

Gestaltungssatzung

Stadt Lahnstein

Der Rat der Stadt Lahnstein hat am xx.xx.2022 aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in Verbindung mit § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Ziel und Zweck

Diese Satzung dient der Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, insbesondere dem Schutz von kulturell, historisch und städtebaulich bedeutsamen Bauten.

Mit den Festsetzungen der Gestaltungssatzung soll das charakteristische Erscheinungsbild bewahrt und in Bereichen mit städtebaulichen Mängeln und/oder Gestaltungsmängeln wiederhergestellt werden.

Hierzu gehört, neben dem Schutz der historischen Bausubstanz und der ortsgerechten Gestaltung der öffentlichen Räume, die stilgerechte Einbindung von Um- und Neubauten in die gewachsene historische Struktur.

Ein maßgebliches Ziel der Gestaltungssatzung ist somit der Schutz des städtebaulichen und stadthistorischen Gesamteindrucks.

Deshalb muss bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen in besonderem Maße darauf geachtet werden, dass dieses sensible Gleichgewicht nicht negativ gestört wird. In den folgenden Festsetzungen werden die maßgeblichen Elemente detailliert aufgeführt und dargestellt, wie sie im Sinne der Gestaltungssatzung zu behandeln sind.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für den historisch gewachsenen Kernbereich der Innenstadtteile von Nieder- und Oberlahnstein und umfasst die Bebauung der folgenden Straßenzüge:

Oberlahnstein

Historischer Ortskern (innerhalb der alten Stadtmauern)

- **Altgasse**
- **Beilsgasse**
- **Blankenberg**
- **Brunnenstraße**
- **Bürgermeister-Müller-Straße**
- **Burgstraße** von der Hochstraße bis zur Hintermauergasse (Burgstraße 21)
- **Fingerhutsgasse**
- **Fischergasse**
- **Frühmesserstraße** von der Hochstraße bis Kreuzung Blankenberg / Hintermauergasse (Frühmesserstraße 12)

- **Heimatgasse**
- **Hintermauergasse**
- **Hochstraße** ab Höhe Salhofplatz (Hochstraße 8) bis Braubacher Straße
- **Josefsgasse**
- **Kirchstraße**
- **Langwiesergasse**
- **Münchsgasse**
- **Neisgasse**
- **Pfarrgasse**
- **Ratsgasse**
- **Rödergasse**
- **Salhofplatz**
- **Schloßgasse**
- **Schnaßgasse**
- **Schulstraße** von der Hochstraße bis zur Hintermauergasse (Schulstraße 15)
- **Schultheißengasse**
- **Schwarzgasse**
- **Weißergasse**
- **Zollgasse**

Alleenring

- **Nordallee**
- **Ostallee**
- **Südallee**
- **Westallee**

Niederlahnstein

Historischer Ortskern (alte Siedlung an der Lahn)

- **Bahnhofstraße** bis zum Kreisverkehr (Hausnummer 24)
- **Bergstraße**
- **Brückenstraße** bis zur Lahnbrücke
- **Emser Straße**
- **Fahrgasse**
- **Heimbachgasse**
- **Holzgasse**
- **Hospitalgasse**
- **Im Flürchen** ab Hausnummer 4 / südliches Ende Marktplatz
- **Im Plenter**
- **Johannesstraße** von der Brückenstraße bis zum Bahndamm (Hausnummer 23)
- **Klostergasse**
- **Lahnstraße**
- **Langgasse**
- **Lehnergasse**
- **Marktplatz** (Hausnummer 1-6)
- **Neugasse**
- **Pfarrer-Menges-Straße**
- **Sauergasse**
- **Sophiengasse**

Die zuvor aufgeführten Straßenzüge/Straßenabschnitte sind in den Übersichtsplänen von Ober- und Niederlahnstein gekennzeichnet, die als Anlagen Bestandteil dieser Satzung sind.

- (2) Die nachfolgenden Regelungen gelten nur für die Gestaltung der vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Teile baulicher Anlagen.

§ 3

Allgemeine Anforderungen an Fassaden

Der typische „Materialmix“ der historischen Bausubstanz im Mittelrheintal setzt sich zusammen aus Bruchstein (Sockel), Holz (Fachwerk, Dachstuhl, Fenster, Fensterläden), Putz und Schiefer (Fassadenverkleidung, Dacheindeckung). Das Mauerwerk besteht häufig aus Naturstein oder Formsteinen (Klinker).

§ 4

Materialien

- (1) Fassaden dürfen nur als Putzflächen und in Naturstein ausgebildet werden. Vorhandene Gebäude aus der Gründerzeit, die Fassadenteile aus Backstein aufweisen, dürfen mit diesem Material ergänzt werden.
- (2) Die Fassaden dürfen nicht mit Metall, poliertem oder geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Glas- oder Kunststoffen aller Art verkleidet werden. Die Verwendung ähnlich wirkender Anstriche ist nicht zulässig.
- (3) Treppenstufen an Hauseingängen sind in Naturstein- oder Betonwerksteinen herzustellen.
- (4) Folgende Materialien sind zu verwenden:

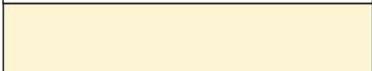
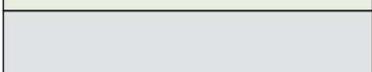
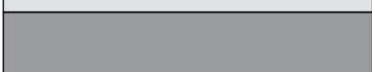
Grauwacke
Basaltlava
Schiefer
Fachwerk
Putz
Cortenstahl
Klinker
Holzverschalung

