

## **Gestaltungssatzung**

### **Satzung der Stadt Höhr-Grenzhausen über die Art der Gestaltung und die Instandhaltung der Bebauung im Kernbereich „Stadtteil Höhr“ vom 14. April 1999;**

- **geändert aufgrund der 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 § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. Nov. 1998 (GVBl.) S. 365) in Verbindung mit § 24 der Neufassung der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl.) S. 153), in der jeweils geltenden Fassung, folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird.

#### **Präambel**

Die Bestimmungen dieser Satzung sollen zu einer positiven Fortentwicklung der weiteren baulichen Gestaltung des Stadtkerns von Höhr beitragen.

Sie sollen mithelfen, das bisherige recht uneinheitliche Bild vom Zentrum des Stadtteiles Höhr so zu verändern, dass ein guter, möglichst harmonischer architektonischer Gesamteindruck entsteht.

Auf jeden Fall soll Fehlentwicklungen vorgebeugt werden.

Erhaltenswerte Häuser sollten nur in Verbindung mit dem Bauamt und dem Denkmalschutzamt restauriert werden. Sie sind zu erhalten und werden nur - wenn unbedingt nötig behutsam verändert. Auf jeden Fall muss der Stil des Gebäudes in allen Einzelheiten beachtet werden.

#### **§ 1 Zweckbestimmung**

Die Bestimmungen dieser Satzung dienen

- a) der Bewahrung kulturgeschichtlicher Bauzeugnisse,
- b) der Bewahrung der baugeschichtlichen Bedeutung der Stadtgestalt und
- c) der Umwandlung in einen modernen, funktionalen, einladenden Stadtkern unter Einbeziehung der erhaltenswerten, baugeschichtlich wertvollen Gebäuden.

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

(1) Der örtliche Geltungsbereich dieser Satzung ist begrenzt auf die Bebauung beidseits

- 1) der Rathausstraße von der Einmündung der Bahnhofstraße bis Einmündung Rheinstraße; im zukünftigen Bebauungsplan Gartenstraße - TB I u. TB II -
- 2) der Töpferstraße von Einmündung Rathausstraße bis Einmündung Im Silbertal; im zukünftigen Bebauungsplan Gartenstraße - TB II -

- 3) der Mittelstraße; im zukünftigen Bebauungsplan Gartenstraße - TB III -
- 4) der Ferbachstraße; im zukünftigen Bebauungsplan Ferbachtal - Am Grübchen - TB II -
- 5) der Heinrich-Meister-Straße; im zukünftigen Bebauungsplan Ferbachtal- Am Grübchen - TB IV -
- 6) der Schützenstraße von der Rheinstraße bis Einmündung Kleine Schützen-Strasse / St. Georg-Weg; im zukünftigen Bebauungsplan Hollersborn - TB I und TB II -
- 7) der Schneebergstraße von Rheinstraße bis Einmündung Friedrichstraße; im zukünftigen Bebauungsplan Hollersborn - TB I - und zukünftigen Bebauungsplan Schneebergstraße
- 8) der Rheinstraße von Mittelstraße bis einschließlich „Villa Friede“; im zukünftigen Bebauungsplan Ferbachtal - Am Grübchen - TB II und TB IV, Hollersborn - TB I - und zukünftigen Bebauungsplan Schneebergstrasse
- 9) der Emser Straße von Mittelstraße bis Einmündung Kreuzweg; im zukünftigen Bebauungsplan Schneebergstraße
- 10) untere Bergstraße bis Wiesenstraße; im rechtskräftigen Bebauungsplan Bergstraße
- 11) Kleine Emser Straße; im zukünftigen Bebauungsplan Schneebergstraße
- 12) Schulstraße; im zukünftigen Bebauungsplan Gartenstraße - TB I u. TB II -

(2) Die von dieser Satzung betroffenen Grundstücke sind in den als Anlage bezeichneten Katasterplänen (unmaßstäblich), die Bestandteile der Satzung sind, 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 zur Straße hin zu verkleiden.

## **§ 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 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.

(3) Bei nachträglichen Umbauten von Gebäuden, Einbau von Fenstern, Türen und Schau- fenstern sind diese Maßnahmen dem bestehenden Gebäude anzupassen.

## **§ 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 als Sichtmauerwerk zu erhalten.

(3) Fenster- und Türgewände sind zu erhalten.

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

(5) 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 harmonieren.

