



Stadt Otterberg

Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzung



INHALT

Warum eine Gestaltungs- und eine Erhaltungssatzung für die Otterberger Altstadt?	04
--	----

Gestaltungssatzung

§ 1 Geltungsbereich	07	§ 7 Anforderungen an Technische An- und Aufbauten	33
§ 2 Ziel und Zweck	09	§ 7.1 Solaranlagen	33
§ 3 Genehmigungspflicht	10	§ 7.2 Sonstige technische An- und Aufbauten	34
§ 4 Allgemeine Anforderungen	11	§ 7.3 Anforderungen an Antennenanlagen	34
§ 5 Anforderungen an Fassaden	12	§ 8 Anforderungen an Werbeanlagen	36
§ 5.1 Fassadengliederung	12	§ 8.1 Anforderungen an Werbeanlagen	36
§ 5.2 Fassadenfarbe	14	§ 8.2 Anforderungen an Automaten	38
§ 5.3 Fachwerk	15	§ 9 Anforderungen an Einfriedungen	39
§ 5.4 Balkone und Loggien	16	§ 10 Garagen, Kfz-Stellplätze, Lagerplätze, private Hofanlagen	41
§ 5.5 Wärmedämmung	17	§ 11 Reduzierung der im § 8 LBauO vorgeschriebenen Masse (Abstandsflächen)	42
§ 5.6 Fenster	18	§ 12 Ausnahmen und Abweichungen	43
§ 5.7 Türe und Tore	20	§ 13 Anforderungen an die Genehmigungsunterlagen	44
§ 5.8 Gewände	21	§ 14 Ordnungswidrigkeiten	45
§ 5.9 Schaufenster	22	§ 15 Inkrafttreten	46
§ 5.10 Klappläden, Rollläden, Jalousien	24		
§ 5.11 Vordächer und Markisen	25		
§ 5.12 Materialien	26		
§ 5.13 Fassadenbegrünung	27		
§ 6 Anforderungen an Dächer	28		
§ 6.1 Dachformen	28		
§ 6.2 Dacheindeckung	29		
§ 6.3 Dachaufbauten, Dachfenster	31		

Erhaltungssatzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	48	§ 4 Zuständigkeiten, Verfahren	49
§2 Erhaltungsgründe, sachlicher Geltungsbereich	48	§ 5 Ordnungswidrigkeiten	50
§ 3 Genehmigungstatbestände	49	§6 Inkrafttreten	50

ANHANG

Denkmäler im Geltungsbereich	51
------------------------------	----

Geltungsbereich der Gestaltungssatzung und der Erhaltungssatzung der Stadt Otterberg



Luftbild der Altstadt Otterberg (Quelle www.lvermgeo.rlp.de)
mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs (rote Strichlinie) der Gestaltungs- und der Erhaltungssatzung

Warum eine Gestaltungssatzung und eine Erhaltungssatzung für die Otterberger Altstadt ?

Gestaltungssatzung

Mittels einer Gestaltungssatzung werden die Gestaltung von Gebäuden (zum Beispiel Dachform, Fassadengliederung, Materialien), Grundstücken (zum Beispiel Einfriedigungen, Begrünung) und Werbeanlagen geregelt. Die Gestaltungssatzung gibt den gestalterischen Rahmen vor, in den sich sowohl alle Neubauten als auch alle von außen sichtbaren bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden einfügen haben. Im Unterschied zur Erhaltungssatzung macht die Gestaltungssatzung präzise Vorgaben für die Gestaltung baulicher Anlagen, die im Interesse eines harmonischen städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes liegen. Die Festsetzungen werden auf der Basis einer Gestaltanalyse der historischen Baustruktur formuliert.

In der Gestaltungssatzung kann nicht geregelt werden, dass Gebäude im Geltungsbereich zu erhalten sind, da dies kein Regelungsgegenstand ist und hierzu die Rechtsgrundlage fehlt. (Die Gestaltungssatzung wird auf Grundlage des § 88 LBauO erstellt).

