

GESTALTUNGSSATZUNG INNENSTADT LORSCH

Rechtsgrundlage

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786), sowie in Verbindung mit den §§ 76 Abs. 3 Satz 2 und 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Jan. 2011 (GVBl. I S. 46) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. S. 444) hat die Stadtversammlung der Stadt Lorsch in ihrer Sitzung am 25.04.2012 folgende Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im historischen Stadtkern von Lorsch beschlossen.

Präambel

Die geschichtlich gewachsene Stadtstruktur, die Baudenkmäler und die örtlichen Besonderheiten, prägen eine Stadt und unterscheiden sie von anderen. Durch die Erhaltung und Pflege des historischen Ortskerns werden heutige und zukünftige Generationen über Ursprünge und Entwicklung ihrer Stadt informiert.

Der historische Ortskern mit seinen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten ist deshalb wichtig für die Identifikation der Bürger und Bürgerinnen mit ihrer Stadt.

Die Stadtentwicklung Lorchs ist eng verbunden mit der Entwicklung des Klosters, das am östlichen Rand der Innenstadt liegt. Fast ein halbes Jahrtausend lang war das Reichskloster Lorsch ein religiöses, kulturelles, wirtschaftliches und machtpolitisches Zentrum. Die Torhalle ist eines der ältesten, vollständig erhaltenen

Baudenkmäler Deutschlands aus nachrömischer Zeit - ein Bauwerk von europäischem Rang - und gilt als "Juwel karolingischer Renaissance". 1991 wurde das Kloster Lorsch von der UNESCO in die Liste des Weltkulturerbes aufgenommen.

Bei Beantragung des Weltkulturerbestatus ist es nach geltenden Vorschriften Pflicht, einen Umgebungsschutz für die jeweiligen Objekte zu definieren. Da der Antrag im Falle Lorsch jedoch weiter zurückliegt, wurde damals kein Umgebungsschutz definiert. Dies gilt es nachzuziehen.

Die Gestaltungssatzung ist, neben anderen Planungsinstrumenten, eine Möglichkeit, dieses Ziel umzusetzen. Mit Hilfe dieser Satzung werden Grundregeln für die weitere bauliche Entwicklung erstellt um das Stadtbild vor störenden Einwirkungen zu bewahren.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist im Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist, dargestellt.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst sowohl die bau- und bauordnungsrechtlich genehmigungs- und anzeigepflichtigen als auch die genehmigungs- und verfahrensfreien baulichen Maßnahmen. Sie gilt für Neu- und Wiederaufbauten, Instandsetzungen, Modernisierungen, Umbauten und Erweiterungen von baulichen Anlagen, Teilen baulicher Anlagen und auch nicht baulicher Anlagen und die Gestaltung privater Freiflächen. Die Vorschriften des Denkmalschutzes,

die Bestimmungen der HBO in der jeweils gültigen Fassung sowie die Festsetzungen von Bebauungsplänen bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 3 Baukörper

- (1) Die Baukörper müssen sich hinsichtlich Typologie und Maßstäblichkeit einfügen.
- (2) Anbauten an den Hauptbaukörper müssen sich hinsichtlich ihrer Höhe und Kubatur dem Hauptbaukörper eindeutig unterordnen.
- (3) Bei der Zusammenlegung von Grundstücken ist die frühere Gebäudeteilung in den Fassaden und in der Dachgestaltung beizubehalten bzw. wiederherzustellen.

§ 4 Dächer

§ 4.1 Dachformen

- (1) Bei allen Hauptgebäuden und vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Nebengebäuden sind nur symmetrische Sattel-, Krüppelwalm oder Mansarddächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50° zulässig. Die Firstlinie muss in Längsrichtung des Baukörpers verlaufen.
- (2) Nicht vom öffentlichen Raum aus einsehbare Nebengebäude dürfen auch mit geringerer Dachneigung ausgeführt werden.

