



Gestaltungssatzung für den Ortskern der Ortsgemeinde Gau-Odernheim

(in der Fassung vom 11. Juni 2026)

Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Ortsbildes des historischen Ortskerns der Ortsgemeinde Gau-Odernheim wird nach § 88 Abs. 1 der Landesbauordnung i. d. F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung i.d.F. vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475) auf Beschluss des Rates der Ortsgemeinde Gau-Odernheim vom 11. Juni 2026 folgende Satzung erlassen:

INHALT

PRÄAMBEL	4
1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	5
§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
§ 2 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH/ GENEHMIGUNGSPFLICHT	5
§ 3 GESTALTUNGSZONEN	5
2 ALLGEMEINE GESTALTVORSCHRIFTEN	6
§ 4 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN	6
§ 5 GEBÄUDEPROPORTIONEN UND BAULINIEN	6
3 BAU- UND RAUMSTRUKTUREN	7
§ 6 BAUWEISE (GESTALTUNGSZONEN 1 UND 2)	7
§ 7 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (GESTALTUNGSZONEN 1 UND 2)	7
§ 8 GESCHOSSIGKEIT, TRAUFG- UND FIRSTHÖHEN (GESTALTUNGSZONEN 1 UND 2)	7
4 ANFORDERUNGEN AN DÄCHER	8
§ 9 DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN (GESTALTUNGSZONEN 1 UND 2)	8
§ 10 DACHÜBERSTÄNDE, ORTGÄNGE UND TRAUFG (GESTALTUNGSZONE 1)	9
§ 11 DACHÜBERSTÄNDE, ORTGÄNGE UND TRAUFG (GESTALTUNGSZONE 2)	9
§ 12 DACHAUFBAUTEN, DACHFLÄCHENFENSTER, DACHAUSSCHNITTE (GESTALTUNGSZONE 1) ..	10
§ 13 DACHAUFBAUTEN, DACHFLÄCHENFENSTER, DACHAUSSCHNITTE (GESTALTUNGSZONE 2) ..	11
§ 14 DACHEINDECKUNG (GESTALTUNGSZONEN 1 UND 2)	12
§ 15 SCHORNSTEINE (GESTALTUNGSZONE 1)	12
§ 16 SCHORNSTEINE (GESTALTUNGSZONE 2)	13
§ 17 VORDÄCHER (GESTALTUNGSZONE 1)	13
§ 18 VORDÄCHER (GESTALTUNGSZONE 2)	14
§ 19 ANTENNEN UND SATELLITENANLAGEN (GESTALTUNGSZONEN 1 UND 2)	14
5 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN	15
§ 20 FASSADENGLIEDERUNG (GESTALTUNGSZONE 1)	15
§ 21 FASSADENGLIEDERUNG (GESTALTUNGSZONE 2)	15
§ 22 FASSADENMATERIALIEN UND -OBERFLÄCHEN (GESTALTUNGSZONEN 1 UND 2)	16
§ 23 FASSADENFARBEN (GESTALTUNGSZONEN 1 UND 2)	16
§ 24 FACHWERK (GESTALTUNGSZONEN 1 UND 2)	17
§ 25 BALKONE, LOGGIEN, GELÄNDER UND BRÜSTUNGEN (GESTALTUNGSZONE 1)	17

§ 26 BALKONE, LOGGIEN, GELÄNDER UND BRÜSTUNGEN (GESTALTUNGSZONE 2)	18
6 ANFORDERUNGEN AN FENSTER UND TÜREN	18
§ 27 FENSTERGRÖßEN, FENSTERFORMATE UND PROPORTIONEN (GESTALTUNGSZONE 1)	18
§ 28 FENSTERGRÖßEN, FENSTERFORMATE UND PROPORTIONEN (GESTALTUNGSZONE 2)	18
§ 29 SCHAUFENSTER (GESTALTUNGSZONEN 1 UND 2)	19
§ 30 FENSTERFARBEN, FENSTERBÄNKE UND FENSTERGEWÄNDE (GESTALTUNGSZONE 1)	19
§ 31 FENSTERFARBEN, FENSTERBÄNKE UND FENSTERGEWÄNDE (GESTALTUNGSZONE 2)	19
§ 32 ROLLLÄDEN, KAPPLÄDEN, SONNENSCHUTZ (GESTALTUNGSZONEN 1 UND 2)	19
§ 33 GEWÄNDE UND FENSTERFASCHEN (GESTALTUNGSZONEN 1 UND 2)	20
§ 34 TÜREN, TORE UND EINGÄNGE (GESTALTUNGSZONE 1)	20
§ 35 TÜREN, TORE UND EINGÄNGE (GESTALTUNGSZONE 2)	20
§ 36 AUßENTREPPEN (GESTALTUNGSZONEN 1 UND 2)	21
7 ANFORDERUNGEN AN ANLAGEN ZUR NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN SOWIE TECHNISCHE AUßENANLAGEN	21
§ 37 PHOTOVOLTAIKANLAGEN, SOLARTECHNISCHE ANLAGEN (GESTALTUNGSZONEN 1 UND 2) ...	21
§ 38 AUßENSCHORNSTEINE (GESTALTUNGSZONEN 1 UND 2)	22
§ 39 WÄRMEPUMPEN, KLIMA- UND LÜFTUNGSGERÄTE (GESTALTUNGSZONEN 1 UND 2)	22
8 ANFORDERUNGEN AN AUßENFLÄCHEN	22
§ 40 EINFRIEDUNGEN (GESTALTUNGSZONE 1)	22
§ 41 EINFRIEDUNGEN (GESTALTUNGSZONE 2)	23
§ 42 PFLASTER UND BEFESTIGTE FREIFLÄCHEN (GESTALTUNGSZONEN 1 UND 2)	23
§ 43 VORGÄRTEN UND BEGRÜNUNG (GESTALTUNGSZONEN 1 UND 2)	24
9 ABWEICHUNGEN, ORDNUNGSWIDRIGKEITEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN	24
§ 44 ALLGEMEINE ABWEICHUNGEN	24
§ 45 ANFORDERUNGEN AN DIE GENEHMIGUNGSUNTERLAGEN	24
§ 46 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	25
§ 47 INKRAFTRETEN	25

PRÄAMBEL

Die Ortsgemeinde Gau-Odernheim beschließt die nachfolgende Gestaltungssatzung für den Ortskern von Gau-Odernheim mit dem Ziel, das historisch gewachsene und geschlossene Ortsbild zu erhalten bzw. wiederherzustellen und Störungen bei der Gestaltung des Ortsbildes zu verhindern oder künftig zu vermeiden.

Die hierbei zu stellenden besonderen Anforderungen an die Sicherung und Förderung der Eigenart des historischen Ortskerns lassen sich nicht alleine mit den gesetzlichen Bauvorschriften erfüllen. Zum Schutz des historisch gewachsenen Ortsbildes werden deshalb Regelungen zur Gestaltung von Gebäuden getroffen. Sie dient der Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, insbesondere dem Schutz von kulturell, historisch und städtebaulich bedeutsamen Bauten.

Sinn und Zweck der Satzung sind die Sicherung der erhaltungswürdigen Bausubstanz, die Vermeidung von gestalterischen Verformungen oder Verunstaltungen der regionaltypischen und historischen Gebäude und das maßstabs- und stilgerechte Einfügen von Neubauten in den Ortskernbereich. Die Satzung dient der „Fortschreibung des traditionellen Ortsbildes“ im Sinne einer regionaltypischen und identitätsstiftenden Gestaltung bei Sanierungs- und Neubaumaßnahmen. Dabei werden neben den bedeutsamen und historischen Bauten (wie beispielsweise die Gebäude in der Denkmalzone) auch weniger auffällige Bausubstanzen, Straßen- und Platzräume, die das Gesamtbild des gewachsenen Ortes ausmachen, geschützt und zu einem harmonischen Ganzen entwickelt.

Mittels der Gestaltungssatzung werden demnach die Gestaltung von Gebäuden (zum Beispiel Dachform, Fassadengliederung, Materialien) und Grundstücken (zum Beispiel Einfriedigungen, Begrünung) geregelt. Die Gestaltungssatzung gibt den gestalterischen Rahmen vor, in den sich Neubauten einfügen haben und Bestandsgebäude modernisiert werden. Die Gestaltungssatzung macht präzise Vorgaben für die Gestaltung baulicher Anlagen, die im Interesse eines harmonischen städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes liegen. Die Festsetzungen werden auf der Basis einer Gestaltanalyse der historischen Baustruktur formuliert. In der Gestaltungssatzung kann nicht geregelt werden, dass Gebäude im Geltungsbereich zu erhalten sind, da dies kein Regelungsgegenstand ist und hierzu die Rechtsgrundlage fehlt. Die Gestaltungssatzung wird auf Grundlage des § 88 LBauO erstellt.

1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern“. Zur Orientierung ist dieser Satzung ein Lageplan mit der Einzeichnung der Abgrenzung des Sanierungsgebietes beigelegt. Die beigelegte parzellenscharfe Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

Begründung:

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den historischen Ortskern inkl. dessen Randbereiche, der für das städtebauliche Erscheinungsbild prägend ist. Hierzu gehören die Bebauung entlang der Mainzer Straße ab der Albiger Straße, Teile der Wormser Straße (bis Hausnummer 88), der Alzeier Straße (bis Hausnummer 33), die Bebauung entlang der Alzeier Nebenstraße, der Grabenstraße (bis Hausnummer 38), Teile der Oppenheimer Straße (bis Hausnummer 10), der Mülhstraße (bis Hausnummer 5) und der Wallgasse (bis Hausnummer 5). Zudem gehören die Bebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße, der Hansengasse, der Straße „In der Kahlenfels“ und „Hintere Kahlenfels“, die Bebauung der Mehlgasse, Sackgasse, Turmgasse, Badgasse, Probsteigasse, Kirchplatz, Kirchgasse, Am alten Kirchhof, Klee-gasse, Burggasse, Spitalgasse, Nach dem alten Schloss, Zehnthofstraße, Obermarkt, Untermarkt und Kegelstraße sowie die südliche Brunnenstraße und Teile der nördlichen Brunnengasse (Hausnummern 6, 8, 12, 16, 18, 20, 24, 28, 30, 32, 36 und 38) zum Gebiet.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich/ Genehmigungspflicht

(1) Die Satzung dient dem Schutz der historischen und ortsbildprägenden Bausubstanz des Gau-Odernheimer Ortskerns gegen strukturelle Veränderungen und zur Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes.

(2) Die Satzung gilt für alle baugenehmigungsfreien und baugenehmigungspflichtigen Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie Nutzungsänderungen und sonstige Veränderungen der äußeren Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen. Das bedeutet: Änderungen der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Z. B. durch Anstrich, Verputz, Dacheindeckung und Änderungen an Fenstern und Türen sind im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung genehmigungspflichtig.

(3) Bei Kulturdenkmälern bleiben weitergehende Anforderungen des Denkmalschutzes unberührt.

Begründung:

Jede von außen erkennbare Maßnahme an Gebäuden oder Freiflächen wirkt sich auf deren Umgebung aus und beeinflusst so das zu schützende und historische Erscheinungsbild des Gau-Odernheimer Ortskerns. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird geprüft, ob Art und Weise der jeweiligen Maßnahme mit den Zielen der Gestaltungssatzung übereinstimmen und sich harmonisch in das historische Erscheinungsbild einfügen. Denkmäler unterliegen darüber hinaus den besonderen Bestimmungen des Denkmalschutzes. Ziel der Denkmalpflege ist dabei die Erhaltung signifikanter Denkmalschutzsubstanz. Stadtbildpflegerische Maßnahmen ergänzen dabei die denkmalpflegerischen Belange hinsichtlich der Vermittlung von Alter und Bedeutung des historischen Gesamtzusammenhangs des Ortskerns von Gau-Odernheim.

