

# Erhaltung- und Gestaltungssatzung

## der Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim vom 11.05.1998

### Präambel

Der historischen Ortskerne Stackedens und Elsheims mit ihren älteren Gebäuden und Hofanlagen stellen in ihrer Eigenart gewachsene Ortsbilder dar, die sich trotz der teilweisen neuzeitlichen Überformung, prägnant im Siedlungsgrundriss und Straßenbild von den umgebenden neueren Baugebieten abheben.

Im Sinne einer kontinuierlichen Entwicklung der Ortsbilder sind die Erhaltung und Pflege, insbesondere der Ortskerne, anzustreben. Hierbei ist vor allem bei der Anpassung an die Erfordernisse unserer Zeit Rücksicht zu nehmen auf die gewachsenen Strukturen der Ortskerne.

Die Satzung trifft innerhalb ihrer Geltungsbereiche (Anlage 2) Festsetzungen über:

1. die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Gebiete aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt (gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1);
2. die besonderen Anforderungen gestalterischer Art an baulichen Anlagen (gem. § 86 Abs. 1 Nr. 2 LBauO);
3. die Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen (gem. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO);
4. die Unzulässigkeit von mehr als einer Antenne auf Gebäuden (gem. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO);
5. die Einführung der Genehmigungspflicht für nach der Landesbauordnung genehmigungsfreie Vorhaben, die Auswirkungen auf die äußere Gestalt der Gebäude haben (gem. § 61 Abs. 2 Nr. 1 LBauO).

Danach beziehen sich singuläre Formulierungen des nachfolgenden Satzungstextes immer sowohl auf Stackeden als auch auf Elsheim.

Aufgrund der §§ 172-174 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 und aufgrund des § 86 Abs. 1 LBauO für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 8. März 1995 (GVBl. S. 19), in Kraft seit 1. April 1995, in Verbindung mit § 24 GemO Rheinland-Pfalz in der zurzeit geltenden Fassung wird folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1**

### **Allgemeine Anforderungen**

- (1) Die baulichen Anlagen im historischen Ortskern der Gemeinde Stackeden-Elsheim sind so zu gestalten, dass sie zusammen mit den historisch wertvollen und erhaltenswerten Gebäuden eine gestalterische Einheit bilden.
- (2) Zum Zweck der gestalterischen Orientierung sind beispielhafte bauliche Anlagen in Anlage 1 aufgeführt.

## **§ 2**

### **Grundsatz**

- (1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt ist der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen, sowie deren Errichtung im Geltungsbereich der Satzung genehmigungsbedürftig (gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- (2) Bauliche Maßnahmen aller Art, die nach außen optisch wirksam in Erscheinung treten, auch Unterhalts-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind bezüglich ihrer Gestaltung, Konstruktion, Materialauswahl und Farbgebung so auszuführen, dass sie sich in das historische Bild des Ortskerns einfügen (gem. § 86 Abs. 1 LBauO).

## **§ 3**

### **Örtlicher Geltungsbereich**

Die Geltungsbereiche sind zeichnerisch im dem als Anlage 2 beigefügten Plan \*) dargestellt. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

## **§ 4**

### **Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen**

Jede bauliche Maßnahme hat sich so in das gewachsene Straßen- und Ortsbild einzufügen, dass dies nicht beeinträchtigt wird und ein bruchloser städtebaulicher Zusammenhang erhalten bleibt.

Hierbei sind vor allen die Stellung der Gebäude zueinander und zur Straße, die Größe der Gebäude, die Fassadengestaltung und die dabei angewandte maßstäbliche Gliederung sowie die Einheitlichkeit und Geschlossenheit des Straßenbildes und der Dachlandschaft zu beachten.

Dabei ist auf die in § 1 Abs. 2 genannten Anlagen besondere Rücksicht zu nehmen.

