

## STADT BAD SOBERNHEIM



## GESTALTUNGSSATZUNG

### HISTORISCHER STADTKERN BAD SOBERNHEIM

*Projekt 862/ Stand: März 2015*

## Inhaltsverzeichnis

<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>3</b>
<b>§ 2 ZIEL UND ZWECK.....</b>	<b>5</b>
<b>§ 3 GENEHMIGUNGSPFLICHT.....</b>	<b>6</b>
<b>§ 4 ANFORDERUNGEN AN DIE GENEHMIGUNGSUNTERLAGEN .....</b>	<b>7</b>
<b>§ 5 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN .....</b>	<b>8</b>
<b>§ 6 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN .....</b>	<b>9</b>
§ 6.1 Fassadengestaltung / -gliederung .....	9
§ 6.2 Materialwahl bei Fassaden.....	11
§ 6.3 Farbgebung bei Fassaden .....	13
§ 6.4 Wärmedämmung an Fassaden.....	14
§ 6.5 Fenster.....	15
§ 6.6 Fensterläden, Rollläden/Jalousien .....	17
§ 6.7 Schaufenster.....	18
§ 6.8 Türen und Tore.....	20
§ 6.9 Gewände.....	21
<b>§ 7 ANFORDERUNGEN AN DÄCHER.....</b>	<b>22</b>
§ 7.1 Dachformen.....	22
§ 7.2 Dacheindeckung / Material .....	23
§ 7.3 Dachaufbauten / Dachfenster und -einschnitte.....	24
§ 7.4 Technische Dachaufbauten .....	27
<b>§ 8 ANFORDERUNGEN AN GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN.....</b>	<b>28</b>
<b>§ 9 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN .....</b>	<b>30</b>
§ 9.1 Art der Werbeanlage.....	30
§ 9.2 Anbringungsort und -art.....	31
§ 9.3 Anzahl und Größe der Werbeanlagen .....	32
<b>§ 10 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN .....</b>	<b>33</b>
<b>§ 11 INKRAFTTRETEN .....</b>	<b>34</b>

## **EINLEITUNG**

Im Innenstadtbereich der Stadt Bad Sobernheim ist die Struktur der historisch gewachsenen Altstadt mit ihren baugestalterischen Merkmalen noch deutlich ablesbar. Mit der Rückbesinnung auf den regionalen Baustil und überlieferte Konstruktionen soll der typische Charakter Bad Sobernheims weiterentwickelt und daraus sein unverwechselbares Erscheinungsbild erhalten und zeitgemäß weiterentwickelt werden.

Der Blick auf den Kernbereich der Altstadt zeigt, dass Bad Sobernheim seine historisch gewachsenen Strukturen durch die wechselvolle Geschichte hindurch größtenteils erhalten konnte. Um den Marktplatz mit dem historischen Rathaus, die angrenzende Kirche St. Matthias, die Disibodenberger Kapelle sowie entlang der Großstraße und Saarstraße entwickelte sich eine stattliche Siedlung. Die typische geschlossene Straßenrandbebauung mit den größtenteils traufständig stehenden zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden auf den zum Teil sehr tiefen Grundstücken prägt bis heute das Stadtbild Bad Sobernheims.

Die Stadt Bad Sobernheim widmet sich bereits seit vielen Jahren der Erhaltung, Erneuerung und Gestaltung des historischen Potenzials. Den Bürgern von Bad Sobernheim soll ein zeitgemäßes Wohnen in historischer Bausubstanz ermöglicht werden. Insbesondere die Bewahrung und Weiterentwicklung des Erscheinungsbildes Bad Sobernheim trägt wesentlich dazu bei, dass sich die Bürger „zu Hause“ wohlfühlen und sich mit ihrem Wohnort identifizieren können. Diese Aufgabe fordert jeden Eigentümer, denn es gilt, sich in vielen kleinen Schritten dem gemeinsamen Ziel zu nähern.

Deshalb hat sich die Stadt Bad Sobernheim dazu entschlossen, die Gestaltungssatzung für die historische Altstadt neu aufzustellen. Die vorliegende Gestaltungssatzung besitzt den verbindlichen Charakter einer Rechtsnorm. Sie trifft gestalterische Festsetzungen für die Altstadt von Bad Sobernheim im Hinblick auf den Neu- und Umbau sowie die Modernisierung von Gebäuden. Die baulichen Veränderungen und Neubauten sollen sich nach bestimmten baulich- strukturellen Grundprinzipien wie beispielsweise Fassadengestaltung, Dachgestaltung, Fensterausbildung u.a. in die bauliche Umgebung einfügen.

Eigentümern, die beabsichtigen bauliche oder gestalterische Veränderungen an ihren Anwesen durchzuführen, steht eine kostenlose Beratungsmöglichkeit durch den Sanierungsplaner zur Verfügung.

Ggf. können bauliche oder gestalterische Veränderungen auch finanziell gefördert werden.

Ansprechpartner ist die Stadt Bad Sobernheim

Ihr Michael Greiner  
Stadtbürgermeister

## GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DEN HISTORISCHEN STADTKERN BAD SOBERNHEIM

Aufgrund des § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl S. 365) in der derzeit geltenden Fassung, sowie des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat Bad Sobernheim in seiner Sitzung am 2. März 2015 die Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern Bad Sobernheim beschlossen.

### § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung umfasst die historisch gewachsene Altstadt von Bad Sobernheim und beinhaltet im Wesentlichen die Bebauung folgender Straßenzüge:

Alter Weg, Bahnhofstraße, Großstraße, Gymnasialstraße, Herrenstraße, Hintergasse, Igelsbachstraße, Kapellenstraße, Kirchstraße, Kreuzstraße, Kuhweg (teilweise), Obergasse, Malteserstraße, Marumstraße, Mauergasse, Meddersheimer Straße, Mittelgasse, Monzinger Straße (teilweise), Mühlenstraße (teilweise), Neugasse, Pfaffenstraße, Poststraße (nördliche und westliche Bebauung), Priorhofstraße, Ringstraße, Saarstraße, Staudernheimer Straße (teilweise), Steinhardter Straße (teilweise), Wilhelmstraße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Lageplan zu entnehmen.

#### Lageplan : Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

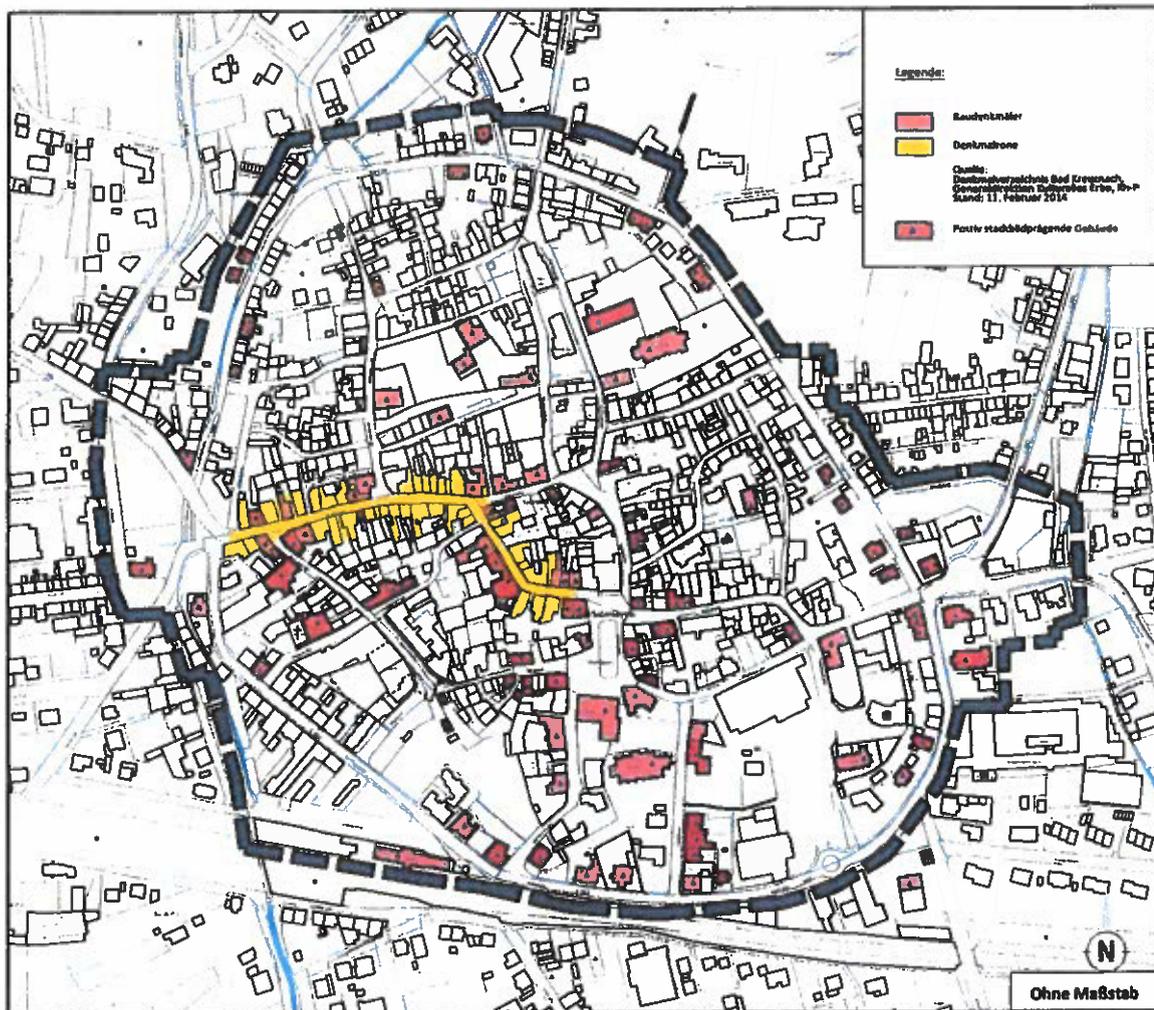


## Begründung zu § 1

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die „Historische Altstadt“ Bad Sobernheims, in dem die historische Bebauungsstruktur noch am stärksten ablesbar ist. Das charakteristische Stadtbild wird durch die hier vorhandenen kulturgeschichtlichen Baudenkmäler aus unterschiedlichen Epochen des 15. bis 20. Jahrhunderts und den mittelalterlichen Stadtgrundriss mit seinen organisch gewachsenen historischen Straßenzügen und Plätzen maßgeblich geprägt.

In der Denkmalliste des Landes Rheinland –Pfalz, Landkreis Bad Kreuznach, für Bad Sobernheim aufgeführte Denkmäler, eine Denkmalzone sowie eine Vielzahl positiv stadtbildprägender Gebäude liegen nahezu ausnahmslos im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass eventuell zusätzliche Auflagen auf Grundlage des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten sind.



**Baudenkmäler und Denkmalzonen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung**  
(Plangrundlage: *Denkmalverzeichnis des Landkreises Bad Kreuznach, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Stand: 11. Februar 2014*)

## § 2 ZIEL UND ZWECK

Die vorliegende Gestaltungssatzung dient der Bewahrung der städtebaulichen Eigenart der historischen Altstadt, insbesondere dem Erhalt von historisch, städtebaulich und kulturell bedeutsamen Bauten, Straßen und Plätzen.

### Begründung

Die gestalterischen Festsetzungen dieser Satzung dienen der Bewahrung des spezifischen historischen Stadtbildes von Bad Sobernheim sowie der Verbesserung der Gestaltqualität in Bereichen mit vorgefundenen Mängeln.

Neben der Erhaltung der historischen Bausubstanz und der sensiblen Gestaltung der öffentlichen Räume gilt es auch künftige Neu- und Umbauten in die gewachsene historische Struktur des Stadtkerns, d.h. in das unmittelbare Umfeld der für Bad Sobernheim wichtigsten, typischen Baudenkmäler einzubinden. Die maßgeblichen Baudenkmäler sollen in den organisch gewachsenen historischen Straßenzügen zusammen mit den angrenzenden Gebäuden als städtebauliche Einheit in Erscheinung treten. Daher sollen die nachfolgend beschriebenen historischen Gestaltungsprinzipien auf die Gebäude und ihr Umfeld übertragen und gestalterische Vorgaben erlassen werden, um so ein harmonisches Zusammenwirken der denkmalgeschützten Gebäude und der weiteren Bebauung zu gewährleisten.



### **§3 GENEHMIGUNGSPFLICHT**

(1) Sofern von den Regelungen dieser Gestaltungssatzung abgewichen werden soll sind im Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung liegende und nach §62 LBauO genehmigungsfreie Bauvorhaben und Maßnahmen an baulichen Anlagen schriftlich bei der Stadt Bad Sobernheim zu beantragen.

(2) Gem. §88 Abs. 4 Nr. 1 LBauO ist im Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung das Anbringen von genehmigungsfreien Werbeanlagen und Warenautomaten genehmigungsbedürftig. Genehmigungsbehörde ist die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Bad Kreuznach.

(3) Vorschriften und Belange des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes Rheinland-Pfalz bleiben von der vorliegenden Gestaltungssatzung unberührt.

#### **Begründung**

Maßnahmen an der Außenhülle von Gebäuden haben Auswirkungen auf die Umgebung und das zu schützende historische Stadtbild im Geltungsbereich der Satzung.

Eigentümer, die beabsichtigen bauliche oder gestalterische Veränderungen an ihren Anwesen durchzuführen, haben zu prüfen, ob nach §62 LBauO genehmigungsfreie Maßnahmen, wie beispielsweise

- Änderungen der äußeren Gestaltung genehmigungsbedürftiger Anlagen durch Anstrich, Verputz oder Dacheindeckung (§62 Abs. 2 Nr. 1 LBauO)
- Solaranlagen auf oder an Gebäuden (§62 Abs. 1 Nr. 2 d LBauO)

mit den Festsetzungen der Gestaltungssatzung übereinstimmen und der Zielsetzung des Einfügens in das historische Stadtbild entsprechen.

Abweichungen von den Festsetzungen der Satzung sind schriftlich zu beantragen (Antrag auf Abweichung); Ermächtigungsgrundlage für Abweichungen bildet §69 LBauO.

