

# **Gestaltungssatzung der Stadt Edenkoben**

## **vom**

## **22. Mai 2015**

Der Stadtrat der Stadt Edenkoben hat aufgrund § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2014 (GVBl. S. 72) in Verbindung mit § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47) folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 ÖRTLICHER GELTUNGSBEREICH**

Diese Satzung gilt für den historisch gewachsenen Kernbereich der Stadt Edenkoben und umfasst im wesentlichen die Bebauung der folgenden Straßenzüge: Tanzstraße, Weinstraße, Klosterstraße, Luitpoldstraße, Metzgergasse, Berggasse, Ludwigsplatz, Schafplatz, Rhodter Straße, Edesheimer Straße, Bahnhofstraße und Privatstraße.

Die genaue Begrenzung des Gebietes ist in dem als Anlage zum Satzungstext beigefügten Lageplan dargestellt.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH**

- (1) Die Satzung dient dem Schutze der historischen Bausubstanz gegen strukturfremde Veränderungen und zur Erhaltung bzw. Gestaltung des Ortsbildes. Deshalb sind alle darin enthaltenen Maßnahmen genehmigungspflichtig.
- (2) Sie ist anzuwenden bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Neubauten, Wiederaufbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen, Umbauten und Erweiterungen von baulichen Anlagen, Freiflächen und Einfriedungen.
- (3) Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen gehen den Regelungen dieser Satzung vor.
- (4) Bei Bau- und Kulturdenkmälern bleiben weitergehende Anforderungen des Denkmalschutzes unberührt. Dies gilt nicht nur für die im Denkmalsbuch eingetragenen Kulturgüter, sondern auch für die im Anhang benannten Anwesen.

## **ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN**

### **§ 3 BEWAHREN DER EIGENART DES ORTSBILDES**

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

- (2) Positive Eigenarten sind die Elemente, die die typische historisch gewachsene Grundrissstruktur (Straßenräume und Platzräume, Stellung der Gebäude) sowie die Proportionen, die Dachlandschaft und die Fassadengestaltung der Gebäude zum unverkennbaren Ortsbild der Stadt Edenkoben bilden.

## BESONDERE ANFORDERUNGEN

### § 4 DÄCHER

Die Gestaltung der Dächer hat sich in die gewachsene Dachlandschaft einzufügen.

#### 4.1 Dachformen

- (1) Erlaubt sind nur geneigte Dächer, Flachdächer sind unzulässig.
- (2) Die Dachneigung von Walmdächern muss mindestens 38° betragen. Die Dachneigung von Satteldächern und Krüppelwalmdächern muss mindestens 45° betragen.
- (3) Bestehende historische Mansarddächer (insbesondere bei Gebäuden aus der Gründerzeit) sind bei Umbau in der bestehenden Form zu erhalten.

#### 4.2 Dacheindeckung

- (1) Die Dächer sind mit Ziegel in rot bis rotbraunen Tönen einzudecken. Naturschiefer, Kupferteile und Teile in Zinkblech dürfen ergänzend benutzt werden. Hochglänzende Ziegel sind nicht erlaubt.
- (2) Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen von traufständig zu öffentlichen Straßen und historischen bzw. stadtbildprägenden Plätzen -dieses sind insbesondere der Ludwigsplatz, der Schafplatz, das „Goldene Eck“ und der Paul-Gillet-Platz- stehenden Gebäuden nicht zulässig.

Bei giebelständigen Gebäuden sind die vorgenannten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zulässig, sofern sie einen Abstand von mindestens 1,0 m zum Ortsgang einhalten, mit der gleichen Neigung wie das Dach ausgeführt werden und mit max. 30 cm Abstand zur Dachfläche errichtet werden.

Sie sind weiterhin unzulässig bei Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Bei der Errichtung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind die allgemeinen Anforderungen des § 3 dieser Satzung einzuhalten. Sie sind in allen Teilen der Farbe des Daches anzupassen.

- (3) Bestehende, z.B. mit Naturschiefer oder Biberschwanz gedeckte Dächer (insbesondere bei Gebäuden aus der Gründerzeit) sind zu erhalten.

- (4) Bei Neueindeckung oder Reparatur der Dächer ist das gleiche Material und die gleiche Art (z.B. Naturschiefer oder Biberschwanz) zu verwenden.