Erhaltungssatzung

Die Erhaltung von Gebäuden kann jedoch auf der Basis einer Erhaltungssatzung geregelt werden (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Diese schreibt keine genauen Gestaltungsregeln vor, sondern enthält Rahmensetzende Vorgaben. Sie werden abgeleitet aus den stadtbildprägenden Gestaltstrukturen. Ziele sind die Sicherung der historischen städtebaulichen Werte, der Baustrukturen und Raumstrukturen sowie die Erhaltung von Straßenfluchten, räumlichen Platzbegrenzungen und Einzelgebäuden.

Zur Sicherung der historischen Bau- und Raumstruktur sowie der von der Stadt gelenkten baulichen Veränderungen und Entwicklungen in der historischen Altstadt ist sowohl der Erlass einer Gestaltungssatzung als auch der einer Erhaltungssatzung sinnvoll.

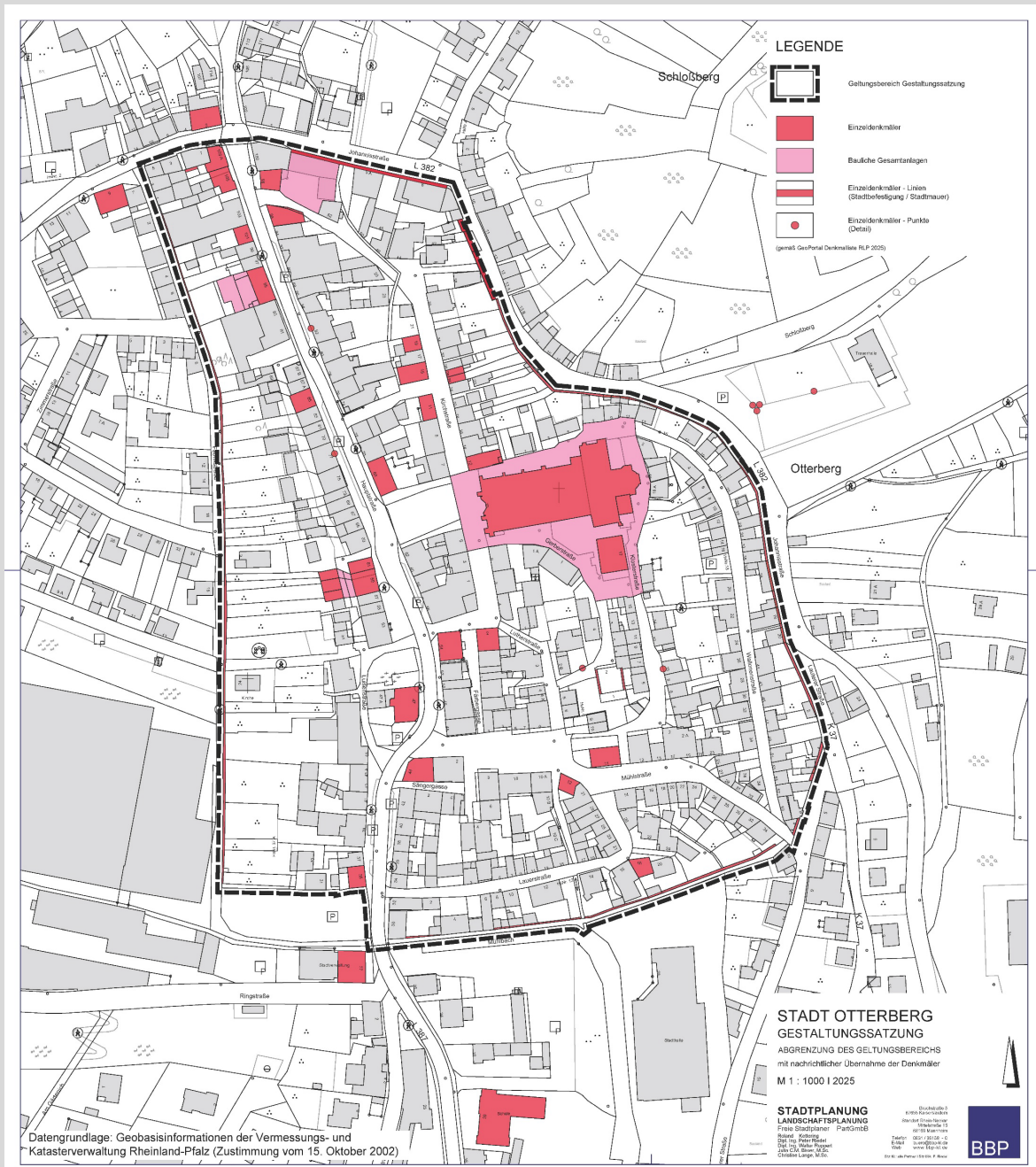
Es gilt die Unverwechselbarkeit der historischen Altstadt Otterbergs zu bewahren und die bisherige Sanierungstätigkeit der Stadt und deren engagierten Bürger nicht zu schädigen.

