



Gestaltungssatzung der Stadt Osthofen





Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die vorliegende Gestaltungssatzung bildet die Basis für den Erhalt des historischen Stadtbildes im Herzen Osthofens. Aufbauend auf den Strukturen des Mittelalters entstanden im 18. und 19. Jahrhundert zahlreiche Gebäude, die unser Stadtbild bis heute prägen. Sie sind Zeugnis einer Epoche, in der sich Osthofen von den Zerstörungen früherer Jahrhunderte erholte und in denen die Bürgerinnen und Bürger ein neues Selbstbewusstsein entwickelten, das sich oft auch an ihren Gebäuden ablesen lässt.

Die Gestaltungssatzung ist ein wichtiges Instrument, um die getroffenen Festsetzungen anschaulich und für alle Bauherren nachvollziehbar zu machen. Sie dient dazu, optische Mängel an den Gebäuden bei Um- und Neubaumaßnahmen zu revidieren bzw. zu vermeiden. Durch ihre konsequente Anwendungen soll es gelingen, auch für nachfolgende Generationen den historischen Ortskern unserer Stadt zu erhalten und unser Stadtbild nachhaltig aufzuwerten.

gez.

Thomas Goller
Stadtbürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1.	Luftbild der Altstadt Osthofens			4	
2.	Warum eine Gestaltungssatzung für die Stadt Osthofen?			5	
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	6	§ 7	Anforderungen an Antennenanlagen	29
§ 2	Ziel und Zweck	7	§ 8	Anforderungen an Werbeanlagen	30-31
§ 3	Genehmigungspflicht	8	§ 9	Anforderungen an Einfriedungen	32
§ 4	Allgemeine Anforderungen	9	§ 10	Reduzierung der im § 8 LBauO vorgeschriebenen Masse (Abstandsflächen)	33
§ 5	Anforderungen an Fassaden		§ 11	Ausnahmen, Reduzierungen Befreiungen und Abweichungen	33
§ 5.1	Fassadengliederung	10-12	§ 12	Anforderungen an die Genehmigungsunterlagen	34
§ 5.2	Fassadenfarbe	13	§ 13	Ordnungswidrigkeiten	34
§ 5.3	Fachwerk	14	§ 14	Inkrafttreten	34
§ 5.4	Balkone und Loggien	15			
§ 5.5	Wärmedämmung	16			
§ 5.6	Fenster	17			
§ 5.7	Türe und Tore	18			
§ 5.8	Gewände	19			
§ 5.9	Schaufenster	20			
§ 5.10	Rollläden /Jalousien	21			
§ 5.11	Markisen	22			
§ 5.12	Materialien	23			
§ 6	Anforderungen an Dächer				
§ 6.1	Dachformen	24			
§ 6.2	Dacheindeckung	25			
§ 6.3	Dachaufbauten, Dachfenster	26-27			
§ 6.4	Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen	28			



Mittels einer Gestaltungssatzung wird ein gestalterischer Rahmen für ein Gebiet festgelegt, in welchen sich zukünftige Um- und Neubauten einfügen haben. Sinn und Zweck einer Gestaltungssatzung ist es, ein harmonisches städtebauliches und architektonisches Gesamtbild zu schaffen und zu bewahren. Um dies zu gewährleisten werden Festsetzungen in Form von örtlichen Bauvorschriften erlassen, die Vorgaben zu der Art und Weise zukünftiger baulicher Maßnahmen beinhalten und Auskunft darüber geben, welche gestalterischen Aspekte zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen beispielsweise Festsetzungen zur Dachform, Fassadengliederung, Materialität, Einfriedung und Begrünung. Die Festsetzungen basieren auf den Ergebnissen einer Gestaltanalyse der historischen Baustruktur. Der Erlass einer Gestaltungssatzung erfolgt auf Grundlage des § 88 LBauO Rheinland-Pfalz.



Satzungstext § 1

Diese Satzung gilt für den historisch gewachsenen Kernbereich der Stadt Osthofen und umfasst im Wesentlichen die Bebauung der folgenden Straßenzüge:

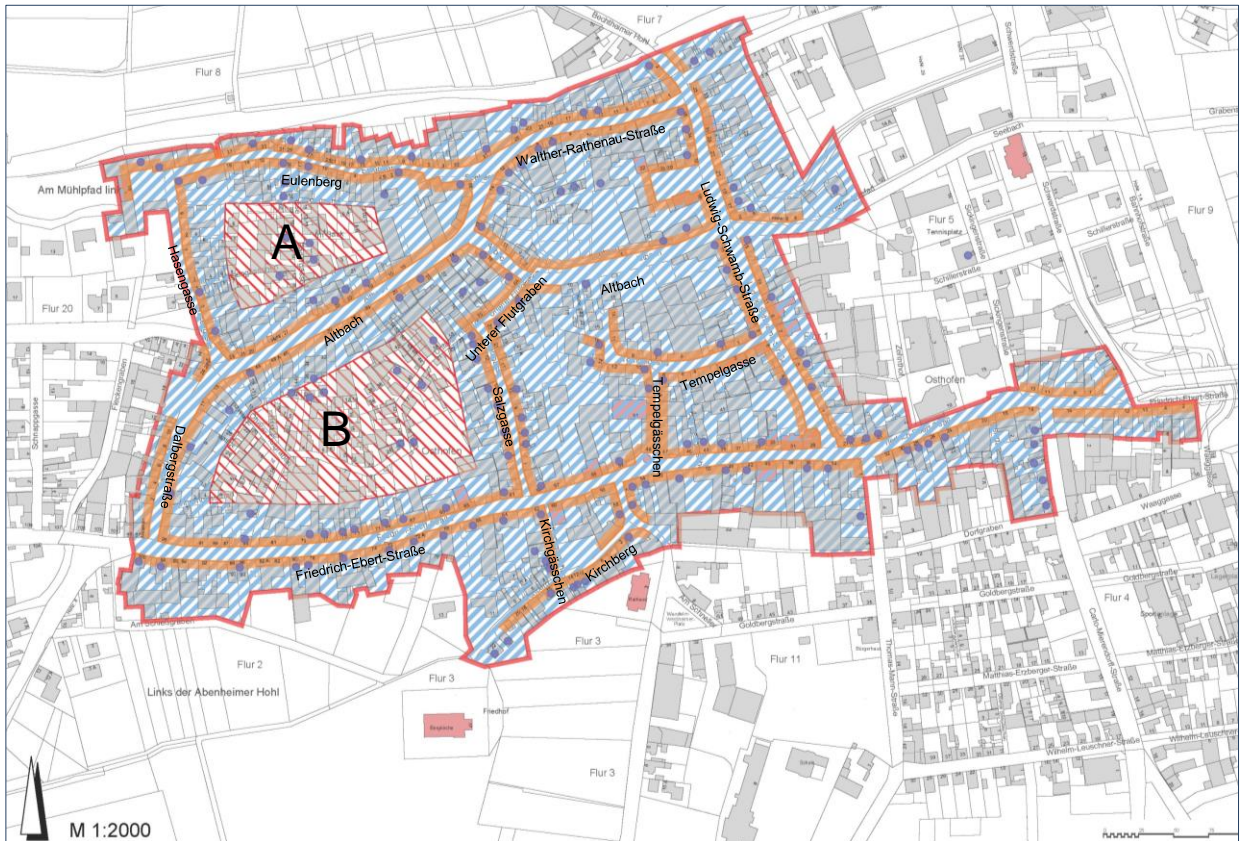
Kirchberg, Kirchgässchen,
Friedrich-Ebert-Straße 2-100,
Dalbergstraße, Hasengasse, Oberes
und Unteres Hasengässchen,
Bädergasse, Im Sack, Eulenberg,
Altbach, Oberer und Unterer
Flutgraben, Salzgasse,
Tempelgässchen, Tempelgasse,
Walther-Rathenau-Straße und
Ludwig-Schwamb-Straße

