

Anlage 2 Anmerkungen zur Gestaltungssatzung als Ergebnis der Sitzung des Haupt- und Finanzausschuss vom 19.11.2025 und der entstandenen Änderungswünsche vom 19.11.2025

Lfd. Nr.	Seite	Anfrage von	Paragraf/T hema	Stellungnahme bzw. vorgeschlagene Vorgehensweise der Verwaltung	Ergebnis Besprechung Fraktionssitzungen und ASDW 06.11.2025/ Vorschlag weitere Vorgehensweise	Ergebnis HFA 19.11.2025
§ 3 Dächer						
7	47	CDU	§ 3 Abs. 6 Dächer	<p>Staffelgeschosse sind nur im Bereich I unzulässig. (so durch Fachabteilung in Stellungnahme vorgegeben). Dieses dient als Kompromiss zwischen Ortsbildverträglichkeit und moderner Wohnungsbauweise</p> <p>Neue Stellungnahme Architekt vom 14.11.2025 zu 7 (Staffelgeschosse) / § 3 Dächer:</p> <p>Wir stellen fest, dass über den Themenkomplex „geneigte Dächer“ und „Staffelgeschosse“ nochmals intensiv in den Fraktionen und Ausschüssen nachgedacht wurde. Wir erkennen den Wunsch, die Identität der Kernstadt/„Altstadt“ Mayens durch einen Schutz der markanten Dachlandschaft zu sichern und zu festigen. Das Ansinnen der Dachgestaltungssatzung, dieses Charakteristikum zu schützen, soll durch die in der neuen Satzung getroffenen Regelungen wirksam flankiert werden. Den Vergleich mit Nürnberg, eine ebenfalls von starken Zerstörungen und bewahrendem Wiederaufbau geprägten Altstadt, finden wir passend und hilfreich! In diesem Sinne schlagen wir folgende Änderungen vor:</p> <p>§ 3 Dächer (3) und (7)</p> <p>Bisheriger Wortlaut (Satzungsentwurf 18.09.2025):</p>	<p>CDU: Keine Befürwortung von Staffelgeschossen in den Bereichen I und II</p> <p>Abstimmung über Satzungswortlaut in HFA 19.11.2025</p>	<p>Satzungswortlaut nach Vorschlag Stellungnahme Architekturbüro vom 14.11.2025 beschlossen</p>

Erläuterungen

braun= Die Formulierung unterlag einer Änderung und wurde in den Gremien beraten

grün= Die Änderungen wurden beschlossen oder final eingearbeitet

Lfd. Nr.	Seite	Anfrage von	Paragraf/T hema	Stellungnahme bzw. vorgeschlagene Vorgehensweise der Verwaltung	Ergebnis Besprechung Fraktionssitzungen und ASDW 06.11.2025/ Vorschlag weitere Vorgehensweise	Ergebnis HFA 19.11.2025
				<p>(3) Im Bereich I sind Dächer mit Neigungen unter 38° unzulässig.</p> <p>Unser Vorschlag: (3) In den Bereichen I und II sind Dächer mit Neigungen unter 38° unzulässig.</p> <p>§ 3 Dächer (7)</p> <p>Bisheriger Wortlaut: (7) Staffelgeschosse sind im Bereich I nicht zulässig.</p> <p>Unser Vorschlag: (7) Staffelgeschosse sind <i>in den Bereichen I und II</i> nicht zulässig.</p>		
§ 4 Dachaufbauten						
8	48		§ 4 Abs. 3 Abstand von Gauben	<p>Neue Stellungnahme Architekt vom 14.11.2025 zu 8 und 9 (Breite von Dachaufbauten im Verhältnis zur Trauflänge) / § 4 Dachaufbauten:</p> <p>Wir empfehlen, es grundsätzlich bei der Regelung, dass die Gesamtbreite aller Dachaufbauten 50 % der Trauflänge nicht überschreiten darf, zu belassen. Bereits in unserer Stellungnahme vom 10.08. haben wir dies unter Bezugnahme auf die historische Dachlandschaft der Innenstadt begründet.</p>	CDU: Sollte offener gestaltet werden, damit Satteldächer nicht noch unattraktiver sind als Staffelgeschossbauten.	Satzungswortlaut nach Vorschlag Stellungnahme Architekturbüro vom 14.11.2025 beschlossen