#### **4.3 Dachaufbauten**

- (1) Dachaufbauten sind nur als Dachgauben zulässig.
- (2) Dachgauben dürfen nicht größer sein als durch die Höhe und Breite der Fenster bedingt ist. Die Fenster müssen quadratisches bis stehend-rechteckiges Format aufweisen. Die Addition von zwei gleich großen Fenstern mit quadratischem bis stehend-recht-eckigem Format innerhalb einer Dachgaube ist zulässig. Die Breite der Fenster in den Gauben darf die Breite der Fenster in der Fassade nicht überschreiten.
- (3) Die Lage der Dachgauben ist auf den Rhythmus der Fensterflächen in der Fassade auszurichten.
- (4) Die Summe der Dachgauben in der Breite darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.
- (5) Die Dachgauben sind mit Satteldächern oder abgewalmten Satteldächern zu versehen oder in Ausnahmefällen als Schleppegauben auszubilden.
- (6) Der First der Gauben und Zwerchhäuser darf die Firstlinie des Hauptdaches nicht überschreiten.
- (7) Liegende Dachfenster und Dachflächen-Ausschnitte sind nur zulässig, wenn sie von räumlich zugehörigen öffentlichen Straßen und Plätzen nicht sichtbar sind.
- (8) Lüftungsfenster sind nur bis zu einer Größe von max. 0,5 qm zulässig.
- (9) Bestehende historische Bauelemente wie Zwerchhäuser, Erker und Türmchen sind zu erhalten.

#### **4.4 Traufausbildung**

- (1) Grundsätzlich ist bei allen Gebäuden ein Dachüberstand vorzusehen. Maßgeblich für die Dimensionierung des Dachüberstandes sind die historischen Gebäude.
- (2) Traufgesimse sind im Maß der Auskragung und in der Profilierung in ortsüblicher Weise auszubilden.

#### **4.5 Dachrinnen und Regenfallrohre**

Dachrinnen sind sichtbar auszuführen. Innenliegende Dachrinnen sind straßenseitig nicht zulässig.

#### **4.6 Ausnahmen**

Ausnahmsweise können andere Formen und Materialien als in 4.1 bis 4.5 dieses Paragraphen festgesetzt sind, zugelassen werden, wenn es sich um untergeordnete Nebenanlagen oder rückwärtige Gebäudeteile handelt.

## **§ 5 Fassaden**

### **5.1 Fassadengliederung**

- (1) Die Fassaden sind horizontal und vertikal zu gliedern.  
Gliederungselemente sind hierbei: Der Sockel, die Fenster und Türen, sowie Gesimse und Lisenen
- (2) Die Fenster eines Gebäudes müssen in waagrechter Folge auf einer Höhe liegen und müssen pro Geschoss die gleiche Größe haben. Ausnahmen hiervon bestehen bei der Anlage von Schaufenstern.
- (3) Bei traufständigen Gebäuden müssen die Fenster in vertikaler Folge achsial übereinander stehen.
- (4) Bei giebelständigen Gebäuden muss die Fassadengliederung in vertikaler Folge symmetrisch angelegt sein, wobei die Senkrechte durch den Firstpunkt die Mittelachse markiert.
- (5) Tore und Türen sind bezüglich Lage und Form auf den Rhythmus der Fassadengliederung abzustimmen.
- (6) Bestehendes historisches Fachwerk ist zu erhalten.
- (7) Fachwerk, das ursprünglich als Sichtfachwerk errichtet wurde, ist bei Renovierungen freizulegen.

### **5.2 Sockelausbildung**

Die Gebäude sind mit einer in Material oder Farbe sichtbar abgesetzten Sockelzone herzustellen.

### **5.3 Auskragende Elemente**

Kragplatten, sowie Balkone und Loggien sind straßenseitig nicht zulässig. Eine Ausnahme bildet das Rathaus auf der Seite des Ludwigsplatzes, sowie alle im Stil der Gründerzeit (Ende des 19. Jahrhunderts) errichteten Gebäude.

### **5.4 Wärmedämmung**

Zu öffentlichen Straßen- und Platzraum zugewandten Fassaden sowie den von dort sichtbaren sonstigen Fassaden dürfen nachträglich angebrachte Wärmedämmungen keine plastisch wirksamen Fassadengliederungen und Schmuckelemente überdecken oder in ihrer plastischen Wirkung beeinträchtigen.

Bestehende Naturstein-, Klinker- und Fachwerkfassaden dürfen durch nachträglich aufgebrachte Wärmedämmung nicht überdeckt werden.

### **5.5 Fenster**

- (1) Form, Größe und Material der Fenster sind auf die Gesamtgestaltung der Fassade abzustimmen
- (2) Zulässig sind nur Fensterformate in hoch-rechteckiger Form (Höhe größer Breite).
- (3) Fenster sollen vorzugsweise in Holz ausgeführt werden. Glänzende Aluminiumfenster und glänzende Kunststofffenster sind nicht zulässig.