§ 3 Gestaltungszonen

Der Geltungsbereich der Sanierungssatzung wird durch unterschiedliche gestalterische Zonen mit verschiedenen baulichen Strukturen geprägt. Der Kernbereich der Satzung (Zone I) bildet den historischen Ortskern um die Denkmalzone und schließt auch weitere Straßenbereiche wie die Mehlgasse, die Turmgasse, die Zehnthofstraße, die Spitalgasse, den Unter- und den Rossmarkt ein. Die Gestaltungszone 2 umfasst den erweiterten Ortskern mit Brunnenstraße, Alzeier Nebenstraße, Alzeier Straße sowie Teile der Oppenheimer und der Wormser Straße. Die beigelegte parzellenscharfe Karte mit Abgrenzung der Gestaltungszonen ist Bestandteil dieser Satzung. Die getroffenen Gestaltungsregelungen sollen differenziert betrachtet und abgestimmt auf die jeweiligen Zonen angewendet werden. Deshalb wurde in der Überschrift des jeweiligen Paragraphen die Zonen, in der der jeweilige Paragraph Anwendung findet, notiert.

2 ALLGEMEINE GESTALTVORSCHRIFTEN

§ 4 Allgemeine Anforderungen

(1) Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass sie die positiv wirkenden Eigenarten des Ortsbildes nicht in negativer Weise verändern oder stören.

(2) Positiv wirkende Eigenarten sind die Elemente, welche die regionaltypisch gewachsene Grundstruktur (Straßen- und Platzräume, Gebäudestellung) sowie die Proportionen, die Dachlandschaft und die Fassadengestaltung der Gebäude zum unverkennbaren Ortsbild der Ortsgemeinde Gau-Odernheim bilden.

(3) Neubauten und bauliche Veränderungen an Bestandsgebäuden müssen sich, insbesondere hinsichtlich der Gebäude- und Dachform, Größe/ Gebäudehöhe und Proportionen, Ausbildung der Wandflächen, Öffnungen und Gliederung der Fassade, Material, Oberflächenwirkung und Farbe in das Straßen- und Ortsbild einfügen.

(4) Gegen Absatz 2 wird insbesondere verstoßen, I: wenn z. B. Fenster, Türen oder sonstige Öffnungen, Vorbauten oder Schaukästen in Bezug auf Form und Größe, Maßverhältnis und Gliederung den Erfordernissen des Abs. 2 nicht entsprechen; II: wenn z. B. Öffnungen an den straßenwirksamen Fassaden-seiten von Bauwerken, wie Schaufenster, Ladeneingänge oder Garagentore, an öffentlichen Straßen und Plätzen vorgesehen werden und diese die Gliederung der Fassaden unterbrechen; III: bei Verwendung nicht ortsüblicher Werkstoffe (Kunststoff, synthetische Materialien); IV: bei der Wahl von Farben, die den Forderungen des Abs. 2 nicht entsprechen.

Begründung:

Wichtiges Ziel der Gestaltungssatzung ist der Schutz des städtebaulichen und stadthistorischen Gesamteindrucks. Dieser entsteht aus dem Zusammenwirken verschiedener städtebaulicher Einzelelemente (Gebäudeproportionen, Dachform, Fassadenbild, etc.). Wird der Charakter eines Einzelelementes geändert, wirkt sich dies unmittelbar auf den Gesamteindruck und das Erscheinungsbild des Gebäudes aus. Bei der Umsetzung von Baumaßnahmen muss deshalb besonders darauf geachtet werden, dass dieses sensible Gleichgewicht bzw. das harmonische Erscheinungsbild nicht negativ gestört wird. In den folgenden Festsetzungen werden die maßgeblichen Elemente detailliert aufgeführt und dargestellt, wie sie im Sinne der Gestaltungssatzung auszuführen sind.

§ 5 Gebäudeproportionen und Baulinien

(1) Um die vorhandenen Straßenräume zu erhalten, ist bei Um- und Neubauten der Verlauf der bestehenden Baufluchten aufzunehmen.

(2) Zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Orts- und Straßenbildes kann im Einzelfall gestattet bzw. gefordert werden, dass die Abstandsflächen der LBauO unterschritten werden, jedoch höchstens bis zu dem Wert, der sich aus den bestehenden oder im Fall des Abbruchs aus dem zuvor gegebenen Zustand bestimmt.

Begründung:

Ein Stadtbild wird als einladend und schön empfunden, wenn sich die Gebäude harmonisch in die Eigenart ihrer näheren Umgebung einfügen. Durch die Festsetzungen hinsichtlich der Bauflucht, zu den Abstandsflächen, zur Gebäudehöhe bzw. den Trauf- und Firsthöhen soll gewährleistet werden, dass durch Um- oder Neubauten das Stadtbild hinsichtlich der Gebäudeproportionen und der Baulinien nicht gestört wird und der harmonische städtebauliche Gesamteindruck gewahrt bleibt.

3 BAU- UND RAUMSTRUKTUREN

§ 6 Bauweise (Gestaltungszonen 1 und 2)

(1) Die gewachsene Bauweise (mit in Gestaltungszone 1 überwiegend geschlossenen Hofanlagen) ist zu erhalten und bei baulichen Veränderungen, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten zu berücksichtigen.

(2) Bauliche Anlagen sind so anzuordnen und auszubilden, dass die ortstypische Haus-Hof-Struktur mit Wohngebäuden, Nebengebäuden, Scheunen, Mauern, Toranlagen und sonstigen raumbildenden Elementen erhalten bleibt oder wiederhergestellt wird.

(3) Veränderungen, die zu einer Auflösung der geschlossenen Hofstruktur oder zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des gewachsenen Straßen- und Ortsbildes führen, sind unzulässig.

Begründung:

Die historische Bebauung im Ortskern ist wesentlich durch geschlossene Hofanlagen und gewachsene Haus-Hof-Strukturen geprägt. Sie bestimmen die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück, die Gliederung zwischen öffentlichem Straßenraum und privatem Hofbereich sowie das charakteristische Erscheinungsbild des Ortes. Wohnhäuser, Nebengebäude, Scheunen, Mauern und Hoftore bilden zusammen räumlich gefasste Hofanlagen und tragen zur geschlossenen Wirkung des Straßenraums bei. Der Erhalt dieser Bauweise ist daher ein wichtiger Bestandteil der Ortsbildpflege und dient der Sicherung der regionaltypischen Siedlungsstruktur.

§ 7 Stellung der baulichen Anlagen (Gestaltungszonen 1 und 2)

(1) Bei Um-, Erweiterungs-, Ersatz- und Neubauten sind die vorhandenen Baufluchten aufzunehmen und zu erhalten.

(2) Gebäude sind so auf dem Grundstück anzuordnen, dass sie sich in die vorhandene Stellung der umgebenden Bebauung einfügen. Dies gilt insbesondere für die Ausrichtung zur Straße, die Lage auf dem Grundstück sowie die Ausbildung geschlossener Raumkanten.

(3) Baulücken sind so zu bebauen, dass die vorhandene Bauflucht und der räumliche Zusammenhang des Straßenzugs wiederhergestellt oder gestärkt werden.

(4) Abweichungen von der vorhandenen Bauflucht sind nur zulässig, wenn sie sich aus der historischen Grundstücksstruktur, besonderen topografischen Bedingungen oder sonstigen ortsbildverträglichen Gründen ergeben und das Straßenbild nicht beeinträchtigen.

Begründung:

Die vorhandenen Baufluchten prägen den öffentlichen Straßenraum und geben dem Ortskern seine klare räumliche Ordnung. Durch die Stellung der Gebäude entstehen gefasste Straßenräume, geschlossene Raumkanten und ein harmonisches Nebeneinander der einzelnen Anwesen. Werden Gebäude deutlich vor- oder zurückgesetzt errichtet, kann diese gewachsene Struktur gestört werden. Besonders bei Neubauten und Ersatzbauten ist es deshalb wichtig, die bestehenden Baufluchten aufzunehmen, damit sich neue bauliche Anlagen in den historischen Zusammenhang einfügen und das geschlossene Ortsbild erhalten bleibt.

§ 8 Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen (Gestaltungszonen 1 und 2)

(1) Die Geschossigkeit baulicher Anlagen ist so zu wählen, dass sie sich in die umgebende vorhandene Bebauung einfügt.

(2) Trauf- und Firsthöhen von Um-, Erweiterungs-, Ersatz- und Neubauten sind im Zusammenhang mit der umgebenden vorhandenen Bebauung festzulegen und einzuhalten.

(3) Neubauten und bauliche Veränderungen dürfen die prägenden Trauf- und Firsthöhen des jeweiligen Straßenzugs nicht wesentlich überschreiten oder unterschreiten, sofern hierdurch das Orts- und Straßenbild beeinträchtigt wird.

(4) Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden, wenn sie sich gestalterisch in die Höhenentwicklung der Nachbarbebauung einfügen und ein harmonisches Gesamtbild des Straßenzugs gewahrt bleibt.

Begründung:

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist ein wesentliches Merkmal des Ortsbildes. Geschossigkeit, Traufhöhen und Firsthöhen bestimmen die Maßstäblichkeit eines Straßenzugs und beeinflussen, ob sich ein Gebäude harmonisch in seine Umgebung einfügt. Im gewachsenen Ortskern ergeben sich häufig leichte Unterschiede in den Höhen, die jedoch insgesamt ein stimmiges Gesamtbild bilden. Ziel der Regelung ist daher nicht eine vollständig einheitliche Gebäudehöhe, sondern die Wahrung einer maßvollen und ortstypischen Höhenentwicklung. Neue Gebäude, Aufstockungen oder Umbauten sollen sich an der vorhandenen Bebauung orientieren, damit keine störenden Höhenbrüche entstehen und der historische Charakter des Straßenraums erhalten bleibt.

4 ANFORDERUNGEN AN DÄCHER

§ 9 Dachformen und Dachneigungen (Gestaltungszonen 1 und 2)

(1) Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind bei Hauptgebäuden als Dachformen Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Zeldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig.

(2) Abweichend von Absatz 1 sind bei Hauptgebäuden auch Mansarddächer zulässig, sofern der untere Dachbereich eine Dachneigung von 60° bis 80° und der obere Dachbereich eine Dachneigung von 20° bis 35° aufweist.

(3) Pultdächer und Flachdächer sind bei Hauptgebäuden unzulässig.

(4) Bei Nebengebäuden sind Flachdächer sowie flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von höchstens 15° zulässig, sofern sie sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen und die Kubatur des Hauptgebäudes nicht erheblich beeinträchtigen.

(5) Flachdächer und flach geneigte Pultdächer nach Absatz 4 sind dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind technisch erforderliche Dachflächenanteile, insbesondere für Dachaufbauten, Belichtungsflächen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Wartungswege oder sonstige notwendige technische Einrichtungen, soweit diese auf das erforderliche Maß beschränkt bleiben.

Begründung:

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung dienen der Sicherung und Fortentwicklung des Orts- und Straßenbildes im Sanierungsgebiet. Die Dachlandschaft prägt in besonderem Maße die städtebauliche Eigenart des Gebietes. Insbesondere geneigte Dächer mit Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeldachformen stellen die für das Gebiet typische und ortsbildverträgliche Dachgestaltung dar. Die Begrenzung der Dachneigung auf 35° bis 50° gewährleistet, dass Neubauten, Umbauten und wesentliche Änderungen in einem angemessenen gestalterischen Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauungsstruktur stehen.

Mansarddächer werden gesondert zugelassen, da sie bei entsprechender Ausbildung eine städtebaulich verträgliche Sonderform geneigter Dächer darstellen können. Die festgesetzten Neigungsbereiche von 60° bis 80° im unteren und 20° bis 35° im oberen Dachbereich sichern die charakteristische Proportion dieser Dachform und verhindern gestalterisch unklare oder ortsuntypische Mischformen.