## **§ 5**

### **Bauweise**

- (1) Neue Gebäude sowie neue oder erneuerte Gebäudeteile müssen sich an der gewachsenen Dorfstruktur orientieren. Werden alte Gebäude abgebrochen, hat der Neubau die ursprüngliche Grundstücksbreite, Bauflucht und Firstrichtung aufzunehmen.
- (2) Neubauten oder neue Bauteile haben die vorherrschende trauf- oder giebelständige Bauweise der umgebenden Häuserzeile aufzunehmen. Vorherrschend ist eine Bauweise, wenn

mindestens die Hälfte der Häuser einer Häuserzeile diese Bauweise aufweist. Eine Häuserzeile geht von einer Straßeneinmündung bis zu nächsten.

- (3) Rücksprünge in einer geschlossenen Straßenflucht sind unzulässig.

## **§ 6**

### **Fassadengestaltung**

- (1) Bei benachbarten Gebäuden sind Trauf-, Fassaden- und Brüstungshöhen einander anzugleichen. Trotzdem sind sie so zu gestalten, dass die Fassaden der einzelnen Gebäude noch ablesbar sind. Sie dürfen jedoch nur einen Höhenunterschied von maximal 50 cm aufweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die benachbarten Gebäude extrem niedere Geschosshöhen aufweisen oder bei Gefällstrecken.

- (2) Größere Baukörper sind ablesbar in unterschiedlich breite Fassaden zu gliedern. Die typische Hausbreite der umgebenden historischen Bebauung ist hier als Maßstab heranzuziehen.

Die Gliederung der Fassade hat durch senkrechte Fassadenelemente, Versatz der Traufhöhe, durch Erker oder unterschiedliche Brüstungshöhen zu erfolgen.

(Anmerkung: Unterschiedliche Fassadenfarben können zur optischen Gliederung hilfreich sein.)

- (3) Zur horizontalen Gliederung einer Fassade müssen die Fenster eines Gebäudes in waagerechter Folge auf einer Höhe liegen und pro Geschoss die gleiche Größe haben. Ausnahmen hiervon bestehen bei der Anlage von Schaufenstern.
- (4) Bei traufständigen Gebäuden müssen die Fenster in vertikaler Folge achsial übereinander stehen.
- (5) Bei giebelständigen Gebäuden muss die Fassadengliederung in vertikaler Folge symmetrisch angelegt sein, wobei als Mittelachse die vom Firstpunkt aus rechtwinklig zur Straße verlaufende gedachte Linie gilt.
- (6) Türen und Tore sind auf die übrigen Gebäudeöffnungen (Fenster) lagemäßig abzustimmen.

## **§ 7**

### **Dächer und Dachformen**

- (1) Es sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 40° bis 45° zulässig. Pultdächer sind nur als firstseitig angelehnte Dächer zulässig. Flachdächer sind nur an untergeordneten Bauteilen zulässig und dürfen vom Straßenraum aus nicht sichtbar sein.
- (2) Die Dacheindeckung hat in naturfarbenen oder tonroten Ziegeln oder Betondachsteinen zu erfolgen. Als Farbschattierung sind rote, rotbraune, braune oder gelbliche Töne zulässig.

## § 8

### Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster, Solaranlagen

- (1) Damit sich Dachgauben in *Gestalt, Material- und Farbwahl* harmonisch in die *Dachlandschaften der Ortskerne* einfügen, sind folgende Vorgaben einzuhalten:
  - Dachaufbauten haben vom First mind. 30 cm und vom Ortgang mind. 1,20 m Abstand zu halten.
  - Je Gaube ist nur 1 Fenster zulässig.
  - Die Gauben dürfen eine Breite von 1,30 m (Außenmaß) nicht überschreiten.
  - Zwischen den Gauben ist ein Abstand von mind. 1,20 m zu halten.
  - Bei doppelgeschossigen Dächern sind zur Belichtung von Wohnraum Gauben in zwei Reihen möglich. Die oberliegenden Gauben sind dabei als Dreiecksgauben auszubilden.
  - Die Eindeckung der Dachaufbauten hat im Material der Dachflächeneindeckung zu erfolgen.
  - Gaubenwangen sind entweder zu verputzen oder mit Zinkblech oder Schiefer zu verblenden.
- (2) Dacheinschnitte und liegende Dachfenster sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.
- (3) Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten, -einschnitte und -fenster darf 1/3 der Breite der Dachflächen nicht überschreiten.
- (4) Solaranlagen sind in gleicher Dachneigung wie die Dachfläche zu installieren, mit max. 20 cm Überstand über der Dacheindeckung. Sie dürfen vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sein.