Erläuterungen

braun= Die Formulierung unterlag einer Änderung und wurde in den Gremien beraten

grün= Die Änderungen wurden beschlossen oder final eingearbeitet

Lfd. Nr.	Seite	Anfrage von	Paragraf/T hema	Stellungnahme bzw. vorgeschlagene Vorgehensweise der Verwaltung	Ergebnis Besprechung Fraktionssitzungen und ASDW 06.11.2025/ Vorschlag weitere Vorgehensweise	Ergebnis HFA 19.11.2025
				<p>Über die Traufe hinausreichende „Fassadenverlängerungen“ in den Dachbereich sind im § 4 Dachaufbauten Absatz 4 in der Form von Zwerchhäusern ausdrücklich erlaubt. Denn Zwerchhäuser gehören zu den typischen Elementen der Altstadtarchitektur der gesamten Großregion Mittelrhein/Mosel und darüber hinaus. Dieses Gestaltungselement haben wir deshalb auch ausdrücklich zugelassen. Wichtig: Es handelt sich nur dann um ein Zwerchhaus, wenn es von einem Dachfirst gekrönt wird, der quer zur Firstrichtung des Hauptdachs des Gebäudes liegt. Wird ein Zwerchhaus mit einem Schleppdach bzw. Pultdach versehen, ist es kein Zwerchhaus, weil das ortstypische Charakteristikum des quer zur Haupt-Firstrichtung stehenden, untergeordneten Firsts nicht eingehalten ist. Es handelt sich um eine Gaube. Zwerchhäuser mit einer Abwalmung zur Straße sind zulässig, Vorbauten mit Schlepp- bzw. Pultdächern mit Traufe zur Straße hingegen nicht, weil wie erläutert der First fehlt. Dieses Detail der Regelung stellt die Einfügung von Dachaufbauten in die überlieferte Dachlandschaft sicher und ist ohne nennenswerten Mehraufwand in Planungen mühelos umzusetzen.</p> <p>Wie das nachfolgend im Bild dargestellte Beispiel aus Mayen zeigt, kommen in der Altstadt Zwerchhäuser vor, die mehr als 50 % der Grundstücksbreite einnehmen. Insofern sind wir Ihnen dankbar, dass Sie das Thema nochmals aufgegriffen haben. Wir schlagen daher vor, den Satzungstext an diesem Punkt wie folgt zu verfeinern und den Absatz 3 in zwei Absätze aufzugliedern. Den Begriff „Trauflänge“ ersetzen wir durch „Gesamtbreite der</p>		

Erläuterungen

braun= Die Formulierung unterlag einer Änderung und wurde in den Gremien beraten

grün= Die Änderungen wurden beschlossen oder final eingearbeitet

Lfd. Nr.	Seite	Anfrage von	Paragraf/T hema	Stellungnahme bzw. vorgeschlagene Vorgehensweise der Verwaltung	Ergebnis Besprechung Fraktionssitzungen und ASDW 06.11.2025/ Vorschlag weitere Vorgehensweise	Ergebnis HFA 19.11.2025
				<p>Fassade“, weil beim Zwerchhaus der Verweis auf die Traufe keinen Sinn ergibt. Die Abstandsregel von 1 m zwischen den verschiedenen Dachaufbauten sollte aber unbedingt bleiben, um die Rahmung der Aufbauten durch die verschieferete bzw. dunkle Dachfläche sicherzustellen:</p> <p>§ 4 Dachaufbauten (3) und (4)</p> <p>Bisheriger Wortlaut (Satzungsentwurf 18.09.2025): <i>(3) Die gesamte Breite aller Dachaufbauten darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m betragen.</i></p> <p>Unser Vorschlag: <i>(3) Die gesamte Breite aller Dachaufbauten darf die Hälfte der Gesamtbreite der Fassade nicht überschreiten. Abweichend davon darf die Breite von Zwerchhäusern, deren Fassaden in einer Flucht mit der Gebäudefront liegen, zwei Drittel der Gesamtbreite der Fassade nicht überschreiten.</i></p> <p>(4) Der Abstand zwischen Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m betragen.</p>		
9	49	CDU	§ 4 Abs. 7 Breite von Gauben	s. Punkt 8	CDU : Sollte offener gestaltet werden, damit Satteldächer nicht noch unattraktiver sind als Staffelgeschoss-bauten.	

Erläuterungen

braun= Die Formulierung unterlag einer Änderung und wurde in den Gremien beraten

grün= Die Änderungen wurden beschlossen oder final eingearbeitet

Lfd. Nr.	Seite	Anfrage von	Paragraf/T hema	Stellungnahme bzw. vorgeschlagene Vorgehensweise der Verwaltung	Ergebnis Besprechung Fraktionssitzungen und ASDW 06.11.2025/ Vorschlag weitere Vorgehensweise	Ergebnis HFA 19.11.2025
10	50	CDU FDP	§ 4 Abs. 8 Zulässigkeit von Dachflächenfenstern	<p>Neue Stellungnahme Architekt vom 14.11.2025</p> <p>Bereits in unserem am 19.09. der Stadt übersendeten überarbeiteten Entwurf haben wir diesen Punkt angepasst. Ich verweise dabei auch auf unsere damals in der Mail beigefügte erläuternde Stellungnahme:</p> <p><i>„Im Bereich I wurde der Ausschluss von Dachflächenfenstern beim Workshop dahingehend kritisiert, dass man befürchtete, dass Rauchabzüge nicht mehr zulässig seien. Deshalb haben wir einen Passus eingefügt, der ausdrücklich für den Brandschutz erforderliche Öffnungen zulässt. Rauchabzugsfenster sorgen zudem für eine Belichtung von Treppenräumen. Gauben sind selbstverständlich zulässig!“</i></p> <p>Den entsprechenden Passus finden Sie im Satzungsentwurf vom 18.09.2025 unter § 4 Dachaufauten (8).</p>	<p>Bisher keine explizite Rückmeldung zum Satzungswortlauf von Fraktionen erhalten</p> <p>Abstimmung über Satzungswortlaut in HFA 19.11.2025</p>	<p>Satzungswortlaut nach Vorschlag Stellungnahme Architekturbüro vom 14.11.2025 beschlossen</p>
§ 8 Kragdächer, Vordächer, Markisen						
16	61	CDU	§ 8 Abs. 4 Kragdächer , Vordächer, Markisen → Zulässigkeit von Kombinationen	<p>Neue Stellungnahme Architekt vom 14.11.2025</p> <p>An diesem Punkt würden wir auf unsere per Mail am 19.09.2025 übersendete Stellungnahme verweisen:</p> <p><i>„Nach dem Workshop ist unser Planerteam erneut durch die Innenstadt gegangen. Wir haben einige Beispiele für Kombinationen aus Markisen und Kragdächern gefunden</i></p>	<p>Sollten auch Kombinationsmöglichkeiten wie bisher möglich sein, jedoch die Markise nicht am Kragdach befestigt, sondern am / im Gebäude.</p>	<p>Satzungswortlaut nach Vorschlag Stellungnahme Architekturbüro vom 14.11.2025 beschlossen</p>