§4.2 Dachaufbauten, Öffnungen und -einschnitte

- (1) Als Dachgauben sind Schlepp- und stehende Satteldachgauben zulässig. Pro Gebäude ist nur eine einheitlich gestaltete Gaubenform zulässig. Die Breite von einzelnen Gauben darf 1,5 m nicht überschreiten; der Abstand zum Ortsgang und untereinander muss mind. 1 m betragen. Die Einzelgauben dürfen in der Summe nur 50% der Breite der Dachfläche in Anspruch nehmen. Gauben müssen von der First- und der Trauflinie mind. 0,5 m (in der Waagerechten gemessen) entfernt sein. Alle Dachaufbauten müssen sich an den Achsen oder Außenlinien der Fenster der Hauptfassade orientieren.
- (2) Pro Gebäude ist ein Zwerchhaus in der Ebene der Hauswand dann zulässig, wenn es sich als untergeordnetes Bauteil in die Gesamtansicht einfügt.
- (3) Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nur in Bereichen zulässig, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.
- (4) Dachflächenfenster sind nur in Bereichen zulässig, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.

§ 4.3 Dachdeckung

- (1) Für die Deckung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden dürfen nur Beton- oder Tonziegel im Farbbereich Rot – Rotbraun – Braun verwendet werden (z.B. Ziegelrot, Naturrot, Dunkelrot, klassisch

Rot, Kupferrot, Mittelbraun, Dunkelbraun etc.-).

Bei öffentlichen Gebäuden mit nachgewiesener historischer Schieferdeckung (z.B. Torhalle Kloster Lorsch, Kirche St. Nazarius) und auch bei privaten Gebäuden sowie für Gauben kann auch schwarzer Naturschiefer als Deckungsmaterial verwendet werden.

§ 5 Fassadengestaltung

§ 5.1 Fassadenmaterialien

- (1) Bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an historischen Gebäuden sind die am Bauwerk nachweislich verwendeten Materialien zu verwenden. Bei Maßnahmen der Fassaden-dämmung sind überdämmte historische Materialien (z.B. Natursteingewände und -fensterbänke) durch geeignete Maßnah-men zu ersetzen (z.B. verputzte Dämm-profile, Putzfaschen).
- (2) Außenputz ist glatt, richtungsfrei und ohne Muster mit einer maximalen Körnung von 3 mm aufzutragen.
- (3) Vorhandenes, sichtbares Fachwerk sowie Verschindlungen sind zu erhalten.
- (4) Sockelverkleidungen aus Naturstein sind nur in Steinen zulässig, die in Gesteinsart und Aussehen ortsüblichen Natursteinen gleichen (z.B. Odenwaldgranit, Mainsandstein, Pfälzer Sandstein). Es sind nur gestockte, gespitze, scharrierte, gebeilte oder sandgestrahlte Oberflächen zulässig. Die Steine sollen in einem horizontal ge-schichteten Mauerverband angebracht werden.

- (5) Unzulässige Materialien für die Gebäudeaussehenansicht sind:

- Kunstschiefer
- Keramikfliesen
- Kunststoffverkleidungen, Kunststoff-elemente
- Metallverkleidungen der Fassade
- Kunststeinverkleidungen
- Scheinfachwerk aus Holz oder Kunststoff
- polierte Natursteinplatten
- Wasch oder Sichtbeton
- Acryl- und Polycarbonatplatten in allen Farben
- Glasierete Dachziegel

§ 5.2 Gliederungselemente der Fassade

- (1) Vorhandene historische Gliederungselemente an Fassaden (z.B. Gesimse, Fenstergewände) sind zu erhalten.
- (2) Bei Neubauten oder der Neugestaltung von vorhandenen Fassaden ohne Gliederungselemente ist zu prüfen, ob zusätzliche Gliederungselemente wie z.B. Putzfaschen zu einer Verbesserung der Gestalt führen. Wenn die Fassade durch zusätzliche Gliederungselemente zu verbessern ist, soll sie entsprechend realisiert werden.

