

Stadt Landau in der Pfalz



Mörzheim

Fibel

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung



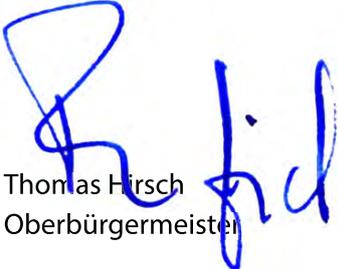
Liebe Leserin,
lieber Leser,

Erhalt und Weiterentwicklung der historischen Ortskerne unserer Stadtdörfer stehen im Mittelpunkt der neuen Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen für die Landauer Stadtdörfer.

Seit mehr als 30 Jahren hatte die bisherige Gestaltungssatzung für die Stadtdörfer Bestand und bedurfte einer grundlegenden Überarbeitung. Die Bürgerinnen und Bürger der Stadtdörfer wurden in einem aufwändigen Beteiligungsprozess mit Stadtteilspaziergängen und einer Corona bedingten interaktiven Online-Beteiligung mit erläuternden Videos und umfangreichen Unterlagen auf unserer neuen Plattform #mitredeninLD in den Bearbeitungsprozess der Fachverwaltung einbezogen.

Ergebnis sind Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen für jedes einzelne Stadtdorf. Uns ist es ein Anliegen, das Thema Baukultur in den Stadtdörfern lebendig werden zu lassen. Mit dieser Fibel wollen wir allen Eigentümerinnen und Eigentümern sowie potenziellen Bauherrinnen und Bauherren die Möglichkeit eröffnen, sich mit dem Thema Gestaltung und Erhaltung der historischen Ortskerne vertraut zu machen und dies bei ihren Sanierungen und Bauvorhaben zu verinnerlichen.

Ich bin mir sicher, dass der Erhalt und die sensible Weiterentwicklung unserer historischen Dorfkerne die Stadtdörfer noch lebenswerter machen wird und somit einen wichtigen Baustein für die „Kommune der Zukunft“ darstellt.


Thomas Hirsch
Oberbürgermeister



Landau und seine acht Staddörfer

Inhaltsverzeichnis

Wozu brauchen die Landauer Stadtdörfer eine Gestaltungssatzung?	4
Warum gleich zwei Satzungen?	6
Begründung und Ziel der Satzungen	8
Erhaltungssatzung	10
Präambel	10
§ 1 Ziel und Zweck der Satzung	14
§ 2 Räumlicher Geltungsbereich	16
§ 3 Sachlicher Geltungsbereich	18
§ 4 Genehmigungspflicht und Versagensgründe	20
§ 5 Inkrafttreten	20
Gestaltungssatzung	22
Präambel	22
§ 1 Ziel und Zweck der Satzung	24
§ 2 Räumlicher Geltungsbereich	26
§ 3 Sachlicher Geltungsbereich	28
§ 4 Genehmigungspflicht	30
§ 5 Allgemeine Anforderungen, Klimaschutzmaßnahmen	32
§ 6 Dächer	34
§ 7 Fassaden	46
§ 8 Fenster	56
§ 9 Eingänge und Einfahrten	64
§ 10 Balkone, Loggien	72
§ 11 Einfriedungen	74
§ 12 Inkrafttreten	76

Wozu brauchen die Landauer Stadtdörfer eine Gestaltungssatzung?

Die historischen Ortskerne der Stadtdörfer der Stadt Landau in der Pfalz sind über mehrere Jahrhunderte gewachsen. Gestaltungselemente und Baumaterialien aus der Entstehungszeit der historischen Gebäude und Anlagen bestimmen noch heute das charakteristische Erscheinungsbild der Straßen- und Platzräume.

Anhand der Bebauung lassen sich die Entstehungsgeschichte und der ursprüngliche Ortsgrundriss des jeweiligen Dorfes ablesen. Die Erhaltung, Pflege und Weiterentwicklung dieser historisch wertvollen Bebauung ist von zentraler städtebaulicher, stadtgestalterischer, kultureller und künstlerischer Bedeutung und Grundlage dafür, auch zukünftigen Generationen Einblicke in lokale Bau-traditionen zu ermöglichen.

Die Gebäude und Grundstücke der Dörfer wurden für landwirtschaftliche Zwecke gebaut. Die Konstruktion und Gestaltung der Gebäude und das Bebauungs- und Erschließungsprinzip der Grundstücke sind deshalb bei allen Anwesen ähnlich und bilden ein weitgehend intaktes historisches Ensemble.

Seit 1988 existierte eine Gestaltungssatzung für die Landauer Stadtdörfer, die jedoch aus rechtlichen Gründen novelliert werden musste. Den Bürgerinnen und Bürgern wurde über mehrere öffentliche Veranstaltungen, über die Presse und online die Möglichkeit gege-

ben sich ein Bild über die Notwendigkeit einer Gestaltungssatzung zu machen und sich inhaltlich zu beteiligen. Den Beteiligten war bewusst, dass die Geschlossenheit des Ortsbildes in den Ortskernen und deren hochwertige Gestaltung einen großen Identifikationswert mit sich bringen, und diese zu bewahren und nachhaltig fortzuentwickeln sind. Mit dieser aktualisierten Gestaltungssatzung soll Kontinuität bewirkt und sollen weitere städtebauliche und bauliche Qualitäten erschlossen werden.

Ohne diese Rahmenvorgaben zur Steuerung der baulichen Entwicklungen vollzieht sich bei der historischen Struktur eine fortwährende Veränderung. Die Summierung „unbedeutender“, „kleiner“ Änderungen führt letztendlich zu einer schleichenden Entwertung, zu einer Entstellung oder zur Nivellierung des Ortsbildes. Ziel der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist es, diesen Prozess abzuwehren und das historische Ortsbild nachhaltig zu sichern und behutsam weiterzuentwickeln. Dabei gilt es den heutigen Nutzungsansprüchen von Bewohnerinnen und Bewohnern, Gewerbetreibenden und Dienstleistern sowie den Anforderungen an den Klimaschutz gerecht zu werden.



In welche Richtung soll sich der Ort entwickeln? Ganz ohne gemeinsame gestalterische Regeln geht es nicht, wenn man nicht den schleichenden Verlust eines intakten Ortsbildes hinnehmen will.



Warum gleich zwei Satzungen?

Der Regelungsinhalt einer Gestaltungssatzung beschränkt sich auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. So kann die Kommune mit Hilfe einer Gestaltungssatzung beispielsweise die Fassadengestaltung, Form und Gliederung von Fenstern, die Dachform, das Dachmaterial, die Dachfarbe und die Neigung des Daches oder auch die Gestaltung von Dachaufbauten regeln. Die Gestaltungssatzung gibt somit den gestalterischen Rahmen vor, der bei der Errichtung, Änderung, Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, zu berücksichtigen ist.

Gestaltungssatzungen begleiten als Regelungswerk im Allgemeinen Sanierungsgebiete/ -satzungen oder Bebauungspläne, die als städtebauliche Instrumente vor allem bodenrechtliche Regelungen treffen, also beispielsweise Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen, zur Geschossigkeit, zur Bebauungsstruktur, zur Stellung und zur Ausrichtung von Gebäuden.

Diese bodenrechtlichen Regelungen nehmen auf das historische und charakteristische Ortsbild in gleichem Maße Einfluss wie die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und sollen daher auch der Erhaltung, Pflege und behutsamen Weiterentwicklung eines jeweiligen Ortskerns dienen. Dafür bietet das Baugesetzbuch drei städtebauliche Instrumente:

- Bebauungspläne
- die Festlegung von Sanierungsgebieten
- Erhaltungssatzungen

Bebauungspläne über einen alten Ortsteil zu planen ist sehr aufwändig und restriktiv. Eine Sanierungssatzung ist zeitlich begrenzt. Für die Ortskerne der Landauer Stadtdörfer ist deshalb die Erhaltungssatzung nach § 172 Baugesetzbuch das geeignete Instrument zur Erhaltung der vorhandenen Bebauungsstruktur. Mit ihr soll der städtebauliche Wert der historischen Bau- und Raumstrukturen, der Straßenfluchten, der räumlichen Platzbegrenzungen und der Einzelgebäude gesichert werden.

Für die rechtliche Wirksamkeit sowohl von Aussagen zur Grundstücksausnutzung als auch zur Fassadengestaltung, Begrünung etc. ergänzen sich also Erhaltungs- und Gestaltungssatzung als eine Art Qualitätssicherung der weiteren baulichen Entwicklung in den Stadtdörfern Landaus.

Ein Neubau [zweites Wohnhaus von links] in einem historisch gewachsenen Umfeld kann über die Erhaltungssatzung in die Reihe der Bestandsbauten bezüglich Stellung an der Grundstücksvorderkante, Höhe und Breite das Bauvolumens sowie der Ausrichtung des Daches (hier Giebelstellung) eingepasst werden.

Die Gestaltung der Fassaden oder der Dachdeckung des Neubaus richtet sich hingegen nach den Vorgaben der Gestaltungssatzung.



Regelungen in der Erhaltungssatzung (bodenrechtliche Regelungen):

- offene oder geschlossene Bauweise
- Stellung des Gebäudes im Grundstück
- Baumasse (Kubatur), Proportionen, Geschossigkeit
- Dachform und Firstrichtung
- Verhältnis Hauptgebäude zu Nebengebäuden, Vorder- und Rückgebäuden

Regelungen in der Gestaltungssatzung:

- Dach- und Fassadenmaterialien
- Dachaufbauten
- Fassadengliederung
- ortstypische Fassadendetails
- Fenster, Türen
- Einfriedungen

Begründung und Ziel der Satzung

Die historischen Ortskerne der Stadtdörfer von Landau stellen in ihrer individuellen Ausprägung, mit dem weitgehend noch gut erhaltenen Altbaubestand, jeweils einen hohen städtebaulichen Wert dar. Die Zahl der Baudenkmäler ist nicht sehr groß, aber viele der in diesen Ortsteilen vorhandenen Gebäude sind ortsbildprägend. Charakteristische Merkmale sind die Stellung der Gebäude, die Dachform sowie die Fassadengestaltung und -elemente.

Seit 1988 existierte eine Gestaltungssatzung für die Landauer Stadtdörfer, die jedoch aufgrund rechtlicher Anforderungen als Erhaltungs- und Gestaltungssatzung novelliert werden musste. Den Bürgerinnen und Bürgern wurde über mehrere öffentliche Veranstaltungen und über die Presse die Möglichkeit gegeben sich inhaltlich zu beteiligen. Denen, die sich bei diesen Öffentlichkeitsveranstaltungen beteiligt haben, war bewusst, dass die Geschlossenheit des Ortsbildes einen hohen Identifikationswert hat und dieses weiterhin zu erhalten und zu gestalten ist. Mit dieser Satzung soll Kontinuität bewirkt und sollen weitere städtebauliche und bauliche Qualitäten erschlossen werden.

Besonderes Augenmerk liegt bei der Erhaltungssatzung auf den Proportionen und der räumlichen Gestalt der Straßen und Plätze. Die Gestaltungssatzung steuert die äußere baulichen Gestaltung durch verbindliche Re-

geln. Dies nicht nur in den historischen Hauptstraßen mit den Winzerhöfen und repräsentativen öffentlichen Gebäuden, sondern auch in den Seitengassen mit den kleiner strukturierten Quartieren und den zum Ensemble gehörenden Nebengebäuden.

Wenige Baulücken bieten Platz für neue Gebäude(-teile) oder es kann notwendig werden, bestehende Bausubstanz durch neue Gebäude(-teile) zu ersetzen. Die bauliche Entwicklung soll dort so erfolgen, dass sich Sanierungen und bauliche Erweiterungen und Ergänzungen in das gewachsene historische Ortsbild einfügen und den charakteristischen Gesamtzusammenhang stärken.

Ziel dieser Satzungen ist es, das städtebauliche und baukulturelle Erbe der historischen Altorte zu schützen und zu pflegen, sowie neue städtebauliche und bauliche Qualitäten zu ermöglichen und zu entwickeln.



Der Stadtrat hat am 14.12.2021 auf Grund

§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB (neugefasst durch Bek. v. 03.11.2017 I 3634 zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 I 1728) und der §§ 24 ff der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. Seite 728)

folgende Satzung beschlossen:

Erhaltungssatzung für den historischen Ortskern von Landau Mörzheim (Erhaltungssatzung Mörzheim)

Präambel:

Ein erster Siedlungskern von Mörzheim ist schon seit dem Jahr 500 nachgewiesen, der größte Teil der Bebauung des heutigen Altorts ist aber dem 17. bis 19. Jhd. zuzuordnen. Die Grundrissstruktur ist die eines Haufendorfs. An den Straßen und Höfen Mörzheims ist deutlich das Weindorf abzulesen und an vielen Stellen strahlt das grüne, landwirtschaftliche Umfeld in den inneren Bereich des Dorfes hinein.