Begründung zu § 1

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Stadtkern Osthofens. Entlang der Hauptachsen ist dieser vorwiegend von einer kleinteiligen historischen Bebauung mit Fachwerk- und verputzten Sandsteingebäuden geprägt, die noch heute Charakterzüge einer mittelalterlichen Stadt aufweist. Vereinzelt sind gründerzeitliche Gebäude mit typischen Stilelementen wie profilierten Sandsteinverzierungen vorzufinden.

Abseits der Hauptachsen ist die Bebauung von einer sehr heterogenen Struktur geprägt, die einem historischen Stadtbild eher weniger entspricht.





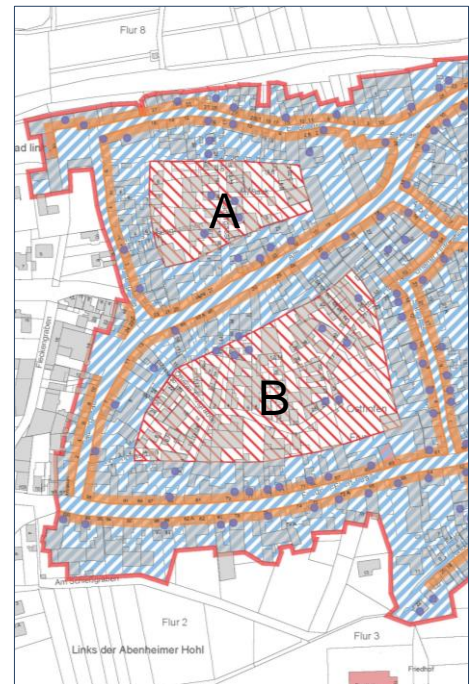
Gesamter Geltungsbereich

Satzungstext § 1

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist bezüglich der anzuwendenden Festsetzungen in Bereiche unterschiedlicher Intensitätsstufen gegliedert. Neben dem Gesamtgeltungsbereich, in welchem alle Festsetzungen dieser Satzung anzuwenden sind, existieren die Teilbereiche A und B, in welchen die Paragraphen 5.4, 5.6, 5.7 und 6.3 keine Anwendung finden.

Begründung zu § 1

Die Bereiche A und B bilden die Innenbereiche zwischen den Hauptstraßenzügen Eulenberg, Altbach, Friedrich-Ebert-Straße. Sie zeigen zwar grundsätzlich die gleichen Strukturelemente der Bebauung wie der gesamte historische Stadtkern, sind aber für die Gesamterscheinung des Stadtkerns weniger bedeutend, als die Bebauung entlang der Hauptstraßenzüge. Deshalb finden die §§ 5.4, 5.6, .5.7 und 6.3 keine Anwendung.



Teilbereiche A und B

Satzungstext § 2

Ziel dieser Satzung ist es, die städtebauliche Eigenart des in § 1 beschriebenen Gebietes hinsichtlich kulturell, historisch und städtebaulich bedeutsamer Bauten, Straßen und Plätze zu schützen und zu bewahren.

Begründung zu § 2

Um das charakteristische Erscheinungsbild des Gebietes zu erhalten, werden bauliche und gestalterische Vorschriften festgelegt, welche im Falle eines Um- oder Neubaus zu beachten sind. Die Vorschriften sind aus den bestehenden historischen Strukturen abgeleitet.

Ferner soll die Eigenart in Bereichen mit städtebaulichen oder gestalterischen Defiziten im Sinne der historischen Strukturen wiederhergestellt werden.

Satzungstext § 3

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind auch genehmigungsfreie Bauvorhaben und Maßnahmen an baulichen Anlagen schriftlich zu beantragen, wenn von Bestimmungen der Satzung abgewichen werden soll (§ 69 Abs. 2 LBauO).

Hinweis:

Die Regelungen des rheinlandpfälzischen Denkmalschutzgesetzes bleiben unberührt und gelten bei Sicherungs- und Pflegemaßnahmen sowie bei einer Anpassung zu Wohnzwecken unverändert weiter.

Im Falle von Vorhaben und Maßnahmen an Kulturdenkmälern sind je nach Art und Umfang entsprechend § 13 DSchG RP eigenständige denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich. Genehmigungsbehörde für entsprechende Maßnahmen ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Alzey-Worms. Darüber hinaus ist die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege, an den Verfahren zu beteiligen.

Begründung zu § 3

Bauliche oder gestalterische Maßnahmen an nach außen wirkenden Gebäude- oder Freiraumelementen wirken maßgeblich auf das Erscheinungsbild des Geltungsbereiches. Um dieses zu schützen und ein harmonisches Einfügen der geplanten Maßnahme in das städtebauliche Gesamtbild sicherzustellen, wird diese im Rahmen eines gesetzlichen Genehmigungsverfahrens auf Übereinstimmung mit den Zielen der Gestaltungssatzung überprüft.

Unter Denkmalschutz stehende Anlagen unterliegen den besonderen Bestimmungen des Denkmalschutzes, mit dem Ziel der Erhaltung signifikanter Denkmalsubstanz.