GESTALTUNGSSATZUNG

Satzung der Stadt Otterberg über die Art der Gestaltung und Instandhaltung der Bebauung im historischen Stadtkern von Otterberg

Der Stadtrat hat aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 in der derzeit gültigen Fassung sowie nach Anhörung der Unteren Denkmalschutzbehörde folgende Satzung beschlossen.

Gestaltungssatzung der Stadt Otterberg Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs



Anlage zum Satzungstext: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung Otterberg.
Eine Auflistung der Denkmäler befindet sich im Anhang.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese Satzung gilt für den historisch gewachsenen Kernbereich der Stadt Otterberg und umfasst im Wesentlichen die Bebauung der folgenden Straßenzüge: Hauptstraße 30 bis 105a, Johannisstraße 1-6 und 19-20, Kirchstraße, Wallonenstraße, Klosterstraße, Gerberstraße, Mühlstraße, Lauterer Straße 2-8 sowie den östlichen Bereich der Fabrikstraße. Die genaue Begrenzung des Gebietes ist in dem als Anlage zum Satzungstext beigefügten Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. (Siehe Abbildung nächste Seite)
- (2) Bezüglich der anzuwendenden Festsetzungen ist der räumliche Geltungsbereich in zwei Intensitätsstufen gegliedert. Neben dem Gesamtgeltungsbereich, in welchem alle Festsetzungen dieser Satzung anzuwenden sind, können in den in § 12 Absatz 4 benannten Bereichen Ausnahmen und Abweichungen zugelassen werden.
- (3) Sachlicher Geltungsbereich
Die Ortssatzung gilt für alle bestehenden oder geplanten baulichen Anlagen, für alle Werbeanlagen und Automaten sowie für alle öffentlich wirksamen Freiflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Festsetzungen und Regelungen in Bebauungsplänen haben Vorrang vor den Regelungen dieser Satzung.

Begründung zu § 1

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den historischen Stadtkern Otterbergs, der für das städtebauliche Erscheinungsbild prägend ist. Die hohe Denkmaldichte und die umlaufende Stadtmauer sind im Landkreis Kaiserslautern einzigartig. An die historisch bedeutende Abteikirche schließt sich eine mit vielen Fachwerkgebäuden und verputzten Sandsteingebäuden bestückte kleinteilige Struktur an, die noch heute den Charakter einer mittelalterlichen Stadt vermittelt. Ergänzt werden die Gebäudeensembles durch Gründerzeitgebäude mit profilierten Sandsteinelementen. Die Altstadt wird in weiten Teilen durch die höher gelegene historische Stadtmauer umringt, von welcher der Betrachter einen weiten Blick über den zu schützenden Altstadtbereich und die umliegenden Stadtteile hat. Dieser Blick über die ruhige Dachlandschaft ist besonders schützenswert.

Für folgende Bereiche, deren Erscheinungsbilder weniger Einfluss und Wirkung auf das zu schützende historische Ortsbild haben, ist der Intensitätsgrad einzelner Festsetzungen weniger restriktiv.

Fassaden- oder Gebäudeteile, die aus Sicht eines Passanten **nicht** vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind oder Fassaden- oder Gebäudeteile, die nur von folgenden Straßen und öffentlichen Räumen aus sichtbar sind: Johannisstraße, Lauterer Straße, Fabrikstraße, Hauptstraßenast (der parallel zu L387 verläuft). In diesen Bereichen können zur Stärkung der Innenentwicklung, die Anpassung an energetische Entwicklungen und die Belange der Stadtökologie erleichtert und Ausnahmen und Abweichungen gemäß §12 dieser Satzung zugelassen werden.

§ 2 Ziel und Zweck

Diese Satzung dient der Bewahrung des charakteristischen Erscheinungsbilds und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, insbesondere dem Schutz von kulturell, historisch und städtebaulich bedeutsamen Bauten, Straßen und Plätzen.