#### **§ 4 ANFORDERUNGEN AN DIE GENEHMIGUNGSUNTERLAGEN**

- (1) Zur Beurteilung genehmigungsbedürftiger Vorhaben i.S. dieser Satzung sind Unterlagen vorzulegen, aus denen erkennbar ist, ob das Vorhaben den Bestimmungen dieser Gestaltungssatzung entspricht.
- (2) Das Einfügen des Vorhabens in die Umgebung ist durch geeignete Fotos / Fassadenansichten - auch des Bestands aus dem Straßenraum - darzustellen.
- (3) Aus der Baubeschreibung muss die Wahl der Materialien und Farben erkennbar sein.
- (4) Bei der geplanten Anbringung oder Änderung von Werbeanlagen ist diese durch Fassadenansichten (Fotos / Zeichnungen) darzustellen. Auch ist die vorgesehene Ausführung (Form, Material, Farbe) darzustellen.

## **§ 5 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN**

(1) Baumaßnahmen dürfen die positiv wirkenden Eigenschaften der historischen Altstadt von Bad Sobernheim nicht nachteilig verändern oder beeinträchtigen.

(2) Die Stellung der Gebäude zueinander und zu den Straßen und Plätzen muss sich an der gewachsenen Grundrisstruktur orientieren.

(4) Bauliche Anlagen haben sich in Proportion, Fassaden- und Dachgestaltung, Werkstoff und Farbe in die Umgebung einzufügen.

(5) Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind die grundsätzlichen Gestaltungsprinzipien zu beachten. Dabei sind jedoch historisierende Gestaltungen von Neu- und Umbauten (z.B. „unechtes Fachwerk, aufgeklebte Fenstersprossen, o.ä.) zu vermeiden.

### **Begründung**

Ziel der Gestaltungssatzung ist die Bewahrung des historischen Stadtbildes von Bad Sobernheim und dessen zukunftsfähige Weiterentwicklung unter Beachtung traditioneller baukultureller Bezüge. Dieses Erscheinungsbild wird geformt aus dem Zusammenwirken unterschiedlicher charakteristischer städtebaulicher Gestaltelemente. Die Änderung eines Einzelelementes hat unmittelbare Auswirkungen auf das gesamte Erscheinungsbild. Dieses empfindliche System gilt es insbesondere bei Neu- und Umbauten von Gebäuden zu berücksichtigen.

Die positive Gestaltqualität der Altstadt wird durch die historisch gewachsene Gebäudestellung, die Straßenräume und Plätze begrenzt, die Proportionen der Gebäude selbst sowie deren Dach- und Fassadengestaltung geprägt. Dabei wird das Stadtbild ganz entscheidend durch die Stellung der Gebäude, insbesondere durch die geschlossene Straßenrandbebauung geprägt.

## **§ 6 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN**

### **§ 6.1 Fassadengestaltung / -gliederung**

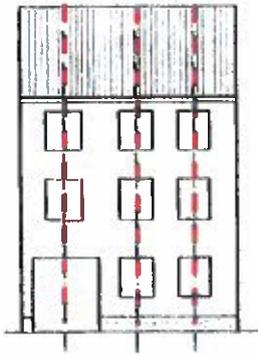
- (1) Die Fenster einer Fassade sind waagrecht auf einer Höhe anzuordnen.
- (2) Je Geschoss müssen sie die gleiche Größe und Form aufweisen.
- (3) Ausnahmen können bei Schaufenstern, Erkern, Zwerchhäusern oder historisch / topografisch bedingten Eigenarten zugelassen werden.
- (4) Die vertikale Ausrichtung von übereinander liegenden Fenstern in trauf- und giebelständigen Fassaden muss axial erfolgen.
- (5) Fenster-, Tür- und Toröffnungen sind in Ausrichtung, Form und Größe auf die Fassadengliederung abzustimmen.
- (6) Historische Klappläden sollen erhalten werden.
- (7) Die von außen sichtbare Sockelhöhe darf 1,0 m nicht überschreiten bzw. muss sich an der historisch konstruktiven Sockelhöhe orientieren.
- (8) Durch Neu- oder Umbauten entstehende oder veränderte Fassaden müssen sich hinsichtlich ihrer Proportionen und Gliederungen an den ursprünglichen Erscheinungsformen der historischen Umgebungsbebauung orientieren.

#### **Begründung**

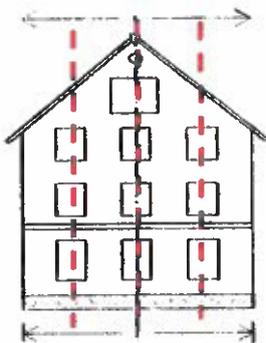
Fassadengestaltung und -gliederung erfolgt in erster Linie über das Verhältnis und die Anordnung von Wandflächen und Öffnungen. Fassadengliederungen charakterisieren in ihrer Gesamtheit das Stadtbild.

Durch Anzahl, Form und Größe prägen insbesondere Fenster-, Tor- und Türöffnungen eine Fassade. Ein harmonisches Erscheinungsbild erhält ein Gebäude durch klar strukturierte Fassaden, d.h. Fensteröffnungen mit mehrheitlich gleicher Größe und in waagrechter (horizontaler) und senkrechter (vertikaler) axialer Anordnung, bzw. symmetrischem Bezug auf die Mittelachse des Giebels bei giebelständigen Gebäuden.

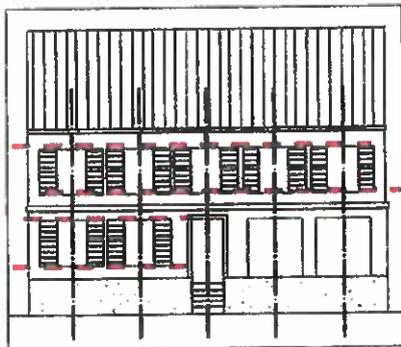
Als historisches Element tragen Klappläden wesentlich zu einer waagrechten Ausrichtung der Fassadengliederung bei. Weitere historische Fassadenelemente, Sockel, Erker, vorstehende Zwerchhäuser, Gesimse etc. verleihen dem Gebäude ein unverwechselbares Erscheinungsbild.



**Vertikale Fassadengliederung bei traufständigen Gebäuden**



**Vertikale Fassadengliederung bei giebelständigen Gebäuden**



**Horizontale Anordnung der Fensteröffnungen**

## § 6.2 Materialwahl bei Fassaden

(1) Fassaden sind in Putz (glatter Putz bis 3mm Körnung), Sandstein oder Ziegelmauerwerk auszuführen. Verkleidungen von Häusergiebeln mit Schiefer oder Kunstschiefer sind zulässig.

(2) Historische Naturstein- und Ziegelmauerwerkfassaden sind ebenso zu erhalten, wie vorhandenes sichtbares / konstruktives Fachwerk an historischen Fassaden.

(3) Sockel sind als Sandsteinsockel oder verputzte Sockel auszuführen.

(4) Unzulässig ist die Verwendung von Fassaden- bzw. Sockelverblendungen aus Metall oder Zementfaser, durch Polieren oder Schliff spiegelndem Werkstein, Mosaik- und Keramikplatten sowie Glas, Kunststoffen oder Imitaten von Naturwerkstoffen.

Unzulässig sind auch aufgesetzte oder vorgeblendete Fachwerke.

(5) Treppenstufen an Hauseingängen sind in Naturstein- oder Betonwerksteinen herzustellen.

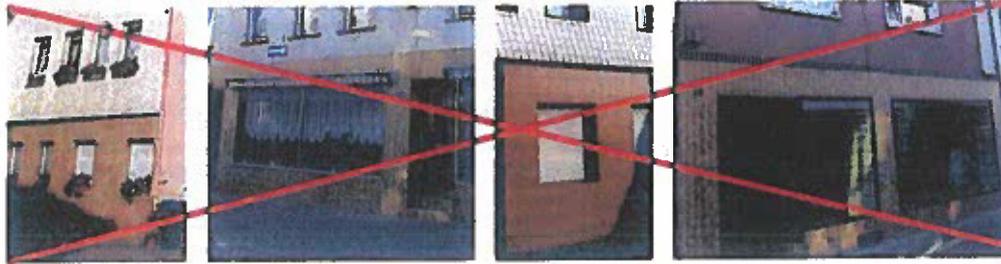
### Begründung

Die Baumaterialien eines Gebäudes prägen entscheidend sein Erscheinungsbild. Historisch bedingt wurde früher nur eine beschränkte Auswahl an überwiegend natürlichen, regionalen Materialien verwendet. So entstanden ausgewogene Fassadenfolgen, von denen historische Orte, wie die Stadt Bad Sobernheim, heute in ihrem Erscheinungsbild profitieren. Diese sollten nicht durch untypische und / oder künstliche Materialien, wie sie die vielfältige Produktpalette industrieller Fertigung anbietet, beeinträchtigt werden.

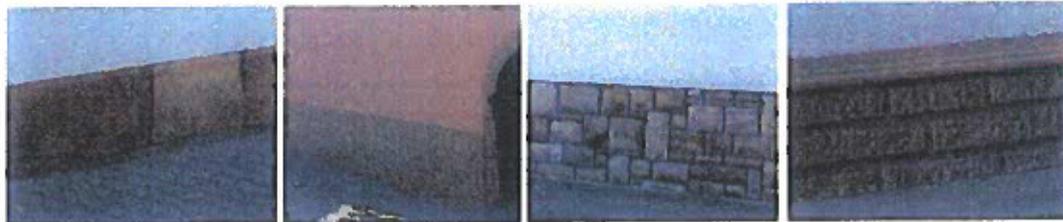
Die noch vorhandenen historischen Fassaden sind zu erhalten und dürfen nicht durch Verputz oder Verkleidung überdeckt werden. Auch bei Neu- und Umbauten ist die Art (und Farbe) der zu verwendenden Baumaterialien so zu wählen, dass sich das Gebäude in die nähere Umgebung einfügt.



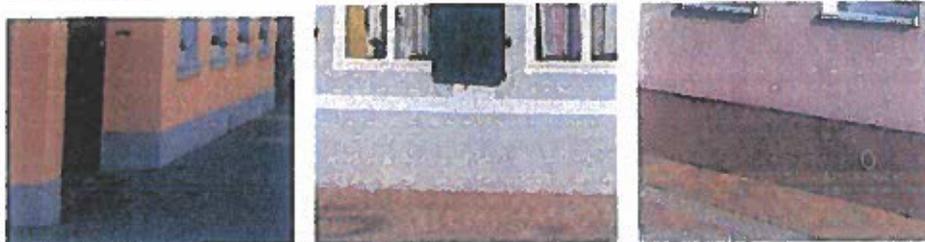
Putzfassaden.... ..... mit Schiefer und Fachwerk .....sowie Sandstein- und Ziegelmauerwerkfassaden.....



**Nachträgliche Fassadenverkleidungen mit Keramikfliesen/-platten im Erdgeschossbereich stören das historische Stadtbild**



**Sandsteinsockel**



**Verputzte Sockel, farblich abgesetzt**

### § 6.3 Farbgebung bei Fassaden

(1) Bei der Farbauswahl ist eine Beschränkung auf 3-4 Farbtöne des Erdfarbenspektrums geboten. Diese Farbtöne können in verschiedenen Schattierungen und Abtönungen verwendet werden. Die Farbgebung muss sich sowohl in das Farbspektrum und die Farbintensität der Umgebung einfügen.

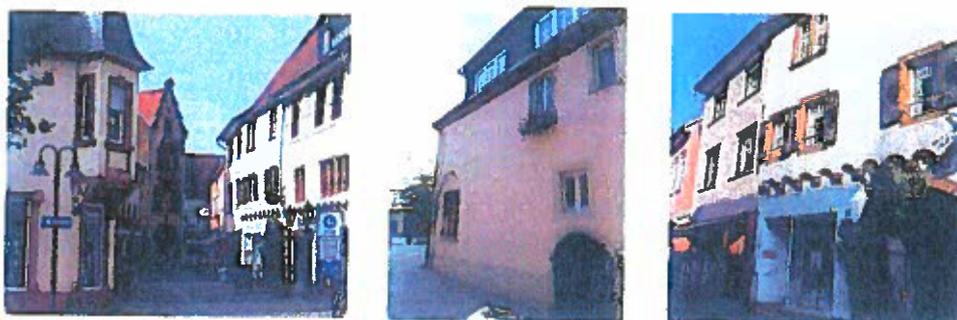
(2) Glänzende Anstriche sind nicht zulässig.

#### Begründung

Eine positive Gesamterscheinung des Stadtbildes resultiert aus einer harmonischen Abstimmung der Fassadenfarben und Farbintensitäten untereinander.

Da es früher nur eine beschränkte Auswahl an Materialien zur Farbgestaltung gab, wurden natürliche, regionale Materialien des Erdfarbenspektrums verwendet. Auf diese Farbgestaltung, die auch historische Gebäude einschließt, wird zurückgegriffen um in der historischen Altstadt ein einheitliches ausgewogenes Erscheinungsbild zu bewahren.

Sockel, Tür- und Fenstergewände eines Hauses werden in einem abgestimmten Farbton betont, um dem Gebäude einen individuellen Charakter zu verleihen und die Fassaden gleichzeitig zu beleben.



*Farbtöne des Erdfarbenspektrums im Stadtbild*

### § 6.4 Wärmedämmung an Fassaden

(1) Historische Naturstein-, Fachwerk- oder Ziegelfassaden dürfen durch nachträglich aufgebrachte Wärmedämmung nicht verdeckt werden

(2) An Fassaden, die von öffentlichen Straßen und Plätzen sichtbar sind, dürfen plastisch wirksame und gliedernde Fassadenelemente nicht überdeckt oder in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.

#### Begründung

Energetische Gebäudedämmung erfordert das Aufbringen von Dämmmaterialien an der Gebäudehülle. Dadurch besteht die Gefahr, dass historische stadtbildprägende Fassaden und gliedernde Fassadenelemente an Gebäuden überdeckt und das Erscheinungsbild der Gebäude entscheidend verändert wird. Die energetische Fassadensanierung kann dadurch den individuellen Charakter des historischen Stadtbildes stören. Sie ist daher an historischen und stadtbildprägenden Gebäuden auf deren individuelles Erscheinungsbild abzustimmen. Ggf. sind Maßnahmen der Innendämmung zu erwägen, wenn andernfalls wesentliche positive Gestaltmerkmale überdeckt würden.