- (4) Bestehende historische Fensterteilungen sind zu erhalten.  
Sprossen sind nur als Konstruktion (oder konstruktiv wirkende) Sprossen zulässig. Bei Aufteilung der Fenster mit Sprossen sind diese dem Baualter entsprechend mit echten Sprossen scheidenteilend nach historischem Vorbild oder einer optisch gleichwertigen Lösung vorzusehen.  
Bei Neubauten und Fenstererneuerungen sind Unterteilungen vorzusehen, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen.
- (5) Bedampfte Fensterscheiben bzw. gefärbte Fensterscheiben und stark spiegelnde Fensterscheiben sind unzulässig.
- (6) Kellerfenster im Sockelbereich sind in ihrer Form zu erhalten.

### **5.6 Türen und Tore**

- (1) Lage und Größe von Türen und Toren ist auf die Gliederung und die Proportionen der Fassade abzustimmen.
- (2) Bei Umbauten sind die bestehenden Formen der Tür- und Toröffnungen wieder zu verwenden.
- (3) Bei Neubauten sind für die Tür- und Toröffnungen rechteckige Formate, die einen waagrechten Abschluss aufweisen bzw. mit einem Rundbogen, Stichbogen oder Korbogen abgeschlossen sind, zulässig.
- (4) Für die Tür- und Torblätter sind ortstypische Formen zu verwenden.
- (5) Als Materialien für die Tür- und Torblätter ist Holz und Metall zu bevorzugen.

### **5.7 Gewände**

- (1) An Fenstern, Türen und Toren sind Gewände in Naturstein zu errichten oder in Putz und Farbe abgesetzte Faschen (Umrahmungen) auszuführen. Die Breite der Faschen muss dem üblichen Maß der in Edenkoben vorhandenen Sandsteingewände entsprechen.
- (2) Bestehende Sandsteingewände, die profiliert oder verziert wurden, sind zu erhalten und bei Umbau oder Wiedereinbau als solche zu verwenden.

### **5.8 Schaufenster**

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Lage und Größe der Schaufenster sind auf die allgemeine Fassadengliederung abzustimmen.
- (2) Schaufenster sind wie Fenster nur als hochrechteckige Elemente zulässig. Einzelne gleichgroße Schaufenster können zu einer Schaufensterfront addiert werden, wobei die Aufteilung in Einzelelemente in der Fassade klar ablesbar sein muss.
- (3) Die zwischen den einzelnen Fenstern verbleibende Stütze muss mindestens die Breite eines Fenstergewändes aufweisen und muss sich in der Tiefe von der Fensterscheibe nach außen abheben.
- (4) Schaufenster dürfen nicht tiefer als die Oberkante des Sockels angelegt werden.
- (5) Die vertikale Mittelachse des Schaufensters ist in der Regel auf die vertikale Mittelachse des darüber liegenden Fensters zu beziehen.

### **5.9 Klapp- und Rollläden**

- (1) Klappläden sind zu erhalten bzw. bei Umbau in gleicher Form zu ersetzen.
- (2) Rollläden in aufgerolltem Zustand und Rollladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein. Außenliegende Jalousetten und Rollos sind unzulässig.

### **5.10 Markisen**

Markisen dürfen Details der Fassadengliederung nicht überdecken. die Lage der Markisen ist auf den Rhythmus der Fassade abzustimmen. Grelle Farben sind nicht zulässig. Bei der Farbauswahl ist auf die Fassadenfarbe Rücksicht zu nehmen.

### **5.11 Außentreppen**

Treppenstufen an Hauseingängen sowie andere von öffentlichen Straßen und Plätzen aus sichtbare Treppen sind in natürlichen Werkstoffen auszuführen. Historische Außentreppen müssen bei Renovierungen in ihrer ursprünglichen Form erhalten bleiben.

### **5.12 Materialien**

- (1) Fassaden dürfen nur als Putzflächen, in Holzfachwerk mit Putzfeldern und in Naturstein (Sandstein) ausgebildet werden.
- (2) Die Fassaden dürfen nicht mit Metall, poliertem oder geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Glas- oder Kunststoffen aller Art verkleidet werden. Zementfaserplatten sind nicht zulässig. Die Verwendung ähnlich wirkender Anstriche ist nicht zulässig.
- (3) Glasbausteine sind nicht zulässig.

### **5.13 Ausnahmen**

Ausnahmsweise können andere Formen und Materialien als in 5.1 bis 5.12 dieses Paragraphen festgesetzt sind, zugelassen werden, wenn es sich um untergeordnete Nebenanlagen oder rückwärtige Gebäudeteile handelt.