Begründung zu § 2

Mit den Festsetzungen der Gestaltungssatzung soll das in der Begründung zu §1 dargestellte charakteristische Erscheinungsbild, bewahrt und in Bereichen mit städtebaulichen Mängeln und /oder Gestaltungsmängeln wieder hergestellt werden.

Hierzu gehört, neben dem Schutz der historischen Bausubstanz und der ortsgerechten Gestaltung der öffentlichen Räume, die stil- und maßstabsgerechte Einbindung von Um- und Neubauten in die gewachsene historische Struktur.

Unter historischer Bausubstanz im Sinne dieser Satzung sind alle Gebäude zu verstehen, die vor Beginn des zweiten Weltkriegs errichtet wurden.



§ 3 Genehmigungspflicht

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung müssen alle nach außen wirksamen Maßnahmen und Veränderungen an Gebäuden und Freiflächen der Stadt schriftlich angezeigt werden.
- (2) Alle Baumaßnahmen nach §62 LBauO, die eindeutig den Vorgaben der Satzung entsprechen, können durch die Stadtbürgermeisterin bzw. den Stadtbürgermeister in Absprache mit der Verbandsge-meindeverwaltung genehmigt werden. Unklare Fälle bedürfen der Zustimmung der Stadt. Bei allen baugenehmigungspflichtigen Vorhaben erteilt die Kreisverwaltung, nach der Zustimmung der Stadt, die Satzungsgenehmigung.
- (3) Über Ausnahmen im Rahmen der Satzung entscheidet die Stadt.
- (4) Für Kulturdenkmäler und Gebäude in deren Umgebung sind die Regelungen des rheinland-pfälzischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Der Antrag auf Erteilung einer Genehmigung ist schriftlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Kaiserslautern einzureichen (s.a. §13a DSchG).

Begründung zu § 3

Jede von außen erkennbare Maßnahme an Gebäuden oder Freiflächen wirkt sich auf deren Umgebung aus und beeinflusst so das zu schützende Erscheinungsbild im Geltungsbereich. Dies gilt z.B. für Maßnahmen an Fassaden und Dächern sowie für alle Werbeanlagen, Automaten und technische An- und Aufbauten wie Solaranlagen und Kamine. Deshalb müssen Eigentümer alle nach außen wirksamen baulichen oder gestalterischen Veränderungen schriftlich bei der Stadt anzeigen und deren Zustimmung beantragen.

Im Rahmen des Zustimmungsverfahrens wird geprüft, ob Art und Weise der jeweiligen Maßnahme mit den Zielen der Gestaltungssatzung übereinstimmen. Denkmäler unterliegen darüber hinaus den besonderen Bestimmungen des Denkmalschutzes. Auch die Umgebung ist Teil des Denkmals, soweit sie für dessen Bestand, das Erscheinungsbild oder die städtebauliche Umgebung von Bedeutung ist.

Gemäß §13 DSchG RP sind Veränderungen an einem Kulturdenkmal und in dessen Umgebung genehmigungspflichtig.

Anmerkung :

Im Anhang der Satzungen sind unter Hinweis auf § 10 DSchG RP „*Denkmalliste*“ die im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung liegenden Kulturdenkmäler nachrichtlich aufgeführt.

§ 4 Allgemeine Anforderungen

- (1) Alle baulichen Anlagen, Baumaßnahmen, Werbeanlagen, Automaten und Ausstattungselemente müssen sich nach den Maßgaben dieser Satzung so in den Charakter des historischen Stadtkerns einfügen, dass die positiv wirkenden Eigenarten des Stadtbildes oder dessen beabsichtigte Gestaltung nicht in negativer Weise verändert, verunstaltet oder gestört werden.
- (2) Positiv wirkende Eigenarten sind die Elemente, die gemeinsam das unverkennbare Stadtbild der Stadt Otterberg bilden.

Hierzu gehören insbesondere

- die typische historisch gewachsene Stellung der Gebäude zueinander und zum öffentlichen Raum
- der Umriss der Gebäude, deren Maßverhältnisse und die Massen- und Größenverhältnisse zwischen benachbarten Gebäuden
- die Fassadengestaltung, deren Gliederung und Farbgebung, sowie die Verteilung der Fensteröffnungen und die Materialwahl
- die Geschlossenheit des Straßenbildes und der Dachlandschaft
- Größe, Anzahl, Positionierung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung von Werbeanlagen.

