

# BAUFIBEL & GESTALTUNGSSATZUNG



**NIERSTEIN**  
DIE STADT DES RHEINEN GENUSSSES



## VORWORT

Das Leben in einer Stadt ist stark beeinflusst von seinen historischen Bauwerken und dem Umgang mit diesen.

Aufgabe der Politik ist es vernünftige Rahmenbedingungen zu schaffen, die einen verständlichen Leitfaden geben und den Erhalt der Baukultur unterstützen.

Baukultur, das zeigen die gegenwärtigen Diskussionen, erweist sich als aktuelles politisches Thema, bei dem Handlungsbedarf besteht. Viele Städte haben auf dieses Thema reagiert und ihre Erfahrungen gesammelt. Aufbauend auf diesen Erfahrungen, ist die reine Satzung nicht das optimale Werk zur Wahrung der Bauqualität in den Städten und Dörfern. Das reine Reglementieren des Bürgers führt mehr zur Ablehnung als zum Erhalt und dem pfleglichen Umgang mit den Gebäuden und den städtischen Räumen. Deshalb wurde diese darstellende und erklärende Gestaltungsfibel mit den erforderlichen Satzungsregelungen erarbeitet.

Diese Gestaltungsfibel und -satzung soll Architekten und Bauherrn eine Anleitung geben für Neubau-, Umbau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Stadtkern und im weiteren Sinne in der gesamten Stadt. Sie soll das Verständnis im Sinne der gewachsenen Strukturen und architektonischen Qualität fördern.

Durch das beispielhafte Aufzeigen der im Stadtkern vorhandenen Werte an Baukultur und typischen architektonischen Formen soll zunächst das Bewusstsein des Bürgers für den Erhalt dieser Werte geweckt werden.

Nierstein hat eine außerordentlich reiche geschichtliche Entwicklung,

Die Stadt hat aus der Baukultur und der bewegten Geschichte gesehen Qualitäten, die als Alleinstellungsmerkmale zu sehen sind und die mehr als bisher wahrgenommen und beachtet werden sollen.

Nierstein im November 2023

Jochen Schmitt  
Stadtbürgermeister

Peter Krämer  
Beigeordneter Fachbereiche Planung,  
Bauwesen und Städteplanung

## INHALTSVERZEICHNIS

HISTORIE	3
EINLEITUNG UND BEGRÜNDUNG	4
GELTUNGSBEREICH	5
GESTALTUNGSFIBEL NIERSTEIN	11
GESTALTUNGSSATZUNG NIERSTEIN	11
I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	16
§ 1 ÖRTLICHER GELTUNGSBEREICH	16
§ 2 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH	16
§ 3 GENEHMIGUNGSPFLICHT	17
§ 4 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN	18
§ 5 STADTSTRUKTUR	19
II. REGELUNGEN ZONE 1 „HISTORISCHER STADTKERN“	25
§ 6 FASSADE	25
§ 7 FENSTER UND TÜREN	28
§ 8 DACH	33
§ 9 MATERIALIEN	39
§ 10 FARBE	41
§ 11 HOF UND STRASSE	44
§ 12 WERBEANLAGEN	48
III. REGELUNGEN ZONE 2 „MAINZER STRASSE, RHEINALLEE, PESTALOZZISTRASSE (B 420)	53
§ 13 FASSADE	53
§ 14 SCHAUFENSTER	54
§ 15 FARBE	54
§ 16 WERBEANLAGEN	55
IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	59
§ 17 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN	59
§ 18 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN UND ANWENDUNGEN VON ZWANGSMITTELN	59
§ 19 BESTANDTEILE DIESER SATZUNG	59
§ 20 INKRAFTTRETEN	60

## HISTORIE

Die Stadt Nierstein hat eine außerordentlich reiche geschichtliche Entwicklung. Sie wurde erstmals im Jahr 742 urkundlich erwähnt. In der Geschichte von Nierstein spielten die Römer eine bedeutende Rolle, denn Funde belegen, dass die Niersteiner Talbucht in der römischen Zeit stark besiedelt war. Die römische Bewegung fand in Nierstein ihren Höhepunkt mit dem Sitz eines höheren römischen Beamten, eines „beneficiarius consularis“. Darüber hinaus war Nierstein der Standort einer Abteilung römischer Soldaten, die unter der Leitung von Kaiser Tiberius standen. Im 4. Jh. zerbrach das römische Reich, verursacht durch die Wanderung der germanischen Stämme nach dem Hunneneinfall im Jahre 375. Erst mit den Franken blühte die Stadt wieder auf und gewann wieder an Struktur. Die Überreste aus der Römerzeit nutzten die Franken und nannten die Siedlung „Narinstaine“. Sogar einige Könige verbrachten ein Teil ihrer Lebenszeit in Nierstein. Das Zentrum der Macht, den Königshof, vermuten einige heutzutage in unmittelbarer Nähe zur Martinskirche auf dem Fronhof.

Die Eröffnung der einzelnen Bahnstrecken 1853 brachte der Stadt große wirtschaftliche Fortschritte. Höhepunkte der Bahngeschichte Niersteins waren sicherlich zum einen der Besuch von König von Preußen und spätere Kaiser Wilhelm 1. und zum anderen der Besuch von Konrad Adenauer.

## **EINLEITUNG UND BEGRÜNDUNG**

Warum soll es für die Stadt Nierstein eine Gestaltungsfibel und -satzung geben?

Die abwechslungsreiche Geschichte der Stadt hat das historische Stadtbild, das noch ablesbar ist, entscheidend geprägt. Durch den Funktionswandel, die Anwendung neuer Techniken und Materialien, die Verwendung regionaluntypischer Baustoffe sowie wenig entwickeltes gestalterisches Empfinden, ist ein Bruch in der Maßstäblichkeit sowie eine einförmige Gestaltung sämtlicher Stadt- und Dorfkerne zu erkennen.

Mit der Fibel und der Satzung soll das historische Stadtbild als wertvolles Zeugnis der Vergangenheit für die künftigen Generationen erkannt, erhalten und gepflegt werden. Die Gestaltung darf jedoch nicht isoliert gesehen werden. Sie ist als Teil des Entwicklungskonzepts für die Stadt zu sehen, das die Funktionsfähigkeit der Stadt weiter entwickeln soll unter Beibehaltung der historischen Merkmale. Somit ist weder die Gestaltungssatzung noch die Fibel ein starres Korsett, sondern muss bei jeder baulichen Entwicklung Funktionsfähigkeit und Gestaltung abgewogen und in Einklang gebracht werden.

Ziel soll sein, die gewachsene Gestalt für die Zukunft zu erhalten, die unverwechselbare Eigenart der Stadt zu pflegen und somit die gestalterische und städtebauliche Entwicklung der Stadt festzuschreiben. Das historisch, künstlerisch oder städtebaulich Wertvolle soll erhalten und der Freiraum für Erneuerungen umgrenzt werden. Die Gestaltungsvorschriften sollen weitere Entwicklung der Stadt nicht begrenzen, sondern einen Rahmen vorgeben, der sich aus dem Gemeinwohlinteresse ableitet.

Mit der Aufnahme der Stadt in das Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung wurde die Notwendigkeit einer behutsamen Stadterneuerung erkannt und der Fokus auf die Innenentwicklung gelenkt.

Vor allem folgende Aufgabenfelder erfordern eine erhöhte Aufmerksamkeit:

- Entwicklung der Wirtschaftskraft im Stadtkern und Gestaltung des Kernbereichs
- Stärkung und Verbesserung der Wohnmöglichkeiten
- Bewahrung und Betonung der historischen Stadtstruktur und der Bausubstanz
- Ausbau der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen in klimaangepasster Form

Für den Stadtkern von Nierstein lassen sich drei Schwerpunkte formulieren, die mit Fibel und Satzung begleitet werden sollen:

- Beibehaltung der historischen Parzellenstruktur,
- Erhalt der baulichen Struktur mit ihrer Kleinteiligkeit
- Materialwahl für die äußere Hülle, Gestaltung der Baukörper.

Fibel und Satzung sollen Architekten und Bauherren eine Anleitung geben für

- Neubaumaßnahmen
- Umbaumaßnahmen
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Sie soll das Verständnis im Sinne der gewachsenen Strukturen und der architektonischen Qualität fördern.

Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen und Vorgaben des Denkmalschutzes gehen den Aussagen von Fibel und Satzung vor.

## GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Gestaltungsfibel und -satzung umfasst insbesondere den historischen Stadtkern der Stadt Nierstein und die unmittelbar angrenzenden Gebiete.<sup>1</sup>

Er kann aufgrund der unterschiedlichen Baustruktur und Bausubstanz mit jeweils unterschiedlichen Gestaltungsmerkmalen in zwei Zonen unterteilt werden, die sich in ihrer Wertigkeit und Bedeutung für das gewünschte Erscheinungsbild der Stadt unterscheiden.

Die zwei Zonen des Geltungsbereiches sind:<sup>2</sup>

- Zone 1: „Historischer Stadtkern“
- Zone 2: „Mainzer Straße, Rheinallee, Pestalozzistraße (B 420)“

### **Zone 1: „Historischer Stadtkern“**

Das wichtigste Gebiet im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung bildet die Zone 1 der „historische Stadtkern“ von Nierstein. Hier befinden sich entlang der Rhein- und der Oberdorfstraße die wichtigsten stadtbildprägenden Ensembles.

Die mittelalterlich geprägte Struktur der Straßenrandbebauung ist in weiten Teilen erhalten und vermittelt mit seiner 2-geschossigen, geschlossenen Bauweise einen städtischen Eindruck.

Auch Nebenstraßen, wie die Langgasse, Karolingerstraße oder der Fronhof, prägen das Stadtbild durch ihre enge Straßenrandbebauung. Trotz zahlreicher gut erhaltener, historischer Gebäude, z.T. in Fachwerkbauweise, ist die Stadt auch durchmischt mit Gebäuden aus jüngerer Zeit. Diese fügen sich nicht immer harmonisch in das Stadtbild ein. Ungeeignete Material- oder Farbwahl sowie abweichende Kubatur stehen im Konflikt zum historischen Charakter der Gemeinde. Ebenso sind Gebäude durch verändernde Baumaßnahmen ihrer Ursprünglichkeit entrückt worden, z.B. durch die Materialwahl an Fenstern und Türen oder untypischen Verputz.

Der zentrale Platz vor dem alten Rathaus ist ein historisch einprägsamer öffentlicher Raum, der durch die gut erhaltenen historischen Gebäude geprägt wird.

Als mangelhaft einzustufen ist der Straßenraum vor dem Eingang des Schlosses zum Rhein hin. Eine Aufwertung der gesamten Rheinstraße ist anzustreben, um die denkmalgeschützten Gebäude sowie die sie begleitenden Fassaden mit einzubinden.

Viele Gebäude im Bereich der Stadt, insbesondere im Kerngebiet, haben touristische Bedeutung, hauptsächlich durch ihre Nutzung z.B. als Gastronomiebetriebe, Ferienwohnungen, Ausstellungsräume oder Nutzung im Rahmen des Tourismus allgemein. Diesen Gebäuden soll bei der Modernisierung besondere Beachtung geschenkt werden, da sie den Eindruck des Gastes nachhaltig positiv prägen können.

---

<sup>1</sup> Der Geltungsbereich ist im beigefügten Plan: „Abgrenzung Geltungsbereich“ dargestellt

<sup>2</sup> Die genaue Abgrenzung der einzelnen Zonen ist im beigefügten Plan „Zonierung Geltungsbereich“ dargestellt.



Neben den herausragenden denkmalgeschützten Gebäuden wie dem Dalberg Herdingschen Schloss, dem alten Rathaus, der kath. Kirche St. Kilian, der evang. Pfarrkirche oder dem modernisierten Fachwerkbauwerk Marktplatz 3 befinden sich viele weitere Gebäude und Adelshöfe in der Stadt unter Denkmalschutz. Diese zum Teil gut erhaltene historische Bausubstanz prägt das Stadtbild und muss auch in Zukunft durch eine sensible Einbettung in die umgebende Bebauung geschützt werden. Neben den denkmalgeschützten Gebäuden gibt es Parkanlagen, die für die Öffentlichkeit und den Tourismus von besonderem Interesse sind. Die historische Bebauung der Stadt dient als Maßstab für zukünftige Sanierungsmaßnahmen und diese Gestaltungssatzung.



Abb. 1: Nierstein incl. ehem. Durst-Malz Gelände



Abb. 2: Nierstein – Marktplatz

### **Sonderbereich ehem. Durst-Malz Gelände**

Gestaltungsgrundsätze sollten auch außerhalb des Geltungsbereichs der Planungsfibel beachtet werden. Grundsätzlich sollen sich Gebäude in ihrer Gestalt am Bestand anderer Baukörper orientieren. Gebäude sollen im gesamten Stadtbereich über nicht mehr als 3 Geschosse verfügen. In Hanglage errichtete Gebäude sollen sich an die Topographie anpassen, z.B. durch Terrassierung. Überhöhte Fassaden an der Talseite sollen vermieden werden. Außerdem müssen sich Neubauten sowohl in ihrer Gestalt, Materialität und Kubatur in die umgebende Bebauung einfügen, um anschließend ein einheitliches Stadtbild zu erreichen.

### **Zone 2: „Mainzer Straße, Rheinallee, Pestalozzistraße (B 420)“**

Entlang der Mainzer Straße herrscht, bis auf den Bahnhofsbereich, eine geschlossene Bebauung vor, die in weiten Teilen auch unter Denkmalschutz steht. Es wäre wünschenswert, diese den Rhein begrenzende Straße, von übergroßen Werbeanlagen frei zu halten. Weiter wäre begrüßenswert, wenn die Rheinseite einen verstärkten Promenadencharakter erhalten würde. Somit könnte der Straßenraum noch mehr Qualität erhalten. Wichtig wäre auch, dass der rheinseitige Raum mehr Gestaltungsqualität erhält, z.B. in Form von Grünanlagen.

Der Bereich Pestalozzistraße (B 420) ist geprägt von neuzeitigen Gebäuden, Gewerbe als auch Dienstleistern. Diese Straße dient als wichtige Einfahrtsstraße in das Kerngebiet und natürlich auch als Durchgangsstraße in das benachbarte Oberzentrum Mainz, weshalb in diesen Bereichen etwas mehr gestalterische Qualität vorherrschen sollte. Es wird nicht die Gestaltungsqualität des Kerngebietes

angehalten jedoch sollten Werbeanlagen und Fassaden eine Mindestanforderung an Gestaltung erfüllen.



