

# GESTALTUNGSFIBEL & GESTALTUNGSSATZUNG

## Stadt Wolfstein





## Vorwort

Das Leben in einer Stadt ist stark beeinflusst von ihren historischen Bauwerken und dem Umgang mit diesen.

Aufgabe der Politik ist es vernünftige Rahmenbedingungen zu schaffen, die einen verständlichen Leitfaden geben und den Erhalt der Baukultur unterstützen.

Baukultur, das zeigen die gegenwärtigen Diskussionen, erweist sich als aktuelles politisches Thema, bei dem Handlungsbedarf besteht. Viele Städte haben auf dieses Thema reagiert und ihre Erfahrungen gesammelt. Aufbauend auf diesen Erfahrungen, ist die reine Satzung nicht das optimale Werk zur Wahrung der Bauqualität in den Städten und Dörfern. Das reine Reglementieren des Bürgers führt mehr zur Ablehnung als zum Erhalt und dem pfleglichen Umgang mit den Gebäuden und den städtischen Räumen. Deshalb wurde diese darstellende und erklärende Gestaltungsfibel mit den erforderlichen Satzungsregelungen erarbeitet.

Diese Gestaltungsfibel und -satzung soll Architekten und Bauherrn eine Anleitung geben für Neubau-, Umbau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Stadtkern und im weiteren Sinne in der gesamten Gemeinde. Sie soll das Verständnis im Sinne der gewachsenen Strukturen und architektonischen Qualitäten fördern.

Durch das beispielhafte Aufzeigen der im Stadtkern vorhandenen Werte an Baukultur und typischen architektonischen Formen soll zunächst das Bewusstsein des Bürgers für den Erhalt dieser Werte geweckt werden.

Wolfstein hat eine außerordentlich reiche geschichtliche Entwicklung, was auch die vielen denkmalgeschützten Gebäude unterstreichen.

Die Stadt hat aus der Baukultur und der bewegten Geschichte gesehen Qualitäten, die als Alleinstellungsmerkmale zu sehen sind und die mehr als bisher wahrgenommen und beachtet werden sollen.

Durch die Gestaltungssatzung erfolgt eine weitere Konkretisierung der Ziele der Stadtsanierung, die im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept, das vor dem Hintergrund der Aufnahme in dem Städtebauförderungsprogramm „Wachstum u. nachhaltige Entwicklung - Nachhaltige Stadt“ erarbeitet wurde, bereits benannt sind.

Wolfstein am 09 November 2022



Herwart Dilly  
Stadtbürgermeister



<b>EINLEITUNG UND BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b> .....	<b>5</b>
§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	6
§ 2 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH .....	6
§ 3 GENEHMIGUNGSPFLICHT .....	7
§ 4 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN .....	8
§ 5 STADTSTRUKTUR.....	9
<b>II. REGELUNGEN ZONE "HISTORISCHER STADTKERN"</b> .....	<b>10</b>
§ 6 GEBÄUDE/ BAUKÖRPER.....	10
§ 7 FASSADE.....	14
§ 8 FENSTER, TÜREN UND TORE .....	18
§ 9 DACH.....	21
§ 10 MATERIALIEN .....	26
§ 11 FARBE.....	29
§ 12 HOF UND STRASSE .....	30
§ 13 WERBEANLAGEN.....	32
<b>III. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b> .....	<b>39</b>
§ 14 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN .....	39
§ 15 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN UND ANWENDUNGEN VON ZWANGSMITTELN .....	39
§ 16 BESTANDTEILE DIESER SATZUNG .....	39
§ 17 SALVATORISCHE KLAUSEL.....	40
§ 18 INKRAFTTRETEN .....	40



## Einleitung und Begründung

Warum soll es für die Stadt Wolfstein eine Gestaltungsfibel und -satzung geben?

Die abwechslungsreiche Geschichte der Stadt hat das historische Stadtbild, das noch sehr gut ablesbar ist, entscheidend geprägt. Durch den Funktionswandel, der Anwendung neuer Techniken und Materialien, der Verwendung regionaluntypischer Baustoffe sowie wenig entwickeltes gestalterisches Empfinden, ist ein Bruch in der Maßstäblichkeit sowie der harmonischen Gestaltung im Stadtkern zu erkennen. Die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB und das integrierte Stadtentwicklungskonzept, die die Stadt hat durchführen lassen, sind die Grundlage für die nachfolgenden Kriterien. In diesem Konzept sind die baulichen Maßstäbe, Bauformen erfasst und beschrieben.

Mit der Fibel und der Satzung soll das historische Stadtbild als wertvolles Zeugnis der Vergangenheit für die künftigen Generationen erkannt, erhalten und gepflegt werden. Die Gestaltung darf jedoch nicht isoliert gesehen werden. Sie ist als Teil des Entwicklungskonzepts für die Stadt zu sehen, dass die Funktionsfähigkeit der Stadt weiter entwickeln soll unter Beibehaltung der historischen Merkmale. Somit ist weder die Gestaltungssatzung noch die Fibel ein starres Korsett, sondern es muss bei jeder baulichen Entwicklung die Funktionsfähigkeit und Gestaltung abgewogen und in Einklang gebracht werden.

Ziel soll sein, die gewachsene Gestalt für die Zukunft zu erhalten, die unverwechselbare Eigenart der Stadt zu pflegen und somit die gestalterische und städtebauliche Entwicklung der Stadt festzuschreiben. Das historisch, künstlerisch oder städtebaulich Wertvolle soll erhalten und der Freiraum für Erneuerungen umgrenzt werden. Die Gestaltungsvorschriften sollen die weitere Entwicklung der Stadt nicht begrenzen, sondern einen Rahmen vorgeben, der sich aus dem Gemeinwohlinteresse ableitet. Mit der Aufnahme der Stadt in das Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung wurde die Notwendigkeit einer behutsamen Stadterneuerung erkannt und der Fokus auf die Innenentwicklung gelenkt.

Vor allem folgende Aufgabenfelder erfordern eine erhöhte Aufmerksamkeit:

- Bewahrung und Betonung der historischen Stadtstruktur und der Bausubstanz
- Stärkungen und Verbesserungen der Wohnmöglichkeiten
- Entwicklung der Wirtschaftskraft im Stadtkern und Gestaltung des Kernbereichs
- Ausbau und Aufwertung der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen

Für den Stadtkern von Wolfstein lassen sich drei Schwerpunkte formulieren, die mit Fibel und Satzung begleitet werden sollen:

1. Erhalt der baulichen Struktur mit ihrer Kleinteiligkeit
2. Materialwahl für die äußere Hülle und
3. Gestaltung der Baukörper

Fibel und Satzung sollen Architekten und Bauherren eine Anleitung geben für:  
Neubaumaßnahmen  
Umbaumaßnahmen  
Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Sie soll das Verständnis im Sinne der gewachsenen Strukturen und der architektonischen Qualität fördern. Gestalterische Festsetzungen und Vorgaben des Denkmalschutzes gehen den Aussagen der Fibel und der Satzung vor.

Diese Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ersetzt die bisher gültige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Wolfstein in der Fassung vom 05.06.1991.



### GESTALTUNGSFIBEL WOLFSTEIN

Die Gestaltungsfibel gliedert sich in folgende Bereiche:

- 1.0 Baukörper
- 2.0 Fassade
- 3.0 Fenster, Türen und Tore
- 1.0 Dach
- 5.0 Materialien
- 6.0 Farbe im Stadtbild
- 7.0 Hof und Straße
- 8.0 Werbeanlagen

Bei allen Gestaltungsgrundsätzen, die Bestandteile der Satzung bilden, ist der Text der Satzung dem der Fibel gegenübergestellt. Somit wird die Satzung veranschaulicht und erläutert.

### **Präambel**

Die nachfolgende Satzung wurde auf Grund von § 88 Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 i.V. m. Abs 5 und 7 der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 153) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) jeweils in der derzeit geltenden Fassung und in Benehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde vom Rat der Stadt Wolfstein in seiner Sitzung am **09.11.2022** beschlossen.

### GESTALTUNGSSATZUNG WOLFSTEIN

Die Gestaltungssatzung gliedert sich in folgende Teile:

- |      |   |          |
|------|---|----------|
| I.   | Allgemeine Bestimmungen                     | §§ 01-05 |
| II.  | Regelungen Zone<br>„Historischer Stadtkern“ | §§ 06-13 |
| III. | Schlussbestimmungen                         | §§ 14-18 |



Der Geltungsbereich wurde entsprechend des besonders schützenswerten Stadtkerns festgelegt und orientiert sich im Wesentlichen an den Grenzen des Sanierungsgebiets, das auch die wesentlichen kulturhistorischen Baudenkmäler miteinschließt.

Die Satzung dient dem Schutz der historischen Bausubstanz gegen strukturelle Veränderungen sowie zur Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes. Die Straßen und Plätze weisen auch heute noch die mittelalterliche Struktur der Stadt auf.

## I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2. Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst den historischen Stadtkern der Stadt Wolfstein und dem Bahnhofsumfeld. Die genaue Begrenzung des Gebietes ist in dem als Anlage 1 zum Satzungstext beigefügten Lageplan ersichtlich. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Satzung kommt bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Abbruch, Umbauten, Erweiterungen, Instandsetzungen, Modernisierungen, Nutzungsänderungen, Wiederaufbauten, Neubauten und bei Werbeanlagen und Warenautomaten sowie bei der Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen und der Gestaltung von einsehbaren Außenanlagen und Einfriedungen zur Anwendung.



Im Bereich der Satzung gelten erweiterte Genehmigungspflichten für bauliche Veränderungen. Jeder der Grundstückseigentümer (Bauherren) soll deshalb auch eigenverantwortlich prüfen und erkennen, dass Veränderungen an seinem Gebäude auch Auswirkungen auf die Nachbarbebauung hat.