## **§ 6 EINFRIEDUNGEN**

- (1) Die Baugrundstücke sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin einzufrieden.
- (2) Bestehende Mauern mit Hofeinfahrten sind zu erhalten, bzw. bei Renovierung in gleicher Größe und Form wieder zu errichten.
- (3) Die bestehenden historischen Torbögen und Torgewände sind in Form und Substanz zu erhalten.

## § 7 WERBEANLAGEN

- (1) Werbeanlagen sind so auszubilden, dass sie sich in Größe, Form, Anordnung, Werkstoff und Farbe den Bauwerken unterordnen und sich in die Umgebung einfügen. Prägende und gliedernde Architekturelemente wie Gesimse, Bänder, Lisene und Gewände sollen von Werbeanlagen nicht verdeckt werden.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf der der Geschäftsstraße zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Werbeanlagen und Schriften dürfen nur bis zu der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses reichen; ihre Höhe darf 60 cm nicht überschreiten.
- (3) Bei der Ausführung von Werbeanlagen ist eine handwerkliche Gestaltung vorzuziehen.
- (4) Zulässig sind
  - Auf die Fassade farblich zurückhaltend gemalte Schriftzüge
  - hinterleuchtete Hohlschrifttafeln
  - massive, nicht durchscheinende, dunkle Einzelbuchstaben, die von der Wand abgesetzt sind
  - bemalte Blechtafeln
  - schmiedeeiserne Ausleger mit dazu passenden Schildern und Symbolen
- (5) Unzulässig sind:
  - Großflächenwerbung als selbstleuchtende Werbeträger
  - Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
  - vertikale Werbeträger
  - serienmäßige Werbeanlagen, die sich nicht in die Umgebung einfügen
  - grelle Farbtöne
  - Außenleuchten als Fassadenschmuckelemente zu Werbezwecken
- (6) Ausnahmen können beim Vorliegen von Markensatzungen für öffentlich-rechtliche Gebäude zugelassen werden.
- (7) Das Bekleben und Bemalen von Schaufenstern oder Fenstern für die Dauer von mehr als drei Monaten ist bis zu einer Größe der Werbeflächen (Umfang des Schriftzuges – Kastenmaß) von insgesamt max. 20 % der jeweiligen Fensterfläche zulässig.

Abbildungen von Sachen sind nicht zulässig.

Auf der Werbefläche sind insbesondere der Firmennamen, die Geschäftsbezeichnung und das Firmenlogo zulässig.

Einmal jährlich ist, für die Dauer von weniger als drei Monaten, das zusätzliche Bekleben und Bemalen von Schaufenstern oder Fenstern bis zu einer sich hierdurch ergebenden Größe der Werbeflächen (Umfang des Schriftzuges – Kastenmaß) von insgesamt max. 40 % der jeweiligen Fensterfläche zulässig. Diese kurzfristige Art der Werbung ist umgehend beim Fachbereich Bauen, bei der Verbandsgemeindeverwaltung mit Lichtbildaufnahme anzuzeigen.

- (8) Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

## § 8 SCHMUCKELEMENTE

Bestehende Schmuckelemente aus Werkstein, z.B. Aufsätze auf Mauern und Torbögen wie Vasen, Pinienzapfen, Friese und ähnliches sind zu erhalten.  
Bei Umbau sind diese Elemente ihrer Art entsprechend wieder einzubauen.

**§ 9 AUTOMATEN / SCHAUKÄSTEN / INFOTAFELN / SENDE- UND EMPFANGSANLAGEN**

Automaten sind nur in Hauseingängen und Hofzugängen sowie Arkaden oder Passagen zulässig.

Schaukästen und Infotafeln sind genehmigungspflichtig.

Sende- und Empfangsanlagen sind genehmigungspflichtig.

**§ 10 FARBGESTALTUNG DER FASSADE**

Die Farbgestaltung der Fassade ist genehmigungspflichtig.

**§ 11 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Zu widerhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung oder gegen vollziehbare Anordnungen dieser Satzung können gemäß §89 LBauO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

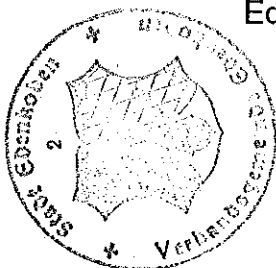
**§ 12 ABWEICHUNGEN**


Für Abweichungen von den Bestimmungen dieser Satzung gilt §69 LBauO. Über die Zulässigkeit von Abweichungen entscheidet die Untere Bauaufsichtsbehörde nach Anhörung der Stadt Edenkoben gemäß Maßgabe des §69 LBauO.

**§ 13 INKRAFTTRETEN**

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung vom 15. September 2011 in der derzeit gültigen Fassung außer Kraft.

Edenkoben, den 22. Mai 2015



  
Werner Kastner  
Stadtbürgermeister



