagen darf die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseitenlänge nicht überschreiten. Die Länge jeder einzelnen Werbeanlage darf jedoch nicht mehr als 3,0 m betragen. Die Höhe darf nicht mehr als 0,50 m betragen.

c) Die Auskragung der Ausleger vor die Gebäudekante darf max. 0,80 m betragen, wobei von der Außenwand ein Mindestabstand von 0,20 m einzuhalten ist. Die Höhe der Ausleger darf nicht mehr als 0,80 m betragen.

Um zu vermeiden, dass die Fassade von den Werbeanlagen dominiert wird, wird deren maximale Gesamtlänge und maximale Höhe beschränkt. Dies dient dazu übermäßig große Werbeanlagen, die sehr leicht störend wirken können, zu vermeiden.

Ausleger müssen einen Mindestabstand von der Wand einhalten und dürfen insgesamt nur bis zu 80 cm vor die Wand auskragen, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erzielen. Auch hierbei sollen unverhältnismäßig große Anlagen vermieden werden. Zudem führt der einzuhaltende Abstand zur Wand dazu, dass die Anlage filigraner wirkt.



Zulässige Maße von Auslegern

e. Beleuchtung

Die Verwendung von Bildprojektionen, Blinklichtern, laufenden Schriftbändern und im Wechsel oder in Stufen schaltbaren Anlagen ist unzulässig.

Licht spielt in der Gestaltung von Werbung eine immer größere Rolle. Daher sind beleuchtete Elemente nicht gänzlich unzulässig. Jedoch ist bei ihrem Einsatz darauf zu achten, dass sie eher dezent eingesetzt werden. Aus diesem Grund erfolgt der Ausschluss bestimmter Arten von beleuchteten Werbeanlagen.

f. Werbeplakate, Werbeschriften und Schaufensterbeklebung

a) An Baudenkmälern ist das Anbringen von Werbeplakaten und Werbeschriften an den Schaufensterscheiben unmittelbar nach außen nicht erlaubt.

b) Bei allen übrigen Gebäuden darf jeweils nicht mehr als 1/4 der Schaufensterflächen mit Plakaten, Werbeschriften und Folienbeklebungen bedeckt werden.

c) Hinweisschilder für Beruf, Gewerbe oder Wohnung sind bis zu 0,25 m² je Einzelschild und 1,0 m² Gesamtschilderfläche je Gebäude zulässig

Durch Plakate werden sehr leicht ganze Fassaden verunstaltet, deshalb ist ihre Verwendung nur in sehr engen Grenzen erlaubt. Schaufenster können grundsätzlich von innen, als auch von außen beklebt werden. Die Gesamtfläche der Beklebung soll sich dabei aber der Schaufensterfläche unterordnen und wird daher auf ein Viertel der jeweiligen Fensterfläche beschränkt.

Auch Hinweisschilder für Nutzungen eines Gebäudes sollen nur zurückhaltend verwendet werden, um nicht zu große Flächen der Fassade zu überdecken.

Wünschenswert ist dabei eine auf das Gebäude abgestimmte Gestaltung.

6. Warenautomaten

a) Warenautomaten sind zulässig:
- in Ladeneingängen
- an Gebäudeaußenwänden, wenn sie bündig mit der Wand abschließen.

b) Mehr als zwei Automaten an einem Gebäude sind unzulässig. Die Ansichtsfläche eines Automaten darf 0,90 m² nicht überschreiten.

c) Warenautomaten in Signalfarben sind nicht zulässig.

Warenautomaten neigen dazu das Erscheinungsbild einer Fassade erheblich zu stören, insbesondere wenn mehrere Automaten nebeneinander hängen. Außerdem können sie, wenn sie in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen die Nutzung dieser Flächen erschweren oder einschränken. Aus diesen Gründen sind bei der Anbringung von Warenautomaten einige Vorgaben zu beachten. Um den gestalterischen Eingriff so gering wie möglich zu halten wird eine höchstzulässige Ansichtsfläche festgesetzt und Signalfarben ausgeschlossen. Warenautomaten sind so aufzustellen bzw. anzubringen, dass deren Rückwand bündig mit der Hauswand ist. Generell sollte vermieden werden Warenautomaten anzubringen. Freistehende Warenautomaten sind unzulässig.