Bei Umbauten an und in denkmalgeschützten Gebäuden ist unabhängig die Denkmalbehörde einzubinden und zu hören – Absätze 1-4.

### § 3 GENEHMIGUNGSPFLICHT

2. Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.
3. Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern; dies gilt nicht für Denkmäler, hier ist eine Genehmigung der unteren Denkmalbehörde erforderlich.
4. Im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung bedürfen auch sonst baugenehmigungsfreie Vorhaben einer Baugenehmigung durch die Kreisverwaltung Kusel (§ 62 Abs. 2 Nr. 1 HS 2 LBauO Rheinland-Pfalz, sowie der unteren Denkmalbehörde). Hierzu gehört die Änderung der äußeren Gestaltung genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen durch Anstrich, Verputz, Dacheindeckung, durch Austausch von Fenstern, Fenstertüren, Außentüren oder der Bedachung, einschließlich Maßnahmen zum Zweck der Energieeinsparung, sowie durch Bekleidung oder Verkleidung von Wänden.
5. Über die Bestimmungen der Landesbauordnung hinaus sind im Geltungsbereich dieser Satzung auch genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 62 Landesbauordnung LBauO, die die äußere Gestaltung betreffen, mit der Stadt abzustimmen. Vor der Durchführung muss das Einvernehmen mit der Stadt hergestellt sein.





Bei allen baulichen Maßnahmen ist besonders auf die Bewahrung der Eigenart des jeweiligen Straßenzugs, bzw. des Quartiers zu achten. Veränderungen an den Gebäuden beeinträchtigen auch das Straßen- und Stadtbild.



Bei der Modernisierung und Instandsetzung sowie bei Umbauten ist darauf zu achten, dass historische Materialien zur Ausführung kommen. So ist z.B. bei den Außenputzen ein Putz mit feiner Körnung (mineralischer Putz, Korngröße 0,1 bis max. 0,2 mm) zu verwenden. Die Erneuerung von Treppen soll in dem ortstypischen Material Sandstein oder hellgrauem Granit ausgeführt werden.

#### § 4 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

1. Zur Bewahrung der Eigenart des Straßen- und Stadtbildes sind bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten so zu errichten, anzuordnen, aufzustellen, anzubringen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie sich nach Form und Maßstab, Gliederung, Material und Farbe in den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägende Bebauung des Straßen- oder Platzbildes der Stadt einfügen.
2. Bei allen Maßnahmen sind die historischen Eigenarten, wie die regionaltypisch gewachsene Grundrisstruktur (Straßen- und Platzräume, Stellung der Gebäude), die Proportionen, die Dachlandschaft und die Fassadengestaltung der Gebäude sowie des Wohnumfeldes, die das unverkennbare Stadtbild ausmachen, zu berücksichtigen. Kulturhistorisch wertvolle Gebäude-merkmale an Bestandsgebäuden sind zu erhalten bzw. adäquat zu ersetzen.
3. Umbauten und Neubauten haben die Festsetzungen nach Satz 1 zu respektieren.





Auf die Bewahrung des historisch gewachsenen Stadt- und Straßenbildes ist besonders zu achten. Ziel ist die vorhandene historische Struktur zu erhalten und zu schützen. In den nachfolgenden Festsetzungen sind die wichtigen Elemente detailliert beschrieben und aufgezeigt.

Für die Stadt typisch sind z.B. die Ausführung der Gaubenbacken in Naturschiefer, die Ausführung der Fenster in Holz mit der entsprechenden Teilung (glasteilend) oder die Ausbildung der Ortgänge; diese sollen nicht mit den vorgefertigten Ortgangziegeln ausgebildet werden. Hier ist auf die historische Ausgestaltung zu achten.



Abbildung 1: Ortgang



Abbildung 2: in Zinkblech



Abbildung 3: Ortgang Verschiefert



Abbildung 4: Ortgang verschalt

#### § 5 STADTSTRUKTUR

1. Die Bewahrung des historischen Stadt- und Straßenbildes im historischen Stadtkern ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen und ein Erfordernis.
2. Das in Jahrhunderten gewachsene Formenbild verlangt bei seiner zeitgemäßen Fortentwicklung Rücksicht auf den historisch gewachsenen Baubestand
3. Bei Neubauten, Umbauten und Erweiterungsbauten sind der vorhandene Maßstab des Straßenbildes sowie die Eigenart der Straßen- und Platzgrundrisse einzuhalten und sind die vorhandene Charakteristik der historischen Bauformen zu berücksichtigen.



1.0 Baukörper

Bauweise, Geschossigkeit, Traufhöhe und Dachform bestimmen in erster Linie die Gestalt des Baukörpers. Benachbarte Baukörper bilden Ensembles, die gemeinsam den öffentlichen Raum einer Stadt und somit das Erscheinungsbild prägen.

In Kernbereichen dominiert meist eine geschlossene Bauweise, bei der die Gebäude lückenlos aufeinander folgen. Dort wo Gebäudeabstände auftreten, sind sie meist mit Mauern und Toren überbrückt. Zur Wahrung des Charakters ist die Beibehaltung des historischen Stadtgrundrisses und der vorgegebenen Straßenproportionen unbedingt erforderlich, d.h. dass Umbau- und Neubaumaßnahmen die ursprüngliche Bauflucht aufnehmen sollen.

In Stadtrandlage lockert die Bebauung oft zu einer offenen Bauweise auf, bei der die Gebäude teilweise oder gänzlich frei auf den Grundstücken stehen.

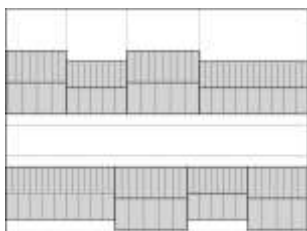


Abbildung 5: geschlossene Bauweise



Abbildung 6: offene Bauweise



Abbildung 7: Beispiel für eine geschlossene Bauweise



Abbildung 8: Beispiel für eine offene Bauweise

II. REGELUNGEN ZONE "HISTORISCHER STADTKERN"

§ 6 GEBÄUDE/BAUKÖRPER

1. Proportionen

- 1.1. Neubauten müssen sich in ihren Proportionen in die Umgebung einfügen, diese sind somit von den prägenden Gebäuden im Umfeld abzuleiten. Herrschen stehende Gebäudeformate vor (höher als breit), sind diese zu übernehmen
- 1.2. Werden im Rahmen von Neubaumaßnahmen mehrere Parzellen zusammengelegt, sind die ortsbildprägenden Proportionen beizubehalten und der Baukörper ist zu gliedern.
- 1.3. Bei Neubau-, Umbauten sind die vorhandenen Baufluchten aufzunehmen und weiterzuführen. Gebäudeabstände sind zum öffentlichen Straßenraum durch Mauern zu schließen - Raumkante.
- 1.4. Bei Neubau-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen ist die Traufhöhe an die vorhandenen Traufhöhen anzupassen.



Bei den historischen Gebäuden des Stadtkerns herrscht die 2-geschossige Bauweise vor, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Auch bei Gebäuden mit gleicher Geschoszahl weist die traditionelle Bebauung unterschiedliche Traufhöhen auf, siehe § 6 Abs. 1.4. Hierdurch ordnet sich zwar jedes Gebäude in die Häuserzeile ein, bleibt aber dennoch als eigenständiges Bauwerk ablesbar. Die unterschiedlichen Traufhöhen zwischen Nachbargebäuden entstehen durch unterschiedliche Geschosshöhen oder Geländeunterschiede. Auch hinsichtlich der Ausrichtung sollen sich die Gebäude in die vorhandene Umgebung einfügen.

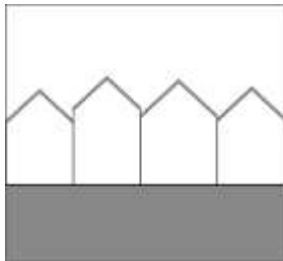


Abbildung 9: traufseitige Ausrichtung

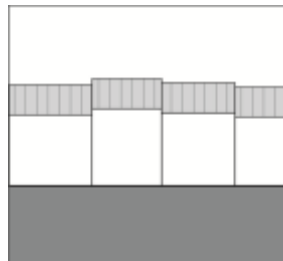


Abbildung 10: giebelseitige Ausrichtung



Abbildung 11: Beispiel für historische Bauweise



### Bauweise und Bauflucht

Bei Neubau-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sollen die vorhandenen Baufluchten aufgenommen und weitergeführt werden. Gebäudeabstände sollen zum öffentlichen Straßenraum durch Mauern oder sonstige Einfriedungen geschlossen werden.

### Traufhöhen

Bei Neubau-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sollen die Traufhöhen an die vorhandenen Traufhöhen angepasst werden. Geringfügige Abweichungen hierbei lockern das Gesamterscheinungsbild auf und machen einzelne Gebäude leichter ablesbar (§ 6 Abs. 1.4).



Abbildung 12: angepasste Traufhöhe

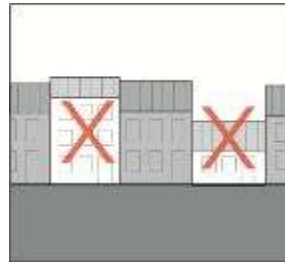


Abbildung 13: abweichende Traufhöhe (X = Negativ-beispiel)



## Nebengebäude

In einigen Quartieren stehen Nebengebäude, die nicht oder untergenutzt sind. Durch die dichte Bebauung fehlt oft Freiraum innerorts. Zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsqualität sollte geprüft werden, ob vorhandene Nebengebäude erhalten werden müssen oder ob sie saniert und zu Wohnzwecken umgebaut oder abgebrochen werden können, um Platz für andere Nutzungen oder Bebauungen zu schaffen.