Erläuterungen

braun= Die Formulierung unterlag einer Änderung und wurde in den Gremien beraten

grün= Die Änderungen wurden beschlossen oder final eingearbeitet

Lfd. Nr.	Seite	Anfrage von	Paragraf/T hema	Stellungnahme bzw. vorgeschlagene Vorgehensweise der Verwaltung	Ergebnis Besprechung Fraktionssitzungen und ASDW 06.11.2025/ Vorschlag weitere Vorgehensweise	Ergebnis HFA 19.11.2025
				<p>und sehen uns bestätigt: Keine konnte gestalterisch überzeugen, nachfolgend einige Bilder. Daher würden wir weiterhin klar empfehlen, solche Kombinationen auszuschließen. Statt Markisen können auch Schirme für ein wertigeres und oftmals luftiger erscheinende Verschattung von Außengastronomie sorgen!“</p> <p>Wir möchten bekraftigen, dass es keine funktionale Notwendigkeit für Kombinationen aus Krag-/Vordach und Markisen gibt, da Schirme ebenso gut Verschattungs- und Wetterschutzfunktionen übernehmen können, was die nachfolgenden Bilder zeigen. Wichtig ist uns der Hinweis, dass in der Satzung Regelungen zu Bestandsschutz und Härtefällen verankert sind, was die unmittelbare Wirkung abdämpft.</p>		
§ 9 Fenster						
21	66	CDU FDP	§ 9 Abs. 8 → Farbigkeit der Fenster in Bereich II und III	<p>Neue Stellungnahme Architekt vom 14.11.2025</p> <p>In unserem Satzungsentwurf vom 18.09.2025, übersendet am 19.09.2025, haben wir wunsch- bzw. abstimmungsgemäß die Vorschrift von Holzfenstern im Bereich I herausgenommen. Bei der Farbvorgabe blieb es bei Weiß matt für alle Fenster, die keine Schaufenster sind. Hier möchte ich auf unsere Stellungnahme aus der Mail vom 19.09.2025 verweisen:</p> <p><i>„Wir sprechen uns erneut für die von uns vorgeschlagene verbindliche Fensterfarbe aus! Die Kombination aus hellen Putzflächen, dunkleren Fensterumrandungen und weißen Fensterrahmen ist "Mayener DNA", sie ist eine echte Besonderheit und verleiht der Kernstadt Identität.</i></p>	<p>Bisher keine explizite Rückmeldung zum Satzungswortlaut von Fraktionen erhalten</p> <p>Abstimmung über Satzungswortlaut in HFA 19.11.2025</p>	<p>Satzungswortlaut nach Vorschlag Stellungnahme Architekturbüro vom 14.11.2025 beschlossen</p>

Erläuterungen

braun= Die Formulierung unterlag einer Änderung und wurde in den Gremien beraten

grün= Die Änderungen wurden beschlossen oder final eingearbeitet

Lfd. Nr.	Seite	Anfrage von	Paragraf/T hema	Stellungnahme bzw. vorgeschlagene Vorgehensweise der Verwaltung	Ergebnis Besprechung Fraktionssitzungen und ASDW 06.11.2025/ Vorschlag weitere Vorgehensweise	Ergebnis HFA 19.11.2025
				<p>Ortstypische architektonische Elemente sind genau das, was ältere und neuere Gebäude miteinander in einen Bezug setzt, miteinander "sprechen" lässt. Der gemeinsame Bezugspunkt für die alten wie für die neuen Architekturen ist die gemeinsame regionale Tradition, der regionale gestalterische "Kanon". Würden wir diesen Punkt kippen, könnte das, was wir alle beabsichtigen, in Gefahr geraten: der Mayener Innenstadt zu einem harmonischeren architektonisch-gestalterischen Erscheinungsbild zu verhelfen.“</p> <p>Ergänzen möchten wir, dass die Vorgabe nur Nicht-Schaufenster betrifft. Bei einem Rundgang durch die Innenstadt kann man sich davon überzeugen, dass jetzt schon alle Nicht-Schaufenster überwiegend weiße Fensterrahmen aufweisen. Hier wird also nur ein Charakteristikum der Innenstadt festgeschrieben, um es zu sichern und so auf ein noch harmonischeres Stadtbild mit möglichst sensibel eingefügten Neubauten hinzuwirken. Wir können uns aber vorstellen, diese Regelung auf das Rund der Kernstadt zu beschränken, daher folgender Vorschlag:</p> <p>§ 9 Fenster (7)</p> <p>Bisheriger Wortlaut (Satzungsentwurf 18.09.2025): <i>(7) Fenster sind nur in ihrer historischen Form und Gestalt zulässig. Als Farbton ist Weiß matt zulässig, glänzende Oberflächen sind unzulässig.</i></p> <p>Unser Vorschlag: <i>(7) Fenster sind nur in ihrer historischen Form und Gestalt zulässig. Für die Fensterrahmen sind glänzende</i></p>		