Der Ausschluss von Pult- und Flachdächern bei Hauptgebäuden ist erforderlich, um Brüche in der prägenden Dachlandschaft zu vermeiden. Gerade im Sanierungsgebiet kommt der Erhaltung und behutsamen Weiterentwicklung des überlieferten Erscheinungsbildes ein besonderes städtebauliches Gewicht zu. Flachdächer und flach geneigte Pultdächer können bei Hauptgebäuden aufgrund ihrer abweichenden Kubatur und Dachwirkung die vorhandene kleinteilige und geneigte Dachlandschaft erheblich beeinträchtigen. Für Nebengebäude wird demgegenüber eine begrenzte Zulässigkeit von Flachdächern und flach geneigten Pultdächern vorgesehen. Dies trägt funktionalen Anforderungen, wirtschaftlicher Bauweise und untergeordneten Nebenanlagen Rechnung. Die Zulässigkeit ist jedoch daran gebunden,

dass sich diese Dachformen dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen und dessen Kubatur sowie ortsbildprägende Wirkung nicht erheblich beeinträchtigen.

Die Pflicht zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Pultdächern bei Nebengebäuden dient der gestalterischen Einbindung dieser Dachformen und zugleich der Verbesserung des Kleinklimas, der Regenwasserrückhaltung und der ökologischen Qualität. Damit wird die gestalterische Zielsetzung der Satzung mit den Anforderungen an eine klimaangepasste Innenentwicklung verbunden.

§ 10 Dachüberstände, Orgänge und Traufen (Gestaltungszone 1)

(1) Orgänge und Traufen sind in regionaltypischer Ausprägung herzustellen. Die Ausbildung der Dachränder hat sich in Proportion, Materialität und Detailgestaltung in das ortsbildprägende Erscheinungsbild einzufügen.

(2) Orgänge sind mit geringem Dachüberstand oder ohne Dachüberstand auszubilden. Der Dachüberstand am Organg darf höchstens 20 cm betragen.

(3) Traufen sind mit einem Gesimskasten oder einer gestalterisch gleichwertigen, geschlossenen Traufausbildung herzustellen. Der Dachüberstand an der Traufe darf höchstens 40 cm betragen.

(4) Abweichende Dachrand- und Traufausbildungen können zugelassen werden, wenn sie aus Gründen des Denkmalschutzes, der Sanierung vorhandener historischer Bauteile oder zur Wiederherstellung eines bauzeitlichen Zustandes erforderlich sind und die gestalterischen Ziele dieser Satzung nicht beeinträchtigt werden.

Begründung:

Die Regelungen zu Dachüberständen, Orgängen und Traufen dienen der Sicherung der regionaltypischen Dachrandgestaltung. Neben Dachform und Dachneigung prägen insbesondere Orgänge und Traufausbildungen das Erscheinungsbild der Gebäude und damit die Wahrnehmung des öffentlichen Straßenraums.

Für das Gebiet ist eine zurückhaltende Organgausbildung mit geringem oder fehlendem Dachüberstand charakteristisch. Überdimensionierte Dachüberstände an den Giebelseiten können die überlieferte Proportion der Fassaden verändern und zu einer ortsuntypischen, gestalterisch fremden Wirkung führen. Die Begrenzung des Organgüberstandes auf höchstens 20 cm sichert daher eine maßstäbliche und gebietstypische Ausbildung der Dachränder.

Die Festsetzung einer Traufausbildung mit Gesimskasten greift die regionaltypische Gestaltung der Traufzone auf. Der Gesimskasten bewirkt einen klaren, geschlossenen oberen Fassadenabschluss und trägt zur ruhigen, handwerklich geprägten Erscheinung der Gebäude bei. Zugleich wird durch die Begrenzung des Traufüberstandes auf höchstens 40 cm verhindert, dass auskragende Dachflächen die Fassadenproportionen und die ortsbildprägende Dachlandschaft beeinträchtigen.

Die Zulassung abweichender Lösungen für denkmalpflegerisch oder baubestandsbezogen begründete Fälle stellt sicher, dass vorhandene historische Bauteile sachgerecht erhalten, instand gesetzt oder wiederhergestellt werden können. Die Regelung wahrt damit die gestalterischen Ziele der Satzung und ermöglicht zugleich einen angemessenen Umgang mit dem baulichen Bestand.

§ 11 Dachüberstände, Orgänge und Traufen (Gestaltungszone 2)

(1) Orgänge sind in regionaltypischer Ausprägung herzustellen. Die Ausbildung der Orgänge hat sich in Proportion, Materialität und Detailgestaltung in das ortsbildprägende Erscheinungsbild einzufügen.

(2) Orgänge sind mit geringem Dachüberstand oder ohne Dachüberstand auszubilden.

Begründung:

Die Regelungen dienen der Sicherung der regionaltypischen Dachrandgestaltung. Neben Dachform und Dachneigung prägen insbesondere Orgänge das Erscheinungsbild der Gebäude und damit die Wahrnehmung des öffentlichen Straßenraums.

Für das Gebiet ist eine zurückhaltende Organgausbildung mit geringem oder fehlendem Dachüberstand charakteristisch. Überdimensionierte Dachüberstände können die überlieferte Proportion der Fassaden verändern und zu einer ortsuntypischen, gestalterisch fremden Wirkung führen.

§ 12 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachausschnitte (Gestaltungszone 1)

(1) Dachausschnitte und Loggien sind an der straßenzugewandten Gebäudeseite unzulässig. An den übrigen Gebäudeseiten können sie zugelassen werden, sofern sie sich gestalterisch unterordnen und die Dachfläche nicht wesentlich beeinträchtigen.

(2) Gauben, Dachflächenfenster, Dachausschnitte und Loggien sind in der Vertikalen in den Fensterachsen der darunterliegenden Fassade oder mittig versetzt zu diesen Fensterachsen anzuordnen. Sie müssen einen erkennbaren Bezug zur Fassadengliederung herstellen und Teil eines einheitlichen Gesamtkonzeptes von Fassaden- und Dachflächengliederung sein.

(3) Gauben und Dachflächenfenster sind jeweils entlang einer gemeinsamen Höhenlinie anzuordnen. Eine ungeordnete, höhenversetzte Anordnung ist unzulässig.

(4) Die zulässige Gesamtbreite aller Dachflächenfenster einer Dachfläche darf höchstens ein Drittel der jeweiligen Dachlänge betragen.

(5) Die zulässige Gesamtbreite aller Gauben einer Dachfläche darf höchstens ein Drittel der jeweiligen Dachlänge betragen.

(6) Der Abstand zwischen Gauben untereinander muss mindestens das 1,5-fache der Breite der jeweils breiteren Einzelgaube betragen.

(7) Gauben, Dachflächenfenster, Dachausschnitte und Loggien müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Maßgeblich ist der Abstand zwischen der äußeren Begrenzung des jeweiligen Dachaufbaus oder der jeweiligen Dachöffnung und dem Ortgang.

(8) Eine einzelne Dachgaube darf eine Breite von höchstens 2,00 m aufweisen.

(9) Gauben sind in ihrer äußeren Bekleidung ausschließlich zulässig als verputzte Gauben, mit Naturschiefer bekleidete Gauben, Gauben aus Holz oder mit Holzverkleidung, oder Gauben mit vorbewitterter, nicht glänzender Metallbekleidung. Glänzende oder reflektierende Bekleidungen sind unzulässig.

Begründung:

Die Regelungen zu Dachaufbauten, Dachflächenfenstern, Dachausschnitten und Loggien dienen der Sicherung einer ruhigen und ortsbildverträglichen Dachlandschaft. Dachflächen sind ein wesentliches gestalterisches Element der Gebäude. Werden sie durch Dachaufbauten oder Öffnungen ungeordnet, überdimensioniert oder ortsuntypisch unterbrochen, kann dies die Gesamtwirkung des Gebäudes und des öffentlichen Straßenraums erheblich beeinträchtigen.

Dachausschnitte und Loggien sind an der straßenzugewandten Gebäudeseite ausgeschlossen, weil sie die geschlossene Wirkung der Dachfläche stark aufbrechen und im maßgeblichen Straßenbild regelmäßig ortsuntypisch erscheinen. An nicht straßenzugewandten Seiten kann eine Zulassung im Einzelfall vertretbar sein, sofern die Dachfläche weiterhin untergeordnet und gestalterisch verträglich gegliedert bleibt.

Die Vorgabe, Gauben, Dachflächenfenster, Dachausschnitte und Loggien in den Fensterachsen oder mittig versetzt dazu anzuordnen, stellt sicher, dass ein nachvollziehbarer Zusammenhang zwischen Fassadengliederung und Dachgestaltung entsteht. Dadurch werden zufällige oder unruhige Anordnungen vermieden und die vertikale Ordnung des Gebäudes fortgeführt.

Die Anordnung von Gauben und Dachflächenfenstern entlang einer gemeinsamen Höhenlinie trägt ebenfalls zu einer ruhigen Dachflächengliederung bei. Höhenversetzte oder unkoordinierte Anordnungen wirken regelmäßig störend und können insbesondere bei mehreren Dachöffnungen zu einer unruhigen, ortsbildbeeinträchtigenden Dachgestaltung führen.

Die Begrenzung der Gesamtbreite von Dachflächenfenstern und Gauben auf jeweils höchstens ein Drittel der Dachlänge dient dazu, die geschlossene Wirkung der Dachfläche zu bewahren. Dachaufbauten und Dachöffnungen sollen als untergeordnete Elemente erscheinen und dürfen die Dachfläche nicht dominieren.

Die Mindestabstände zwischen den Gauben sowie zum Ortgang sichern angemessene Proportionen und ausreichende geschlossene Dachflächenanteile. Der Abstand zwischen Gauben von mindestens dem 1,5-fachen der Breite der jeweils breiteren Einzelgaube verhindert eine bandartige oder überladene

Wirkung. Der Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang bewahrt die klare Dachkontur und verhindert, dass Dachaufbauten zu nah an den Gebäuderand heranrücken.

Die Begrenzung einzelner Gauben auf eine maximale Breite von 2,00 m stellt sicher, dass Gauben kleinteilig und untergeordnet bleiben. Übergroße Gauben können den Charakter eines eigenständigen Geschosses annehmen und die Proportion des Daches erheblich beeinträchtigen.

Die Beschränkung der zulässigen Gaubenbekleidungen auf Putz, Naturschiefer, Holz beziehungsweise Holzverkleidung sowie vorbewitterte, nicht glänzende Metallbekleidungen gewährleistet eine hochwertige, handwerklich geprägte und ortsbildverträgliche Materialwirkung. Glänzende oder reflektierende Materialien werden ausgeschlossen, weil sie in der Dachlandschaft besonders auffällig wirken und das Erscheinungsbild unangemessen stören können.

§ 13 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachausschnitte (Gestaltungszone 2)

(1) Gauben, Dachflächenfenster, Dachausschnitte und Loggien sind in der Vertikalen in den Fensterachsen der darunterliegenden Fassade oder mittig versetzt zu diesen Fensterachsen anzuordnen. Sie müssen einen erkennbaren Bezug zur Fassadengliederung herstellen und Teil eines einheitlichen Gesamtkonzeptes von Fassaden- und Dachflächengliederung sein.

(2) Gauben und Dachflächenfenster sind jeweils entlang einer gemeinsamen Höhenlinie anzuordnen. Eine ungeordnete, höhenversetzte Anordnung ist unzulässig.

(3) Die zulässige Gesamtbreite aller Dachflächenfenster einer Dachfläche darf höchstens ein Drittel der jeweiligen Dachlänge betragen.

(4) Die zulässige Gesamtbreite aller Gauben einer Dachfläche darf höchstens ein Drittel der jeweiligen Dachlänge betragen.

(5) Der Abstand zwischen Gauben untereinander muss mindestens das 1,5-fache der Breite der jeweils breiteren Einzelgaube betragen.