*Unpassende Wärmedämmung an historischem Gebäude*

## § 6.5 Fenster

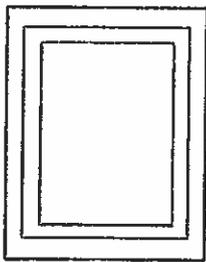
- (1) Fensteröffnungen sind nur in aufrecht – rechteckigen Formaten zulässig.  
Ausnahmen bilden Fenstergrößen bis 60/60 cm. Hier sind auch quadratische Formate zulässig
- (2) Eine Fenstergliederung durch Fensterflügel oder Oberlichter ist wünschenswert.
- (3) Grundsätzlich sind Fenstergliederungen erwünscht, jedoch entweder durch konstruktive (glasteilende) Sprossen oder beidseitig aufgesetzte Sprossen mit innerem Alukern („Wiener Sprosse“) vorzunehmen.
- (4) Unzulässig sind innenliegende oder aufgeklebte Sprossen und vorgesetzte Sprossengitter mit Abstand zur Scheibe.
- (5) Unzulässig sind weiterhin gefärbte oder stark spiegelnde Fensterscheiben und Glasbausteine.
- (6) Historische „Mezzaninfenster“ (Zwischengeschossfenster) sind zu erhalten.

### Begründung

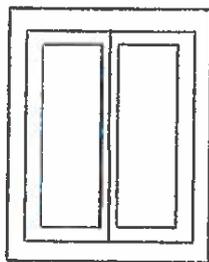
Fenster gelten als das wichtigste Gliederungselement von Fassaden und gelten als Zeugen der jeweiligen Bauepoche. Neben Anzahl, Größe, Format und Anordnung der Fenster, prägt auch die Fenstergliederung selbst das Erscheinungsbild des Gebäudes.

In überwiegendem Maße weisen die historischen Fassaden von Bad Sobernheim aufrecht-rechteckige, stehende Fensterformate auf. Die Fenstergliederungen selbst verstärken dabei die Gliederung der Fassaden.

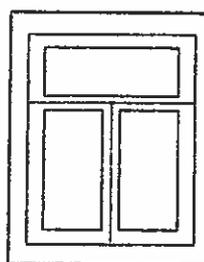
Als Besonderheit finden sich in zahlreichen älteren Häusern Mezzaninfenster (Zwischen- oder Halbgeschossfenster), die es zu erhalten gilt.



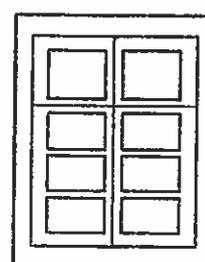
*Stehendes Fensterformat,*



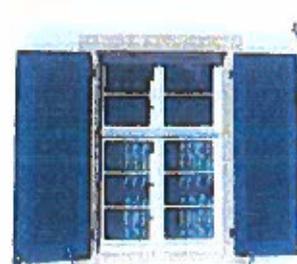
*zweiflügeliges Fenster,*



*zweiflügeliges Fenster mit Oberlicht,*



*Sprossenfenster*





*Beispiele historischer „Mezzaninfenster“ im Stadtbild*

## § 6.6 Fensterläden, Rollläden/Jalousien

- (1) Historische Klappläden sollen erhalten werden. Neue Klappläden sind in Holz auszuführen.
- (2) Rollladen- bzw. Jalousienkästen sind innenliegend, d.h. nicht vom Straßenraum aus sichtbar, anzubringen.

### Begründung

Holzklappläden sind traditionelle Gestaltungselemente in der historischen Altstadt Bad Sobernheims. Sichtbare Rollladen- und Jalousienkästen wirken dagegen störend für das Fassadenbild und sollten daher innenliegend angebracht werden, so dass sie nicht sichtbar sind.



*Traditionelle Holzklappläden*



*Rollladenkästen sollen an historischen Fassaden nicht sichtbar sein.*

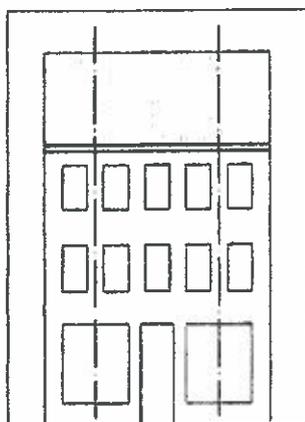
## § 6.7 Schaufenster

- (1) Schaufensteröffnungen sind nur im Erdgeschoss und nur in aufrecht – rechteckigem Format zulässig.
- (2) Die Anordnung von Schaufenstern ist auf die durch die übrigen Fensteröffnungen gebildete Fassadensymmetrie abzustimmen.
- (3) Die Anordnung mehrerer gleichformatiger Schaufenster nebeneinander ist zulässig, wenn diese jeweils als Einzelelemente erkennbar bleiben. Dazu sind z. B. Stützen oder Mauerwerkspfeiler in Breiten von mind. 25 cm vorzusehen.
- (4) Schaufensterflächen müssen hinter die Fassadenfläche zurücktreten.
- (5) Markisen sind in Farbgebung und Form auf die Fassade abzustimmen. Sie sind nur über Schaufenstern des Erdgeschosses zulässig und dürfen die Fassadengliederung nicht unterbrechen

### Begründung

Großformatige Schaufenster im Erdgeschossbereich waren in historischen Gebäuden nicht vorgesehen. Die Größe der Schaufenster der ursprünglichen Geschäfte im Altstadtbereich fügte sich hinsichtlich Breite und Höhe i.d.R. in das Gesamterscheinungsbild der Fassade ein und war auf die darüber liegende Gliederung abgestimmt. Großformatige ungegliederte Schaufensteröffnungen im Erdgeschoss unterbrechen zumeist das Fassadengefüge, da ohne die Beachtung der vorhandenen Fassadensymmetrie der Bezug zur Gesamtfassade verloren geht. Es gilt daher Schaufensterflächen harmonisch in das Fassadenbild zu integrieren.

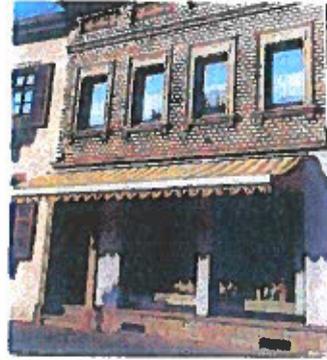
Ebenso gilt es, Markisen, Vordächer u. ä. so anzubringen und zu gestalten, dass sie das Gesamtbild der Fassade nicht beeinträchtigen und sich der Gesamtfassadengliederung unterordnen, bzw. diese unterstützen.



*positiv: Rechteckig stehende Fensterformate mit Schaufenstern, die sich in die Gesamtfassade einfügen*



***Negativbeispiele Gestaltung der Schaufensterzone***



***In Farbgebung und Form auf die Fassade abgestimmte Markise***

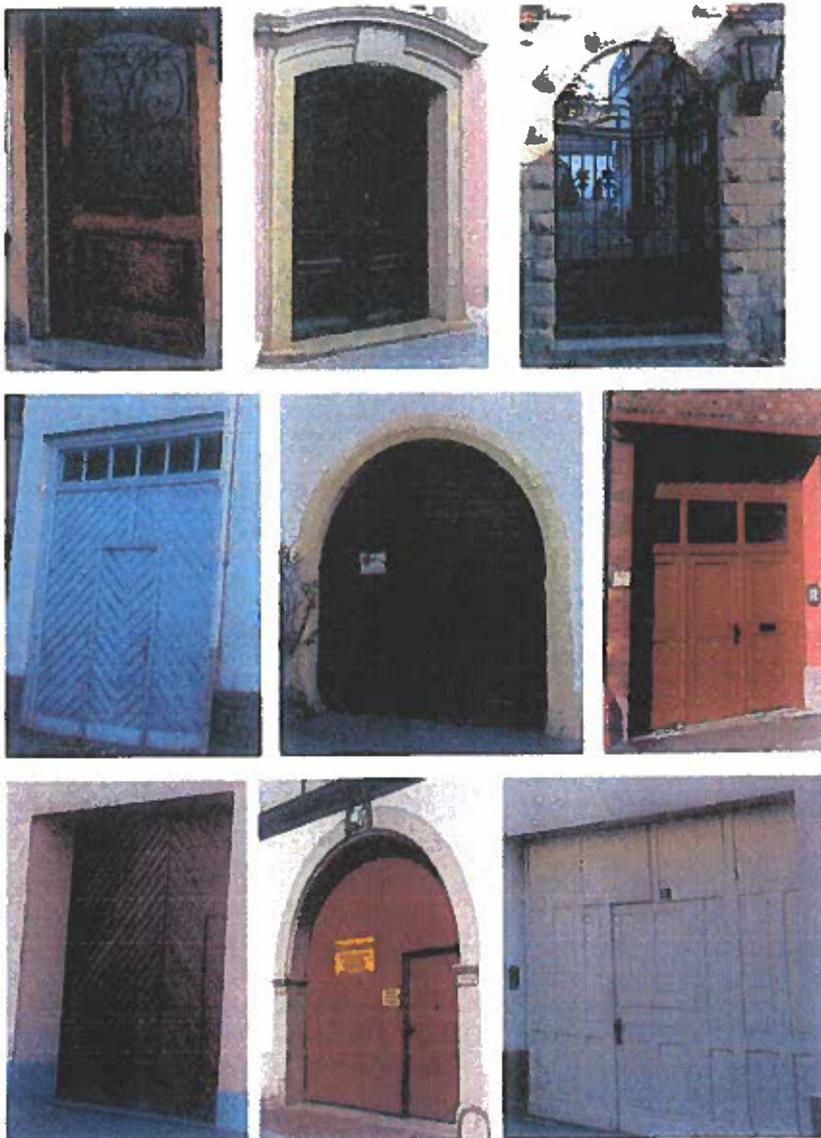
## § 6.8 Türen und Tore

(1) Historische Türen und Tore sind stadtbildprägend und deshalb zu erhalten. Beim Einsatz neuer Türen / Tore sind diese in Formsprache, Gliederung und Materialwahl an den historischen Vorbildern zu orientieren.

(2) Türen und Tore von Um- und Neubauten sollten sich ihrer historischen Umgebung bezüglich Maßstäblichkeit, Proportionen, Material- und Farbwahl anpassen.

### Begründung

Türen und Tore historischer Gebäude sind stadtbildprägende Gestaltungselemente. Als charakteristische Bauteile schmücken sie die Eingangsbereiche der Gebäude. Neue Türen und Tore sollten sich in das Gesamtbild der historischen Altstadt einfügen.



*Stadtbildprägende Türen und Tore*

## § 6.9 Gewände

(1) Wandeinfassungen (Gewände) von Türen, Toren und Fenstern sind entweder in Naturstein (Sandstein) oder durch Putz und Farbgebung darzustellen.

(2) Vorhandene Natursteingewände mit Profilierungen / Verzierungen sind zu erhalten. Bei erforderlichen Um- oder Neubaumaßnahmen sind diese möglichst durch Wiedereinbau funktionsgerecht weiterzuverwenden.

### Begründung

Fenster, Türen und Tore von historischen Gebäuden sind fast ausschließlich mit farblich abgesetzten Umräumungen (Gewänden) versehen, die den Übergang von Wandfläche zu Wandöffnung markieren und die Fassadengliederung unterstützen. Damit erhält das Einzelgebäude einen individuellen Charakter. Im Erscheinungsbild der historischen Altstadt gilt es diese Vielfalt zu erhalten. Bei Neu- und Umbauten sollen die typischen Gestaltelemente wieder aufgenommen werden.



*Vielfältigkeit der Sandsteingewände*

## § 7 ANFORDERUNGEN AN DÄCHER

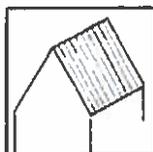
### § 7.1 Dachformen

(1) Zulässig sind geneigte Dächer als: Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddach.

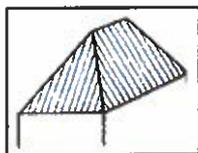
(2) Die Minstdachneigung von Hauptdächern beträgt 35 Grad. Für Garagen und untergeordnete Bauteile sind Neigungen zwischen 20 und 35 Grad zulässig.

#### Begründung

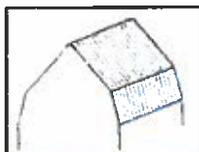
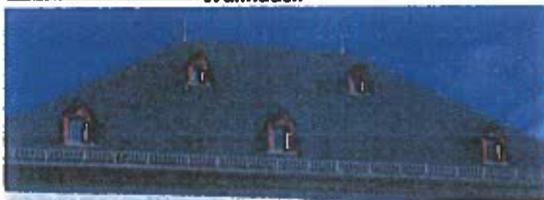
Die Dachlandschaft in der historischen Altstadt ist geprägt durch relativ steile Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer und Mansarddächer, die überwiegend traufständig ausgerichtet sind. Da diese Dachlandschaft im Straßenraum der historischen Altstadt wirksam wird, sollen sich die Dachformen von Neu- und Umbauten in das Erscheinungsbild des Bereiches einfügen.



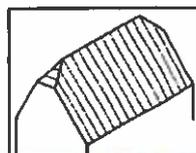
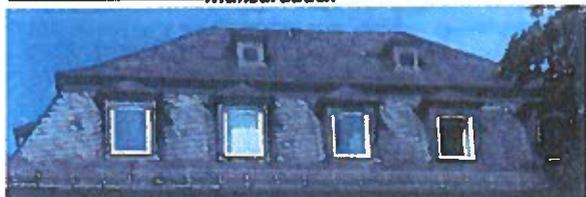
Satteldach



Walmdach



Mansarddach



Krüppelwalmdach



## § 7.2 Dacheindeckung / Material

- (1) Als Materialien im Dachbereich sind braune, rotbraune bis rote Ziegeldeckungen, Schiefer oder Kunstschiefer vorzusehen.
- (2) An Mansarddächern sollte Naturschiefer oder ähnlich wirkendes Material gewählt werden.
- (3) Für abweichende Dachformen und untergeordnete Flächen kann Kupferblech verwendet werden.
- (4) Eindeckungen aus Bitumen, Asbest- und Faserzementplatten sind nicht zulässig.
- (5) Bei Reparaturarbeiten an Dächern ist in Form und Farbe das Dachmaterial des Gesamtdaches zu wählen.

