

## **Gestaltungssatzung**

### **Satzung der Stadt Höhr-Grenzhausen über die Art der Gestaltung und die Instandhaltung der Bebauung im Sanierungsgebiet "Stadtteil Grenzhausen" vom 08. Dezember 1995;**

- **geändert aufgrund EURO Anpassungs-Verordnung vom 30.10.2001;**
- **Inkrafttreten: Diese Verordnung tritt am 01. Januar 2002 in Kraft.**

Der Stadtrat der Stadt Höhr-Grenzhausen hat aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl.S.19) in Verbindung mit § 24 der Neufassung der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) in der jeweils geltenden Fassung, folgende Satzung beschlossen, die nach Genehmigung durch die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises Montabaur vom 17.Nov.1995 hiermit bekannt gemacht wird.

#### **§ 1 Zweckbestimmung**

Die Bestimmungen dieser Satzung dienen

- a) der Bewahrung kulturgeschichtlicher Bauzeugnisse,
- b) der Bewahrung der baugeschichtlichen Bedeutung der Stadtgestalt und
- c) der Wahrung und der Gestaltung des gewachsenen, charakteristischen Stadt- und Straßenbildes im alten Ortskern des "Stadtteiles Grenzhausen".

#### **§ 2 Örtlicher Geltungsbereich**

- (1) Der örtliche Geltungsbereich dieser Satzung ist begrenzt auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Stadtteil Grenzhausen" und wird durchzogen von den Straßen: Brunnenstraße, Seiferwiese, Hermann-Geisen-Straße, Luisenstraße, Katharinenstraße, Friedrich-Corzilius-Weg, Höhenstraße, Kirchstraße, Kasinostraße, Lindenstraße.
- (2) Die von dieser Satzung betroffenen Grundstücke sind im als Anlage bezeichneten Katasterplan (unmaßstäblich), der Bestandteil der Satzung ist, abgegrenzt.

#### **§3 Sachlicher Geltungsbereich**

Die Vorschriften gelten für a) die Veränderung und Instandhaltung bestehender Gebäude, b) die Errichtung neuer Gebäude, c) Veränderung, Instandhaltung und Errichtung genehmigungspflichtiger und genehmigungsfreier baulicher Anlagen, d) das Anbringen von Automaten und Werbeanlagen, e) Befestigungen von Hof-, Frei- und Stellflächen sowie der Errichtung von Einfriedungen und Stützmauern.

#### **§ 4 Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen**

Soweit im Geltungsbereich dieser Satzung die Altbebauung Traufgassen (Ahlen) oder sonstige Hauszwischenräume zwischen einzelnen Gebäuden aufweist die geringer sind als sie sich aus § 8 der LBauO ergeben, werden die Maße für Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen auf das Maß der bestehenden Zwischenräume verringert.

Dies gilt entsprechend für Gebäudeabstände (Abstandsflächen) bei Gebäuden die sich an Verkehrsflächen gegenüberliegen, sowie für Abstände zwischen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen. Die Traufgassen (Ahlen) sind zu erhalten.

## § 5

### Gestaltung, Instandhaltung und Anpassung der Bebauung

(1) Bauliche Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung sind so anzuordnen, zu gestalten und instand zu halten, dass sie sich nach Stellung, Größe und Umriss, nach Bauart und Baustoff, nach Maßstab, Form und Farbgebung, in der Dachgestaltung und der Behandlung von Außenwandflächen in das vorhandene Straßen- und Platzbild und in ihre Umgebung harmonisch einfügen.

(2) Werden im Geltungsbereich dieser Satzung Gebäude errichtet, geändert oder instand gesetzt, so sind die Gebäudehöhen, die Geschosshöhen, die Dachformen und die Dachneigungen der umgebenden Bebauung anzupassen. Fassaden und Dachflächen sind entsprechend maßstäblich zu gliedern. Die Außenflächen der Gebäude sind in einem Material auszuführen das sich der umgebenden Bebauung anpasst.

## § 6

### Fassaden

(1) Die Fassaden aus Sichtfachwerk sind freizuhalten bzw. freizulegen, wenn diese nach Material, Verarbeitung und Bauzustand die dafür erforderliche Qualität aufweisen und evtl. vorhandene Verkleidungen nicht bauhistorisch oder technisch begründet sind. Der Außenputz ist entsprechend den vorhandenen Vorbildern glatt oder von Hand verrieben holzbündig auszuführen und in der Regel mit Kalk- oder Mineralfarbanstrich zu versehen. Grob gemusterte Putze sind nicht gestattet.

