Vorwort

Für die Attraktivität einer Stadt ist neben einem vielfältigen Angebot an Geschäften mit einer breiten Sortimentspalette auch das Flair des Stadtraumes ein wichtiges Merkmal. Das Erscheinungsbild der Geschäfte, des Stadt- und Straßenraumes sowie die Wohnhäuser strahlen die Wertigkeit eines Stadtviertels aus. Eine besondere Atmosphäre sowie idealtypischer Flair machen ein Stadtviertel konkurrenzfähig in Bezug auf Einkaufsangebote in anderen Teilen der Stadt und Aufenthaltsqualität, aber auch im Hinblick auf die Attraktivität als Wohnstandort.

Gute Gebäudegestaltung, wohldosierter Werbeeinsatz, ein ausreichendes Angebot von Verweil- und Wegeräumen sowie ein wertig gestalteter öffentlicher Raum sind unumgänglich, um ein Stadtviertel lebens-, liebenswert und attraktiv für alle Teile der Bevölkerung zu machen.

In den letzten Jahren wurde deutlich, dass es besonderer Anstrengungen bedarf die gewünschte Gestaltqualität im Stadtbild der Kreuznacher Neustadt zu erreichen. Daher hat die Stadt Bad Kreuznach sich entschlossen aktiv Einfluss auf das Aussehen des Erscheinungsbildes der Häuser im Bereich der Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern zu nehmen.

Die Kreuznacher Neustadt ist der älteste Stadtteil von Bad Kreuznach Sie umfasst das Gebiet zwischen Alter Nahebrücke und Hofgartenstraße sowie zwischen Schloßpark und Stadthaus. Geprägt wird sie durch viele Marktplätze wie z.B. Salzmarkt, Holzmarkt, Eiermarkt sowie durch Fachwerkhäuser, enge Gassen und eine Vielzahl an denkmalgeschützten Gebäuden. Durch die enge Bebauung in diesem Bereich der Stadt mit einer in vielen Bereichen nahezu 100%igen Überbauung der Grundstücke, ist vor allem im öffentlichen Raum aber auch im Zusammenwirken mit den Bürgern darauf hinzuwirken eine qualitätvolle Gestaltung zu erreichen. Nur so kann sichergestellt werden, dass das einzigartige und unverwechselbare Stadtbild erhalten bleibt und mitunter in seinem Gestaltwert verbessert wird.

Vor allem die Kombination aus Wohnen, Gastronomie, einkaufen und historischen Stadterlebnis machen diesen Teilbereich einzigartig und unverwechselbar – für Gäste aber auch für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Bad Kreuznach.

Die von Touristen als Altstadt bezeichnete Neustadt hat sich historisch aus zwei Siedlungen rechts und links der Nahe entwickelt. Diese wurden mehrfach durch kriegerische Auseinandersetzungen verwüstet. Anfang des 13. Jahrhunderts ließ Graf Gottfried von Sponheim oberhalb des nördlichen Naheufers die Kauzenburg erbauen. Es begann der Aufbau einer neuen Stadt, der „Neustadt“, die ab 1247 durch eine Stadtmauer geschützt wurde. Im Jahr 1290 wurden der Stadt durch König Rudolf von Habsburg die Stadtrechte verliehen.

Immer wieder wurde um die Namensbezeichnung des Stadtteils gestritten: „Neustadt“ im Sinne des Eigennamens oder „Altstadt“ im heutigen Sinne einer Städtefunktion. Der Bad Kreuznacher Stadtrat hat im April 2013 den Diskussionen durch den Beschluss der Bezeichnung "Kreuznacher Neustadt - Historischer Stadtkern" ein offizielles Ende gesetzt. Dies verdeutlicht welche große Bedeutung dieser Stadtteil bei der Bevölkerung hat. Vor diesem Hintergrund gilt es diesem Teil der Stadt Bad Kreuznach, vor allem in Bezug auf die Gestaltung, besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Die Stadt Bad Kreuznach besaß bereits eine Gestaltungssatzung, die im Jahr 1991 rechtsverbindlich wurde und die Großteile der Innenstadt und sämtliche Ortskerne erfasst hat. Da diese Gestaltungssatzung keine gebietsspezifische gestalterische Absicht verfolgte, sondern generalisiert Gestaltung regeln sollte, wurde im Jahr 2004 festgestellt, dass dies rechtswidrig ist. Vielmehr müssen bei einer rechtskonformen Gestaltungssatzung, die auch über viele Jahre hinweg anwendbar

sein soll, die Besonderheiten eines Gebietes herausgearbeitet werden und ein schlüssiges Gestaltungskonzept entwickelt werden. Für das Gebiet der Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern bieten sich gemeinsame Gestaltungsvorschriften an, da der Bereich kulturell, historisch und auch städtebaulich eine Einheit darstellt.

Ein intensiver Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern war bei der Erarbeitung der Gestaltungssatzung notwendig und zielführend. Daher wurde in einem ersten Schritt ein Gestaltungsworkshop mit den Bürgerinnen und Bürgern durchgeführt. Die vorliegende Gestaltungssatzung ist in vielen Teilen das Ergebnis des Austausches zwischen den Akteuren.

Die Gestaltungssatzung stellt das Ortsrecht der Stadt Bad Kreuznach dar. Dies ist in präzisen Festsetzungen formuliert. Jeder Paragraph der Gestaltungssatzung (grau hinterlegt) wird in der Begründung durch Erläuterungen ergänzt um die Verständlichkeit und Aussagekraft der Satzung zu erhöhen. Hierbei wird auch mit Beispielen und Grafiken gearbeitet um Hinweise zu einer qualitätvollen Gestaltung der Gebäude und des Außenraumes in der Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern zu geben.

Eigentümern, die beabsichtigen bauliche oder gestalterische Veränderungen an ihren Anwesen durchzuführen, wird geraten vorab ein Abstimmungsgespräch zwecks Beratung bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach in Anspruch zu nehmen.
Ggf. können bauliche oder gestalterische Veränderungen auch finanziell gefördert werden.
Ansprechpartner ist die Stadt Bad Kreuznach (s. S.25).

Dr. Heike Kaster-Meurer
Oberbürgermeisterin

Satzung

der Stadt Bad Kreuznach über die Gestaltung von Bau- und Werbeanlagen zum Schutz der Kreuznacher Neustadt - historischer Stadtkern (Gestaltungssatzung „Kreuznacher Neustadt - historischer Stadtkern“) vom 18.01.2016

Aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 181), in Verbindung mit § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77) hat der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach in seinen Sitzungen am 26.11.2015 und 17.12.2015 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst den in der Plangrundlage dargestellten Bereich. Die Abgrenzung erfolgte aufgrund von gemeinsamen prägenden Merkmalen der baulichen Anlagen sowie der städtebaulichen und historischen Gliederung in diesem Bereich.

(2) Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Plan (Anlage 1 zur Satzung) zu entnehmen. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

(3) Der Geltungsbereich dieser Satzung gilt für alle Gebäude und die unbebauten Freiflächen, die innerhalb der Markierung liegen.

Begründung zu § 1

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst die „Kreuznacher Neustadt- historischer Stadtkern“, in dem die historische Baustruktur prägend und am Stadtbild ablesbar ist.