Abb. 3: Mainzer Straße, Bahnhof



Abb. 4: Mainzer Straße Nord-Ost

Störend sind die mannigfaltigen Werbeanlagen, die mit der Satzung künftig gestalterisch eingebunden werden sollen.

Diese Gestaltungsmängel entstehen teilweise durch Werbeanlagen und Vordächer der im Großteil der Gebäude im Erdgeschoss vorhandenen Ladengeschäfte oder Gastronomiebetriebe. Eine Gestaltungssatzung kann auch den Bereich der Werbeanlagen abdecken und hierfür Vorgaben für eine angemessene Gestaltung machen.



Abb. 5: Bleichweg



Abb. 6: Rheinallee

### Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches

Gestaltungsgrundsätze sollten auch außerhalb des Geltungsbereichs der Planungsfibel beachtet werden. Grundsätzlich sollen sich Gebäude in ihrer Gestalt am Bestand orientieren. In Hanglage errichtete Gebäude sollen sich an die Topographie anpassen, z.B. durch Terrassierung. Überhöhte Fassaden an der Talseite sollen vermieden werden.



## Wohngebiete aus jüngerer Zeit

Rund um den historischen Stadtkern haben sich in jüngerer Zeit Wohngebiete mit eigenen Gestaltungsmerkmalen entwickelt. Auch hier gelten die eingangs erwähnten Grundsätze, jedoch sollen hier auch modernen Formensprachen der Architektur möglich sein.

## Stadteingänge

Die Ortseingänge sind die Tore und sollen einladend, informativ und anspruchsvoll gestaltet sein. Sie sollen die Besucher begrüßen und in die Stadt leiten.



Abb. 8: Pestalozzistraße B 420 West



Abb.9: Oberdorfstraße West

## Stadtteil Schwabsburg

Schwabsburg ist ein Stadtteil von Nierstein und ist westlich gelegen. Die schon vorher vorhandene Siedlung in der Mark Nierstein, erhielt ihren Namen von der Burg, des im Schwabenland lebenden Stauferkaisers.



Abb. 10: Stadtteil Schwabsburg

## Gestaltungsgrundsätze

Jeder Baukörper hat sich so in das Straßen- und Stadtbild einzufügen, dass keine Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbildes entsteht und somit ein kontinuierlicher städtebaulicher Zusammenhang erhalten bleibt. Hierbei gilt es besonders zu beachten:

1. Positionierung der Gebäude zur Straße
2. Größe der Gebäude
3. Fassadengestaltung und Fassadengliederung
4. Einheitliches und geschlossenes Straßenbild
5. Dachlandschaft

## Das Stadtbild fügt sich zusammen aus:

Räumen, Flächen und Gebäuden

### Straßenraum



### Platzraum



### Grünflächen



### Gebäude



### Einzelornamente:





**Der Straßenraum fñgt sich zusammen aus:**

Proportion und Form der Gebäude:



Einzelelementen wie Öffnungen, Farbgebung, Fassadenteile, Materialität, Details





## GESTALTUNGSFIBEL NIERSTEIN

Die Gestaltungsfibel gliedert sich in folgende Bereiche:

- 1.0 Der Baukörper
- 2.0 Die Fassade
- 3.0 Das Dach
- 4.0 Die Materialien
- 5.0 Farbe im Stadtbild
- 6.0 Hof und Straße
- 7.0 Werbeanlagen

Bei allen Gestaltungsgrundsätzen, die Bestandteil der Satzung bilden, ist der Text der Satzung dem der Fibel gegenübergestellt. Somit wird die Satzung veranschaulicht und erläutert.

## GESTALTUNGSSATZUNG NIERSTEIN

Die Gestaltungssatzung gliedert sich in folgende Teile:

### **I Allgemeine Bestimmungen** §§ 1-5

### **II Regelungen Zone 1** „Historischer Stadtkern“ §§ 6-12

### **III Regelungen Zone 2** „Mainzer Straße, Rheinallee, Pestalozzistraße (B 420)“ §§ 13-16

### **IV Schlussbestimmungen** §§ 17-20

## 1.0 Der Baukörper

Bauweise, Geschossigkeit, Traufhöhe und Dachform bestimmen in erster Linie die Gestalt des Baukörpers. Benachbarte Baukörper bilden Ensembles, die gemeinsam den öffentlichen Raum einer Stadt und somit das Erscheinungsbild prägen.

In Kernbereichen dominiert meist eine geschlossene Bauweise, bei der die Gebäude lückenlos aufeinander folgen. Dort wo Gebäudeabstände auftreten, sind sie meist mit Mauern und Toren überbrückt. Zur Wahrung des Charakters ist die Beibehaltung des historischen Stadtgrundrisses und der vorgegebenen Straßenproportionen unbedingt erforderlich, d.h. dass Umbau- und Neubaumaßnahmen die ursprüngliche Bauflucht aufnehmen sollen.

In Stadtrandlage lockert die Bebauung oft zu einer offenen Bauweise auf, bei der die Gebäude teilweise oder gänzlich frei auf den Grundstücken stehen.

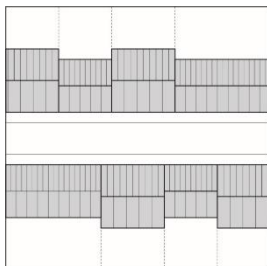


Abb. 11: geschlossene Bauweise

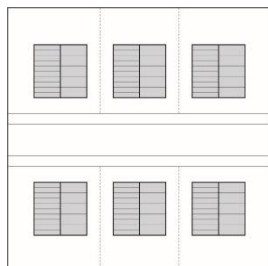


Abb. 12: offene Bauweise



Beispiel für geschlossene Bauweise



Beispiel für offene Bauweise



Bei den historischen Gebäuden des Stadtkerns herrscht die 2-geschossige Bauweise vor, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss.

Auch bei Gebäuden mit gleicher Geschosshöhe weist die traditionelle Bebauung unterschiedliche Traufhöhen auf. Hierdurch ordnet sich zwar jedes Gebäude in die Häuserzeile ein, bleibt aber dennoch als eigenständiges Bauwerk ablesbar. Die unterschiedlichen Traufhöhen zwischen Nachbargebäuden entstehen durch unterschiedliche Geschosshöhen oder Geländeunterschiede.

In einigen Quartieren stehen Nebengebäude, die nicht oder untergenutzt sind. Durch die dichte Bebauung fehlt oft Freiraum innerorts. Zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsqualität sollte geprüft werden, ob die Nebengebäude einer neuen ergänzenden Nutzung zugeführt oder niedergelegt werden können.

Auch hinsichtlich der Ausrichtung sollen sich Gebäude in die vorhandene Umgebung einfügen, also entweder traufseitig oder giebelseitig ausgerichtet sein. Ausnahmen bilden städtebauliche exponierte Standorte.

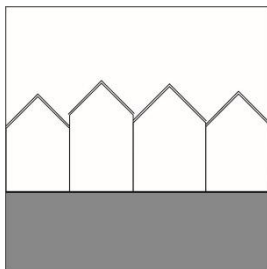


Abb. 13: traufseitige Ausrichtung

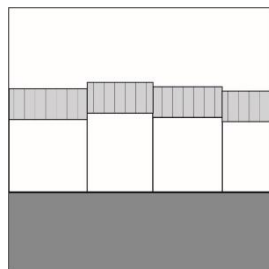


Abb. 14: giebelseitige Ausrichtung



Beispiel für historische Bauweise



## Gestaltungsansätze

### Bauweise und Bauflucht

Bei Neubau-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sollen die vorhandenen Baufluchten aufgenommen und weitergeführt werden. Gebäudeabstände sollen zum öffentlichen Straßenraum durch Mauern oder sonstige Einfriedungen geschlossen werden.

### Geschossigkeit

Eine Über- und Unterschreitung der Geschosshöhe der baulichen Umgebung bei Neubau- und nachträglichen Aufstockungen ist zu vermeiden. Die Geschossigkeit der baulichen Umgebung dient als Orientierung.

Ausnahme: Neubauten sollen eine geringere Geschosshöhe als Altbauten aufweisen. Dadurch ist ausnahmsweise eine Abweichung von der umgebenden Geschosshöhe möglich, allerdings nur bei Einhaltung der umgebenden Gebäudehöhe (Traufhöhe).

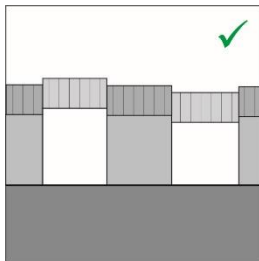


Abb. 15 angepasste Geschosshöhe

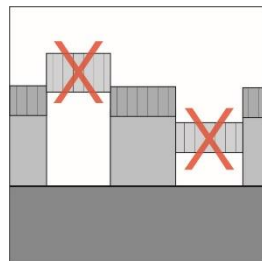


Abb. 16: abweichende Geschosshöhe

### Traufhöhen

Bei Neubau-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sollen die Traufhöhen an die vorhandenen Traufhöhen angepasst werden. Geringfügige Abweichungen hierbei lockern das Gesamterscheinungsbild auf und machen einzelne Gebäude leichter ablesbar.



Abb. 17: angepasste Traufhöhe

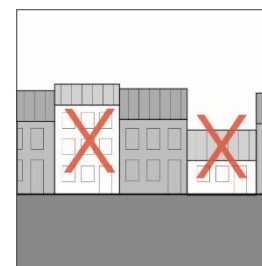


Abb. 18: abweichende Traufhöhe

### Nebengebäude

Es ist zu prüfen, ob vorhandene Nebengebäude erhalten werden müssen oder ob sie saniert und zu Wohnzwecken umgebaut oder abgebrochen werden können, um Platz für andere Nutzungen oder Bebauungen zu schaffen oder die Wohnqualität zu steigern.

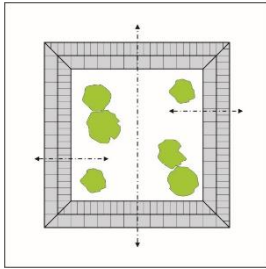


Abb. 19: entkernter Innenbereich

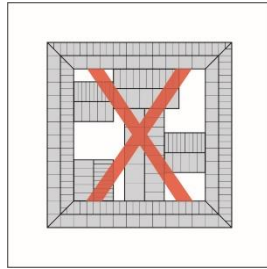


Abb. 20: Innenbereich mit Nebengebäuden

§



## I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### § 1 ÖRTLICHER GELTUNGSBEREICH

1. Der Geltungsbereich der Gestaltungsfibel und -satzung umfasst insbesondere den historischen Stadtkern der Stadt Nierstein und die unmittelbar angrenzenden Gebiete. Die genaue Begrenzung des Gebietes ist in dem als Anlage 1 zum Satzungstext beigefügten Lageplan ersichtlich. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

1. Die Satzung dient dem Schutz der historischen Bausubstanz gegen strukturfremde Veränderungen sowie zur Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes.
2. Die Satzung kommt bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Abbruch, Umbauten, Erweiterungen, Instandsetzungen, Modernisierungen, Nutzungsänderungen, Wiederaufbauten, Neubauten und bei Werbeanlagen und Warenautomaten sowie bei der Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen zur Anwendung.
3. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen gehen den Regeln dieser Satzung vor.
4. Von dieser Satzung ausgenommen bleiben alle Bau- und Kulturdenkmäler, die im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Mainz-Bingen erfasst sind oder noch erfasst werden. Veränderungen an diesen Gebäuden bedürfen grundsätzlich der Genehmigung durch die Kreisverwaltung. Gegenstand des Denkmalschutzes ist auch die Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist. Das Genehmigungserfordernis ist auch hier gegeben (§§ 4 und 13 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz).



### § 3 GENEHMIGUNGSPFLICHT

1. Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.
2. Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage und die Nutzungsart nicht verändern.
3. Über die Bestimmungen der Landesbauordnung hinaus sind im Geltungsbereich dieser Satzung auch genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 62 Landesbauordnung LBauO, die die äußere Gestaltung betreffen, mit der Stadt abzustimmen. Vor der Durchführung muss das Einvernehmen mit der Stadt hergestellt sein.
4. Ausgenommen von der Genehmigungspflicht sind reine Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten sowie bei Außenwerbung Namensschilder bis 0,10 m<sup>2</sup> Größe.





#### § 4 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

1. Zur Bewahrung der Eigenart des Straßen- und Stadtbildes sind bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten so zu errichten, anzuordnen, aufzustellen, anzubringen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie sich nach Form und Maßstab, Gliederung, Material und Farbe in den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägende Bebauung des Straßen- oder Platzbildes der Stadt einfügen.

Bei allen Maßnahmen sind die historische Eigenarten, wie die regionaltypisch gewachsene Grundrisstruktur (Straßen- und Platzräume, Stellung der Gebäude), die Proportionen, die Dachlandschaft und die Fassadengestaltung der Gebäude sowie des Wohnumfeldes, die das unverkennbare Stadtbild ausmachen, zu berücksichtigen. Kulturhistorisch wertvolle Gebäudemerkmale an Bestandsgebäuden sind zu erhalten bzw. adäquat zu ersetzen.

2. Umbauten und Neubauten haben die Festsetzungen nach Satz 1 zu respektieren, jedoch ohne die zwingende Verpflichtung historisierend errichtet zu werden.
3. Die Beurteilung der Maßnahme richtet sich jeweils nach dem historischen Charakter der jeweiligen Gebäude sowie nach ihrer individuellen Gestaltungsqualität.



## § 5 STADTSTRUKTUR

Die Bewahrung des historischen Stadt- und Straßenbildes im historischen Stadtkern ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen und ein Erfordernis.

Das in Jahrhunderten gewachsene Formenbild verlangt bei seiner zeitgemäßen Fortentwicklung Rücksicht auf den historisch gewachsenen Baubestand. Die heimischen Gestaltungsmerkmale und überlieferte Gestaltungsregeln sind zu berücksichtigen.

Bei Neubauten, Umbauten und Erweiterungsbauten sind der vorhandene Maßstab des Straßenbildes sowie die Eigenart der Straßen- und Platzgrundrisse einzuhalten und sind die vorhandene Charakteristik der historischen Bauformen zu berücksichtigen.

In begründeten Ausnahmefällen können andere Regelungen getroffen werden.