### Begründung

Im Stadtbild von Bad Sobernheim sind Dacheindeckungen in roten und braunen Farbtönen vertreten, jedoch ohne spezielle Dominanz. Historische, insbesondere repräsentative Gebäude weisen überwiegend Schiefereindeckungen auf.

Durch die Beschränkung auf die ortstypischen Materialien und Farben (Dachziegel in Naturtönen und Schiefereindeckungen) kann ein relativ einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft in der historischen Altstadt erhalten werden.



*Braune, rotbraune bis rote Dacheindeckungen und .....*



*Schiefereindeckungen meist an historischen Mansard- und Walmdächern*

### **§ 7.3 Dachaufbauten / Dachfenster und -einschnitte**

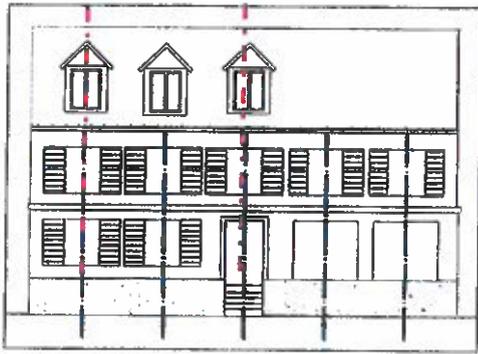
- (1) Zur Belichtung des Dachraumes sind Satteldachgauben, Schleppgauben und Walmgauen mit First zulässig. Weiterhin sind Zwerchgiebel zulässig.
- (2) Je Dachfläche ist nur eine Dachgaubenform zulässig.
- (3) Die Dachgauben sind vertikal auf die darunterliegenden Fensterachsen abzustimmen
- (4) Die Gesamtbreite aller Gauben darf insgesamt  $1/2$ , die des Zwerchgiebels höchstens  $1/3$  der Länge der Gebäudefront nicht überschreiten.
- (5) Gauben einer Dachfläche müssen durchgehend die gleiche Größe aufweisen und durchweg auf der gleichen Höhe sitzen.
- (6) Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum Ortgang aufweisen.
- (7) Dachgauben und Zwerchgiebel müssen mit ihrem höchsten Punkt einen Abstand von mind. 0,3 m zur Firstlinie einhalten.
- (8) Dachflächenfenster und Dacheinschnitte (Loggien) sind nur in vom Straßenraum nicht einsehbaren Dachflächen zulässig.

#### **Begründung**

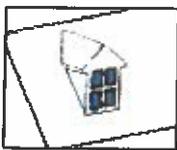
Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebeln sorgten auf historischen Gebäuden für die Belichtung des Dachgeschosses. In der historischen Altstadt von Bad Sobernheim stellen Dachaufbauten ein gebräuchliches Gestaltungs- und Gliederungselement der Dachlandschaft dar. Errichtet wurden meist Giebel- / Satteldachgauben, Schleppgauben und Zwerchgiebel mit stehendem Fensterformat. Vereinzelt finden sich historische Walmgauen mit First, Gauben mit Zeltdach, Runddachgauben und ähnliche Sonderformen. Insbesondere wurden die Anzahl, die Größe und die Gestaltung der Dachgauben selbst in das Fassadenbild des jeweiligen Gebäudes eingebunden.

Bei Neu- und Umbauten sollten zumindest grundsätzliche Gestaltungs- und Gliederungsprinzipien für Dachaufbauten beachtet werden, insbesondere an den dem Straßenraum zugewandten Dachflächen (Historische Dachaufbauten sollten erhalten werden). Nur so kann ein harmonisches Einfügen in die historische Umgebung erfolgen und ein positives Gesamtbild in der Altstadt von Bad Sobernheim entstehen.

Dachflächenfenster bzw. Dachflächeneinschnitte (z.B. Loggien oder Dachbalkone) kommen in der historischen Bauweise nicht vor. Dachflächenfenster und -einschnitte verändern die Geschlossenheit der Dachfläche und wirken störend auf die Dachlandschaft der historischen Altstadt. Aus diesem Grunde sind solche Belichtungselemente nur auf von der Straße abgewandten Seiten zulässig.



*Vertikale Ausrichtung von Gauben auf die Fassadengliederung (Fensterachsen)*

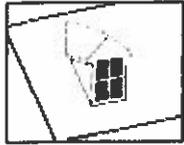


*Satteldachgauben*



*Schleppgauben*





**Walmgauben mit First**



**Zwerchgiebel**



### § 7.4 Technische Dachaufbauten

- (1) Sonnenkollektoren sollten möglichst in die Dachhaut eingebaut werden.
- (2) Der Überstand (vertikaler Abstand) von Sonnenkollektoren, die auf der Dachhaut montiert werden sollte maximal 20 cm zur Dacheindeckung betragen.
- (3) Von Traufe, First oder Ortgang ist mindestens ein Abstand von 0,30 m einzuhalten.
- (4) Fernseh- Rundfunkantennen sind unter der Dachhaut anzubringen.
- (5) Satellitenantennen sind auf der dem Straßenraum abgewandten Seite anzubringen. Sofern dies aus technischen Gründen nicht möglich ist, ist je Gebäude nur eine Antenne zulässig, die farblich an die Umgebung angepasst ist (keine Werbelogos oder Beschriftungen).

#### Begründung

Sonnenkollektoren (Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen) und Antennen können das historische Stadtbild beeinträchtigen. Da sie aus technischen Gründen nicht immer auf der vom öffentlichen Raum abgewandten Seite anzubringen sind (Sonnenexposition), sollen insbesondere flächige Sonnenkollektoren von Traufe, First oder Ortgang einen Abstand von 0,30 m einhalten, sodass sie als technische Aufbauten erkennbar sind.



*Sonnenkollektoren in .....und auf der Dachhaut*

## § 8 ANFORDERUNGEN AN GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN

(1) Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind durch Mauern aus ortstypischem Naturstein, mit ortstypischem Naturstein verkleidete Mauern oder verputzte Mauern zulässig.

(2) Die Mindesthöhe von Mauern beträgt 0,8 m.

(3) Einfriedungsmauern können durch darauf angebrachte Zäune aus Holz oder Eisen ergänzt werden.

(4) Zäune sind als Stabzäune mit vorwiegend vertikaler Ausrichtung auszuführen.

(5) Vorhandene historische Einfahrten / Torhäuser und –bögen sind zu erhalten.

### Begründung

Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum, wie Mauern, Zäune, historische Einfahrten/Torhäuser und –bögen, unterstützen das individuelle Erscheinungsbild der Gebäude. Ihre Anordnung und Gestaltung prägt den Charakter des Straßen- und Stadtbildes entscheidend und damit das historische Stadtbild. In der historischen Altstadt Bad Sobernheims findet sich eine Vielzahl an ortstypischen historischen Einfriedungen, die es zu erhalten gilt.

Neue Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sollen sich - in Material, Form und Farbe in das historische Umfeld einfügen.



*Stadttypische Natur-/Sandsteinmauern*



*Stabzaun aus Schmiedeeisen auf Mauern*



*Historische Torbögen*

## § 9 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

### § 9.1 Art der Werbeanlage

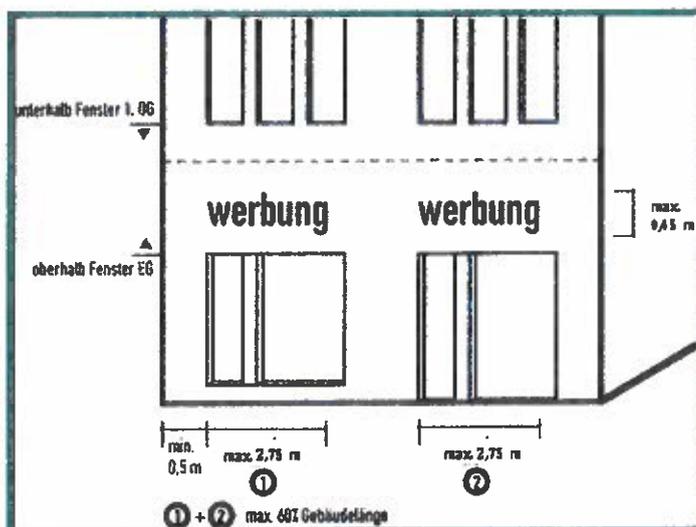
(1) Werbeanlagen dürfen als aufgemalte Schriften an der Fassade oder in Form von Flachtransparenten oder Auslegerschildern angebracht werden.

(2) Werbeanlagen können als Schriften auf den Putz gemalt werden oder aus Stein, nicht glänzendem Metall, Schmiedeeisen, Holz oder Kunststoff bestehen.

(3) Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht gestattet. Die Werbeanlage darf nur von außen angestrahlt werden. Von hinten beleuchtete Einzelbuchstaben sind möglich.

(4) Nicht zulässig sind folgende Werbeanlagen:

Infoscreens, Blink- und Wechselbeleuchtung, grelle Farben, flächige Leuchtkästen, animierte Werbungen, dauerhaft angebrachte Transparente, Fahnen oder andere Werbeelemente (z. B. Kaltluftdisplays, Luftfiguren, Bogenfahnen etc.).



Anbringungsort und Größe von Flachwerbungen



Leuchtwerbung aus hinterleuchteten Einzelbuchstaben

## **§ 9.2 Anbringungsort und -art**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.**
- (2) Flachtransparente sind nur parallel zur Fassade zulässig.**
- (3) Werbeanlagen sind nur oberhalb der Fenster des Erdgeschosses und unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses zugelassen. Auslegerschilde dürfen auch oberhalb der Brüstung des 1. OG angebracht werden.**
- (4) Der Abstand aller Teile einer Werbeanlage zur Fassade darf 0,85 m nicht überschreiten.**
- (5) Die Anbringung von Werbeanlagen an Einfriedungen, Türen und Toren ist nicht zulässig.**
- (6) Werbetafeln, Werbepreiser oder Werbeposters (Klappschild, Hinweisschild, Menütafel etc.) dürfen max. 1,50 m von der Fassade der beworbenen Einrichtung entfernt stehen.**

### § 9.3 Anzahl und Größe der Werbeanlagen

(1) Je Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

(2) Die Gesamtbreite der Werbeanlage darf 60% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Werbeanlage muss sich auf die Fassadensymmetrie beziehen und mit dieser harmonisieren.

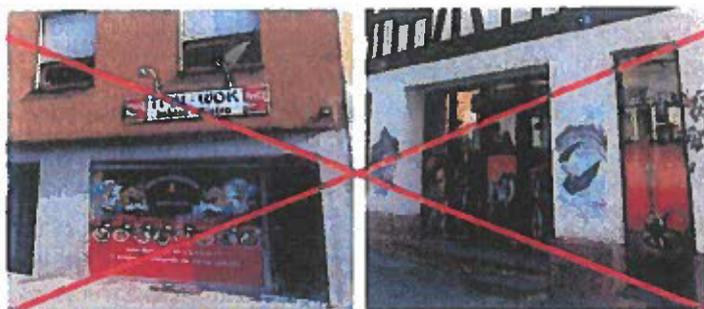
(3) Flachwerbungen dürfen nur aus Einzelbuchstaben oder zusammenhängenden Schriftzügen bestehen. Die Schriften dürfen eine max. Höhe von 0,45 m aufweisen.

(4) Aufkleber an Schaufenstern / Fenstern dürfen zu Werbezwecken dauerhaft nur zu max. 10% der Fensterfläche bedecken.

(5) Pro Betriebsstätte ist nur eine Werbetafel, ein Werbeposter oder ein Werbeständer (Klappschild, Hinweisschild, Menütafel etc.) zulässig. Deren Höhe und Breite von darf 80 cm nicht überschreiten.



*Positive Beispiele für Auslegerschilder im Stadtbild*



*Großflächig dauerhaft beklebte Fensterflächen wirken negativ im historischen Stadtbild*

#### Begründung

Werbeanlagen sind ein geeignetes Mittel, Passanten und Kunden auf einzelne Geschäfte und Nutzungen aufmerksam zu machen. Ein Übermaß an Werbung bewirkt jedoch, dass die gestalterischen Werte einer Fassade sowie das Erscheinungsbild des historischen Stadtbildes empfindlich gestört werden.

Damit Werbeanlagen nicht zu sehr dominieren und trotz der Vielfalt der einzelnen Werbebotschaften ein in den Grundzügen einheitliches Erscheinungsbild erlangt wird, sollten sie in ihrer Art, Lage und Größe beschränkt werden und einige Gestaltungsregeln berücksichtigen.

## **§ 10 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

**(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieser Satzung zuwiderhandelt bzw. ohne die in § 3 geforderte Genehmigung**

- eine bauliche Anlage errichtet oder ändert kann nach § 89 Abs. 1 LBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet werden.
- eine andere Anlage oder Einrichtung errichtet, aufstellt, anbringt oder ändert, kann nach § 89 Abs. 2 LBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- € geahndet werden.

**(2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder fahrlässig von der erteilten Genehmigung abweicht, wenn die Abweichung einer erneuten Genehmigung bedurft hätte.**

**§ 11 INKRAFTTRETEN**

Diese Satzung tritt mit dem auf ihre öffentliche Bekanntmachung folgenden Tag in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung vom 17.08.1995 außer Kraft.