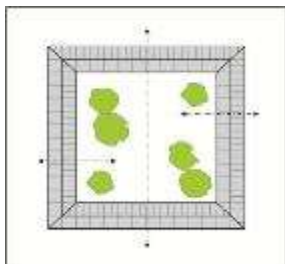


Abbildung 14: entkernter Innenbereich

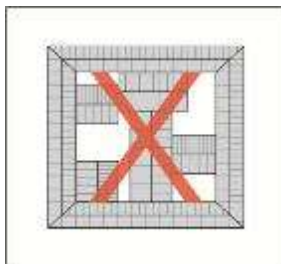


Abbildung 15: Innenbereich mit Nebengebäuden (X = Negativbeispiel)

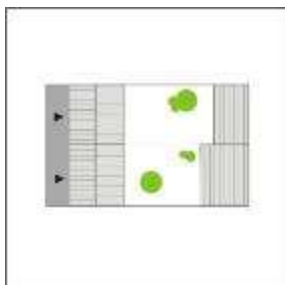


Abbildung 17: entkernter Innenbereich

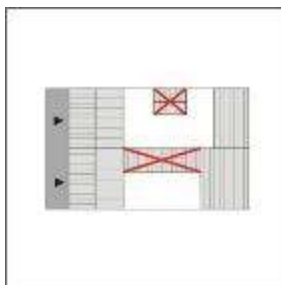


Abbildung 18: Innenbereich mit Nebengebäuden (X = Negativbeispiel)



## 2.0 Fassade

Die Fassade stellt mit ihrer Front zur Straße das „Gesicht“ des Gebäudes dar und ist ein wichtiges Gestaltungselement zur Ausformung des Straßenraumes. Das Aussehen der Fassade ist geprägt von der Gliederung und den Öffnungen in den Außenflächen.

Älteste bauliche Zeugen im historischen Stadtkern sind Fachwerkhäuser, gehauener Sandstein und Bruchsteinelemente. Unter Beachtung dieser traditionellen Baumethoden wird die Renovierung, Freilegung und Erhaltung der historischen Gebäude sowie Konstruktions- und Gestaltelemente eine wesentliche Aufwertung der Stadt bringen.

### Fasadengliederung

Die Fassade gliedert sich in folgende horizontale Zonen:

1. Sockel
2. Fenster- und Türband des Erdgeschosses
3. Fensterbänder der Obergeschosse
4. Dachbereich



Abbildung 19: horizontale Zonierung

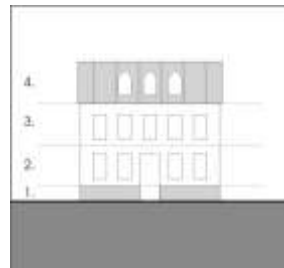


Abbildung 20: horizontale Gliederungselemente

Horizontale Gestaltungselemente wie Stockwerks-, Fenster- oder Traufgesimse unterstreichen die horizontale Fasadengliederung. Auch Klappläden bilden zusammen mit der Reihung der Fensteröffnungen ein bandartiges Gliederungselement.

### Fassadenöffnungen

Grundsätzlich sind im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Lochfassaden mit stehenden Fenstern vorhanden und sollen bei

## § 7 FASSADE

### 1. Fasadengliederungen

1.1. Bei Neubaumaßnahmen ist die Fassade in die beschriebenen horizontalen Zonen zu gliedern. Der Sockel soll eine Höhe von min. 0,50 Meter und eine max. Höhe von 1,50 Meter aufweisen, jedoch die Fensterbrüstungshöhe nicht überschreiten. Die Fensterbrüstungshöhen sind mit min. 0,50 Meter vom Fußboden anzusetzen.

1.2. Bei Renovierung und Umbau von Gebäuden ist die vorgegebene Gliederung der Fassade zu erhalten, entsprechend des historischen Bautypus wieder herzustellen. Dies gilt auch für plastische Fasadengliederungen wie Gesimse, Lisenen, Gewände oder Klappläden.

### 2. Fassadenöffnungen

2.1. Ein klares Ordnungsprinzip (vertikal und horizontal) der Fensteröffnungen muss erkennbar sein.





Neu- und Ersatzbauten geplant werden sowie bei Umbaumaßnahmen erhalten bleiben. In den ebenen Außenwandflächen sind Fenster, Türe und Tore eingeschnitten. Die Fenster sind regelmäßig über die Fassade verteilt und geben dem Gebäude sein harmonisches Erscheinungsbild. Die Raumaufteilung des Hauses ist abgestimmt auf dieses regelmäßige Muster.

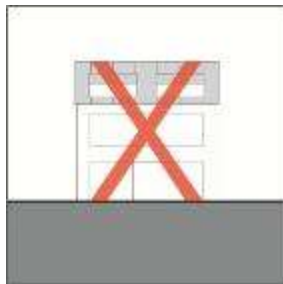


Abbildung 21: großflächige, liegende Öffnungen (X = Negativbeispiel)



Abbildung 22: negatives Beispiel

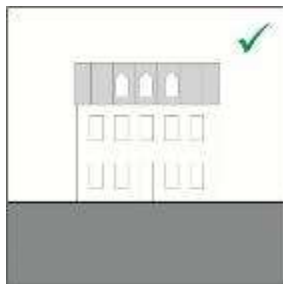


Abbildung 23: Lochfassade mit stehendem Fenster-format



Abbildung 24: positives Beispiel

### Ordnungsprinzip

Unter Form wird die äußere Erscheinung eines Bauwerkes verstanden, seine Struktur, die Gesamtheit seiner Elemente und ihre Beziehung untereinander. Zu den Gestaltungsprinzipien, die die Form beeinflussen, gehören Komposition, Proportion, Kontrast, Dimension.

Die Gliederung der Form betrifft sowohl die Fassade als auch die Gliederung des Baukörpers (durch Umschließungsöffnungen, Metopen, Gesimse, Friese, Vorsprünge, Treppenhäuser, Vorsprünge etc.).

- 2.2. Fenster müssen in waagrechter Folge auf einer Höhe liegen. Fenster Türen und Tore müssen ein stehendes Rechteck aufweisen.
- 2.3. Bei traufständigen Gebäuden müssen die Fenster in vertikaler Folge axial übereinanderstehen.
- 2.4. Auf den Giebelseiten ist die Fassadengliederung vertikal symmetrisch zur Mittelachse vom Firstpunkt rechtwinklig zum Boden auszurichten.
- 2.5. „Übereck“-Fenster sind nicht zulässig (es sei denn, sie sind historisch angelegt).
- 2.6. Fenster dürfen nicht bündig mit der Wandfläche angeordnet, sondern müssen von dieser abgesetzt werden (Fenstergewände oder andere Formen der Absetzung, Anordnung z.B. mittig).



### Markisen und Vordächer

Markisen waren bei der mittelalterlichen Bebauung nicht üblich, sind aber in der heutigen Zeit Standard. Bandartige Elemente, wie Markisen und Vordächer unterstützen eine horizontale Gliederung des Gebäudes. So wie auch der Sockel den Übergang zwischen Boden und Gebäude markiert, helfen Markisen und Vordächer Übergang zwischen dem Erdgeschoss und den Obergeschossen zu bilden. Dies ist besonders der Fall, wenn sich eine Ladennutzung mit größeren Schaufenstern im Erdgeschoss befindet.

Auch bei Warenausleger kann z.B. durch Markisen ein kompaktes Bild erzeugt, sowie dem Ladenbesucher einen Schutz vor Regen geboten werden.

Um eine einheitliche und ausgewogene Fassadengestaltung zu erreichen, sind jedoch einige Regeln zu beachten. Eine zu massive Ausgestaltung der Vordächer kann bedrückend wirken, deshalb sollten eher leichtere Konstruktionen gewählt werden. Das gleiche gilt bei Markisen. Sie sollten auf die Fenstergliederung im Erdgeschoss abgestimmt und bei der Farbwahl auf die Fassadengestaltung angepasst sein.



Abbildung 25: negatives Beispiel:  
Betonvordach



Abbildung 26: positives Beispiel:  
Glasvordach

### 3. Markisen und Vordächer

- 3.1. Vordächer und Markisen dürfen nur im Erdgeschoss angebracht werden und müssen für ein Gebäude im gleichen Stil gehalten werden.
- 3.2. Bei Gebäuden mit Lochfassade und vertikaler Gliederung muss das einzelne Gebäude zusammenhängend in der gesamten Breite der Straßenfrontfassade erkennbar und ablesbar bleiben. Vordächer und Markisen müssen mindestens einen Abstand von 40 cm zur Gebäudekante einhalten. Bei Gebäuden mit horizontaler Gliederung müssen sie analog der Fassadengliederung bis zur Gebäudekante gezogen werden.
- 3.3. Massive Vordächer, z.B. aus Beton, sind gestalterisch nicht zugelassen. Zulässig sind transparente, zurückhaltend wirkende Konstruktionen aus Stahl und Glas.



### Sockel

Gebäudesockel haben zweierlei Funktion: Sie sollen durch ihre Stärke und Ausbildung eine Gebäudewand abschließen, zugleich aber auch durch Material- und Farbgebung einen optischen Übergang zwischen Boden und Bauwerk herstellen. Die meisten Gebäude „ruhen“ auf dem Sockel.



Abbildung 27: negatives Beispiel: gefliester Sockel

### Balkone, Loggien, Erker

Historische Erker und Balkone sind charakteristische Gestaltungselemente von Gebäuden und sollen in Proportion, Materialwahl und handwerklicher Ausführung zum Stil des Gebäudes passen, so dass das historische Gesamterscheinungsbild nicht negativ beeinträchtigt wird, z.B. als schlanke Ausführung in verzinktem Stahl.

Gleichwohl soll mit der Satzung eine moderne Fassadengestaltung nicht verhindert werden. Positive Beispiele zeigen, dass die Verknüpfung von historischer und moderner Architektur gelingen kann.