## 2.0 Die Fassade

Die Fassade, insbesondere auf der Straßenseite, ist das Gesicht des Gebäudes. Das Aussehen der Fassade ist geprägt von der Gliederung und den Öffnungen in den Außenflächen.

Grundsätzlich sind im Geltungsbereich dieses Handbuches Lochfassaden mit stehenden Fenstern vorhanden und sollen bei Neu- und Ersatzbauten geplant werden und bei Umbaumaßnahmen erhalten bleiben. In den ebenen Außenwandflächen sind Fenster, Türe und Tore eingeschnitten. Die Fenster sind regelmäßig über die Fassade verteilt und geben dem Gebäude sein harmonisches Erscheinungsbild. Die Raumaufteilung des Hauses ist abgestimmt auf dieses regelmäßige Muster.

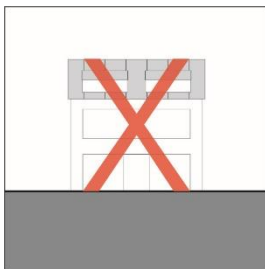


Abb. 21: großflächige, liegende Öffnungen



negatives Beispiel

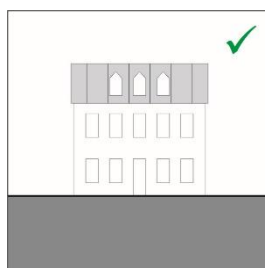


Abb. 22: Lochfassade mit stehendem Fensterformat



positives Beispiel

Älteste bauliche Zeugen im historischen Stadtkern sind Fachwerkhäuser und Bruchsteinelemente. Unter Beachtung dieser traditionellen Baumethoden wird die Renovierung, Freilegung und Erhaltung der historischen Gebäude und Konstruktions-/Gestaltelemente eine wesentliche Aufwertung der Stadt bringen.

Die Fassade gliedert sich in folgende horizontale Zonen:

- 1.1 Sockel
- 2.1 Fenster- und Türband des Erdgeschosses
- 3.1 Fensterbänder der Obergeschosse
- 4.1 Dachbereich

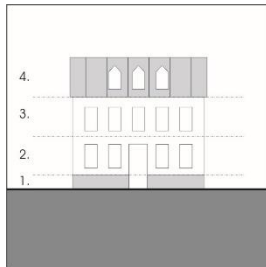


Abb. 23: horizontale Zonierung



Abb. 24: horizontale Gliederungselemente

Horizontale Gestaltungselemente wie Stockwerks-, Fenster- oder Traufgesimse unterstreichen die horizontale Fassadengliederung. Auch Klappläden bilden zusammen mit der Reihung der Fensteröffnungen ein bandartiges Gliederungselement.

Gebäudesockel haben zweierlei Funktion: Sie sollen durch ihre Stärke und Ausbildung eine Gebäudewand abschließen, zugleich aber auch durch Material- und Farbgebung einen optischen Übergang zwischen Boden und Bauwerk herstellen. Das Gebäude „ruht“ auf dem Sockel.

Fenster bilden das wichtigste Gliederungselement der Fassade. Größe, Format, Anzahl und Anordnung der Öffnungen sowie ihre Detailausbildung prägen den Charakter eines Hauses. Fenster sollen nicht nur als Maueröffnung ausgebildet, sondern als Bauglieder hervorgehoben werden.



Je nach Größe und Format wird das Fenster in quadratische bis rechteckig stehende Formate aufgeteilt. Die Sprossenteilung erfolgt dabei symmetrisch zur Mittelachse. Kennzeichnend für die historische Fensterarchitektur ist die Gliederung der Fenster durch Sprossen und Oberlichter.

Sprossenteilung ist beizubehalten oder anzustreben, denn ein Verzicht auf eine Fensterteilung führt zur gestalterischen Verarmung der Fassaden. Die Fensterteilung ist ein typisches Merkmal historischer Gebäude. Dabei gibt es verschiedene Erscheinungsformen, ausgehend vom stehenden Fensterformat über zweiflügelige Fenster mit Oberlicht bis hin zum historischen Sprossenfenster.

Farblich von der Fassade abgesetzt bilden Klappläden bei historischen Gebäuden einen Kontrast zur Außenwand und unterstreichen die waagrechte Fassadengliederung. Die Fensterabstände sind so auszuführen, dass die Klappläden in geöffnetem Zustand wie ein durchgehendes Band erscheinen. Als wesentliches Gestaltelement sollen deshalb Klappläden an historischen Gebäuden erhalten oder wieder angebracht werden, auch wenn Rollläden eingebaut werden. Rollläden sollten so angebracht werden, dass diese im geschlossenen Zustand hinter der Fassadefläche zurückbleiben und die Rollladenkästen im Fassadenbild nicht in Erscheinung treten. Wird die Fassade mit einer Dämmung versehen, sind die Fenster so einzusetzen (nach vorne zu versetzen), dass das historische Erscheinungsbild der Fassade erhalten bleibt.

Fensterumrahmungen haben eine gliedernde Wirkung, indem sie Übergänge von Wandfläche zu Wandöffnung markieren und die Gliederung der Fassade optisch unterstützen. Das kann durch einen Wechsel des Materials geschehen, durch unterschiedliche Oberflächenstrukturen oder nur durch Farbe.

Die vertikale Gliederung eines Gebäudes durch senkrecht übereinanderstehende Fassadenöffnungen wie Fenster, Türen und Tore, kann durch vertikale Gestaltungselemente wie





Lisenen, Fassadeneinschnitte, Tür- und Fens-  
tergewände verstärkt werden.

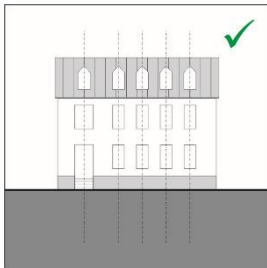


Abb. 25: vertikale Gliederung - traufseitig

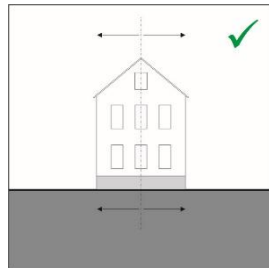


Abb. 26: vertikale Gliederung - giebelseitig

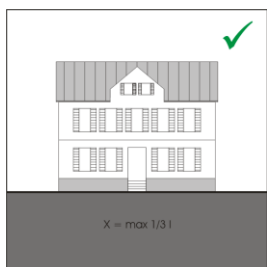


Abb. 27: vertikale Gliederung durch Zwerggiebel

Durch regelmäßige Verteilung und Ordnung der Fassadenöffnungen sowie der vertikalen und horizontalen Gliederungselemente entsteht ein ruhiges Gesamterscheinungsbild. Dieses wird unterstützt durch eine angepasste und reduzierte Auswahl an Materialien und Farben.

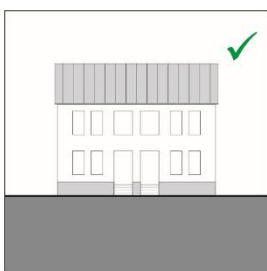


Abb. 28: geordnete Fassadenöffnungen

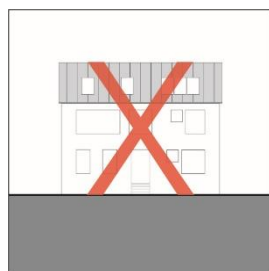


Abb. 29: ungeordnete Fassadenöffnungen

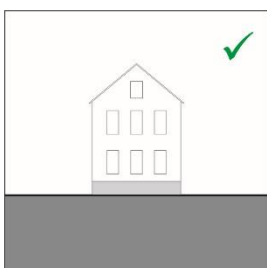


Abb. 30: geordnete Fassadenöffnungen

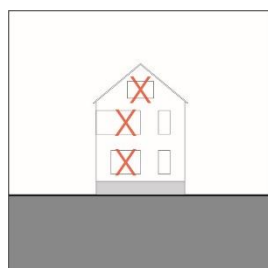


Abb. 31: ungeordnete Fassadenöffnungen

Fenster sind das wichtigste Gliederungselement und Gestaltungsmerkmal einer Fassade und prägen den Charakter des Gebäudes.

Gleiches gilt auch für Türen und Tore, sie markieren nicht nur den Zugang zu Gebäuden, sondern sind besonders bei historischen Gebäuden Schmuckelemente.

Weitere Schmuckelemente sind Verzierungen, Ornamente wie Fensterumrahmungen, gusseiserne Ausleger, Geländer oder Bemalungen. Auch diese sind zu erhalten und gegebenenfalls zu restaurieren.

Schaufenster bilden das Gesicht einer Einkaufsstraße. Sie sollen den Kunden zum Geschäftsbesuch bewegen und zum Flanieren in die Stadt einladen. Aber sie sind auch ein Teil der Fassade und wurden mit der Zeit als großflächige Schaufensterfronten in den Erdgeschossbereich eingebaut und somit das ursprüngliche Erscheinungsbild der Gesamtfassade nachhaltig negativ beeinflusst. Die oberen Geschosse ruhen auf dem von Schaufenstern dominierten Erdgeschoss. Zu große Fensterflächen trennen die Obergeschosse vom Erdgeschoss, das restliche Gebäude verliert seine Bindung zum Boden, wirkt im schlimmsten Fall wie ein schwebender Fremdkörper. Daher sollte die Aufteilung der Schaufenster auf die darüber liegenden Geschosse abgestimmt werden, die eigentliche Fassadengliederung sollte sich hier wiederfinden.

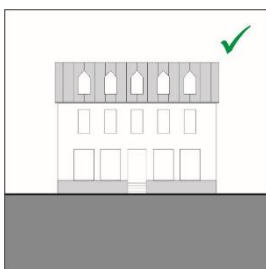


Abb. 32: Schaufenster an Fassadengliederung angepasst

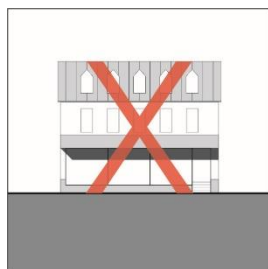


Abb. 33: Ladenzone abgetrennt vom Obergeschoss



Negativbeispiel für eine Fassadengestaltung



Positivbeispiel für eine Fassadengestaltung

Vordächer oder Markisen bieten beim Bummeln in der Stadt einen willkommenen Wetterschutz beim Betrachten der Auslagen und erhöhen so die Aufenthaltsqualität im Stadtkern. Massive Vordächer und weit auskragende Markisen verstärken die Trennung von Erdgeschoss und den darüber liegenden Geschossen sind daher nicht erlaubt.

### Gestaltungsansätze:

#### **Proportionen**

Neubauten sollen sich in ihren Proportionen in die Umgebung einpassen, diese sind somit von den prägenden Gebäuden im Umfeld abzuleiten. Liegen stehende Gebäudeformate vor (höher als breit), sind diese zu übernehmen.

Werden im Rahmen von Neubaumaßnahmen mehrere Parzellen zusammengelegt, sollen die ortsbildprägenden Proportionen beibehalten werden und der Baukörper gegebenenfalls entsprechend ablesbar gegliedert werden. Dies kann erfolgen mit vertikal plastischen Bauteilen wie Lisenen oder Einschnitte, Höhenversprünge in Trauf- und/oder Firstlinie, Tore, Eingängen, Erker, Zwerrchhäuser oder Wechsel in der Farbgebung.

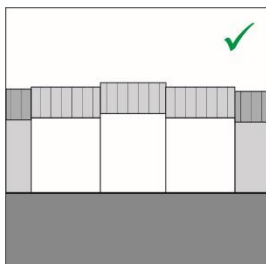


Abb. 34: gegliederter Baukörper, angepasste Proportionen

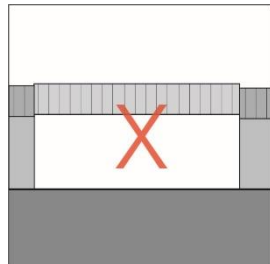


Abb. 35: ungegliederter Baukörper, unpassende Proportionen

## II. REGELUNGEN ZONE 1 „HISTORISCHER STADTKERN“

### § 6 FASSADE

#### 1. Proportionen

- 1.1. Neubauten müssen sich in ihren Proportionen in die Umgebung einpassen, diese sind somit von den prägenden Gebäuden im Umfeld abzuleiten. Herrschen stehende Gebäudeformate vor (höher als breit), sind diese zu übernehmen
- 1.2. Werden im Rahmen von Neubaumaßnahmen mehrere Parzellen zusammengelegt, sind die ortsbildprägenden Proportionen beizubehalten und der Baukörper gegebenenfalls entsprechend ablesbar zu gliedern.



### Fassadengliederungen

Bei Neubaumaßnahmen sollte die Fassade in die beschriebenen horizontalen Zonen gegliedert werden und auf die Fensterbrüstungshöhen der Nachbargebäude abgestimmt werden.

Bei Renovierung und Umbau von historischen Gebäuden sollte die vorgegebene Gliederung der Fassade erhalten bleiben oder wieder hergestellt werden. Dies gilt auch für plastische Fassadengliederungen.

### Fassadenöffnungen

Ein klares Ordnungsprinzip der Fensteröffnungen sollte erkennbar sein.

Fenster sollen in waagrechter Folge auf einer Höhe liegen. Im Bereich geschlossener historischer Bebauung sollen die Fensteröffnungen je Geschoss die gleiche Größe haben. Ausnahmen stellen Schaufenster dar.

Bei traufständigen Gebäuden sollen die Fenster in vertikaler Richtungsfolge axial übereinander stehen.

Auf den Giebelseiten ist die Fassadengliederung vertikal symmetrisch zur Mittelachse vom Firstpunkt rechtwinklig zum Boden auszurichten.

„Übereck“-Fenster sollen vermieden werden.

Fenster sollen nicht bündig mit der Wandfläche angeordnet, sondern von dieser abgesetzt werden (Fenstergewände).

## 2. Fassadengliederungen

2.1. Bei Neubaumaßnahmen ist die Fassade in die beschriebenen horizontalen Zonen zu gliedern und auf die Fensterbrüstungshöhen der Nachbargebäude abzustimmen.

2.2. Bei Renovierung und Umbau von historischen Gebäuden ist die vorgegebene Gliederung der Fassade zu erhalten oder wieder herzustellen. Dies gilt auch für plastische Fassadengliederungen wie Gesimse, Lisenen, Gewände oder Klappläden.