Der Abschnitt der Herrenstraße, der die alte Schule, die Kirche und das Rathaus mit Brunnen umfasst, bildet die Dorfmitte Mörzheims. Die Herrenstraße - sowieso schon die breiteste Straße im Dorf, weitet sich zum Brunnen hin noch auf, fast wie ein Anger, mit dem Kirchturm als Endpunkt. Die zweite Kirche steht am nördlichen Ortsrand, fast außerhalb des Dorfes.

Der historische Ortskern umfasst die Bebauung der Mörzheimer Hauptstraße, der Herrenstraße, Unterstraße und Arzheimer-Torstraße sowie der Brühl- und Haufenstraße. Genauere Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich sind der Anlage zum § 2 der Satzung zu entnehmen.

Die Ortsstraßen Mörzheims sind (außer Haufenstraße) im Vergleich zu den Straßen der

anderen Stadtdörfer Landaus verhältnismäßig breit. Aber wie viele Dörfer dieser Entstehungszeit und Region sind auch in Mörzheim die Straßen und Gassen leicht gekrümmt, wodurch sich ihre Länge optisch und räumlich in mehrere Abschnitte gliedert. Durch diese Biegungen treten die Ansichten der straßenbegrenzenden Häuser stärker ins Blickfeld, als bei einer geraden Straße, weshalb auch gestalterische Brüche in der Fassadenreihung stärker auffallen.

Die meisten Gebäude wurden ursprünglich für landwirtschaftliche Zwecke gebaut. Die mit der Nutzung der Gebäude zusammenhängenden Strukturen bzw. baulichen und gestalterischen Ausprägungen bestimmen noch heute das Ortsbild maßgeblich. Zusammen mit den Baudenkmalern bildet die Bebauung ein intaktes historisches Ensemble.

Abgesehen von wenigen Ausnahmen reihen sich entlang der Straßen im Altort, insbesondere entlang der Kirchstraße, die typischen langen, schmalen Hofreiten. Mit ihren unmittelbar an der Straßenkante stehenden, meist giebelständigen Wohnhäusern, schmalen Stall- und Nebengebäuden und einer querliegenden Scheune im mittleren oder hinteren Grundstücksbereich, bestimmen sie wesentlich das Ortsbild (Haus-/ Hofbebauung).



Mörzheim: Blick aus der Herrenstraße zur Protestantischen Kirche

Die ältesten Haupt- und Nebengebäude besitzen Krüppelwalmdächer (ca. 17. Jhd.), jüngere Anwesen wurden meist mit Satteldach errichtet. Die Hauptgebäude stehen vorwiegend giebelständig an der vorderen Grundstücksgrenze, die historische Bebauungsstruktur der Grundstücke ist meist gut erhalten und ablesbar. Bauzeitliche Gauben kommen nur selten vor. Die vorhandenen Gauben sind, in Anpassung an ihre Dächer, als Satteldach- oder Walmdachgauben ausgebildet, häufig auch als Schleppgauben. Ein wichtiges Gestaltelement in Mörzheim sind große Hoftore, insbesondere entlang der Hauptstraße, die teils mit Rundbogen, teils mit geradem Sturz und Ziegeldeckung gestaltet sind.

Die Firsthöhen der Scheunen überragen aufgrund ihres Bauvolumens häufig das Hauptgebäude, andere Nebengebäude und Anbauten sind deutlich untergeordnet. Die großen, mit roten Biberschwanzziegeln eingedeckten Dachflächen prägen den charakteristischen Gesamteindruck der Dachlandschaft in Form, Farbe und Struktur. Dies gilt nicht nur für die Sicht aus den Straßen heraus, sondern auch für den Blick aus der umgebenden Landschaft auf das Dorf.

Ortsbildprägend sind regionaltypische Materialien und Gestaltungselemente. Hierzu zählen u.a. das verputzte Mauerwerk, ein Sandsteinsockel, Fenster und Türgewände aus Sandstein sowie hölzerne Fensterläden und Türen. Horizontale Gesimse oder hervorgehobene Gebäudeecken sind ebenfalls ein häufiges Gestaltungselement in den Gassen des Altorts. Das typische Wohnhaus ist durch Sockel und Gewände horizontal gegliedert. Durch die Anordnung der Fenster übereinander (teils mit Betonung der Brüstungen) oder durch die Spiegelung an der Gebäudemittelachse bei den giebelständigen Häusern entstehen senkrechte Gliederungen. In vielen

Fällen sind auch noch Fensterläden aus Holz vorhanden, aber häufig wurden sie beim Einbau von Isolierfenstern vor 20 bis 50 Jahren durch Rollläden unter dem Sturz ersetzt. Eine große Anzahl der vorhandenen Fenster mit Stulp und Kämpfer oder Sprossen wurden vorbildlich erneuert, wie es gestalterisch zu diesem Bautypus gehört. Der regionaltypische Sandstein findet in verputzten und vereinzelt in steinsichtigen Mauerwerksbauten Verwendung. Häufig besitzen gut erhaltene Wohngebäude in Mörzheim unverputzte Sockel aus hellem Sandstein, in Bruch- oder Werksteinen.

Bei der beschriebenen historischen Bauweise wird die Fassadengliederung durch den farbigen Anstrich betont: So wird der Putz traditionell in eher hellen erdig-warm abgetönten Farben gestrichen, die Sandsteinelemente entweder im Naturton belassen oder mit Steintönen farblich abgesetzt. Holzelemente wie Fensterläden, Türen, etc. wurden traditionell dunkler lackiert oder mit den anderen Schmuckteilen farblich abgestimmt.

In Mörzheim gibt es verhältnismäßig viele Sichtfachwerkfassaden. „Neubauten“ aus der Zeit um 1900 mit Backstein-Sichtmauerwerk, aber mit einer vergleichbaren Fassadengliederung, finden sich hier wie in den anderen Landauer Stadtdörfern.

Diese Satzung dient der Erhaltung, der Pflege und der behutsamen Weiterentwicklung des zuvor erläuterten charakteristischen Erscheinungsbildes des Ortskerns von Mörzheim. Sie dient darüber hinaus dem Schutz der historisch wertvollen Gebäude mit besonderer kultureller und städtebaulicher Bedeutung und trägt dazu bei, auch zukünftigen Generationen Einblicke in lokale Bautraditionen zu ermöglichen, damit das Geschichtsbewusstsein zu fördern und die Identifikation der Bürger und Bürgerinnen mit der gebauten Umwelt zu festigen.



Mörzheimer Hauptstraße im nördlichen Teil ...



... und ein Weingut im südlichen Teil.

§ 1 Ziel und Zweck der Satzung

Ziel und Zweck der Satzung ist es, die städtebauliche Eigenart des historischen Kerns von Landau – Mörzheim aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Ortsbild, städtebauliche Gestalt und Landschaftsbild) mit seiner prägenden Gebäude- und Siedlungsstruktur zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen (§ 172 Absatz 1 Satz 1 und 3 Baugesetzbuch).

Typischer Straßengrundriss und Bauungsstruktur



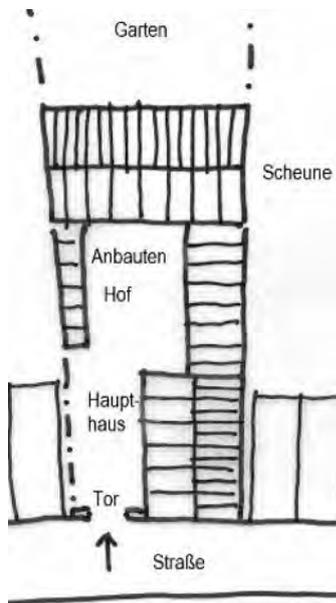
Quelle: Liegenschaftsplan der Stadt Landau, Bearbeitung Rittmannsperger Architekten

Alle baulichen Maßnahmen müssen sich bezüglich Stellung des Gebäudes, Form, Maßstab und Proportion in das historische Ortsbild einfügen.

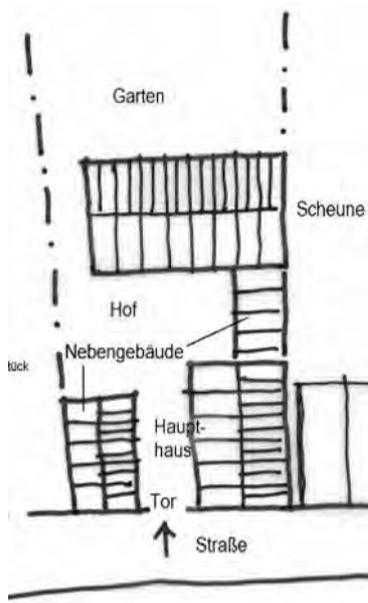
Im Geltungsbereich dieser Satzung stehen Hauptgebäude im Allgemeinen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze, Neben- und Wirtschaftsgebäude schließen sich seitlich oder im hinteren Bereich des Grundstücks an. Bezüglich der Stellung der Gebäude überwiegt die Giebelständigkeit, nur ausnahmsweise, und das meist in später Überformung, kommt auch Traufständigkeit vor.

Die bestehende, vorherrschende Bauweise, die Grundstruktur der Parzellenbebauung, die überlieferten Baufluchten und die Winkel der Gebäudestellungen des Ortskerns müssen erhalten und bei Neubebauungen berücksichtigt werden.

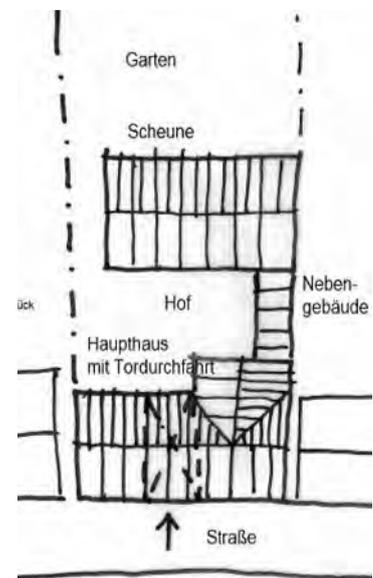
Die meisten Grundstücke im Altort sind mit einer schmalen Variante der fränkischen Hofform überbaut, mit dem Wohnhaus an der Straße, kleinen Nebengebäuden zwischen diesem und einer quer in der Grundstücksbreite stehenden Scheune.



Hofreite als schmale Variante



Hofreite als breite Variante mit einem Nebengebäude an der Straße



Überformung der breiten Variante zur Traufständigkeit

Erhaltung, Modernisierung und Sanierung von historisch wertvoller Bausubstanz hat Vorrang gegenüber dem Abriss und Neubau. Grundsätzlich gilt, soviel wie möglich Originalsubstanz zu erhalten. Das nachhaltigste Gebäude ist das, welches bereits gebaut ist: Der Erhalt der Bausubstanz erspart die sogenannte „graue Energie“, die so nicht aufgewendet werden muss für Abbruch und Neubau – auch eines verbrauchsärmeren Neubaus.