Erläuterungen

braun= Die Formulierung unterlag einer Änderung und wurde in den Gremien beraten

grün= Die Änderungen wurden beschlossen oder final eingearbeitet

Lfd. Nr.	Seite	Anfrage von	Paragraf/T hema	Stellungnahme bzw. vorgeschlagene Vorgehensweise der Verwaltung	Ergebnis Besprechung Fraktionssitzungen und ASDW 06.11.2025/ Vorschlag weitere Vorgehensweise	Ergebnis HFA 19.11.2025
				<i>Oberflächen unzulässig. In den Bereichen I und II ist als Farbton für die Fensterrahmen ist ausschließlich Weiß matt zulässig, glänzende Oberflächen sind unzulässig.</i>		
28	69	CDU	§ 9 Abs. 16 → Umrandungen von Fenstern	<p>Gem. Satzungsentwurf Stand 18.09.2025 haben wir das Thema „Fenstereinfassung“ dahingehend gebündelt, dass wir im § 9 (15) auf den § 14 verweisen, wo dann im Absatz 4 alle Vorgaben niedergelegt sind.</p> <p>Nun soll im Satzungstext noch deutlicher werden, dass Putzfaschen nur bei einem Neuverputz, z.B. im Zuge einer Fassadensanierung mit Aufbringen einer Dämmung, herzustellen sind. Wir schlagen daher folgende Änderung des Satzungstexts vor:</p> <p>§ 14 Fassadenmaterialität (4)</p> <p>Bisheriger Wortlaut (Satzungsentwurf 18.09.2025): (4) Sämtliche Fenster- und Türöffnungen sind von der Fassade abzusetzen und zu umrahmen. <i>Ausgenommen sind Schaufensteranlagen gemäß § 9 Schaufenster. Dies kann durch Einfassungen aus ortsüblichem, nicht glänzendem dunklen Naturstein oder farblich ähnlichem Betonstein erfolgen. Alternativ können die Öffnungen mit einer gegenüber dem Hauptfarbton der Fassade dunkler abgesetzt, mindestens 0,06 m breiten farbigen Umrahmung eingefasst werden. Es sind die entsprechenden Farbtöne aus dem Mayener Farbkanon (siehe Anlagen) anzuwenden. Die Wirkung der farbigen Umrahmung ist durch eine Ausführung als eingetiefe oder hervortretende Putzfasche zu verstärken.</i></p>	<p>CDU: Die Formulierung soll verbindlich in der Satzung aufgenommen werden und nicht nur in den Erläuterungen ein Verzicht formuliert sein.</p> <p>s.u. § 14</p>	Satzungswortlaut nach Vorschlag Stellungnahme Architekturbüro vom 14.11.2025 beschlossen

Erläuterungen

braun= Die Formulierung unterlag einer Änderung und wurde in den Gremien beraten

grün= Die Änderungen wurden beschlossen oder final eingearbeitet

Lfd. Nr.	Seite	Anfrage von	Paragraf/T hema	Stellungnahme bzw. vorgeschlagene Vorgehensweise der Verwaltung	Ergebnis Besprechung Fraktionssitzungen und ASDW 06.11.2025/ Vorschlag weitere Vorgehensweise	Ergebnis HFA 19.11.2025
				<p>Unser Vorschlag:</p> <p>(4) Sämtliche Fenster- und Türöffnungen sind von der Fassade abzusetzen und zu umrahmen. Ausgenommen sind Schaufensteranlagen gemäß § 9 Schaufenster. Dies kann durch Einfassungen aus ortsüblichem, nicht glänzendem dunklen Naturstein oder farblich ähnlichem Betonstein erfolgen. Alternativ können die Öffnungen mit einer gegenüber dem Hauptfarbton der Fassade dunkler abgesetzt, mindestens 0,06 m breiten farbigen Umrahmung eingefasst werden. Es sind die entsprechenden Farbtöne aus dem Mayener Farbkanon (siehe Anlagen) anzuwenden. Bei Neuverputz der Fassade, beispielsweise im Zuge einer energetischen Sanierung, ist die Wirkung der farbigen Umrahmung ist durch eine Ausführung als eingetiefe oder hervortretende Putzfasche zu verstärken.</p>		
		§ 12 Abs. 4 Türen Material von Türen		<p>Neue Stellungnahme von Architekt vom 26.11.2025</p> <p>Wir danken für den übermittelten Hinweis! Wie gewünscht, haben wir den Text so angepasst, dass Holz- und Metalltüren zulässig sind. Den Vorschlag „Soll-Vorschrift“ würden wir umsetzen, indem wir im beiliegenden Erläuterungs- und Begründungstext die Verwendung von Holz empfehlen. Beim Verbot von Kunststofftüren würden wir bleiben, weil sonst in 90 % der Fälle weiße, i.d.R. wenig wertig wirkende Kunststofftüren eingebaut werden, die in den vergangenen Jahren dem Erscheinungsbild der Innenstadt erkennbar nicht gut getan haben („Weiße Kunststoff-Schwemme“).</p>	<p>CDU: Keine Einschränkung auf Holz für Türen, auch in den Bereichen I und II als „Soll“-Vorschrift formulieren</p> <p>Abstimmung über Satzungswortlaut in HFA 19.11.2025</p>	<p><u>Änderungswunsch von CDU aus HFA:</u></p> <p>Die ausschließliche Nutzung von Holz in den Zonen I und II sollte u.E. geöffnet werden für alternative Materialien und die Formulierung von "Ist" in "Soll" geändert werden. Hier könnte als Kompromisslösung eine Holzoptik als Bedingung für die Nutzung alternativer Materialien eingefügt</p>