Die denkmalpflegerischen Belange werden durch stadtbildpflegerische Maßnahmen ergänzt. Diese zielen auf eine Vermittlung des Alters und der Bedeutung des historischen Stadtkerns Osthofens ab.

Satzungstext § 4

- 1) Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass die positiven Eigenarten des Stadtbildes nicht in negativer Weise gestört werden.
- 2) Positive Eigenarten sind typische Gestaltelemente und Grundrisstrukturen historischer Bebauung, wie z.B. Straßen- und Platzräume, Gebäudestellung, Proportionen und Fassadengestaltung. Diese bilden das charakteristische Stadtbild der Stadt Osthofen.

Begründung zu § 4

Ein grundlegendes Ziel der Gestaltungssatzung ist die Bewahrung des historischen Gesamteindrucks, der sich aus der Summe einer Vielzahl prägender städtebaulicher Einzelemente ergibt. Eine Veränderung eines dieser Elemente hat unmittelbare Auswirkungen auf dieses Zusammenspiel und kann den Gesamteindruck nachhaltig verändern.

Bei Planung und Ausführung baulicher Maßnahmen ist daher im besonderen Maße darauf zu achten, dass der historische Gesamteindruck nicht beeinträchtigt wird.

Im Folgenden werden Festsetzungen für die einzelnen Gestaltelemente getroffen und erläutert, wie mit diesen im Rahmen der Gestaltungssatzung zu verfahren ist.



Satzungstext § 5.1

- 1) Die Fenster eines Gebäudes müssen in waagrechter Richtung auf einer Höhe liegen und die gleiche Größe aufweisen. Abweichungen sind bei der Anlage von Schaufenstern, bei Erkern, bei vorstehenden Zwerchhäusern sowie bei historisch bedingten Eigenarten zulässig.
- 2) Bei traufständigen Gebäuden müssen die Fenster in vertikaler Abfolge axial übereinander stehen.
- 3) Bei giebelständigen Gebäuden muss die Fassadengliederung symmetrisch angelegt sein und sich an der Mittelachse orientieren. Diese verläuft orthogonal zum Firstpunkt.
- 4) Tore und Türen müssen sich in Lage und Form in die symmetrische Fassadengliederung einfügen.

Begründung zu § 5.1

Eine Fassade wird entscheidend durch die Verteilung von Fenster- und Türöffnungen sowie durch Wandflächen geprägt. Das städtische Gesamtbild wird wiederum durch die Summe der Fassadengliederungen beeinflusst.

In der Stadt Osthofen überwiegen traditionell die Lochfassaden

Die Fassade wird in besonderem Maße durch die Größe und Form von Türöffnungen charakterisiert.

Fensteröffnungen, die sowohl horizontal als auch vertikal symmetrisch angeordnet sind ergeben ein harmonisches äußeres Erscheinungsbild der Fassade.

Die Fenster bei giebelständigen Gebäuden werden symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet.

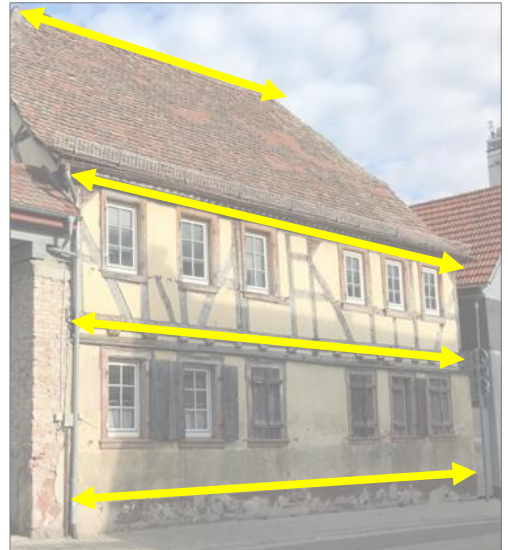
Die waagrechte Ausrichtung der Fassadengliederung wird zusätzlich durch historische Klappläden unterstrichen.

Historische Gestaltelemente wie Erker, Zwerchhäuser, Gesimse etc. verleihen dem Gebäude einen individuellen Charakter.

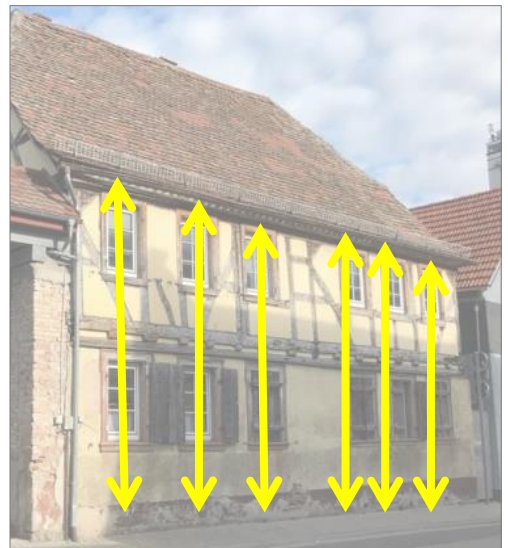
Traufständige Gebäude werden durch einen parallelen Verlauf des Dachfirstes zu einer Straße oder einem Platz gekennzeichnet.



Die horizontale Gliederung der Fassade erfolgt durch die Unterteilung der Gebäudewand in Sockel, axiale Anordnung der Fenster, Trauflinie des Dachs und First. Die innere Aufteilung der Stockwerke wird somit äußerlich sichtbar.



Vertikale Fassadengliederung durch Anordnung der Fenster entlang einer vertikalen Achse.



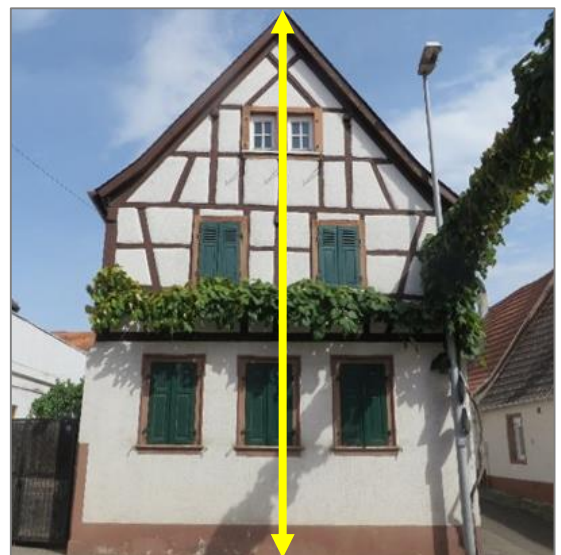
Im Gegensatz zu traufständigen Gebäuden verläuft der Dachfirst bei giebelständigen Gebäuden quer zur Straße. Darüber hinaus orientiert sich der Giebel des Hauses zum öffentlichen Verkehrsraum hin.