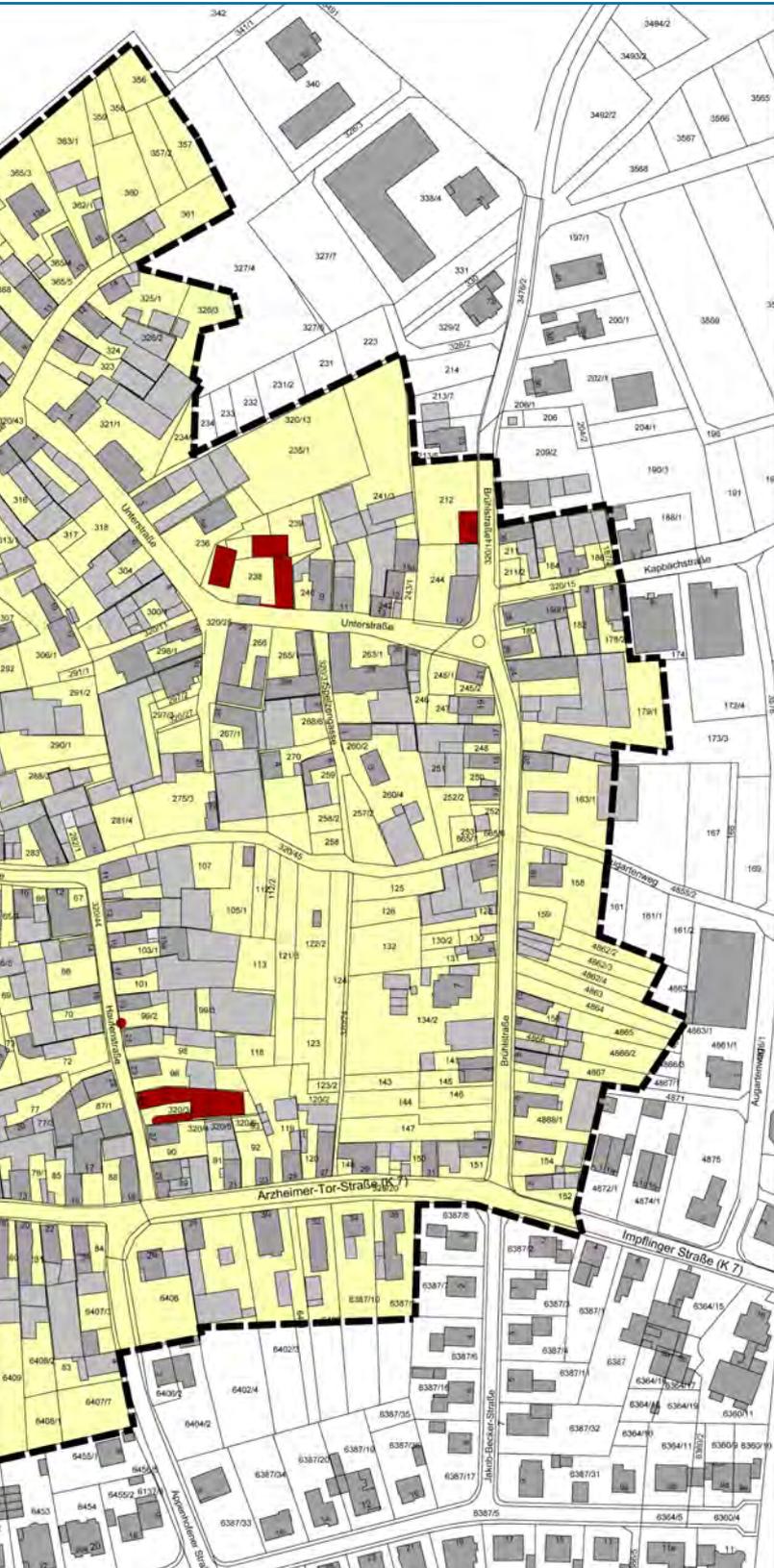
Quelle: www.imaps

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem als Anlage zur Satzung beigefügten Lageplan. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.



Hinweis: Diesen Plan finden Sie auch in höherer Auflösung ...



ANLAGE

zur Erhaltungssatzung für den historischen Ortskern von Landau Mörzheim

(Erhaltungssatzung Mörzheim)

Legende

-  Räumlicher Geltungsbereich Erhaltungssatzung Mörzheim
-  Einzeldenkmal
-  Hauptgebäude des vorderen Grundstücksbereichs
-  Haupt- u Nebengebäude des hinteren Grundstücksbereichs

Landau in der Pfalz,
Die Stadtverwaltung

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

Erhaltungssatzung Mörzheim
Bauordnungsamt

Abgrenzung des Geltungsbereichs

Planmaß
27:
1:1000

hg
CAD

Stadt Landau
Bauordnungsamt

Rittmannsperger Architekten GmbH
Bauplanung + Stadtplanung + Sanierungsbetreuung
Ludwigshöhestraße 9, 64285 Darmstadt

Telefon (06151) 9680-0, Telefax (06151) 9680-12

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung weder ververvielfältigt oder veröffentlicht werden, noch dürfen Änderungen, auch in Details, an dieser Zeichnung gemacht werden. (2.1 vom 13.6.1997, § 13 vom 7.20.1993, Umhebungsatz)

... auf der Internetseite der Stadt Landau unter Satzungen.

§ 3 Sachlicher Geltungsbereich

(1)

Die Satzung ist anzuwenden bei Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung baulicher Anlagen im räumlichen Geltungsbereich.

(2)

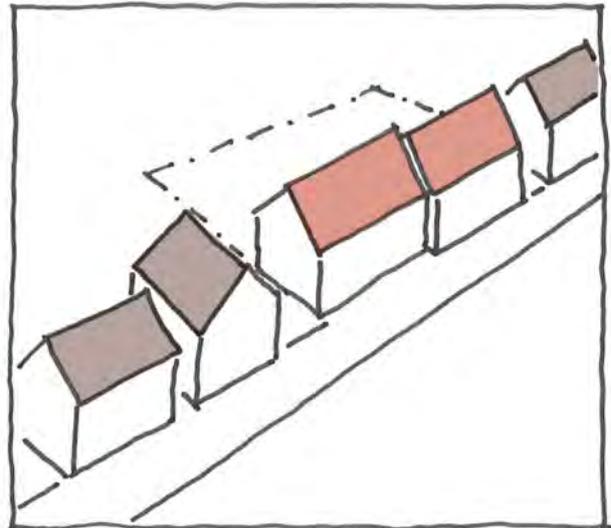
Festsetzungen in Bebauungsplänen und Regelungen anderer Rechtsvorschriften (z.B. baurechtliche, denkmalrechtliche und sonstige öffentlich-rechtliche Bestimmungen) bleiben durch diese Satzung unberührt.

Höhe und Stellung der Baukörper

Baukörper sind in der Länge, Breite und Höhe (Geschlosszahl, bzw. Gebäudehöhe, Dachform und -neigung) so auszuführen, dass sie sich in die Umgebung und das Straßenbild harmonisch einfügen. Als Vergleichsmaßstab sind durchschnittliche Trauf- und Firsthöhen der direkten Nachbargebäude (Hauptgebäude) auf derselben und der gegenüberliegenden Straßenseite heranzuziehen.

Die Anzahl der Geschosse darf die vorherrschende Geschossigkeit an der betreffenden Straße oder dem Platzraum nicht überschreiten.

Vom Maßstab der Geschosshöhen der Nachbargebäude darf bei Neubauten nur in Ausnahmefällen abgewichen werden.



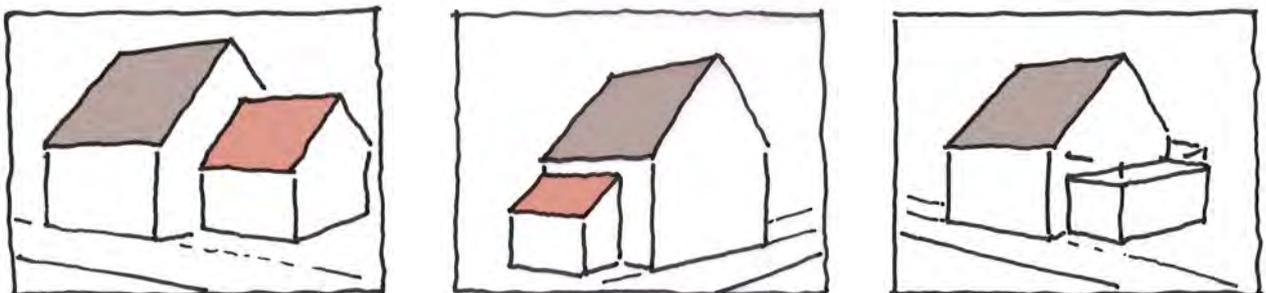
Neubauten sind als Baukörper und in ihrer Dachform an der Nachbarbebauung zu orientieren. Bei großen Grundstücken ist die neue Bebauung so zu untergliedern, dass die Baukörper an den Bestandsmaßstab angepasst erscheinen (z.B. durch einen Versatz oder eine Fuge). Soweit nicht durch die Abmessungen des zu ersetzenden Baukörpers bereits vor-

gegeben, oder in der Situation, wo die historische Parzellenstruktur nicht mehr ablesbar ist, muss diese Gliederung durch die Bildung von Fassadenabschnitten erfolgen, die sich in Breite und Tiefe am Maßstab der umgebenden Bebauung richten. Dies gilt auch für zusammenhängende Funktionseinheiten.



Proportionen des Baukörpers, Dachformen und Fassadengliederung - bei allen Unterschieden ein harmonisches Nebeneinander.

Kleinere Anbauten sind als untergeordnete Baukörper von den Umrisslinien der Hauptgebäude abzusetzen. Dies kann mit einem Dach-/ Wandversatz oder eine Fuge ausgebildet werden.



Beispiele für Anbauten: Sie sind vom Hauptbaukörper bezüglich Größe und Fassadenlinie abzusetzen.

§ 4 Genehmigungspflicht und Versagungsgründe

(1)

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Dies gilt auch, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften das Vorhaben nicht genehmigungspflichtig ist. Von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

(2)

Die Genehmigung darf bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung der Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Landau in der Pfalz, 15.12.2021

Die Stadtverwaltung

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

Unter den Schutz dieser Satzung fällt auch die Erhaltung der Altortsilhouette in der Weise, dass die Fernansichten nicht durch hochragende Bauten oder durch zu großflächige Einzelvolumen beeinträchtigt werden dürfen.



Quelle: Standbild aus dem Film der Stadt Landau zur Bürgerbeteiligung zu den Gestaltungssatzungen für die Stadtdörfer.

Die Dachlandschaft der Dörfer ist gekennzeichnet durch überwiegend steile, ca. 45-60 Grad geneigte Krüppelwalmdächer und Satteldächer auf den Hauptgebäuden. Vereinzelt sind auch Walmdächer, und Gebäude mit Mansarddächern vorhanden. Die farblich harmonische Vielfalt der Dachlandschaft ist zu erhalten. Vermieden werden sollen Flachdächer. Sie sind Fremdkörper in der gewachsenen Dachlandschaft.



Das Dach ist die „fünfte Fassade“ eines Gebäudes. Es trägt mit seiner Form, seiner Neigung und seiner Firstrichtung wesentlich zum Erscheinungsbild des jeweiligen Straßen- oder Platzraumes bei.

Der Stadtrat hat am 14.12.2021 auf Grund

§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB (neugefasst durch Bek. v. 03.11.2017 I 3634 zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 I 1728) und der §§ 24 ff der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. Seite 728)

folgende Satzung beschlossen:

Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern von Landau Mörzheim (Gestaltungssatzung Mörzheim)

Präambel

Der Text der Präambel zur Gestaltungssatzung ist identisch zu dem der Erhaltungssatzung auf Seite 10 dieser Broschüre.





§ 1 Ziel und Zweck der Satzung

Die Satzung dient dem Schutz des historisch und städtebaulich bedeutsamen Ortskerns von Landau-Mörzheim und dem Erhalt und der Wiederherstellung der historischen Ausprägung des Ortsbildes durch Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich.

Der historische Ortskern von Mörzheim stellt in seiner Gesamtanlage mit einer noch gut ablesbaren Entstehungsgeschichte und seiner signifikanten Bauweise einen besonderen städtebaulichen Wert dar. Ziel dieser Satzung ist es, dieses städtebauliche und baukulturelle Erbe zu erhalten, zu pflegen und behutsam weiterzuentwickeln.

Die Gebäude wurden für landwirtschaftliche Zwecke gebaut und ihre Strukturen und baulichen Ausprägungen entsprechen der damaligen gemeinsamen Nutzung. Sie sind deshalb ähnlich. In dieser Gleichartigkeit entsteht der besondere Charakter und Identität. Zusammen mit den Baudenkmalern bilden sie ein intaktes historisches Ensemble. Damit dieses bauliche Erbe und dessen Identität erhalten werden kann, müssen sich Umnutzungen, Umbauten, Neubauten und Modernisierungen dem traditionellen Gestaltprinzip unterordnen oder einfügen.

Damit die Lebendigkeit des Ortskerns langfristig bestehen bleibt, gilt es Leerstände zu beheben und die noch vorhandene historische Bausubstanz durch Modernisierungsmaßnahmen, heutigen Nutzungsansprüchen von Bewohnerinnen und Bewohnern, Gewerbetreibenden und Dienstleistern anzupassen. Das historische Stadtbild und seine Bausubstanz verändern sich fortwährend in meist kleinen und kleinsten Schritten. Dieser Prozess der ständigen Erneuerung soll durch verbindliche Regeln der baulichen Gestaltung gesteuert werden können. Den Bürgerinnen und Bürgern soll bewusst werden, dass das Besondere ihres Ortes nicht selbstverständlich erhalten bleibt und dass die Summierung „unbedeutender“ Änderungen zu einer schleichenden Entwertung, zu einer Entstellung oder zur Nivellierung des Ortsbildes führen kann.

Die bauliche Entwicklung soll so erfolgen, dass Sanierungen sowie bauliche Erweiterungen und Ergänzungen sich in das gewachsene historische Ortsbild einfügen und den Gesamtzusammenhang stärken.