§ 5.3 Fenster, Türen, Tore

- (1) Die Anzahl und Größe von Wandöffnungen sowie ihre Anordnung müssen sich an dem Vorbild der überlieferten Fassadengestaltung orientieren. Fenster in Neubauten sind nur in hochrechteckiger Form zulässig.
- (2) Bei historischen Gebäuden sind beim Einbau neuer Fenster die Flügelteilung und

die historische Sprossenteilung beizubehalten bzw. wiederherzustellen. Aufgeklebte und zwischen den Scheiben liegende Sprossen sind unabhängig vom Baualter des Gebäudes generell unzulässig.

- (3) In historischen Gebäuden sind entlang der Straßenfront nur Holzfenster zulässig.
- (4) Neue Fensterklappläden sind in Holz auszuführen. Vorhandene Klappläden sind zu erhalten.
- (5) Auf die Fassade aufgesetzte Rollladenkästen incl. sämtlichen Zubehörs (Führungsschienen) sind unzulässig. Jalousetten sind ausschließlich im Innern eines Gebäudes zulässig.
- (6) Handwerglich gearbeitete Haustüren und Tore sind zu erhalten. Neue Haustüren und Tore sind so zu gestalten, dass sie sich in Material und Form an ortsüblich überlieferten Vorbildern orientieren.
- (7) Die Ansichtsflächen von Garagentoren in straßenseitigen Gebäudefronten und im öffentlichen Innenbereich sind in Holz auszuführen.

§ 5.4 Fassadenfarbe

- (1) Bei farblichen Neugestaltungen von Fassaden oder Fassadenteilen ist ein Farbkonzept vorzulegen und mit dem Bauamt abzustimmen.

§ 6 Vordächer, Markisen und sonstige vorgehängte Konstruktionen

- (1) Fest montierte starre Vordächer oberhalb der Schaufenster sind nicht zulässig.
- (2) Fest am Gebäude angebrachte einführbare Markisen sind zulässig. Sie dürfen Gesimse und andere wichtige Gliederungselemente der Fassade nicht verdecken und sind harmonisch und zurückhaltend in die Gesamtfassade zu integrieren.
- (3) Ausführbare und faltbare Markisen sind so einzubauen, dass sie in geschlossenem Zustand nicht über die Putzfront hinausragen. Ausnahmen können bei vorhandenen Gebäuden zugelassen werden, wenn eine solche Anordnung konstruktiv nicht möglich ist.
- (4) Markisen dienen ausschließlich dem Witterungsschutz. Sie dürfen nicht Werbezwecken dienen. Grelle und unharmonisch wirkende Stoffe und Bespannungen sind unzulässig. Die Markisenfarbe muss auf die Fassadenfarbe des Gebäudes abgestimmt sein.
- (5) Dekorationen / bewegliche Gestaltungselemente - auch wenn sie nur vorübergehend angebracht werden (jahreszeitlich bedingt) - sind an den Fassaden historischer Gebäude unzulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Blumenschmuck (Blumenkästen vor den Fenstern) sowie weihnachtlicher Tannenschmuck / Lichterketten (bezogen auf die Gliederung der Fassade) sowie die Beflaggung der Fassade mit Fahnen. Eine flächige Überdeckung der Fassade durch vorgenannte Dekorationen ist

unzulässig. Davon ausgenommen sind Dekorationen bzw. Informationsträger für kurzzeitige Veranstaltungen und Feste.

§ 7 Schaufenster

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss eines Gebäudes zulässig. Schaufensterachsen und Schaufensterteilungen sind so zu gestalten, dass sie sich in die Fassade und den Gesamtzusammenhang des Straßensbildes einfügen.