Horizontale Fassadengliederung durch Unterteilung der Fassade in Sockel, horizontale Anordnung der Fenster, Traufe und First



Vertikale Gliederung durch Anordnung der Fassadenelemente (Fenster) entlang einer horizontalen Achse.



Beschreibung zu § 5.2

Die Gesamterscheinung des Ortsbildes wird maßgeblich von der Fassadenfarbe beeinflusst. Um ein harmonisches Gesamtbild sicherzustellen, sollte auf die Verwendung greller Farben verzichtet werden. Reine Farben auf größeren Flächen sind zu brechen. Einzelne Fassadenelemente können durch angepasste Farbgebung akzentuiert werden und dem Einzelgebäude einen individuellen Charakter verleihen.

Satzungstext § 5.2

Fassadenfarben müssen sich im Hinblick auf ihre Helligkeitsstufe und mögliche Akzentuierungen bzw. Kontrastierungen in die umgebende Nachbarbebauung und das Gesamtbild Osthofens einfügen.

Für die verputzten Wandflächen sind Volltonfarben und reines Weiß nicht zulässig. Gewände, Gesimse und andere profilierte Bauteile der Fassade müssen farblich von den Wandflächen abgesetzt werden.



Satzungstext § 5.3

Sichtbares historisches Fachwerk muss als solches erhalten werden.

Begründung zu § 5.3

Historische Fachwerkgebäude zählen heute zu den Besonderheiten der Baugeschichte und stehen häufig unter Denkmalschutz.

Neben verputzten Fachwerkhäusern, welche den Eindruck von Steinhäusern vermitteln sollten, wurden häufig Häuser mit Sichtfachwerk errichtet. Diese weisen eine aufwendige und repräsentative Gestaltung auf. Derartige noch bestehende Fassaden sind zu erhalten und dürfen nicht verputzt oder verkleidet werden.

Es wird empfohlen, dass vorhandenes, derzeit verputztes Fachwerk bei Renovierung des Gebäudes freigelegt wird.



Gründerzeitliche Balkone:**Satzungstext § 5.4**

- 1) Loggien und Balkone sind nur auf der Gebäudeseite zulässig, die dem öffentlichen Straßen- und Platzraum abgewandt ist.
- 2) Historische Loggien und Balkone, die ein typisches Stilelement der jeweiligen Bauepoche sind, sind zu erhalten.
- 3) Ebenso sind historische Laubengänge als typisches Erschließungselement zu erhalten.

Die Festsetzungen des § 5.4 ist in den Teilbereichen A und B nicht anzuwenden.

**Begründung zu § 5.4**

Loggien und Balkone sind für das historische Stadtbild Osthofens eher untypisch.

Bei Gebäuden ab dem 19. Jahrhundert sind Balkone und Loggien hingegen ein typisches Stilelement der zeitgenössischen Architektur und somit zu erhalten.

Teilweise sind in Osthofen Laubengänge an Gebäuden aus dem 18. bzw. 19. Jahrhundert vorzufinden. Sie dienen der Erschließung der im Obergeschoss liegenden Räume und gelten als typisches Kennzeichen historischer Bürgerhäuser.

Laubengänge:

Satzungstext § 5.5

Nachträglich angebrachte Wärmedämmungen dürfen plastisch wirksame Schmuckelemente an Fassaden, die dem öffentlichen Straßen- und Platzraum zugewandt sind, nicht überdecken oder in ihrer Wirkung beeinträchtigen.

Eine Überdeckung bestehender historischer Naturstein-, Klinker- oder Fachwerkfassaden mit Dämmmaterialien ist unzulässig.

Begründung zu § 5.5

Die nachträgliche Anbringung von Dämmmaterialien verändert das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes maßgeblich und stellt einen nicht unerheblichen Eingriff in den identitätsstiftenden Charakter historischer Gebäudesubstanz dar.

Neben der gestalterischen Problematik besteht die Gefahr einer bauphysikalischen Beeinträchtigung der Gebäudesubstanz aufgrund mit Dämmmaßnahmen einhergehenden Luftdichtheit des Mauerwerkes.

Negativbeispiel:

Kahl sanierte Haushälfte in Eisenach Quelle: <http://www.faz.net>



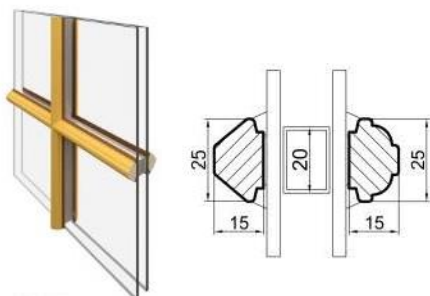
Sprossenfenster



Zweiflüglig



Zweiflüglig mit Oberlicht



Beispiel: „Wiener Sprosse“

Satzungstext § 5.6

- 1) Zulässig sind rechteckige Fenster im Hochformat (Höhe größer als Breite)
- 2) Fensteröffnungen, die größer als 1,20 m² sind, sind entsprechend den Fassadenproportionen und der historischen Gebäudetypologie zu unterteilen. Die Unterteilung kann in Form von Flügeln, Oberlichtern (Kämpfer) oder Sprossen erfolgen.
- 3) Eine Unterteilung mit Sprossen ist der Bauzeit des betreffenden Gebäudes entsprechend vorzunehmen. Dabei sind echte glasteilende Sprossen zu verwenden. Es können auch Wiener Sprossen zugelassen werden. Sprossen zwischen den Fensterscheiben (innenliegende Sprossen) sind unzulässig.
- 4) Stark spiegelnde und bedampfte bzw. gefärbte Fensterscheiben sind unzulässig.

Die Festsetzungen des § 5.6 sind in den Teilbereichen A und B nicht anzuwenden.

Begründung zu § 5.6

Das wichtigste Gliederungselement einer Fassade sind Fenster. Je nach Größe, Format, Anzahl und Anordnung lassen sich Rückschlüsse auf die jeweilige Epoche der Bebauung ziehen. Darüber hinaus tragen Fenster maßgeblich zum individuellen Erscheinungsbild eines Gebäudes bei. Die Gebäude in der Stadt Osthofen weisen überwiegend stehende Fensterformate auf, die Fensterhöhe ist also größer als die Fensterbreite. Die Anordnung der Fenster richtet sich nach der jeweiligen Baueraoche.