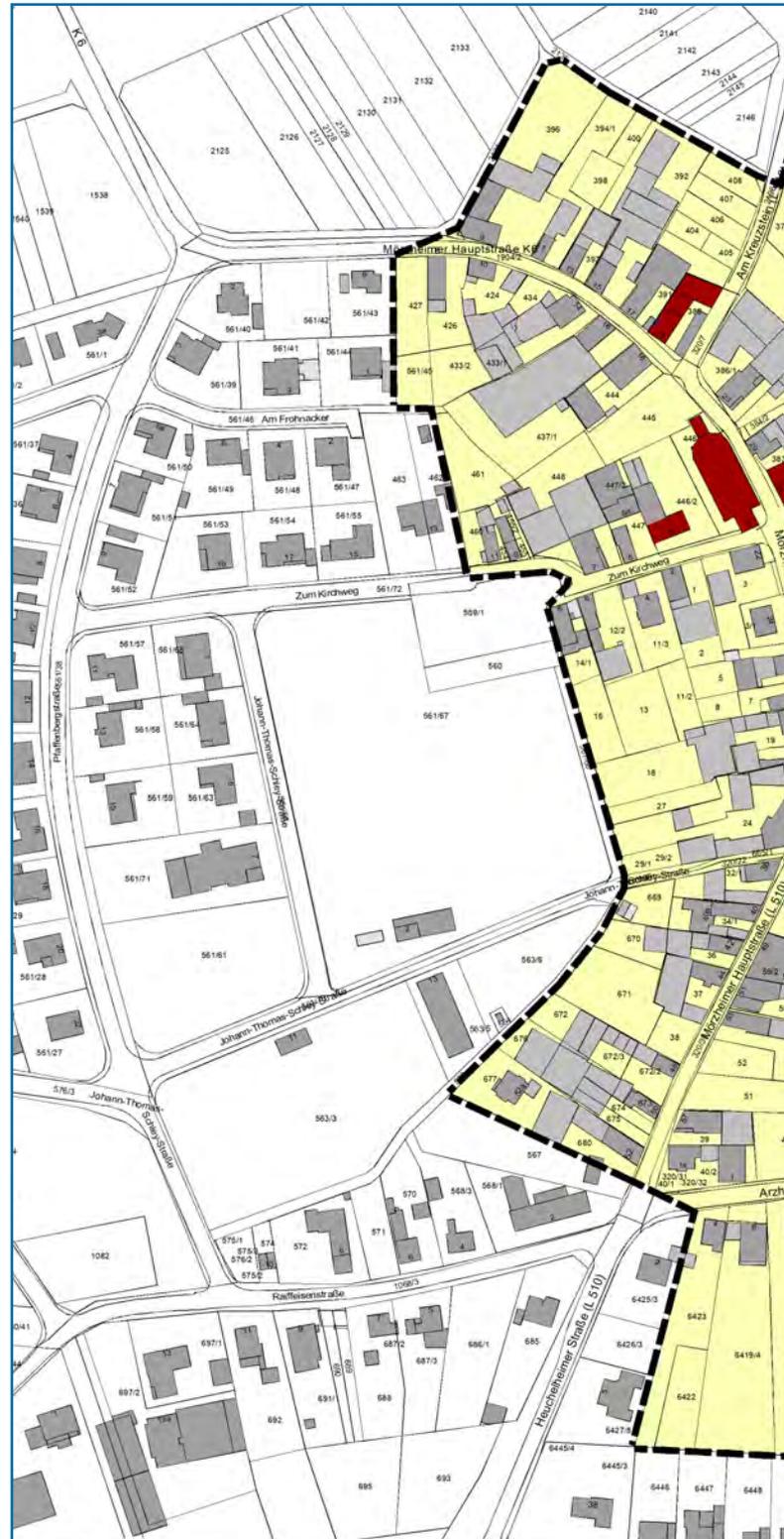


Quelle: Standbild aus dem Film der Stadt Landau zur Bürgerbeteiligung zu den Gestaltungssatzungen für die Stadtdörfer

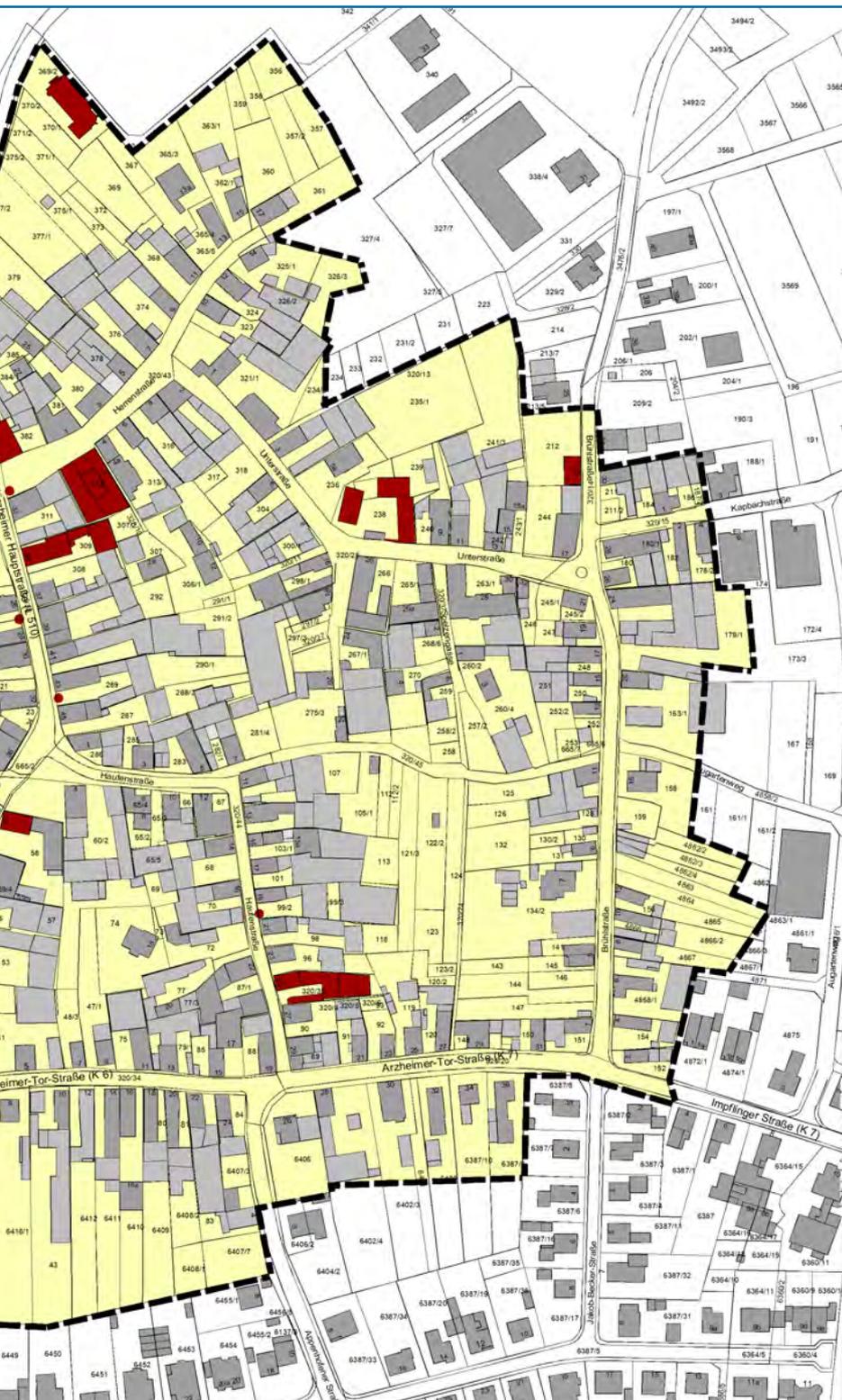


§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

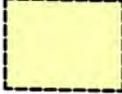
Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem als Anlage zur Satzung beigefügten Lageplan. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.



Hinweis: Diesen Plan finden Sie auch in höherer Auflösung



Anlage zur Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern von Mörzheim

 Abgrenzung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

 Einzeldenkmal

 Hauptgebäude des vorderen Grundstücksbereichs

 Haupt- u Nebengebäude des hinteren Grundstücksbereichs

Gestaltungssatzung für die Landauer Stadtdörfer

Projekt:
Abgrenzung des Geltungsbereichs
Ludwigshöhstraße 9, 64285 Darmstadt
Landau Mörzheim
Pflanz

Stadt Landau
Bürger/Antraggeber
Rittmannsperger Architekten GmbH
Bauplanung + Stadtplanung + Sanierungsbetreuung
Ludwigshöhstraße 9, 64285 Darmstadt
Telefon (06151) 9680-0, Telefax (06151) 9680-12

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung weder vervielfältigt oder verändert werden, noch dürfen Änderungen, auch in Details, an dieser Zeichnung gemacht werden (§ 1 vom 18.08.1907 + § 10 vom 7.08.1909 UrhG).

...auf der Internetseite der Stadt Landau unter Satzungen.

§ 3 Sachlicher Geltungsbereich

(1)

Die Satzung gilt für bauliche Maßnahmen, wie Modernisierungen, Instandsetzungen, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen sowie für Neubauten und bezieht sich auf die von den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus sichtbaren Maßnahmen, sowie deren Auswirkungen auf die von den öffentlichen Straßen und Platzräumen aus sichtbaren Gebäude- und Dachansichten.

(2)

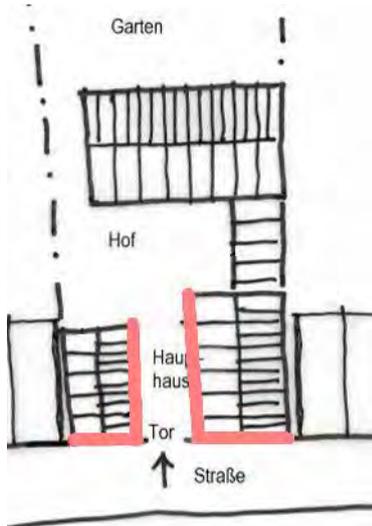
Festsetzungen in Bebauungsplänen und Regelungen anderer Rechtsvorschriften (z.B. baurechtliche, denkmalrechtliche und sonstige öffentlich-rechtliche Bestimmungen) bleiben durch diese Satzung unberührt.



Quelle: Liegenschaftsplan der Stadt Landau

Die bei allen Ähnlichkeiten doch individuellen Straßenfassaden prägen die besonderen Ortsbilder der Stadtdörfer.

Die Gebäuderückseite bzw. die hinteren Grundstücksbereiche sind gestalterisch weniger empfindlich als die Straßenfassaden oder die Fassaden des vorderen Hofbereichs. Deshalb beziehen sich ein Großteil der Gestaltungsvorschriften auf die an der Straße stehenden alten Haupt- und Nebengebäude oder Neubauten.



Rot markiert: Ortsbildprägende Fassadenbereiche: Straßen- und Hoffassaden

Auch der charakteristische, einheitliche Gesamteindruck der Dachlandschaften ist zu erhalten. Dies gilt nicht nur für die Sicht aus den Straßen heraus, sondern auch für die Fernsicht von den umliegenden Hügeln auf die Orte hinunter. Bei baulichen Maßnahmen darf die Dachlandschaft in ihrer Lebendigkeit und Geschlossenheit in Bezug auf Dachformen, maßstäblicher Gliederung, Material und Farbigkeit sowie Dachaufbauten nicht beeinträchtigt werden. Vermieden werden sollen Flachdächer. Sie sind Fremdkörper in der gewachsenen Dachstruktur im historischen Ortskern.



Quelle: Rund um Landau, Ein Bild von einer Stadt, 1.Aufl. 2016, Markus Knecht (Hrsg.), B. Kray Iversen, F. Hetzer, J. Linden

§ 4 Genehmigungspflicht

(1)

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Änderung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen durch Anstrich, Verputz oder Dacheindeckung, durch Austausch von Fenstern, Außentüren und der Bedachung einschließlich Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung sowie durch Bekleidung und Verblendungen von Wänden einer Baugenehmigung (§ 62 Absatz 2 Nummer 1 Landesbauordnung). Keiner Baugenehmigung bedürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nach § 62 Absatz 1 Nummer 2 e) Landesbauordnung; dies gilt nicht für Anlagen auf oder an Kulturdenkmälern sowie in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern.

(2)

Die Genehmigungspflicht nach anderen baurechtlichen oder öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleibt unberührt.





Bei allen geplanten Maßnahmen

- am Dach (neue Deckung, Errichtung einer Gaube etc.),
- an der Fassade (neuer Putz, frischer Anstrich, Außendämmung etc.),
- Einbau neuer Fenster, Türen oder Tore
- Um- und Neugestaltung der Fassade durch Änderung der Fenstergrößen, neue Gliederungselemente etc.

wenden Sie sich bitte an das

Baubürgerbüro
Königstraße 21
76829 Landau in der Pfalz
Telefon: 06341/13-6804
Telefon: 06341/13-6805
Fax: 06341/13-6009
e-mail: buergerbuero.stadtbauamt@landau.de

§ 5 Allgemeine Anforderungen, Klimaschutzmaßnahmen

(1)

Sämtliche Baumaßnahmen sind durch Werkstoffwahl, Form- und Farbgebung und Konstruktion so auszuführen, dass sie der Erhaltung der Eigenart des Ortsbildes sowie der Eigenart des jeweiligen Straßen- oder Platzbildes dienen.

