

Ortsgemeinde Steimel



*in der
Verbandsgemeinde Puderbach*

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung "LINDENALLEE"

**Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Steimel
Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach, Fachbereich 2
Stand: Oktober 2003**

Satzung

der Ortsgemeinde Steimel über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes vom 12.02.2003.

Der Gemeinderat hat aufgrund des § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und des § 88 Abs. 1, 4 und 5 der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl.S. 365) i.V. mit § 24 der Gemeindeordnung (Gemo) vom 31.01.1994 (GVBl.S.153), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06.07.1998 (GVBl.S.171) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Zielsetzung

Für das Image von Steimel als attraktiver Wohnort, seine Bedeutung als Fremdenverkehrsort und Naherholungsziel im mittleren Westerwald ist die Erhaltung der prägnanten Baustruktur und die Pflege des unverwechselbaren Ortsbilds unverzichtbar. Die Ortsgemeinde Steimel beabsichtigt daher – im historischen Ortskernbereich – durch örtliche Bauvorschriften das Straßen- und Ortsbild in seiner traditionellen Erscheinungsform zu erhalten, bisherige gestalterische Fehlentwicklungen zu korrigieren, weitere Verunstaltungen zu verhindern und den Wohn- und Erlebniswert von Steimel nachhaltig zu verbessern.

Bezüglich der Baustruktur und der Gestaltung wird angestrebt:

- Erhalt der vorhandenen historischen Baustruktur mit Baufluchten und Baukörpern;
- Schutz, Erhaltung, Pflege und Erneuerung der historischen Gebäude, Ensembles und Details in ihrer ortstypischen Ausprägung,
- bei Neu-, Um und Anbauten eine sensible Gestaltung und das zeitgemäße Einfügen des Neuen in den traditionellen Bestand zu ermöglichen;

Die baulich - gestalterische Qualität des historischen Kernbereichs des alten Markortes Steimel begründet den Erlass folgender Bauvorschriften zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes.

Nähere Erläuterung und Begründungen dazu sind in der Baufibel enthalten.

§ 2 Gestaltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Diese Satzung gilt für das Gebiet des Ortskerns von Steimel beiderseits der "Lindenallee" und den Bereich des Marktplatzes.

Im Lageplan (*Anlage 1*) ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist in 2 Bereiche (Bereich A, Bereich B) unterteilt:

Der Bereich A umfasst den historischen Teil an der Lindenallee mit dem Marktplatz. In diesem Bereich soll die Satzung in vollem Umfang Anwendung finden.

Der Bereich B umfasst den Randbereich des historischen Ortskerns, der ortsbildprägend ist, und durch seine exponierte Lage einer sensiblen Gestaltung und Erhaltung bedarf.

In diesem Bereich finden folgende Paragraphen der Satzung einschließlich der Erläuterungen der Baufibel keine Anwendung und gelten lediglich als Empfehlung: § 6 Dächer (2)-(3), (5)-(7), § 8 Fenster, § 9 Türen und Eingänge, § 14 Antennen. Die Teile der Satzung, die keine verbindliche Anwendung im Bereich B finden, sind im Text kursiv gedruckt und farbig hinterlegt.

§ 3 Erhaltung des historischen Ortsbildes und – Grundrisses

Im Geltungsbereich dieser Satzung kann die Genehmigung für den Abbruch baulicher Anlagen nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (Genehmigungsvorbehalt).

Dieser Genehmigungsvorbehalt gilt grundsätzlich für alle baulichen Anlagen, also auch für Abbruchvorhaben, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften genehmigungsfrei sind.

§ 4 Gegenstand der Gestaltungssatzung

Die Gestaltungssatzung trifft Festsetzungen

- zur Stellung und Baukörperform der Gebäude,
- zur Form und Werkstoffwahl der Dächer,
- zur räumlichen Gliederung und Farbgebung von Fassaden,
- zur Gestaltung von Einfriedungen und Freiflächen und
- zur Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen.

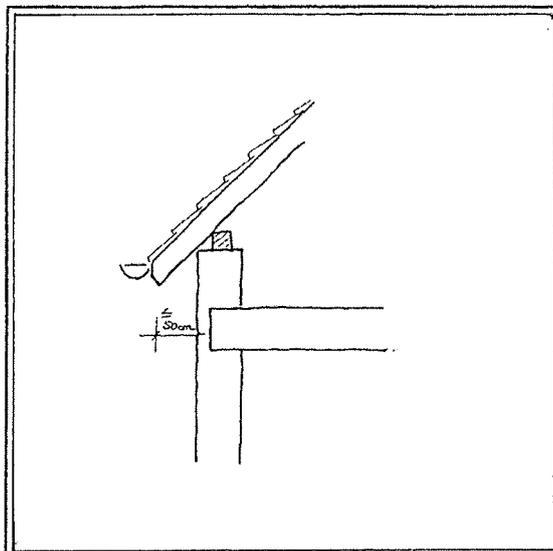
Sie gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen (§§ 62, 66, 67 LBauO).