Unzulässiger, da selbstständig stehender Warenautomat

7. Schaukästen (Vitrinen)

Schaukästen (Vitrinen) sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind amtliche oder kirchliche Informationskästen sowie Schaukästen an Gaststätten. An Gaststätten dürfen Schaukästen nur einfarbig ausgeführt werden und die Gesamtfläche darf die Fläche eines DIN/A3-Blattes (ca. 0,125 m²) nicht überschreiten.

Schaukästen und Vitrinen können eine Fassade ebenso erheblich stören wie Warenautomaten. Zudem können sie als erweiterte Schaufensterfläche genutzt werden und somit die Gliederung der Fassade verändern.

Aus diesen Gründen sind Schaukästen nur für privilegierte Nutzungen zulässig. Eine Begrenzung der Größe verhindert zudem, dass diese analog zu einer Werbeanlage genutzt werden und die Fassadengestaltung dominierend beeinträchtigen können.

8. Gestaltung von Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätzen

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Vorgärten als relevante in den öffentlichen Raum wirkende Privatflächen sollen nicht zweckentfremdet werden.

9. Einfriedungen

Folgende Regelung gilt nur für Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

a) Für Grundstücke mit Haus-Hof-Bebauung gilt:
Einfriedungen sind als Mauer auszuführen. Bestehende Mauern sind zu erhalten. Tore sind als Teil der Einfriedung nur zulässig, wenn ihre Höhe der Einfriedungshöhe entspricht.

b) Für sonstige Grundstücke gilt:
Nicht zulässig sind Ausführungen als Draht und Maschendrahtzaun sowie Kunststoffverblendungen jeglicher Art.

Im Altortbereich von Sondernheim dominiert vielerorts die traditionelle Pfälzer Haus-Hof-Bauweise. Diese soll durch die Festsetzung gesichert werden. Dabei sind Einfriedungen als Teil der Haus-Hof-Bauweise als Mauern auszuführen; Tore müssen sich an der Höhe der Mauer orientieren. Dabei ist eine geringfügige Unterschreitung der Mauerhöhe durch die Torhöhe (< 0,2 m) zulässig.

Für sonstige Grundstücke gilt: Einfriedungen sollen sich in die nähere Umgebung einfügen und müssen daher in der Gestaltung den Hauptgebäuden in der Umgebung angepasst werden. Der Ausschluss bestimmter Materialien wie Draht, Maschendrahtzaun und Kunststoffverblendungen jeglicher Art kann dazu beitragen, die ortstypische Gestaltung zu sichern

Zulässige Einfriedung

Unzulässige Einfriedung

10. Ausnahmen und Abweichungen

Für die Gewährung von Ausnahmen und Abweichungen gilt § 69 LBauO. Bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Umstände können Ausnahmen von den einzelnen Bestimmungen zugelassen werden. Diese Möglichkeit soll insbesondere dann angewendet werden, wenn die Auflagen dieser Satzung zu unbeabsichtigten Härten führen würden oder pauschal nicht vorhersehbare und erfassbare hervorragende städtebauliche oder architektonische Einzellösungen verhindern würden.

11. Ordnungswidrigkeiten

a) Ordnungswidrig handelt, wer gegen die vorstehende Satzung verstößt.
b) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000,- Euro geahndet werden. Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) vom 02.01.1975 in der jeweils geltenden Fassung, findet Anwendung.

12. Inkrafttreten *)

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die „Satzung der Stadt Germersheim zur Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Bereich der Innenstadt von Germersheim (Gestaltungssatzung)" vom 25.09.2014 außer Kraft.

Germersheim, den

Marcus Schaile
Bürgermeister

KONTAKT:

Stadtverwaltung Germersheim
Bauabteilung
Kolpingplatz 3 · 76726 Germersheim
Telefon: 0 72 74-960-262

Germersheim

Stadtverwaltung Germersheim
Bauabteilung
Kolpingplatz 3 · 76726 Germersheim
Telefon: 0 72 74-960-262

www.germersheim.eu

Germersheim