Satzungstext § 5.7

Bei Um- und Neubauten sind Tor- und Türöffnungen in rechteckigen Formaten oder in Form von Rund-, Stich-, oder Korbbögen zulässig.

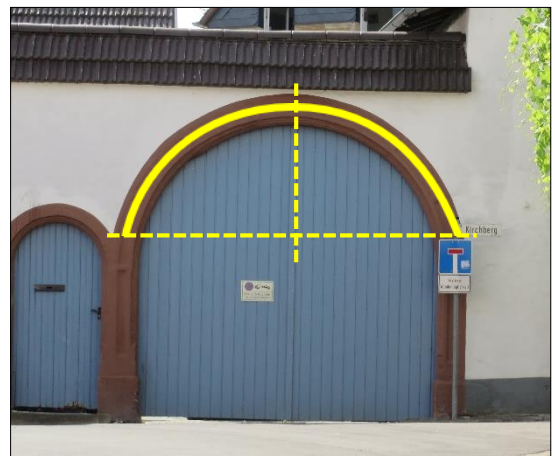
Die Festsetzungen des § 5.7 sind in den Teilbereichen A und B nicht anzuwenden.

Begründung zu § 5.7

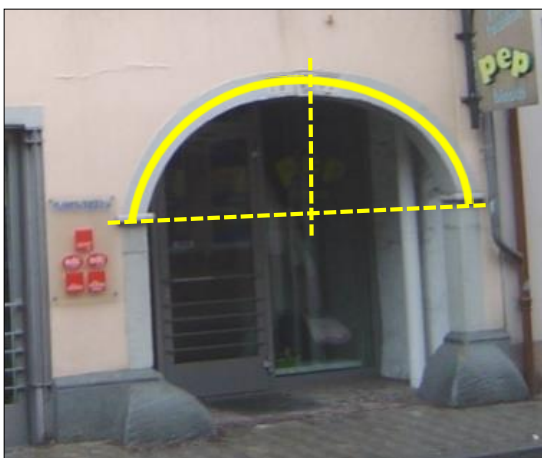
Türen und Tore sind ein wichtiges Gestalt- und Schmuckelement historischer Gebäude und sind wohlproportioniert in die Fassadengliederung eingebunden. Bei Um- und Neubauten ist darauf zu achten, dass sich Türen und Tore bezüglich Proportionalität, Maßstäblichkeit, Materialität und Farbe in die umgebende historische Bebauung einfügen.



Rechteckiges Format mit Torhaus



Rundbogen: Der Bogen bildet einen Halbkreis (180 Grad)



Korbbogen: Die Bogenlinie bildet keinen kompletten Halbkreis



Stichbogen: Die Bogenlinie bildet keinen kompletten Halbkreis

Begründung zu § 5.8

Die Verzierung von Fenstern und Türen mit Gewänden ist ein häufiges Gestaltungselement in Osthofen und trägt zu einem individuellen Erscheinungsbild der Gebäude sowie zu einem harmonischen Stadtbild bei. Dieses gilt es zu erhalten. Um- und Neubauten haben sich daher an den vorhandenen Gewänden hinsichtlich Art, Maß und Farbigkeit zu orientieren.

Satzungstext § 5.8

- 1) Bestehende, mit Steinmetzarbeiten verzierte Gewände an Fenstern und Türen sind zu erhalten.
- 2) Bei Um- und Neubauten sind Gewände in Naturstein oder Holz oder in durch Putz und Farbe abgesetzten Streifen auszuführen. Die Breite dieser sogenannten Faschen muss der Breite der historischen Gewände entsprechen.



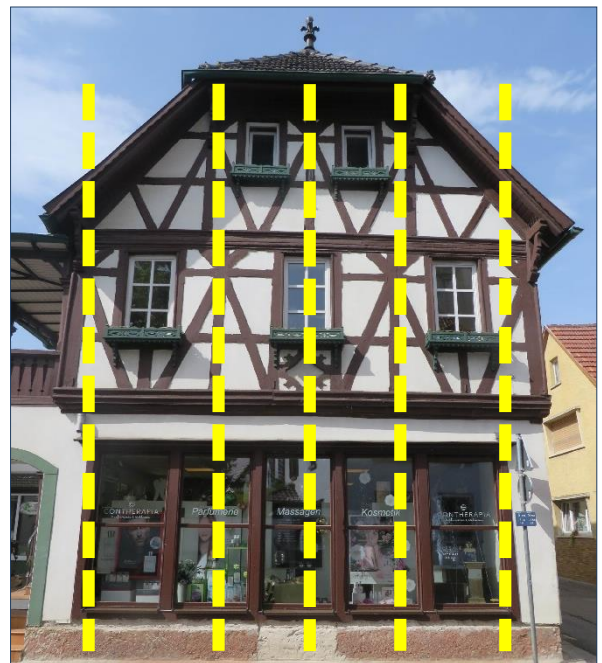
Satzungstext § 5.9

- 1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Anordnung und Größe ist auf die Fassadengliederung abzustimmen
- 2) Schaufenster sind nur in einem hochrechteckigem Format (Höhe größer als Breite) zulässig.
- 3) Schaufenster können zu einer Fensterfront addiert werden. Diese ist so zu untergliedern, dass die Aufteilung in Einzelemente in der Fassade deutlich ablesbar ist.
- 4) Der zwischen den Schaufenstern verbleibende Rahmen muss eine Mindestbreite aufweisen, die der eines Fenstergewändes entspricht und muss sich hinsichtlich der Tiefe von der Fensterscheibe abheben.

Begründung zu § 5.9

Die Anpreisung von Waren und Dienstleistungen in Schaufenstern ist für die Funktionsfähigkeit des Einzelhandels in altstädtischen Kernbereichen essentiell. Um die Eigenart historisch und kulturell wertvoller Fassaden mit dem Einbau von Schaufenstern nicht zu beeinträchtigen, ist daher auf eine angepasste Gestaltung zu achten.

Einige Gebäude in der Osthofener Altstadt sind im Erdgeschoss mit großflächigen, nicht untergliederten Glasfläche versehen. Der Bezug des Erdgeschosses zum Obergeschoss geht somit verloren. Um diesen wiederherzustellen, ist auf eine angepasste waag- und senkrechte Gliederung sowie eine Anpassung der Proportionen, Farben und Materialität vorzunehmen.