§ 8 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- (2) Für jede Gewerbe- bzw. Ladeneinheit ist höchstens eine Werbeanlage zulässig.
- (3) Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss (bis Oberkante Decke über EG) zulässig. Sie dürfen Bauelemente nicht überlagern. Die Gesamthöhe darf 0,6m nicht überschreiten. Schriftzüge sind in maximal 2 Zeilen zulässig. Die Länge der Werbeelemente soll auf die Fassade und ihre Gliederung Bezug nehmen und darf höchstens 2/3 der Ladenfrontlänge betragen.
- (4) Schriftzüge im Bereich der Vordächer werden nur zugelassen, wenn diese in die Vordachblende integriert werden und ein Höhenmaß von 0,3m nicht überschreiten.
- (5) Werbeanlagen sollen in ihrer Farbe und Helligkeit auf die Fassade abgestimmt sein. Kontraste sollen kleinflächig gehalten werden. Schriftzüge können auf die Fassade

aufgemalt werden oder als plastische Einzelbuchstaben direkt auf der Wand angebracht werden. Einzelbuchstaben können auch auf einem in Farbe und Gestalt angepassten Schriftträger angebracht werden.

- (6) Ausleger - außer historischen - sind ausnahmsweise bis zu einer Ausladung von 0,8 m zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,6 qm nicht überschreiten
- (7) Lichtwerbung und ihre Tagkonstruktion dürfen auch in ihrer Tagwirkung die Fassadengestaltung und das Straßenbild nicht stören und verunstalten. Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbaren Anlagen und Leuchtkästen ist unzulässig.

§ 9 Grundstückseinfriedungen

- (1) Historische Hofforanlagen sind zu erhalten.
- (2) Historische Einfriedungen als städtebaulich prägende Elemente, d.h. raumbildende, den öffentlichen Raum vom privaten Raum trennende Mauern, Zäune und Tore (Einfriedungen) sind zu erhalten.
- (3) Neue Grundstückseinfriedungen sind als verputzte Mauern, in sichtbarem Mauerwerk in Anlehnung an historische Vorbilder oder als traditionell gestaltete Metallzäune mit senkrecht stehenden Stäben auszuführen.

§ 10 Solaranlagen

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der gleichen Neigung wie das Dach flach auf dem Dach zu installieren und müssen Bezug zu

der Fassade des Gebäudes aufnehmen. Sie müssen einen Abstand zu den Dachrändern und dem First von mindestens 0,5 m einhalten. Um den Umgebungsschutz für das Weiterbeziehen von öffentlichen Bereichen aus nicht einsehbar sind.