§ 5

Fassadenfarbe

- (1) Fassadenfarben müssen sich im Hinblick auf ihre Helligkeitsstufe in das Farbspektrum der umgebenden Nachbarbebauung einfügen.
- (2) Glänzende und grelle Anstriche sind nicht zulässig.
- (3) Folgende oder ähnliche Farbtöne sind zu verwenden:

Farbtöne Fassade

	Weiß
	Hellgelb
	Aprikot
	Hellblau
	Mintgrün
	Hellgrau
	Mittelgrau

Akzent-Farbtöne

	Ockergelb
	Terracotta
	Oxid-Rot
	Lichtblau
	Grün
	Braun
	Anthrazit

	Klinker gelb
	Klinker rot
	Klinker braun
	Holzverschalung
	Cortenstahl
	Schiefer
	Basaltlava
	Grauwanke

§ 6

Dacheindeckung

- (1) Dächer sind mit Schiefer oder einer schieferfarbenen Ziegeleindeckung oder mit gleichwertigen Materialien mit einer nicht glänzenden Oberfläche einzudecken.
- (2) Bei Mansarddächern ist Naturschiefer oder Kunstschiefer zu verwenden.
- (3) Zur Gaubeneindeckung ist auch Schiefer, Kunstschiefer, Zink und Kupferblech möglich.

§ 7

Vorgärten und Stellplätze

- (1) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen. Dabei sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden. Nicht zulässig sind geschotterte Steingärten.
- (2) Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- (3) Abfallbehälter sind einzuhausen und mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen wirksam einzugrünen.

§ 8

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind so auszubilden, dass sie in Größe, Form, Anordnung, Werkstoff und Farbe dem Maßstab des jeweiligen Straßen- und Platzraumes, dem baulichen Charakter der Umgebung und dem Gebäude entsprechen. Werbeanlagen dürfen nur in Form von Beschriftungen an der Hauswand oder als Ausleger angebracht werden. An Einfriedungen, Türen, Toren und Balkonen sind Werbeanlagen nicht gestattet.
- (2) Je Betrieb ist an der Gebäudefront nur eine Werbeanlage zulässig. Eine Kombination von Beschriftung an der Wand und Ausleger ist zulässig.
- (3) Werbeanlagen dürfen nur bis Oberkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. Ausleger dürfen nicht weiter als 1,00 m in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.
- (4) Werbeanlagen dürfen Gesimse und Gliederungen der Gebäude sowie historische Bauteile, Zeichen und Inschriften nicht verdecken.
- (5) Die Gesamtlänge darf 50 % der Fassadenbreite und eine Gesamtlänge von 6,00 m nicht überschreiten. Sie ist auf die Proportionen des Hauses abzustimmen.
- (6) Werbeanlagen sind in folgenden Ausführungen möglich:
 - als auf die Hauswand gemaltes Schriftband in Einzelbuchstabenschrift
 - als auf die Hauswand aufgesetzte Schrift aus Einzelbuchstaben (Schrifthöhe max. 0,5 m). Die einzelnen Buchstaben dürfen hinterleuchtet sein, der Abstand zur Wand darf max. 0,10 m betragen.
 - als Tafel oder hinterleuchtete Hohlschrifttafel, die flächig auf oder vor der Außenwand (max. Abstand 0,10 m) angebracht werden, mit einer maximalen Größe von 0,5 qm.
- (7) Nicht zulässig sind Leuchtkästen, leuchtende Kastenbuchstaben, Laufschriften oder in Intervallen leuchtende Schriften.
- (8) Das dauerhafte Bekleben von Schaufenstern oder Fenstern ist bis zu einer Größe von max. 10 % der Fensterfläche zulässig.

- (9) Das Überspannen von Straßen mit Transparenten, Fähnchen oder dergleichen kann aufgrund einer besonderen Genehmigung ausschließlich begrenzt gestattet werden.

§ 9

Ausnahmen, Reduzierungen, Befreiungen und Abweichungen

- (1) Für Abweichungen gilt § 69 LBauO sinngemäß.
- (2) Abweichungen gem. § 69 LBauO können nur erteilt werden, wenn
- es sich um untergeordnete Fassaden- oder Gebäudeteile handelt
 - dies bauzeitlich begründet werden kann und durch diese Abweichungen der historische Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes, der Straßen- bzw. Platzbilder und das Stadtkerngefüge nicht beeinträchtigt werden.

§ 10

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.
- (4) Für alle Werbeanlagen sind die erforderlichen Unterlagen durch eine Fassadenzeichnung mit allen eingetragenen Werbeanlagen, also auch den vorhandenen, und durch Fotos der Fassade und der Umgebung zu ergänzen. Ebenso ist das vorgesehene Material, die Art der Ausführung und die vorgesehenen Farben darzustellen und zu beschreiben.

§ 11

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Gemäß § 88 LBauO in Verbindung mit § 24 Abs. 5 Gemeindeordnung handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Bereich dieser Satzung bei der Errichtung, Veränderung und bei der Pflege und Unterhaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt oder ohne entsprechende Genehmigung mit der Errichtung, Veränderung, Instandsetzung von bauliche Anlagen und Werbeanlagen beginnt.

- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € geahndet werden, soweit der Tatbestand nicht schon auf Grund anderer gesetzlicher Bestimmungen (z.B. LBauO, DSchG) zu ahnden ist. Das Bundesgesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 19. Februar 1987 findet Anwendung. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 dieses Gesetzes ist die Stadtverwaltung Lahnstein.

§ 12

Inkrafttreten

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

Lahnstein, xx.xx.2022

Lennart Siefert
(Oberbürgermeister)

ENTWURF