§ 5 Stellung der Gebäude

- (1) Bei Neubauten orientiert sich die Stellung der Gebäude am Bestand der angrenzenden Bebauung.
- (2) Bei Zeilenbebauung (Bauflucht) sind Neubauten in die vorhandene Zeile fluchtgerecht einzufügen.

§ 6 Dächer

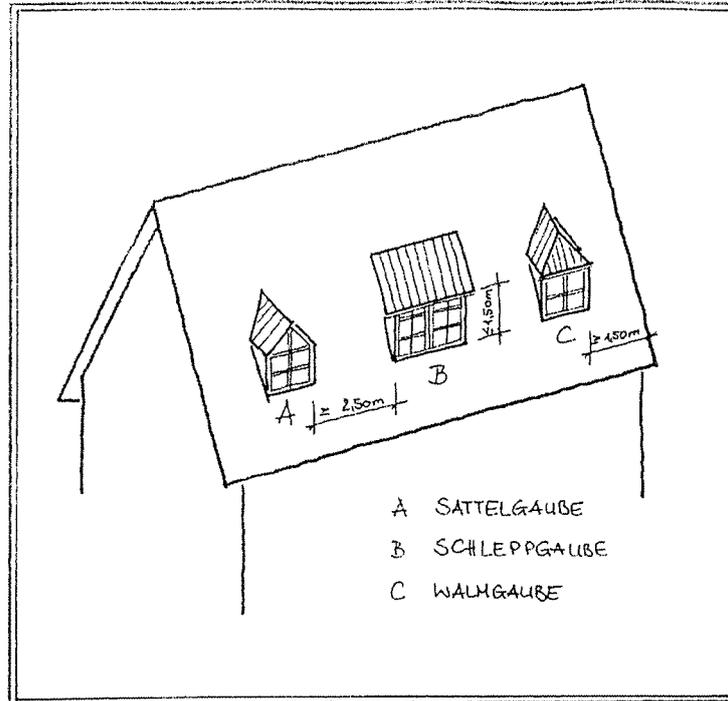
- (1) Als Dachform sind die für die verschiedenen Bautypen üblichen Sattel-, Mansard- Zelt- und Krüppelwalmdächer zulässig, bei Nebengebäuden, An- und Vorbauten auch angelehnte Pultdächer.
- (2) Die Dachneigung muß für Satteldächer beidseitig gleich bei mittigem First zwischen 35° und 50° gewählt werden. Bei angelehnten Pult- und Zeltdächern kann die Neigung bis auf 30° reduziert werden. Flachdächer sind auf Wohngebäuden unzulässig.
- (3) Die Traufhöhe richtet sich nach der angrenzenden Bebauung. Ein Versatz der Traufhöhe ist zu vermeiden.
- (4) Zulässig sind nur dunkle Eindeckungen gemäß der RAL-Farbkarte in den Farbtönen anthrazit/grau und braun (keine glänzenden Oberflächen).
Als Dachdeckung sind Naturschiefer oder engobierte Tonziegel zu verwenden. Zulässig sind darüber hinaus kleinformatische Dachdeckungen wie Betondachsteine und Faserzementplatten. Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. Im Bereich B sind auch großformatige Dachplatten (z.B. Trapezbleche, bituminöse oder Wellplatten) und begrünte Dächer zulässig.
- (5) Dachüberstände sind entsprechend den verschiedenen Baustilen beizubehalten; bei Neubauten sind sie im Giebel auf 30 cm zu beschränken, an der Traufe auf max. 50 cm.



Dachüberstand

(6) Zwerchgiebel sind nicht breiter als 40 % der Hauptgiebelbreite zu wählen. Die Traufe der Zwerchhäuser darf maximal 1,50 m über der Traufe des Hauptdaches liegen.

(7) Dachgauben dürfen nur als Sattel-, Walm- und Schleppgauben ausgebildet werden.