(2)

Bei Maßnahmen im Sinne von § 3 Abs. 1 sind Bauteile von wissenschaftlicher, künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung, wie besonders gestaltete Hauseingänge (Türblätter, Türrahmen, Umrahmung und zugehörige Treppenstufen), Wappen- und Schlusssteine, Inschriften, Gewände, Figuren, Konsolen u. ä. an Ort und Stelle sichtbar zu erhalten. Diese Bauteile sind im Falle eines erforderlichen Bauantrages in den Bauunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

(3)

Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen, sollen auch im Geltungsbereich dieser Satzung möglichst weitgehend zulässig sein. Dabei sind allerdings Ausführungen zu wählen, die den Zielsetzungen dieser Satzung gerecht werden. Sofern eine Umsetzung der Klimaschutzmaßnahmen auch ohne oder mit geringerer Beeinträchtigung des Schutzzwecks dieser Satzung möglich ist, ist eine solche ortsbildverträgliche Variante zu wählen, sofern dies nicht unverhältnismäßig ist. Im Übrigen gelten die Bestimmungen zu Klimaschutzmaßnahmen in den folgenden Paragraphen.



Ortsbildprägende Details...



...von historischem und künstlerischem Wert,...



...die Beachtung verdienen.





Zurückhaltende, auf die Dachfläche abgestimmte Modulfelder



Fassadendämmung unter optischer Wiederherstellung der historischen Fenstergewände und Wiedereinbau der Klappläden



Fassadendämmung, ohne gestalterischen Bezug zum historischen Bestand

§ 6 Dächer

Der charakteristische, einheitliche Gesamteindruck der Dachlandschaft von Nußdorf im Geltungsbereich dieser Satzung ist zu erhalten.

I. Dachform und Dachausrichtung

(1)

Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Historische Walmdächer oder Mansarddächer sollen erhalten bleiben. Für Nebengebäude und Anbauten sind auch Pultdächer zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Flachdächer auf untergeordneten Nebengebäuden von maximal 25 m² Grundfläche im hinteren Grundstücksbereich.

(2)

Zulässig sind bei Hauptgebäuden Dachneigungen von 45 - 55 Grad. Ausnahmsweise zulässig sind bei Hauptgebäuden Dachneigungen zwischen 30 und 45 Grad, sofern dies zur Anpassung an die umgebende Nachbarbebauung erforderlich ist. Die Dachneigung von nach Absatz 1 Satz 2 zulässigen Pultdächern ist an den Gegebenheiten der Hauptgebäude zu orientieren, an die sie angrenzen oder an die sie sich anlehnen. Hierbei darf eine Neigung von 10 Grad nicht unterschritten werden.

(3)

Die Firstrichtung richtet sich nach der vorherrschenden Umgebungsbebauung. In der Regel sind die Dächer giebelständig zur Straße hin auszuführen. Zur Anpassung an die Bestandsbebauung ist ausnahmsweise eine traufständige Gebäudestellung zulässig.



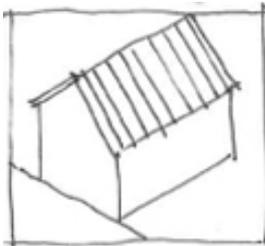
Satteldächer



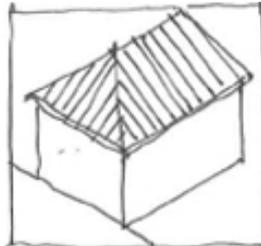
Krüppelwalmdächer



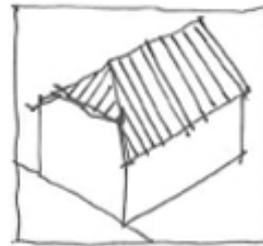
Mansarddach



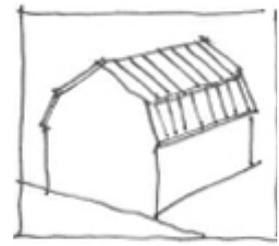
Satteldach



Walmdach



Krüppelwalmdach



Mansarddach



Walmdach

Die Dachform und Dachausrichtung sind wesentliche Merkmale des gewachsenen Ortsbildes und der regionalen Bautradition.

Bei baulichen Veränderungen und Neubauten ist die Berücksichtigung dieser Merkmale Grundvoraussetzung für den Erhalt aber auch die behutsame Weiterentwicklung der baulichen Identität des Ortes.

Die Giebelständigkeit ist zwar die ursprüngliche Stellung der Baukörper in den Dörfern, aber keineswegs die ausschließliche. In Überformungen der straßenseitigen Gebäude oder bei Neubauten des 19. Jahrhunderts dominierte in einzelnen Straßenbereichen irgendwann die Traufständigkeit. Hier gilt es deshalb heute, sich an die umgebende Bebauung anzupassen.

Hier: Godramsteiner Hauptstraße



II. Dachdeckung

(1)

Für die Dachdeckung sind nur naturrote bis rotbraune, nicht glänzende, und nicht glasierte Tonziegel zulässig. Es sind Biberschwanzziegel, kleinformatige Falzziegel d.h. Hohlfalzziegel (13-15 Stück/m²) oder Doppelmuldenfalzziegel (13-14 Stk/m²) zu verwenden. Vorhandene Naturschieferdeckungen sind zu erhalten.

(2)

Ausnahmsweise zulässig sind Schiefer- oder Blechstehfalzdeckungen für Gauben und Mansarddächer, sofern diese am Gebäude historisch nachgewiesen sind. Stehfalzdeckungen sind nur in den beiden kleinsten Scharbreiten für Dachdeckungen (43 und 53 cm) zulässig.

(3)

Ausnahmsweise zulässig sind Glasdeckungen für kleine, untergeordnete Nebendächer von maximal 20 m².

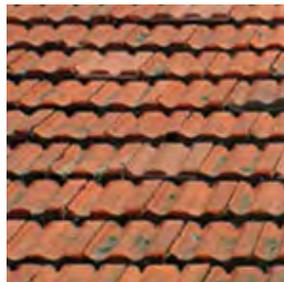


Die Dächer des alten Ortskerns sind vorwiegend mit roten Tonziegeln gedeckt. Die mit den Jahren entstandene Patina verleiht der Dachlandschaft einen belebenden Reiz und sollte möglichst erhalten werden. Bei der Neueindeckung vorhandener Gebäude lohnt es sich, die Wiederverwendung gebrauchsfähiger Ziegel zu prüfen.

Manchmal sind bei historischen Gebäuden auch Ortgänge, First, Kehlen oder auch Gauben von der Dachdeckung mit Schiefer abgesetzt. Dies hat häufig technische Gründe, führt aber zu reizvollen Akzenten, die die Dachlandschaft bereichern können.



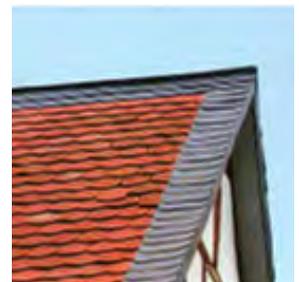
Biberschwanzziegel



Muldenfalzziegel



Schieferdeckung



Biberschwanzdeckung mit Schieferbändern an Ortgang und First

Die dem jeweiligen Gebäudetypus entsprechende charakteristische Dachgestaltung ist bei Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zu erhalten. Auch die Dachgestaltung bei Neubauten soll sich zumindest an den wesentlichen Strukturelementen der traditionellen Dachlandschaft orientieren.

III. Dachaufbauten und Dacheinbauten

(1)

Dachaufbauten und Dacheinbauten sind als Elemente des Daches in Größe, Material und Farbe an die sie umgebenden Dachflächen bzw. an die Gesamtgestaltung des Gebäudes bzw. die Umgebungsbebauung anzupassen; die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Trauflänge betragen.

(2)

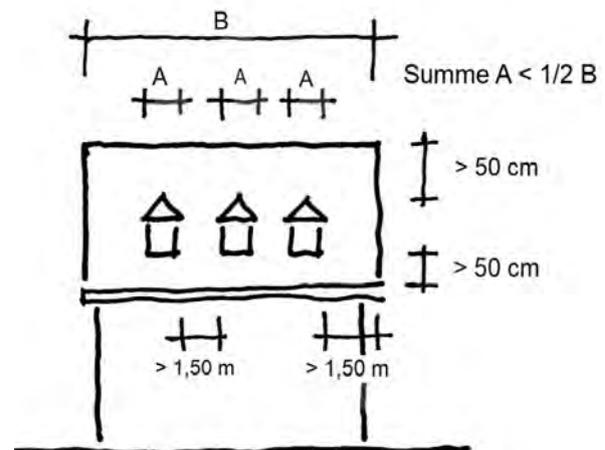
Dachgauben sind wie folgt zulässig:

- a) Zulässig sind Satteldachgauben, Schleppgauben und Walmdachgauben, wobei bei einem Gebäude nur eine Gaubenart zulässig ist. Satteldach- und Walmdachgauben sind nur zulässig, wenn ihre Dachneigung mehr als 30 Grad beträgt. Schleppgauben können flacher geneigt sein, sollen jedoch mindestens 10 Grad Dachneigung aufweisen.
- b) Die Gaubenaußenbreite darf nicht mehr als 1,40 m betragen. Ausnahmsweise zulässig sind breitere horizontal ausgerichtete Gauben mit mehr als einem hochformatigen Fensterflügel, soweit sie sich in ihrem Gesamtmaß, ihren Dachrandabständen und in der Größe und Proportion (Breite, Höhe etc.) sowie ihrer Gestaltung in die oben aufgeführten Regelungen einfügen oder soweit eine breitere Ausbildung zur Schaffung eines Rettungswegs notwendig ist.

Dachaufbauten/ Einzelgauben

Vielfach sind die Dächer im alten Ortskern mit Gauben oder Zwerchgiebeln bestückt. Die Belichtung der Dachräume erfolgte bei historischen Gebäuden in aller Regel mit Einzelgauben und stehenden Fensterformaten.

Dachgauben bei Dachgeschossausbauten oder bei Um-/ Neubauten sollen diese prägende historische Dachstruktur berücksichtigen.



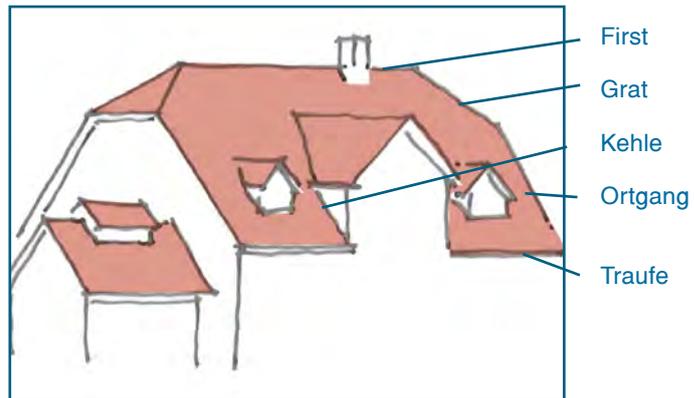
Die Elemente des Daches

Hauptgebäude

Krüppelwalmdach mit
Satteldachgauben und Zwerchhaus

Nebengebäude

Satteldach mit Dachreiter



Typische Dachgauben im alten Ortskern



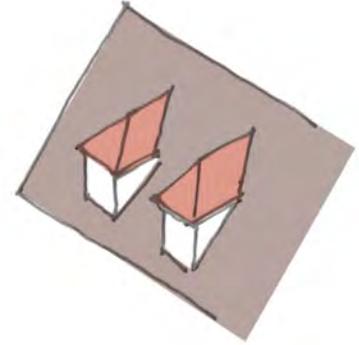
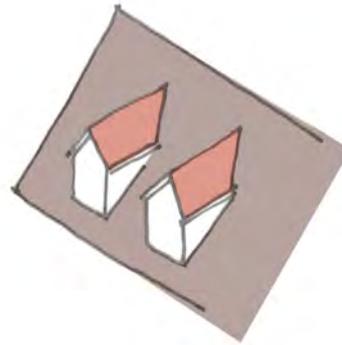
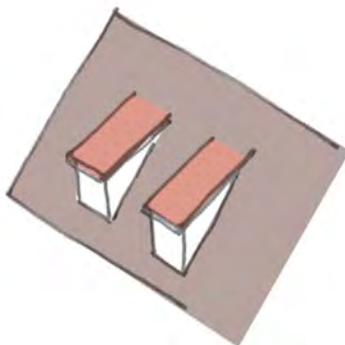
Schleppegaupe



Satteldachgaupe



Walmdachgaupe



- c) Gauben sind so anzuordnen, dass die Mittelachsen der Gaubenfronten über den Mittelachsen der darunterliegenden Fenster oder Wandscheiben der Trauffassade liegen. Die Öffnungsmaße der Gauben müssen kleiner als die der darunterliegenden Fenster sein. Der waagrechte Abstand zwischen Dachgauben sowie der Abstand der Dachgauben zum seitlichen Ortgang (einschließlich Dachüberstand), zum Grat oder zur Kehle muss mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand des Gaubendaches zum First und der Gaube zur Traufe (in Dachneigung gemessen) muss mindestens 0,5 m betragen.
- d) Die Dachüberstände von Gauben sind in Anpassung an das Hauptdach so gering wie möglich auszubilden.
- e) Die seitliche Gaubenbekleidung von Häusern aus einer Bauzeit vor 1900 muss aus Schiefer oder Holz sein, Gaubenbekleidungen neuerer Gebäude können aus Putz, Holz, Schiefer oder Stehfalzblechen (Scharbreite 43 cm) sein.
- (3)
Zwerchhäuser bzw. Zwerchgiebel müssen in der Mitte des Gebäudes liegen und ihr First muss mindestens 25 cm unter dem Hauptfirst liegen. Zulässig ist nur ein Zwerchhaus bzw. Zwerchgiebel je Trauffassade. Die Breite des Zwerchhauses bzw. Zwerchgiebels darf maximal ein Drittel der dazugehörigen Trauflänge betragen. Ausnahmsweise zulässig ist die Kombination von Zwerchhaus bzw. Zwerchgiebel mit einer zusätzlichen Gaubenform.