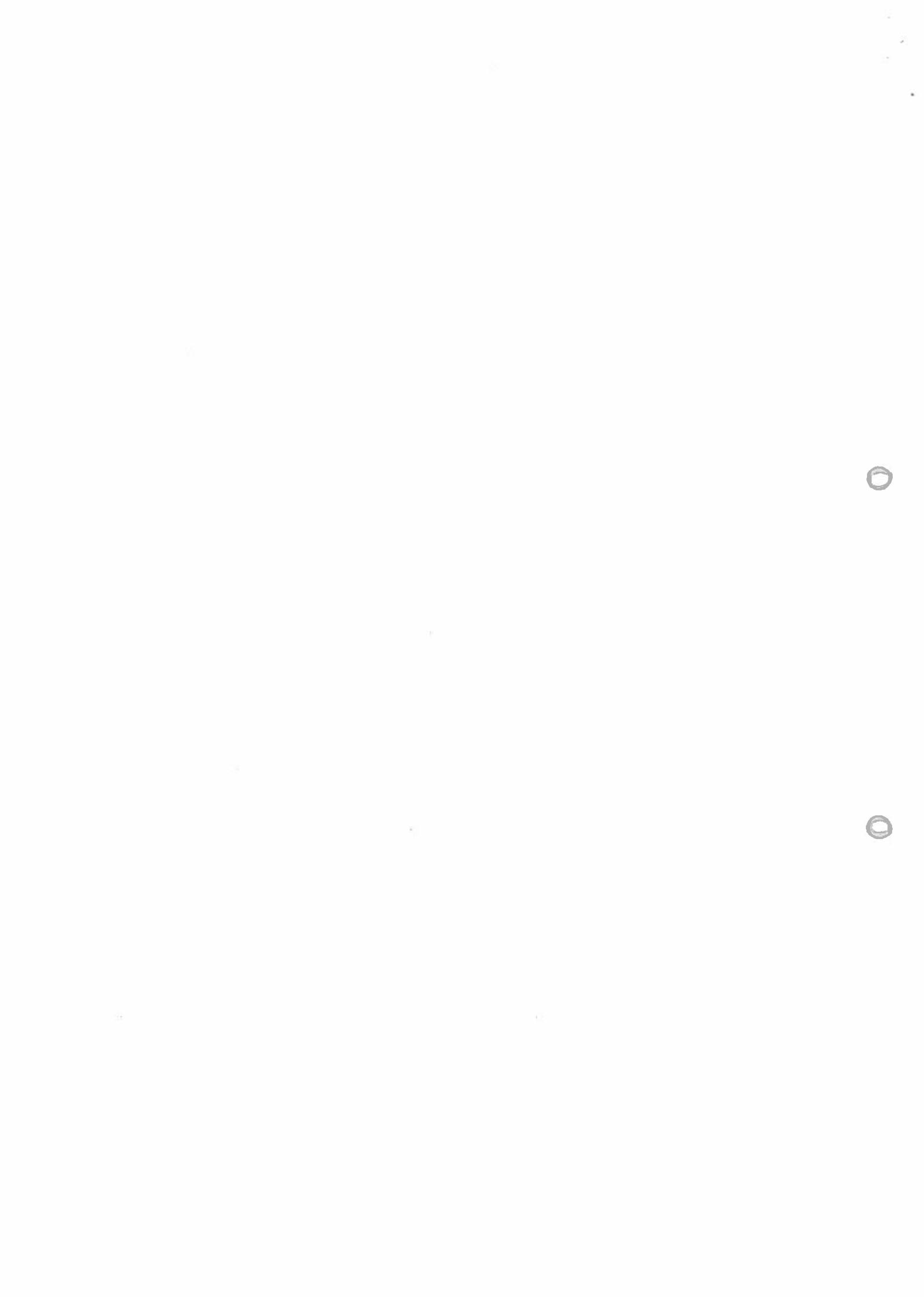
Bad Sobernheim, den *26.03.15* 2015



Michael Greiner

Stadtbürgermeister





# Aus den Gemeinden

## Bad Sobernheim



### Gestaltungssatzung

Historischer Stadtkern Bad Sobernheim

Projekt 862 / Stand: März 2015

#### EINLEITUNG

#### Inhaltsverzeichnis

- § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
- § 2 ZIEL UND ZWECK
- § 3 GENEHMIGUNGSPFLICHT
- § 4 ANFORDERUNGEN AN DIE GENEHMIGUNGSUNTERLAGEN
- § 5 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN
- § 6 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN
  - § 6.1 Fassadengestaltung / -gliederung
  - § 6.2 Materialwahl bei Fassaden
  - § 6.3 Farbgebung bei Fassaden
  - § 6.4 Wärmedämmung an Fassaden
  - § 6.5 Fenster
  - § 6.6 Fensterläden, Rollläden/Jalousien
  - § 6.7 Schaufenster
  - § 6.8 Türen und Tore
  - § 6.9 Gewände
- § 7 ANFORDERUNGEN AN DÄCHER
  - § 7.1 Dachformen
  - § 7.2 Dacheindeckung / Material
  - § 7.3 Dachaufbauten / Dachfenster und -einschnitte
  - § 7.4 Technische Dachaufbauten
- § 8 ANFORDERUNGEN AN GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN
- § 9 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN
  - § 9.1 Art der Werbeanlage
  - § 9.2 Anbringungsort und -art
  - § 9.3 Anzahl und Größe der Werbeanlagen
- § 10 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
- § 11 INKRAFTTRETEN

#### Einleitung

Im Innenstadtbereich der Stadt Bad Sobernheim ist die Struktur der historisch gewachsenen Altstadt mit ihren baugestalterischen Merkmalen noch deutlich ablesbar. Mit der Rückbesinnung auf den regionalen Baustil und überlieferte Konstruktionen soll der typische Charakter Bad Sobernheims weiterentwickelt und daraus sein unverwechselbares Erscheinungsbild erhalten und zeitgemäß weiterentwickelt werden.

Der Blick auf den Kernbereich der Altstadt zeigt, dass Bad Sobernheim seine historisch gewachsenen Strukturen durch die wechselvolle Geschichte hindurch größtenteils erhalten konnte. Um den Marktplatz mit dem historischen Rathaus, die angrenzende Kirche St. Matthias, die Disibodenberger Kapelle sowie entlang der Großstraße und Saarsstraße entwickelte sich eine statliche Siedlung. Die typische geschlossene Straßenrandbebauung mit den größtenteils traufständig stehenden zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden auf den zum Teil sehr tiefen Grundstücken prägt bis heute das Stadtbild Bad Sobernheims. Die Stadt Bad Sobernheim widmet sich bereits seit vielen Jahren der Erhaltung, Erneuerung und Gestaltung des historischen Potenzials. Den Bürgern von Bad Sobernheim soll ein zeitgemäßes Wohnen in historischer Bausubstanz ermöglicht werden. Insbesondere die Bewahrung und Weiterentwicklung des Erscheinungsbildes Bad Sobernheim trägt wesentlich dazu bei, dass sich die Bürger „zu Hause“ wohlfühlen und sich mit ihrem Wohnort identifizieren können. Diese Aufgabe fordert jeden Eigentümer, denn es gilt, sich in vielen kleinen Schritten dem gemeinsamen Ziel zu nähern. Deshalb hat sich die Stadt Bad Sobernheim dazu entschlossen, die Gestaltungssatzung für die historische Altstadt neu aufzustellen. Die vorliegende Gestaltungssatzung besitzt den verbindlichen Charakter einer Rechtsnorm. Sie trifft gestalterische Festsetzungen für die Altstadt von Bad Sobernheim im Hinblick auf den Neu- und Umbau sowie die Modernisierung von Gebäuden. Die baulichen Veränderungen und Neubauten sollen sich nach bestimmten baulich- strukturellen Grundprinzipien wie beispielsweise Fassadengestaltung, Dachgestaltung, Fensterausbildung u.a. in die bauliche Umgebung einfügen. Eigentümern, die beabsichtigen bauliche oder gestalterische Veränderungen an ihren Anwesen durchzuführen, steht eine kostenlose Beratungsmöglichkeit durch den Sanierungsplaner zur Verfügung. Ggf. können bauliche oder gestalterische Veränderungen auch finanziell gefördert werden. Ansprechpartner ist die Stadt Bad Sobernheim

Ihr Michael Greiner, Stadtbürgermeister

#### Gestaltungssatzung

#### für den historischen Stadtkern Bad Sobernheim

Aufgrund des § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) in der derzeit geltenden Fassung, sowie des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat Bad Sobernheim in seiner Sitzung am 2. März 2015 die Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern Bad Sobernheim beschlossen.

#### § 1 - RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

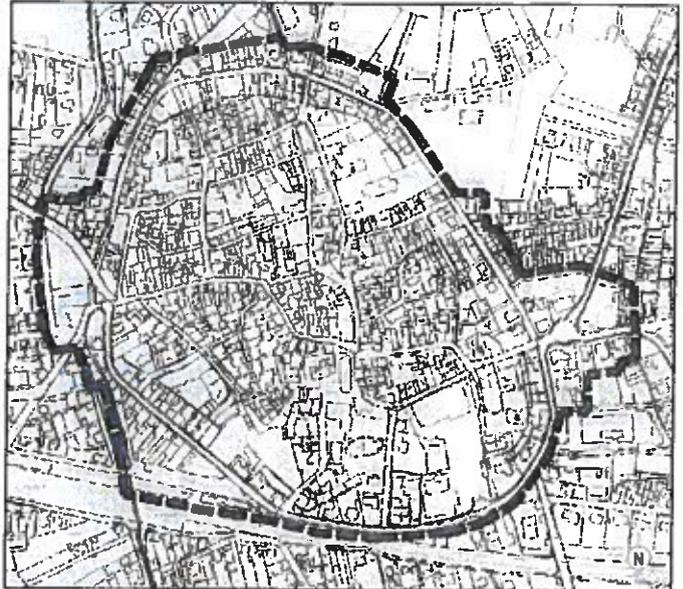
Der räumliche Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung umfasst die historisch gewachsene Altstadt von Bad Sobernheim und beinhaltet im Wesentlichen die Bebauung folgender Straßenzüge:

Alter Weg, Bahnhofstraße, Großstraße, Gymnasialstraße, Herrenstraße, Hintergasse, Igelsbachstraße, Kapellenstraße, Kirchstraße, Kreuz-

straße, Kuhweg (teilweise), Obergasse, Malteserstraße, Marumsstraße, Mauergasse, Meddersheimer Straße, Mittelgasse, Monzinger Straße (teilweise), Mühlenstraße (teilweise), Neugasse, Pfaffenstraße, Poststraße (nördliche und westliche Bebauung), Priorhofstraße, Ringstraße, Saarstraße, Staudernheimer Straße (teilweise), Steinhardter Straße (teilweise), Wilhelmstraße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Lageplan zu entnehmen.

Lageplan: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

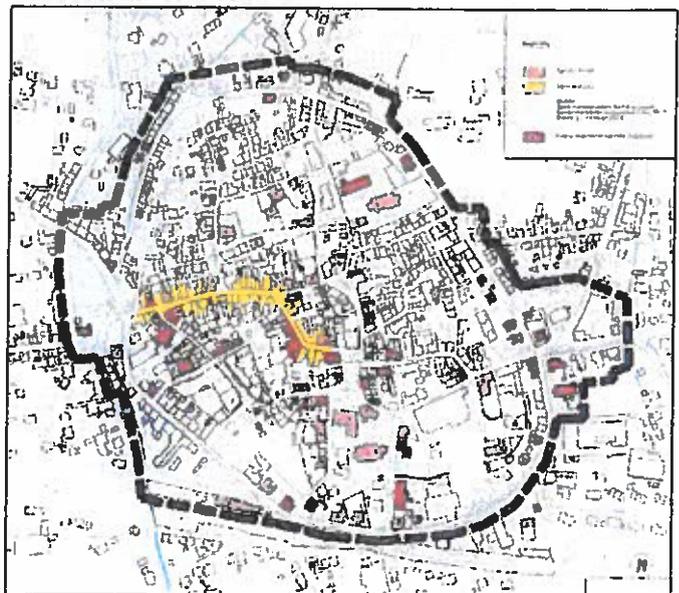


#### Begründung zu § 1

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die „Historische Altstadt“ Bad Sobernheims, in dem die historische Bebauungsstruktur noch am stärksten ablesbar ist. Das charakteristische Stadtbild wird durch die hier vorhandenen kulturgeschichtlichen Baudenkmäler aus unterschiedlichen Epochen des 15. bis 20. Jahrhunderts und den mittelalterlichen Stadtgrundriss mit seinen organisch gewachsenen historischen Straßenzügen und Plätzen maßgeblich geprägt.

In der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz, Landkreis Bad Kreuznach, für Bad Sobernheim aufgeführte Denkmäler, eine Denkmalzone sowie eine Vielzahl positiv stadtbildprägender Gebäude liegen nahezu ausnahmslos im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass eventuell zusätzliche Auflagen auf Grundlage des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten sind.



#### Baudenkmäler und Denkmalzonen

#### im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

(Plangrundlage: Denkmalverzeichnis des Landkreises Bad Kreuznach,

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Stand: 11. Februar 2014)

#### § 2 - ZIEL UND ZWECK

Die vorliegende Gestaltungssatzung dient der Bewahrung der städtebaulichen Eigenart der historischen Altstadt, insbesondere dem Erhalt von historisch, städtebaulich und kulturell bedeutsamen Bauten, Straßen und Plätzen.

#### Begründung

Die gestalterischen Festsetzungen dieser Satzung dienen der Bewahrung des spezifischen historischen Stadtbildes von Bad Sobernheim

sowie der Verbesserung der Gestaltqualität in Bereichen mit vorgefundenen Mängeln.

Neben der Erhaltung der historischen Bausubstanz und der sensiblen Gestaltung der öffentlichen Räume gilt es auch künftige Neu- und Umbauten in die gewachsene historische Struktur des Stadtkerns, d.h. in das unmittelbare Umfeld der für Bad Sobernheim wichtigsten, typischen Baudenkmäler einzubinden. Die maßgeblichen Baudenkmäler sollen in den organisch gewachsenen historischen Straßenzügen zusammen mit den angrenzenden Gebäuden als städtebauliche Einheit in Erscheinung treten. Daher sollen die nachfolgend beschriebenen historischen Gestaltungsprinzipien auf die Gebäude und ihr Umfeld übertragen und gestalterische Vorgaben erlassen werden, um so ein harmonisches Zusammenwirken der denkmalgeschützten Gebäude und der weiteren Bebauung zu gewährleisten.



**§ 3 - GENEHMIGUNGSPFLICHT**

(1) Sofern von den Regelungen dieser Gestaltungssatzung abgewichen werden soll sind im Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung liegende und nach §62 LBauO genehmigungsfreie Bauvorhaben und Maßnahmen an baulichen Anlagen schriftlich bei der Stadt Bad Sobernheim zu beantragen.