(2) Fassaden aus Bruch- und Ziegelsteinen sind steinsichtig zu erhalten.

(3) Fenster- und Türgewände sind zu erhalten.

(4) Glänzende Anstriche auf Putz-, Stein- oder Holzflächen sind untersagt.

(5) Das Verkleiden von sichtbaren Außenwänden mit Blech, poliertem oder geschliffenem Werkstein, hochglänzenden Keramikplatten, Mosaik, Glas oder Kunststoff aller Art oder die Verwendung ähnlich wirkender Anstriche ist unzulässig.

(6) Mattglasierte und unglasierte keramische Platten in gedämpften Farbtönen und heimische Werk- bzw. Natursteine sind an Sockeln und Sockelgeschossen zulässig, soweit sie in Farbe und Größe mit dem Bauwerk harmonisieren.

(7) An Gebäuden, für die im Bebauungsplan, im Entwicklungs- oder Gestaltungsplan die Begrünung baulicher Anlagen vorgesehen ist, sind Rankhilfen oder Spanndrähte anzubringen oder zu dulden.

## § 7

### Dächer

(1) Als Dachformen sind Sattel-,Walm- Krüppelwalm- und Mansarddach zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 45° betragen.

Für untergeordnete Nebengebäude können andere Dachformen gewählt werden, wenn diese sich ins Straßenbild harmonisch einfügen.

(2) Dächer dürfen nur mit Schiefer, naturschieferfarbenem Kunstschiefer oder in Falzziegel dunkler Tönung eingedeckt werden.

(3) Dachvorsprünge sind in der vorhandenen Form zu erhalten, soweit sich die Kosten in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen halten. Bei Neubauten haben sich die Dachvorsprünge in Ausladung und Form den in der Umgebung vorhandenen anzupassen.

(4) Dachaufbauten sind nur in Form des Hauptdaches und als Einzelgauben oder als Zwerchhäuser in maßstäblich auf den Baukörper und die Dachfläche abgestimmten Größen zulässig.

Andere Dachaufbauten sind unzulässig. Die Gauben sind mit gleichem Material und in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken. Bei Erneuerung von Dächern ist die bisherige Dachform beizubehalten.

Übrige Flächen und Holzwerk sind in einem angemessenen Farbton zu halten.

- (5) a) Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf höchstens 1/2 der Firstlänge betragen.  
 b) Die Lage der Dachaufbauten ist auf die Gliederung der Fassade abzustimmen. Die Dachaufbauten sind achsial über den Fenstern der Fassade anzuordnen.  
 c) Dachgauben dürfen die First- und Trauflinien nicht auflösen  
 d) Bei mehreren Gauben muss der Zwischenraum zwischen den Einzelgauben mindestens eine Gaubenbreite betragen.  
 e) Gauben und Dachflächenfenster dürfen die Maße 0,75 m breit und 1,20 m hoch (bei Gauben ohne Giebel dreieck gemessen) nicht überschreiten.
- (6) Bei Umbauten und Instandsetzungen sind die vorhandenen Details der Dächer, Dachvorsprünge, Dachaufbauten, Traufausbildungen und Ortgänge zu erhalten und farblich dem Gebäude anzupassen.

## **§ 8**

### **Regenrinnen und Fallrohre**

Regenrinnen und Fallrohre sind sichtbar auszuführen und farblich der Gestaltung der Fassade anzupassen.

## **§ 9**

### **Fenster und Schaufenster**

- (1) Es sind nur Einzelfenster in stehendem Format und der Fassaden symmetrie angepasst zulässig.  
 (2) Alle Fenster sind zu versprossen.  
 (3) Bei Fachwerkfassaden ist als Material für die Herstellung der Fenster Holz zu verwenden. Aufgesetzte Sprossenrahmen und zwischen den Scheiben eingelegte Sprossen sind grundsätzlich unzulässig.  
 (4) Als Farbe der Fensterrahmen ist nur weiß oder braun zulässig.  
 (5) Glasbausteine sind unzulässig.  
 (6) Schaufenster in Obergeschossen sind unzulässig.  
 (7) Schaufenster müssen stehendes Format haben. Sie sind durch Pfeiler zu unterteilen und müssen symmetrisch der Fassade angepasst werden.  
 (8) Schaufenster dürfen nur ab Sockelhöhe angebracht werden.  
 (9) Schaufenster dürfen nicht unmittelbar an die Ladeneingangstür gekoppelt werden.  
 (10) Bei Fachwerkfassaden ist als Material für die Schaufenster nur Holz zugelassen.  
 (11) Als Farbe für die Schaufensterrahmen ist nur weiß oder braun zulässig.