Anordnung der Gauben mit Bezug zur Fassade



Zwerchhaus in der Mitte des Gebäudes



Einzelgauben in harmonischer Proportion



und Verteilung auf der Hauptdachfläche



Kombination Zwerchhaus und Gaube mit gleicher Dachform



Horizontale Gaube, in dieser Breite (größer als die halbe Dachlänge) nicht zulässig.

Dachgauben dürfen das Hauptdach nicht in Größe und Form dominieren, sondern müssen sich sowohl als Einzelelement als auch in ihrer Gesamtheit in angemessenem Verhältnis dem Hauptdach unterordnen.

Dies betrifft auch Zwerchhäuser, die sich zum Hauptdach niedriger und mit Abstand zum First absetzen sollten, um die Größenhierarchie zu berücksichtigen.

(4)

Zulässig sind Dachflächenfenster nur bei Gebäuden der hinteren Grundstücksbereiche. Sie dürfen nur hochkant verwendet werden. Das Blendrahmenaußenmaß der Dachflächenfenster darf max. 0,80 m breit und 1,20 m hoch sein. Der Abstand des Dachflächenfensters zum First und zur Traufe (in Dachneigung gemessen) muss mindestens 0,5 m betragen. Ausnahmsweise zulässig ist ein größeres Dachflächenfenster, soweit es zur Schaffung eines Rettungswegs notwendig ist. Ausnahmsweise zulässig sind Dachflächenfenster bei straßenseitigen Gebäuden, soweit die Errichtung einer Gaube aus konstruktiven oder gestalterischen Gründen nicht möglich ist. Die Größenvorgaben des Satzes 2 gelten auch hier.

(5)

Ausnahmsweise zulässig sind Dacheinschnitte nur in Gebäuden der hinteren Grundstücksbereiche. Sie dürfen eine Breite von maximal 3,50 m nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,50 m zu Ortgang und First ist einzuhalten.

(6)

Solaranlagen sind auf Dächern grundsätzlich zulässig. Die Vorgaben des Denkmalrechts und anderer Vorschriften bleiben unberührt.

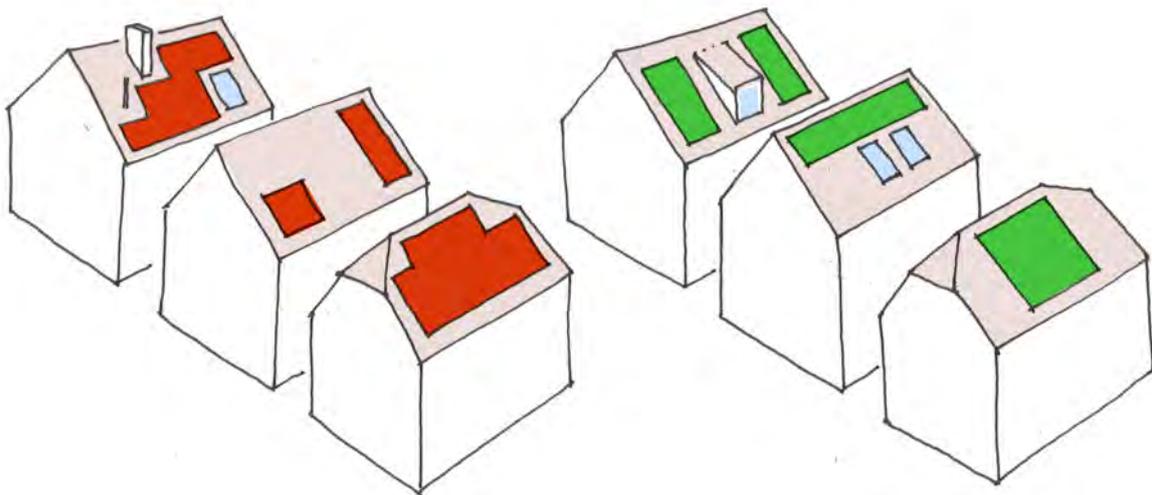


Beispiele für Dachloggien, die sich in die historische Umgebung einfügen

Abgesehen von kleinen Dachluken sind Dachflächenfenster in traditionellen Dachlandschaften nicht zu finden. Gleichwohl sind sie bei heutigen Dachausbauten kaum wegzudenken. Ihr Einbau soll sich, wenn er nicht brandschutztechnisch erforderlich ist, auf öffentlich weniger einsehbaren Dachflächen beschränken.

Größe, Form und Anordnung von Solaranlagen:

Solaranlagen sind im Rahmen der Gestaltungssatzung genehmigungsfrei. Es wird empfohlen, die optische Wirkung der Anlagen bei der Planung und Installation zu berücksichtigen.



Viele unterschiedliche Flächen und Abtrepungen der Solaranlagen führen zu einem optisch unruhigen Gesamteindruck.

Solaranlagen sollten möglichst einfach und zurückhaltend angeordnet werden, um die Wirkung des Hauptdaches möglichst wenig zu beeinträchtigen.

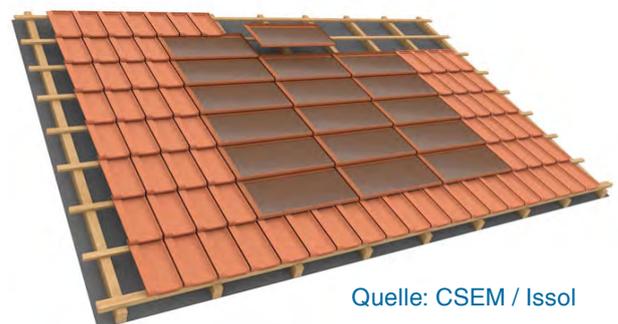


Quelle: Schweizerisches Zentrum für Elektronik und Mikrotechnik [CSEM] und Issol

Ein weiterer Schritt eine Solaranlage harmonisch in das Ortsbild einzufügen: Bei diesem Scheunendach wurde sie in Format und Farbe in die Dachdeckung integriert.



Quelle: Solar Roof Tiles von Tesla



Quelle: CSEM / Issol

IV. Dachüberstand, Traufe, Ortgang und Fallrohre

(1)

Die Ausbildung von Traufgesimsen, Dachüberständen, Firsten und Kehlen ist der ortsüblichen bzw. der historischen Bauweise eines Gebäudes anzugleichen. Ortstypisch sind ausgeprägte Traufen (ca. 30-50 cm) und knappe Ortgänge (ca. 20 cm). Die Traufe darf durch Balkone oder andere Bauteile nicht unterbrochen werden, außer für Zwerchhäuser und Zwerchgiebel.

(2)

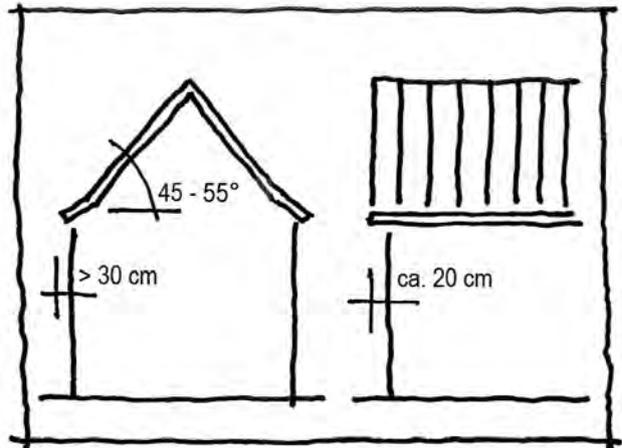
Fallrohre sind an den Fassadenecken anzuordnen.

(3)

Zulässig sind als Materialien für Dachrinnen und Fallrohre ausschließlich Zink und Kupfer.

(4)

Nicht zulässig sind Dachrinnen an Satteldach- und Walmdachgauben.





Ortgang mit Windbrett



oder mit Zahnleiste



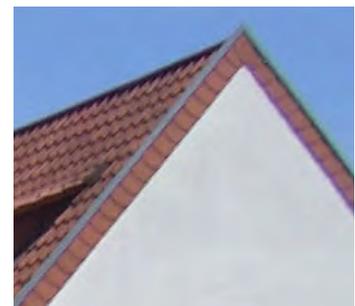
Aufwändig gestaltete Traufüberstände aus Stein



und Holz



Mehrfach profilierte Holzbekleidungen an Ortgang, Traufe und Gesims



Unzulässig: Ortgang mit Kunstschieferbekleidung

§ 7 Fassaden

Die vorhandenen Fassaden der historischen Gebäude sind bei Erneuerungs-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zu erhalten. Die Gestaltung der Fassade bei Neu- und Umbauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung muss sich in das Straßenbild einfügen.



Typische Fassaden im alten Ortskern...



...mit den Gliederungselementen Sockel, Gesimse, Eckquaderungen und Fenstergewände

I. Fassadengliederung

(1)

Vorhandene gestaltbestimmende Bauteile und Fassadenelemente (wie z.B. Fenstergewände, Traufgesimse, Klappläden) sind sichtbar zu belassen und dürfen nicht beseitigt werden.

(2)

Erdgeschoß und Obergeschoß müssen klare vertikale Achsbezüge zueinander haben. Ausnahmsweise zulässig sind versetzte Fensteröffnungen, soweit die Raumaufteilung keine Alternative zulässt oder der Fassadenentwurf sich trotzdem harmonisch in die Fassadenstruktur der Umgebungsbebauung einfügt.

(3)

Sichtbare vertikale Konstruktionselemente müssen bei Mauerwerksbau im Erdgeschoss mindestens eine Breite von 30 cm aufweisen. Stützen hinter Glas gelten nicht als gliedernde Elemente.

Die Lochfassade ist das charakteristische Gestaltungsprinzip in den historischen Ortskernen. Die Wandoberflächen sind meist verputzt. Ergänzt wird dieses Bild von sichtbarem Ziegel- und Natursteinmauerwerk, sowie Sichtfachwerk.

Ursprünglich wegen ihrer konstruktiven Funktion später dann auch aus rein gestalterischen Gründen wurden Gebäude traditionell durch Sockel und Gesimse horizontal gegliedert. In manchen Fällen nahm man auch senkrechte Gliederungen insbesondere an den Gebäudeecken als Eckquaderungen oder Ecklisenen vor. Die Fenster- und Türöffnungen wurden meist mit Gewänden gefasst, die die Wandöffnungen nicht nur gestalterisch betonen, sondern im alten Mauerwerksbau auch eine konstruktive Funktion haben.

Diese Gliederungselemente wurden seinerzeit, sofern das Budget es zuließ, aus dem regionaltypischem gelben oder roten Sandstein gemauert oder zumindest verblendet, in einfacherer Ausführung auch in Putz nachgebildet.

Diese Fassaden der denkmalgeschützten oder ortsbildprägenden historischen Gebäude geben dem Ort seine Unverwechselbarkeit und sollen bei Erneuerungs-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen erhalten werden.



Ein Vergleich zeigt: Ohne ihre Gliederungselemente wie Sockel, Gesimse, Fenster- und Türgewände wird die Fassade beliebig und reizlos. Auch bei Neubauten sollten modern interpretierte Gliederungselemente eingesetzt werden, um den Neubau in der historischen Umgebung einzufügen.