## 3. Fassadenöffnungen

3.1. Ein klares Ordnungsprinzip der Fensteröffnungen muss erkennbar sein.

3.2. Fenster müssen in waagrechter Folge auf einer Höhe liegen. Im Bereich geschlossener historischer Bebauung müssen die Fensteröffnungen je Geschoss die gleiche Größe haben. Ausnahmen stellen Schaufenster dar.

3.3. Bei traufständigen Gebäuden müssen die Fenster in vertikaler Richtungsfolge axial übereinander stehen.

3.4. Auf den Giebelseiten ist die Fassadengliederung vertikal symmetrisch zur Mittelachse vom Firstpunkt rechtwinklig zum Boden auszurichten.

3.5. „Übereck“-Fenster sind zu vermeiden.

3.6. Fenster dürfen nicht bündig mit der Wandfläche angeordnet, sondern müssen von dieser abgesetzt werden (Fenstergewände).



### Markisen und Vordächer

Vordächer und Markisen sollen nur im Erdgeschoss angebracht werden und für ein Gebäude im gleichen Stil gehalten werden.

Bei Gebäuden mit Lochfassade und vertikaler Gliederung sollte das einzelne Gebäude zusammenhängend in der gesamten Breite der Straßenfrontfassade erkennbar und ablesbar bleiben. Vordächer und Markisen sollen mindestens einen Abstand von 40 cm zur Gebäudekante einhalten. Bei Gebäuden mit horizontaler Gliederung sollen sie analog der Fassadengliederung bis zur Gebäudekante gezogen werden.

Massive Vordächer, z.B. aus Beton, sind gestalterisch ungeeignet und nicht erlaubt. Zu bevorzugen sind transparente, zurückhaltende wirkende Konstruktionen aus Stahl und Glas.

Markisen sollen in ihrer Breite und Farbgebung auf die Schaufenster und die Fassade ausgelegt sein. Sie sollen einfarbig sein.

Details der Fassadengliederung sollen nicht überdeckt werden.

### Sockel

Neubauten sollen grundsätzlich mit Sockel versehen werden. Auf diesem ruht das Gebäude und er stellt auch optisch ein stabilisierendes Element dar.

Der Sockelbereich ist deutlich von der Fassade abzusetzen. Dies kann durch unterschiedliche Materialien, farbliche Absetzung oder ein Vorspringen des Mauerwerks geschehen.

Fliesen und glänzende Materialien sind nicht zulässig. Natursteine können Anwendung finden, sind aber im Einzelfall abzustimmen.

### 4. Markisen und Vordächer

4.1. Vordächer und Markisen dürfen nur im Erdgeschoss angebracht werden und müssen für ein Gebäude im gleichen Stil gehalten werden.

4.2. Bei Gebäuden mit Lochfassade und vertikaler Gliederung muss das einzelne Gebäude zusammenhängend in der gesamten Breite der Straßenfrontfassade erkennbar und ablesbar bleiben. Vordächer und Markisen müssen mindestens einen Abstand von 40 cm zur Gebäudekante einhalten. Bei Gebäuden mit horizontaler Gliederung müssen sie analog der Fassadengliederung bis zur Gebäudekante gezogen werden.

4.3. Massive Vordächer, z.B. aus Beton, sind gestalterisch ungeeignet und nicht erlaubt. Zu bevorzugen sind transparente, zurückhaltende wirkende Konstruktionen aus Stahl und Glas.

4.4. Markisen müssen in ihrer Breite und Farbgebung auf die Schaufenster und die Fassade ausgelegt sein. Sie sollen einfarbig sein.

4.5. Details der Fassadengliederung dürfen nicht überdeckt werden.

### 5. Sockel

5.1. Neubauten sind grundsätzlich mit Sockel zu versehen. Auf diesem ruht das Gebäude und er stellt auch optisch ein stabilisierendes Element dar.

5.2. Der Sockelbereich ist deutlich von der Fassade abzusetzen. Dies kann durch unterschiedliche Materialien, farbliche Absetzung oder ein Vorspringen des Mauerwerks geschehen.

5.3. Fliesen und glänzende Materialien sind nicht zulässig. Natursteine können Anwendung finden, sind aber im Einzelfall abzustimmen.





### Balkone, Loggien, Erker

Balkone, Loggien und Erker sind an verschiedenen Gebäuden typischen Gestaltungs- und Funktionsbauteile im historischen Stadtkern. Historische Erker und Balkone sollten dann erhalten werden. Sollen Balkone neu errichtet werden, sind sie in ihrem Erscheinungsbild so auszuformen, dass das historische Gesamterscheinungsbild nicht negativ beeinträchtigt wird, bevorzugt im rückwärtigen Bereich.

### Fenster

Vorhandene stehende Fensterformate sind beizubehalten oder zu übernehmen. Großflächige waagrechte Fenster sollen vermieden werden. Glasbausteine sind ebenfalls zu vermeiden, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind. Andernfalls können sie für kleinere Öffnungen eingesetzt werden.

#### Gliederung

Bei Renovierung und Umbau sollten die vorhandenen historischen stehenden Fenster mit ihrer Teilung erhalten werden oder bei Ersatz die Sprossenteilung beibehalten werden. Bei Neubauten ist eine Fensterteilung anzustreben. Fenstersprossen sollen entweder wirklich scheibenteilend oder andernfalls von außen aufgesetzt ausgeführt werden. Keinesfalls sollen sie zwischen den Fensterscheiben liegen. Bei Neubauten sollen in historischem Umfeld zu große zusammenhängende Glasflächen vermieden und durch eine Sprossengliederung geteilt werden.

#### Materialien

Fenster sollen aus dem des historischen Bestands belegten Material, in der Regel Holz mit weißem Anstrich, hergestellt und mit farblosem Glas verglast werden.

Auf spiegelnde Gläser sollte verzichtet werden.

### 6. Balkone, Loggien, Erker

Historische Erker und Balkone müssen erhalten werden. Sollen Balkone neu errichtet werden, sind sie in ihrem Erscheinungsbild so auszuformen, dass das historische Gesamterscheinungsbild nicht negativ beeinträchtigt wird, bevorzugt im rückwärtigen Bereich.

## § 7 FENSTER UND TÜREN

### 1. Fenster

- 1.1. Vorhandene stehende Fensterformate sind beizubehalten oder zu übernehmen.
- 1.2. Großflächige waagrechte Fenster sind zu vermeiden.

### 2. Fenstergliederungen

- 2.1. Bei Renovierung und Umbau sind die vorhandenen stehenden Fenster zu erhalten oder bei Ersatz die Sprossenteilung beizubehalten. Bei Neubauten ist eine Fensterteilung anzustreben.
- 2.2. Bei Neubauten sind im historischen Umfeld zu große zusammenhängende Glasflächen zu vermeiden und durch eine Sprossengliederung oder Teilung zu teilen.

### 3. Materialien

- 3.1. Fenster sind aus dem historischen Bestand belegtem Material herzustellen und mit farblosem Glas zu verglasen.
- 3.2. Auf spiegelnde Gläser ist zu verzichten.



Andere Materialien als Holz können Verwendung finden, wenn der Materialcharakter durch Einfärbung oder Anstrich dem Erscheinungsbild von Holzfenstern angeglichen wird. Die Verwendung von blanken eloxierten Materialien ist unerwünscht.

#### Klappläden

Bei Renovierung und Umbau von historischen Gebäuden sind Klappläden zu erhalten, selbst wenn Rollläden eingebaut werden.

Rollläden sollen so angebracht werden, dass sie im geschlossenen Zustand hinter der Fassade zurückbleiben und die Rollladenkästen im Fassadenbild nicht in Erscheinung treten.

#### Türen und Tore

Originale historische Türen und Tore sollen erhalten werden.

Neue Türen und Tore sollen in Größe, Form und Farbe nach den historischen Vorbildern gestaltet werden.

Türen sollen in einem harmonischen Verhältnis zur Größe und Gestaltung des Gebäudes stehen.

Ausgenommen von diesen Ansätzen sind Ladeneingangstüren.

#### Verzierungen, Schmuckelemente, Ornamente

Bei baulichen Veränderungen sollen Verzierungen, Schmuckelemente und Ornamente wie Fensterumrahmungen, gusseiserne Ausleger, Bemalungen erhalten und gegebenenfalls restauriert werden.

3.3. Andere Materialien können in begründeten Ausnahmefällen Verwendung finden.

#### 4. Klappläden

4.1. Bei Renovierung und Umbau von historischen Gebäuden sind Klappläden zu erhalten, selbst wenn Rollläden eingebaut werden.

4.2. Rollläden sind so anzubringen, dass sie im geschlossenen Zustand hinter der Fassade zurückbleiben und die Rollladenkästen im Fassadenbild nicht in Erscheinung treten.

#### 5. Türen und Tore

5.1. Originale historische Türen und Tore sind zu erhalten.

5.2. Neue Türen und Tore sind in Größe, Form und Farbe nach den historischen Vorbildern zu gestalten.

5.3. Türen müssen in einem harmonischen Verhältnis zur Größe und Gestaltung des Gebäudes stehen.

5.4. Ausgenommen von diesen Ansätzen sind Ladeneingangstüren.

#### 6. Verzierungen, Schmuckelemente und Ornamente

Bei baulichen Veränderungen sind Verzierungen, Schmuckelemente und Ornamente wie Fensterumrahmungen, gusseiserne Ausleger, Bemalungen zu erhalten und gegebenenfalls zu restaurieren.

### Schaufenster

Schaufenster sollen nur im Erdgeschoss angeordnet werden und sind auf die Fensteranordnung der darüber liegenden Geschoße auszurichten.

Schaufenster sollen rechteckig stehende bis quadratische Formate aufweisen. Segmentbogenfenster und Rundbogenfenster sollen ebenfalls Verwendung finden.

Größere Schaufensterflächen sollen vertikal gegliedert werden. Mauerwerkspfeiler oder gliedernde Holzkonstruktionen sollen eine entsprechende Breite aufweisen (mindestens 10 cm).

Die Schaufenster sind hinter die Laibung zurückzusetzen, um eine Tiefenwirkung zu schaffen.

Ladeneingänge sind durch Pfeiler vom Schaufenster zu trennen.

Materialien und Farbgebung im Erdgeschossbereich sollen auf die Obergeschosse abgestimmt werden.

Die Unterkante des Schaufensters sollte nicht tiefer liegen als die Oberkante des Sockels.

Die Oberkante des Schaufensters sollte nicht über das Erdgeschoss hinausragen.

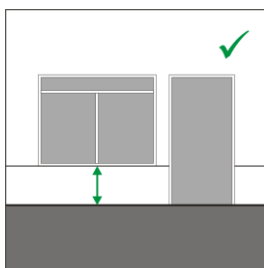


Abb. 36: Schaufensterunterkante auf Höhe der Sockeloberkante

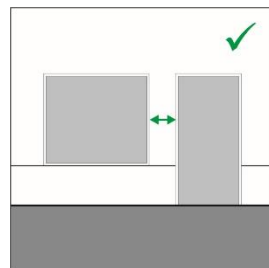


Abb. 37: Trennung von Schaufenster und Eingang

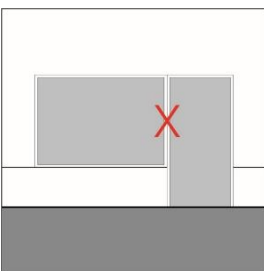


Abb. 38: Schaufensterunterkante unterhalb der Sockeloberkante

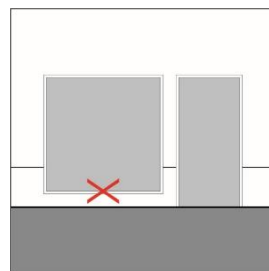


Abb. 39: Fehlende Trennung von Schaufenster und Eingang

### 7. Schaufenster

7.1. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss anzuordnen und auf die Fensteranordnung der darüber liegenden Geschoße auszurichten.

7.2. Schaufenster müssen rechteckig stehende bis quadratische Formate aufweisen. Segmentbogenfenster und Rundbogenfenster sollen ebenfalls Verwendung finden.

7.3. Größere Schaufensterflächen sind vertikal zu gliedern. Mauerwerkspfeiler oder gliedernde Holzkonstruktionen müssen eine entsprechende Breite aufweisen (mindestens 10 cm).

7.4. Die Schaufenster sind die Laibung zurückzusetzen, um eine Tiefenwirkung zu schaffen

7.5. Ladeneingänge sind durch Pfeiler vom Schaufenster zu trennen.

7.6. Materialien und Farbgebung im Erdgeschossbereich sind auf die Obergeschosse abzustimmen.

7.7. Die Unterkante des Schaufensters darf nicht tiefer liegen als die Oberkante des Sockels.

7.8. Die Oberkante des Schaufensters darf nicht über das Erdgeschoss hinausragen.



### 3.0 Das Dach

Dächer verleihen dem Haus seine Charakteristika, die Dachlandschaft prägt eine Stadt. Ein Dach hat sich in die gewachsene Dachlandschaft einzufügen. Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachgliederung (Größe und Lage der Dachaufbauten, Größe der Dachflächen) bestimmen das Erscheinungsbild eines Daches und somit das des gesamten Gebäudes. Auch die Farbe ist von besonderer Bedeutung für das Gesamtbild.

Dächer sind oft typisch für ein bestimmtes Gebiet oder einen gewissen Landschaftsraum. Die Ausbildung einer stadtbildprägenden und homogenen Dachlandschaft ist ein wichtiges städtebauliches Ziel. Durch weitgehende Gestaltungsfreiheit innerhalb der vorgegebenen Grundprinzipien entsteht eine lebendig Vielfalt, die entlang der einzelnen Straßenzüge erkennbar und erlebbar ist.

Im historischen Stadtkern sind Satteldächer mit 40-50° Neigung die am häufigsten vorkommende Dachform. Krüppelwalm-, Walm- oder Mansarddächer sind ebenfalls als historische Dachformen anzutreffen. Je nach Straßenzug dominieren trauf- oder giebelständige Gebäude.

Die vorhandene Dachform sollte bei Um- und Ausbau beibehalten, Dächer von Neubauten sollen dem Bestand der Umgebung entsprechend angepasst werden. Flachdächer an Hauptgebäuden sollen vermieden werden.

Bei den historischen Gebäuden in Nierstein wurden nichtglänzende, kleinteilige rote bis rotbraune Dachziegel, zumeist aus Ton verwendet. Das Material und die Farbe der Dachdeckung sollte bei Gebäuden und Bauteilen ähnlicher Größenordnung und Zweckbestimmung dem Material und der Farbe der ortsüblichen Bebauung angepasst werden.