(6) Gauben, Dachflächenfenster, Dachausschnitte und Loggien müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Maßgeblich ist der Abstand zwischen der äußeren Begrenzung des jeweiligen Dachaufbaus oder der jeweiligen Dachöffnung und dem Ortgang.

(7) Eine einzelne Dachgaube darf eine Breite von höchstens 3,00 m aufweisen.

(8) Gauben sind in ihrer äußeren Bekleidung ausschließlich zulässig als verputzte Gauben, mit Naturschiefer bekleidete Gauben, Gauben aus Holz oder mit Holzverkleidung, oder Gauben mit vorbewitterter, nicht glänzender Metallbekleidung. Glänzende oder reflektierende Bekleidungen sind unzulässig.

Begründung:

Die Regelungen zu Dachaufbauten, Dachflächenfenstern, Dachausschnitten und Loggien dienen der Sicherung einer ruhigen und ortsbildverträglichen Dachlandschaft. Dachflächen sind ein wesentliches gestalterisches Element der Gebäude. Werden sie durch Dachaufbauten oder Öffnungen ungeordnet, überdimensioniert oder ortsuntypisch unterbrochen, kann dies die Gesamtwirkung des Gebäudes und des öffentlichen Straßenraums erheblich beeinträchtigen.

Die Vorgabe, Gauben, Dachflächenfenster, Dachausschnitte und Loggien in den Fensterachsen oder mittig versetzt dazu anzuordnen, stellt sicher, dass ein nachvollziehbarer Zusammenhang zwischen Fassadengliederung und Dachgestaltung entsteht. Dadurch werden zufällige oder unruhige Anordnungen vermieden und die vertikale Ordnung des Gebäudes fortgeführt.

Die Anordnung von Gauben und Dachflächenfenstern entlang einer gemeinsamen Höhenlinie trägt ebenfalls zu einer ruhigen Dachflächengliederung bei. Höhenversetzte oder unkoordinierte Anordnungen wirken regelmäßig störend und können insbesondere bei mehreren Dachöffnungen zu einer unruhigen, ortsbildbeeinträchtigenden Dachgestaltung führen.

Die Begrenzung der Gesamtbreite von Dachflächenfenstern und Gauben auf jeweils höchstens ein Drittel der Dachlänge dient dazu, die geschlossene Wirkung der Dachfläche zu bewahren. Dachaufbauten und Dachöffnungen sollen als untergeordnete Elemente erscheinen und dürfen die Dachfläche nicht dominieren.

Die Mindestabstände zwischen den Gauben sowie zum Ortsgang sichern angemessene Proportionen und ausreichende geschlossene Dachflächenanteile. Der Abstand zwischen Gauben von mindestens dem 1,5-fachen der Breite der jeweils breiteren Einzelgaube verhindert eine bandartige oder überladene Wirkung. Der Mindestabstand von 1,50 m zum Ortsgang bewahrt die klare Dachkontur und verhindert, dass Dachaufbauten zu nah an den Gebäuderand heranrücken.

Die Begrenzung einzelner Gauben auf eine maximale Breite von 2,00 m stellt sicher, dass Gauben kleinteilig und untergeordnet bleiben. Übergroße Gauben können den Charakter eines eigenständigen Geschosses annehmen und die Proportion des Daches erheblich beeinträchtigen.

Die Beschränkung der zulässigen Gaubenbekleidungen auf Putz, Naturschiefer, Holz beziehungsweise Holzverkleidung sowie vorbewitterte, nicht glänzende Metallbekleidungen gewährleistet eine hochwertige, handwerklich geprägte und ortsbildverträgliche Materialwirkung. Glänzende oder reflektierende Materialien werden ausgeschlossen, weil sie in der Dachlandschaft besonders auffällig wirken und das Erscheinungsbild unangemessen stören können.

§ 14 Dacheindeckung (Gestaltungszonen 1 und 2)

(1) Geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind mit Tondachziegeln in ortstypischer Form einzudecken. Zulässig sind insbesondere Biberschwanzziegel, Muldenfalzziegel und Reformziegel. Ebenfalls zulässig sind Dacheindeckungen aus Naturschiefer.

(2) Die Dacheindeckung ist in Farbtönen von rot bis rotbraun auszuführen. Dies gilt nicht für Dacheindeckungen aus Naturschiefer.

(3) Dacheindeckungen mit glänzender, glasierter, engobierter oder stark reflektierender Oberfläche sind unzulässig. Zulässig sind ausschließlich matte oder matt wirkende Oberflächen.

Begründung:

Die Regelungen zur Dacheindeckung dienen der Sicherung einer ruhigen, regionaltypischen und ortsbildverträglichen Dachlandschaft. Die Dachflächen prägen das Erscheinungsbild der Gebäude und wirken insbesondere im Straßenraum sowie in der Gesamtansicht des Ortsbildes stark wahrnehmbar.

Tondachziegel in ortstypischen Formen wie Biberschwanz-, Muldenfalz- und Reformziegeln entsprechen der überlieferten Dachgestaltung und gewährleisten eine handwerklich geprägte, kleinteilige Materialwirkung. Naturschiefer wird ebenfalls zugelassen, da er als hochwertiges und traditionelles Deckungsmaterial eine ortsbildverträgliche Dachgestaltung ermöglicht.

Die Beschränkung der Farbgebung auf Farbtöne von rot bis rotbraun sichert ein harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft und verhindert gestalterische Brüche durch ortsuntypische Dachfarben. Für Naturschiefer ist eine Ausnahme sachgerecht, da dessen natürliche Farbgebung regelmäßig von roten bis rotbraunen Ziegelfarben abweicht, jedoch aufgrund seiner Materialwirkung gestalterisch verträglich ist.

Der Ausschluss glänzender, glasierter, engobierter oder stark reflektierender Dacheindeckungen ist erforderlich, weil solche Oberflächen im Ortsbild besonders auffällig wirken können. Spiegelungen und starke Lichtreflexionen führen zu einer unruhigen Dachlandschaft und können die gestalterische Einheitlichkeit der Bebauung beeinträchtigen. Matte oder matt wirkende Oberflächen fügen sich demgegenüber zurückhaltend in das Ortsbild ein.

§ 15 Schornsteine (Gestaltungszone 1)

(1) Schornsteine sind in Material, Farbe und Oberflächenwirkung so auszuführen, dass sie sich gestalterisch in die Dach- und Fassadengestaltung des Gebäudes einfügen.

(2) Zulässig sind folgende Ausführungen: Verputzte Schornsteine mit farblich zur Fassade oder Dacheindeckung passendem Anstrich, mit Schiefer bekleidete Schornsteine, steinsichtige Schornsteine, insbesondere aus Naturstein oder Sichtmauerwerk.

(3) Schornsteinverkleidungen und Schornsteinoberflächen aus glänzenden, stark reflektierenden oder ortsuntypisch wirkenden Materialien sind unzulässig.

(4) Technisch notwendige Abdeckungen, Einfassungen und Verwahrungen sind zulässig, sofern sie auf das notwendige Maß beschränkt bleiben und in matter oder nicht glänzender Oberfläche ausgeführt werden.

Begründung

Die Regelungen zu Schornsteinen dienen der gestalterischen Einbindung technischer Dachbauteile in die Dachlandschaft. Schornsteine sind aufgrund ihrer Lage und Höhe regelmäßig gut sichtbar und können das Erscheinungsbild eines Gebäudes sowie die Wirkung der Dachfläche wesentlich beeinflussen. Verputzte Schornsteine mit farblich abgestimmtem Anstrich, Schieferbekleidungen sowie steinsichtige Ausführungen entsprechen einer zurückhaltenden, handwerklich geprägten Gestaltung. Sie ermöglichen eine Einbindung in die Fassade beziehungsweise Dachfläche, ohne als Fremdkörper hervorzutreten.

Der Ausschluss glänzender oder stark reflektierender Materialien ist erforderlich, weil solche Oberflächen im Dachbereich besonders auffällig wirken und durch Lichtreflexionen eine unruhige oder technisch überformte Wirkung erzeugen können. Matte, mineralische oder natürliche Materialien fügen sich demgegenüber besser in das Ortsbild und die Dachlandschaft ein.

Die Zulassung technisch notwendiger Abdeckungen, Einfassungen und Verwahrungen stellt sicher, dass bauphysikalische, brandschutztechnische und funktionale Anforderungen erfüllt werden können. Zugleich wird durch die Beschränkung auf das notwendige Maß und nicht glänzende Oberflächen gewährleistet, dass diese Bauteile gestalterisch zurücktreten.

§ 16 Schornsteine (Gestaltungszone 2)

(1) Schornsteinverkleidungen und Schornsteinoberflächen aus glänzenden, stark reflektierenden oder ortsuntypisch wirkenden Materialien sind unzulässig.

(2) Technisch notwendige Abdeckungen, Einfassungen und Verwahrungen sind zulässig, sofern sie auf das notwendige Maß beschränkt bleiben und in matter oder nicht glänzender Oberfläche ausgeführt werden.

Begründung

Die Regelungen zu Schornsteinen dienen der gestalterischen Einbindung technischer Dachbauteile in die Dachlandschaft. Schornsteine sind aufgrund ihrer Lage und Höhe regelmäßig gut sichtbar und können das Erscheinungsbild eines Gebäudes sowie die Wirkung der Dachfläche wesentlich beeinflussen. Der Ausschluss glänzender oder stark reflektierender Materialien ist erforderlich, weil solche Oberflächen im Dachbereich besonders auffällig wirken und durch Lichtreflexionen eine unruhige oder technisch überformte Wirkung erzeugen können. Matte, mineralische oder natürliche Materialien fügen sich demgegenüber besser in das Ortsbild und die Dachlandschaft ein.

Die Zulassung technisch notwendiger Abdeckungen, Einfassungen und Verwahrungen stellt sicher, dass bauphysikalische, brandschutztechnische und funktionale Anforderungen erfüllt werden können. Zugleich wird durch die Beschränkung auf das notwendige Maß und nicht glänzende Oberflächen gewährleistet, dass diese Bauteile gestalterisch zurücktreten.

§ 17 Vordächer (Gestaltungszone 1)

(1) Vordächer sind nur zulässig, wenn sie sich in Proportion, Maßstab, Materialität und Konstruktion der Fassadengliederung des Gebäudes unterordnen und das äußere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

(2) Zulässig sind Vordächer als schlichte Stahl-Glas-Konstruktionen oder Holzkonstruktionen. Die Konstruktion ist zurückhaltend und auf das gestalterisch sowie technisch erforderliche Maß zu beschränken.

(3) Vordächer dürfen Gesimse, Färschen, Gewände, Lisenen, Sockel- und Traufgesimse sowie sonstige prägende Gliederungselemente der Fassade nicht verdecken, überschneiden oder in ihrer Wirkung beeinträchtigen.

(4) Historische Architekturdetails, insbesondere profilierte Gewände, Schlusssteine, Stuckelemente, Konsolen, historische Tür- und Fensterrahmen sowie sonstige bauzeitliche Schmuck- und

Gliederungselemente, dürfen durch Vordächer nicht verdeckt, überschritten oder gestalterisch entwertet werden.

(5) Vordächer und ihre konstruktiven Bestandteile sind mit matter oder nicht glänzender Oberfläche auszuführen. Glänzende, stark reflektierende oder spiegelnde Materialien sind unzulässig.

Begründung:

Die Regelungen zu Vordächern dienen der Sicherung einer geordneten und fassadenverträglichen Gestaltung. Vordächer treten im Eingangsbereich regelmäßig deutlich in Erscheinung und beeinflussen die Wahrnehmung der Fassade sowie des öffentlichen Straßenraums.

Durch die Beschränkung auf schlichte Stahl-Glas- oder Holzkonstruktionen wird eine zurückhaltende und gestalterisch verträgliche Ausführung gewährleistet. Diese Konstruktionen können funktionale Anforderungen an Witterungsschutz erfüllen, ohne die Fassade unangemessen zu dominieren. Entscheidend ist, dass sich das Vordach in Maßstab, Proportion und Materialität dem Gebäude unterordnet.