II. Fassadenmaterial und -farbe

(1)

Die sichtbaren Fassadenelemente sind in traditionellem, im Geltungsbereich der Satzung überwiegend vorkommenden Material oder solchem, das diesem in Form, Struktur und Farbe entspricht, auszuführen. Bestehende Fachwerkkonstruktionen sind bei Baumaßnahmen als solche zu erhalten und zu pflegen. Entsprechend dem vorhandenen Ortsbild sind Außenwände nur als verputztes Mauerwerk, verputzte Holzbauweise, offenes Fachwerk, offenes Backsteinmauerwerk auszubilden. Zulässig sind für Nebengebäude neben Mauerwerks- auch Holzständerkonstruktionen, verputzt, verschalt oder beplankt. Verputzte Fachwerkfassaden, die zur Bauzeit als Sichtfachwerk errichtet wurden, können im Zuge von Maßnahmen an der Fassade wieder freigelegt werden.

(2)

Zulässig sind für Hauptgebäude glatte, mineralische Außenputze mit einer Körnung von maximal 1,5 mm. Für historische Gebäude ist eine Putzkörnung von 0,3 bis 1,0 mm zu wählen. Ausnahmsweise zulässig sind andere Putzarten und Putzkörnungen, sofern sie bauzeitlich typisch und nachweisbar sind. Zulässig ist für Gebäudesockel und Fenstergewände (-faschen) auch farblich abgesetzter Putz oder Naturstein.

Die althergebrachten Materialien und Farben sollten vorrangig und stets mit jeweiligem Bezug zur bestehenden Bauweise verwendet werden.



Historische Fassaden...

Auch bei der Fassadengestaltung von Neu- und Umbauvorhaben soll Bezug zu den traditionellen Fassaden hinsichtlich ihrer Fensterverteilung, -proportion und Gliederung genommen werden, sodass sich das Neue in das alte Ortsbild fügt, ohne es nur nachzuahmen.



Ziegel



Putz



Sandstein



Fachwerk



...in verschiedenen Bauweisen und Materialien



Heutige Neu- und Umbauten, die sich in Proportion, Material und Farbe in die alte Umgebung einfügen.

(3)

Zulässig sind helle, gedeckte Farbanstriche auf den Putzfassaden mit einem Hellbezugswert HBW 30 -100 und einem Chromawert C 0 – 30 (= keine grellen Farben).

Teilanstriche für beispielsweise Faschen und Sockelzonen müssen mit den übrigen Fassadenteilen abgestimmt werden. Sandsteingewände sowie Holzfachwerk sind farblich von den übrigen Fassadenflächen abzusetzen.

(4)

Nicht zulässig sind Leitungsführungen auf der Straßen- und Hoffassade der an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Gebäude (z.B. Be- und Entlüftungen, Telefonanschlüsse).



Farbvariationen in einem Straßenzug

Die vorherrschenden Farben sind mit wenigen Ausnahmen gedeckt und hell. Die Farbwirkung beruht häufig auf einem Dreiklang:

1. Farbgrundrichtung: Die Hauptfassadenflächen geben die Richtung vor.
2. Begleitfarbton: die kleineren Flächenanteile der sekundären Bauteile wie Sockel, Gewände, Gesimse begleiten und gliedern die Hauptfarbflächen.
3. Akzentfarbton: Die in Material und Farbe vom Baukörper abgesetzten Tore, Türen und Klappläden geben häufig mit einem farbintensiveren kontrastreicherem Farbton einen Akzent. Die verhältnismäßig kleinen Flächenanteile verleihen dem Gesamtbild Lebendigkeit.



III. Fassadendämmung

Zulässig sind Dämmmaßnahmen als Beitrag zu Energieeinsparmaßnahmen, soweit gestaltbestimmende Fassadenelemente und -gliederungen nicht überdeckt werden. Die vorstehenden Regelungen zu Fassadenmaterial und -farbe finden entsprechend Anwendung.



Mit maßvollen Dämmstärken ...



...oder mit einem Wärmedämmputz können die alten Sandsteingewände und -gesimse sichtbar bleiben. Diese Vorgehensweise sollte jedoch mit bauphysikalischen Sachverstand begleitet werden.

Bei jeder Dämmmaßnahme verändern sich die Wege der Wärme und Feuchtigkeit im Bauteil. Was eigentlich zur Energieeinsparung und dem Schutz der Bausubstanz gedacht ist, kann bei unsachgemäßer Ausführung zu Problemen mit Kondenswasser und aufsteigender Feuchtigkeit führen. Daher wird gerade im Altbaubereich empfohlen eine bauphysikalische Fachberatung hinzuzuziehen.



Holzfaserdämmplatten
innen auf einer Fach-
werkwand



Dämmmaßnahme mit Fassa-
dengliederung



Gestalterisch wenig anspre-
chende Dämmmaßnahme ohne
Fassadengliederung

§ 8 Fenster

Die Fenster sind als wesentliche Elemente der Stadt- und Gebäudegestaltung entsprechend der Gebäudetypologie zu erhalten, zu sanieren und ggf. wiederherzustellen. Die Maßstäblichkeit bestehender Fassadengliederung ist zu erhalten. Bei neuen Fassaden (Neubau, Fassadenumbau) sind Fenster und Fenstertüren in der Größe an den Maßverhältnissen der Gebäude der näheren Umgebung zu orientieren und anzupassen.



Lage und Größe der Fenster sind abhängig von der Konstruktion: Durch Fachwerkstände andere Gliederungsvorgaben als im Massivbau.

Fenster bilden das wichtigste architektonische Gliederungselement einer Fassade. Ihre Größe, das Format, die Anzahl und Anordnung sowie die Detailausbildung prägen den Charakter eines Hauses und sind damit auch Zeitzeugen der jeweiligen Bauepoche.

Ob frühe, einfache Bauernhäuser, Fachwerkhäuser, barocke Winzerhöfe oder solche der Jahrhundertwende: Die Ausprägung der Fenster ist jeweils angepasst an Konstruktion, Bauzeit, Nutzung und Status des Erbauers. Allen gemeinsam ist die hochformatige Ausbildung, teils mit geradem Sturz, teils mit Bogensturz.



I. Fensterformat und -gliederung, Fenstermaterial

(1)

Jede Fensteröffnung muss ein rechteckig stehendes Format haben mit einem Seitenverhältnis von Fensterbreite zu Fensterhöhe 1:1,2 bis maximal 1:1,75. Ausnahmsweise zulässig sind bodentiefe Fenster oder Schau-fenster. Sie müssen auf die anderen Fenster der Fassade abgestimmt und entsprechend gegliedert sein. Ausnahmsweise zulässig sind unterschiedliche Fenstergrößen je Geschossebene, soweit sie gestalterisch oder funktional begründet sind und den sonstigen Vorgaben der Fassadengestaltung entsprechen.

(2)

Die Fenster sind - außer bei Fachwerk - in der Laibung von der Fassadenvorderkante mindestens 10 cm zurückzusetzen.



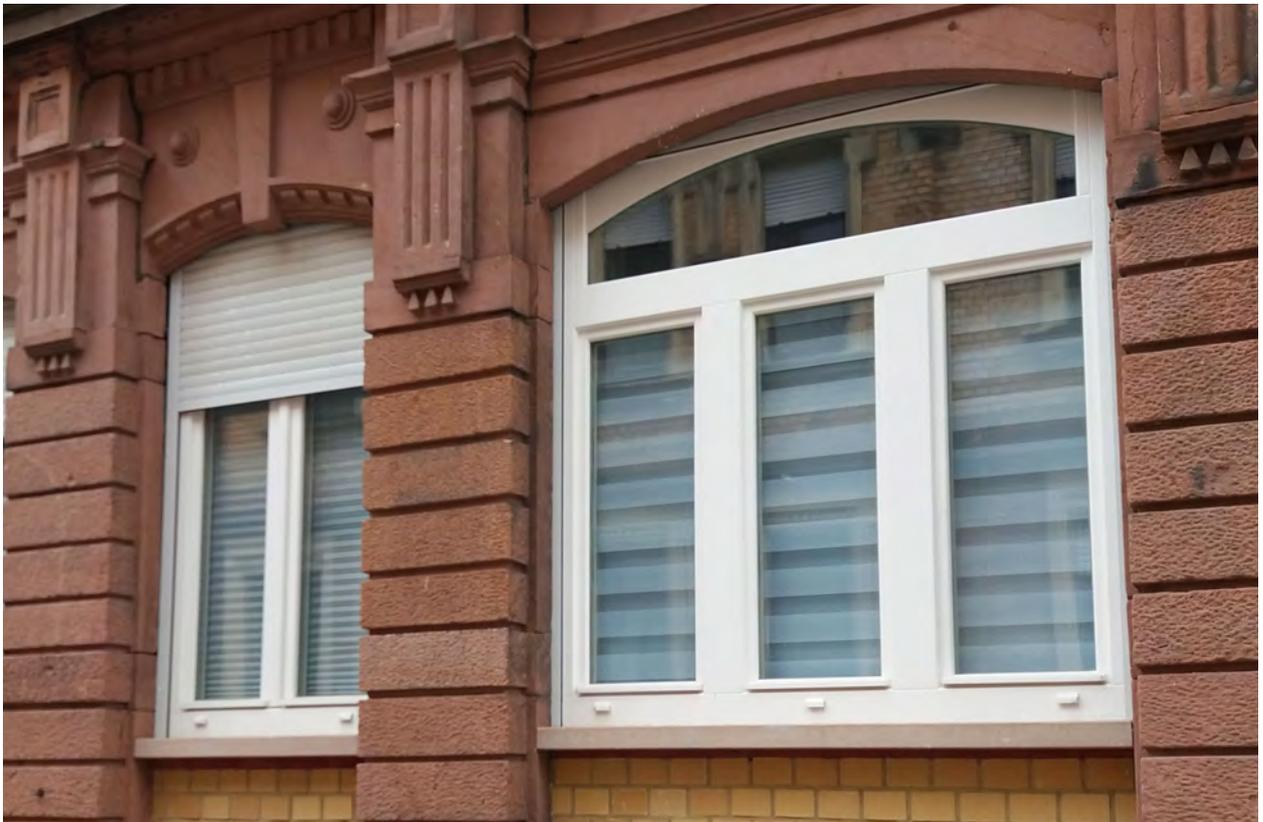
Bei Gebäuden sehr früher Bauzeit oder bei Fachwerkgeschossen über massiven Geschossen sind die Fenster des Obergeschosses häufig deutlich kleiner als im Erdgeschoss.

Typisch für Fachwerkfenster ist der Einbau der Fenster an der Vorderkante der Fassade. Ein Sandsteingewände hingegen ist gleichzeitig der Anschlag für den Fenstereinbau dahinter.





Feingliedrige Holzfenster - große Lichtöffnung

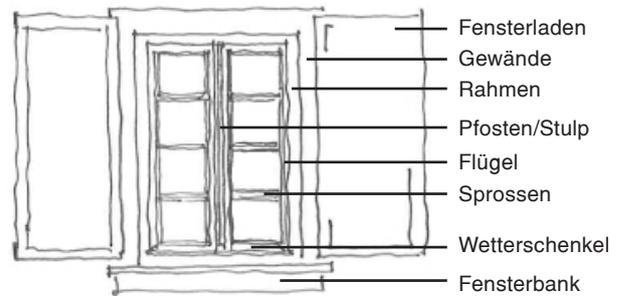


Kunststofffenster, hier mit angemessener Fensterteilung, aber viel zu breiten Profilen.

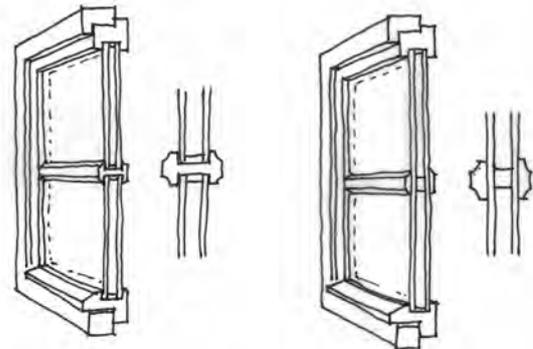
I. Fensterformat und -gliederung, Fenstermaterial

(3)
Fenster bis zu einer Breite von 1,00 m (Rahmenaußenmaß) sind in einflügliger Ausführung zulässig. Einzelfenster mit einem Rahmenaußenmaß von mehr als 1,00 m Breite sind grundsätzlich mehrflügelig auszuführen (z.B. Teilung in Drehflügel, Oberlichter). Sie sind gebäudetypisch und stadtgestalterisch angemessen durch Sprossen zu gliedern. Zulässig sind glasteilende Sprossen und aufgesetzte, sogenannte Wiener Sprossen. Nicht zulässig sind nur im Scheibenzwischenraum eingebaute Sprossen. Zulässig sind Fenster ohne Gliederung, soweit ihr Rahmenaußenmaß nicht größer als 60 cm ist.