Die historischen Gebäude weisen in der Regel eine überwiegend geschlossene Dachfläche auf. Mit der Nutzung der Dachgeschosse gewinnt die Frage der Belichtung eine Bedeutung. Historisch belegt und ortstypisch erfüllen stehende Dachgauben diesen Zweck.





In der jüngsten Vergangenheit wurden große, liegende Dachfenster oder Loggien ins Dach eingebaut. Diese stellen einen Fremdkörper in der Dachlandschaft dar. Der Aufbau von Gauben, insbesondere der ortstypischen Spitzgauben, ist deshalb zu befürworten. Schleppgauben sind in Einzelfällen auch vorstellbar. Anordnung und Größe der Gauben ist auf die Fassadengliederung abzustimmen. Es sollte verhindert werden, dass der Eindruck eines Vollgeschosses entsteht, daher sollte die Gesamtbreite der Gauben  $\frac{1}{3}$  der Gebäudebreite nicht überschreiten. Als Kompromiss zwischen modernem Wohnen und historischem Stadtbild können Dachflächenfenster nur dort eingebaut werden, wo sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Gleiches gilt für Dacheinschnitte in Form von Dachterrassen oder Loggien.

Technisch notwendige Aufbauten wie z.B. Antennen oder Satellitenschüsseln sind keine historischen Bauelemente und sollen deshalb nur auf der von der Straße abgewandten Dachseite verwendet werden. Sie sollen so gestaltet werden, dass sie in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes eingebunden und farblich angepasst sind. Anlagen solarer Strahlungsenergie können auf der von der Straße sichtbaren und abgewandten Seite verwendet werden. Jedoch gibt es Festsetzungen für Anlagen zur Nutzung von Strahlungsenergie, die aus öffentlich zugänglichen Flächen sichtbar sind. Technische Aufbauten sollen bei mehreren Wohnungen pro Gebäude als Gemeinschaftsanlagen ausgeführt werden.





### Gestaltungsansätze:

#### **Dachformen**

Die vorhandene Dachform sollte bei Um- und Ausbau beibehalten werden, Dächer von Neubauten sollen dem Bestand der Umgebung entsprechend angepasst bzw. ausgeführt werden.

Folgende Dachformen sollen bei Neu- und Umbaumaßnahmen gewählt werden, wenn es sich um straßenseitig gelegene Hauptgebäude handelt: Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Mansarddächer, Walmdächer. Ausnahmsweise können abweichende Dachformen gewählt werden, wobei die Dachneigung ein Mindestmaß betragen sollte.

Flachdächer sind auf Hauptgebäuden nicht zulässig.

#### **Dachneigung**

Dächer sollen in ihrer Neigung dem Bestand der Umgebung entsprechend ausgeführt werden.

Zur Erhaltung der Dachlandschaft sollen Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° ausgeführt werden.

Mansarddächer sollen im unteren Bereich mit einer Dachneigung von mindestens 75° ausgeführt werden.

Bei abweichenden Dachformen sollte die Dachneigung mindestens 40° betragen.

#### **Dacheindeckung**

Das Material und die Farbe der Dachdeckung sollte bei Gebäuden und Bauteilen ähnlicher Größenordnung und Zweckbestimmung dem Material und der Farbe der ortsüblichen Bebauung angepasst werden.

### § 8 DACH

#### 1. Dachformen

1.1. Die vorhandene Dachform ist bei Um- und Ausbau beizubehalten, Dächer von Neubauten sind dem Bestand der Umgebung entsprechend anzupassen bzw. auszuführen.

1.2. Folgende Dachformen sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen zu wählen, wenn es sich um straßenseitig gelegene Hauptgebäude handelt: Krüppelwalmdächer, Mansarddächer, Satteldächer, Walmdächer. Ausnahmsweise können abweichende Dachformen gewählt werden, wobei die Dachneigung ein Mindestmaß betragen sollte.

1.3. Flachdächer sind auf Hauptgebäuden nicht zulässig.

#### 2. Dachneigung

2.1. Dächer sind in ihrer Neigung dem Bestand der Umgebung entsprechend auszuführen.

2.2. Zur Erhaltung der Dachlandschaft sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° auszuführen.

Mansarddächer müssen im unteren Bereich mit einer Dachneigung von mindestens 75° ausgeführt werden.

Bei abweichenden Dachformen hat die Dachneigung mindesten 40° zu betragen.

#### 3. Dacheindeckung

3.1. Das Material und die Farbe der Dacheindeckung ist bei Gebäuden und Bauteilen ähnlicher Größenordnung und Zweckbestimmung dem Material und der Farbe der ortsüblichen Bebauung anzupassen.





Es sollen naturrote bis rotbraune unglasierte Ziegeldeckungen oder in Form und Farbe ähnliche Baustoffe verwendet werden. In Ausnahmefällen oder zur Eindeckung von besonderen Dachaufbauten können Naturschiefer oder schieferähnliche Materialien Anwendung finden.

Für abweichende Dachformen und untergeordnete Dächer von Erkern oder kleinen Vorbauten können Kupferblechdeckungen ausgeführt werden. Als Gaubeneindeckung ist auch Schiefer, Zink und Kupferblech möglich.

Eine Eindeckung aus Asbest- und Faserzementplatten ist auf allen Dächern nicht möglich.

Die Dacheindeckung von Neubauten soll sich am städtebaulichen Umfeld orientieren. Vor allem im Umfeld historisch oder architektonisch wertvoller Gebäude und Ensembles sollen bereits vorhandene Materialien aufgenommen werden, um den städtebaulichen Charakter nicht zu stören.

### **Dachaufbauten**

#### Für Gauben gilt:

Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind Gauben mit Satteldach, Schleppgauben und Zwerchgiebel möglich.

An einem Gebäude sollen jeweils nur Gauben gleicher Art verwendet werden.

Ihre Lage sollte auf die Fassadengliederung des darunterliegenden Geschosses abgestimmt sein.

First- und Trauflinien sollen durch Gauben nicht aufgelöst werden; Gauben sollen von der Trauflinie Abstand halten.

Die Summe der Dachgauben in der Breite sollte 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Gauben sollen durchweg die gleiche Größe aufweisen und durchweg auf der gleichen Höhe sitzen.

3.2. Rote bis rotbraune unglasierte Ziegeldeckungen oder in Form und Farbe ähnliche Baustoffe sind zu verwenden.

3.3. Für abweichende Dachformen und untergeordnete Dächer von Erkern oder kleinen Vorbauten können Kupferblechdeckungen ausgeführt werden. Als Gaubeneindeckung ist auch Schiefer, Zink und Kupferblech möglich.

3.4. Eine Eindeckung aus Asbest- und Faserzementplatten ist auf allen Dächern nicht gestattet.

### **4. Dachaufbauten**

4.1. An einem Gebäude sind jeweils nur Gauben gleicher Art zu verwenden.

4.2. Ihre Lage ist auf die Fassadengliederung des darunterliegenden Geschosses abzustimmen.

4.3. First- und Trauflinien dürfen durch Gauben nicht aufgelöst werden; Gauben haben von der Trauflinie Abstand zu halten.

4.4. Die Summe der Dachgauben in der Breite darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

4.5. Gauben müssen durchweg die gleiche Größe aufweisen und durchweg auf der gleichen Höhe sitzen.

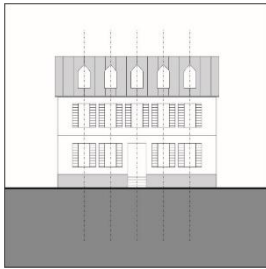


Abb. 40: Gauben gleicher Art auf die Fassade abgestimmt

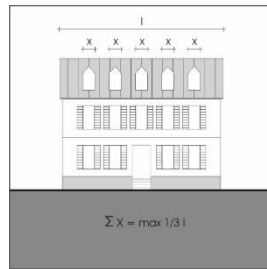


Abb. 41: Maximale Breite der Gauben

#### Für Zwerchgiebel gilt:

Die Fassadenbreite von Zwerchgiebeln sollte  $1/3$  der Gebäudebreite nicht überschreiten, um den Eindruck eines Vollgeschosses zu vermeiden. Die vorhandenen Zwerchgiebel der historischen Bebauung sind auf Grund ihres architektonischen und handwerklichen Wertes unbedingt zu erhalten.

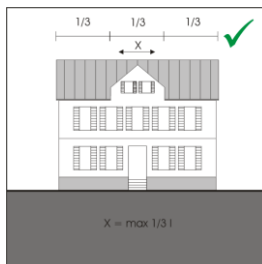


Abb. 42: Zwerchgiebel auf die Fassade abgestimmt

#### **Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte (Dachterrassen) sollen nur auf der von der Straße abgewandten Dachseite verwendet werden. Der Abstand zum Ortsgang sollte mind. 1,0 m betragen. Die Gesamtbreite des Dacheinschnittes sollte die Hälfte der Breite der Dachseite nicht überschreiten.



Abb. 43: Keine Dacheinschnitte auf der Straßenseite

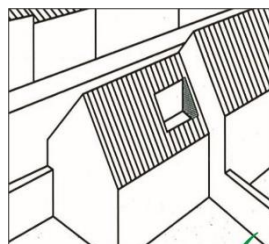


Abb. 44: Dacheinschnitt im rückwärtigen Bereich

4.6. Die Fassadenbreite von Zwerchgiebeln darf  $1/3$  der Gebäudebreite nicht über überschreiten.

4.7. Die vorhandenen Zwerchgiebel der historischen Bebauung sind unbedingt zu erhalten.

#### 5. Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind nur auf der von der Straße abgewandten Dachseite zulässig. Der Abstand zum Ortsgang hat mind. 1,0 m zu betragen und die Gesamtbreite des Dacheinschnittes darf die Hälfte der Breite der Dachseite nicht überschreiten.

### Dachflächenfenster

Auf der den öffentlichen Straßenraum zugewandten Seiten sollen keine liegenden Dachflächenfenster verwendet werden. Zur Belichtung des Dachraumes sind Dachgauben zu verwenden.

Zur Garten- und Hofseite hin sind Dachflächenfenster möglich. Größere Glasflächen können durch Addition von mehreren schmalen Formaten erzielt werden. Die Gesamtbreite der Fensterfläche sollte  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Nachträglich eingebaute Zinkdachfenster können erneuert und gegen kleine Dachfenster ausgetauscht werden.

Beim Umbau historischer Gebäude sollen Dachflächenfenster nach Möglichkeit ganz vermieden werden.

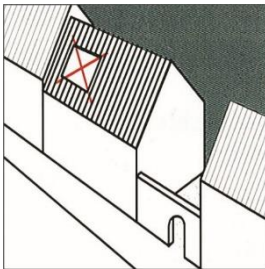


Abb. 45: Keine Dachfenster auf der Straßenseite

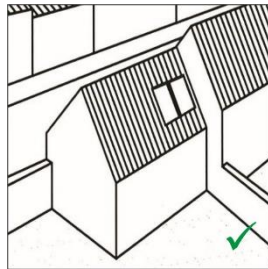


Abb. 46: Dachfenster im rückwärtigen Bereich

### Antennen/Satellitenschüsseln

Antennen/Satellitenschüsseln sollen vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sein, soweit es einen normalen Betrieb und Empfang erlaubt. Je nach Lage sollen sie in der Dachfarbe eingefärbt sein.

Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung sind Gemeinschaftssatellitenempfangsanlagen anzubringen.

### 6. Dachflächenfenster

- 6.1. Auf den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Seiten sind keine liegenden Dachflächenfenster erlaubt.
- 6.2. Zur Garten- und Hofseite hin sind Dachflächenfenster möglich. Größere Glasflächen müssen durch Addition von mehreren schmalen Formaten erzielt werden. Die Gesamtbreite der Fensterfläche darf  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 6.3. Nachträglich eingebaute Zinkdachfenster können erneuert und gegen kleine Dachfenster ausgetauscht werden.

### 7. Antennen/Satellitenschüsseln

- 7.1. Antennen/Satellitenschüsseln dürfen vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sein, soweit es einen normalen Betrieb und Empfang erlaubt.
- 7.2. Pro Gebäude ist nur eine Anlage erlaubt, bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung sind Gemeinschaftssatellitenempfangsanlagen anzubringen.

### Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie /technische Aufbauten

Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird immer wichtiger. Die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nun grundsätzlich zulässig. Sie können jedoch das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes und damit auch des charakteristischen Stadtbildes z.T. erheblich verändern und sind daher als neues Gestaltelement so zu integrieren, dass Beeinträchtigungen vermieden werden.

Sonnenkollektoren müssen sich entsprechend dem historischen Charakter des Gebäudes und der Umgebung gestalterisch einordnen.

Sonnenkollektoren sollen in die Dachhaut eingebaut werden. Ausnahmsweise können Sonnenkollektoren auch auf der Dachhaut zugelassen werden, wenn sie klar von dieser getrennt und gut ablesbar als technisches Element gestaltet sind. Eine Aufständigung der Solaranlage nicht parallel zur Dachfläche ist nicht zugelassen.

Die Gesamtfläche des Kollektors sollte nicht mehr als 75% der Dachfläche überdecken.

Von Traufe, First und Ortgang sollte mind. ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

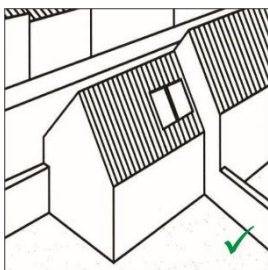


Abb. 47: Kollektoren / technische Aufbauten im rückwärtigen Bereich

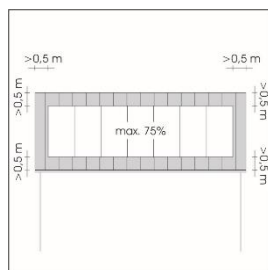


Abb. 48: Maximale Größe und Position von Kollektoren

### 8. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie/technische Aufbauten

Für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und technische Anlagen, die aus öffentlich zugänglichen Flächen sichtbar sind, gelten nachfolgende Festsetzungen:

- 8.1. Sie sind so zu gestalten, dass sie in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes eingebunden sind.
- 8.2. Die Anlagen sind als zusammenhängende Flächen auszubilden.
- 8.3. Es sind je Dachfläche einheitliche Module zu verwenden. Bei Kombinationen von Solarthermie und Photovoltaik gilt dies je Dachfläche für das jeweilige System.
- 8.4. Es sind ausschließlich entspiegelte Module ohne Umrandung mit einer Paneel Farbe entsprechende Umrandung erlaubt. Glänzende Rahmen sind nicht möglich.
- 8.5. Die Paneele sind nur in Grau- und Schwarztönen sowie bei roten Dächern in ziegelrot möglich.
- 8.6. Die Anlagen sind parallel zur Dachfläche zu montieren.
- 8.7. Die Gesamtfläche des Kollektors darf nicht mehr als 75% der Dachfläche überdecken.
- 8.8. Von Traufe, First und Ortgang ist mind. ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.
- 8.9. Solardachziegel und In-Dach-Solarmodule sind zulässig. Sie sind farblich entsprechend der bestehenden Dacheindeckung auszuführen.
- 8.10. Balkonsolaranlagen sind nur als Ausnahme durch Einzelfallentscheidung der Stadt Nierstein zulässig.