Für das Gebiet der Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern bieten sich gemeinsame Gestaltungsvorschriften an, da der Bereich kulturell, historisch und auch städtebaulich eine Einheit darstellt.

Durch die Aufnahme der Stadt Bad Kreuznach in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadtzentren“ im Jahr 2012 wurde vorab ein integriertes Innenstadtkonzept, das sogenannte ISEK, erarbeitet. Für den Bereich der Kreuznacher Neustadt wurde schon in diesem Zusammenhang eine Bestandsaufnahme durchgeführt, die u.a. auch die Siedlungsentwicklung / Historische Struktur der Neustadt darstellt und entsprechende städtebauliche Missstände, funktionale und gestalterische Mängel sowie Qualitäten, Potenziale und Handlungsansätze identifiziert. Aufgrund der umfassenden Bestandsaufnahme und –Analyse wurden Handlungsempfehlungen bzw. Maßnahmen vorgeschlagen – darunter auch das Erstellen einer Gestaltungssatzung (vgl. Maßnahme A 02).

In der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz, Kreis Bad Kreuznach, Stadt Bad Kreuznach befindet sich nahezu das gesamte Plangebiet innerhalb einer Denkmalzone (kennzeichnendes Straßen-, Platz- oder Ortsbild gem. § 3, § 5 Abs. 3 DSchPflG). Des Weiteren befindet sich eine Vielzahl an Einzeldenkmälern, die das Stadtbild positiv prägen, im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich - Genehmigungspflicht

(1) Diese Satzung gilt im Umfang der anschließenden Regelungen für Neu- und Umbauten, aber auch für Änderungen an vorhandenen baulichen Anlagen und Einrichtungen nach § 2 Abs. 1 und 2 LBauO, für die Neuanbringung oder Änderung von Werbeanlagen und Warenautomaten sowie die Änderungen an unbebauten Flächen von Grundstücken im Geltungsbereich.

(2) Durch die Regelungen dieser Satzung werden auch Maßnahmen genehmigungsbedürftig, die sonst gem. § 62 LBauO keiner Baugenehmigung bedürfen. Dazu zählen insbesondere Vorhaben nach § 62 Abs. 1 Nr. 8 LBauO sowie Vorhaben gem. § 62 Abs. 2 Nr. 1 LBauO. Genehmigungspflichtig sind auch Werbeanlagen, die nur gelegentlich oder kurzfristig angebracht oder aufgestellt werden. Dies gilt nicht für zeitlich begrenzte Werbung, die sich im Rahmen des § 62 Abs. 1 Nr. 8b LBauO auf Jubiläums-, Räumungs- sowie Aus- und Schlussverkäufe bezieht.

(3) Die Genehmigung nach den Vorschriften der Satzung sowie die Zulassung von Abweichungen von den Vorschriften der Satzung unter den in §§ 69 und 70 LBauO genannten Voraussetzungen sind bei der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Bad Kreuznach zu beantragen.

(4) Unberührt bleiben durch diese Satzung die Vorschriften sowie die Regelungen, nach denen die Sondernutzungen an öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen einer Genehmigung bedürfen. Die Satzung über Erlaubnisse und Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen in der Stadt Bad Kreuznach ist anzuwenden.

(5) Unberührt bleibt bei baulichen und sonstigen Maßnahmen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (innerhalb der „Denkmalzone Neustadt Bad Kreuznach“) die Erforderlichkeit einer denkmalschutzrechtliche Genehmigung gem. § 13 DSchG.

Begründung zu § 2

Ziel der Satzung ist es, städtebauliche Ensembles, Einzelgebäude aber auch Straßenräume und Freiflächen zu erhalten und fort zu entwickeln. Die Gestaltungssatzung dient dabei der Steuerung von Neubaumaßnahmen, Umbauten sowie Sanierungen für das sensible „Herzstück“ „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern“. Die Satzung soll auf diesem Weg der Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses dienen und zur Weiterentwicklung einer vielfältigen, aber harmonischen Stadtgestalt beitragen.

Neubaumaßnahmen, bauliche Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen sowie Werbeanlagen müssen in Maßstab, Form, Gliederung, Material und Farbe das Stadtbild und die Eigenart des Straßenraumes berücksichtigen und sich dabei in die ihre Umgebung prägenden Bebauungsstrukturen einfügen. Daher werden die in der vorliegenden Gestaltungssatzung bezeichneten öffentlichkeitswirksamen Veränderungen nun genehmigungspflichtig.

Durch die Gestaltungssatzung wird nun eine über die der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vorgeschriebene Genehmigungspflicht hinaus in der Kreuznacher Neustadt eingeführt.

Die Anbringung von z.B. einer Werbeanlage oder auch ein Bauvorhaben sind durch die untere Bauaufsichtsbehörde vorab zu genehmigen. Hierzu ist vor der Ausführung ein Antrag zu stellen und die Erteilung einer Genehmigung abzuwarten.

Antragsformulare erhalten Sie auf der Internetseite der Stadtverwaltung Bad Kreuznach oder direkt in der Fachabteilung Bauordnung und Gebäudewirtschaft in der Viktoriastraße 13 in Bad Kreuznach.

Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach durch den Bauherren zu beantragen.

§ 3 Gliederung der Baukörper

(1) Die Baukörper sind nach ihrem Breiten- und Höhenmaß den bestehenden Gebäuden und der historischen Parzellenstruktur anzupassen und gestalterisch zu unterscheiden.

(2) Die Trauf- und Firsthöhen neuer Gebäude müssen sich an den Trauf- und Firsthöhen der Umgebungsbebauung bzw. bestehender, historischer Gebäude orientieren und sich einfügen.

Begründung zu § 3

Werden innerhalb eines historischen Bereichs der Stadt Gebäude neu errichtet, so ist in besonderem Maße Rücksicht auf das historische Stadtbild zu nehmen. Ein gelungenes Beispiel für eine harmonische Gliederung der Baukörper sowie die Rücksichtnahme auf vorhandene Trauf- und Firsthöhen zeigt sich in der Magister-Faust-Gasse 40-34.

Positives Beispiel für die harmonische Gliederung der Baukörper in der Magister-Faust-Gasse: Trauf- und Firsthöhen sind aufeinander abgestimmt - trotz unterschiedlicher Farbigkeit und unterschiedlicher Raumhöhen entsteht ein harmonisches Straßenbild.

Die Gebäude wurden in den 90er Jahren neu errichtet und machen deutlich, wie positiv sich eine rücksichtsvolle Architektur- und Farbsprache auf das Gesamtensemble der Kreuznacher Neustadt auswirkt.

§ 4 Dachlandschaft

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung ist der Charakter der Dachlandschaft zu erhalten.
(2) Dachflächen auf Hauptgebäuden sind geneigt auszuführen. Die Dachneigung beträgt mindestens 30°. Bei untergeordneten Bauteilen ist eine geringere Dachneigung, zulässig. Als Terrassen genutzte Dächer sind in Bereichen, die vom Straßenraum nicht einsehbar sind, zulässig.
(3) Dachaufbauten und Dachgaubenfenster sind nur als stehende Formate und als Einzelgauben zulässig. Die Abfolge der Gauben muss auf den Rhythmus der Fassade und der Fassadenfenster abgestimmt sein.
(4) Die Stellung der Dächer zur Straße und die Dachform der Hauptgebäude sind entsprechend dem Bestand der historischen Umgebung auszuführen und einzufügen.
(5) Dachflächenfenster sind als stehende Formate zulässig. Dacheinschnitte sind nur in rückwärtigen (dem Straßenraum abgewandten) Bereichen zulässig.
(6) Die Dacheindeckung mit glänzend engobierten Ziegeln ist nicht zulässig.