(4)
Zulässig sind bei vor 1960 errichteten Gebäuden nur Holzfenster mit schlanken Rahmen und Flügelprofilen. Ausnahmsweise zulässig sind Fenster aus Metall, soweit diese Materialausführung für die Bauzeit und den vorhandenen Gebäudetypus charakteristisch ist.

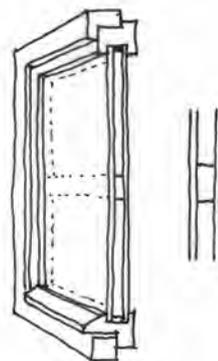


Fensterbestandteile



Glasteilende Sprosse

Wiener Sprosse

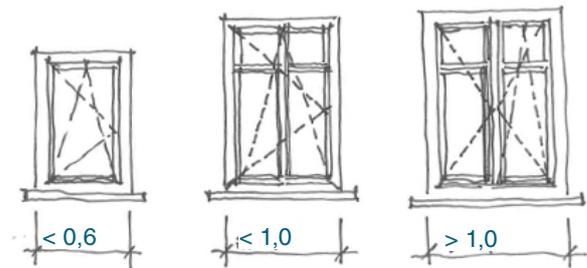


Nicht zugelassen: Sprossen zwischen Glas, sog. „Sandwich-Sprosse“ und Kunststofffenster

Mögliche Abweichungen der Fenstergestaltung: Im hinteren Grundstücksbereich gelten die gestalterischen Vorgaben nicht gleichermaßen wie an den straßenseitigen Fassaden.

Vorhandene historische Fenster sind nach Möglichkeit zu sanieren und weiter zu verwenden. Bei neuen Fenstern in historischen Gebäuden sind die überlieferten Maßstäblichkeiten und Gliederungen aufzunehmen und es ist auf möglichst schmale Holzprofile zu achten.

Fenstergliederung



2-flügeliges Fenster



3-flügeliges Fenster mit Kämpfer und Stulp



Holzfenster 2-flügelig, mit Sprossenteilung



3-flügeliges Fenster mit Kämpfer und Stulp sowie Sprossen im Oberlicht

II. Fensterläden

- (1)
Vorhandene Klappläden sind zu erhalten.
- (2)
Zulässig sind nur Klappläden aus Holz oder Metall.
- (3)
Rollläden müssen so eingebaut werden, dass sie im aufgerollten Zustand samt dem Rollladenkasten nach außen nicht sichtbar werden.
- (4)
Nicht zulässig ist der nachträgliche Rollladeneinbau in Fachwerkwänden und bei Fenstern mit Sandsteingewänden.
- (5)
Ausnahmsweise zulässig sind Schiebeläden aus Holz oder Metall mit feingliedrigen Führungsschienen oben und unten.



Fensterladen mit Lamelle



Kassettierte Läden



Glatte Ausführung



An einfachen Baukörpern wird die Bedeutung der Fensterläden für das „Gesicht“ des Gebäudes ersichtlich.



Moderne Interpretation Lamellen



Neue Schiebeläden mit glatter Brettoberfläche

Altbauten haben häufig nicht besonders große Fensteröffnungen. Die Fensterfläche durch einen Rollladenkasten weiter zu reduzieren ist für den Lichteinfall in die Räume nicht sinnvoll.



Nicht zugelassen:
nachträglicher Rollladeneinbau

§ 9 Eingänge und Einfahrten

Türen und Tore in bestehenden historischen Gebäuden sind zu erhalten, soweit im originalen Bestand vorhanden, oder nach überlieferten Vorbildern zu gestalten und mit der Architektur des Hauses in Einklang zu bringen. Treppen und Vordächer als Teil von Eingängen sind gestalterisch bezüglich Form, Materialität und Größe auf die Fassade und die Türen abzustimmen.

Hohe Tore als Grundstückszufahrt, zwischen Haupt- und Nebengebäude sind im Geltungsbereich der Satzung ein wichtiges Gestaltungselement, das als Prinzip der Erschließung erhalten und auch bei Neubauten angewendet werden soll.





I. Türen und Tore

- (1)
Historische Eingangstore als ortstypische Elemente dürfen in ihrer Form nicht verändert werden.
- (2)
Neue Türen und Tore in Bestandsbauten sollen in Größe, Form und Gewände an den historischen Vorbildern aus der Bauzeit des Bestandsbaus orientiert werden.
- (3)
Zulässig sind für Haustüren, Hof- und Garagentore an Bestandsgebäuden nur Holzkonstruktionen.
- (4)
Ausnahmsweise zulässig sind für Hof-, Garagen- und Einfriedungstore auch Metall-(gitter-)konstruktionen mit einer auf die Fassade abgestimmten Farbbeschichtung oder mit Echtholzbeplankung.
- (5)
Nicht zulässig sind für Tür- und Toranlagen Gitterkonstruktionen mit Sichtblenden oder Verkleidungen aus Kunststoff oder Anlagen mit Holzimitationen.
- (6)
Ausnahmsweise zulässig sind Holztüren mit Glaseinsätzen, sofern der Glaseinsatz maximal 1/4 der Türfläche ausmacht.





Typische alte Tore der Stadtdörfer



Moderne und gestalterisch angemessene Torlösungen



Türen in hinteren Grundstücksbereichen, die von der Straße aus nicht einsehbar sind, unterliegen nicht gleichermaßen strengen Gestaltungsvorgaben.



Qualitätvolle gebäude- und ortsbildprägende Eingangstüren



Unpassende Aluminiumtür, zu große Glasflächen

II. Treppen

- (1)
Vorhandene Eingänge und Treppenstufen in Sandstein an historischen Gebäuden sind zu erhalten.
- (2)
Zulässig sind Außentreppen aus ortstypischen Naturmaterialien oder Gusseisen. Für Neubauten sind auch Betonstufen, jedoch kein Waschbeton, und Stahltreppen zulässig.
- (3)
Nicht zulässig sind Naturstieptreppen aus glänzend poliertem Naturstein sowie mit Fliesen bekleidete Stufen.
- (4)
Treppengeländer müssen sich in Materialität und Gestaltung in die Bebauung der näheren Umgebung einfügen.

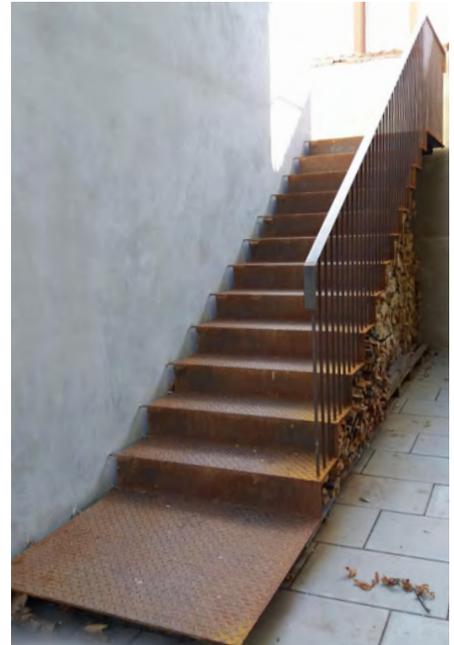


Gut gestaltete Geländer sind dem Gebäude untergeordnet und verdecken keine Gebäudeelemente





Gestalterisch angemessene Steintreppen



Abweichend zugelassen: Stahltreppe



III. Vordächer

- (1)
Vordächer dürfen gliedernde Fassadenelemente nicht überdecken. Sie sind der zu schützenden Türöffnung hinsichtlich Proportion und Größe anzupassen.
- (2)
Zulässig sind über Hauseingängen Vordächer aus Glas sowie Holz- und Stahlkonstruktionen mit einer Ziegel- oder Glasdeckung.
- (3)
Ausnahmsweise zulässig sind Vordächer mit Stehfalzblechdeckung, wenn das Material auf dem Dach oder als Gaubendeckung ebenfalls vorkommt.



Gute Gestaltungslösungen für Vordächer sind auch solche, die kaum ins Auge fallen. Hier eine abgehängte Glasfläche.



Stahlkonstruktion mit Glasdeckung



Vordächer kommen in den Landauer Stadtdörfern eher selten vor. Sie sind meist aus jüngerer Zeit dem Gebäude hinzugefügt. Und deshalb sollen sie in der Regel schlicht und zurückhaltend an den Bestand angepasst werden.



Holzkonstruktion mit Biberschwanzdeckung

§ 10 Balkone, Loggien

Balkone (einschließlich ihrer Geländer) und Loggien müssen sich in Materialität und Gestaltung in die Bebauung der näheren Umgebung einfügen.

- (1) Balkone und Loggien sind straßenseitig nicht zulässig.
- (2) An der Seitenfassade angebrachte Balkone müssen gegenüber der Straßenfassade mindestens 1,0 m zurücktreten.
- (3) Loggien sind nur bei Gebäuden der hinteren Grundstücksbereiche zulässig.
- (4) Ortsbildprägende Gestaltungselemente dürfen bei der Errichtung von Balkonen nicht verdeckt werden.



Bis auf wenige Ausnahmen sind Balkone und vor allem Loggien in den historischen Ortskernen der Landauer Stadtdörfer nicht typisch. Es sind aber verschiedene Balkone/ Terrassen u. a. auf Garagen- oder Anbaudächern entstanden. Dies soll auch in Zukunft zugunsten des Wohnwerts in den dicht bebauten Quartieren möglich sein. Bei allen nachträglich errichteten Balkonen ist zu beachten, dass ortsbildprägende Architekturelemente nicht verdeckt werden. In so einem Fall soll die Durchsicht durch die Geländer gewährleistet sein.



Dem Gebäudetyp angemessene Balkongestaltung mit filigranen Metallkonstruktionen



Nachträglich angebauter Balkon an einer Fachwerkfassade: Die Fassade wird nicht verdeckt.



Unbefriedigende Brüstungsgestaltung mit geschlossenen, glänzenden Plattenelementen. Unangemessen sind auch farbige Plattenbekleidungen oder waagerechte Verbretterung.

§ 11 Einfriedungen

(1)
Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind in Form von Mauern aus Naturstein (Sandstein) oder als verputztes Mauerwerk mit Kronenabschluss herzustellen. Kronenabschlüsse sind mit Naturwerksteinen oder Ziegelabdeckungen herzustellen.

(2)
Zulässig sind auch Holzzäune aus senkrechten Latten oder Brettern mit Zwischenräumen, vorzugsweise zwischen gemauerten Pfeilern aus Naturstein oder verputzt), aber auch zwischen Holz- oder Metallpfosten.

(3)
Tore sind in Holz oder Metall mit matten und unauffälligen Farbtönen auszuführen.



Mauern aus Bruchsteinmauerwerk sind ein typisches Element bei Einfriedungen der Grundstücke zum öffentlichen Raum in den Stadtdörfern von Landau. Der in der Region vorkommende gelbe und rötliche Sandstein prägt die Dörfer nicht nur bei den Hausfasaden mit Sockeln und Gewänden, sondern auch bei den Grundstücksmauern.



Mauern aus Natursteinen oder anderem Mauerwerk dürfen aber auch verputzt werden, nicht jedoch mit stark gemusterten Putzarten wie Rau- und Zierputzen.



Mauerkrone mit Abdecksteinen



Tor und Zaun eine Einheit: Lattenzaun



Staketenzaun



Gestalterisch unbefriedigende Lösung für den Geltungsbereich der Satzung

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Landau in der Pfalz, 15.12. 2021
Die Stadtverwaltung

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

Vollzug der Satzung:



QUELLE

Erhaltungssatzung, Gestaltungssatzung, Denkmalsbereichssatzung
Untersuchung zur Anwendung ausgewählter Satzungen in der Planungs- und Baupraxis im Land Brandenburg
Endbericht 2016
Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Verfasser

Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt
Prof. Dr.-Ing. Bernhard Weyrauch
B. Sc. Malte Arndt

Rund um Landau, Ein Bild von einer Stadt
1. Aufl. 2016, Markus Knecht (Hrsg.)
Björn Kray Iversen, Frank Hetzer, Jupp Linden

IMPRESSUM

Herausgeber

Stadt Landau in der Pfalz
Stadtbauamt
Königstraße 21
76829 Landau in der Pfalz

Redaktion

Jochen Blecher Dorfentwicklungspartner
Stadtbauamt Landau

Text und Layout

Sigrid Bormann, Ingo Rohleder
Rittmannsperger Architekten, Darmstadt

Bildnachweis

Sofern nicht anderes gekennzeichnet, sind alle Grafiken und Fotos von Rittmannsperger Architekten GmbH
Schrägluftbilder aus Geoportal Landau (Geoinfo Schrägluftbilder)

Druck

FLYERALARM GmbH - Würzburg

Landau in der Pfalz, Dezember 2021