#### 4.0 Die Materialien

Die Energieeinsparung und der Umgang mit ökologischen Aspekten bei der Stadtentwicklung ist ein wichtiges Thema, das beachtet werden muss.

Darüber hinaus stellen die verwendeten Materialien der Außenwand eine Beziehung zwischen dem Straßenbild und dem Bauwerk her. Um ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen sollen die Materialauswahl in Art und Farbe so gewählt werden, dass sich das Gebäude in die gebaute Umgebung einfügt.

Natursteinelemente dienen in Kombination mit verputzten Fassadenflächen der Gliederung und Gestaltung der Fassade. Bevorzugt sind Sockel, Gesimse, Fenster- und Türgewände in Naturstein auszuführen.

Holz findet sich außer an einigen alten historischen Fachwerkbauten auch an einigen anderen historischen Gebäuden an verschiedensten Stellen: Holztore, -türen, -fenster, -klappläden und -verschalungen als Traufe oder Ortgang-Gesimse, sowohl unbehandelt als auch dunkel gebeizt oder erdfarben sowie weiß gestrichen. Diese Teile sind handwerklich konstruktiv ausgeführt und oft mit dekorativen Ornamenten versehen.

Ziegelsteine oder Klinker sind neben Putzfassaden vor allem bei Gründerzeitlichen Fassaden gestaltbestimmend. Im Zusammenspiel mit Natursteinelementen oder durch unterschiedliche Farbnuancierung bei den Ziegeln werden die Fassaden gegliedert oder ornamentiert.

Als Dacheindeckung sollen im Stadtgebiet naturrote bis rotbraune Tonziegel oder in Form und Farbe ähnliche Baustoffe Verwendung finden. Auch hier gilt es, sich der umgebenden Bebauung anzupassen. Bei Mansarddächern kann Naturschiefer oder ähnlich wirkendes Material verwendet werden.

Ortsuntypische Materialien sollen bei der äußeren Gestaltung vermieden werden, insbesondere das Einebnen der Fassade durch anbringen von ortsunüblichen Verkleidungen.





### Gestaltungsansätze:

#### **Naturstein**

Vorhandener verwendeter Naturstein sollte erhalten werden und auch bei Neu- und Umbaumaßnahmen wieder zur Gestaltung dienen.

Ortsuntypischer Naturstein sollte keine Verwendung finden.

#### **Putz**

Putzkörnungen sollen bis max. 2 mm ausgeführt werden.

Spritz-, Kratz- und sonstiger Strukturputz sollen vermieden werden, es sei denn, dass dies historisch belegt ist.

Bei Neubauten können auch Gesimse, Gewände, Sockel oder sonstige Fassadengliederungen in Putz ausgeführt werden, sollen sich aber farblich vom glatten Wandputz unterscheiden.

Keramikplatten und -verkleidungen sollen vermieden werden.

#### **Holz**

Gut erhaltene Fachwerksfassaden sollen freigehalten oder beim Umbau freigelegt werden.

Neues Fachwerk sollte nur in Ausnahmefällen verwendet werden. Neues Fachwerk hat sich konstruktiv ins Gebäude einzufügen und muss der landschaftstypischen Fachwerkbauweise entsprechen.

Aufgesetztes Fachwerk sollte grundsätzlich vermieden werden, da es weder historisch belegt ist noch konstruktiv benötigt wird.

### § 9 MATERIALIEN

#### 1. Naturstein

1.1. Vorhandener verwendeter Naturstein ist zu erhalten und soll auch bei Neu- und Umbaumaßnahmen wieder zur Gestaltung dienen.

1.2. Ortsuntypischer Naturstein darf keine Verwendung finden.

#### 2. Putz

2.1. Putzkörnungen sind bis max. 2 mm auszuführen.

2.2. Spritz-, Kratz- und sonstiger Strukturputz sind zu vermeiden, es sei denn sie sind historisch belegt.

2.3. Bei Neubauten können auch Gesimse, Gewände, Sockel oder sonstige Fassadengliederungen in Putz ausgeführt werden, sollen sich aber farblich vom glatten Wandputz unterscheiden.

2.4. Keramikplatten und -verkleidungen sind nicht erlaubt.

#### 3. Holz

3.1. Gut erhaltene Fachwerksfassaden sind freizuhalten oder beim Umbau freizulegen, sofern es sich um historisches Sichtfachwerk handelt.

3.2. Neues Fachwerk kann nur in Ausnahmefällen verwendet werden, es hat sich konstruktiv ins Gebäude einzufügen und muss der landschaftstypischen Fachwerkbauweise entsprechen.

3.3. Aufgesetztes Fachwerk ist unzulässig, da es weder historisch belegt ist noch konstruktiv benötigt wird.





### Ziegel

Bei Neubauten sollen als Dacheindeckung insbesondere naturrote bis rotbraune unglasierte Tonziegel oder in Form und Farbe ähnliche Baustoffe Verwendung finden.

Bei Mansarddächern kann Naturschiefer oder ähnlich wirkendes Material verwendet werden.

### Eisen

Bauelemente aus Eisen aus früheren Epochen sollten erhalten bleiben, da sie den Stil dieser Bauepoche wiedergeben.

Bei Neubaumaßnahmen kann man Eisen ebenso gut integrieren wie früher, dennoch soll auf eine neuzeitliche Ausführung geachtet werden.

### Ortsuntypische Materialien

Ortsuntypische Materialien sollen bei der äußeren Gestaltung vermieden werden: ortsuntypischer Naturstein sowie polierter oder geschliffener Kunststein; glänzende keramische Platten und Fliesen, auch für Sockelverkleidungen; glänzende Leichtmetallelemente für Türen, Tore und Fenster.

Glasbausteine sollen nicht nur wegen des hohen Wärmeverlustes an den Oberflächen, sondern auch aus gestalterischen Gründen vermieden werden.

Kunststoff-, Zementfaser- und Teerpappeverkleidungen der Fassade sind generell zu vermeiden.

### 4. Ziegel

4.1. Bei Neubauten sind als Dacheindeckung insbesondere naturrote bis rotbraune unglasierte Tonziegel oder in Form und Farbe ähnliche Baustoffe zu verwenden.

4.2. Bei Mansarddächern kann Naturschiefer oder ähnlich wirkendes Material verwendet werden.

### 5. Eisen

5.1. Bauelemente aus Eisen aus früheren Epochen sind zu erhalten.

5.2. Bei Neubaumaßnahmen können Bauelemente aus Eisen integriert werden.

### 6. Ortsuntypische Materialien

Ortsuntypische Materialien sind bei der äußeren Gestaltung unzulässig:

- a. ortsuntypischer Naturstein sowie polierter oder geschliffener Kunststein;
- b. glänzende keramische Platten und Fliesen, auch für Sockelverkleidungen;
- c. glänzende Leichtmetallelemente für Türen, Tore und Fenster;
- d. Glasbausteine sind nicht nur wegen des hohen Wärmeverlustes an den Oberflächen, sondern auch aus gestalterischen Gründen unzulässig;
- e. Kunststoff-, Zementfaser- und Teerpappeverkleidungen der Fassade.

## 5.0 Farben im Stadtbild

In Bezug auf die Farbgestaltung steht wie auch bei der baulichen Ausgestaltung die Forderung „Einfügung des Einzelgebäudes in die gesamtstädttebauliche Situation“. Die Farbgebung eines einzelnen Hauses kann nur aus der Umgebung heraus entschieden werden.

Grelle und reine Farbtöne, die ein Haus aus dem Häuserverband lösen, sollen vermieden werden. Ein solches Haus kann eine gut erhaltene Häuserzeile mehr beeinträchtigen als ein formal schwach gestaltetes anderes Einzelhaus.

### Gestaltungsansätze:

#### Farbe

Die Farbgebung sollte aus der Umgebung heraus entschieden werden.

Grelle und reine Farbtöne, die ein Haus aus dem Häuserverband lösen, sollen vermieden werden.

Architektonische Fassadengliederungen müssen in aufeinander abgestimmten Farbtönen in Erscheinung treten. Sie dürfen die vorhandenen Fassadengliederungen nicht überdecken oder verändern.



Positivbeispiel  
für eine  
Farbtonauswahl



Beispiel für eine  
unharmonische  
Farbgestaltung

## § 10 FARBE

1. Die Farbgebung ist aus der Umgebung heraus zu entscheiden.
2. Grelle und reine Farbtöne, die ein Haus aus dem Häuserverband lösen, sind unzulässig.
3. Architektonische Fassadengliederungen müssen in aufeinander abgestimmten Farbtönen in Erscheinung treten. Sie dürfen die vorhandenen Fassadengliederungen nicht überdecken oder verändern.

## 6.0 Hof und Straße

Der Pflasterbelag gibt Straßen und Plätzen Struktur und Gliederung. Auch im privaten Bereich können durch regionaltypische Materialien reizvolle Freibereiche geschaffen werden. Wichtig für das Stadtbild sind Hof- und Freiflächen, die an den öffentlichen Bereich angrenzen und von diesem einsehbar sind.

Grundstücksfreiflächen sollen in Ihrer Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung die Begrünung baulicher Anlagen in klimaangepasster Form sicherstellen, um gesunde Lebensverhältnisse zu gewährleisten und die natürlichen Lebensgrundlagen zu bewahren.

Einfriedungen im historischen Stadtkern sind in der Regel Natursteinmauern, teilweise in Verbindung mit guss- oder schmiedeeisernen Zäunen und Türen. Auch senkrecht strukturierte Holzzäune finden Anwendung.

Historische Außentreppen sind zu erhalten. Wenn dies nicht möglich ist, sollen neue Treppenanlagen in massiver Bauweise, vorzugsweise in Sandstein oder natursteinähnlichen Betonwerksteinen ausgeführt werden. Freitragende Treppenstufen, z.B. aus Stahl sind im Einzelfall nach Abstimmung zulässig, wenn sie sich ins historische Umfeld einpassen.



Beispiel für eine Sandstein-Außentreppe

Außengastronomie als Sondernutzung des öffentlichen Raumes dient zur Belebung des Stadtkerns. Sie sollte den öffentlichen Straßenraum interessanter und attraktiver machen und zum Verweilen einladen. Allerdings darf dabei die Gebrauchsfähigkeit des Umfeldes nicht beeinträchtigt werden, die Nutzung sollte sich in das Gesamtbild einfügen. Daher



sind auch für die Außengastronomie Regeln notwendig.

Besonders Art und Umfang der Außenbestuhlung, Art und Größe möglichen Sonnenschutzes und zusätzliche gestalterische Maßnahmen wie Pflanzkübel, Abgrenzungen o.ä. sind zu regulieren. Es sollen hochwertige Materialien sowohl beim Mobiliar als auch beim Sonnenschutz und bei Pflanzkübeln o.ä. verwendet werden. Auf aufdringliche Werbung sowie feste Überdachungen und Pavillons sollte verzichtet werden.

Ziel sollte ein möglichst aufeinander abgestimmtes, hochwertiges Erscheinungsbild der Außenmöblierung nicht nur innerhalb eines Betriebes, sondern im Straßenbild des gesamten Stadtkerns sein.

Die Außengastronomie ist Teil des öffentlichen Raumes und Gäste sind Teil des geschäftigen Treibens im Stadtkern. Eine Abgrenzung der Außenbereiche durch Sichtschutz sollte vermieden werden. Notwendige Abtrennungen sollen möglichst transparent gehalten werden.



Hochwertige Materialien sollen bei der Bestuhlung verwendet werden



Plastikmöbel, knallige Farben, Werbung auf Sonnenschirmen sollen vermieden werden

### **Straßenraumbegrünung/Grün als Raumbe- grenzung**

Entlang der Mainzer Straße und Rheinallee herrscht vom Bahnhof bis zur Ausfahrt Breitgasse eine geschlossene Bebauung auf der Westseite vor. Es wäre wünschenswert, die alleearartige Straßenraumbegrünung der Rheinallee entlang der Rheinpromenade weiterzuführen.



### Gestaltungsansätze:

#### **Höfe und Vorplätze**

Zur Befestigung von Grundstückseinfahrten und Innenhöfe sind Pflasterbeläge in Naturstein (Sandstein, Basalt, Porphyrt oder Kalkstein) oder kleinformartigen, farblich ähnlichen Betonsteinen, zu verwenden, soweit die Flächen von öffentlich zugänglichen Straßen, Wegen und Plätzen einsehbar sind. Vorhandenes Natursteinpflaster ist nach Möglichkeit wieder zu verwenden.

**Vorgärten und Höfe** am öffentlichen Straßenraum dürfen nicht als gewerbliche Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Flächenversiegelung sollte im Interesse der Ökologie möglichst gering sein. Die Vorgärten und Höfe sind gärtnerisch anzulegen. Das Anpflanzen von heimischen Gehölzen ist zu bevorzugen.

### § 11 HOF UND STRASSE

#### 1. Pflasterung

Grundstückszufahrten/-zugänge und Hofflächen dürfen zur Straße hin nicht asphaltiert oder betoniert werden. Sie sind in Abstimmung mit der Stadt mit Naturstein- oder Betonpflaster zu gestalten.

#### 2. Grundstücksfreiflächen

2.1. Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Begrünt sind Flächen, wenn sie unversiegelt und z.B. mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen bepflanzt sind.

2.2. Es sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen.

2.3. Grundstücksfreiflächen sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen. Zulässig befestigte Flächen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern, verdunsten, gesammelt werden oder in angrenzende Pflanzenflächen abfließen können.

2.4. Bei der Gestaltung der zulässig befestigten Flächen sind vorrangig Oberflächenmaterialien zu verwenden, die sich bei Sonneneinstrahlung weniger aufheizen.