Begründung zu § 4

Das Bild der Kreuznacher Neustadt, das sich dem Betrachter aus der Vogelperspektive von der Kauzenburg oder den höher gelegenen Aussichtspunkten bietet, ist vor allem auf die Dachlandschaft zurückzuführen, die es besonders zu schützen gilt. Die Vorschriften dieser Satzung schützen die ortstypische, kleinteilige Struktur von Dächern und Dachaufbauten. In ihrer Anordnung greifen sie den Rhythmus der Fassadengliederung auf und schließen somit die Gesamterscheinung eines Gebäudes harmonisch ab.

Spitzgauben kommen im Stadtbild der Kreuznacher Neustadt des Öfteren vor, während flach geneigte Schleppgauben die Ausnahme sind.

Die vorherrschende Dachform im Altstadtbereich ist das steile Satteldach. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte werden nicht grundsätzlich ausgeschlossen, da sie zweifellos zu einer erhöhten Qualität des Wohnens beitragen können. In ihrer Wirkung dürfen sie jedoch das historische Bild der Stadt nicht beeinträchtigen. Die Art und Farbe der Dacheindeckungen ist, wie das Bild zeigt, individuell. Als Farben für die Dacheindeckung kommen alle Schattierungen von Rot über Rot-Braun bis Schwarz in Betracht. Lediglich glänzend engobierte Ziegeln sollen im historischen Bereich der Kreuznacher Neustadt nicht zur Eindeckung kommen.

Die Dachlandschaft der Kreuznacher Neustadt: hier kommen alle Farbnuancen von Rot über Rot-Braun bis Schwarz vor.

§ 5 Fassaden

(1) Die in den Obergeschossen vorhandene Fassadengliederung und Gliederung der Fensterflächen muss erhalten bzw. bei Umbauten wieder aufgenommen werden. Großmaßstäbliche Einbauten, übergreifende Fassadenverkleidungen etc. sind nicht zulässig. Charakteristische Fassadenmerkmale (wie Gesimse, Vor- oder Rücksprünge, Schmuckelemente) sind zu erhalten.

(2) Eine Sockelausbildung des Gebäudes muss sich auf das Erdgeschoss beschränken. Sie darf nicht durch Verkleidungen oder Werbeanlagen bis in die Obergeschosse gezogen werden. Die Vorgaben aus § 6 und § 7 dieser Satzung sind bindend.

(3) Der architektonische Zusammenhang zwischen Erdgeschoss und den Obergeschossen muss erhalten bleiben. Störungen des Zusammenhangs durch z. B. Materialwechsel, übergroße Kragplatten oder Werbeanlagen sind nicht zulässig.

(4) Freistehende Brandwände sind in Farbe und Material den angrenzenden Fassaden anzupassen und herzustellen.

(5) Antennen/Satellitenempfänger und genehmigungsfreie Nebenanlagen (z.B. Klimaanlagen, Lüftungsanlagen) sind, wenn technisch möglich, so anzubringen oder zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Raum nicht eingesehen werden können bzw. keine Störung von ihnen ausgehen.

Begründung zu § 5

Veränderungen oder Neuanlage von Baukörpern in der Kreuznacher Neustadt wirken auf die bereits bestehenden Ensembles. Die Kleinteiligkeit der bestehenden Fassaden ist weiterhin zu erhalten. Fassaden stellen das Gesicht eines Gebäudes dar – sie bestimmen maßgeblich die Wahrnehmung des Stadtbildes. Sobald eine Fassade in der Gestaltung von der Farb- und Formensprache der historischen Bebauung abweicht, wird der Gesamteindruck des Ensembles gestört.

Insgesamt muss bei einem Neubau bzw. einer Sanierung erreicht werden, dass Gewände, Fenster, Fassadenachsen, Schaufenster, Türen und Tore in Größe, Rhythmus, Proportion, Maßstäblichkeit, formaler Gestaltung und Material dem Bauwerk bzw. dem Straßen- und Stadtbild angepasst werden. Allerdings hat über die Jahre das Erscheinungsbild vieler Gebäude gelitten. Aufdringliche und extrem farbige Werbung sowie unangepasste Umbaumaßnahmen haben negativen Einfluss auf die Fassadenaufteilung und das Aussehen der Gebäude. Die Fehler der Vergangenheit sollen künftig durch die Gestaltungsregelungen vermieden werden.

Positives Beispiel für die Fassadengliederung eines Geschäftshauses. Die Schaufenster im Erdgeschoss nehmen die Fassadengliederung des Obergeschosses harmonisch auf.

§ 6 Materialien

(1) Die Fassaden müssen in ortstypischer Gestaltung ausgeführt werden. Oberflächen an baulichen Anlagen, mit Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoff oder Aluminium sind nicht zulässig. Unzulässig sind auch Mauerwerks- und Fachwerksimitationen. Dies gilt auch für Nebenanlagen.

(2) Als Material für steinsichtige Fassaden ist Sandstein oder Naturbruchstein zu verwenden. Verfugungen sind mit Kalkmörtel auszuführen.

(3) Bei Putzfassaden wird eine glatte Putzoberfläche vorgeschrieben. Alle Strukturputze, insbesondere Rauh-, Kratz und Rindenputze, sind unzulässig.

(4) Das bei Instandsetzungsarbeiten zutage tretende Sicht- und Zierfachwerk ist wieder sichtbar zu machen, wenn es baukünstlerischen bzw. bauhistorischen Wert besitzt. Bestehendes Sicht- oder Zierfachwerk ist, soweit von öffentlichen Straßen und Plätzen einsehbar, zu erhalten und zu pflegen.

Begründung zu § 6

Die zugelassenen Materialien entsprechen den traditionellen Baustoffen, die seit Jahrhunderten das Stadtbild von Bad Kreuznach prägen. Zu den ortstypischen (Bruch-) Steinen zählt v.a. Sandstein. Diese Regelung soll die typischen, regionalen Ausprägungen in der Stadt vor einer zunehmenden „Durchmischung“ mit ortsuntypischen Materialien, wie folgend aufgeführt, schützen.

Auch Backstein-Fassaden kommen in der Kreuznacher Neustadt vor (s.o.links). Sie sollen erhalten werden und nicht durch gekachelte Oberflächen ersetzt werden (s.o. rechts).

Die für Bad Kreuznach typischen Ziersäulen sind im Stadtbild zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sie prägen das Stadtbild nachhaltig und sind das typische Gestaltmerkmal in der Kreuznacher Neustadt entlang der Mannheimer Straße.

Imitation von Fassaden sind nicht wünschenswert und bewirken mitunter, dass der eigentliche Charakter einer Häusergruppe oder eines Straßenzuges verloren geht.