Abbildung 28: positives Beispiel



Abbildung 29: positives Beispiel ohne Sockel

### 4. Sockel

- 4.1. Gebäude sind grundsätzlich mit einem Sockel zu versehen. Auf diesem ruht das Gebäude und er stellt auch optisch ein stabilisierendes Element dar.
- 4.2. Der Sockelbereich ist deutlich von der Fassade abzusetzen. Wenn ein Sockel angeordnet wird, ist er in Putz oder Sandstein auszuführen. Bei Bestandsgebäuden, an denen kein Sockel ausgebildet ist, muss keiner angeordnet werden.
- 4.3. Fliesen und glänzende Materialien sind nicht zulässig.

### 5. Balkone, Loggien, Erker

Historische Erker und Balkone müssen erhalten werden. Sollen Balkone neu errichtet werden, sind sie in ihrem Erscheinungsbild so auszuformen, dass das historische Gesamterscheinungsbild nicht negativ beeinträchtigt wird; Balkone sind nur im rückwärtigen Bereich zulässig.



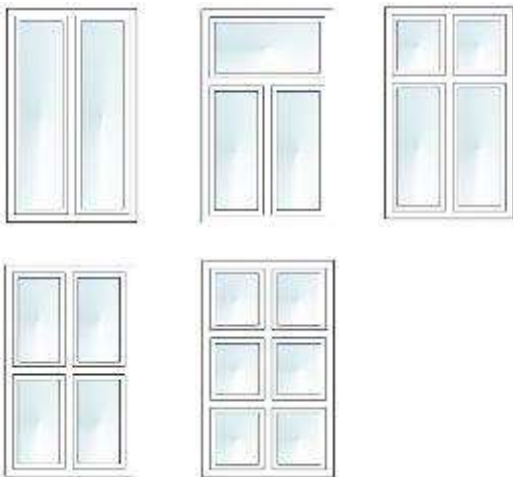
### 3.0 Fenster, Türen und Tore

#### Fenster

Die Fenster sind ein wichtiges Element der Fassadengliederung und ausschlaggebend für eine ausreichende Belichtung der Innenräume. Durch eine regelmäßige Anordnung der Fenster ergibt sich ein stimmiges Fassadenbild (siehe Begründung Fassadengliederung).

#### Fenstergliederung

Besonders bei historischen Gebäuden ist eine Fenstergliederung typisch. Um das historische Gesicht der Stadt zu wahren, sollte bei der Erneuerung der Fenster eine Sprossenteilung beibehalten werden. Neben der Gliederung der Fassade durch die Fensteröffnungen ergibt sich durch die Fensterteilung eine zusätzliche, feinere Gliederung der Fassade und führt zu einem gestaltungsreichen Äußeren.



#### Materialien

Früher bestanden die Fensterrahmen sowie die Fenstergliederung aus Holz. Um auch hier wieder das historische Gesicht der Stadt zu wahren und eine Wertigkeit bzgl. der verwendeten Materialien zu erhalten, soll möglichst Holz als Baustoff verwendet werden. Die Verwendung von blanken eloxierten Materialien ist nicht erlaubt.

### § 8 FENSTER, TÜREN UND TORE

#### 1. Fenster

- 1.1. Vorhandene stehende rechteckige Fensterformate sind beizubehalten oder zu übernehmen.
- 1.2. Großflächige waagrechte Fenster sind nicht zulässig.

#### 2. Fenstergliederungen

- 2.1. Bei Renovierung und Umbau sind die vorhandenen stehenden Fenster zu erhalten oder bei Ersatz die historische Teilung beizubehalten.
- 2.2. Bei Neubauten sind im historischen Umfeld große zusammenhängende Glasflächen nicht zulässig und durch eine Teilung als stehendes Format zu gestalten.

#### 3. Materialien

- 3.1. Fenster sind aus dem im historischen Bestand belegtem Material, Holzoptik, herzustellen und mit farblosem Glas zu verglasen.
- 3.2. Spiegelnde Gläser sind nicht zulässig.



### Klappläden

Durch Klappläden wird die Fenstergliederung unterstützt und meist durch eine andere Farbgestaltung ein Kontrast zur Fassade gebildet. Deshalb sollen bei historischen Gebäuden, die Klappläden erhalten werden, auch wenn Rollläden vorhanden sind. Die Rollladenkästen sind dabei so anzubringen, dass sie nicht störend in Erscheinung treten.

### Türen und Tore

Historische Türen und Tore haben meist eine detailreiche Gestaltung und heben sich, wie auch Klappläden oder Sockel farblich von der Fassade ab. Original historische Türen und Tore sind zu erhalten bzw. bei Erneuerung nach historischem Vorbild auszuwählen.



Abbildung 30:  
Segmentbogen



Abbildung 31:  
Hauseingangstür Holz

### Verzierungen, Schmuckelemente und Ornamente

Fensterumrahmungen haben eine gliedernde Wirkung, indem sie Übergänge von Wandfläche zu Wandöffnung markieren und die Gliederung der Fassade optisch unterstützen. Das kann durch einen Wechsel des Materials geschehen, durch unterschiedliche Oberflächenstrukturen oder nur durch Farbe.

### 4. Klappläden

- 4.1. Bei Renovierung und Umbau von Gebäuden sind Klappläden zu erhalten. Kunststoffklappläden sind nicht zulässig.
- 4.2. Rollläden sind so anzubringen, dass sie im geschlossenen Zustand hinter der Fassade zurückbleiben und die Rollladenkästen im Fassadenbild nicht in Erscheinung treten.

### 5. Türen und Tore

- 5.1. Originale historische Türen und Tore sind zu erhalten.
- 5.2. Neue Türen in Größe, Form und Farbe sind nach den historischen Vorbildern zu gestalten. Das historische Material ist zu verwenden.

### 6. Verzierungen, Schmuckelemente und Ornamente

Bei baulichen Veränderungen sind Verzierungen, Schmuckelemente und Ornamente wie Fensterumrahmungen, gusseiserne Ausleger, Bemalungen zu erhalten und gegebenenfalls zu restaurieren.



Die vertikale Gliederung eines Gebäudes durch senkrecht übereinanderstehende Fassadenöffnungen wie Fenster, Türen und Tore, kann durch vertikale Gestaltungselemente wie Lisenen, Fassadeneinschnitte, Tür- und Fenstergewände verstärkt werden.

Schaufenster

Schaufenster mit ihren Warenauslagen machen den Gang durch die Straße für vorbeigehende Passanten interessant. Dabei ist bei der Anordnung der Schaufenster darauf zu achten, dass sie, wo erforderlich, auf der Unterkante des Sockels aufliegen und genügend Abstand zwischen Schaufenster und Eingangsbereich gelassen wird.

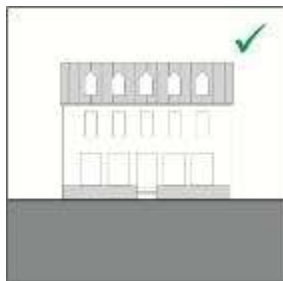


Abbildung 32: Schaufenster an Fassadengliederung



Abbildung 33: Ladezone abgetrennt vom Obergeschoss (X = Negativbeispiel)

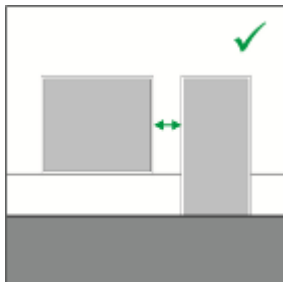


Abbildung 34: Trennung von Schaufenster und Eingang

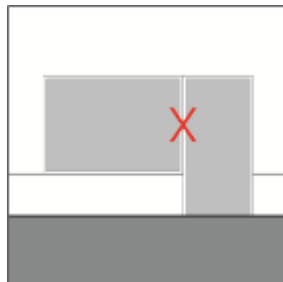


Abbildung 35: Fehlende Trennung von Schaufenster und Eingang (X = Negativbeispiel)

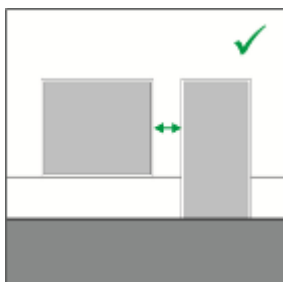


Abbildung 36: Schaufensterunterkante bis zum Gebäudeabschluss

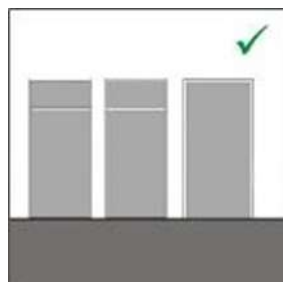


Abbildung 37: Schaufensterunterkante bis zum Gebäudeabschluss

7. Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss anzuordnen und auf die Fensteranordnung der darüber liegenden Geschoße auszurichten. Schaufensterflächen sind vertikal zu gliedern. Mauerwerkspfeiler oder gliedernde Holzkonstruktionen müssen eine entsprechende Breite aufweisen (mindestens 14 cm). Liegende Formate sind zu vermeiden.

Bei den Schaufenstern sind die Laibungen zurückzusetzen, um eine Tiefenwirkung zu schaffen

Ladeneingänge sind durch Pfeiler vom Schaufenster zu trennen, min. Breite 24 cm.

Materialien und Farbgebung im Erdgeschossbereich sind auf die Fassade abzustimmen.

Die Unterkante des Schaufensters darf nicht tiefer liegen als die Oberkante des Sockels.