2.5. Die Grundstücksfreiflächen sind so zu gestalten, dass keine Nachteile für bestehende Bäume auf Nachbargrundstücken oder öffentlichen Grün- und Freiflächen entstehen.



### Mauern und Einfriedungen

Einfriedungen zum Straßenraum sollen mit ortstypischen Materialien und Strukturen erfolgen, wie Naturstein, verputztes Mauerwerk, Holz und Eisen mit in der Regel senkrechter Gliederung.

Abfallbehälter sowie Container jeglicher Art sollen durch Mauern, Zäune oder durch Anpflanzungen immergrüner Pflanzen zum öffentlichen Raum abgeschirmt werden, um das Stadtbild nicht zu stören.

### Außentreppen

Historische Außentreppen sind zu erhalten.

Neue Treppenanlagen sind in massiver Bauweise, vorzugsweise in Sandstein oder naturähnlichen Betonwerksteinen auszuführen.

Freitragende Treppenstufen sind nur im Einzelfall nach Abstimmung oder soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind zulässig.

### Außengastronomie

Außengastronomie ist zu Belebung des Stadtkerns erwünscht und soll zum Verweilen einladen.

Mobiliar und Sonnenschutz sollen aufeinander abgestimmt und einheitlich pro Betrieb sein.

### Mauern und Einfriedungen

2.6. Im Vorgartenbereich ist die Gestaltung der Einfriedungen der zugehörigen baulichen Anlage anzupassen.

2.7. Einfriedungen sind zum Straßenraum hin mit ortsüblichen Materialien, wie Naturstein, verputztem Mauerwerk oder Eisen- und Holzzäune mit stehender Stabgliederung zu verkleiden. Nicht zulässig sind mit Kunststoff hergestellte Einfriedungen sowie die Verwendung von Stacheldraht.

2.8. Abfallbehälter sowie Container jeglicher Art und Größe sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune, o.ä.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen so abzuschirmen, dass sie von der Straßenseite aus nicht sichtbar sind.

### 3. Außentreppen

3.1. Historische Außentreppen sind zu erhalten.

3.2. Neue Treppenanlagen sind in massiver Bauweise, vorzugsweise in Sandstein oder natursteinähnlichen Materialien auszuführen.

3.3. Freitragende Treppenstufen sind nur im Einzelfall nach Abstimmung oder soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind, zulässig.

### 4. Außengastronomie

4.1. Außengastronomie soll den öffentlichen Raum der Innenstadt interessanter und attraktiver gestalten und zum Verweilen einladen.

4.2. Beim Außenbereich sind hochwertige Materialien sowohl beim Mobiliar als auch beim Sonnenschutz zu verwenden. Zudem sind pro Gastronomiebetrieb alle Möblierungselemente gleichen Typs einheitlich zu gestalten.





## 7.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen haben die Aufgabe Passanten auf Geschäfte, Gaststätten oder sonstige Einrichtungen aufmerksam zu machen. In den letzten Jahrzehnten wurden diese Werbeanlagen (Werbetafeln, Lichtreklamen, Aufsteller) immer größer und auffälliger. Mittlerweile gehen die einzelnen Werbebotschaften immer häufiger in der Masse unter, erreichen also das genaue Gegenteil ihrer eigentlichen Aufgabe.

Darüber hinaus steht die Gestaltung der Werbeanlagen besonders im historischen Stadtkern oft im Widerspruch zum Erscheinungsbild der historischen Gebäude, auf die vorhandene Gebäudegliederung wird keine Rücksicht genommen. Werbetafeln oder auch massive Vordächer ziehen sich über die gesamte Fassadenlänge und trennen somit optisch die Erdgeschosszone von den darüber liegenden Geschossen.

Auch wenn sich in der jüngeren Vergangenheit ein Trend zu eher filigranem und zurückhaltendem Design abzeichnet, müssen dennoch einige Grundsätze beachtet werden, damit Werbeanlagen und Gesamtfassade miteinander harmonisieren.

Vorhandene große Werbeanlagen sollten nach und nach zurückgebaut und durch farblich zurückhaltend gestaltete Schriftzüge an der Fassade, hinterleuchtete Hohlschrifttafeln, massive nicht durchscheinende dunkle Einzelbuchstaben (von abgesetzt, eigenbeleuchtet, hinterleuchtet oder angestrahlt) oder bemalte Blechtafeln ersetzt werden.

Als Werbetafeln, Werbeständer und Werbefahnen gelten alle auf dem Boden stehenden, selbsttragenden und mobilen Konstruktionen (Klappschilder, Hinweisschilder, Menütafeln, etc.) die der Produktwerbung dienen.





Warenauslagen vor den Geschäften animieren zum Kaufen oder zum Besuch der Verkaufsräume. Sie machen das Bummeln und Flanieren interessanter und steigern so die Attraktivität des Stadtkerns. Allerdings sollen sie die Nutzung des öffentlichen Raumes nicht beeinträchtigen oder andere kommerzielle Nutzungen in den Hintergrund drängen. Daher sollte die Belegung des Straßenraums durch Außenverkauf nur reguliert möglich sein. Darunter fallen nicht nur Regeln über den Umfang, sondern auch über die Art und Weise der Warenpräsentation.

Um die Möglichkeit des Flanierens der Besucher des Stadtkerns nicht zu beeinträchtigen, sollte vor den Schaufenstern und unter den Vordächern und Markisen immer eine Laufgasse freigehalten werden. Die Warenauslagen sollen nur eine begrenzte Fläche des Straßenraumes belegen.

Es sollte auf eine gewisse Qualität der Präsentation geachtet werden. Auf einfache Kartons, Paletten, Waschkörbe, Container u.a. sollte verzichtet werden. Regale, Körbe und Kisten sollen aufeinander abgestimmt sein. Die Warenpräsentation sollte den öffentlichen Straßenraum interessanter und attraktiver machen, muss aber zugleich überschaubar bleiben und den darf aus einem Bummel keinen Hindernislauf machen.

Mögliche Werbeflächen sind nach dieser Satzung in dem Satzungsgebiet zum Schutz der Straßen und Plätze räumlich begrenzt.

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die an der Stätte der Leistung werben. Gemischte Anlagen müssen so abgestimmt sein, dass keine Störung von ihnen ausgeht – ein Anteil bis max. 33 % Fremdwerbung ist zulässig.

Werbeanlagen dürfen Fassaden nicht verdecken oder optisch zerschneiden.

Kombinationen von Auslegern und Tafeln oder Schriftzügen auf der Fassade kann bei einheitlicher und zurückhaltender Gestaltung erlaubt werden.





### Gestaltungsansätze:

#### **Allgemein**

Bei der Ausführung von Werbeanlagen ist eine handwerkliche Gestaltung großflächigen Reklameträgern oder Lichtreklamen vorzuziehen.

Die Gestaltung von Reklame- und Werbeschriftzügen hat sich der Gebäudefassade in Größe und Farbgebung unterzuordnen. Werbeanlagen an freistehenden, geschlossenen Hauswänden dürfen nicht mehr als 5 % der sichtbaren Wandfläche überdecken. Schmuckelemente der Fassade sollten nicht verdeckt werden. Große Reklameträger und Lichtreklamen sollten ersetzt werden durch:

- auf die Fassade abgestimmte und zurückhaltend gemalte Schriftzüge,
- massive nicht durchscheinende Einzelbuchstaben, die von der Wand abgesetzt sind,
- bemalte Blech- oder Holztafeln bzw. schmiedeeiserne Ausleger mit dazu passenden Schildern und Symbolen,
- Markisen können zur Betonung von Eingängen und Schaufenstern Verwendung finden. Die notwendige Kleinteiligkeit der Schaufenstergestaltung sollte hier berücksichtigt werden.

### § 12 WERBEANLAGEN

#### 1. Allgemein

- 1.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie können Werbung für andere Hersteller oder auch Zulieferer enthalten (gemischte Werbeanlagen), wenn diese einheitlich gestaltet sind und die Zusätze nicht störend sind. Hinweisschilder, welche außerhalb der Stätte der Leistung angebracht werden sollen, gelten auch als Werbeschilder bzw. -anlagen und bedürfen der Abstimmung mit der Stadt.
- 1.2. Werbeanlagen, Automaten, Sonnenschutzdächer und Vordächer sind so zu errichten, dass sie Erker, Gesimse, Fachwerksteile, Pfeiler oder Schmuckelemente nicht verdecken und so zu gestalten und anzuordnen, dass sie nach Farbe, Form, Gliederung, Maßstab und dem Werkstoff das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind, aber auch das Erscheinungsbild der sie umgebenden Bebauung und das Straßenbild nicht negativ beeinflussen.
- 1.3. Eine grelle, aufdringliche Farbgebung, überzogene Größen und Häufigkeiten, als auch die Anbringung in schräger Form sind nicht erlaubt.
- 1.4. Werbeanlagen sind nur in der Art von Beschriftungen als Einzelbuchstaben oder als auf die Fassade aufgebrachte flache Werbetafeln zulässig.
- 1.5. Schriftzüge als Einzelbuchstaben können einzelbeleuchtet sein. Ansonsten sind diese Schriftzüge oder auf flache Tafeln aufgebrachte Schriftzüge anzustrahlen. Eine Eigenbeleuchtung in Form von kastenförmigen selbstbeleuchteten Anlagen ist nicht zulässig.



### **Flachtransparente, waagrechte Werbeanlagen, Werbeanlagen an Fassade**

Flachwerbungen sollen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Als Material sollte Stein, nicht glänzendes Metall oder auf den Putz aufgetragene Schrift verwendet werden.

Flachwerbeanlagen sollen generell nur oberhalb der Fenster des Erdgeschosses und unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses angebracht werden mit einem Abstand von mind. 0,20 m unterhalb der Fensterbrüstung.

Die Gesamtlänge der Werbeanlagen sollte 2/3 der Länge der Gebäudefront nicht überschreiten, jedoch max. 6 m betragen. Die höchstzulässige Breite von einzelnen Werbeanlagen darf dabei max. 4 m betragen.

1.6. Bewegte, flackernde oder umlaufende Lichtanlagen sind innen und außen unzulässig.

1.7. Großflächenwerbungen sind im Straßenraum und an den Fassaden nicht zulässig. Ausgenommen sind Werbeanlagen für Wahlen und sonstige öffentliche Veranstaltungen, sie sind zeitlich zu begrenzen. Weiterhin sind von der Stadt errichtete oder genehmigte Großflächenwerbetafeln ausgenommen.

1.8. Werbeanlagen, die als Spannbänder, Fahnen, Attrappen oder flächige Tafeln auf Ausverkäufe etc. hinweisen, dürfen zeitlich begrenzt zugelassen werden.

1.9. Schaufenster, sonstige Fenster und Glastüren dürfen weder aufgeklebt noch zugestrichen werden. Großflächige Verklebung oder Bemalung ist ebenso nicht erlaubt, kann aber zu besonderen Anlässen (z.B. Ausverkauf, Weihnachtsevents etc.) zeitlich begrenzt zugelassen werden.

### **2. Flachtransparente, waagrechte Werbeanlagen, Werbeanlagen an Fassaden**

2.1. Flachwerbungen sind parallel zur Fassade anzubringen.

2.2. Flachwerbungen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden

2.3. Als Material ist Stein, nicht glänzendes Metall oder auf den Putz aufgetragene Schrift zu verwenden.

2.4. Flachwerbeanlagen sind generell nur oberhalb der Fenster des Erdgeschosses und unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses anzubringen mit einem Abstand von mind. 0,20 m unterhalb der Fensterbrüstung.

Zusammengesetzte Werbeanlagen oder Kombinationen von Werbeanlagen sind der Gliederung der



Von der seitlichen Gebäudekante sollte ein Abstand von 0,40 m gehalten werden, benachbarte Gebäude dürfen optisch nicht zusammengefasst werden.

Die Höhe der Werbeanlage darf 0,50 m nicht überschreiten, die Höhe der Schriftzeichen wird auf 0,40 m begrenzt.

Ungeeignet sind und sollen vermieden werden: senkrechte Werbeanlagen, bandartige Leuchtwerbekasten und Leuchtwerbebuchstaben, Werbeanlagen mit Blinklichtern, wechselndem oder bewegtem Licht oder laufende Schriftbänder, innen wie außen.

#### **Ausleger, senkrechte Werbeanlagen, Auskragende Werbeanlagen**

Ausleger sind, wenn möglich senkrecht zur Fassade anzubringen.

Ausleger sollen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Material: wenn möglich Metall oder schmiedeeiserne Ausleger, alternativ Flachtransparente, die angestrahlt werden.

Fassade anzupassen und in seitlichem Abstand anzubringen

- 2.5. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf  $\frac{2}{3}$  der Länge der Gebäudefront nicht überschreiten, jedoch max. 6 m betragen. Die höchstzulässige Breite von einzelnen Werbeanlagen darf dabei max. 4 m betragen.

Zusammengesetzte Werbeanlagen oder Kombinationen von Werbeanlagen sind der Gliederung der Fassade anzupassen und in seitlichem Abstand anzubringen.

- 2.6. Von der seitlichen Gebäudekante ist ein Abstand von 0,40 m einzuhalten, benachbarte Gebäude dürfen optisch nicht zusammengefasst werden.
- 2.7. Die Höhe der Werbeanlage darf 0,50 m nicht überschreiten, die Höhe der Schriftzeichen wird auf 0,40 m begrenzt.
- 2.8. Ungeeignet und deshalb unzulässig sind: senkrechte Werbeanlagen, bandartige Leuchtwerbekasten und Leuchtwerbebuchstaben, Werbeanlagen mit Blinklichtern, wechselndem oder bewegtem Licht oder laufende Schriftbänder, innen wie außen.

3. Ausleger, senkrechte Werbeanlagen, auskragende Werbeanlagen

- 3.1. Ausleger sind, wenn möglich senkrecht zur Fassade anzubringen.
- 3.2. Ausleger dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.
- 3.3. Material: wenn möglich Metall oder schmiedeeiserne Ausleger, alternativ Flachtransparente, die angestrahlt werden.



Ausleger sollen einschließlich ihrer Befestigung nicht weiter als 0,80 m auskragen, wobei die Werbeanlage max. 0,50 m breit sein darf. Ihre Gesamthöhe sollte nicht mehr als 1,50 m betragen und ihre Oberkante bis maximal an die Oberkante der Fenster des ersten Obergeschosses reichen.