(6) Fassaden und Mauern aus industriellen Materialien sind zu verputzen, zu verblenden oder entsprechend des Gebäudetypes mit Behängen zu versehen.

(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.

(8) Werden Gebäude wie Hallen, Werkstätten, Schuppen, u.a. errichtet, so ist bei der Außengestaltung grundsätzlich Rücksicht auf den Wohncharakter der Innenstadt zu nehmen.

## **§ 7 Dächer**

(1) Als Dachformen sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddach zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 32° 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 Beton-Dachstein in dunkler Tönung, Metalldeckung eingedeckt werden.

(3) Dachvorsprünge sind in der vorhandenen Form zu erhalten. Bei Neubauten haben sich die Dachvorsprünge in Ausladung und Form den in der Umgebung vorhandenen anzupassen.

(4) Bei Erneuerung von Dächern ist die bisherige Dachform bei bestehenden Gebäuden beizubehalten. Dachaufbauten sind als Einzelgauben oder als Zwerchhäuser zulässig und sind entsprechend farblich anzupassen. Übrige Flächen und Holzwerk sind in einem angemessenen Farbton zu halten.

- (5)
- a) Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf höchstens 2/3 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.

(6) Bei Umbauten und Instandsetzungen sind die vorhandenen Details der Dächer, Dachvorsprünge, Dachaufbauten, Traufbildungen und Ortgänge zu erhalten und farblich dem Gebäude anzupassen.

## **§ 8 Fenster und Schaufenster**

(1) Es sind in bestehenden Gebäuden nur Einzelfenster in stehendem Format und der Fassadensymmetrie angepasst zulässig.

(2) Alle Fenster in Fachwerkfassaden sind in T-formatiger Art zu versprossen.

(3) Bei Fachwerkfassaden ist als Material für die Herstellung der Fenster Holz oder Kunststoff zu verwenden. Zwischen den Scheiben eingelegte Sprossen sind unzulässig.

(4) Als Farbe der Fensterrahmen ist grundsätzlich weiß oder braun zulässig.

(5) Glasbausteine an Fachwerk-Gebäuden sind grundsätzlich unzulässig.

(6) Schaufenster in Obergeschossen sind unzulässig.

(7) Schaufenster müssen in bestehenden Gebäuden stehendes Format haben. Sie sind durch Pfeiler zu unterteilen und müssen der Fassade angepasst werden.

(8) Schaufenster dürfen an bestehenden Gebäuden nur ab Sockelhöhe angebracht werden.

- (9) Schaufenster dürfen an bestehenden Gebäuden nicht unmittelbar an die Ladeneingangstür gekoppelt werden.
- (10) Großflächiges Zukleben größer als 1 m<sup>2</sup> von Schaufenstern für Werbeflächen ist nicht zulässig.

### **§ 9 Sonnenschutzeinrichtungen**

- (1) Sind Klappläden vorhanden, sind diese zu erhalten.
- (2) Vordächer sind in Form und Material der gegebenen Architektur und Gestaltung des sie betreffenden Objektes anzupassen.

### **§ 10 Türen und Tore**

- (1) Für Hauseingänge, Balkone und Ladentüren gilt § 9 dieser Satzung entsprechend.
- (2) Türen mit mehr als 50jähriger Bestandsnachweisbarkeit 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) Bögen sind zu erhalten.

### **§ 11 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 an bestehenden Gebäuden nicht gestattet. Das gleiche gilt für die Anlagen von Freitreppen soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum eingesehen werden können.

### **§ 12 Balkone, Brüstungen und Erker**

- (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 an bestehenden Gebäuden nicht zulässig.

### **§ 13 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 ursprünglichen Farbgestaltung herzustellen.

### **§ 14 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. Geschwungene Zaunoberkanten sind zu vermeiden.

- (2) Einfriedungsmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Vorhandene Einfriedungsmauern können erhalten werden.
- (3) Stützmauern sind der Umgebung angepasst zu gestalten.
- (4) § 12 gilt für Ziffer 2 und 3 entsprechend.
- (5) Hofflächen und Garageneinfahrten im Bereich bestehender Gebäude dürfen nicht mit Asphalt und Beton befestigt werden. Vorhandenes Natursteinpflaster ist zu erhalten. Die Verlegung von Natursteinpflaster und kleinformatischen Betonsteinpflaster in angepasster Farbe ist zulässig.
- (6) Hoftore im Bereich bestehender Gebäude sind aus Holz oder als einfache Gittertore herzustellen.