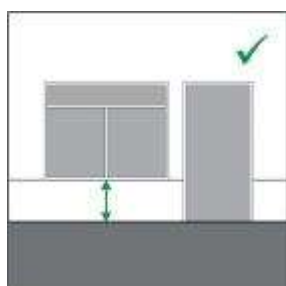


Abbildung 38:  
Schaufensterunterkante auf  
Höhe der Sockeloberkante

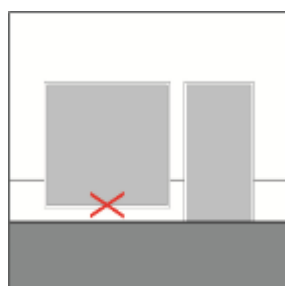


Abbildung 39:  
Schaufensterunterkante  
unterhalb der Sockeloberkante  
(X = Negativbeispiel)

#### 4.0 Dach

Dächer verleihen dem Haus seine Charakteristik, die Dachlandschaft prägt eine Stadt. Ein Dach hat sich in die gewachsene Dachlandschaft einzufügen. Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachgliederung (Größe und Lage der Dachaufbauten, Größe der Dachflächen) bestimmen das Erscheinungsbild eines Daches und somit das des gesamten Gebäudes. Auch die Farbe ist von besonderer Bedeutung für das Gesamtbild.

Dächer sind oft typisch für ein bestimmtes Gebiet oder einen gewissen Landschaftsraum. Die Ausbildung einer stadtbildprägenden und homogenen Dachlandschaft ist ein wichtiges städtebauliches Ziel. Durch weitgehende Gestaltungsfreiheit innerhalb der vorgegebenen Grundprinzipien entsteht eine lebendige Vielfalt, die entlang der einzelnen Straßenzüge erkennbar und erlebbar ist.

#### § 9 DACH



### Dachformen und - Dachneigung

Im historischen Stadtkern sind Satteldächer mit 40-50° Neigung die am häufigsten vorkommende Dachform. Krüppelwalm-, Walm- oder Mansarddächer sind ebenfalls als historische Dachformen anzutreffen. Je nach Straßenzug dominieren trauf- oder giebelständige Gebäude.

Die vorhandene Dachform sollte bei Um- und Ausbau beibehalten, Dächer von Neubauten sollen dem Bestand der Umgebung entsprechend angepasst werden. Flachdächer an Hauptgebäuden sollen vermieden werden.

Grundsätzlich können auch moderne Dachformen zugelassen werden, wenn diese sich einfügen und mit dem Denkmaltamt abgestimmt sind.

Historische Gebäude sind:



Abbildung 40: Beispiel 1



Abbildung 41: Beispiel 2



Abbildung 42: Beispiel 3



Abbildung 43: Beispiel 4

### 1. Dachformen

Die vorhandene Dachform ist bei Um- und Ausbau beizubehalten, Dächer von Neubauten sind dem Bestand der Umgebung entsprechend anzupassen bzw. auszuführen.

Folgende Dachformen sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen zu wählen, wenn es sich um straßenseitig gelegene Hauptgebäude handelt: Krüppelwalmdächer, Mansarddächer, Satteldächer, Walmdächer.

Flachdächer sind auf Hauptgebäuden nicht zulässig (Ausnahmen können sein, untergeordnete Anbauten).

### 2. Dachneigung

Dächer sind in ihrer Neigung dem Bestand der Umgebung entsprechend auszuführen. Die vorherrschende Dachneigung liegt zw. 40 und 52 Grad.

Zur Erhaltung der Dachlandschaft sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° auszuführen.

Mansarddächer müssen im unteren Bereich mit einer Dachneigung von mindestens 75° ausgeführt werden.

Bei abweichenden Dachformen hat die Dachneigung mindestens 40° zu betragen.



### Dacheindeckung

Bei den historischen Gebäuden in Wolfstein wurden nichtglänzende, kleinteilige rote bis rotbraune Dachziegel oder Biberschwanz, zumeist aus Ton verwendet. Das Material und die Farbe der Dachdeckung sollten bei Gebäuden und Bauteilen ähnlicher Größenordnung und Zweckbestimmung dem Material und der Farbe der ortsüblichen Bebauung angepasst werden.



Abbildung 44: Positives Beispiel: Biberschwanzeindeckung

### Dachaufbauten

Die historischen Gebäude weisen in der Regel eine überwiegend geschlossene Dachfläche auf. Mit der Nutzung der Dachgeschosse gewinnt die Frage der Belichtung eine Bedeutung. Historisch belegt und ortstypisch erfüllen stehende Dachgauben diesen Zweck. Der Aufbau von Gauben ist zu befürworten, so sind auch Schleppgauben zulässig.

Anordnung und Größe der Gauben ist auf die Fassadengliederung abzustimmen. Es sollte verhindert werden, dass der Eindruck eines Vollgeschosses entsteht, daher sollte die Gesamtbreite der Gauben 1/2 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Gaubenbacken (seitliche Verkleidung) sind in Naturschiefer mit Brettern oder Verputz auszuführen. Die geplanten Schleppgauben dürfen nicht breiter als 1,15 m Fertigmaß ausgeführt werden. Die Fenster der Gauben sind deutlich schmaler als die Fenster des darunter liegenden Obergeschosses auszuführen.

### 3. Dacheindeckung

Das Material und die Farbe der Dach-Eindeckung ist bei Gebäuden und Bauteilen ähnlicher Größenordnung und Zweckbestimmung dem Material und der Farbe der ortsüblichen Bebauung anzupassen.

Zu verwenden sind naturgebrannte Ziegel, rote bis rotbraune, unglasierte Biberschwanzeindeckung, nicht meliert und engobiert. Ziegelform: Biberschwanz, Doppelmuldenfalz.

Für abweichende Dachformen vom Hauptdach und untergeordnete Dächer von Erkern oder kleinen Vorbauten können Kupferblechdeckungen ausgeführt werden. Als Gaubeneindeckung ist auch Schiefer, Zink und Kupferblech möglich.

### 4. Dachaufbauten

An einem Gebäude sind jeweils nur Gauben gleicher Art zu verwenden.

Zulässig sind Satteldachgauben, Walmdachgauben, Pultdachgauben, Schleppgauben und kleine Dreiecksgauben.

Ihre Lage ist auf die Fassadengliederung des darunterliegenden Geschosses abzustimmen.

First- und Trauflinien dürfen durch Gauben nicht aufgelöst werden; Gauben haben von der Trauflinie min 50 cm Abstand zu halten.

Die Summe der Dachgauben in der Breite darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.



Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

Als Kompromiss zwischen modernem Wohnen und historischem Stadtbild können Dachflächenfenster nur dort eingebaut werden, wo sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Gleiches gilt für Dacheinschnitte in Form von Dachterrassen oder Loggien.

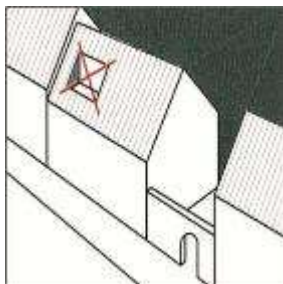


Abbildung 45: Keine Dacheinschnitte auf der Straßenseite (X = Negativbeispiel)

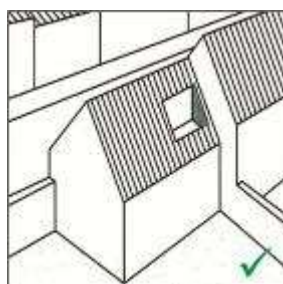


Abbildung 46: Dacheinschnitt im rückwärtigen Bereich

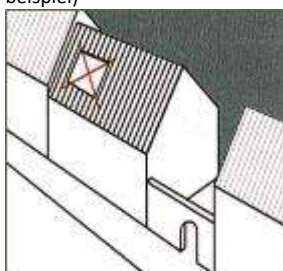


Abbildung 47: Keine Dachfenster auf der Straßenseite (X = Negativbeispiel)

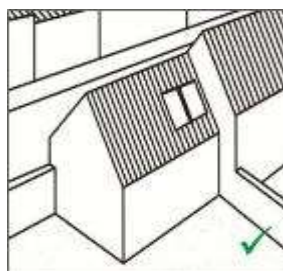


Abbildung 48: Dachfenster im rückwärtigen Bereich

Gauben unterschiedlicher Breite sollen auf der gleichen Höhe sitzen.  
 Die Fassadenbreite von Zwerchgiebeln darf 1/3 der Gebäudebreite nicht über überschreiten.  
 Die vorhandenen Zwerchgiebel der historischen Bebauung sind unbedingt zu erhalten.  
 Aufschieblinge, die vorhanden sind, sind zu erhalten.

5. Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind nicht zulässig. Auf der von der Straße abgewandten Dachseite sind sie zulässig. Der Abstand zum Ortsgang hat mind. 1,0m zu betragen. Der Dacheinschnitt ist auf 1/3 zu der Dachlänge zu begrenzen.

6. Dachflächenfenster

Dachflächenfenster die historisch begründet sind, dürfen daher auch in der historischen Form eingebaut werden. Im Rückwärtigen Bereich können diese grundsätzlich eingebaut werden.



Technisch notwendige Aufbauten

Technisch notwendige Aufbauten wie z.B. Antennen oder Satellitenschüsseln, aber auch Sonnenkollektoren sind keine historischen Bauelemente und sollen deshalb nur auf der von der Straße abgewandten Dachseite verwendet werden. Sie sollen so gestaltet werden, dass sie in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes eingebunden und farblich angepasst sind. Technische Aufbauten sollen bei mehreren Wohnungen pro Gebäude als Gemeinschaftsanlagen ausgeführt werden.

Um dem Klimaschutz gerecht zu werden, können Sonnenkollektoren grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Es ist jedoch darauf zu achten, dass diese die Dachlandschaft nicht stören. Vorwiegend sollen diese an der Straßenabgewandten Seite eingebaut werden.