Das Anstrahlen von Auslegern sollte nur mit weißem Licht erfolgen.

Ungeeignet sind und sollen vermieden werden: flächige Leuchtkästen und Leuchtwerbebuchstaben, Werbeanlagen mit Blinklichtern, mit wechselndem oder bewegtem Licht, laufende Schriftbänder Werbetafeln oder animierte Werbung.

#### **Werbeständer, Werbefahnen, Werbung an Schaufenstern und Markisen**

Es ist nur eine Werbetafel oder ein Werbeständer pro Betriebsstätte zulässig.

Werbefahnen oder andere Werbeelemente (z.B. Kaltluftdisplays, Luftfiguren, Bogenfahnen, etc.) sind nicht zulässig.

Von der seitlichen Gebäudekante sollten 0,15-0,20 m als Abstand eingehalten werden.

Aus Sicherheitsgründen muss die Unterkante des Auslegers mind. 2,50 m über dem Gehweg befinden. Fehlt ein Gehweg oder

3.4. Ausleger dürfen einschließlich ihrer Befestigung nicht weiter als 0,80 m auskragen, wobei die Werbeanlage max. 0,50 m breit sein darf. Ihre Gesamthöhe darf nicht mehr als 1,50 m betragen und ihre Oberkante bis maximal an die Oberkante der Fenster des ersten Obergeschosses reichen.

3.5. Von der seitlichen Gebäudekante ist 0,15-0,20 m als Abstand einzuhalten.

3.6. Aus Sicherheitsgründen muss die Unterkante des Auslegers mind. 2,50 m über dem Gehweg befinden. Fehlt ein Gehweg oder Straßenumkleidung, sind mind. 4,50 m über Straßenniveau freizuhalten.

3.7. Das Anstrahlen von Auslegern darf nur mit weißem Licht erfolgen.

3.8. Ungeeignet und deshalb unzulässig sind: flächige Leuchtkästen und Leuchtwerbebuchstaben, Werbeanlagen mit Blinklichtern, mit wechselndem oder bewegtem Licht, laufende Schriftbänder Werbetafeln oder animierte Werbung.

4. Werbeständer, Werbefahnen, Werbung an Schaufenstern und Markisen

4.1. Es ist nur eine Werbetafel oder ein Werbeständer pro Betriebsstätte zulässig.

4.2. Werbefahnen oder andere Werbeelemente (z.B. Kaltluftdisplays, Luftfiguren, Bogenfahnen, etc.) sind nicht zulässig.



Werbeanlagen auf Markisen sind zulässig. Die Schrifthöhe darf max. 30 cm betragen.



Beispiel für  
waagrechte  
Außenwerbung



Beispiel für  
senkrechte  
Außenwer-  
bung

Werbeanlagen an Schaufenstern sind nur zulässig als Bemalung oder Beklebung in Art von filigranen, waagrechten Schriftzügen oder Emblemen. Die Gesamtgröße darf 10 % der Glasfläche des jeweiligen Schaufensterns einnehmen.

Ankündigungen von sog. Tagesware sind nur bis zu einer Größe von 25 % der Glasfläche der jeweiligen Fenster zulässig. Unzulässig sind Reklamebänder oder Folien, die einen Rahmen um das Schaufenster ziehen sowie hinter dem Schaufenster angebrachte Leuchtreklamen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

### Automaten

Automaten sind nur in Hauseingängen und Hofzugängen sowie Arkaden oder Passagen zulässig. Ausnahmen bilden die Anbringung von Automaten an Einfriedungen. Hierfür ist eine Abstimmung mit der Stadt notwendig.

### Unterhaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen und Automaten sind ständig in ordentlichem Zustand zu halten. Kommt der Inhaber der Werbeanlage dieser Verpflichtung nicht nach, kann die Beseitigung der Werbeanlagen und Automaten verlangt werden.

4.3. Werbeanlagen an Schaufenstern sind nur zulässig als Bemalung oder Beklebung in Art von filigranen, waagrechten Schriftzügen oder Emblemen. Die Gesamtgröße darf max. 10 % der Glasfläche des jeweiligen Schaufensterns einnehmen.

4.4. Ankündigungen von sog. Tagesware sind nur bis zu einer Größe von 25 % der Glasfläche der jeweiligen Fenster zulässig. Unzulässig sind Reklamebänder oder Folien, die einen Rahmen um das Schaufenster ziehen sowie hinter dem Schaufenster angebrachte Leuchtreklamen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

4.5. Werbeanlagen auf Markisen sind zulässig. Die Schrifthöhe darf max. 30 cm betragen.

### 5. Automaten

Automaten sind nur in Hauseingängen und Hofzugängen sowie Arkaden oder Passagen zulässig. Ausnahmen bilden die Anbringung von Automaten an Einfriedungen. Hierfür ist die Zustimmung der Stadt notwendig.

### 6. Unterhaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen und Automaten sind ständig in ordentlichem Zustand zu halten. Kommt der Inhaber der Werbeanlage dieser Verpflichtung nicht nach, kann die Beseitigung der Werbeanlagen und Automaten verlangt werden.



### III. REGELUNGEN ZONE 2 „MAINZER STRASSE, RHEINALLEE, PESTALOZZISTRASSE (B 420)

#### § 13 FASSADE

##### 1. Markisen und Vordächer

- 1.1. Vordächer und Markisen dürfen nur im Erdgeschoss angebracht und müssen für ein Gebäude im gleichen Stil gehalten werden.
- 1.2. Bei Gebäuden mit Lochfassade und vertikaler Gliederung muss das einzelne Gebäude zusammenhängend in der gesamten Breite der Straßenfrontfassade erkennbar und ablesbar bleiben. Vordächer und Markisen müssen mindestens einen Abstand von 40 cm zur Gebäudekante einhalten. Bei Gebäuden mit horizontaler Gliederung müssen sie analog der Fassadengliederung bis zur Gebäudekante gezogen werden.
- 1.3. Massive Vordächer, z.B. aus Beton, sind gestalterisch ungeeignet und nicht erlaubt. Zu bevorzugen sind transparente, zurückhaltende wirkende Konstruktionen aus Stahl und Glas.
- 1.4. Markisen müssen in ihrer Breite und Farbgebung auf die Schaufenster und die Fassade ausgelegt sein. Sie sollen einfarbig sein.
- 1.5. Details der Fassadengliederung dürfen nicht überdeckt werden

##### 2. Sockel

- 2.1. Neubauten sind grundsätzlich mit Sockel zu versehen. Auf diesem ruht das Gebäude und er stellt auch optisch ein stabilisierendes Element dar.
- 2.2. Der Sockelbereich ist deutlich von der Fassade abzusetzen. Dies kann durch unterschiedliche Materialien, farbliche Absetzung oder ein Vorspringen des Mauerwerks geschehen.



- 2.3. Fliesen und glänzende Materialien sind nicht zulässig. Natursteine können Anwendung finden, sind aber im Einzelfall abzustimmen.

#### § 14 SCHAUFENSTER

1. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss anzuordnen und auf die Fensteranordnung der darüber liegenden Geschoße auszurichten.
2. Schaufenster müssen rechteckig stehende bis quadratische Formate aufweisen.
3. Größere Schaufensterflächen sind vertikal zu gliedern. Mauerwerkspfeiler oder gliedernde Holzkonstruktionen müssen eine entsprechende Breite aufweisen (mindestens 10 cm).
4. Ladeneingänge sind durch Pfeiler vom Schaufenster zu trennen.
5. Materialien und Farbgebung im Erdgeschossbereich sind auf die Obergeschosse abzustimmen.
6. Die Unterkante des Schaufensters darf nicht tiefer liegen als die Oberkante des Sockels.
7. Die Oberkante des Schaufensters darf nicht über das Erdgeschoss hinausragen.

#### § 15 FARBE

1. Die Farbgebung ist aus der Umgebung heraus zu entscheiden.
2. Grelle und reine Farbtöne, die ein Haus aus dem Häuserverband lösen, sind unzulässig.



## § 16 WERBEANLAGEN

### 1. Allgemein

- 1.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie können Werbung für andere Hersteller oder auch Zulieferer enthalten (gemischte Werbeanlagen), wenn diese einheitlich gestaltet sind und die Zusätze nicht störend sind. Hinweisschilder, welche außerhalb der Stätte der Leistung angebracht werden sollen, gelten auch als Werbeschilder bzw. -anlagen und bedürfen der Zustimmung der Stadt.
- 1.2. Werbeanlagen, Automaten, Sonnenschutzdächer und Vordächer sind so zu errichten, dass sie Erker, Gesimse, Fachwerksteile, Pfeiler oder Schmuckelemente nicht verdecken, zu gestalten und anzuordnen, dass sie nach Farbe, Form, Gliederung, Maßstab und dem Werkstoff das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind, aber auch das Erscheinungsbild der sie umgebenden Bebauung und das Straßenbild nicht negativ beeinflussen.
- 1.3. Eine grelle, aufdringliche Farbgebung, überzogene Größen und Häufigkeiten, als auch die Anbringung in schräger Form sind nicht erlaubt.
- 1.4. Werbeanlagen sind nur in der Art von Beschriftungen als Einzelbuchstaben oder als auf die Fassade aufgebrachte flache Werbetafeln zulässig.
- 1.5. Schriftzüge, als Einzelbuchstaben können einzelbeleuchtet sein. Ansonsten sind diese Schriftzüge oder auf flache Tafeln aufgebrachte Schriftzüge anzustrahlen. Eine Eigenbeleuchtung in Form von kastenförmigen selbstbeleuchteten Anlagen ist nicht zulässig.



- 1.6. Bewegte, flackernde oder umlaufende Lichtanlagen sind innen und außen unzulässig.
- 1.7. Großflächenwerbungen sind im Straßenraum und an den Fassaden bis zu einer Größe von 3 qm zulässig.
- 1.8. Werbeanlagen, die als Spannbänder, Fahnen, Attrappen oder flächige Tafeln auf Ausverkäufe etc. hinweisen, dürfen zeitlich begrenzt zugelassen werden.
- 1.9. Schaufenster, sonstige Fenster und Glastüren dürfen weder aufgeklebt noch zugestrichen werden. Großflächige Verklebung oder Bemalung ist ebenso nicht erlaubt, kann aber zu besonderen Anlässen (z.B. Ausverkauf, Weihnachtsevents etc.) zeitlich begrenzt zugelassen werden.
2. Flachtransparente, waagrechte Werbeanlagen, Werbeanlagen an Fassaden
  - 2.1. Flachwerbungen sind parallel zur Fassade anzubringen.
  - 2.2. Flachwerbungen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden
  - 2.3. Als Material ist Stein, nicht glänzendes Metall oder auf den Putz aufgetragene Schrift zu verwenden.
  - 2.4. Flachwerbeanlagen sind generell nur oberhalb der Fenster des Erdgeschosses und unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses anzubringen mit einem Abstand von mind. 0,20 m unterhalb der Fensterbrüstung.
  - 2.5. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf 2/3 der Länge der Gebäudefront nicht überschreiten.
  - 2.6. Zusammengesetzte Werbeanlagen oder Kombinationen von Werbeanlagen sind der Gliederung der Fassade anzupassen und in seitlichem Abstand anzubringen.
  - 2.7. Von der seitlichen Gebäudekante ist ein Abstand von 0,40 m einzuhalten.



- 2.8. Die Höhe der Werbeanlage darf 1,00 m nicht überschreiten.
3. Ausleger, senkrechte Werbeanlagen, auskragende Werbeanlagen
- 3.1. Ausleger sind, wenn möglich senkrecht zur Fassade anzubringen.
- 3.2. Ausleger dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.
- 3.3. Ausleger sollen, wenn möglich aus Metall oder schmiedeeisern sein, alternativ sind Flachtransparente möglich, die angestrahlt werden.
- 3.4. Ausleger dürfen einschließlich ihrer Befestigung nicht weiter als 1,00 m auskragen, wobei die Werbeanlage max. 0,80 m breit sein darf.
- 3.5. Von der seitlichen Gebäudekante sind 0,15-0,20 m als Abstand einzuhalten.
- 3.6. Aus Sicherheitsgründen muss sich die Unterkante des Auslegers mind. 2,50 m über dem Gehweg befinden; fehlt ein Gehweg oder Straßenmöblierung, sind mind. 4,50 m über Straßenniveau erforderlich.
4. Werbeständer, Werbefahnen, Werbung an Schaufenstern und Markisen
- 4.1. Es ist nur eine Werbetafel oder ein Werbeständer pro Betriebsstätte zulässig.
- 4.2. Werbefahnen oder andere Werbeelemente (z.B. Kaltluftdisplays, Luftfiguren, Bogenfahnen, etc.) sind nicht zulässig.
5. Automaten
- Automaten sind nur in Hauseingängen und Hofzugängen sowie Arkaden oder Passagen zulässig. Ausnahmen bilden die Anbringung von Automaten an Einfriedungen. Hierfür ist die Zustimmung der Stadt notwendig.





#### 6. Unterhaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen und Automaten sind ständig in ordentlichem Zustand zu halten. Kommt der Inhaber der Werbeanlage dieser Verpflichtung nicht nach, kann die Beseitigung der Werbeanlagen und Automaten verlangt werden.





#### IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

##### § 17 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen richtet sich nach den Bestimmungen des § 69 der Landesbauordnung.

##### § 18 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN UND ANWENDUNGEN VON ZWANGSMITTELN

1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Geboten oder Verboten dieser Satzung zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können gemäß § 89 LBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. § 89 der Landesbauordnung und die Bestimmungen des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) finden entsprechend Anwendung.
2. Für die Durchsetzung eventueller Rückbau- oder Änderungsverpflichtungen gelten die Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, für die Anwendung der Zwangsmittel die Bestimmungen des Landesverwaltungsvollstreckungsgesetzes (LVwVG) vom 8.7.1957 (GVBl. S 101), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.06.2007 (GVBl. S. 92).

##### § 19 BESTANDTEILE DIESER SATZUNG

Neben dem Lageplan gemäß § 1 Ziffer 2 dieser Satzung sind auch die textlichen und graphischen Ausführungserläuterungen der Gestaltungsfibel Bestandteil dieser Satzung.



## § 20 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt gemäß § 24 Abs. 3 Satz 3 GemO am Tag nach ihrer öffentlichen Auslegung am 29.01.2025 in Kraft.

Ausgefertigt:

Nierstein, 23.01.2025