Erläuterungen

braun= Die Formulierung unterlag einer Änderung und wurde in den Gremien beraten

grün= Die Änderungen wurden beschlossen oder final eingearbeitet

Lfd. Nr.	Seite	Anfrage von	Paragraf/T thema	Stellungnahme bzw. vorgeschlagene Vorgehensweise der Verwaltung	Ergebnis Besprechung Fraktionssitzungen und ASDW 06.11.2025/ Vorschlag weitere Vorgehensweise	Ergebnis HFA 19.11.2025
				<p>Stellt man einen ehrlichen Kostenvergleich an, können Kunststofftüren auch meist nicht mit Metalloder Holztüren mithalten, weil sie erstens schneller verschließen und zweitens - anders als Holztüren – häufig nicht gepflegt und repariert werden, sondern irgendwann einfach auf dem Müll landen (leider häufig ein Wegwerfprodukt, wenig nachhaltig!). Uns ist bewusst, dass es mittlerweile sehr hochwertige Kunststoffprodukte gibt, aber die Satzung soll ja ein möglichst einfach zu gebrauchendes Werkzeug sein, um „schwarze Schafe“ zu einer Beachtung jenes Regelwerks zu bringen, das sich das Gemeinwesen mit der Satzung gegeben hat. I.d.R. hat man leider die Probleme mit den Billigprodukten aus Kunststoff, dazu braucht die Verwaltung eine möglichst klare Handhabung.</p> <p>Zusätzlich hat die Verwaltung mit der Satzung auch die Möglichkeit, über eine Einzelfallzulassung abweichende Lösungen zu genehmigen, sofern sie von der Wertigkeit, Nachhaltigkeit und ansprechenden Wirkung überzeugt ist. Daher unser Vorschlag:</p> <p>§ 12 Türen (4)</p> <p>Bisheriger Wortlaut (Satzungsentwurf 18.09.2025):</p> <p>(4) In den Bereichen I und II sind Eingangstüranlagen aus Holz herzustellen. Türen in Schaufensteranlagen und gestalterisch in Schaufensteranlagen eingebundene Türen sind aus Holz oder Metall zulässig. Türen aus Kunststoff sind in den Bereichen I, II und III unzulässig.</p> <p>Unser Vorschlag:</p>		<p>werden. Hierbei sollte die Formulierung jedoch so gewählt sein, dass es nicht billig bei einer Realisierung aussieht.</p> <p>Satzungswortlaut wurde in der finalen Fassung der Satzung (Stand 26.11.2025) entsprechend geändert (siehe Stellungnahme Architekt vom 26.11.2025)</p>

Erläuterungen

braun= Die Formulierung unterlag einer Änderung und wurde in den Gremien beraten

grün= Die Änderungen wurden beschlossen oder final eingearbeitet

Lfd. Nr.	Seite	Anfrage von	Paragraf/T hema	Stellungnahme bzw. vorgeschlagene Vorgehensweise der Verwaltung	Ergebnis Besprechung Fraktionssitzungen und ASDW 06.11.2025/ Vorschlag weitere Vorgehensweise	Ergebnis HFA 19.11.2025
				(4) <i>In den Bereichen I und II sind Eingangstüranlagen, aus Holz herzustellen. Türen in Schaufensteranlagen und gestalterisch in Schaufensteranlagen eingebundene Türen sind aus Holz oder Metall zulässig. Türen aus Kunststoff sind in den Bereichen I, II und III unzulässig.</i>		
38	78	CDU	§ 13 Abs. 2 → Herstell ung von kleinteil iger Parzellie rung in der Gestalt ung	<p>Erste Änderung aufgrund von Rückmeldung nach ASDW vom 6.11.2025</p> <p>Bei der Neubebauung von Grundstücken soll – wo immer möglich – die überlieferte Parzellierung zugrunde gelegt werden. Werden Parzellen zusammengefasst oder sehr große Parzellen (z.B. früherer Fabriken, Kaufhäuser oder Einkaufszentren) neu bebaut, soll sich die neue Bebauung in ihrer „Korngröße“ in den Kontext der historischen Kernstadt einfügen. Um das sicherzustellen, sollten im Bereich I stehende Fassadenformate eingehalten werden, d.h. die Breite eines Fassadenabschnitts sollte seine Höhe nicht überschreiten. Wir halten hier daher 10 m als Breiten-Obergrenze für angemessen. In den äußeren Innenstadtbereichen II und III können auch liegende Formate zugelassen werden, deshalb eine Breiten-Obergrenze von 16 m adäquat. Daher unser Vorschlag:</p> <p>§ 13 Fassade (3) und (4)</p> <p>Bisheriger Wortlaut (Satzungsentwurf 18.09.2025): (3) Bei Neubebauungen auf größeren Parzellen ist die Fassade in einzelne Fassadenabschnitte zu gliedern.</p>	<p>CDU: Die Formulierung bitte prüfen und entsprechend anpassen, damit der ursprüngliche von der CDU geäußerte Vorschlag eindeutig wird.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Satzungswortlaut wurde aufgrund Änderungswunsch vom ASDW 6.11.2025 geändert. 2. <u>Änderungswunsch von CDU in HFA :</u> Die Argumentation der Architektin und der Architekten ist nachvollziehbar, insbesondere die Optik der stehenden Fassaden. Jedoch gibt es auch heute bereits historische Fassadenlängen von mehr als 10 m, die