§ 11 Antennenanlagen

- (1) Pro Grundstück ist nur eine Antenne zulässig. Antennenanlagen sind grundsätzlich im Innenraum des Daches anzubringen. Sollte das nicht möglich sein sind sie unterhalb des Firstes und – soweit technisch möglich - auf der dem öffentlichen Bereich abgewandten Seite anzubringen.
- (2) Befestigungen an der Fassade (Balkone, Brüstungen etc.) sind nur im rückwärtigen, vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Grundstücksbereich zulässig.
- (3) Parabolantennen dürfen nur die jeweils kleinste Abmessung bezogen auf ihre Anforderung (Anzahl der Anschlüsse) haben.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 1. entgegen § 3 Abs. 1 – 3 die Gestaltung der Baukörper nicht einhält,
 2. entgegen § 4. Abs. 1 bei allen Haupt- und Nebengebäuden nicht die Dachform einhält,
 3. entgegen § 4.2 Abs. 1 – 4 die Abmessungen und Anordnung von Dachaufbauten, -öffnungen, -einschnitten, -fenster und Zwerchhäuser nicht beachtet,
- (2) entgegen § 4.3 Abs. 1 eine unzulässige Dacheindeckung hinsichtlich Dachmaterial und Farbe ausführt,
- (3) entgegen § 5.1 Abs. 1 bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen keine historischen Materialien verwendet, entgegen Abs. 2 bei der Erneuerung des Außenputzes den Putz nicht glatt und richtungsfrei und mit einer größeren Körnung als 3 mm aufträgt oder andere nicht ortsübliche Kellenputzarbeiten ausführt und entgegen Abs. 3 vorhandenes sichtbares Fachwerk bzw. sichtbare Verschiebung entfernt oder verdeckt und entgegen Abs. 4 Sockelverkleidungen anders als genannt ausführt und entgegen Abs. 5 die dort aufgeführten Materialien anwendet,
- (4) entgegen § 5.2 typologisch bedingte Gliederungselemente (Gesimse, Fens-tergewände) entfernt und entgegen Abs. 2 nicht prüft, ob zusätzliche Gliederungselemente wie z.B. Putzfaschen zu einer Verbesserung der Gestaltung führt,
- (5) entgegen § 5.3 Fenster, Klappläden, Rollläden, Haustüren und Tore nicht analog der in Abs. 1 bis Abs. 7 beschriebenen Vorgaben ausführt,
- (6) entgegen § 5.4 bei Ausführung von Malerarbeiten das Farbkonzept nicht vorher durch das Bauamt hat genehmigen lassen,
- (7) entgegen § 6 Abs. 1 bis 5 Vordächer und Markisen und sonstige vorgehängte Konstruktionen sowie Dekorationen anders als beschrieben ausführt,

10. entgegen § 7 Schaufenster anders als beschrieben ausführt,

11. entgegen § 8 Abs. 1 bis 7 Werbeanlagen anders als beschrieben ausführt,

12. entgegen § 9 Abs. 1 – 2 historische Einfriedungen und Hoforanlagen nicht erhält und entgegen Abs. 3 neue Grundstückseinfriedungen anders als beschrieben ausführt,

13. entgegen § 10 Solaranlagen anders als beschrieben ausführt,

14. entgegen § 11 Abs. 1 – 3 Antennenanlagen anders als beschrieben anbringt,

(2) Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung können gemäß § 76 HBO mit einer Geldbuße bis zu 15.000 Euro geahndet werden.

Die Geldbuße soll den wirtschaftlichen Vorteil, den der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat, übersteigen. Reicht das satzungsmäßige Höchstmaß hierzu nicht aus, so kann es überschritten werden.

(3) Das Bundesgesetz über Ordnungswidrigkeiten in der jeweils gültigen Fassung findet Anwendung; zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der Magistrat.

§ 13 Förderung

Für die Umsetzung der Maßnahmen stellt die Stadt Lorsch unter bestimmten Voraussetzungen Fördermittel in Aussicht. Hierzu wird auf die Förderrichtlinie zur Gestaltungssatzung verwiesen.

§ 14 Ausnahmen und Befreiungen

(1) Von den zwingenden Vorschriften dieser Satzung können gemäß § 63 HBO Ausnahmen oder Befreiungen zugelassen werden.

(2) Von den zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann auf schriftlichen und begründeten Antrag befreit werden wenn:

1. Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Befreiung erfordern.

2. Die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unbeabsichtigten Härte führen würde und eine Befreiung mit den öffentlichen Belangen und den allgemeinen Zielsetzungen der Satzung vereinbar ist.

3. Ausnahmen und Befreiungen können mit Auflagen, Bedingungen, Befristungen und unter Widerruf erteilt werden.

§ 15 Aufhebung bisherigen Rechts

Die von der Stadtverordnetenversammlung am 04.10.2007 beschlossene und am 21.11.2007 veröffentlichte Gestaltungssatzung der Stadt Lorsch wird mit der Veröffentlichung dieser Satzung aufgehoben.

§ 16 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem auf die Veröffentlichung folgenden Tag in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Lorsch den.....

Der Magistrat der Stadt Lorsch

Christian Schöning
(Bürgermeister)

**Lageplan zu § 1:
Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Innenstadt**