Die Vorgabe, dass Vordächer Gesimse und andere wichtige Fassadengliederungen nicht verdecken oder überschneiden dürfen, schützt die architektonische Ordnung des Gebäudes. Gerade Gesimse, Gewände, Faschen, Lisenen und vergleichbare Gliederungselemente sind für die Proportion und Lesbarkeit einer Fassade wesentlich. Werden sie durch Vordächer überlagert, kann die Fassadenwirkung erheblich gestört werden.

Besonderes Gewicht kommt dem Schutz historischer Architekturdetails zu. Bauzeitliche Schmuck- und Gliederungselemente tragen maßgeblich zur Eigenart und Wertigkeit des Gebäudes bei. Vordächer müssen daher so angeordnet und dimensioniert werden, dass diese Details sichtbar und in ihrer Wirkung erhalten bleiben.

Der Ausschluss glänzender, stark reflektierender oder spiegelnder Materialien ist erforderlich, um eine unangemessen auffällige oder technisch überformte Wirkung zu vermeiden. Matte und nicht glänzende Oberflächen fügen sich zurückhaltender in die Fassadengestaltung ein und unterstützen ein ruhiges, ortsbildverträgliches Erscheinungsbild.

§ 18 Vordächer (Gestaltungszone 2)

(1) Vordächer sind nur zulässig, wenn sie sich in Proportion, Maßstab, Materialität und Konstruktion der Fassadengliederung des Gebäudes unterordnen und das äußere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

(2) Vordächer und ihre konstruktiven Bestandteile sind mit matter oder nicht glänzender Oberfläche auszuführen. Glänzende, stark reflektierende oder spiegelnde Materialien sind unzulässig.

Begründung:

Die Regelungen zu Vordächern dienen der Sicherung einer geordneten und fassadenverträglichen Gestaltung. Vordächer treten im Eingangsbereich regelmäßig deutlich in Erscheinung und beeinflussen die Wahrnehmung der Fassade sowie des öffentlichen Straßenraums. Entscheidend hierbei ist, dass sich das Vordach in Maßstab, Proportion und Materialität dem Gebäude unterordnet. Der Ausschluss glänzender, stark reflektierender oder spiegelnder Materialien ist erforderlich, um eine unangemessen auffällige oder technisch überformte Wirkung zu vermeiden. Matte und nicht glänzende Oberflächen fügen sich zurückhaltender in die Fassadengestaltung ein und unterstützen ein ruhiges, ortsbildverträgliches Erscheinungsbild.

§ 19 Antennen und Satellitenanlagen (Gestaltungszonen 1 und 2)

(1) Antennen und Satellitenanlagen sind an der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachfläche oder Fassade anzubringen.

(2) Nicht mehr genutzte Antennen und Satellitenanlagen sind einschließlich ihrer Halterungen und sichtbaren Zuleitungen zurückzubauen.

(4) Zuleitungen sind verdeckt zu führen. Ist eine verdeckte Führung technisch nicht möglich, sind sie in Fassaden- oder Dachfarbe auszuführen und gestalterisch untergeordnet anzuordnen.

Begründung:

Antennen und Satellitenanlagen können aufgrund ihrer technischen Form und exponierten Lage das Erscheinungsbild von Dach- und Fassadenflächen erheblich beeinträchtigen. Durch die vorrangige Anordnung auf vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Flächen wird ihre Sichtbarkeit reduziert. Die Rückbaupflicht für nicht mehr genutzte Anlagen verhindert eine dauerhafte Ansammlung funktionsloser technischer Bauteile. Die verdeckte oder farblich angepasste Führung von Zuleitungen dient einer ruhigen Fassaden- und Dachwirkung.

5 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN

§ 20 Fassadengliederung (Gestaltungszone 1)

- (1) Bei historischen Gebäuden sind die überlieferte Gliederung in Sockelzone, Fassadenzone und Dachzone sowie prägende Fassadenelemente zu erhalten.
- (2) Fenster einer Fassade sind geschossweise waagrecht auf einer Höhe anzuordnen. Innerhalb eines Geschosses müssen Fenster grundsätzlich die gleiche Größe und die gleiche Form aufweisen.
- (3) Übereinanderliegende Fenster- und Türöffnungen sind bei Trauffassaden axial anzuordnen. Bei Giebfassaden ist eine symmetrische Gliederung herzustellen oder zu erhalten.
- (4) Fenster-, Tür- und Toröffnungen sind in Ausrichtung, Form, Größe und Proportion auf die Fassadengliederung abzustimmen.
- (5) Ausnahmen von den Absätzen 2 und 3 können bei Schaufenstern, Erkern, Zwerchhäusern sowie bei historisch oder topografisch bedingten Eigenarten zugelassen werden, sofern die Gesamtwirkung der Fassade gewahrt bleibt.
- (6) Historische Klappläden sind zu erhalten. Ist eine Erhaltung aufgrund ihres Zustandes nicht möglich, sind sie nach historischem Vorbild zu erneuern.
- (7) Durch Neu- oder Umbauten entstehende oder veränderte Fassaden müssen sich hinsichtlich Proportion, Gliederung, Öffnungsanteil, Maßstab und Materialwirkung an den ursprünglichen Erscheinungsformen der historischen Umgebungsbebauung orientieren.
- (8) Anbauten an Fassaden, insbesondere Wintergärten, Terrassenüberdachungen und vergleichbare bauliche Anlagen, sind an der straßenzugewandten Seite unzulässig.
- (9) Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Anbauten nach Absatz 8 zulässig, wenn sie sich in die Gesamtgliederung des Gebäudes einfügen und der Hauptbaukörper in seinem äußeren Erscheinungsbild, insbesondere hinsichtlich Fassadengliederung, Proportionen, Material- und Farbgebung, nicht beeinträchtigt wird.

Begründung:

Die Fassadengliederung bestimmt wesentlich die Maßstäblichkeit, Ordnung und Lesbarkeit eines Gebäudes. Historische Gebäude sind häufig durch eine klare Gliederung in Sockel-, Fassaden- und Dachzone geprägt. Diese Gliederung soll erhalten bleiben, um das überlieferte Erscheinungsbild zu sichern. Die Vorgaben zur horizontalen und vertikalen Anordnung der Fenster dienen einer ruhigen und geordneten Fassadenwirkung. Die Möglichkeit von Ausnahmen berücksichtigt besondere Gebäudetypen und Nutzungserfordernisse, etwa bei Schaufenstern, Erkern oder topografisch bedingten Eigenarten. Die Einschränkung straßenseitiger Anbauten verhindert, dass die Hauptansichtsseiten durch nachträgliche Bauteile überformt werden.

§ 21 Fassadengliederung (Gestaltungszone 2)

- (1) Bei historischen Gebäuden sind die überlieferte Gliederung in Sockelzone, Fassadenzone und Dachzone sowie prägende Fassadenelemente zu erhalten.
- (2) Fenster einer Fassade sind geschossweise waagrecht auf einer Höhe anzuordnen. Innerhalb eines Geschosses müssen Fenster grundsätzlich die gleiche Größe und die gleiche Form aufweisen.

(3) Übereinanderliegende Fenster- und Türöffnungen sind bei Trauffassaden axial anzuordnen. Bei Giebfassaden ist eine symmetrische Gliederung herzustellen oder zu erhalten.

(4) Ausnahmen von den Absätzen 2 und 3 können bei Schaufenstern, Erkern, Zwerchhäusern sowie bei historisch oder topografisch bedingten Eigenarten zugelassen werden, sofern die Gesamtwirkung der Fassade gewahrt bleibt.

(5) Historische Klappläden sind zu erhalten. Ist eine Erhaltung aufgrund ihres Zustandes nicht möglich, sind sie nach historischem Vorbild zu erneuern.

(6) Anbauten an Fassaden, beispielsweise Wintergärten, Terrassenüberdachungen und vergleichbare bauliche Anlagen, sind an der straßenzugewandten Seite unzulässig.

Begründung:

Die Fassadengliederung bestimmt wesentlich die Maßstäblichkeit, Ordnung und Lesbarkeit eines Gebäudes. Historische Gebäude sind häufig durch eine klare Gliederung in Sockel-, Fassaden- und Dachzone geprägt. Diese Gliederung soll erhalten bleiben, um das überlieferte Erscheinungsbild zu sichern. Die Vorgaben zur horizontalen und vertikalen Anordnung der Fenster dienen einer ruhigen und geordneten Fassadenwirkung. Die Möglichkeit von Ausnahmen berücksichtigt besondere Gebäudetypen und Nutzungserfordernisse, etwa bei Schaufenstern, Erkern oder topografisch bedingten Eigenarten.

§ 22 Fassadenmaterialien und -oberflächen (Gestaltungszonen 1 und 2)

(1) Historische Fassadengliederungen, insbesondere Sockel, Gesimse, Lisenen, Faschen, Gewände, Profilierungen und sonstige gliedernde oder schmückende Bauteile, sind zu erhalten.

(2) Zulässig sind mineralische Außenputze mit einer Körnung von höchstens 2 mm. Hochdeckende, strukturverändernde oder die historische Materialwirkung überlagernde Putze und Anstriche sind unzulässig. In Gestaltungszone 2 können hochdeckende Putze und Anstriche zulässig sein, sofern es sich nicht um ein älteres historisches Anwesen handelt.

(4) Sichtfachwerk ist zu erhalten und fachgerecht aufzuarbeiten.

(5) Unverputztes Mauerwerk ist nur zulässig, wenn historisch oder gestalterisch prägende Sichtmauerwerksquader vorhanden sind. Dies gilt auch für Sockel und untergeordnete Bauteile. Ausnahmen können bei ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäuden, insbesondere Scheunen, sowie bei Hofmauern zugelassen werden.

(6) Bei Außendämmungen sind vorhandene Gesimse, Faschen, Gewände, Profilierungen und sonstige prägende Fassadengliederungen zu erhalten oder in gleicher gestalterischer Wirkung wiederherzustellen.

(7) Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Stahlblech, Keramik, großflächigen Faserzementplatten, Spaltriemchen sowie nicht ortstypische Klinkerummauerungen sind unzulässig.

(8) Glasbausteine sind unzulässig.

Begründung:

Die Materialität der Fassade prägt den Charakter eines Gebäudes in besonderem Maße. Mineralische Putze mit feiner Körnung entsprechen einer traditionellen, handwerklich geprägten Fassadenoberfläche. Grobe, hochdeckende oder strukturverändernde Beschichtungen können historische Fassaden überformen und ihre plastische Wirkung mindern. Der Schutz historischer Gliederungselemente stellt sicher, dass Fassaden auch bei Sanierungen oder Außendämmungen ihre Proportion und Tiefe behalten. Der Ausschluss ortsuntypischer Verkleidungen und Glasbausteine verhindert eine technisch-industrielle oder fremdartige Fassadenwirkung.

§ 23 Fassadenfarben (Gestaltungszonen 1 und 2)

(1) Für Putzflächen sind Naturtöne in hellen Beige-, Gelb- und Brauntönen zulässig. Die Farbgebung ist aus dem Spektrum historischer, pastelliger Kalkfarbtöne zu wählen. Zulässig sind insbesondere

gebrochenes Weiß sowie helle bis mittelkräftige Erdtöne. Als Orientierung können Farbtöne aus dem Farbfächer „Keim Edition Historisch“ verwendet werden.

(2) Für Gewände, Gesimse, Sockel, Faschen und sonstige gliedernde Bauteile sind kräftigere Farbtöne zur Akzentuierung zulässig, sofern sie mit der Fassadenfarbe, vorhandenen Natursteinelementen und der Dachfarbe harmonisieren.

(3) Natursteinflächen und ortstypische Materialien sind in ihrer Farbwirkung zu erhalten.

(4) Grelle, stark gesättigte, fluoreszierende oder künstlich wirkende Farbtöne sind unzulässig.