Erläuterungen

braun= Die Formulierung unterlag einer Änderung und wurde in den Gremien beraten

grün= Die Änderungen wurden beschlossen oder final eingearbeitet

Lfd. Nr.	Seite	Anfrage von	Paragraf/T hema	Stellungnahme bzw. vorgeschlagene Vorgehensweise der Verwaltung	Ergebnis Besprechung Fraktionssitzungen und ASDW 06.11.2025/ Vorschlag weitere Vorgehensweise	Ergebnis HFA 19.11.2025
				<p>Fassadenabschnitte dürfen eine Breite von maximal 16 Metern nicht überschreiten.</p> <p>(4) Bei Neubebauungen auf zusammengefassten Parzellen sind die Fassaden in einzelne Fassadenabschnitte zu gliedern, die die ursprüngliche Parzellierung abbilden. Sofern die Breite mehrerer zusammengefasster Parzellen insgesamt 8 Meter nicht übersteigt, ist die Ausbildung eines einzigen Fassadenabschnitts zulässig.</p> <p>Unser Vorschlag:</p> <p>(3) Bei Neubebauungen auf größeren und auf zusammengefassten Parzellen ist die Fassade in einzelne Fassadenabschnitte zu gliedern. Fassadenabschnitte dürfen im Bereich I eine Breite von maximal 10 Metern und in den Bereichen II und III eine Breite von 16 Metern nicht überschreiten.</p> <p>(4) Bei Neubebauungen auf zusammengefassten Parzellen sind die Fassaden in einzelne Fassadenabschnitte zu gliedern, die die ursprüngliche Parzellierung abbilden. Sofern die Breite mehrerer zusammengefasster Parzellen insgesamt 8 Meter nicht übersteigt, ist die Ausbildung eines einzigen Fassadenabschnitts zulässig.</p> <p>Neue Stellungnahme und Änderung auf Grundlage Änderungswunsch aus HFA 19.11.2025:</p>		<p>jedoch aufgrund der Höhe der Gebäude optisch gut aussahen und stehende Fassaden waren. Hier wäre eine Öffnung sinnvoll, dass bis zu einer Breite von xxx m auch noch eine einzelne Fassade zulässig ist, wenn der Charakter der stehenden Fassade gewährleistet ist.</p> <p>3. Satzungswortlaut wurde in der finalen Fassung der Satzung (Stand 26.11.2025) entsprechend geändert (siehe Stellungnahme Architekt vom 26.11.2025)</p>

Erläuterungen

braun= Die Formulierung unterlag einer Änderung und wurde in den Gremien beraten

grün= Die Änderungen wurden beschlossen oder final eingearbeitet

Lfd. Nr.	Seite	Anfrage von	Paragraf/T hema	Stellungnahme bzw. vorgeschlagene Vorgehensweise der Verwaltung	Ergebnis Besprechung Fraktionssitzungen und ASDW 06.11.2025/ Vorschlag weitere Vorgehensweise	Ergebnis HFA 19.11.2025
				<p>Wir danken für den konkreten Hinweis mit Bezug auf das Wohn- und Geschäftshaus Marktplatz 11.</p> <p>Erst einmal möchten wir die Sorge, dass zu strenge Regeln vorgesehen waren, deutlich nehmen.</p> <p>Dazu verweisen wir auf § 13 Absatz 2:</p> <p><i>(2) Bei einer Neubebauung von Grundstücken bzw. Umgestaltung bestehender Bebauung ist von der ursprünglichen Parzellierung auszugehen.</i></p> <p>Mit dieser Formulierung tragen wir dem Umstand Rechnung, dass es auch in der Geschichte der Altstadt immer schon durchaus unterschiedliche Parzellengrößen gegeben hat. Keinesfalls soll eine einheitliche Parzellengröße das Ziel sein, sondern es soll – innerhalb des Rahmens – durchaus ein „Chancieren“ und ein Wechselspiel unterschiedlicher Fassadenbreiten geben.</p> <p>Unharmonisch und problematisch wird es nur, wenn die Unterschiede in der Körnung der Baukörper zu groß werden, wenn also sehr schmale an überbreite, einen Straßenzug beherrschende Fassaden grenzen und es keine „Obergrenzen“ gibt. Rathäuser, Markthallen, Verwaltungsbauten und Kirchen sind hier ausgenommen, weil sie – traditionell – als öffentliche Bauten eine besondere Bedeutung für Stadt und Bürgerschaft besitzen und somit auch mehr Platz beanspruchen durften und dürfen.</p> <p>Gerade am Marktplatz als der „guten Stube“ der Stadt kann eine relativ kleinteilige Parzellierung ein wirkungsvolles Symbol sein, dass das Gemeinwesen von vielen Akteuren getragen und gestaltet wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> – den Eigentümer:innen der Häuser, die ihren Gebäuden würdige Fassaden zum öffentlichen 		