## **§ 10**

### **Sonnenschutzeinrichtungen**

- (1) Als Sonnenschutzeinrichtungen können Klapp- und Rollläden sowie Markisen Verwendung finden.  
 (2) Sind Klappläden vorhanden, sind diese zu erhalten.  
 (3) Rollläden dürfen in der Fassade bzw. innerhalb der Fensterleibung nicht sichtbar sein.  
 (4) Vordächer sind in Form und Material der gegebenen Architektur und Gestaltung des sie betreffenden Objektes anzupassen.

## **§ 11**

### **Türen und Tore**

- (1) Für Hauseingänge, Balkone und Ladentüren gilt § 9 dieser Satzung entsprechend.  
 (2) Historische Türen sind zu erhalten und sollen bei Erneuerungen durch Türen gleichen Materials und gleichen Stils ersetzt werden.  
 (3) Hauseingangstüren und Garagentore sind in Material, Form und Farbe dem Gebäude anzupassen.

(4) Korb- und Stichbögen sind zu erhalten.

## **§ 12 Gebäudesockel**

Die Gebäudesockel dürfen höchstens bis Oberkante Kellergeschossdecke als solche sichtbar ausgebildet werden. Sie sind in Naturstein, mit Natursteinverblendung, als geputzte Sockel oder mit nichtmetallisch anorganischen Materialien auszuführen. Hochglänzende oder lackierte Oberflächen sind nicht gestattet. Das gleiche gilt für die Anlagen von Freitreppen soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum eingesehen werden können.

## **§ 13 Balkone und Brüstungen**

(1) Balkone und Untersichten sowie Brüstungen sind in ihren senkrecht stehenden Bauteilen (Säulen, Mauern, Geländern) im Material und in der Farbgebung den Gebäuden anzupassen.

(2) Leicht- oder Strukturbeton sowie Materialien aus Kunststoffen an senkrecht stehenden Bauteilen (Säulen, Mauern, Geländern) sind nicht zulässig.

## **§ 14 Farbliche Gestaltung**

Die farbliche Gestaltung von Gebäuden, Gebäudeteilen und sonstigen baulichen Anlagen ist mit der Farbgebung der umgebenden Bebauung in Einklang zu bringen. Fachwerkfassaden sind in der historischen Farbgestaltung herzustellen

## **§ 15 Einfriedungen, Hofflächen**

(1) Einfriedungen sind dem Gesamtbild anzupassen und dürfen max. 1,20 m Höhe haben. Ausführungen aus Drahtgeflecht, Drahtzäunen und Kunststoffen sind nicht zugelassen.

(2) Einfriedungsmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Vorhandene Einfriedungsmauern können erhalten werden.

(3) Notwendige Stützmauern sind zulässig.

(4) § 12 gilt für Ziffer 2 und 3 entsprechend.

(5) Hofflächen und Garageneinfahrten dürfen nicht mit Asphalt und Beton befestigt werden. Vorhandenes Natursteinpflaster ist zu erhalten. Die Verlegung von kleinmaßstäblichem Kunststeinpflaster ist zulässig.

(6) Hoftore sind aus Holz oder als einfache Gittertore herzustellen.

## **§ 16 Mülltonnen-Standplätze**

Für Müllcontainer muss ein ausreichender Sichtschutz geschaffen werden.

Müllcontainer müssen so abgestellt werden, dass sie vom Straßenraum nicht einsehbar sind.

## **§ 17 Antennen**

(1) Antennen sind unter Dach anzubringen. Ist unter Dach kein ausreichender Empfang gewährleistet, kann je Haus eine Antennenanlage über Dach angebracht werden.

(2) Je Wohnhaus ist eine Parabolspiegel-Antenne zulässig. Sie ist so zu installieren, dass sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht stört.

(3) Zum Empfang von Programmen des Heimatlandes kann an Gebäuden, in denen ausländische Mitbürger wohnen, eine weitere Parabolspiegel-Antenne angebracht werden.