Gaubenformen

Die ortstypische Form der Sattelgaube ist bei den bestehenden Gebäuden anzuwenden. Bei Neubauten sind auch Walm- oder Schleppgaube zulässig. Grundsätzlich sind sie als Einzelgauben mit aufrechten Formaten und zum öffentlichen Raum hin einheitlich je Gebäude auszubilden. Vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbare Dacheinschnitte und Dachflächenfenster über 0,5 m² Größe sind **nicht** zulässig.

Dachgauben dürfen nicht größer sein, als es die Konstruktion der Fensterfläche erfordert. Die Traufen von Dachgauben dürfen an keiner Stelle mehr als 1,50 m lotrecht über der Ebene der Dachhaut liegen. Der Abstand von Dachaufbauten zum Giebel darf nicht geringer als 1,50 m sein. Die Lage der Gauben ist auf die Fassadengliederung abzustimmen. Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten beträgt mindestens 2,50 m.

(8) Dachrinnen und Abflußrohre sind in Zink- oder Kupferblech auszuführen. Abflußrohre sind grundsätzlich auf der Fassade senkrecht nach unten zu führen.

§ 7 Fassaden

- (1) Die Gliederung der Fassaden ist auf die charakteristischen bestehenden Fassadengliederungen abzustimmen. Auf klar ablesbare Fensterachsen ist zu achten.
- (2) In der Fassadengestaltung sind die ortsüblichen Materialien wie Putz und Naturschiefer einzusetzen. Bei den Häusern der Gründerzeit sind jedoch die Ziegelfassaden zu erhalten

und nach Möglichkeit nicht zu verändern. Sollten Änderungen in der Fassade erforderlich sein, so sind diese behutsam vorzunehmen. So sind z.B. neue Öffnungen in der Fassade mit den vorhandenen Steinen beizumauern.

- (3) Naturwerkstein ist nur in kleinen Flächen – z.B. für Gebäudesockel oder die Umkleidung von Fenstern oder Türen – zu verwenden.
- (4) Die Farbgestaltung der Fassaden ist in ihrer Vielfalt zu fördern; die Farbwahl hat jedoch ausgewogen zu erfolgen. Auffällige grellbunte oder sehr dunkle Farben dürfen nicht verwandt werden. Unzulässig sind:
 - reines Weiß oder sehr helle Farben (Remissionswerte von 90-100)
 - reines schwarz oder sehr dunkle Farben (Remissionswerte von 0-20).Begriffsbestimmung: Remissionswerte (auch Hellbezugswerte genannt) geben als Rückstrahlungswerte den Grad der Reflexion des einfallenden Lichtes wieder und sind aus den Farbtabelle der Farbhersteller zu entnehmen.

Alle Seiten eines Gebäudes sind in der gleichen Farbe zu streichen. Putzfaschen, Gesimse und Sockel können mit gedeckten Farbtönen farbig abgesetzt werden.

- (5) Glänzende bis reflektierende Fassadenoberflächen (Metalle oder polierter Klinker) sind unzulässig.

§ 8 Fenster

- (1) Die Breite der Fenster soll nach Möglichkeit nicht mehr als 75 % der Höhe betragen (senkrecht Fensterformat). Querformate sind nur zulässig, wenn durch die Teilung aufrechte Formen entstehen; z.B. Zwillingfenster.
- (2) Schaufenster sind in Größe und Proportion auf das Gebäude und seinen Maßstab abzustimmen. Bei Altbauten ist auf die gebäudetypische Teilung der Fenster Bezug zu nehmen. Sprossen sind als echte glasteilende oder innenliegende Sprossen (im Glaszwischenraum) oder als vorgesezte Sprossenrahmen zulässig.
- (3) Werden Rolläden angebracht, dürfen Rolladenkästen in der Fassade nicht sichtbar sein. **Klappläden sind erwünscht!**
Von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbare Glasbausteinflächen sind nicht zulässig.

§ 9 Türen und Eingänge

- (1) Bei Altbauten sind Hauseingangstüren als Holztüren mit Rahmen und Füllung oder als aufgedoppelte Türen zu fertigen. Lichtausschnitte sollten sich auf die obere Hälfte der Türflügel und Oberlichter beschränken. Bei gewerblicher Nutzung sind Ausnahmen nach Absprache möglich.
- (2) Tore von Einfahrten und Garagen sind in senkrechter, allenfalls schräg laufender Holzlattung zu gestalten.

(3) Für Treppenwangen, -stufen und -brüstungen gelten die gleichen Materialvorschriften wie für Fassaden. Für Handläufe und Geländer sind einfache Stahl- und Holzkonstruktionen mit senkrechten Stäben zu verwenden.