Erläuterungen

braun= Die Formulierung unterlag einer Änderung und wurde in den Gremien beraten

grün= Die Änderungen wurden beschlossen oder final eingearbeitet

Lfd. Nr.	Seite	Anfrage von	Paragraf/T hema	Stellungnahme bzw. vorgeschlagene Vorgehensweise der Verwaltung	Ergebnis Besprechung Fraktionssitzungen und ASDW 06.11.2025/ Vorschlag weitere Vorgehensweise	Ergebnis HFA 19.11.2025
				<p>Raum geben. Mit der Instandhaltung ihrer Bauten stiften die Eigentümer einen Mehrwert für die ganze Stadt!</p> <ul style="list-style-type: none"> – den Geschäftsinhaber:innen, die den Platz mit Leben füllen; – den Markthändler:innen, die die Platzfläche einer sinnvollen Nutzung zuführen und an seinen ursprünglichen Zweck erinnern – das Rathaus, das „Zier“ und Repräsentationsort des Gemeinwesens sein soll <p>Solche Plätze leben also vom Zusammenspiel und der Balance unterschiedlicher Akteure. Da kann man es schon problematisch finden, dass ein so großer Teil der nordwestlichen Platzeinfassung von nur einem Baukörper (Küster) beherrscht wird, der viel mehr Raum einnimmt als das Rathaus! Um das zukünftig einzudämmen, hatten wir den Absatz eingefügt:</p> <p><i>(3) Bei Neubebauungen auf größeren und auf zusammengefassten Parzellen ist die Fassade in einzelne Fassadenabschnitte zu gliedern. Fassadenabschnitte dürfen im Bereich I eine Breite von 10 Metern und in den Bereichen II und III eine Breite von 16 Metern nicht überschreiten.</i></p> <p>Wir haben abgewogen, welche Fassadenbreiten in der Kernzone (Bereich I) der Altstadt angemessen sein können, um zwischen der Maßgabe der respektvollen Kleinteiligkeit einerseits und der ausreichenden Flexibilität aufgrund überlieferte Grundstücksgrößen andererseits einen Ausgleich herzustellen. Eine Breitenbegrenzung von 12 m für einzelne Fassadenabschnitte halten wir</p>		

Erläuterungen

braun= Die Formulierung unterlag einer Änderung und wurde in den Gremien beraten

grün= Die Änderungen wurden beschlossen oder final eingearbeitet

Lfd. Nr.	Seite	Anfrage von	Paragraf/T hema	Stellungnahme bzw. vorgeschlagene Vorgehensweise der Verwaltung	Ergebnis Besprechung Fraktionssitzungen und ASDW 06.11.2025/ Vorschlag weitere Vorgehensweise	Ergebnis HFA 19.11.2025
				<p>für für den Bereich I für angemessen. Daher unser Vorschlag:</p> <p>§ 13 Fassade (3) und (4)</p> <p>Bisheriger Wortlaut (Satzungsentwurf 18.09.2025):</p> <p>(3) Bei Neubebauungen auf größeren Parzellen ist die Fassade in einzelne Fassadenabschnitte zu gliedern. Fassadenabschnitte dürfen eine Breite von maximal 16 Metern nicht überschreiten.</p> <p>(4) Bei Neubebauungen auf zusammengefassten Parzellen sind die Fassaden in einzelne Fassadenabschnitte zu gliedern, die die ursprüngliche Parzellierung abbilden. Sofern die Breite mehrerer zusammengefasster Parzellen insgesamt 8 Meter nicht übersteigt, ist die Ausbildung eines einzigen Fassadenabschnitts zulässig.</p> <p>Unser Vorschlag:</p> <p>(3) Bei Neubebauungen auf größeren und auf zusammengefassten Parzellen ist die Fassade in einzelne Fassadenabschnitte zu gliedern. Fassadenabschnitte dürfen im Bereich I eine Breite von maximal 12 Metern und in den Bereichen II und III eine Breite von 16 Metern nicht überschreiten.</p> <p>(4) Bei Neubebauungen auf zusammengefassten Parzellen sind die Fassaden in einzelne Fassadenabschnitte zu gliedern, die die ursprüngliche Parzellierung abbilden. Sofern die Breite mehrerer zusammengefasster Parzellen insgesamt 8 Meter nicht übersteigt, ist die Ausbildung eines einzigen Fassadenabschnitts zulässig.</p>		