(2) Gem. §88 Abs. 4 Nr. 1 LBauO ist im Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung das Anbringen von genehmigungsfreien Werbeanlagen und Warenautomaten genehmigungsbedürftig. Genehmigungsbehörde ist die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Bad Kreuznach.

(3) Vorschriften und Belange des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes Rheinland-Pfalz bleiben von der vorliegenden Gestaltungssatzung unberührt.

**Begründung**

Maßnahmen an der Außenhülle von Gebäuden haben Auswirkungen auf die Umgebung und das zu schützende historische Stadtbild im Geltungsbereich der Satzungen.

Eigentümer, die beabsichtigen bauliche oder gestalterische Veränderungen an ihren Anwesen durchzuführen, haben zu prüfen, ob nach §62 LBauO genehmigungsfreie Maßnahmen, wie beispielsweise

- Änderungen der äußeren Gestaltung genehmigungsbedürftiger Anlagen durch Anstrich, Verputz oder Dacheindeckung (§62 Abs. 2 Nr. 1 LBauO)

- Solaranlagen auf oder an Gebäuden (§62 Abs. 1 Nr. 2 d LBauO) mit den Festsetzungen der Gestaltungssatzung übereinstimmen und der Zielsetzung des Einfügens in das historische Stadtbild entsprechen.

Abweichungen von den Festsetzungen der Satzungen sind schriftlich zu beantragen (Antrag auf Abweichung); Ermächtigungsgrundlage für Abweichungen bildet §69 LBauO.

**§ 4 - ANFORDERUNGEN AN DIE GENEHMIGUNGSUNTERLAGEN**

(1) Zur Beurteilung genehmigungsbedürftiger Vorhaben i.S. dieser Satzungen sind Unterlagen vorzulegen, aus denen erkennbar ist, ob das Vorhaben den Bestimmungen dieser Gestaltungssatzung entspricht.

(2) Das Einfügen des Vorhabens in die Umgebung ist durch geeignete Fotos / Fassadenansichten - auch des Bestands aus dem Straßenraum - darzustellen.

(3) Aus der Baubeschreibung muss die Wahl der Materialien und Farben erkennbar sein.

(4) Bei der geplanten Anbringung oder Änderung von Werbeanlagen ist diese durch Fassadenansichten (Fotos / Zeichnungen) darzustellen. Auch ist die vorgesehene Ausführung (Form, Material, Farbe) darzustellen.

**§ 5 - ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN**

(1) Baumaßnahmen dürfen die positiv wirkenden Eigenschaften der historischen Altstadt von Bad Sobernheim nicht nachteilig verändern oder beeinträchtigen.

(2) Die Stellung der Gebäude zueinander und zu den Straßen und Plätzen muss sich an der gewachsenen Grundrissstruktur orientieren.

(4) Bauliche Anlagen haben sich in Proportion, Fassaden- und Dachgestaltung, Werkstoff und Farbe in die Umgebung einzufügen.

(5) Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind die grundsätzlichen Gestaltungsprinzipien zu beachten. Dabei sind jedoch historisierende Gestaltungen von Neu- und Umbauten (z.B. „unechtes Fachwerk, aufgeklebte Fenstersprossen, o.ä.) zu vermeiden.

**Begründung**

Ziel der Gestaltungssatzung ist die Bewahrung des historischen Stadtbildes von Bad Sobernheim und dessen zukunftsfähige Weiterentwicklung unter Beachtung traditioneller baukultureller Bezüge. Dieses Erscheinungsbild wird geformt aus dem Zusammenwirken unterschiedlicher

charakteristischer städtebaulicher Gestaltelemente. Die Änderung eines Einzelelementes hat unmittelbare Auswirkungen auf das gesamte Erscheinungsbild. Dieses empfindliche System gilt es insbesondere bei Neu- und Umbauten von Gebäuden zu berücksichtigen. Die positive Gestaltqualität der Altstadt wird durch die historisch gewachsene Gebäudestellung, die Straßenräume und Plätze begrenzt, die Proportionen der Gebäude selbst sowie deren Dach- und Fassadengestaltung geprägt. Dabei wird das Stadtbild ganz entscheidend durch die Stellung der Gebäude, insbesondere durch die geschlossene Straßenrandbebauung geprägt.

**§ 6 - ANFORDERUNGEN AN FASSADEN**

**§ 6.1 - Fassadengestaltung / -gliederung**

(1) Die Fenster einer Fassade sind waagrecht auf einer Höhe anzuordnen.

(2) Je Geschoss müssen sie die gleiche Größe und Form aufweisen.

(3) Ausnahmen können bei Schaufenstern, Erkern, Zwerchhäusern oder historisch / topografisch bedingten Eigenarten zugelassen werden.

(4) Die vertikale Ausrichtung von übereinander liegenden Fenstern in trauf- und giebelständigen Fassaden muss axial erfolgen.

(5) Fenster-, Tür- und Toröffnungen sind in Ausrichtung, Form und Größe auf die Fassadengliederung abzustimmen.

(6) Historische Klappläden sollen erhalten werden.

(7) Die von außen sichtbare Sockelhöhe darf 1,0 m nicht überschreiten bzw. muss sich an der historisch konstruktiven Sockelhöhe orientieren.

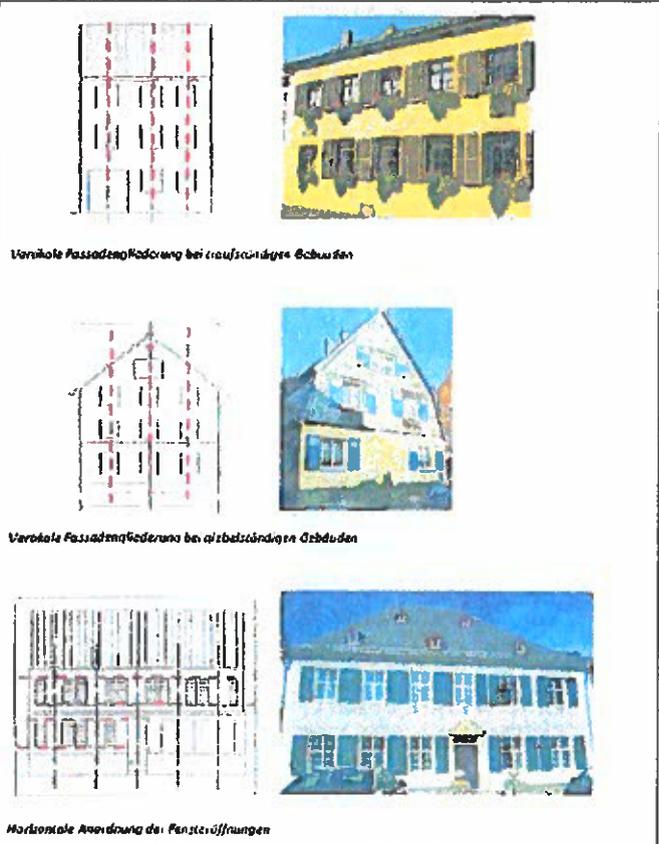
(8) Durch Neu- oder Umbauten entstehende oder veränderte Fassaden müssen sich hinsichtlich ihrer Proportionen und Gliederungen an den ursprünglichen Erscheinungsformen der historischen Umgebungsbebauung orientieren.

**Begründung**

Fassadengestaltung und -gliederung erfolgt in erster Linie über das Verhältnis und die Anordnung von Wandflächen und Öffnungen. Fassadengliederungen charakterisieren in ihrer Gesamtheit das Stadtbild.

Durch Anzahl, Form und Größe prägen insbesondere Fenster-, Tor- und Türöffnungen eine Fassade. Ein harmonisches Erscheinungsbild erhält ein Gebäude durch klar strukturierte Fassaden, d.h. Fensteröffnungen mit mehrheitlich gleicher Größe und in waagerechter (horizontaler) und senkrechter (vertikaler) axialer Anordnung, bzw. symmetrischem Bezug auf die Mittelachse des Giebels bei giebelständigen Gebäuden.

Als historisches Element tragen Klappläden wesentlich zu einer waagerechten Ausrichtung der Fassadengliederung bei. Weitere historische Fassadenelemente, Sockel, Erker, vorstehende Zwerchhäuser, Gesimse etc. verleihen dem Gebäude ein unverwechselbares Erscheinungsbild.



**§ 6.2 - Materialwahl bei Fassaden**

(1) Fassaden sind in Putz (glatter Putz bis 3mm Körnung), Sandstein oder Ziegelmauerwerk auszuführen. Verkleidungen von Häusergiebeln mit Schiefer oder Kunstschiefer sind zulässig.

(2) Historische Naturstein- und Ziegelmauerwerkfassaden sind ebenso zu erhalten, wie vorhandenes sichtbares / konstruktives Fachwerk an historischen Fassaden.

(3) Sockel sind als Sandsteinsockel oder verputzte Sockel auszuführen.

(4) Unzulässig ist die Verwendung von Fassaden- bzw. Sockelverblenden aus Metall oder Zementlaser, durch Polieren oder Schliff spielendem Werkstein, Mosaik- und Keramikplatten sowie Glas, Kunststoffen oder Imitaten von Naturwerkstoffen.

Unzulässig sind auch aufgesetzte oder vorgeblendete Fachwerke.  
 (5) Treppenstufen an Hauseingängen sind in Naturstein- oder Betonwerksteinen herzustellen.

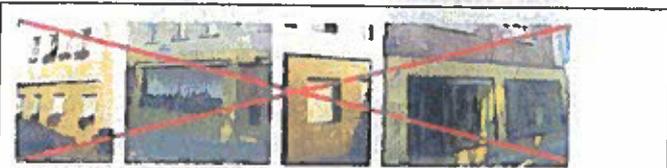
**Begründung**

Die Baumaterialien eines Gebäudes prägen entscheidend sein Erscheinungsbild. Historisch bedingt wurde früher nur eine beschränkte Auswahl an überwiegend natürlichen, regionalen Materialien verwendet. So entstanden ausgewogene Fassadenfolgen, von denen historische Orte, wie die Stadt Bad Sobernheim, heute in ihrem Erscheinungsbild profitieren. Diese sollten nicht durch untypische und / oder künstliche Materialien, wie sie die vielfältige Produktpalette industrieller Fertigung anbietet, beeinträchtigt werden.

Die noch vorhandenen historischen Fassaden sind zu erhalten und dürfen nicht durch Verputz oder Verkleidung überdeckt werden. Auch bei Neu- und Umbauten ist die Art (und Farbe) der zu verwendenden Baumaterialien so zu wählen, dass sich das Gebäude in die nähere Umgebung einfügt.



Putzfasaden mit Schiefer und Fachwerk sowie Sandstein- und Ziegelmauerwerkfassaden



Nachträgliche Putzfensterverkleidungen mit Keraufputz an/plotzen im Erdgeschossbereich stören das historische Stadtbild



Sandsteinverkleidung



Verputzte Sockel, farblich abgesetzt

**§ 6.3 - Farbgebung bei Fassaden**

(1) Bei der Farbauswahl ist eine Beschränkung auf 3-4 Farbtöne des Erdfarbenspektrums geboten. Diese Farbtöne können in verschiedenen Schattierungen und Abtönungen verwendet werden. Die Farbgebung muss sich sowohl in das Farbspektrum und die Farbintensität der Umgebung einfügen.  
 (2) Glänzende Anstriche sind nicht zulässig.

**Begründung**

Eine positive Gesamterscheinung des Stadtbildes resultiert aus einer harmonischen Abstimmung der Fassadenfarben und Farbintensitäten untereinander. Da es früher nur eine beschränkte Auswahl an Materialien zur Farbgestaltung gab, wurden natürliche, regionale Materialien des Erdfarbenspektrums verwendet. Auf diese Farbgestaltung, die auch historische Gebäude einschließt, wird zurückgegriffen um in der historischen Altstadt ein einheitliches ausgewogenes Erscheinungsbild zu bewahren. Sockel, Tür- und Fenstergewände eines Hauses werden in einem abgestimmten Farbton betont, um dem Gebäude einen individuellen Charakter zu verleihen und die Fassaden gleichzeitig zu beleben.



Farbtöne des Erdfarbenspektrums im Stadtbild

**§ 6.4 - Wärmedämmung an Fassaden**

(1) Historische Naturstein-, Fachwerk- oder Ziegelfassaden dürfen durch nachträglich aufgebraute Wärmedämmung nicht verdeckt werden  
 (2) An Fassaden, die von öffentlichen Straßen und Plätzen sichtbar sind, dürfen plastisch wirksame und gliedernde Fassadenelemente nicht überdeckt oder in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.

**Begründung**

Energetische Gebäudedämmung erfordert das Aufbringen von Dämmmaterialien an der Gebäudehülle. Dadurch besteht die Gefahr, dass historische stadtbildprägende Fassaden und gliedernde Fassadenelemente an Gebäuden überdeckt und das Erscheinungsbild der Gebäude entscheidend verändert wird. Die energetische Fassadensanierung kann dadurch den individuellen Charakter des historischen Stadtbildes stören. Sie ist daher an historischen und stadtbildprägenden Gebäuden auf deren individuelles Erscheinungsbild abzustimmen. Ggf. sind Maßnahmen der Innendämmung zu erwägen, wenn andernfalls wesentliche positive Gestaltungsmerkmale überdeckt würden.



Unpassende Wärmedämmung an historischem Gebäude

**§ 6.5 - Fenster**

- (1) Fensteröffnungen sind nur in aufrecht-rechteckigen Formaten zulässig. Ausnahmen bilden Fenstergrößen bis 60/60 cm. Hier sind auch quadratische Formate zulässig
- (2) Eine Fenstergliederung durch Fensterflügel oder Oberlichter ist wünschenswert.
- (3) Grundsätzlich sind Fenstergliederungen erwünscht, jedoch entweder durch konstruktive (glastellende) Sprossen oder beidseitig aufgesetzte Sprossen mit innerem Alukern („Wiener Sprosse“) vorzunehmen.
- (4) Unzulässig sind innenliegende oder aufgeklebte Sprossen und vorgeetzte Sprossengitter mit Abstand zur Scheibe.
- (5) Unzulässig sind weiterhin gefärbte oder stark spiegelnde Fensterscheiben und Glasbausteine.
- (6) Historische „Mezzaninfenster“ (Zwischengeschossfenster) sind zu erhalten.