### **§ 15 Mülltonnen-Standplätze**

- (1) Für Mülltonnen und Müllcontainer muss ein ausreichender Sichtschutz geschaffen werden.

### **§ 16 Antennen**

- (1) Antennen sind unter Dach anzubringen. Ist unter Dach kein ausreichender Empfang gewährleistet, kann je Haus eine Antennenanlage über Dach angebracht werden.
- (2) Parabolspiegel - Antennen sind so zu installieren, dass sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht stören und vom öffentlichen Verkehrsraum nicht eingesehen werden.

### **§ 17 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 geschlossenen 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.

### **§ 18 Werbeanlagen, Automaten**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (Betriebsgebäude), jedoch nicht auf Dächern zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig an Fachwerk-Gebäuden sowie an Giebelwänden. Darüber hinaus ist die Fremdwerbung im Einvernehmen mit der Stadt zulässig.
- (2) Beschriftungen und graphische Symbole müssen sich in Form und Gestaltung dem Bauwerk unterordnen und ins Straßenbild einfügen. Nicht zulässig sind:

- a) Laufschriften
- b) in Intervallen leuchtende Schriften und Werbeanlagen

Die Fläche darf an einer Gebäudeseite max. 1,00 m<sup>2</sup> betragen.

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

(4) Ausleger sind an bestehenden Gebäuden nur als handwerklich gestaltete Einzelanfertigungen zulässig, die dezent angestrahlt werden dürfen.

(5) Ausleger dürfen nicht weiter als 1,00 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.

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

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

(8) Automaten dürfen an Fachwerkfassaden, die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, nicht angebracht werden.

(9) Als Werbeanlagen im Sinne dieser Regelung gelten auch unmittelbar auf Außenwänden aufgebrachte Symbole und Schriften.

## **§ 19 Genehmigungspflicht**

Alle beabsichtigten Maßnahmen nach den §§ 4 - 18 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 **vier Wochen vor Beginn** der geplanten Maßnahme einzureichen. Die Genehmigungspflicht und die sonstigen Bestimmungen der LBauO und des DSchPflG bleiben unberührt.

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

(1) Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet ihre Grundstücke, 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.

## **§ 21 Ausnahmen und Befreiungen**

Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 69 LBauO sinngemäß.

(1) Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen gestattet werden, wenn die für die Ausnahmen gem. § 69 LBauO festgelegten Voraussetzungen vorliegen, und der historische Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes, des Straßen- und Platzbildes und das Stadtgefüge nicht beeinträchtigt werden.

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

(3) Über Ausnahmen und Befreiungen entscheidet die Bauaufsichtsbehörde bei der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises in 56410 Montabaur im Einvernehmen mit der Gemeinde.

## **§ 22 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.

### **§ 23**

#### **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 § 89 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 § 89 Abs. 7 LBauO die untere Bauaufsichtsbehörde bei der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises in 56410 Montabaur.

Das Bundesgesetz über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.02.1987 (BGBl. I S. 602) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.01.1998 (BGBl. I S. 164) findet Anwendung.

### **§ 24**

#### **Zuständigkeit für die Entscheidungen**

Die Zuständigkeit für Entscheidungen nach dieser Satzung liegt beim Bau-, Park- und Friedhofsausschuss der Stadt Höhr-Grenzhausen.

### **§ 25**

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Höhr-Grenzhausen, den 14.04.1999  
 Stadt Höhr-Grenzhausen  
 (Siegel)  
 gez. Jürgen Johannsen  
 Bürgermeister

#### **Hinweis:**

Diese Satzung wurde am 23.04.1999 im Kannenbäckerland-Kurier Nr. 16, Seite 5, 6, 7, 8, 9 und 10 veröffentlicht.

Die Änderung der Satzung in Bezug auf den EUR tritt am 1. Januar 2002 in Kraft.

Bekanntmachung am 09. November 2001 im Kannenbäckerland-Kurier-Nr. 45, S. 6, 7 u. 9; 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 7 - Änderung der Satzung der Stadt Höhr-Grenzhausen über die Art der Gestaltung und die Instandhaltung der Bebauung im Kernbereich "Stadtteil Höhr" (auf Grund § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz und der Landesbauordnung)**

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

**In Satz 2 wird die Angabe "20.000,00 DM durch die Angabe "10.000,00 EUR" ersetzt.**