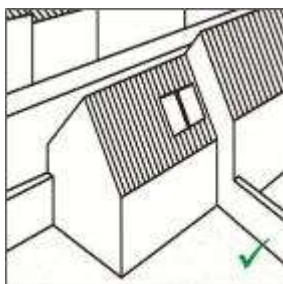


Abbildung 49: Kollektoren/technische Aufbauten im rückwärtigen Bereich

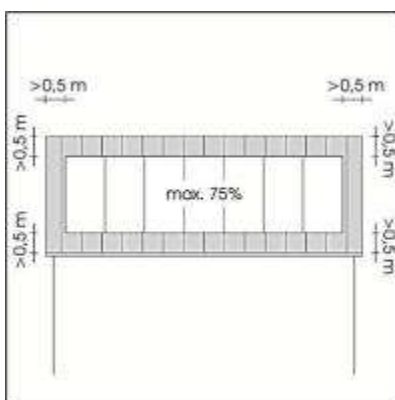


Abbildung 50: Maximale Größe und Position von Kollektoren

7. Antennen/Satellitenschüsseln

Antennen/Satellitenschüsseln dürfen vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sein.

Pro Gebäude ist nur eine Anlage erlaubt, bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung sind Gemeinschaftssatellitenempfangsanlagen anzubringen.

8. Kollektoren/technische Aufbauten

Technisch notwendige Aufbauten dürfen nur auf der von der Straße abgewandten Dachseite verwendet werden. Sie sind so zu gestalten, dass sie in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes eingebunden sind. Sonnenkollektoren sind insoweit nicht generell zugelassen (zugelassen nur in nicht einsehbaren Bereichen oder wenn sie sich untergeordnet der Dachfläche anpassen und einen nicht glänzenden Rahmen haben).



## 5.0 Materialien

Die Energieeinsparung und der Umgang mit ökologischen Aspekten bei der Stadtentwicklung ist ein wichtiges Thema, das beachtet werden muss.

Darüber hinaus stellen die verwendeten Materialien der Außenwand eine Beziehung zwischen dem Straßenbild und dem Bauwerk her. Um ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen sollen die Materialauswahl in Art und Farbe so gewählt werden, dass sich das Gebäude in die gebaute Umgebung einfügt.

### Naturstein und Putz

Natursteinelemente dienen in Kombination mit verputzten Fassadenflächen der Gliederung und Gestaltung der Fassade. Bevorzugt sind Sockel, Gesimse, Fenster- und Türgewände in Naturstein auszuführen. Vorhandener verwendeter Naturstein ist zu erhalten und soll auch bei Neu- und Umbaumaßnahmen wieder zur Gestaltung dienen.

## § 10 MATERIALIEN

### 1. Naturstein

1.1. Werden Gewände oder Fenster- oder Türgewände ersetzt, sind diese in Naturstein (rot oder gelb) herzustellen. Als vorherrschender Naturstein gilt der helle Sandstein aus der Region. In Fällen, wo der rote Sandstein verwendet wurde, ist dieser auszuführen.

### 2. Putz

2.1. Putzkörnungen sind bis max. 2 mm auszuführen. Als Putz sind Kalkzementputze zu verwenden: z.B. Altdeutscher Kellenschlag, Besenstippputz, Besenstrich, Besenwurf.

2.2. Spritz-, Kratz- und sonstige Strukturputze sind nicht erlaubt.

2.3. Keramikplatten und -verkleidungen sind nicht erlaubt.





### Holz

Holz findet sich außer an einigen alten historischen Fachwerkbauten auch an einigen anderen historischen Gebäuden an verschiedensten Stellen: Holztore, -türen, -fenster, -klappläden und -verschalungen als Traufe oder Ortgang-Gesimse, sowohl unbehandelt als auch dunkel gebeizt oder erdfarben sowie weiß gestrichen. Diese Teile sind handwerklich konstruktiv ausgeführt und oft mit dekorativen Ornamenten versehen.

### Ziegelsteine / Natursteine

Ziegelsteine oder Klinker sind neben Putzfassaden vor allem bei Gründerzeitlichen Fassaden gestaltbestimmend. Im Zusammenspiel mit Natursteinelementen oder durch unterschiedlichen Farbnuancierungen bei den Ziegeln werden die Fassaden gegliedert oder ornamentiert.

### Eisen / Stahl

Bauelemente aus Eisen oder Stahl aus früheren Epochen sollten erhalten bleiben, da sie den Stil dieser Bauepoche wiedergeben.

Bei Neubaumaßnahmen kann man Eisen oder Stahl ebenso gut integrieren wie z.B. vor 100 Jahren, dennoch sollte auf eine neuzeitliche Vorschrift geachtet werden.

### Ortsuntypische Materialien

Ortsuntypische Materialien sollen bei der äußeren Gestaltung vermieden werden, insbesondere das Einebnen der Fassade durch anbringen von ortsunüblichen Verkleidungen.

### 3. Holz

- 3.1. Fachwerkfassaden sind grundsätzlich zu verputzen. Vorhandenes Fachwerk, das als Schmuckfachwerk ausgeführt ist, ist hiervon ausgenommen.
- 3.2. Neues Fachwerk kann nur in Ausnahmefällen verwendet werden, es hat sich konstruktiv ins Gebäude einzufügen und muss der landschaftstypischen Fachwerkbauweise entsprechen.
- 3.3. Aufgesetztes Fachwerk ist unzulässig.

### 4. Ziegelsteine/Natursteine

- 4.1. Stadtbildprägende Ziegelstein- oder Natursteinfassaden sind zu erhalten und zu modernisieren.

### 5. Eisen / Stahl

- 5.1. Bauelemente aus Eisen oder Stahl aus früheren Epochen sind zu erhalten.
- 5.2. Bei Neubaumaßnahmen können Bauelemente aus Eisen oder Stahl integriert werden – müssen aber in ihrer Ausführung als neu erkennbar sein. Sie dürfen nicht glänzend sein jedoch matt oder Pulveranthrazit beschichtet.

### 6. Ortsuntypische Materialien

- Ortsuntypische Materialien sind bei der äußeren Gestaltung unzulässig:
- 6.1. ortsuntypischer Naturstein sowie polierter oder geschliffener Kunststein;
  - 6.2. glänzende keramische Platten und Fliesen;



Glasbausteine sollen nicht nur wegen des hohen Wärmeverlustes an den Oberflächen, sondern auch aus gestalterischen Gründen vermieden werden.

Kunststoff-, Zementfaser- und Teerpappenverkleidungen der Fassade sind generell zu vermeiden.

6.3. glänzende Leichtmetallelemente für Türen, Tore und Fenster;

6.4. Glasbausteine;

6.5. Kunststoff-, Zementfaser- und Teerpappenverkleidungen der Fassade.



## 6.0 Farben im Stadtbild

In Bezug auf die Farbgestaltung gilt wie auch bei der baulichen Ausgestaltung die Forderung „Einfügung des Einzelgebäudes in die gesamtstädttebauliche Situation“. Die Farbgebung eines einzelnen Hauses kann nur aus der Umgebung heraus entschieden werden.

Grelle und reine Farbtöne, die ein Haus aus dem Häuserverband lösen, sollen vermieden werden. Ein solches Haus kann eine gut erhaltene Häuserzeile mehr beeinträchtigen als ein formal schwach gestaltetes anderes Einzelhaus.



Abbildung 51: Beispiel für eine harmonische Farbtonauswahl



Abbildung 52: Beispiel für eine unharmonische Farbgestaltung

Als Beispiel sei die Farbtabelle des Mittelrheintales angeführt –Leitfaden Farbkultur, Hessen, Rheinland-Pfalz.

## § 11 FARBE

1. Die Farbgebung ist aus der Umgebung heraus zu entscheiden. Als Farbgruppe sind Naturfarben, entwickelt aus der Gruppe der Erdfarben, zu verwenden.
2. Grelle und reine Farbtöne, die ein Haus aus dem Häuserverband lösen, sind unzulässig.
3. Architektonische Fassadengliederungen müssen in aufeinander abgestimmten Farbtönen in Erscheinung treten. Sie dürfen die vorhandenen Fassadengliederungen nicht überdecken oder verändern.



## 7.0 Hof und Straße

### Pflasterung

Der Pflasterbelag gibt Straßen und Plätzen Struktur und Gliederung. Auch im privaten Bereich können durch regionaltypische Materialien reizvolle Freibereiche geschaffen werden. Wichtig für das Stadtbild sind Hof- und Freiflächen, die an den öffentlichen Bereich angrenzen und von diesem einsehbar sind.

Einfriedungen im historischen Stadtkern sind in der Regel Naturstein- oder Putzmauern, teilweise in Verbindung mit guss- oder schmiedeeisernen Zäunen und Türen. Auch senkrecht strukturierte Holzzäune finden Anwendung. Im Vorgartenbereich ist die Gestaltung der Einfriedungen der zugehörigen baulichen Anlage anzupassen.

Historische Außentreppen sind zu erhalten. Wenn dies nicht möglich ist, sollen neue Treppenanlagen in massiver Bauweise, vorzugsweise in Sandstein oder natursteinähnlichen Betonwerksteinen ausgeführt werden. Freitragende Treppenstufen, z.B. aus Stahl sind im Einzelfall nach Abstimmung zulässig, wenn sie sich ins historische Umfeld einpassen.

## § 12 HOF UND STRASSE

1. Befestigung Zugänge und Hofanlagen
  - 1.1. Grundstückszufahrten/-zugänge und Hofflächen dürfen zur Straße hin nicht asphaltiert oder betoniert werden. Sie sind mit Naturstein- oder Betonpflaster, welches farblich den Natursteinen anzupassen ist, zu gestalten.
2. Mauern und Einfriedungen
  - 2.1. Einfriedungen sind zum Straßenraum hin mit Materialien in Naturstein, verputztem Mauerwerk oder Eisen- und/oder Holzzäune mit stehender Stabgliederung auszuführen. Nicht zulässig sind mit Kunststoff hergestellte Einfriedungen sowie die Verwendung von Stacheldraht. Die Höhe wird festgesetzt mit 0,50 m bis 1,20 m bei Einfriedungen mit Mauerwerk und Stabzäunen in Kombination und min. 1,75 m bei Einfriedungen/Torhaus mit einem Stabzaun aus geschmiedetem Stahl und Einfriedungen gemauert und verputzt in einer Höhe bis 2,50 Metern.
  - 2.2. Abfallbehälter sowie Container jeglicher Art und Größe sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune, o.ä.) so abzuschirmen, dass sie von der Straßenseite aus nicht sichtbar sind.
3. Außentreppen
  - 3.1. Historische Außentreppen aus Sandstein sind zu erhalten.
  - 3.2. Neue Treppenanlagen sind in massiver Bauweise in Sandstein oder natursteinähnlichen Materialien auszuführen.