Sind Fassaden verputzt, empfiehlt es sich mineralische, diffusionsoffene und kapillaraktive Putze (Kalkputze) zu verwenden. Der Vorteil dieser Putze ist, dass sie Feuchtigkeit aufnehmen und auch wieder trocknen. Die Wand kann, wenn sie mit einem mineralischen Putz versehen ist „atmen“ und Schäden an der Gebäudesubstanz werden vermieden.

Das Foto links zeigt einen feinen, glatten Putz der die historische Bausubstanz berücksichtigt und zu einem harmonischen Stadtbild beiträgt. Das Foto rechts zeigt einen groben Kratzputz der einer harmonischen Fassadengestaltung entgegenspricht.

Die Bilder zeigen fachgerecht aufgearbeitetes und verziertes Fachwerk wie man es sich an vielen Stellen in der Kreuznacher Neustadt wünscht.

Es ist empfehlenswert, Gefache des Fachwerks in Lehm oder mit Lehmbausteinen auszubilden, da diese Materialeigenschaften besitzen, die besser mit Holz zusammenpassen.
Eine Ausfachung in Backstein soll nur dann zum Einsatz kommen, wenn dies von der historischen Situation her passend ist.
Für den Außenputz werden Lehm- und Kalkputze vorgeschlagen (in Bad Kreuznach z.T. bei Bauten aus dem 19. Jh.). Durch die genannten Empfehlungen kann sich die Lebensdauer der Fassade erheblich verlängern. Traditionell wurden Fenster und Schaufenster aus Holz hergestellt. Diese Tradition soll durch die Regelungen der Gestaltungssatzung fortgeführt werden.

§ 7 Farben

(1) Auf die Materialität der Farben bei historischen Bauten ist zu achten. Es sind mineralische, diffusionsoffene und kapillaraktive Farben zu verwenden.

(2) Alle an der Fassade herzustellenden Farben (Putz, Holz, Natursteine) sind zur Genehmigung vorzulegen. Hierzu ist es erforderlich, die Farben nach NCS-Natural Color System einzustufen. Zur Beurteilung sind Skizzen oder Fotos mit dieser, an entsprechender Stelle eingetragenen Farbnummer, vorzulegen.

(3) Die Farbkollektion sowie das Handbuch zur Farbkollektion für das Sanierungsgebiet der „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern“ sind zu beachten. Die farbliche Gestaltung von Gebäuden, Gebäudeteilen und baulichen Anlagen ist mit der Farbgebung in der Umgebung und der vorhandenen Gebäude abzustimmen.

(4) Vor dem Anstrich von Gebäuden oder Gebäudeteilen kann durch die untere Bauaufsichtsbehörde das Anlegen eines Farbmusters auf einer Probefläche gefordert werden. Die Auswahl der Farbgebung erfolgt dann im Einvernehmen mit der Stadt Bad Kreuznach.

Begründung zu § 7

Farbe ist eine weitere Dimension in der Stadtgestaltung. In der Kreuznacher Neustadt herrschen die schlichten Putzfassaden vor. Für diesen Fassadentyp haben Farben mitunter eine besondere Tragweite. Durch einen einfachen Anstrich lässt sich in kürzester Zeit die Wirkung eines Gebäudes aber auch eines ganzen Straßenzuges komplett verändern. In Zeiten einer immer weiter wachsenden Individualität jedes Einzelnen ist auch das Verlangen, diese Einzigartigkeit nach außen sichtbar zu machen, beharrlich gestiegen. In Verbindung mit einer nahezu unendlichen Vielfalt an Farben, Farbtechniken und der schnellen Verbreitung von Modetrends sowie Kunstströmungen werden viele Städte immer „bunter“. Dies ist nicht per se negativ.

Die Kreuznacher Neustadt ist geprägt durch helle, eher pastellige Töne aber auch warm rote Erdtöne in Anlehnung an den in der Region stark vertretenen roten Stein (Rotenfels) sowie (gelben) Sandstein (warme Farben). Durch die neuen, häufig grellen, Anstriche mit starkem Blaustich wird dieses identitätsstiftende Bild stark verfälscht und aufgelöst. Die angestrebte Erhaltung, des für die Region typischen Stadtbildes, bedarf daher auch der Regulierung von Farbkombinationen an baulichen Anlagen.

Für die Kreuznacher Neustadt sind zwei Fassadentypen prägend: die am häufigsten vertretene helle Putzfassade sowie die rot-braune/schwarze-weiße Fachwerkfassade.

Die folgenden Empfehlungen zur Farbauswahl sind nicht auf der Basis individueller Geschmäcker und Vorlieben entstanden; als Grundlage diente die umfassende fotografische Bestandsaufnahme der Häuser im Satzungsgebiet, der derzeitigen Gebäudetypen und Fassadenfarben.

Für die Gestaltung von Fassaden finden in der Kreuznacher Neustadt zumeist drei Farbarten Verwendung:

1. die Grundfarbe: Sie ist die eigentliche Fassadenfarbe und wird entweder über das verwendete Fassadenmaterial (z. B. Putz) bestimmt oder über Anstriche bzw. Einfärbungen jener Materialien. Die Grundfarbe nimmt die größte Fläche einer Fassade ein und dominiert den farblichen Gesamteindruck eines Gebäudes.
2. die Akzentfarbe: Mit diesem häufig kräftigeren Farbton können Fassadendetails betont werden. Dies sind z.B. Türen, Fensterläden, Putzfaschen, Brüstungselemente oder Lisenen. Die Akzentfarbe (gleich ob die Akzentfarbe heller, intensiver, dunkler oder in anderen Farbtönen gehalten wird) setzt sich als Kontrast zur Grundfarbe ab.
3. die Neutralfarbe: Als dezente, nicht farbig wirkende Ergänzung an einer Fassade findet sie überwiegend an untergeordneten Fassadenteilen Verwendung. Zum Beispiel Sockelbereiche, Treppenaufgänge und Gesimse werden oftmals mit einem neutralen grau abgesetzt. Die Neutralfarbe rückt selbst nicht in den Vordergrund und ist oft unempfindlicher als die Grundfarbe gegenüber Umwelteinflüssen - daher ist diese Farbe auch für Nebenanlagen oder technische Einrichtungen geeignet.

In der Kreuznacher Neustadt wird oftmals für den Sockelbereich, Gesimse und Lisenen statt einer Farbe Sandstein verwendet. Hier wird schon fast die Wirkung eines Zierelements erzielt.

<u>Grundsätzlich gilt:</u> an einer Fassade können mehrere Farben verwendet werden. Diese sollten jedoch aufeinander abgestimmt sein.

Es wird empfohlen vor Anbringung eines neuen Farbanstrichs ein Abstimmungsgespräch mit der Stadtverwaltung Bad Kreuznach zu führen, sowie das Handbuch zur Farbkollektion für die Kreuznacher Neustadt unbedingt zu beachten.

Ergänzend ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach einzuholen.

Die beiden oberen Fotos zeigen die grundlegenden Schemata der Farbgebung in der Kreuznacher Neustadt für eine Putzfassade sowie eine Fachwerkfassade.

Die Skizze links zeigt wie durch unterschiedliche Farbintensitäten dennoch ein harmonisches Gesamtbild entstehen kann.

§ 8 Schaufenster, Fenster, Türen, Rollläden, Fensterläden

(1) Öffnungen in der Fassade sind als stehende Formate auszubilden. Schaufenster können im liegenden Format ausgebildet werden. Die Gliederung der ursprünglichen, historischen Fassade ist dabei maßstabsbildend.