Begründung:

Die Farbgestaltung hat eine erhebliche Wirkung auf das Ortsbild. Helle Naturtöne, gebrochenes Weiß und erdige Farbtöne entsprechen dem Spektrum historischer Kalkfarben und fügen sich zurückhaltend in eine traditionelle Bebauungsstruktur ein. Kräftigere Farbtöne für Gewände, Gesimse oder Sockel ermöglichen eine angemessene Akzentuierung der Fassadengliederung, ohne die Gesamtwirkung zu stören. Der Ausschluss greller und künstlich wirkender Farbtöne verhindert auffällige Einzelwirkungen, die das harmonische Erscheinungsbild beeinträchtigen können.

§ 24 Fachwerk (Gestaltungszonen 1 und 2)

(1) Sichtfachwerkfassaden sind grundsätzlich zu erhalten und fachgerecht aufzuarbeiten.

(2) Rein konstruktives Fachwerk, das nicht als Sichtfachwerk angelegt war, ist zu verputzen.

(3) Fachwerkimitationen sind unzulässig.

(4) In Gestaltungszone 1 ist Farbgebung von Fachwerk in Abstimmung mit und in Anlehnung an die historische Farbfassung vorzunehmen. Falls in der Gestaltungszone 1 eine historische Farbfassung nicht nachweisbar ist, sind zurückhaltende, ortstypische Farbtöne zu wählen.

Begründung:

Sichtfachwerk ist ein prägendes historisches Gestaltungselement und trägt wesentlich zur Eigenart eines Gebäudes bei. Seine Erhaltung und fachgerechte Aufarbeitung sichern die Authentizität der Bausubstanz. Rein konstruktives Fachwerk, das ursprünglich nicht sichtbar gestaltet war, soll nicht nachträglich als Gestaltungselement hervorgehoben werden. Fachwerkimitationen werden ausgeschlossen, weil sie eine historisierende, nicht authentische Wirkung erzeugen. Die Orientierung an der historischen Farbfassung unterstützt eine sachgerechte und ortstypische Gestaltung.

§ 25 Balkone, Loggien, Geländer und Brüstungen (Gestaltungszone 1)

(1) Balkone und Loggien sind nur an Gebäudeseiten zulässig, die vom öffentlichen Straßenraum abgewandt sind.

(2) Historische Balkone bleiben von Absatz 1 unberührt. Sie sind zu erhalten und bei Instandsetzung oder Erneuerung in ihrer überlieferten gestalterischen Wirkung zu bewahren.

(3) Geländer, Brüstungen und Absturzsicherungen sind in schlichter Bauweise auszuführen. Zulässig sind nicht glänzende Materialien. Glänzende, stark reflektierende oder spiegelnde Materialien sind unzulässig.

Begründung:

Balkone und Loggien können die Fassadenwirkung erheblich verändern, insbesondere wenn sie an straßenseitigen Hauptfassaden angeordnet werden. Ihre Beschränkung auf vom öffentlichen Straßenraum abgewandte Gebäudeseiten schützt die prägenden Ansichtsseiten. Historische Balkone werden ausgenommen, da sie selbst Bestandteil des baugeschichtlichen Erscheinungsbildes sein können. Schlichte Geländer und nicht glänzende Materialien gewährleisten eine zurückhaltende Gestaltung und vermeiden eine technisch oder auffällig wirkende Überformung.

§ 26 Balkone, Loggien, Geländer und Brüstungen (Gestaltungszone 2)

(1) Geländer, Brüstungen und Absturzsicherungen sind in nicht glänzenden Materialien auszuführen. Glänzende, stark reflektierende oder spiegelnde Materialien sind unzulässig.

Begründung:

Balkone und Loggien können die Fassadenwirkung erheblich verändern, insbesondere wenn sie an straßenseitigen Hauptfassaden angeordnet werden. Ausführungen mit nicht glänzenden Materialien gewährleisten eine zurückhaltende Gestaltung und vermeiden eine technisch oder auffällig wirkende Überformung.

6 ANFORDERUNGEN AN FENSTER UND TÜREN

§ 27 Fenstergrößen, Fensterformate und Proportionen (Gestaltungszone 1)

(1) Fenster sind als aufrecht stehende, hochrechteckige Formate auszubilden.

(2) Sind im Bestand des Hauptgebäudes besondere historische Fensterformate vorhanden, insbesondere Rundbogen-, Segmentbogen- oder Korbogfenster, sind diese zu erhalten. Entsprechende Fensterformate können auch bei An-, Um- und Neubauten zugelassen werden, wenn sie aus der Fassadengliederung und dem historischen Erscheinungsbild des Gebäudes oder der Umgebungsbebauung abgeleitet sind.

(3) Fensterteilungen sind als konstruktive, glasteilende Sprossen oder als beidseitig aufgesetzte Sprossen mit innerem Alukern, sogenannte Wiener Sprosse, zulässig.

(4) Innenliegende Sprossen zwischen den Glasscheiben sind unzulässig.

(5) Gefärbte, stark spiegelnde oder stark reflektierende Fensterscheiben sind unzulässig.

Begründung:

Fenster bestimmen Rhythmus, Maßstab und Charakter einer Fassade. Aufrecht stehende, hochrechteckige Fensterformate entsprechen der traditionellen Fassadengliederung und wirken maßstäblich. Historische Sonderformate wie Rundbogen-, Segmentbogen- oder Korbogfenster sind zu erhalten, da sie den bauzeitlichen Charakter wesentlich mitprägen. Konstruktive oder beidseitig aufgesetzte Sprossen erzeugen eine plastische Fensterwirkung. Innenliegende Sprossen und stark spiegelnde Verglasungen wirken dagegen flach, technisch und ortsuntypisch.

§ 28 Fenstergrößen, Fensterformate und Proportionen (Gestaltungszone 2)

(1) Fenster sind als aufrecht stehende, hochrechteckige Formate auszubilden.

(2) Sind im Bestand des Hauptgebäudes besondere historische Fensterformate vorhanden, insbesondere Rundbogen-, Segmentbogen- oder Korbogfenster, sind diese zu erhalten. Entsprechende Fensterformate können auch bei An-, Um- und Neubauten zugelassen werden, wenn sie aus der Fassadengliederung und dem historischen Erscheinungsbild des Gebäudes oder der Umgebungsbebauung abgeleitet sind.

(3) Gefärbte, stark spiegelnde oder stark reflektierende Fensterscheiben sind unzulässig.

Begründung:

Fenster bestimmen Rhythmus, Maßstab und Charakter einer Fassade. Aufrecht stehende, hochrechteckige Fensterformate entsprechen der traditionellen Fassadengliederung und wirken maßstäblich. Historische Sonderformate wie Rundbogen-, Segmentbogen- oder Korbogfenster sind zu erhalten, da sie den bauzeitlichen Charakter wesentlich mitprägen. Gefärbte, stark spiegelnde oder stark reflektierende Verglasungen wirken flach, technisch und ortsuntypisch.

§ 29 Schaufenster (Gestaltungszonen 1 und 2)

- (1) Die Anordnung von Schaufenstern ist auf die durch die übrigen Fensteröffnungen gebildete Fassadengliederung abzustimmen. Eine durchgehende Auflösung der Erdgeschosszone durch großflächige Verglasungen ist unzulässig, soweit hierdurch die gliedernde Wirkung der Fassade beeinträchtigt wird.
- (2) Schaufensterflächen müssen hinter die Fassadenfläche zurücktreten.

Begründung:

Schaufenster sind für gewerbliche Nutzungen erforderlich, dürfen jedoch die Fassadengliederung nicht dominieren. Ihre Anordnung muss sich an den übrigen Öffnungen der Fassade orientieren, damit die Gesamtfassade als geordnetes Ganzes lesbar bleibt. Das Zurücktreten der Schaufensterflächen hinter die Fassadenebene erhält die plastische Wirkung der Fassade. Die Begrenzung großflächiger Verglasungen schützt insbesondere die Erdgeschosszone vor einer gestalterischen Auflösung.

§ 30 Fensterfarben, Fensterbänke und Fenstergewände (Gestaltungszone 1)

- (1) Fensterrahmen sind mit weißen oder holzsichtigen Oberflächen zulässig. Unzulässig sind sog. Bonbon-Farben, d.h. stark gesättigte, leuchtende oder künstlich wirkende Farbtöne (pink, magenta, türkis, intensives violette, grelles gelb), die im Ortsbild eine auffällige, nicht ortstypische Farbwirkung erzeugen.
- (2) Fensterbänke aus Naturstein sind zulässig.
- (3) Natursteingewände und Natursteingesimse sind zu erhalten.
- (4) Unmaßstäbliche und ungeteilte Verglasungen zum Straßenraum sind unzulässig

Begründung:

Fensterrahmen, Fensterbänke und Gewände sind wichtige Detailbestandteile der Fassadengestaltung. Weiße oder holzsichtige Oberflächen wirken zurückhaltend und entsprechen traditionellen Fensterbildern. Natursteinbänke und Natursteingewände tragen zur Wertigkeit und Plastizität der Fassade bei und sind deshalb zu erhalten. Auffällige künstliche Farbtöne werden ausgeschlossen, weil sie eine ortsuntypische Einzelwirkung erzeugen.

§ 31 Fensterfarben, Fensterbänke und Fenstergewände (Gestaltungszone 2)

- (1) Bei der Farbgebung von Fenstern ist die Verwendung von sog. Bonbon-Farben unzulässig, d.h. stark gesättigte, leuchtende oder künstlich wirkende Farbtöne (pink, magenta, türkis, intensives violette oder grelles gelb), die im Ortsbild eine auffällige, nicht ortstypische Farbwirkung erzeugen.
- (2) Natursteingewände und Natursteingesimse sind zu erhalten.

Begründung:

Fensterrahmen, Fensterbänke und Gewände sind wichtige Detailbestandteile der Fassadengestaltung. Auffällige künstliche Farbtöne werden ausgeschlossen, weil sie eine ortsuntypische Einzelwirkung erzeugen.

§ 32 Rollläden, Klappläden, Sonnenschutz (Gestaltungszonen 1 und 2)

- (1) Vorhandene Holzklapp- und Holzschiebeläden sind zu erhalten. Ist eine Erhaltung nicht möglich, sind sie nach historischem Vorbild zu erneuern.
- (2) Der Einbau von Rollläden ist nur zulässig, wenn die ursprüngliche lichte Fensterhöhe erhalten bleibt.
- (3) Rollladenkästen sind in die Fassade zu integrieren. Sie sind unter Putz oder bündig mit der Putzfassade auszuführen.
- (4) Von außen sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig. Dies gilt in Gestaltungszone 1 auch für Jalousien, Rollos und vergleichbare Sonnenschutzanlagen entsprechend.
- (5) Außenrollos als Sonnenschutz sind nur zulässig, wenn sie innerhalb der Fensterlaibung angebracht werden und nicht in die Fassadenflucht hineinragen. Der Rollokasten ist so flach auszubilden, dass er die Fläche des Fensterglases nicht oder höchstens um 2 cm überragt.

(6) Unzulässig ist die Verwendung sog. Bonbon-Farben, d.h. stark gesättigte, leuchtende oder künstlich wirkende Farbtöne (pink, magenta, türkis, intensives violette oder grelles gelb), die im Ortsbild eine auffällige, nicht ortstypische Farbwirkung erzeugen.

Begründung:

Klappläden und Schiebeläden sind traditionelle Fassadenelemente und prägen häufig das historische Erscheinungsbild. Ihr Erhalt oder ihre Erneuerung nach historischem Vorbild sichert diese Wirkung. Sichtbare Rollläden- oder Jalousiekästen stören dagegen die Proportion der Fensteröffnungen und unterbrechen die Fassadengliederung. Die Integration in die Fassade sowie die Begrenzung von Außenrollen auf die Fensterlaibung stellen sicher, dass Sonnenschutzanlagen funktional möglich bleiben, jedoch gestalterisch zurücktreten.