Lage und Größe der Schaufenster sind auf die Fassadengliederung abgestimmt

Begründung zu § 5.10

Da Rollläden und Jalousien ein untypisches Element einer historischen Bebauung sind, wirken sie im Stadtbild wie Fremdkörper. Ein dem traditionellen Baustil entsprechender Sicht- und Witterungsschutz in Form von Klappläden ist daher empfehlenswert und trägt zu einem harmonischen Stadtbild bei. Sollten dennoch Rollläden und Jalousien zum Einsatz kommen, sind diese so anzubringen, dass die Kästen hinter der Fassadenfläche zurückbleiben und nicht im Fassadenbild in Erscheinung treten

Satzungstext § 5.10

Rollläden bzw. Jalousien in aufgerolltem Zustand sowie Rollläden- und Jalousienkästen dürfen an der Fassade nicht sichtbar sein.

Positive Beispiele:



Klappläden



Zurückgesetzte Rollläden

Negatives Beispiel:



Sichtbarer Rollladenkasten

Satzungstext § 5.11

- 1) Markisen und Vordächer sind nur über Türen und Schaufenstern im Erdgeschoß zulässig.
- 2) Lage und Größe der Markisen und Vordächer ist auf die Fassadengliederung abzustimmen. Details der Fassadengliederung dürfen nicht überdeckt werden.

**Begründung zu § 5.11**

Markisen und Vordächer sind ein eher untypisches Gestaltelement historischer Bebauung und waren bei deren Errichtung nicht vorgesehen. Entsprechend schwierig ist es, diese am Gebäude anzubringen ohne die Fassadengliederung zu stören oder besondere Fassadenelemente zu überdecken.

Sollte die Anbringung einer Markise aus Sonnenschutzgründen unumgänglich sein, ist diese dem Erscheinungsbild der Fassade anzupassen. Bezüglich der Beschriftung von Markisen gelten die Vorschriften für Werbeanlagen in § 8 dieser Satzung.



Begründung zu § 5.12

Das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes wird maßgeblich von den verwendeten Baumaterialien geprägt. Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von Materialien sowie finanzieller und logistischer Hindernisse, kamen überwiegend natürliche und regionale Baumaterialien zum Einsatz. Somit entstand unwillkürlich ein relativ einheitliches Fassadenbild, welches den besonderen Charme von Altstädten ausmacht. In der Stadt Osthofen sind neben Holzfachwerk vor allen Dingen mit Sandstein verkleidete sowie verputzte Fassaden vorzufinden. Eine Störung des Ortsbildes durch die Verwendung untypischer, künstlicher Materialien gilt es zu vermeiden.

Satzungstext § 5.12

- 1) Die Ansicht der Fassaden ist nur in Form von Putz, Holzfachwerk mit Putzfeldern und in Naturstein (Sandstein) zulässig. Gründerzeitliche Gebäude, die eine Backsteinfassade aufweisen, dürfen mit diesem Material ergänzt werden
- 2) Eine Anbringung von Metall, poliertem oder geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Glas- oder Kunststoffen aller Art an der Fassade ist unzulässig.
- 3) Glasbausteine sind ebenso unzulässig.
- 4) Treppenaufgänge an Hauseingängen sind in Naturstein oder Betonwerksteinen zu errichten.



Satzungstext § 6.1

- 1) Zulässig sind geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern und Mansardendächern.
- 2) Das Hauptdach muss eine Neigung von mindestens 38° betragen.
- 3) Zwerchgiebel und Sattel- oder Walmdachgauben müssen mindestens eine Neigung von 30° aufweisen. Bei Schleppdach-Gauben kann die Dachneigung auf minimal 20° reduziert werden.
- 4) Flachdächer sind prinzipiell unzulässig.
- 5) Dachüberstände an der Traufe müssen mindestens 20 cm betragen und dürfen maximal 50 cm betragen. Dachüberstände am Ortgang sind bis max. 40 cm zulässig.
- 6) Pultdächer sind erlaubt bei Garagen und Nebengebäuden, wenn die Traufe parallel zum angrenzenden öffentlichen Raum verläuft. Bei solchen Gebäuden kann die Dachneigung bis minimal 20° reduziert werden.

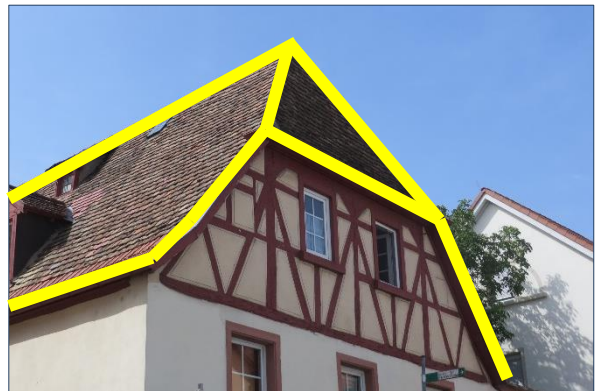
Begründung zu § 6.1

Die Vielfalt der Dächer in Form und farblicher Gestaltung führt zu einer charakteristischen Dachlandschaft, welche sich auf das städtebauliche Gesamtbild auswirkt.

Die Dachlandschaft Osthofens ist vorwiegend von Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdächern geprägt. Teilweise sind diese mit Dachgauben, Mansarden oder Zwerchgiebeln versehen. Moderne Dachformen wie Flach- oder Pultdächer wirken in dieser Umgebung wie Fremdkörper und sind daher unzulässig.



Satteldach



Krüppelwalmdach



Walmdach

Begründung zu § 6.2

Die historischen Dächer Osthofens sind vorwiegend mit rötlichen/rostbraunen Tonziegeln, teilweise auch mit Naturschiefer eingedeckt. Die durch natürliche Alterung entstandene Patina verleiht der Dachlandschaft einen besonderen Charakter und sollte möglichst lange erhalten bleiben.

Darüber hinaus wird die Dachfläche historischer Gebäude durch Ortgang, Kehlen und Dachaufbauten akzentuiert.

Satzungstext § 6.2

- 1) Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in roten oder braunen Farbtönen mit matter Oberfläche einzudecken. Für Ortgang, First, Kehlen und Dachaufbauten dürfen ergänzend Schieferplatten, Kupfer und Zinkblech verwendet werden.
- 2) Im Falle einer Neueindeckung oder Reparatur bestehender Dächer ist das gleiche Material in der gleichen Farbe zu verwenden.