## § 9

### Fenster, Fensterformate, Sprossen, Klappläden, Gesimse und Gewände

- (1) Die typischen stehenden Fensterformate (Hochrechteckformat) sind zu erhalten und bei Neu- und Umbauten aufzunehmen. Die Fensterflächen müssen hinter Außenwandflächen zurücktreten .
- (2) Vorhandene Sprossenteilungen sind zu erhalten und bei Erneuerungen aufzunehmen. Sprossen sind nur als Konstruktion oder konstruktiv wirkende Sprossen zulässig.  
Ab einer Fensterbreite von 90 cm sind Fenster mit geteilten Flügeln oder mindestens mit Flügeloptik zu verwenden.  
Ab einer Höhe von 120 cm sind Fenster mit Kempfer oder Oberlicht auszubilden.
- (3) Fenster sind als Holzfenster in weiß oder naturfarben zulässig. Weiße Kunststoff- oder Metallfenster sind zulässig, wenn sie in ihrer Profilierung Holzfenstern entsprechen. Glänzende Metalle sind unzulässig.
- (4) Bei Umbau und Renovierung sind die Klappläden als Gestaltungselement zu erhalten. Rollladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

- (5) *Gesimse* und *Gewände* bei Türen, Toren und Fenstern sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Bei Neubauten sind *Gesimse* und *Gewände* aus unpoliertem Stein bzw. Putz zulässig.
- (6) Glasbausteine sind ausgeschlossen, ausnahmsweise können sie für kleinere untergeordnete Öffnungen, die nicht von öffentlichen Freiflächen einsehbar sind, zugelassen werden.

## 10

### Schaufenster

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und auf die Fensteranordnung im Obergeschoss abzustimmen. Die Schaufensteröffnungen haben rechteckig stehende Formate aufzuweisen.
- (2) Fensteröffnungen, die größer als 3 m<sup>2</sup> sind, müssen durch Pfeiler gegliedert sein. Die Pfeilerstärke muss mindestens 12 cm betragen und als tragendes Element erkennbar sein.
- (3) Massive Vordächer sind nur als geneigte Dachflächen und max. bis zu 1/3 der Fassadenbreite zulässig.
- (4) Markisen sind nur vor der jeweiligen Öffnung zulässig. Zulässig sind Markisen mit textilen oder textilähnlichen Bespannungen, grelle Farbtöne und Korbmarkisen sind unzulässig.

## § 11

### Materialien der äußeren Gestaltung

- (1) Sichtfachwerk und Sichtmauerfassaden (Naturstein-, Bruchstein- oder Ziegelmauerwerk) sind zu erhalten. Auf eine massive Fassade aufgesetztes Fachwerk ist nicht zulässig.
- (2) Die *Gefache* einer Sichtfachwerkfassade sind holzbündig und glatt zu verputzen. Strukturputze sind unzulässig. Die Farbgebung soll sich - soweit nachweisbar - am historischen Farbbefund orientieren. Grelle Farbtöne sind unzulässig.
- (3) Alle Fassaden sind aus Naturstein oder glatten Putzflächen herzustellen. Es sind nur mineralische Putze und Anstriche zulässig. Keramische Platten und Fliesen sind unzulässig.
- (4) Außenwandverkleidungen (z. B. Schiefer) sind nur dann zulässig, wenn historisch begründbar.
- (5) Vorhandene historische Schmuckformen oder Inschriften an Gebäuden müssen erhalten werden.

## § 12

### Türen, Tore und Einfriedungen

- (1) Historische Türen, Tore und Torhäuser sind zu erhalten und bei Erneuerung im gleichen Material und Stil herzustellen.

- (2) Türen und Tore sind mit Holz zu verschalen. Diese sind entweder in natur oder als gedeckter Farbanstrich auszuführen.
- (3) Garagentore in Gebäudefassaden sind zulässig, wenn sie in Lage und Größe den prinzipiellen Vorgaben zur Fassadengliederung des § 6 entsprechen. Zur Material- und Farbwahl gelten die in Absatz 2 genannten Bestimmungen.
- (4) Einfriedungen sind nur in Form von
  - geputzten Mauern
  - Natursteinmauern aus ortstypischem Gestein
  - Holzzäunen mit senkrechter Lattung
  - schmiedeeisernen Zäunen mit senkrechten Stäben
  - beidseitig eingewachsenen Knotengeflechten

zulässig.