(2) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

(3) Bei einem Umbau sind Lage, Form und Detaillierung der Fenster und Türen gestalterisch auf die Fassade abzustimmen. Großmaßstäbliche Einbauten wie beispielsweise großflächige überproportionale Verglasungen oder auch die Fassadengliederung überspielende Bauteile etc. sind nicht zulässig.

(4) Rolläden sind vor Schaufenstern und Ladeneingängen unzulässig – Rollgitter sind gestattet soweit sie z.B. durch Versicherungsvorgaben erforderlich werden.

(5) Bei bestehenden Gebäuden sind die ursprünglichen Fenster und Türen möglichst zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Neue in ursprünglicher Form und ursprünglichem Erscheinungsbild zu ergänzen. Bei Fassaden, die mit Fenstern und Klappläden konzipiert wurden, sind die Klappläden auch bei Renovierungen und Sanierungen beizubehalten.

Begründung zu § 8

Die Bereiche im Erdgeschoss, vor allem entlang der Mannheimer Straße, sind das Gesicht der Kreuznacher Neustadt. Sie machen neugierig und laden zu einem Besuch der Geschäfte und gastronomischen Betriebe ein. Diese direkt sichtbaren Bereiche sind aber auch Teil der gesamten Fassade – die Obergeschosse bauen auf dem von den Schaufenstern dominierten Erdgeschoss auf.
Sind Fensterflächen zu groß, z.B. überdimensionierte Schaufenster, so kommt es zu einer visuellen Loslösung des Untergeschosses vom Obergeschoss.

Links: Negatives Beispiel für die Fassadengliederung eines Geschäftshauses. Das Schaufenster im Erdgeschoss ist überdimensioniert und schneidet das Erdgeschoss optisch vom Obergeschoss ab. Zudem wird die gesamte Gebäudefront durch eine Werbeanlage verkleidet.

Rechts: das Schaufenster im Erdgeschoss nimmt optimal Bezug zu den Öffnungen des Obergeschoss. Das Ergebnis ist eine harmonische Fassadengliederung.

Daher müssen die Schaufensterelemente des UG mit den Fenstern des OG in Einklang stehen um eine harmonische Fassadengliederung zu erreichen. Eine Unterteilung der Fensterflächen ist daher notwendig und kann heute auch unproblematisch umgesetzt werden.
Schaufenster sollen den Passanten den Einblick in die Geschäfte ermöglichen. Werden Schaufenster blickdicht gestaltet so wird das Flanieren durch die Kreuznacher Neustadt reizlos und die Anziehungskraft lässt nach. Daher sollte für die Fenster und Türen nur „Klarglas“ verwendet werden. Das Zukleben oder Übermalen der Fensterflächen ist nur zu einem kleinen Teil und für Werbung zulässig (vgl. § 14).

§ 9 Markisen / Vordächer

(1) Markisen / Vordächer, die in den öffentlichen Raum hineinragen sind genehmigungspflichtig.

(2) Markisen / Vordächer müssen einen untergeordneten Teil der Fassade bilden und dürfen wesentliche Architekturdetails nicht überschneiden. Je Gebäude darf nur eine Tuchfarbe verwendet werden. Die Farbigkeit der Markise ist auf die Fassade abzustimmen (uni) und muss aus der gleichen Farbfamilie stammen. Die Abstimmung erfolgt, nach Vorlage eines Farbkonzeptes und Skizzen bei der unteren Bauaufsichtsbehörde.

(3) Markisen in Tonnen- und Korbform sind nicht zulässig. Aufdrucke von Getränkeherstellern oder Sponsoren sind auf der gesamten Markise nicht zulässig.

Begründung zu § 9

Beim Bummeln durch die Stadt, bei der Betrachtung der Schaufenster ist vor allem in den Sommermonaten ein Sonnen bzw. Wetterschutz sinnvoll. Der Gestaltwert kann durch Markisen aber auch transparente Vordächer erhöht werden und die Aufenthaltsqualität in der Kreuznacher Neustadt erhöht werden. Es ist darauf zu achten, dass sich Markisen und Vordächer in die Fassade der Gebäude einfügen. Die Gliederung der Fassade ist dabei zu erhalten.

Die Fotos zeigen zwei Markisen, die beide vorbildlich angebracht sind. Auf dem linken Bild ist die Farbgebung (Streifen) der Markise optimierungsbedüftig. Die rechte Markise hingegen kombiniert geschickt die Funktion Sonnen-schutz mit zeit-gleicher, dezenter Eigenwerbung.

Bei Gebäuden mit Lochfassade mit vertikaler Gliederung, wie sie in der Kreuznacher Neustadt vorherrschen, muss das Gebäude mit seiner Gliederung immer ablesbar bleiben. Dies bedeutet z.B. für das Anbringen von Markisen, dass der Rand der Fassade als Gebäuderahmen ersichtlich bleiben muss.

Auch wenn Markisen eingefahren werden können, so bestimmen sie doch wenn sie in Benutzung sind maßgeblich das Erscheinungsbild der Häuser und haben großen Einfluss auf den Straßenraum. Deshalb sollen sie sich in Form und Farbe der Umgebung und der Fassadengliederung unterordnen.

§ 10 Freileitungen, Antennen, Sonderanlagen

(1) Antennenanlagen im Sinne dieser Satzung sind Sende- und Empfangsanlagen für Funk-, Rundfunk- und Fernsehempfang.
(2) Pro Gebäude ist jeweils nur eine (Gemeinschafts)Antennenanlage für Fernseh- und Rundfunkempfang zulässig.
(3) Antennenanlagen sowie die dazugehörigen Verkabelungen sind so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind. Dies gilt nicht, sofern es an anderer Stelle nicht technisch gleichwertig möglich ist.
(4) Alle notwendigen technischen Anlagen und Installationen (z.B. Kabel) auf Außenwänden sind verdeckt anzuordnen(z.B. unter Putz), der Fassade angepasst zu streichen oder zu verkleiden.
(5) Die Antennenanlagen müssen farblich auf den jeweiligen Untergrund bzw. Hintergrund abgestimmt sein.
(6) Anlagen zur Klimatisierung von Räumen, Abluftrohre von Gaststätten u.ä. dürfen nicht an der Fassade entlang der Haupterschließungsstraße angebracht werden. Dies gilt nicht, sofern es an anderer Stelle nicht technisch gleichwertig möglich ist.

Begründung zu § 10

Die Anbringung von Antennen und Parabolspiegeln ist auf ein Minimum zu reduzieren. Ihre Wirkung auf die Umgebung ist eingehend zu prüfen. Ziel ist es die Installation der Anlagen möglichst unauffällig zu gestalten. Auch hier gilt: Die Vermeidung von Freileitungen, Antennen und Sonderanlagen im Stadtbild der Kreuznacher Neustadt hat Vorrang.

Die beiden Fotos zeigen die Gestaltqualität von durch Antennenanlagen überfrachtete Fassaden sowie Klimageräte, die zum öffentlichen Straßenraum hin angeordnet sind. Die Vielzahl von Kabeln entlang der Fassade tragen zu keinem harmonischen Stadtbild bei.