§ 33 Gewände und Fensterfaschen (Gestaltungszonen 1 und 2)

(1) Vorhandene Natursteingewände sind zu erhalten und fachgerecht instand zu setzen.

(2) Eine Überdeckung, Verkleidung oder Entfernung von Natursteingewänden ist unzulässig, soweit nicht technische, restauratorische oder bauphysikalische Gründe entgegenstehen.

(3) Bei neuen Fenstern oder bei Fenstern ohne vorhandene Gewände sind die Fenster durch aufgeputzte Fensterumrandungen, insbesondere Faschen, gestalterisch zu rahmen. Die Faschen sind erhalten gegenüber der Fassadenfläche auszubilden und farblich von der übrigen Fassade abzusetzen. Die Farbgebung ist auf die Fassadenfarbe, vorhandene Natursteinelemente und sonstige Gliederungselemente der Fassade abzustimmen.

Begründung:

Natursteingewände sind prägende historische Fassadenelemente. Sie gliedern die Fensteröffnungen, erzeugen eine plastische Tiefenwirkung und tragen wesentlich zur handwerklichen und ortstypischen Erscheinung der Fassade bei. Bei neuen Fenstern oder bei Fassaden ohne vorhandene Gewände sorgen aufgeputzte Fensterumrandungen, insbesondere Faschen, für eine klare gestalterische Rahmung der Öffnungen. Die erhabene und farblich abgesetzte Ausbildung unterstützt die Fassadengliederung und verhindert eine flächige, ungegliederte Wirkung der Außenwand. Die Abstimmung auf Fassade, Naturstein und sonstige Gliederungselemente gewährleistet ein harmonisches Gesamtbild.

§ 34 Türen, Tore und Eingänge (Gestaltungszone 1)

(1) Historische Türen und Tore sind zu erhalten und gestalterisch aufzuwerten.

(2) Haustüren und Hoftore sind in Holz oder Metall zulässig. Die Oberfläche ist holzichtig oder farblich gefasst auszuführen. Glänzende Metalle, Kunststoffe sowie stark reflektierende Oberflächen sind unzulässig.

(3) Unzulässig sind sog. Bonbon-Farben, d.h. stark gesättigte, leuchtende oder künstlich wirkende Farbtöne (pink, magenta, türkis, intensives violette oder grelles gelb), die im Ortsbild eine auffällige, nicht ortstypische Farbwirkung erzeugen.

(4) Glasfüllungen bei Haustüren sind im unteren Drittel unzulässig.

Begründung:

Türen, Tore und Eingänge sind zentrale Elemente der Erdgeschosszone und beeinflussen den Charakter eines Gebäudes wesentlich. Historische Türen und Tore besitzen häufig eine hohe gestalterische und handwerkliche Qualität. Ihre Erhaltung oder Erneuerung nach historischem Vorbild dient der Bewahrung des überlieferten Erscheinungsbildes. Holz und farblich gefasstes Metall ermöglichen eine robuste und ortsbildverträgliche Gestaltung. Kunststoffe, glänzende Metalle und grelle Farben werden ausgeschlossen, weil sie regelmäßig eine technisch-fremde oder auffällige Wirkung erzeugen. Der Ausschluss von Glasfüllungen im unteren Drittel unterstützt eine massive, traditionelle Türwirkung.

§ 35 Türen, Tore und Eingänge (Gestaltungszone 2)

(1) Historische Türen und Tore sind zu erhalten und gestalterisch aufzuwerten.

(2) Die Verwendung glänzender Metalle, Kunststoffe sowie stark reflektierender Oberflächen ist bei Türen, Toren und Eingängen unzulässig.

(3) Unzulässig ist die Verwendung sog. Bonbon-Farben, d.h. stark gesättigte, leuchtende oder künstlich wirkende Farbtöne (pink, magenta, türkis, intensives violette oder grelles gelb), die im Ortsbild eine auffällige, nicht ortstypische Farbwirkung erzeugen.

Begründung:

Türen, Tore und Eingänge sind zentrale Elemente der Erdgeschosszone und beeinflussen den Charakter eines Gebäudes wesentlich. Historische Türen und Tore besitzen häufig eine hohe gestalterische und handwerkliche Qualität. Ihre Erhaltung oder Erneuerung nach historischem Vorbild dient der Bewahrung des überlieferten Erscheinungsbildes. Kunststoffe, glänzende Metalle und grelle Farben werden ausgeschlossen, weil sie regelmäßig eine technisch-fremde oder auffällige Wirkung erzeugen.

§ 36 Außentreppen (Gestaltungszonen 1 und 2)

(1) Historische Treppenanlagen sind zu erhalten. Der Ersatz von Treppen an Bestandsgebäuden hat in Anlehnung an das historische Erscheinungsbild zu erfolgen.

(2) In Gestaltungszone 1 sind Betonpalisaden bei Treppenanlagen unzulässig.

(3) Vorhandene historische Treppengeländer und Absturzsicherungen sind zu erhalten und fachgerecht aufzuarbeiten.

(4) Neue Treppengeländer und Absturzsicherungen sind in schlichter Bauweise und aus nicht glänzenden Materialien herzustellen.

Begründung:

Außentreppen prägen insbesondere Eingangsbereiche und Übergänge zwischen Gebäude und öffentlichem oder halböffentlichem Raum. Historische Treppenanlagen und Geländer sind deshalb zu erhalten. Wird ein Ersatz erforderlich, soll die neue Treppenanlage an das historische Erscheinungsbild anknüpfen. Betonpalisaden werden ausgeschlossen, weil sie eine ortsuntypische, technisch-gartenbauliche Wirkung entfalten. Schlichte Geländer aus nicht glänzenden Materialien gewährleisten eine zurückhaltende Einfügung.

7 ANFORDERUNGEN AN ANLAGEN ZUR NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN SOWIE TECHNISCHE AUßENANLAGEN

§ 37 Photovoltaikanlagen, solartechnische Anlagen (Gestaltungszonen 1 und 2)

(1) Photovoltaikanlagen und solartechnische Anlagen sind nur auf Dachflächen zulässig, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

(2) Abweichungen von Absatz 2 können zugelassen werden, wenn die Anbringung auf einer nicht einsehbaren Dachfläche aus technischen Gründen nicht möglich ist und das äußere Erscheinungsbild durch die Anbringung auf einer straßenseitigen oder einsehbaren Dachfläche nicht erheblich beeinträchtigt wird. Dabei sind Photovoltaikanlagen und solartechnische Anlagen gestalterisch an die bestehende Dacheindeckung und Dachfarbe anzupassen. Sie müssen sich der Dachfläche unterordnen und harmonisch in das äußere Erscheinungsbild einfügen.

(3) Module sind parallel zur Dachfläche anzubringen. Aufgeständerte Anlagen auf geneigten Dächern sind unzulässig.

(4) Module sind als zusammenhängende, rechteckige Fläche anzuordnen. Ungeordnete Einzelanordnungen sind unzulässig.

(5) Zuleitungen sind verdeckt zu führen. Ist eine verdeckte Führung technisch nicht möglich, sind sie in Fassaden- oder Dachfarbe auszuführen.

Begründung:

Die Regelung bringt das öffentliche Interesse an erneuerbaren Energien mit den Belangen der Ortsbildpflege in Ausgleich. Photovoltaikanlagen und solartechnische Anlagen können durch Material, Farbe und technische Struktur erheblich in Erscheinung treten. Die vorrangige Anordnung auf nicht einsehbaren Dachflächen reduziert diese Wirkung. Soweit eine sichtbare Anordnung technisch erforderlich ist, sichern Vorgaben zur dachparallelen Montage, farblichen Anpassung, rechteckigen Zusammenfassung und verdeckten Leitungsführung eine möglichst ruhige und geordnete Einfügung. Innerhalb von Denkmälzonen bleiben denkmalrechtliche Anforderungen maßgeblich.

§ 38 Außenschornsteine (Gestaltungszonen 1 und 2)

(1) Außenschornsteine sind nur an Fassaden zulässig, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Abweichungen können zugelassen werden, wenn eine andere Anordnung aus technischen Gründen nicht möglich ist und das äußere Erscheinungsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.

(2) Zuleitungen und Befestigungen sind verdeckt zu führen oder in Fassadenfarbe auszuführen.

Begründung:

Außenschornsteine sind technische Bauteile, die wegen ihrer vertikalen Ausdehnung und Materialwirkung an Fassaden deutlich hervortreten können. Ihre Beschränkung auf vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbare Fassaden dient dem Schutz der prägenden Gebäudeansichten. Die Möglichkeit technisch begründeter Abweichungen stellt sicher, dass funktionale Anforderungen berücksichtigt werden können. Die verdeckte oder farblich angepasste Führung von Zuleitungen sichert eine möglichst zurückhaltende Gestaltung.

§ 39 Wärmepumpen, Klima- und Lüftungsgeräte (Gestaltungszonen 1 und 2)

(1) Außeneinheiten von Wärmepumpen, Klima- und Lüftungsgeräten sind nur an Gebäudeseiten oder Standorten zulässig, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

(2) Abweichungen können zugelassen werden, wenn eine andere Anordnung aus technischen Gründen nicht möglich oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand herstellbar ist und das äußere Erscheinungsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.

(3) Zuleitungen sind verdeckt zu führen. Ist eine verdeckte Führung technisch nicht möglich, sind sie in Fassadenfarbe auszuführen.

(4) Die Anlagen sind gestalterisch untergeordnet anzuordnen und, soweit erforderlich, durch bauliche oder vegetative Maßnahmen einzugrünen oder abzuschirmen.

Begründung:

Wärmepumpen, Klima- und Lüftungsgeräte sind regelmäßig technisch geprägte Anlagen, die Fassaden und Freiflächen optisch beeinträchtigen können. Ihre Anordnung auf nicht einsehbaren Gebäudeseiten oder Standorten schützt das öffentliche Erscheinungsbild. Die Abweichungsregelung berücksichtigt technische Erfordernisse und Zumutbarkeitsgesichtspunkte. Verdeckte oder farblich angepasste Zuleitungen sowie Abschirmungen durch bauliche oder vegetative Maßnahmen mindern die gestalterische Wirkung der Anlagen.

8 ANFORDERUNGEN AN AUßENFLÄCHEN

§ 40 Einfriedungen (Gestaltungszone 1)

(1) Historische Einfriedungen sind zu erhalten und bei Verlust oder erheblicher Beschädigung nach historischem Vorbild wiederherzustellen.

(2) Hoftore und Hoftüren sind in Holz oder Metall zulässig. Ihre Gestaltung hat sich an historischen Vorbildern zu orientieren. Die Oberfläche ist holzsichtig oder farblich gefasst auszuführen.

(3) Glänzende Metalle, Kunststoffe sowie stark reflektierende Oberflächen sind unzulässig.

(4) Zäune sind als senkrechte Holzlattenzäune oder als schmiedeeiserne Zäune mit senkrechten Stäben auszuführen. Die Höhe muss zwischen 1,00 m und 1,40 m liegen.

(5) Zäune nach Absatz 4 können mit niedrigen Sockelmauern kombiniert werden. Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,40 m nicht überschreiten.

(6) Natursteinmauern sind zu erhalten und fachgerecht aufzuarbeiten.

(7) Mauerkronen sind in Naturstein auszuführen.

(8) Stabmattenzäune sind unzulässig. Kunststoffgeflechte, Kunststoffbänder und vergleichbare Sichtschutzelemente in oder an Zäunen und Mauern sind ebenfalls unzulässig.

(9) Gabionen sind als Grundstücksbegrenzungen unzulässig.