Abbildung 53: Beispiel für eine Sandstein Außentreppe

Außengastronomie als Sondernutzung des öffentlichen Raumes dient zur Belebung des Stadtkerns. Sie sollte den öffentlichen Straßenraum interessanter und attraktiver machen und zum Verweilen einladen. Allerdings darf dabei die Gebrauchsfähigkeit des Umfeldes nicht beeinträchtigt werden, die Nutzung sollte sich in das Gesamtbild einfügen. Daher sind auch für die Außengastronomie Regeln notwendig.

Besonders Art und Umfang der Außenbestuhlung, Art und Größe möglichen Sonnenschutzes und zusätzliche gestalterische Maßnahmen wie Pflanzkübel, Abgrenzungen o.ä. sind zu regulieren.

Ziel sollte ein möglichst aufeinander abgestimmtes, hochwertiges Erscheinungsbild der Außenmöblierung nicht nur innerhalb eines Betriebes, sondern im Straßenbild des gesamten Stadtkerns sein.

Die Außengastronomie ist Teil des öffentlichen Raumes und Gäste sind Teil des geschäftigen Treibens im Stadtkern. Eine Abgrenzung der Außenbereiche durch Sichtschutz sollte vermieden werden. Notwendige Abtrennungen sollten möglichst transparent gehalten werden.



Abbildung 54: hochwertige Materialien sollen bei der Bestuhlung verwendet werden



Abbildung 55: Plastikmöbel, knallige Farben, Werbung auf Sonnenschirmen sollen vermieden werden

#### 4. Außengastronomie

- 4.1. Im Außenbereich sind hochwertige dem Baustil angepasste Materialien auszuführen.
- 4.2. Abtrennungen von gastronomisch genutzten Außenbereichen im öffentlichen Raum sind nur zulässig, wenn sie dem Baustil des Gebäudes angepasst sind.



## 8.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen haben die Aufgabe Passanten auf Geschäfte, Gaststätten oder sonstige Einrichtungen aufmerksam zu machen. In den letzten Jahrzehnten wurden diese Werbeanlagen (Werbetafeln, Lichtreklamen, Aufsteller) immer größer und auffälliger. Mittlerweile gehen die einzelnen Werbebotschaften immer häufiger in der Masse unter, erreichen also das genaue Gegenteil ihrer eigentlichen Aufgabe.

Darüber hinaus steht die Gestaltung der Werbeanlagen besonders im historischen Stadtkern oft im Widerspruch zum Erscheinungsbild der historischen Gebäude, auf die vorhandene Gebäudegliederung wird keine Rücksicht genommen. Werbetafeln oder auch massive Vordächer ziehen sich über die gesamte Fassadenlänge und trennen somit optisch die Erdgeschosszone von den darüber liegenden Geschossen.

Auch wenn sich in der jüngeren Vergangenheit ein Trend zu eher filigranem und zurückhaltendem Design abzeichnet, müssen dennoch einige Grundsätze beachtet werden, damit Werbeanlagen und Gesamtfassade miteinander harmonisieren.

Vorhandene große Werbeanlagen sollten nach und nach zurückgebaut und durch farblich zurückhaltend gestaltete Schriftzüge an der Fassade, hinterleuchtete Hohlschrifttafeln, massive nicht durchscheinende dunkle Einzelbuchstaben (von der Wand abgesetzt, eigenbeleuchtet, hinterleuchtet oder angestrahlt) oder bemalte Blechtafeln ersetzt werden.

### Negative Beispiele:



## § 13 WERBEANLAGEN

### 1. Werbeanlagen

- 1.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie können Werbung für andere Hersteller oder auch Zulieferer enthalten (gemischte Werbeanlagen), wenn diese einheitlich gestaltet sind und die Zusätze nicht störend sind.
- 1.2. Werbeanlagen, Automaten, Sonnenschutzdächer und Vordächer sind so zu errichten, dass sie Erker, Gesimse, Fachwerksteile, Pfeiler oder Schmuckelemente nicht verdecken und so zu gestalten und anzuordnen, dass sie nach Farbe, Form, Gliederung, Maßstab und dem Werkstoff das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind, aber auch das Erscheinungsbild der sie umgebenden Bebauung und das Straßenbild nicht negativ beeinflussen.
- 1.3. Eine grelle, aufdringliche Farbgebung, als auch die Anbringung in schräger Form sind nicht erlaubt.
- 1.4. Werbeanlagen sind nur in der Art von Beschriftungen als Einzelbuchstaben oder als auf die Fassade aufgebrachte flache Werbetafeln zulässig.
- 1.5. Schriftzüge als Einzelbuchstaben können angestrahlt werden. Ansonsten sind diese Schriftzüge auf flache Tafeln aufzubringen und können angestrahlt werden. Die Eigenbeleuchtung in Form von kastenförmigen selbstbeleuchteten Anlagen ist nicht zulässig.
- 1.6. Bewegte, flackernde oder umlaufende Lichanlagen sind innen und außen unzulässig.
- 1.7. Großflächenwerbungen sind im Straßenraum und an den Fassaden nicht zulässig. Ausgenommen sind Werbeanlagen für Wahlen und sonstige öffentliche Veranstaltungen, sie sind zeitlich zu begrenzen.





## Negative Beispiele:



## Positive Beispiele:



- 1.8. Werbeanlagen, die als Spannbänder, Fahnen, Attrappen oder flächige Tafeln auf Ausverkäufe etc. hinweisen, dürfen zeitlich begrenzt zugelassen werden.
- 1.9. Schaufenster, sonstige Fenster und Glastüren dürfen weder zugeklebt noch zugestrichen werden. Großflächige Verklebung oder Bemalung ist ebenso nicht erlaubt.



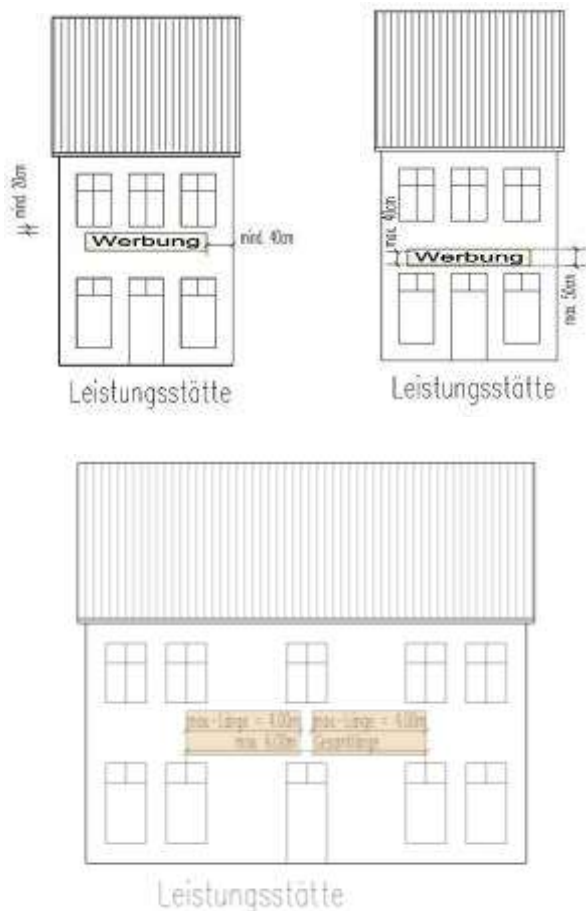
Flachwerbung

Werbeflächen sind nach dieser Satzung in dem Satzungsgebiet zum Schutz der Straßen und Plätze räumlich begrenzt.

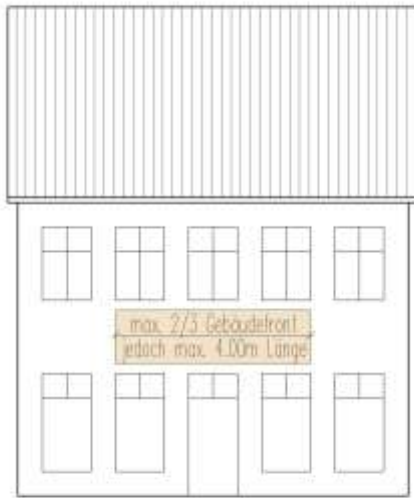
Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die an der Stätte der Leistung werben. Gemischte Anlagen müssen so abgestimmt sein, dass keine Störung von ihnen ausgeht – ein Anteil bis max. 33 % Fremdwerbung ist zulässig.

Werbeanlagen dürfen Fassaden nicht verdecken oder optisch zerschneiden.

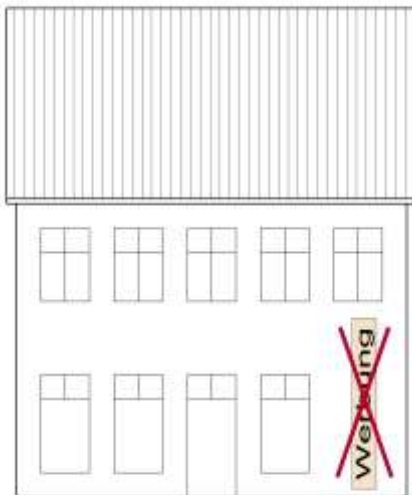
Kombinationen von Auslegern und Tafeln oder Schriftzügen auf der Fassade können bei einheitlicher und zurückhaltender Gestaltung erlaubt werden.