Wenn technisch möglich sind diese Anlagen so anzubringen das sie aus dem öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

§ 11 Solaranlagen - Photovoltaikanlagen

Auf Dachflächen, die zu öffentlichen Straße und Wegen gerichtet sind, dürfen Solaranlagen nur nach den folgenden Grundsätzen errichtet werden.

(1) Die Solaranlagen sollen flächenbündig in die Dachhaut zu integriert werden. Der Überstand (vertikaler Abstand) von Sonnenkollektoren, die auf der Dachhaut montiert werden sollte max. 20 cm zur Dacheindeckung betragen.

(2) Solaranlagen dürfen nicht Dächer übergreifend errichtet werden. Die Solaranlagen sind gleichmäßig zu reihen. Ein Versatz in den Randbereichen ist nicht zulässig.

(3) Die Errichtung ist der Stadt schriftlich anzuzeigen. Dabei ist der genaue Umfang der Anlage auf einer maßstäblichen Zeichnung anzugeben.

Begründung zu § 11

Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Antennen können das historische Stadtbild beeinträchtigen. Da sie aus technischen Gründen nicht immer auf der vom öffentlichen Raum abgewandten Seite anzubringen sind (Sonnenexposition), sollen insbesondere flächige Sonnenkollektoren von Traufe, First oder Ortgang einen Abstand von 0,30 m einhalten, sodass sie als technische Aufbauten erkennbar sind.

§ 12 Podeste
Podeste sind nicht zulässig. Die Regelungen des § 69 LBauO gelten entsprechend.

Begründung zu § 12
Der Bau/Einsatz von Podesten ist immer wieder Thema und ist stadtgestalterisch fraglich. Podeste können, wenn sie hochwertig ausgeführt sind, ein attraktives Gestaltungselement sein. Es muss jedoch bedacht werden, das bauliche Erhöhungen im Straßenraum auch Stolperfallen sein können. Vor allem sehbehinderte Menschen benötigen dann eine taktile Information (z.B. Höhendifferenz von Podest und Straße von mind. 3 cm). Durch Podeste werden Barrieren geschaffen, die einem Teil der Bevölkerung die Möglichkeit nimmt entsprechende gastronomische Angebote wahrzunehmen.

Beispiel für ein (nicht barrierefreies) unzulässiges Podest

Des Weiteren spielt das Thema Brandschutz im Bereich der Kreuznacher Neustadt eine große Rolle. Aufgrund des historischen Stadtgrundrisses und der über die Jahrhunderte gewachsenen Strukturen sind die Straßenbereiche durch die angrenzende Bebauung stark beschränkt. Im Fall eines Brandes und dem Einsatz heutiger, moderner Lösch- und Rettungsfahrzeuge wird soviel Platz z.B. zum Ausfahren der Drehleiter benötigt, dass hierfür der gesamte öffentliche Straßenraum in Anspruch genommen werden muss um eine für alle Beteiligten sichere Rettung zu gewährleisten. Dieser Sicherheitsaspekt macht es daher unmöglich im Bereich der „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern“ Podeste zuzulassen.

§ 13 Bemalungen und Schriftzüge an Fassaden

(1) Bemalungen und aufgemalte Schriftzüge an Fassaden sind genehmigungspflichtig und müssen im Vorfeld mit der Stadtverwaltung Bad Kreuznach abgestimmt werden.
(2) Bemalungen und aufgemalte Schriftzüge an Fassaden, die nicht der Außenwerbung dienen, müssen auf einer geschlossenen Fassadenfläche aufgebracht werden.
(3) Malereien und Beschriftungen müssen sich in Größe, Form und Farbe der architektonischen Fassadengestaltung (z.B. Fensterachsen) unterordnen.
(4) Eine Überdeckung / Übermalung von architektonischen Gliederungselementen (z.B. Öffnungen, Gesimse etc.) ist unzulässig.
(5) Aufgemalte Schriftzüge sind nur als Einzelbuchstaben zulässig. Die Bestimmung dieser Satzung gem. § 14 Abs. 2 c, 2. Satz bzgl. der Größe der Einzelbuchstaben ist entsprechend anzuwenden.

Begründung zu § 13

Zwei positive Beispiele für Bemalung und Beschriftung von historischen Gebäuden in der Kreuznacher Neustadt.

Bemalungen und Beschriftungen tragen zur Adressbildung eines Stadtteils bei. Daher sollen sie auch weiterhin zugelassen werden. In der Kreuznacher Neustadt gibt es einige Brandwände die durch eine entsprechende Gestaltung aufgewertet werden können. Jedoch kann eine Vielzahl an bunten und zu großen Beschriftungen/Bemalungen auch negative Auswirkungen haben. Daher solle eine Beschränkung auf vor allem auf Größe und ggf. Farbigkeit erfolgen. Es empfiehlt sich grds. eine eher zurückhaltende Farbgebung zu wählen. Besonders positiv lassen sich monochromatisch dargestellte Malereien in das Stadtbild integrieren. Diese Ton-in-Ton-Malerei wirkt meist harmonisch, da sie aus sehr eng verwandten Farbtönungen besteht. Hierbei ist ein Grundton (Mittelton) vorherrschend.
Die Abstimmung mit der Stadtverwaltung muss daher zwingend vor Beginn der Arbeiten erfolgen.

§ 14 Werbeanlagen

(1) Allgemeine Vorschriften

a. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, sonstige Anschläge, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Anschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. Als Werbeanlage im Sinne dieser Satzung zählt auch die Beklebung z.B. von Schaufenstern.
b. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
c. Werbeanlagen sind ab einer Größe von 0,25 m² genehmigungspflichtig.
d. Pro gewerbliche Nutzung und Fassadenseite dürfen maximal zwei Werbeanlagen angebracht werden. Je gewerbliche Nutzung ist eine Flachwerbung (parallel zur Gebäudewand) / Werbebeklebung sowie max. eine Auslegerwerbung (senkrecht zur Gebäudefront) zulässig. Ausnahmsweise können ab einer Gebäudefrontlänge von 20 m und/oder einem Eckhaus bis zu zwei weitere Werbeanlagen als Flachwerbung / Werbebeklebung an der Fassade zugelassen werden. Pro Gebäude darf die Anzahl von vier Werbeanlagen nicht überschritten werden.
e. Werbebeklebung von Fenstern ist auf die Anzahl der maximal zulässigen Werbeanlagen pro Nutzung ab einer Buchstabengröße von ≥ 0,20 m bis ≤ 0,40 m anzurechnen.
f. Je Gewerbeeinheit darf nur eine Werbeanlage mit Werbung Dritter (z.B. Getränkehersteller) bestückt sein.
g. Werbeanlagen müssen die Fassadengliederung des Gebäudes respektieren und dürfen Gliederungselemente sowie prägende Bauteile nicht überdecken.
h. Bei Aufgabe der Stätte der Leistung sind die hierfür angebrachten Werbeanlagen einschließlich aller Befestigungsteile unverzüglich zu beseitigen. Die Fassadenteile, die zuvor durch die Werbeanlage verdeckt wurden, sind in ihrem ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

(2) Werbeanlagen auf Fassadenflächen – Flachwerbung

a. Werbeanlagen dürfen nur aus Einzelbuchstaben oder aus auf die Fassade aufgebrachten Schriftzügen bestehen. Ausnahmsweise kann auch eine bedruckte Platte zugelassen werden, wenn der Hintergrund der Platte dieselbe Farbgebung wie die Fassade hat. Unabhängig davon sind Symbole/Logos bis zu 0,55 m Höhe zulässig.
b. Bei Leuchtwerbung sind nur durchscheinende Schriften zulässig die aus Einzelelementen gefertigt sind. Hinterleuchtete Einzelbuchstaben sind ebenfalls zulässig. Flächige Leuchtkästen sind nicht zulässig.
c. Der Werbeschriftzug ist einzeilig zulässig. Die Einzelbuchstaben sind bis zu einer Schrifthöhe von 0,40 m zulässig. Anfangsbuchstaben können bis zu 0,55 m hoch sein.