Überblick Dachfarbigkeit



Historisches Dach mit ausgebildeter Patina



Satzungstext § 6.3

- 1) Dachaufbauten sind nur als Dachgauben oder Zwerchgiebel zulässig.
- 2) Die Größe der Dachgauben wird durch die Breite der Fenster bedingt, diese darf nicht überschritten werden. Die Fenster müssen ein quadratisches bis stehend rechteckiges Format aufweisen. Die Fensterbreite in der Gaube darf die Breite der Fenster in der Hausfassade nicht überschreiten.
- 3) Die Ausrichtung der Dachgauben ist der Fassadengliederung anzupassen.
- 4) Dachgauben dürfen in der Summe die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 5) Dachgauben sind mit Satteldächern oder abgewalmten Satteldächern zu versehen oder als Schleppdach-Gauben zulässig.
- 6) Der First der Gaube muss mindestens 0,3 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.
- 7) Die Breite von Zwerchgiebeln darf maximal 1/3 der Dachlänge betragen. Die Firstlinie des Zwerchgiebels muss mindestens 0,3 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.
- 8) Dachloggien sind nur an vom öffentlichen Verkehrsraum der angrenzenden Verkehrsanlagen nicht einsehbaren Stellen der Dachflächen zulässig.
- 9) Liegende Dachfenster (Dachflächenfenster) sind an Dachflächen, die vom öffentlichen Verkehrsraum der angrenzenden Verkehrsanlage sichtbar sind zulässig, wenn sie den folgenden Bedingungen entsprechen:
 - Dachflächenfenster müssen ein quadratisches bis stehend rechteckiges Format aufweisen
 - Die Breite der Dachflächenfenster darf die Breite der Fenster der Hausfassade nicht überschreiten
 - Die Lage der Dachflächenfenster ist der Fassadengliederung anzupassen
 - Dachflächenfenster dürfen in der Summe die Hälfte der Traulänge nicht überschreiten
 - Zulässig ist nur eine Reihe Dachflächenfenster, die jeweils den gleichen Abstand zur Trauflinie aufweisen müssen

Die Festsetzungen des § 6.3 sind in den Teilbereichen A und B nicht anzuwenden.

Begründung zu § 6.3

Bei der historischen Bauweise erfolgte die Belichtung des Dachraumes lediglich über Giebelfenster und Dachgauben.

Dementsprechend ist eine Belichtung des Dachraumes von öffentlich sichtbaren Dachflächen vorzugsweise mit Dachgauben zu bewerkstelligen.

Die Belichtung mit liegenden Dachfenstern (Dachflächenfenster) ist auch bei solchen Dachflächen erlaubt, wenn bestimmte Gestaltungsregeln eingehalten werden, da dadurch der historische Gesamteindruck erhalten bleibt.

Bei Um- und Neubauten ist die Anzahl, Größe und Gestaltung der Gauben bzw. Zwerchgiebel sowie Dachflächenfenster auf die Fassadengliederung, Dachform und Gebäudeproportionierung abzustimmen, wie es für historische Bauweisen typisch ist. Somit soll eine rücksichtsvolle Eingliederung in die historische Bebauung sichergestellt werden.



Auf die Fassadengliederung abgestimmte Dachflächenfenster



Zwerchgiebel



Sattelgaube



Schleppgaube

Begründung zu § 6.4

Eine Anbringung von Anlagen zur Gewinnung alternativer Energien wirkt sich negativ auf das historische Stadtbild aus und ist nur schwer mit diesem zu vereinbaren. Um die Beeinträchtigung möglichst gering zu halten, ist es wichtig Vorschriften für die Anbringung festzulegen.

Satzungstext § 6.4

- 1) Bei traufständigen Gebäuden sind Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen und Edelstahlkamine unzulässig, wenn sie vom angrenzenden Verkehrsraum aus sichtbar sind.
- 2) Bei giebelständigen Gebäuden sind derartige Anlagen zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,0 m zum öffentlichen Verkehrsraum haben. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen müssen dabei die gleiche Neigung wie das Dach aufweisen und mit einem maximalen Abstand von 30 cm zur Dachfläche errichtet werden..

Negativbeispiel

Satzungstext § 7

- 1) Fernseh- und Rundfunkantennen sind unter der Dachhaut anzubringen.
- 2) Ist dies nicht möglich, sind Antennen oder Parabolspiegel so anzubringen, dass sie von öffentlichen Straßen und Plätzen nicht sichtbar sind.
- 3) Ist dies aus empfangstechnischen Gründen nicht möglich, ist pro Gebäude eine Anlage zulässig. Parabolspiegel sind farblich an die Umgebung anzupassen. Beschriftungen und Werbelogos sind unzulässig.

Begründung zu § 7

Antennen und Parabolspiegel wirken an historischen Fassaden deplatziert. Sind sie jedoch aus technischen Gründen nicht zu vermeiden, so sollte die Beeinträchtigung des Stadtbildes durch eine entsprechende Positionierung und Gestaltung weitestgehend vermindert werden.

Negativbeispiele

Antennen oder Parabolspiegel wirken an historischen Gebäuden grundsätzlich als störende Fremdkörper.



Satzungstext § 8

- 1) Werbeanlagen dürfen nur in Form von Beschriftungen an der Hauswand oder als Ausleger angebracht werden. An Einfriedungen, Türen und Toren ist das anbringen von Werbeanlagen nicht gestattet.
- 2) Eine Kombination aus Wandbeschriftung und Auslegern ist zulässig.
- 3) Werbeanlagen dürfen nur bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des Obergeschosses angebracht werden.
- 4) Beschriftungen müssen in Form, Größe und Farbe dem Bauwerk angepasst sein.
- 5) Die Länge von Schriftzügen darf nicht mehr als 50 % der Fassadenbreite in Anspruch nehmen und ist auf die Proportionen des Hauses abzustimmen. Schriftzüge in senkrechter Form sind zulässig, sofern sie den Charakter der Fassade nicht stören. Bei Fachwerkhäusern sind Beschriftungen unzulässig.
- 6) Beschriftungen sind in folgenden Ausführungen zulässig:
 - als auf die Hauswand gemaltes Schriftband in Einzelbuchstabenschrift (Schriftgröße max. 0,5 m),
 - als auf die Hauswand aufgesetzte Schrift aus Einzelbuchstaben (Schriftgröße max. 0,5 m). Die einzelnen Buchstaben dürfen hinterleuchtet sein, der Abstand zur Wand darf max. 0,08 m betragen.
 - als Metallfläche (Größe max. 0,5 qm) mit ausgestanzter Schrift, die hinterleuchtet sein darf. Der Abstand zur Wand darf max. 0,10 m betragen.
- 7) Selbstleuchtende Schriften, Leuchtkästen, leuchtende Kastenbuchstaben, Laufschriften oder in Intervallen leuchtende Schriften sind unzulässig.
- 8) Ausleger sind so anzubringen, dass der öffentliche Verkehr nicht behindert wird und sie nicht mehr als 1,5 m in den öffentlichen Verkehrsraum hinausragen. Eine Anbringung ist auch oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Ein Maß von 0,5 m² darf nicht überschritten werden. Sofern andere Rechtsvorschriften selbstleuchtende Ausleger fordern, sind diese zulässig (z.B. Apotheken)
- 9) Das dauerhafte bekleben von Schaufenstern oder Fenstern ist bis zu einer Größe von maximal 10% der Fensterfläche zulässig.