**Begründung**

Fenster gelten als das wichtigste Gliederungselement von Fassaden und gelten als Zeugen der jeweiligen Bauepoche. Neben Anzahl, Größe, Format und Anordnung der Fenster, prägt auch die Fenstergliederung selbst das Erscheinungsbild des Gebäudes. In überwiegendem Maße weisen die historischen Fassaden von Bad Sobernheim aufrecht-rechteckige, stehende Fensterformate auf. Die Fenstergliederungen selbst verstärken dabei die Gliederung der Fassaden. Als Besonderheit finden sich in zahlreichen älteren Häusern Mezzaninfenster (Zwischen- oder Halbgoschossfenster), die es zu erhalten gilt.



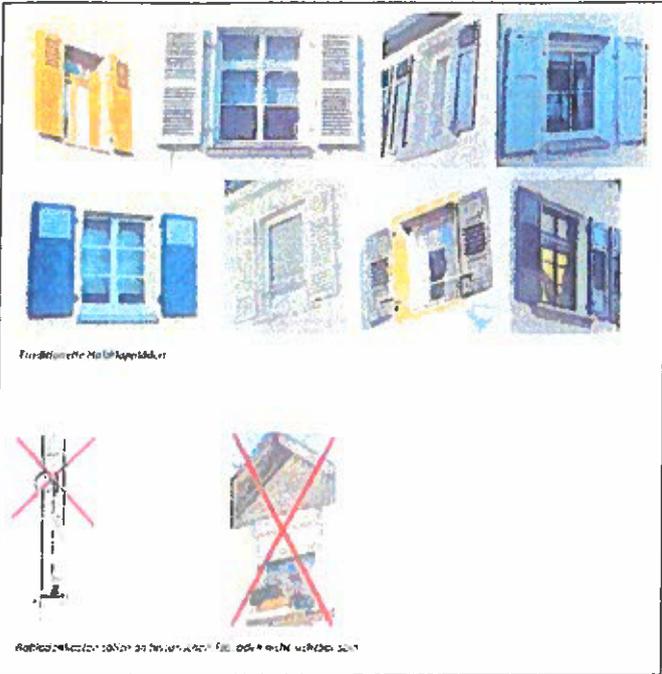
Beispiele historischer „Mezzaninfenster“ im Stadtbild

§ 6.6 - Fensterläden, Rollläden/Jalousien

- (1) Historische Klapppläden sollen erhalten werden. Neue Klapppläden sind in Holz auszuführen.
- (2) Rollläden- bzw. Jalousienkästen sind innenliegend, d.h. nicht vom Straßenraum aus sichtbar, anzubringen.

**Begründung**

Holzklapppläden sind traditionelle Gestaltungselemente in der historischen Altstadt Bad Sobernheims. Sichtbare Rollläden- und Jalousienkästen wirken dagegen störend für das Fassadenbild und sollten daher innenliegend angebracht werden, so dass sie nicht sichtbar sind.

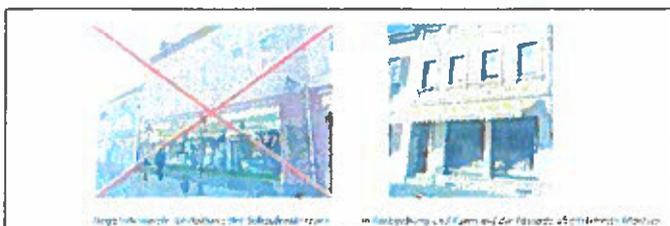


§ 6.7 - Schaufenster

- (1) Schaufensteröffnungen sind nur im Erdgeschoss und nur in aufrecht-rechteckigem Format zulässig.
- (2) Die Anordnung von Schaufenstern ist auf die durch die übrigen Fensteröffnungen gebildete Fassadensymmetrie abzustimmen.
- (3) Die Anordnung mehrerer gleichformatiger Schaufenster nebeneinander ist zulässig, wenn diese jeweils als Einzelelemente erkennbar bleiben. Dazu sind z.B. Stützen oder Mauerwerkpfeiler in Breiten von mind. 25 cm vorzusehen.
- (4) Schaufensterflächen müssen hinter die Fassadenfläche zurücktreten.
- (5) Markisen sind in Farbgebung und Form auf die Fassade abzustimmen. Sie sind nur über Schaufenstern des Erdgeschosses zulässig und dürfen die Fassadengliederung nicht unterbrechen.

**Begründung**

Großformatige Schaufenster im Erdgeschossbereich waren in historischen Gebäuden nicht vorgesehen. Die Größe der Schaufenster der ursprünglichen Geschäfte im Altstadtbereich fügte sich hinsichtlich Breite und Höhe i.d.R. in das Gesamterscheinungsbild der Fassade ein und war auf die darüber liegende Gliederung abgestimmt. Großformatige ungegliederte Schaufensteröffnungen im Erdgeschoss unterbrechen zumeist das Fassadengefüge, da ohne die Beachtung der vorhandenen Fassadensymmetrie der Bezug zur Gesamtfassade verloren geht. Es gilt daher Schaufensterflächen harmonisch in das Fassadenbild zu integrieren. Ebenso gilt es, Markisen, Vordächer u. ä. so anzubringen und zu gestalten, dass sie das Gesamtbild der Fassade nicht beeinträchtigen und sich der Gesamtfassadengliederung unterordnen, bzw. diese unterstützen.

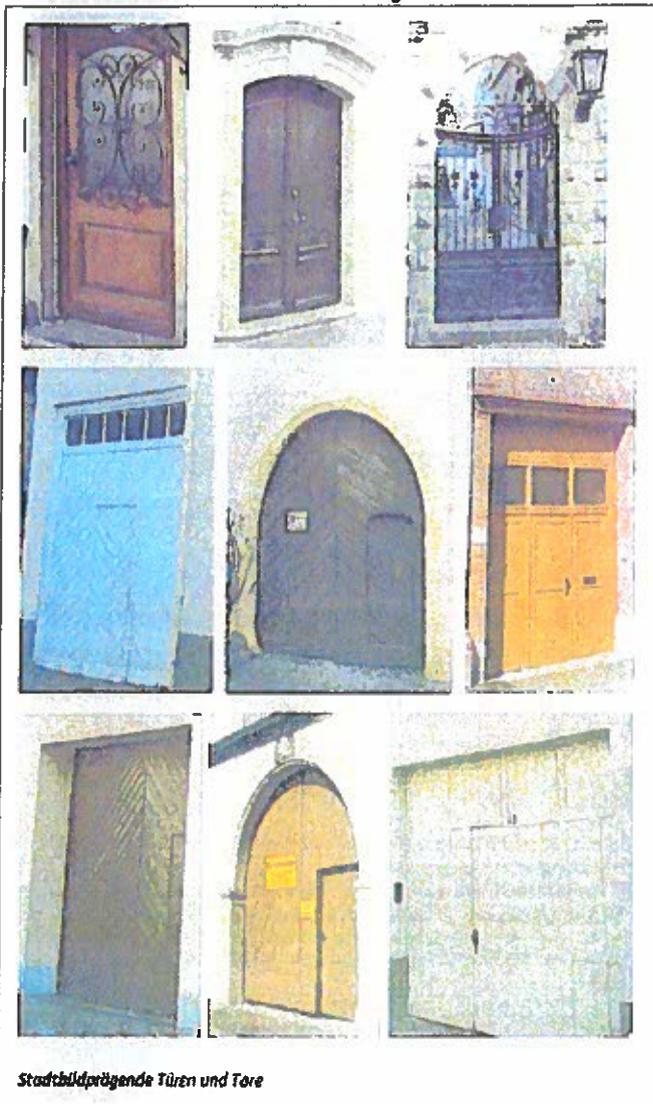


§ 6.8 - Türen und Tore

- (1) Historische Türen und Tore sind stadtbildprägend und deshalb zu erhalten. Beim Einsatz neuer Türen / Tore sind diese in Formsprache, Gliederung und Materialwahl an den historischen Vorbildern zu orientieren.
- (2) Türen und Tore von Um- und Neubauten sollten sich ihrer historischen Umgebung bezüglich Maßstäblichkeit, Proportionen, Material- und Farbwahl anpassen.

**Begründung**

Türen und Tore historischer Gebäude sind stadtbildprägende Gestaltungselemente. Als charakteristische Bauteile schmückten sie die Eingangsbereiche der Gebäude. Neue Türen und Tore sollten sich in das Gesamtbild der historischen Altstadt einfügen.



§ 6.9 - Gewände

- (1) Wandumfassungen (Gewände) von Türen, Toren und Fenstern sind entweder in Naturstein (Sandstein) oder durch Putz und Farbgebung darzustellen.
- (2) Vorhandene Natursteingewände mit Profilierungen / Verzierungen sind zu erhalten. Bei erforderlichen Um- oder Neubaumaßnahmen sind diese möglichst durch Wiedereinbau funktionsgerecht weiterzuverwenden.



**Begründung**

Fenster, Türen und Tore von historischen Gebäuden sind fast ausschließlich mit farblich abgesetzten Umrahmungen (Gewänden) versehen, die den Übergang von Wandfläche zu Wandöffnung markieren und die Fassadengliederung unterstützen. Damit erhält das Einzelgebäude einen individuellen Charakter. Im Erscheinungsbild der historischen Altstadt gilt es diese Vielfalt zu erhalten. Bei Neu- und Umbauten sollen die typischen Gestaltelemente wieder aufgenommen werden.

**§ 7 - ANFORDERUNGEN AN DÄCHER**

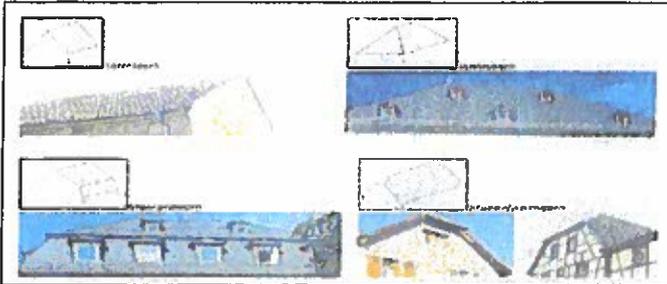
**§ 7.1 - Dachformen**

(1) Zulässig sind geneigte Dächer als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddach.

(2) Die Mindestdachneigung von Hauptdächern beträgt 35 Grad. Für Garagen und untergeordnete Bautelle sind Neigungen zwischen 20 und 35 Grad zulässig.

**Begründung**

Die Dachlandschaft in der historischen Altstadt ist geprägt durch relativ steile Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer und Mansarddächer, die überwiegend traufständig ausgerichtet sind. Da diese Dachlandschaft im Straßenraum der historischen Altstadt wirksam wird, sollen sich die Dachformen von Neu- und Umbauten in das Erscheinungsbild des Bereiches einfügen.



**§ 7.2 - Dacheindeckung / Material**

(1) Als Materialien im Dachbereich sind braune, rotbraune bis rote Ziegeledeckungen, Schiefer oder Kunstschiefer vorzusehen.

(2) An Mansarddächern sollte Naturschiefer oder ähnlich wirkendes Material gewählt werden.

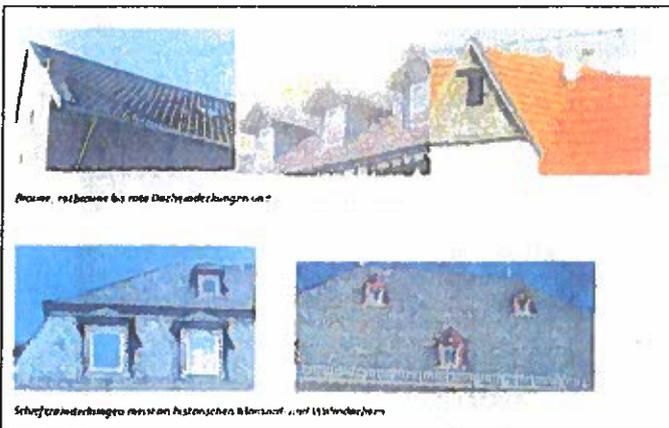
(3) Für abweichende Dachformen und untergeordnete Flächen kann Kupferblech verwendet werden.

(4) Eindeckungen aus Bitumen, Asbest- und Faserzementplatten sind nicht zulässig.

(5) Bei Reparaturarbeiten an Dächern ist in Form und Farbe das Dachmaterial des Gesamtdaches zu wählen.

**Begründung**

Im Stadtbild von Bad Sobernheim sind Dacheindeckungen in roten und braunen Farbtönen vertreten, jedoch ohne spezielle Dominanz. Historische, insbesondere repräsentative Gebäude weisen überwiegend Schiefereindeckungen auf. Durch die Beschränkung auf die ortstypischen Materialien und Farben (Dachziegel in Naturtönen und Schiefereindeckungen) kann ein relativ einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft in der historischen Altstadt erhalten werden.



**§ 7.3 - Dachaufbauten / Dachfenster und -einschnitte**

(1) Zur Belichtung des Dachraumes sind Satteldachgauben, Schleppgauben und Walmgauben mit First zulässig. Weiterhin sind Zwerchgiebel zulässig.

(2) Je Dachfläche ist nur eine Dachgaubenform zulässig.

(3) Die Dachgauben sind vertikal auf die darunterliegenden Fensterachsen abzustimmen.

(4) Die Gesamtbreite aller Gauben darf insgesamt 1/2, die des Zwerchgiebels höchstens 1/3 der Länge der Gebäudefront nicht überschreiten.

(5) Gauben einer Dachfläche müssen durchgehend die gleiche Größe aufweisen und durchweg auf der gleichen Höhe sitzen.

(6) Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum Ortgang aufweisen.

(7) Dachgauben und Zwerchgiebel müssen mit ihrem höchsten Punkt einen Abstand von mind. 0,3 m zur Firstlinie einhalten.