(3) Werbeanlagen senkrecht zur Fassade – Werbeausleger

a. Werbeausleger sind zwischen der Oberkante der Schaufenster/Türen im Erdgeschoss sowie der Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses (Brüstungslinie) zulässig.
b. Werbeausleger sind individuell und handwerklich zu gestalten. Solche Ausleger dürfen von außen angestrahlt werden.
c. Unzulässig sind Ausleger in Form von Würfeln, Pyramiden und ähnlichen figürlichen Formen sowie in Form von großdimensionierten Produktimitaten wie Brille, Handy, Schlüssel usw. sowie flächige Leuchtkästen.

(4) Mobile Werbeträger/Kundenstopper

a. Je Ladengeschäft ist ein mobiler Werbeträger/Kundenstopper zulässig.
b. Mobile Werbeträger im öffentlichen Raum dürfen keine Fremdwerbung z.B. für Getränkehersteller präsentieren.
c. Der mobile Werbeträger darf nicht drehbar sein.
d. Der mobile Werbeträger ist nach Geschäftsschluss aus dem öffentlichen Raum zu entfernen.
e. Mobile Werbeträger sind als mit Kreide beschriftbare Tafel zulässig. Der Rahmen ist in Holz auszuführen, die Tafel in schwarz. Alternative Ausführungen sind nicht zulässig.

(5) Werbebeklebung – Werbung auf und in Fensterflächen

a. Werbebeklebungen sind im EG sowie in den Fenstern des 1. OG zulässig.
b. Auf Scheiben darf ein maximal zweizeiliger Schriftzug angebracht werden.

c. Der Schriftzug ist in Form von Einzelbuchstaben auszuführen. Die Einzelbuchstaben sind bis zu einer Schrifthöhe von 0,40 m zulässig. Anfangsbuchstaben können bis zu 0,55 m hoch sein.
d. Werbeanlagen die innerhalb des Schaufensters angebracht werden und blinkende oder durchlaufende Schriftzüge zeigen sowie durch ständigen Farbwechsel auffallen, sind nicht zulässig.

(6) Bestehende Werbeanlagen, die nicht dieser Satzung entsprechen, sind binnen 5 Jahren nach Inkrafttreten dieser Satzung unaufgefordert zu entfernen.

Begründung zu § 14 Abs. 1

Heutzutage gibt es im Stadtbild eine Vielzahl an Werbung und Hinweisschilder. Dazu gehören Plakate leuchtende Buchstaben oder auch Banner und übergroße Poster. Werbung gehört zu einer belebten Innenstadt mit Geschäften und Restaurants. Doch mitunter verändert die Werbung das Straßenbild so massiv durch Anzahl, Farbgebung und oder Beleuchtung, dass das Maß zwischen notwendiger Werbung und Störung des Stadtbildes überschritten ist. Die allgemeinen Vorschriften des § 14 Gestaltungssatzung sollen die Qualität von Werbeanlagen unterstützen und die Quantität beschränken. Dazu sind einige grundlegenden Regeln nötig wie z.B., dass an einem Haus bzw. auf einem Grundstück nur für Geschäfte und Dienstleistungen geworben werden darf, die sich auch dort befinden. So kann die Anzahl der Außenwerbungen mitunter deutlich gesenkt werden.
Zudem können Eckhäuser mit Schaufenstern an beiden gebäudefronten zusätzlich Werbeanlagen anbringen um besser gesehen zu werden.
Ebenso wichtig ist, dass Werbeanlagen die nicht länger benötigt werden, auch aus dem Stadtbild entfernt werden. Die Auflagen der Baugenehmigung sind zwingend einzuhalten.

Auf beiden Fotos wird deutlich: die Anzahl der Werbeträger pro Nutzungseinheit ist zu hoch!

Begründung zu § 14 Abs. 2

Die Kreuznacher Neustadt stellt den Kern der historischen Altstadt dar. Dies ist ein besonderer Teil der Stadt Bad Kreuznach. Hier befinden sich zum großen Teil kleinteilige Geschäfte mit außergewöhnlichen und oder hochwertigen Artikeln sowie Gastronomiebetriebe. Für diesen Bereich der Stadt Bad Kreuznach ist das Entwicklungsziel die dauerhafte Ansiedlung von hochwertigen Geschäften, Gastronomen, Dienstleistern sowie der Erhalt des Wohnstandortes und der Ausbau des touristischen Potentials. Diese Nutzungsvielfalt kann nur dann erhalten und gestaltet werden, wenn der städtebauliche Rahmen auch Vorgaben für eine hochwertige Außenwerbung festlegt. Ziel der Festsetzungen ist daher die Reduzierung der einzelnen Werbeanlage (in Größe, Auffälligkeit etc.) zu Gunsten einer gemeinsamen Entwicklungsperspektive für die Kreuznacher Neustadt.

Positives Beispiel: Das Foto zeigt einen Schriftzug aus Einzelbuchstaben auf einem schmalen Träger.

Werbeanlagen die in Form von Schriftzügen als Einzelbuchstaben ausgeführt sind wirken hochwertiger als hinterleuchtete Werbeplatten die flach an die Fassade montiert werden.

Begründung zu § 14 Abs.3

Werbeausleger sind beliebte Werbeanlagen und finden sich häufig in der Kreuznacher Neustadt wieder. Sie stehen zumeist in einem Winkel von 90 Grad von der Fassade ab und sind auch seitlich des Gebäudes gut wahrnehmbar. Aufgrund der großen Effizenz und damit einhergehenden Häufigkeit dieser Anlagen werden sie weiterhin zugelassen, jedoch pro Gewerbeeinheit max. ein Werbeausleger. Zudem wird das Aussehen von Auslegern und Aussteckern reglementiert sowie Anbringungsort und Anzahl.

Positive Beispiele: handwerklich filigran hergestellte Ausleger.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass vor allem die oben abgebildeten Werbeausleger zum besonderen Flair der Neustadt beitragen und somit vorrangig in dieser Art gestaltet werden sollten.

Begründung zu § 14 Abs. 4

Mobile Werbeträger finden vor allem im Bereich der Gastronomie Anwendung. Sie kündigen tagesfrische oder spezielle Angebote an. Ist der Werbeträger sehr einfach und schlicht entfaltet er entsprechende Wirkung. Auch die Anzahl der Werbeträger im Straßenraum hat Einfluss auf die Wirkung der Werbung. Stehen zu viele Werbeträger im Straßenraum, so sieht der Kunde mitunter „den Wald vor lauter Bäumen“ nicht. Daher ist pro Ladengeschäft nur ein mobiler Werbeträger zulässig.