(4) Bei Um- und Neubauten ist straßenseitig eine Eingangshöhe (Sockelhöhe) von maximal 1,0 m über Gelände zulässig.

§ 10 Balkone

(1) Balkonumwehungen sind als einfache Stahl- und Holzkonstruktion mit senkrechten oder diagonalen Stäben auszuführen.

§ 11 Neu- und Anbauten

(1) Neubauten haben auf die Kleinteiligkeit der vorhandenen Bebauung Rücksicht zu nehmen. Eine Giebelbreite bis zu maximal 12,0 m ist zulässig.

(2) Anbauten müssen in einem angemessenen Größenverhältnis zur Gesamtanlage stehen und haben sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterzuordnen. Anbauten als Holzkonstruktion sind zulässig, wenn sie in ihrer Gliederung auf das Hauptgebäude bezug nehmen.

§ 12 Einfriedungen und Freiflächen

(1) Für die Einfriedung privater Freiflächen soll die heimische Hecke ausgewählt werden.

(2) Drahtmaschenzäune sind straßenseitig nicht zulässig.

(3) Die Höhen von Zäunen und Mauern dürfen straßenseitig 1,0 m nicht überschreiten. Zäune sind in Holz oder Stahl mit senkrechter Lattung/senkrechten Stäben auszuführen. Für Hecken ist eine maximale Höhe von 1,20 m zugelassen. Ungeschnittene Strauchhecken sollen nur im rückwärtigen Grundstücksbereich gepflanzt werden.

(4) Bei Betonwinkelsteinen und Pflanzsteinen ist die gesamte Konstruktion dauerhaft einzugrünen.

(5) Die erforderliche Versiegelung von Freiflächen ist auf ein Minimum zu reduzieren.

§ 13 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen dürfen den Charakter des Ortskerns in Form und Farbe nicht beeinträchtigen. Sie müssen einen Bezug zur Fassade und zur Nutzung des Gebäudes haben und sind nicht im Dachbereich anzubringen.

(2) Als Werbeanlagen sind ausgeschlossen:

- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Spannbänder, Werbefahnen und senkrecht lesbare Werbeanlagen,
- Großtafelwerbung.

(3) Großflächenwerbung und serienmäßig hergestellte Werbeanlagen für Markenwerbung, soweit sie nicht auf die Umgebung Rücksicht nehmen, sind unzulässig.

(4) Flachwerbeanlagen müssen ganzflächig parallel zur Fassade angebracht werden.

(5) Auslegerwerbungen dürfen max. 1.0 m vor die Fassade vortreten. Sie sind rechtwinklig anzubringen. Die Schildgröße darf 1,0 m Höhe nicht überschreiten.

§ 14 Antennen

(1) *Parabol - Antennen sind möglichst unauffällig anzubringen und im Dachbereich farblich dunkel zu halten, um den Farbkontrast zwischen der Dacheindeckung und der Antenne zu minimieren.*

(2) *Mehr als eine Antenne auf einem Gebäude sowie Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.*

(3) *Photovoltaik – Anlagen, Antennen, SAT- Anlagen für die private Nutzung, u.a. sind in der Regel nur auf der Straße abgewandten Seite zulässig. Darüber hinaus gehende Anlagen sind unzulässig.*

§ 15 Ausnahmen und Befreiungen

(1) In besonderen, begründeten Einzelfällen können Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen in den §§ 5 – 14 zugelassen werden.

§ 16 Baufibel

(1) Als Ergänzung, Erläuterung und Begründung ist die Baufibel als Bestandteil dieser Satzung zu beachten.

§ 17 Geldbuße

(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig den Geboten und Verboten der §§ 1 bis 15 der Satzung oder einer aufgrund der Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 24 Abs. 5 GemO. Eine Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- EURO geahndet werden.

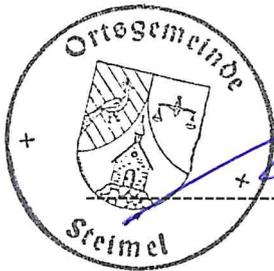
Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) vom 19. Februar 1987 (BGBl.S. 602) in seiner jeweils geltenden Fassung findet Anwendung.

§ 18 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

- (1) Weitergehende Anforderungen des Denkmalschutzrechts bleiben unberührt. Die Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes Rheinland-Pfalz gehen den Festsetzungen dieser Satzung vor.

§ 19 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.



Steimel, den



Michael Anhäuser
Ortsbürgermeister

LAGEPLAN

Anlage 1 M 1:1000