Zur seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze sind Einfriedungen ausnahmsweise in Form von Hecken („lebende Zäune“) zulässig.

Vom Straßenraum sichtbare Stützmauern sind nur als geputzte Mauern, als Natursteinmauern aus ortstypischem Gestein oder als natursteinverblendete Mauern zulässig.

### § 13

#### Unbebaute Grundstücksflächen

- (1) Natursteingepflasterte Grundstücksflächen sind zu erhalten.
- (2) Für die Befestigung von unbebauten Grundstücksflächen sind Natursteine und kleinformati-ger, natursteinähnlicher Kunststeinbelag zulässig.
- (3) Unbefestigte Flächen sind zu begrünen. Ausnahmsweise können sie bekiest werden.
- (4) Das Erscheinungsbild unbebauter Grundstücksflächen darf durch wahllos abgestellte bzw. von der Straße aus einsehbare Mülltonnenstandsplätze nicht negativ beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund sind Mülltonnen und andere Müll- oder Wertstoffsammelbehälter so zu platzieren, dass sie zum Straßenraum optisch nicht in Erscheinung treten. (Anmerkung: Dies ist in der Regel dadurch zu erreichen, dass Mülltonnenstandsplätze in verdeckter Lage im rückwärtigen oder seitlichen Grundstücksbereich untergebracht werden).  
Ist eine Platzierung des Mülltonnenstandplatzes in verdeckter Lage im rückwärtigen oder seitlichen Grundstücksbereich nicht möglich, so ist durch gestalterische oder bauliche Maßnahmen ein Sichtschutz zu schaffen.  
Ein solcher Sichtschutz kann beispielsweise durch Hecken, Rankgerüste, Holzwände, Ab-mauerungen oder eigens für Müllsammelbehälter geschaffene Boxen erreicht werden.

**§ 14**  
**Außenantennen**

Pro Dach ist nur eine Antenne zulässig. Zusätzliche Parabolspiegel sind zur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Bereich nicht sichtbar sind. Sie müssen farblich an die Umgebung ihres Befestigungsortes (Fassade/Dach) angepasst werden.

**§ 15**  
**Ausnahmen und Befreiungen**

Von den Bestimmungen dieser Satzung können von der Baugenehmigungsbehörde nach Anhörung der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 86 LBauO in Verbindung mit § 67 LBauO Ausnahmen bzw. Befreiungen erteilt werden.

Ausnahmen können darüber hinaus für Seitenwände und Rückfronten zugelassen werden, wenn diese Ansichten nicht das räumliche Bild prägen.

**§ 16**  
**Ordnungswidrigkeiten**

Die Ordnungswidrigkeiten richten sich bei gestalterischen Festsetzungen nach § 87 LBauO, bei Erhaltungsfestsetzungen nach § 213 BauGB.

**§ 17**  
**Inkrafttreten**

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

Stadecken-Elsheim, 11.05.1998

Hans Rehm  
Ortsbürgermeister

**\*) Der Plan kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm während der Dienstzeiten eingesehen werden.**

## **Anlage 1**

### **Beispielhafte bauliche Anlagen**

Die nachfolgende Aufzählung enthält bauliche Anlagen, die in ihrem gesamten Erscheinungsbild die wesentlichen historischen Gestaltmerkmale (Materialwahl, Fassadengliederung, Fenster- und Türformate) enthalten und deshalb bei baulichen Um- und Neugestaltungsmaßnahmen als Orientierung dienen können.

#### **In Elsheim:**

- Ingelheimer Straße 17
- Schulstraße 6

#### **In Stackeden:**

- Evangelische Kirche
- Evangelisches Pfarrhaus, Großgasse 10
- Kreuznacher Straße 5
- Kreuznacher Straße 25
- Kreuznacher Straße 27
- sowie die gesamte historische Burganlage