Links: positives Beispiel für eine ein zurückhaltende aber wirkungsvolle Werbetafel

Rechts: bunte Drehwerbung sowie ein Aufsteller mit auffälliger Getränkewerbung

Begründung zu § 14 Abs. 5

Die Beklebung der Schaufenster durch einen Schriftzug, der die Einzelbuchstaben an der Fassade ersetzt, kann eine optisch ansprechende und kostengünstige Alternative zu klassischen Werbeanlagen sein. Ohne Schäden an der Fassade zu verursachen, kann eine attraktive, kurzfristig änderbare Außenwerbung gestaltet werden.

Die Beklebung der Fensterfläche ist zweizeilig, jedoch sorgt das blinkende „Kiosk“ Schild für Unruhe.

Die Beklebung ist daher auch weiterhin gestattet. Jedoch wird die Beklebung ab einer Buchstabengröße von ≥ 0,20 m auf die Anzahl der maximal zulässigen Werbeanlagen pro Nutzung anzurechnen.

Nachfolgende Skizzen machen deutlich wie Werbung an Gebäuden in der Kreuznacher Neustadt aussehen kann bzw. nicht mehr aussehen sollte.

so geht’s: der Werbeausleger ist richtig positioniert, die Flachwerbung auf der Fassade ist richtig dimensioniert und die Werbebeklebung ist ≤ 0,20 m, so dass sie zurückhaltend wirkt und nicht auf die max. Anzahl der Werbeanlagen angerechnet wird.

so geht’s: der Werbeausleger ist richtig positioniert, statt der Flachwerbung auf der Fassade wurde eine große aber zulässige Werbebeklebung auf der Eingangstür gewählt. Die restliche Werbebeklebung ist entsprechend dimensioniert dass sie zurückhaltend wirkt und nicht auf die max. Anzahl der Werbeanlagen angerechnet wird.

so geht’s nicht: der Werbeausleger ist zu hoch positioniert, die Ausführung des Werbeauslegers ist nicht zulässig, es ist zu viel Flachwerbung auf der Fassade angebracht, die Werbebeklebung ist insgesamt zu groß dimensioniert, so dass sie auf die max. Anzahl der Werbeanlagen angerechnet werden muss.

§ 15 Abweichungen
Von den Vorschriften dieser Satzung kann in begründeten Fällen gem. § 69 und § 88 LBauO eine Abweichung erteilt werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zweckes der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

§ 16 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig gem. § 89 LBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 1-14 dieser Satzung Maßnahmen durchführt.

§ 17 besondere Anforderungen an Bauvorlagen
Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann bei Um- und Neubauten sowie Wiederaufbauten besondere Nachweise und Planunterlagen verlangen, die über die Vorgaben der üblichen Bauvorlagen (siehe Landesverordnung über Bauunterlagen und die bautechnische Prüfung (BauuntPrüfVO) im baurechtlichen Verfahren hinausgehen. Dies sind z. B.:

- Ansichtszeichnungen mit Darstellung der Nachbargebäude und Bestandspläne,
- Bilder,
- Illustrationen,
- Fotomontagen,
- Darstellung von Details
- Muster von Farben und Materialien.

§ 18 Zuwiderhandlungen
Im Falle der Verletzung von verbindlichen Festsetzungen dieser Satzung kann durch bauaufsichtliche Verfügung nach § 59 Abs. 1 LBauO die Wiederherstellung des früheren Zustandes oder eine Anpassung an die Vorschriften dieser Satzung gefordert werden. Die bauaufsichtliche Verfügung kann mittels Verwaltungszwang gemäß des Landesverwaltungsvollstreckungsgesetz (LVwVG)) durchgesetzt werden.

§ 19 Inkrafttreten – Außerkrafttreten
(1) Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
(2) Gleichzeitig treten die landesrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB, die in die folgenden Bebauungspläne aufgenommen wurden, innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung außer Kraft:

- Bebauungsplan zwischen Mannheimer Straße, Gerbergasse und Ellerbach (1 c / 5)
- Bebauungsplan für den Bereich „Eiermarkt“ zwischen Schuhgasse, Alte Poststraße, Mannheimer Straße und Poststraße (1 c / 7)
- Bebauungsplan zwischen Mannheimer Straße, Nahe und Ellerbach „Burgfrieden“ (1 c / 8)

Ausgefertigt:

Bad Kreuznach, den 18.01.2016

Dr. Heike Kaster-Meurer

Oberbürgermeisterin

Gut zu wissen…

Die Stadtverwaltung Bad Kreuznach möchte gemeinsam mit Ihren Bürgerinnen und Bürgern, den Hauseigentümern, den Gastronomen sowie den Geschäftsleuten eine attraktive und qualitätvolle Gestaltung der Kreuznacher Neustadt erreichen. Hierbei ist die Stadtverwaltung auf die Mithilfe aller angewiesen um nachhaltige Ergebnisse zum Wohle Aller zu erzielen.

Die Stadtverwaltung Bad Kreuznach bittet daher darum die Gestaltung die im Rahmen dieser Satzung in der Kreuznacher Neustadt geregelt wird, in einem Gespräch vorab abzustimmen. Unklarheiten und Unsicherheiten können so, bevor mitunter Investitionen getätigt werden, aus dem Weg geräumt werden. Durch ein gemeinsames Gespräch können auch neue Ideen entwickelt werden – vielleicht mit einem Mehrwert für alle Beteiligten.

Um möglichst unproblematisch eine Genehmigung zu erhalten werden Sie gebeten folgende Schritte einzuhalten:

1. Gestaltungskonzept
   Erstellen Sie ein vollständiges Konzept (z.B. für die Gestaltung des gastronomischen Außenbereichs, der Außenwerbung, der Fassadenfarbe etc.) über Größe und Ausgestaltung Ihres Vorhabens. Erstellen Sie eine Skizze – wenn möglich maßstabsgetreu in 1:50 oder 1:100. Zeichnen Sie die wichtigsten Abmessungen und Abstände ein.

2. Beratung
   Klären Sie das Gestaltungskonzept vor einreichen der Genehmigungsunterlagen mit der zuständigen Genehmigungsbehörde ab. Im Rahmen der Beratung werden folgende Punkte begutachtet und geklärt:
   a. Anordnung und Lage
   b. Größe und Gestaltung
   c. Stadtgestalterische Aspekte
   d. Bauordnungsrechtliche Aspekte
   e. ggf. Aspekte der Ordnungsbehörde angesprochen.

Je harmonischer und abgestimmter Ihre Gestaltung geplant ist desto stärker wirkt Sie später als Blickfang und Anziehungskraft auf die Besucherinnen und Besucher.

<u>Ihre Ansprechpartner:</u>
Fachbereich Planen, Bauen
Abteilung Bauordnung und Gebäudewirtschaft
Herr Pauly
Viktoriastraße 13
55543 Bad Kreuznach
Tel.: 0671-800-738

Fachbereich Planen, Bauen
Frau Blagojevic
Abteilung Stadtplanung und Umwelt
Viktoriastraße 13
55543 Bad Kreuznach
Tel.: 0671-800-749