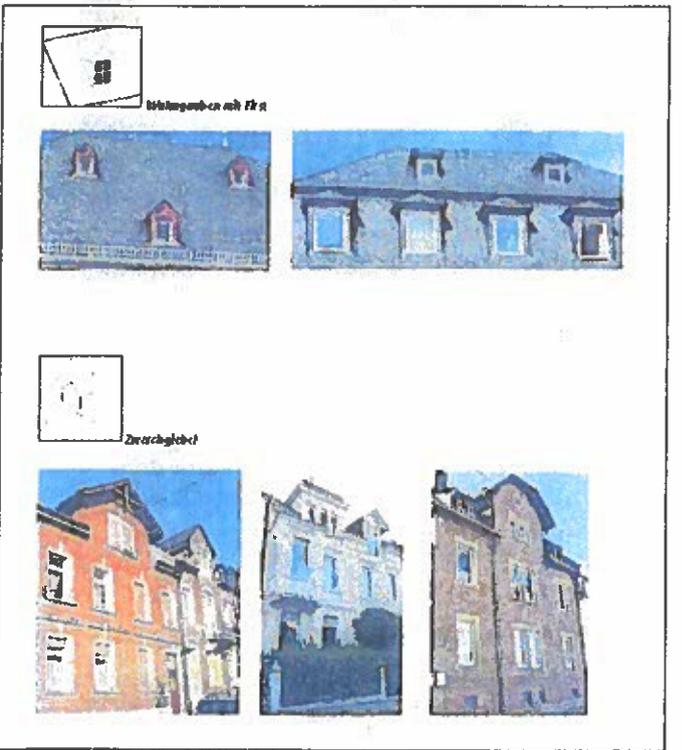
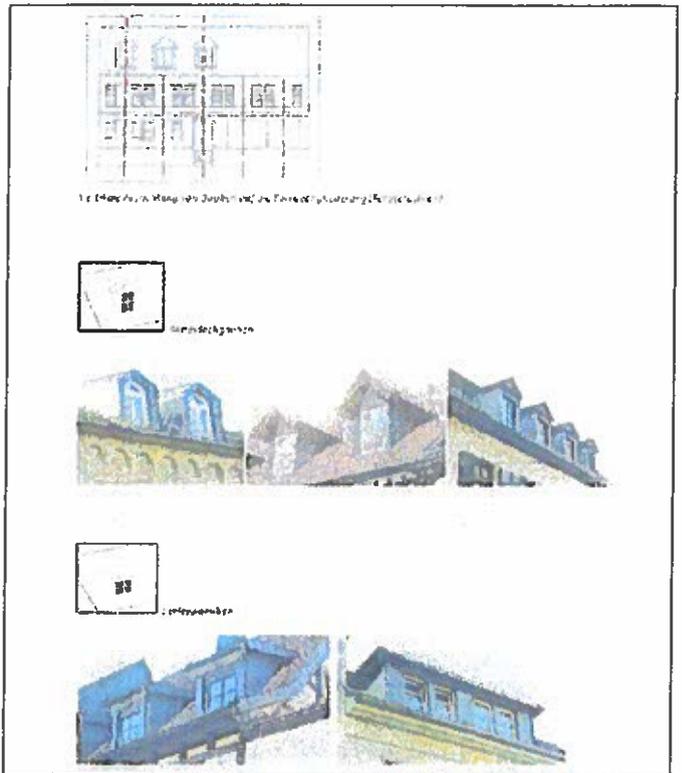
(8) Dachflächenfenster und Dacheinschnitte (Loggien) sind nur in vom Straßenraum nicht einsehbaren Dachflächen zulässig.

**Begründung**

Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebeln sorgten auf historischen Gebäuden für die Belichtung des Dachgeschosses. In der historischen Altstadt von Bad Sobernheim stellen Dachaufbauten ein gebräuchliches Gestaltungs- und Gliederungselement der Dachlandschaft dar. Errichtet wurden meist Giebel- / Satteldachgauben, Schleppgauben und Zwerchgiebel mit stehendem Fensterformat. Vereinzelt finden sich historische Walmgauben mit First, Gauben mit Zeltdach, Runddachgauben und ähnliche Sonderformen. Insbesondere wurden die Anzahl, die Größe und die Gestaltung der Dachgauben selbst in das Fassadenbild des jeweiligen Gebäudes eingebunden.

Bei Neu- und Umbauten sollten zumindest grundsätzliche Gestaltungs- und Gliederungsprinzipien für Dachaufbauten beachtet werden, insbesondere an den dem Straßenraum zugewandten Dachflächen (Historische Dachaufbauten sollen erhalten werden). Nur so kann ein harmonisches Einfügen in die historische Umgebung erfolgen und ein positives Gesamtbild in der Altstadt von Bad Sobernheim entstehen.

Dachflächenfenster bzw. Dachflächeneinschnitte (z.B. Loggien oder Dachbalkone) kommen in der historischen Bauweise nicht vor. Dachflächenfenster und -einschnitte verändern die Geschlossenheit der Dachfläche und wirken störend auf die Dachlandschaft der historischen Altstadt. Aus diesem Grunde sind solche Belichtungselemente nur auf von der Straße abgewandten Seiten zulässig.



**§ 7.4 - Technische Dachaufbauten**

- (1) Sonnenkollektoren sollten möglichst in die Dachhaut eingebaut werden.
- (2) Der Überstand (vertikaler Abstand) von Sonnenkollektoren, die auf der Dachhaut montiert werden sollte maximal 20 cm zur Dacheindeckung betragen.
- (3) Von Traufe, First oder Ortgang ist mindestens ein Abstand von 0,30 m einzuhalten.
- (4) Fernseh-Rundfunkantennen sind unter der Dachhaut anzubringen.
- (5) Satellitenantennen sind auf der dem Straßenraum abgewandten Seite anzubringen. Sofern dies aus technischen Gründen nicht möglich ist, ist je Gebäude nur eine Antenne zulässig, die farblich an die Umgebung angepasst ist (keine Werbelogos oder Beschriftungen).

**Begründung**

Sonnenkollektoren (Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen) und Antennen können das historische Stadtbild beeinträchtigen. Da sie aus technischen Gründen nicht immer auf der vom öffentlichen Raum abgewandten Seite anzubringen sind (Sonnenexposition), sollen insbesondere flächige Sonnenkollektoren von Traufe, First oder Ortgang einen Abstand von 0,30 m einhalten, sodass sie als technische Aufbauten erkennbar sind.



Sonnenkollektoren in ... und auf der Dachhaut

**§ 8 - ANFORDERUNGEN AN GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN**

- (1) Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind durch Mauern aus ortstypischem Naturstein, mit ortstypischem Naturstein verkleidete Mauern oder verputzte Mauern zulässig.
- (2) Die Mindesthöhe von Mauern beträgt 0,8 m.
- (3) Einfriedungsmauern können durch darauf angebrachte Zäune aus Holz oder Eisen ergänzt werden.
- (4) Zäune sind als Stabzäune mit vorwiegend vertikaler Ausrichtung auszuführen.
- (5) Vorhandene historische Einfahrten / Torhäuser und -bögen sind zu erhalten.

**Begründung**

Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum, wie Mauern, Zäune, historische Einfahrten/Torhäuser und -bögen, unterstützen das individuelle Erscheinungsbild der Gebäude. Ihre Anordnung und Gestaltung prägt den Charakter des Straßen- und Stadtbildes entscheidend und damit das historische Stadtbild. In der historischen Altstadt Bad Sobernheims findet sich eine Vielzahl an ortstypischen historischen Einfriedungen, die es zu erhalten gilt.

Neue Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sollen sich - in Material, Form und Farbe in das historische Umfeld einfügen.



Stadtypische Natur-/Sandsteinsauern



Stabzaun aus Schmiedeeisen auf Mauer



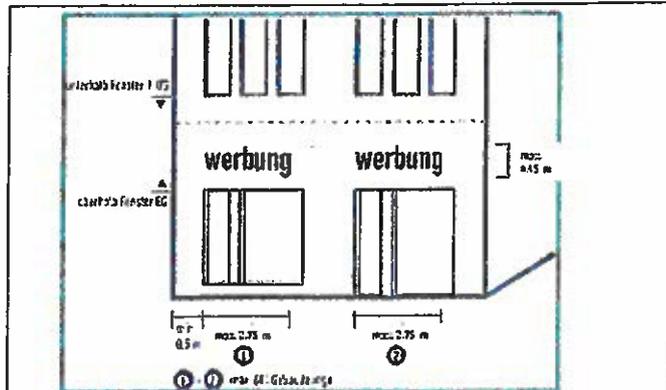
Historische Torbögen

**§ 9 - ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN**

**§ 9.1 - Art der Werbeanlage**

- (1) Werbeanlagen dürfen als aufgemalte Schriften an der Fassade oder in Form von Flachtransparenten oder Auslegerschildern angebracht werden.
- (2) Werbeanlagen können als Schriften auf den Putz gemalt werden oder aus Stein, nicht glänzendem Metall, Schmiedeeisen, Holz oder Kunststoff bestehen.

- (3) Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht gestattet. Die Werbeanlage darf nur von außen angestrahlt werden. Von hinten beleuchtete Einzelbuchstaben sind möglich.
- (4) Nicht zulässig sind folgende Werbeanlagen: Infoscreens, Blink- und Wechselbeleuchtung, grelle Farben, flächige Leuchtkästen, animierte Werbungen, dauerhaft angebrachte Transparente, Fahnen oder andere Werbeelemente (z. B. Kaltluftdisplays, Luftfiguren, Bogenfahnen etc.).



Anbringungsort und Größe von Flachwerbungen



Leuchtwerbung aus hinterleuchteten Einzelbuchstaben

**§ 9.2 - Anbringungsort und -art**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Flachtransparente sind nur parallel zur Fassade zulässig.
- (3) Werbeanlagen sind nur oberhalb der Fenster des Erdgeschosses und unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses zugelassen. Auslegerschilder dürfen auch oberhalb der Brüstung des 1. OG angebracht werden.
- (4) Der Abstand aller Teile einer Werbeanlage zur Fassade darf 0,85 m nicht überschreiten.
- (5) Die Anbringung von Werbeanlagen an Einfriedungen, Türen und Toren ist nicht zulässig.
- (6) Werbelafeln, Werbereiter oder Werbeständer (Klappschild, Hinweisschild, Menütafel etc.) dürfen max. 1,50 m von der Fassade der beworbenen Einrichtung entfernt stehen.

**§ 9.3 - Anzahl und Größe der Werbeanlagen**

- (1) Je Betriebsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig.
- (2) Die Gesamtbreite der Werbeanlage darf 60% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Werbeanlage muss sich auf die Fassadensymmetrie beziehen und mit dieser harmonisieren.
- (3) Flachwerbungen dürfen nur aus Einzelbuchstaben oder zusammenhängenden Schriftzügen bestehen. Die Schriften dürfen eine max. Höhe von 0,45 m aufweisen.
- (4) Aufkleber an Schaufenstern / Fenstern dürfen zu Werbebezwecken dauerhaft nur zu max. 10% der Fensterfläche bedecken.
- (5) Pro Betriebsstätte ist nur eine Werbelafel, ein Werbereiter oder ein Werbeständer (Klappschild, Hinweisschild, Menütafel etc.) zulässig. Deren Höhe und Breite von darf 80 cm nicht überschreiten.



Positive Beispiele für Auslegerschilder im Stadtbild



Greifflächig dauerhaft leuchtete Fensterflächen wirken negativ im historischen Stadtbild

**Begründung**

Werbeanlagen sind ein geeignetes Mittel, Passanten und Kunden auf einzelne Geschäfte und Nutzungen aufmerksam zu machen. Ein Übermaß an Werbung bewirkt jedoch, dass die gestalterischen Werte einer Fassade sowie das Erscheinungsbild des historischen Stadtbildes empfindlich gestört werden.

Darmit Werbeanlagen nicht zu sehr dominieren und trotz der Vielfalt der einzelnen Werbebotschaften ein in den Grundzügen einheitliches Erscheinungsbild erlangt wird, sollten sie in ihrer Art, Lage und Größe beschränkt werden und einige Gestaltungsregeln berücksichtigen.

**§ 10 - ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieser Satzung zuwiderhandelt bzw. ohne die in § 3 geforderte Genehmigung

- eine bauliche Anlage errichtet oder ändert kann nach § 89 Abs. 1 LBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet werden.
- eine andere Anlage oder Einrichtung errichtet, aufstellt, anbringt oder ändert, kann nach § 89 Abs. 2 LBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- € geahndet werden.

(2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder fahrlässig von der erteilten Genehmigung abweicht, wenn die Abweichung einer erneuten Genehmigung bedurft hätte.

**§ 11 - INKRAFTTRETEN**

Diese Satzung tritt mit dem auf ihre öffentliche Bekanntmachung folgenden Tag in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung vom 17.08.1995 außer Kraft.

Bad Sobernheim, 26.03.2015

(Siegel)

Michael Greiner  
Stadtbürgermeister

**Hinweise / Rechtsfolgen:**

Gemäß § 24 Abs. 6 der Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland-Pfalz wird darauf hingewiesen, dass Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen gelten. Dies gilt nicht, wenn

1. die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder
2. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeindeverwaltung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

Hat jemand eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Verbandsgemeindeverwaltung  
Fachbereich 3

Rolf Kehf  
Bürgermeister



### **Verfahrensablauf**

- 12.03.2014 Bewilligung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns durch die ADD Koblenz
- 29.01.2015 Beratung des Entwurfs und Beschlussfassung von Änderungen durch den Bauausschuss der Stadt Bad Sobernheim
- 02.03.2015 Förderrechtliche Anerkennung durch die ADD Koblenz
- 02.03.2015 Endgültige Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Bad Sobernheim
- 26.03.2015 Ausfertigung durch den Stadtbürgermeister
- 07.05.2015 Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19
- 08.05.2015 Inkrafttreten der Gestaltungssatzung
- 12.05.2015 Mitteilung an Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur Rheinland-Pfalz
- 12.05.2015 Mitteilung an Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Koblenz
- 12.05.2015 Mitteilung an die Kreisverwaltung Bad Kreuznach

Verbandsgemeindeverwaltung  
Fachbereich 3  
Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen  
55566 Bad Sobernheim