Begründung:

Einfriedungen prägen den Übergang zwischen privatem Grundstück und öffentlichem Raum. Historische Mauern, Hoftore und Hoftüren tragen wesentlich zur Raumkante und zum Straßenbild bei. Senkrechte Holzlattenzäune, schmiedeeiserne Zäune und niedrige Sockelmauern entsprechen einer kleinteiligen, handwerklichen Gestaltung. Die Höhenbegrenzung wahrt ein offenes und maßstäbliches Erscheinungsbild. Stabmattenzäune, Kunststoffelemente und Gabionen werden ausgeschlossen, weil sie regelmäßig industriell, ortsfremd oder gestalterisch grob wirken.

§ 41 Einfriedungen (Gestaltungszone 2)

(1) Historische Einfriedungen sind zu erhalten.

(2) Die Verwendung glänzender Metalle, Kunststoffe sowie stark reflektierender Oberflächen ist unzulässig.

(3) Zäune sind als senkrechte Holzlattenzäune, Metallzäune oder als schmiedeeiserne Zäune auszuführen.

(4) Natursteinmauern sind zu erhalten und fachgerecht aufzuarbeiten.

(5) Stabmattenzäune sind unzulässig. Kunststoffgeflechte, Kunststoffbänder und vergleichbare Sichtschutzelemente in oder an Zäunen und Mauern sind ebenfalls unzulässig.

Begründung:

Einfriedungen prägen den Übergang zwischen privatem Grundstück und öffentlichem Raum. Historische Mauern, Hoftore und Hoftüren tragen wesentlich zur Raumkante und zum Straßenbild bei und sollen deshalb erhalten werden. Senkrechte Holzlattenzäune und schmiedeeiserne Zäune entsprechen einer kleinteiligen, handwerklichen Gestaltung. Stabmattenzäune, Kunststoffelemente und Gabionen werden ausgeschlossen, weil sie regelmäßig industriell, ortsfremd oder gestalterisch grob wirken.

§ 42 Pflaster und befestigte Freiflächen (Gestaltungszonen 1 und 2)

(1) Historische Pflasterbeläge aus Natursteinpflaster sind zu erhalten. Bei baulichen Veränderungen sind sie wiederzuverwenden, soweit dies technisch möglich und zumutbar ist.

(2) In Gestaltungszone 1 sind neue Pflasterflächen in hellen, zurückhaltenden Farbtönen auszuführen, beispielsweise in Hellgrau, Beige oder Sandfarben. Neue Pflasterflächen sind kleinteilig auszubilden. Zulässig sind kleinformatige Einzelsteine, die eine kleingliedrige Oberflächenstruktur erzeugen. Regelgrößen von etwa 12 cm × 12 cm oder 10 cm × 20 cm sind zulässig. Großformatige, stark kontrastierende oder glänzende Beläge sind unzulässig. Die Regelungen des Absatzes 2 finden auf Gestaltungszone 2 keine Anwendung.

Begründung:

Historische Natursteinpflaster tragen zur gestalterischen Qualität von Höfen, Wegen und sonstigen Freiflächen bei. Ihre Erhaltung und Wiederverwendung sichert Materialkontinuität und handwerkliche Oberflächenwirkung. Neue Pflasterflächen in hellen, zurückhaltenden Farbtönen und kleinteiligen Formaten fügen sich maßstäblich ein. Großformatige, glänzende oder stark kontrastierende Beläge können dagegen eine moderne, flächige und ortsuntypische Wirkung erzeugen.

§ 43 Vorgärten und Begrünung (Gestaltungszonen 1 und 2)

(1) Vorgärten sind als Grünflächen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

(2) Schotter-, Kies- und Splittflächen in Vorgärten sind außerhalb notwendiger Wege, Zufahrten und Pfade unzulässig.

Begründung:

Vorgärten beeinflussen das Straßenbild und die Aufenthaltsqualität wesentlich. Begrünte Vorgärten schaffen einen weichen Übergang zwischen Gebäude und öffentlichem Raum und tragen zur Durchgrünung bei. Schotter-, Kies- und Splittflächen wirken häufig versiegelt, monoton und gestalterisch verarmend. Ihre Beschränkung zugunsten von Grünflächen dient daher sowohl der Ortsbildpflege als auch der Verbesserung des Kleinklimas und der Regenwasserrückhaltung.

9 ABWEICHUNGEN, ORDNUNGSWIDRIGKEITEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 44 Allgemeine Abweichungen

(1) Von den Vorschriften dieser Satzung können auf schriftlichen Antrag Abweichungen zugelassen werden, wenn

1. die Abweichung aus denkmalpflegerischen, technischen, topografischen oder bauhistorischen Gründen erforderlich ist,
2. die gestalterischen Ziele dieser Satzung nicht beeinträchtigt werden, oder
3. eine gleichwertige beziehungsweise bessere gestalterische Lösung erreicht wird oder
4. die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

Die Entscheidung über die Abweichung ist vom Gemeinderat zu treffen.

(2) Weitergehende Anforderungen aufgrund des Denkmalschutzrechts, des Bauordnungsrechts, des Immissionsschutzrechts, des Energie- und Klimaschutzrechts sowie sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften bleiben unberührt.

Begründung:

Die Abweichungsregelung schafft die notwendige Flexibilität für besondere Einzelfälle. Gerade im Bestand können denkmalpflegerische, technische, topografische oder bauhistorische Gründe eine abweichende Lösung erforderlich machen. Zugleich stellt die Regelung sicher, dass Abweichungen nur zugelassen werden, wenn die gestalterischen Ziele der Satzung nicht beeinträchtigt werden oder eine gleichwertige beziehungsweise bessere gestalterische Lösung erreicht wird. Der Hinweis auf weitergehende öffentlich-rechtliche Anforderungen vermeidet Kollisionen mit anderen Rechtsbereichen.

§ 45 Anforderungen an die Genehmigungsunterlagen

(1) Bei allen genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 61 LBauO und allen anderen Anlagen, die in den Geltungsbereich dieser Satzung fallen, sind zur Genehmigung Unterlagen erforderlich, aus denen hervorgeht, ob das Vorhaben den Vorschriften dieser Satzung entspricht.

(2) Insbesondere ist das Einfügen des Vorhabens in die Umgebung durch entsprechende Unterlagen (z.B. Darstellung des Bestandes und der Umgebung durch Fotos oder Fassadenansichten mit Straßenbezug) nachzuweisen.

(3) In der Baubeschreibung müssen eindeutige Hinweise auf verwendete Materialien und Farbangaben enthalten sein. Auf Verlangen sind Muster des Außenputzes, des Anstriches und sonstiger Gestaltungsdetails vor Ausführung am Objekt anzubringen. Die betreffenden Arbeiten dürfen erst dann ausgeführt werden, wenn über deren Ausführung entschieden wurde.

§ 46 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 24 (5) der Gemeindeordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Bereich dieser Satzung bei der Errichtung, Veränderung und bei der Pflege und Unterhaltung von baulichen Anlagen gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt oder ohne entsprechende Genehmigung mit der Errichtung, Veränderung, Instandsetzung von baulichen Anlagen beginnt.

(2) Ordnungswidrig im Sinne des § 24 (5) der Gemeindeordnung handelt, wer wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einem nach dieser Satzung vorgesehenen Verwaltungsakt zu erwirken oder zu verhindern.

(3) Eine Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Maßgebend dabei ist das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) in der jeweils geltenden Fassung.

§ 47 Inkrafttreten

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

Ausfertigungsvermerk

Die vorstehende Gestaltungssatzung der Ortsgemeinde Gau-Odernheim wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 11. Juni 2026 beschlossen.

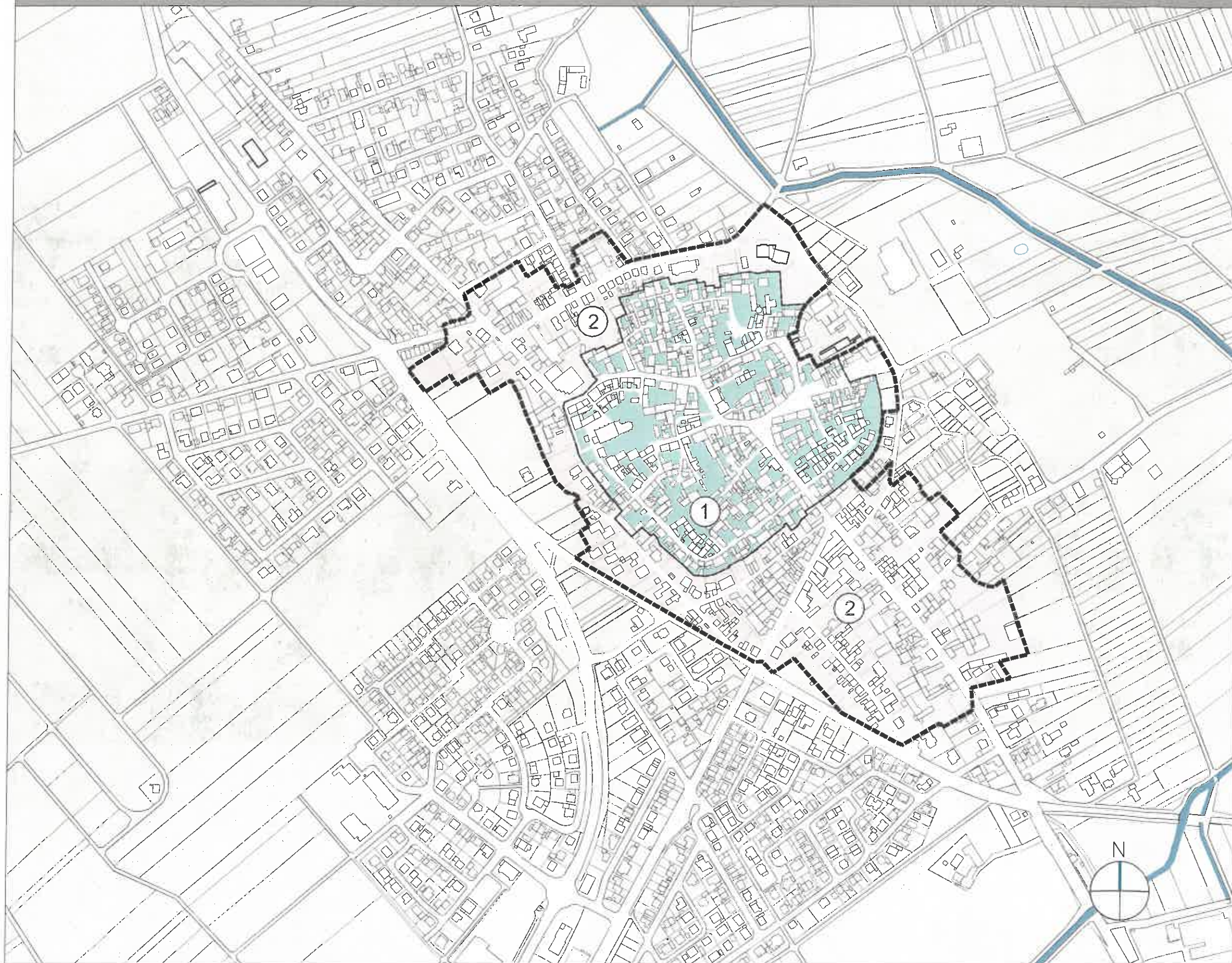
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung einschließlich des abgegrenzten Geltungsbereichs mit dem Satzungsbeschluss übereinstimmt.

Ausgefertigt: Gau-Odernheim, 19. Juni 2026

(Heiner Illing, Bürgermeister der Ortsgemeinde Gau-Odernheim)



GELTUNGSBEREICH MIT GESTALTUNGSZONEN



 Abgrenzung Geltungsbereich
 Abgrenzung Gestaltungszonen

Gestaltungszonen:

-  Historischer Ortskern
-  Erweiterter Ortskern



19. JUNI 2026



Projekt	Geltungsbereich Gestaltungssatzung
Auftraggeber	Ortsgemeinde Gau-Odernheim
Planinhalt	Geltungsbereich mit Gestaltungszonen

[illegible]