Begründung zu § 8

Altstädte sind Kernbereiche von Städten, die vorwiegend für Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie genutzt werden. Entsprechend dieser Nutzung ist in diesen Bereichen eine Anhäufung von Werbetafeln und Leuchtreklamen vorzufinden, welche sich, bei nicht sachgerechter Ausgestaltung, negativ auf das historische Gesamtbild auswirkt.

Um einer Beeinträchtigung des historischen Ortsbildes entgegenzuwirken, ist nach § 52 Abs. 2 LBauO „eine störende Häufung von Werbeanlagen unzulässig“. Der unbestimmte Rechtsbegriff „störende Häufung“ ist entsprechend der Eigenart des Gebietes zu beurteilen. Historische Altstädte sind als werbungssensible Bereiche einzustufen. Daher ist hier in besonderem Maße sicherzustellen, dass Art, Gestalt und Größe der Werbeanlagen das historische Ortsbild nicht beeinträchtigen. Eine aufdringliche Farbgebung, unpassende Größe und Materialwahl sowie eine unverhältnismäßige Häufung von Werbeträgern ist zu vermeiden.



Positive Beispiele für Werbeanlagen

Satzungstext § 9

- 1) Einfriedungen, die von öffentlichen Straßen und Plätzen aus sichtbar sind, sind nur in Form von massiven Natursteinmauern, oder als mit Naturstein verkleidete oder verputzte Mauer zulässig. Als Natursteine sind nur ortstypische Materialien zulässig.
- 2) Nach oben können Mauern mit Zäunen aus Holz oder Stahl ergänzt werden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf max. 2,0 m betragen. Wenn Mauerscheiben mit Zäunen kombiniert werden, muss die Mauerscheibe eine Höhe von mind. 60 cm betragen.
- 3) Bestehende Mauern mit Hofeinfahrten sind zu erhalten bzw. im Falle einer Renovierung wiederherzustellen.
- 4) Vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbare historische Torbögen und Torgewände sind in Form und Art zu erhalten.



Begründung zu § 9

Aufgrund der dichten Bebauung und des geringen Freiraumanteils sind Einfriedungen im Satzungsgebiet eher eine Seltenheit. Sie tragen zur Individualität des Stadtbildes bei und sind daher zu erhalten. Neuerrichtungen sind, sofern vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar, in Material, Form und Farbe der Eigenart der Umgebung anzupassen.

(Abstandsflächen) und Ausnahmen

Satzungstext § 10

In Einzelfällen können gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 4 LBauO Abstandsflächen auf ein Maß reduziert werden, das der historischen Bebauung entspricht und sich an den nachbarschaftlichen Abstandsflächen orientiert.

Begründung zu § 10

Zur Wahrung der baugeschichtlichen Eigenart eines Gebietes können Gemeinden Satzungen erlassen, die geringere oder größere Abstandsflächen zulassen, als die nach § 8 Abs. 6 LBauO vorgeschriebenen.

Die hohe städtebauliche Dichte der Osthofener Altstadt ist auf die historische Entstehungsgeschichte zurückzuführen und gehört zu der Eigenart des Gebietes. Diese gilt es zu erhalten.

§ 11 Ausnahmen, Reduzierungen Befreiungen, Abweichungen

Für Abweichungen gilt § 69 LBauO

Soll bei baulichen Anlagen, die keiner Baugenehmigung bedürfen, von bauaufsichtlichen Anforderungen der Gestaltungssatzung abgewichen werden, so ist die Zulassung der Abweichung schriftlich zu beantragen.

Anforderungen Genehmigung, Ordnungswidrigkeiten, Inkrafttreten

§ 12 Anforderungen an die Genehmigungsunterlagen

- 1) Bei allen genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 61 LBauO sind Unterlagen einzureichen aus denen hervorgeht, dass das Vorhaben den Festsetzungen dieser Satzung entspricht.
- 2) Das Einfügen in die nähere Umgebung ist durch entsprechende Unterlagen, wie z.B. Fotos des Bestandes oder der Fassadenansichten mit Straßenbezug) zu verdeutlichen.
- 3) Die verwendeten Materialien müssen hinreichend beschrieben werden. Gegebenenfalls kann die Anbringung eines Musters (Außenputz, Anstrich oder sonstiges Gestaltungsdetail) vor Ausführung am Objekt gefordert werden. Die Ausführung der Arbeiten ist erst nach erteilter Genehmigung zulässig.
- 4) Geplante Werbeanlagen sind zeichnerisch darzustellen. Dabei sind neben der geplanten Ausführung auch die bereits vorhandenen Anlagen zu dokumentieren. Die zeichnerische Darstellung ist durch Fotos von Fassade und Umgebung zu ergänzen. Darüber hinaus sind die vorgesehenen Materialien, die Art der Ausführung und die vorgesehenen Farben darzustellen und zu beschreiben.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

- 1) Gemäß § 88 LBauO in Verbindung mit § 24 Abs. 5 Gemeindeordnung handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Bereich dieser Satzung bei der Errichtung, Veränderung und bei der Pflege und Unterhaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt oder ohne entsprechende Genehmigung mit der Errichtung, Veränderung, Instandsetzung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen beginnt.
- 2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € geahndet werden, soweit der Tatbestand nicht schon auf Grund anderer gesetzlicher Bestimmungen (z.B. LBauO) zu ahnden ist. Das Bundesgesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 19. Februar 1987 findet Anwendung. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 dieses Gesetzes ist die Verbandsgemeinde Wonnegau.

§ 14 Inkrafttreten

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

- | | |
|---------------------|------------|
| ▪ Satzungsbeschluss | 13.02.2019 |
| ▪ Ausfertigung | 18.02.2019 |
| ▪ Inkrafttreten | 08.03.2019 |



Ansprechpartner

Christian Scheuermann

VG Wonnegau
Fachbereich 3:
Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen

Am Schneller 3
07574 Osthofen

06242/5004-301