Erläuterungen

braun= Die Formulierung unterlag einer Änderung und wurde in den Gremien beraten

grün= Die Änderungen wurden beschlossen oder final eingearbeitet

Lfd. Nr.	Seite	Anfrage von	Paragraf/T hema	Stellungnahme bzw. vorgeschlagene Vorgehensweise der Verwaltung	Ergebnis Besprechung Fraktionssitzungen und ASDW 06.11.2025/ Vorschlag weitere Vorgehensweise	Ergebnis HFA 19.11.2025
<u>§ 14 Fassadenmaterialität</u>						
41	82	CDU	§ 14 Abs. 4 → Farbliche Absetzung von Umrandungen	Putzfaschen nicht im Rahmen von Fassadenrenovierungen (Neuanstrich). Dann lediglich farbliche Absetzung.		Satzungswortlaut nach Vorschlag Stellungnahme Architekturbüro vom 14.11.2025 beschlossen
	86	CDU		<p>Neue Stellungnahme Architekt vom 14.11.2025</p> <p>Hier besteht der Wunsch, die Höhenbegrenzung von Einfriedungen von 1,20 m auf 1,60 m zu erhöhen. Dies umsetzend, schlagen wir folgende Änderung des Satzungstextes vor:</p> <p>§ 16 Einfriedungen (2) und (3)</p> <p>Bisheriger Wortlaut (Satzungsentwurf 18.09.2025): <i>(2) Die Einfriedungen sind in Gestalt von Mauern, Metallzäunen mit einer zurückhaltenden Struktur (vertikal angeordnete Stäbe) oder Hecken auszuführen. Doppelstabmattenzäune sowie Sichtschutzblenden (z.B. als Sichtschutzstreifen aus PVC) sind unzulässig. Senkrechte Holzlattenzäune sind nur zulässig, sofern dies im angrenzenden Straßenbild vorkommt. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.</i></p> <p><i>(3) Öffnungen in Einfriedungen sind mit Toranlagen zu versehen. Diese sind als Metalltore mit einer zurückhaltenden Struktur (Senkrechtheilung) auszuführen.</i></p>	<p>Satzung wie folgt ändern: Höhe von mindestens 1,60 m zulassen.</p> <p>Es handelt sich in der Innenstadt nicht um Blumenbeete oder Vorgärten sondern i.d. Regel um Hofbegrenzungen, so dass 1,20 m zu niedrig sind und leicht Übersprünge werden können und der Hofraum geschützt wird.</p>	Satzungswortlaut nach Vorschlag Stellungnahme Architekturbüro vom 14.11.2025 beschlossen

Erläuterungen

braun= Die Formulierung unterlag einer Änderung und wurde in den Gremien beraten

grün= Die Änderungen wurden beschlossen oder final eingearbeitet

Lfd. Nr.	Seite	Anfrage von	Paragraf/T hema	Stellungnahme bzw. vorgeschlagene Vorgehensweise der Verwaltung	Ergebnis Besprechung Fraktionssitzungen und ASDW 06.11.2025/ Vorschlag weitere Vorgehensweise	Ergebnis HFA 19.11.2025
				<p>Bei Holzlattenzäune sind auch Tore aus senkrechten Hölzern zulässig. Toranlagen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.</p> <p>Unser Vorschlag:</p> <p>(2) Die Einfriedungen sind in Gestalt von Mauern, Metallzäunen mit einer zurückhaltenden Struktur (vertikal angeordnete Stäbe) oder Hecken auszuführen. Doppelstabmattenzäune sowie Sichtschutzblenden (z.B. als Sichtschutzstreifen aus PVC) sind unzulässig. Senkrechte Holzlattenzäune sind nur zulässig, sofern dies im angrenzenden Straßenbild vorkommt. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 1,60 m nicht überschreiten.</p> <p>(3) Öffnungen in Einfriedungen sind mit Toranlagen zu versehen. Diese sind als Metalltore mit einer zurückhaltenden Struktur (Senkrechtteilung) auszuführen. Bei Holzlattenzäune sind auch Tore aus senkrechten Hölzern zulässig. Toranlagen dürfen eine Höhe von 1,20 1,60 m nicht überschreiten.</p>		
§ 30 Ordnungswidrigkeiten -> wird auf § 29 geändert						
69	125	FDP	§ 30 Ordnungswidrigkeiten	<p>Neue Stellungnahme Architekt vom 14.11.2025</p> <p>Bisheriger Wortlaut (Satzungsentwurf 18.09.2025): <i>Die Nichtbeachtung dieser Satzung ist eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG), des § 89 LBauO und des § 24 Absatz 5 GemO und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.</i></p>	.	Satzungswortlaut nach Vorschlag Stellungnahme Architekturbüro vom 14.11.2025 beschlossen

Erläuterungen

braun= Die Formulierung unterlag einer Änderung und wurde in den Gremien beraten

grün= Die Änderungen wurden beschlossen oder final eingearbeitet

Lfd. Nr.	Seite	Anfrage von	Paragraf/T hema	Stellungnahme bzw. vorgeschlagene Vorgehensweise der Verwaltung	Ergebnis Besprechung Fraktionssitzungen und ASDW 06.11.2025/ Vorschlag weitere Vorgehensweise	Ergebnis HFA 19.11.2025
				<p>Vorschlag:</p> <p>(1) Nach § 24 Abs. 5 Gemeindeordnung Rheinland Pfalz (GOM) ist die Ordnungswidrigkeit aus den Vorschriften dieser Satzung als Ordnungswidrigkeit bestimmt.</p> <p>(2) Ordnungswidrigkeiten im Zusammenhang mit Verstößen gegen die GOM werden nicht unmittelbar in dieser Satzung geregelt, sondern ergeben sich aus der Sondernutzungssatzung der Stadt Mayen sowie den einschlägigen Verordnungen. Die Ahnung erfolgt nach Maßgabe der dort genannten Regelungen.</p> <p>(3) Die Ordnungswidrigkeit kann im Sinne des § 24 Abs. 5 geahndet werden. Für das Verfahren und die Festsetzung der Ordnungswidrigkeit ist die GOM maßgeblich. Eine Anwendung der Sondernutzungssatzung ist ausgeschlossen.</p>		

Erläuterungen

braun= Die Formulierung unterlag einer Änderung und wurde in den Gremien beraten

grün= Die Änderungen wurden beschlossen oder final eingearbeitet