## **§ 18 Kfz-Stellplätze und Garagen**

Garagen dürfen in die Straßenfronten bestehender Gebäude nicht eingebaut werden. Bereits bestehende Garagen, die den gestalterischen Zusammenhang stören, sind bei Erneuerungsmaßnahmen zu entfernen bzw. entsprechend umzugestalten. Garagen oder überdachte Stellplätze können nach den Vorschriften dieser Satzung errichtet oder eingebaut werden: innerhalb von abgeschlossenen Höfen; als abgeschlossene Garagenanlage (Gemeinschaftsanlage); im baulichen Zusammenhang bei Neubauten; ausnahmsweise in Sockelgeschossen bestehender Gebäude, aber nur, wenn dadurch der gestalterische Zusammenhang nicht gestört wird, bzw. in alten Toreinfahrten, wenn deren ursprüngliche Gestalt und die ursprünglichen Tore beibehalten werden (Scheunen). Ausnahmen können für unterirdische Garagen oder Stellplätze gestattet werden.

## **§ 19 Werbeanlagen, Automaten**

(1) Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung (Betriebsgebäude), jedoch nicht auf Dächern zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig an Fachwerk- u. historischen Gebäuden sowie an Giebelwänden.

(2) Beschriftungen und graphische Symbole müssen sich in Form und Gestaltung dem Bauwerk unterordnen und ins Straßenbild einfügen.

Nicht zulässig sind: a) selbstleuchtende Schriften, b) Leuchtkästen, c) leuchtende Kastenbuchstaben, d) Laufschriften, e) in Intervallen leuchtende Schriften, f) Transparente.

Die Schrifthöhe darf max. 35 cm betragen. Die Gesamtschriftlänge darf max. 50 % der Fassadenbreite betragen.

(3) Werbeanlagen sind nur an der Straßenfront zulässig und dürfen max. bis zur Brüstungshöhe der Fenster im 1. Obergeschoss reichen.

(4) Ausleger sind nur als handwerklich gestaltete Einzelanfertigungen zulässig. Sie dürfen nicht selbstleuchtend sein (Transparente). Wo die Straßenbeleuchtung nicht ausreicht um den Ausleger zu erhellen, sind ausnahmsweise kleine Strahler zulässig, die jedoch den Fußgänger nicht blenden dürfen. Ausleger dürfen nicht weiter als 1,20 m in den öffentlichen Verkehrsraum ragen und sind so anzubringen, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird. Sie können auch oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Auslegeschilder dürfen das Maß von 0,60 m<sup>2</sup> nicht über schreiten.

(5) Notwendige Tragkonstruktionen sind verdeckt anzubringen, oder als untergeordneter Teil der Werbeanlage auszubilden.

(6) Ungenutzte und ungepflegte Werbeanlagen sind zu entfernen. Die entsprechende Straßenfront ist umgehend wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.

(7) Automaten dürfen an Fachwerkfassaden, Fassaden und Einfriedungen die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, nicht angebracht werden.

## **§ 20 Genehmigungspflicht**

Alle beabsichtigten Maßnahmen nach den §§ 4 - 19 dieser Satzung unterliegen der Genehmigung durch das Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Höhr-Grenzhausen. Die Anträge auf Genehmigung sind schriftlich mit Materialangaben, Farbmuster, Beschreibung und Skizzen spätestens 2 Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme einzureichen. Die Genehmigungspflicht und die sonstigen Bestimmungen der LBauO und des DSchPflG bleiben unberührt.

## **§ 21 Pflicht zur Sauberhaltung und Gestaltung**

(1) Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet das Äußere der auf ihren Grundstücken stehenden Bauwerke, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen eingesehen werden, in sauberem und einwandfreiem Zustand zu halten.

(2) Bauliche Anlagen sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass sie benachbarte bauliche Anlagen sowie das Straßen und Ortsbild nicht verunstalten und deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören.

## **§ 22 Ausnahmen und Befreiungen**

(1) Ausnahmen und Befreiungen von vorstehenden Satzungsvorschriften sind im Einzelfall möglich, wenn

a) dadurch die Ziele der Stadtsanierung nicht gefährdet werden, oder

b) die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, oder

c) Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Befreiung erfordern.

(2) Der Antrag ist schriftlich zu stellen und zu begründen.