2. Flachtransparente, waagrechte Werbeanlagen, Werbeanlagen an Fassaden Und Flachwerbungen sind parallel zur Fassade anzubringen.
  - 2.2. Als Material ist Stein, nicht glänzendes Metall oder auf den Putz aufgetragene Schrift zu verwenden.
  - 2.3. Flachwerbeanlagen sind generell nur oberhalb der Fenster des Erdgeschosses und unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses anzubringen mit einem Abstand von mind. 0,20 m unterhalb der Fensterbrüstung.
  - 2.4. Zusammengesetzte Werbeanlagen oder Kombinationen von Werbeanlagen sind der Gliederung der Fassade anzupassen und in seitlichem Abstand (§ 13 Nr. 2.6) anzubringen.
  - 2.5. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf 2/3 der Länge der Gebäudefront nicht überschreiten, jedoch max. 6 m betragen. Die höchstzulässige Breite von einzelnen Werbeanlagen darf dabei max. 4 m betragen.
  - 2.6. Von der seitlichen Gebäudekante ist ein Abstand von 0,40 m einzuhalten, benachbarte Gebäude dürfen optisch nicht zusammengefasst werden.
  - 2.7. Die Höhe der Werbeanlage darf 0,40 m nicht überschreiten, die Höhe der Schriftzeichen wird auf 0,30 m begrenzt.
  - 2.8. Unzulässig sind: senkrechte Werbeanlagen, bandartige Leuchtwerbekasten und Leuchtwerbekapitel, Werbeanlagen mit Blinklichtern, wechselndem oder bewegtem Licht oder laufende Schriftbänder, Innen wie Außen.



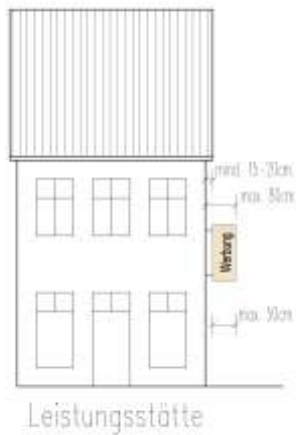
Leistungsstätte



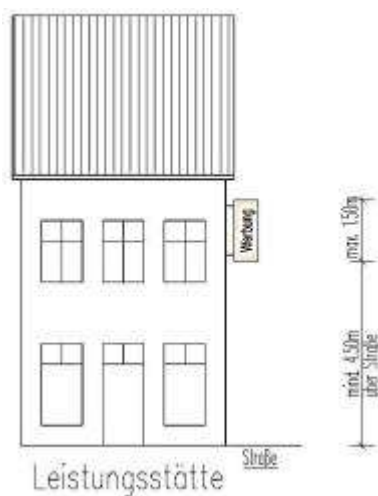
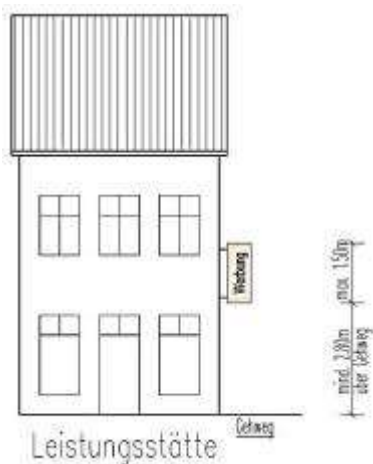
Leistungsstätte

(X = Negativbeispiel)





Von der seitlichen Gebäudekante sollten 0,15-0,20 m als Abstand eingehalten werden.



3. Ausleger, senkrechte Werbeanlagen, auskragende Werbeanlagen
  - 3.1. Ausleger sind senkrecht zur Fassade anzubringen.
  - 3.2. Material: Metall oder schmiedeeiserne Ausleger, alternativ Flachtransparente, die angestrahlt werden.
  - 3.3. Ausleger dürfen einschließlich ihrer Befestigung nicht weiter als 0,80 m auskragen, wobei die Werbeanlage max. 0,50 m breit sein darf. Ihre Gesamthöhe darf nicht mehr als 1,50 m betragen und ihre Oberkante bis maximal an die Oberkante der Fenster des ersten Obergeschosses reichen.
  - 3.4. Von der seitlichen Gebäudekante ist 0,15-0,20 m als Abstand einzuhalten.
  - 3.5. Aus Sicherheitsgründen muss sich die Unterkante des Auslegers mind. 2,80 m über dem Gehweg befinden. Fehlt ein Gehweg oder Straßenmöblierung, so ist die Höhe nach den Verkehrsvorschriften anzunehmen, jedoch sind mind. 4,50 m über Straßenniveau freizuhalten.
  - 3.6. Das Anstrahlen von Auslegern darf nur mit weißem Licht erfolgen.
  - 3.7. Unzulässig sind: flächige Leuchtkästen und Leuchtwerbebuchstaben, Werbeanlagen mit Blinklichtern, mit wechselndem oder bewegtem Licht, laufende Schriftbänder Werbetafeln oder animierte Werbung.



#### Werbeständer, Werbefahnen und Werbetafeln

Als Werbetafeln, Werbeständer und Werbefahnen gelten alle auf dem Boden stehenden, selbsttragenden und mobilen Konstruktionen (Klappschilder, Hinweisschilder, Menütafeln, etc.) die der Produktwerbung dienen.

4. Werbeständer, Werbefahnen, Werbung an Schaufenstern und Markisen
  - 4.1. Es ist nur eine Werbetafel oder ein Werbeständer pro Betriebsstätte zulässig.
  - 4.2. Werbefahnen oder andere Werbeelemente (z.B. Kaltluftdisplays, Luftfiguren, Bogenfahnen, etc.) sind nicht zulässig.
  - 4.3. Werbeanlagen an Schaufenstern sind nur zulässig als Bemalung oder Beklebung in Art von filigranen, waagrechten Schriftzügen oder Emblemen. Die Gesamtgröße darf max. 10 % der Glasfläche des jeweiligen Schaufensterns einnehmen.
  - 4.4. Ankündigungen von sog. Tagesware sind nur bis zu einer Größe von 20 % der Glasfläche der jeweiligen Fenster zulässig. Unzulässig sind Reklamebänder oder Folien, die einen Rahmen um das Schaufenster ziehen sowie hinter dem Schaufenster angebrachte Leuchtreklamen mit wechselndem oder bewegtem Licht.



Die Anbringung von Automaten ist in historischen Stadtbereichen als untypisch zu bezeichnen. Sie stören das gesamte Erscheinungsbild und verändern nachteilig das Stadtbild.

#### 5. Automaten

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

#### 6. Unterhaltung von Werbeanlagen

6.1. Werbeanlagen und Automaten sind ständig in ordentlichem Zustand zu halten. Kommt der Inhaber der Werbeanlage dieser Verpflichtung nicht nach, kann die Beseitigung der Werbeanlagen und Automaten verlangt werden.



#### Ausnahmen und Befreiungen

Da eine Satzung nicht jede Besonderheit regeln kann, besteht in Ausnahmefällen die Möglichkeit, auf gesonderten Antrag von den Bestimmungen abzuweichen.

#### Ordnungswidrigkeiten

Da die Bestimmung der Satzung als „Ortsrecht“ für den Geltungsbereich gelten, werden Verstöße gegen den Inhalt als Ordnungswidrigkeit gewertet und entsprechend sanktioniert.

#### Bestandteile der Satzung

Bei der Anwendung der Gestaltungssatzung sind alle Bestandteile, also auch der beschreibende Teil der Gestaltungsfibel zu beachten.

### III. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

#### § 14 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen richtet sich nach den Bestimmungen des § 69 der Landesbauordnung.

#### § 15 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN UND ANWENDUNGEN VON ZWANGSMITTELN

1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Geboten oder Verboten dieser Satzung zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können gemäß § 89 LBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. § 89 der Landesbauordnung und die Bestimmungen des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) finden entsprechend Anwendung.
2. Für die Durchsetzung eventueller Rückbau- oder Änderungsverpflichtungen gelten die Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, für die Anwendung der Zwangsmittel die Bestimmungen des Landesverwaltungsvollstreckungsgesetzes (LVwVG) vom 8.7.1957 (GVBl. S 101) in der derzeit gültigen Fassung.

#### § 16 BESTANDTEILE DIESER SATZUNG

Neben dem Lageplan gemäß § 1 Ziffer 2 dieser Satzung sind auch die textlichen und graphischen Ausführungserläuterungen der Gestaltungsfibel Bestandteil dieser Satzung.





## § 17 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollte eine Bestimmung dieser Satzung unwirksam sein oder werden, nichtig sein oder nichtig werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen/nichtigen Bestimmung werden die Parteien eine solche Bestimmung treffen, die dem mit der unwirksamen/nichtigen Bestimmung beabsichtigten Zweck am nächsten kommt. Dies gilt auch für die Ausfüllung eventueller Vertragslücken.

## Inkrafttreten

Der Stadtrat der Stadt Wolfstein hat über den Inhalt der Satzung zu beschließen. Sie ist bekannt zu machen, damit sie in Kraft tritt.

Die Vorgängersatzung vom 05.06.1991 tritt damit außer Kraft.

## § 18 INKRAFTTRETEN

**Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 143 Abs. 1 Satz 1 BauGB).**

Gleichzeitig tritt die bisher gültige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Wolfstein in der Fassung vom 05.06.1991 außer Kraft.

Ausgefertigt: Wolfstein den 01.02.2023

  
Herwart Dilly  
Stadtbürgermeister





Anhang:

Abgrenzungsplan Gestaltungssatzung