(3) Ausnahmen und Befreiungen können mit Auflagen und Bedingungen verbunden sowie befristet und widerruflich gewährt werden.

(4) Ausnahmen und Befreiungen werden Bestandteil der Genehmigungen.

## **§ 23 Regelungen in Bebauungsplänen**

(1) Weitergehende Festsetzungen und Gestaltungsregelungen können in den bestehenden oder noch zu erstellenden Bebauungsplänen getroffen werden.

(2) Konkurrierende Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen haben Vorrang.

## **§ 24 Ahndung von Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der §§ 3 bis 21 dieser Satzung zuwiderhandelt oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung nicht nachkommt.

Eine Ordnungswidrigkeit kann entsprechend § 87 Abs. 2 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 EUR geahndet werden. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr.1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist gemäß § 87 Abs. 7 LBauO die untere Bauaufsichtsbehörde bei der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises in 56410 Montabaur.

Das Bundesgesetz über Ordnungswidrigkeiten von 01.01.1975 (BGBl. I S. 80) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.10.1978 (BGBl. I S. 1645) findet Anwendung.

## **§ 25 Kostenbeteiligung der Stadt**

(1) Bei der Renovierung von denkmalgeschützten oder erhaltenswerten Gebäuden, insbesondere bei Fassadenanstrichen, Fachwerkreilegungen, Bruchsteinreilegungen und Naturschieferarbeiten, beteiligt sich die Stadt Höhr-Grenzhausen nach den "Richtlinien über die Gewährung von Zuschüssen zur Gestaltung und Instandhaltung von erhaltenswerten Bauwerken in der Stadt Höhr-Grenzhausen" (in der jeweils gültigen Fassung) im Rahmen ihrer Haushaltslage.

(2) Die Renovierung von Außenfassaden sonstiger Altbauten in Putz oder Anstrich kann durch die Stadt Höhr-Grenzhausen nach den "Richtlinien über die Bezuschussung privater Einzelmaßnahmen in der Kannenbäckerstadt Höhr-Grenzhausen"(in der jeweils gültigen Fassung) im Rahmen ihrer Haushaltslage bezuschusst werden.

## **§ 26 Zuständigkeit für die Entscheidungen**

Die Zuständigkeit für Entscheidungen nach dieser Satzung liegt beim Sanierungsausschuss der Stadt Höhr-Grenzhausen.

## **§ 27 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Höhr-Grenzhausen über die Art der Gestaltung und die Instandhaltung der Bebauung im Sanierungsgebiet "Stadtteil Grenzhausen" vom 10. Nov. 1988 außer Kraft.

Höhr-Grenzhausen, 08. Dez. 1995  
Stadt Höhr-Grenzhausen  
(S.)gez.: Johannsen  
Bürgermeister

Hinweis: genehmigt: Kreisverwaltung des Westerwaldkreises in Montabaur  
(S.) Montabaur, den 17. Nov. 1995  
Im Auftrage: gez.: Unterschrift

- Diese Satzung wurde am 22. Dez. 1995 im Kannenbäckerland-Kurier Nr. 51/52, Seite (n) 9,10,11,12 u. 13 veröffentlicht.
- Die Änderung in Bezug auf den EUR tritt am 1. Januar 2002 in Kraft.

### **Hinweis:**

Bekanntmachung am 09. November 2001 im Kannenbäckerland-Kurier-Nr. 45, S. 6 u. 7  
hier: Bekanntmachungstext (auszugsweise)

### **Bekanntmachung**

**Satzung zur Anpassung örtlicher Satzungen an den EURO  
(EURO-Anpassungs-Satzung) in der Stadt Höhr-Grenzhausen, vom 30.10.2001**

**"Der Stadtrat Stadt Höhr-Grenzhausen hat in seiner Sitzung am 29.10.2001 auf Grund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der heute gültigen Fassung, die folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird:**

**Artikel 6 - Änderung der Satzung der Stadt Höhr-Grenzhausen über die Art der Gestaltung und die Instandhaltung der Bebauung im Sanierungsgebiet "Stadtteil Grenzhausen" (auf Grund § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz und der Landesbauordnung)**

**§ 24 (Ahndung von Ordnungswidrigkeiten) wird wie folgt geändert:**

**In Satz 2 wird die Angabe "zwanzigtausend Deutsche Mark" durch die Angabe "10.000,00 EUR" ersetzt."**