Begründung zu § 4

Ein maßgebliches Ziel der Gestaltungssatzung ist der Schutz des städtebaulichen und stadthistorischen Gesamteindrucks.

Dieser entsteht aus dem „Zusammenspiel“ einer Vielzahl prägender städtebaulicher Einzelelemente. Wird der Charakter eines Einzelelementes geändert, wirkt sich dies unmittelbar auf den Charakter des „Zusammenspiels“ und somit auf den Gesamteindruck aus.

Deshalb muss bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen in besonderem Maße darauf geachtet werden, dass dieses sensible Gleichgewicht nicht negativ gestört wird.

In den folgenden Festsetzungen werden die maßgeblichen Elemente detailliert aufgeführt und dargestellt, wie sie im Sinne der Gestaltungssatzung zu behandeln sind.



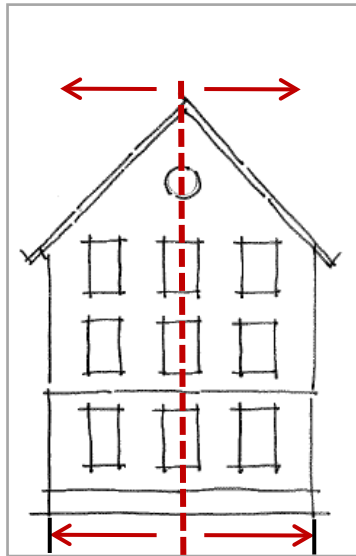
§ 5 Anforderungen an Fassaden

§ 5.1 Fassadengliederung

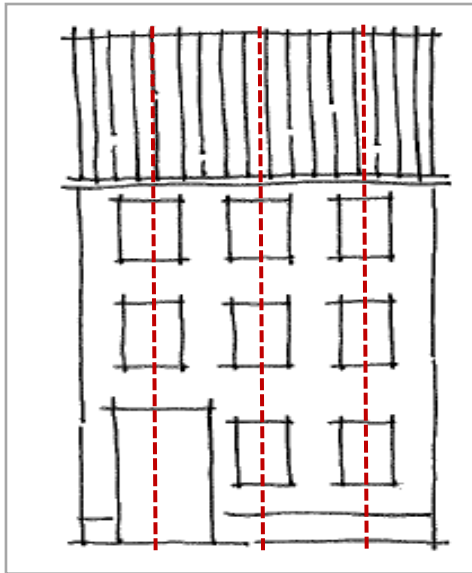
- (1) Die Fenster eines Gebäudes müssen in waagrechter Folge auf einer Höhe liegen und müssen pro Geschoss die gleiche Größe haben. Ausnahmsweise können zugelassen werden: unterschiedliche Fenstergrößen auf einer Geschossebene, wenn sie funktional begründet sind, den sonstigen Vorgaben der Fassadengestaltung entsprechen und das historische Ortsbild nicht verunstalten und dessen beabsichtigte Gestaltung nicht stören.
- (2) Bei traufständigen Gebäuden müssen die Fenster in vertikaler Folge axial übereinander stehen.
- (3) Bei giebelständigen Gebäuden muss die Fassadengliederung in vertikaler Folge symmetrisch angelegt sein, wobei die Senkrechte durch den Firstpunkt die Mittelachse markiert.
- (4) Tore und Türen sind bezüglich Lage und Form auf den Rhythmus der Fassadengliederung abzustimmen.
- (5) Durch Neu- oder Umbauten entstehende oder veränderte Fassadengliederungen müssen sich an die positiv wirkenden Eigenarten des historischen Stadtkerns anpassen und sich in die Umgebung einfügen.
- (6) Ausnahmen von den Absätzen (1) bis (5) können zugelassen werden bei der Anlage von Schaufenstern, bei Erkern, vorstehenden Zwerchhäusern und historisch bedingten Eigenarten sowie bei Gebäuden mit öffentlich bedeutsamen Funktionen, soweit sie den sonstigen Festsetzungen dieser Satzung entsprechen.

Begründung zu § 5.1

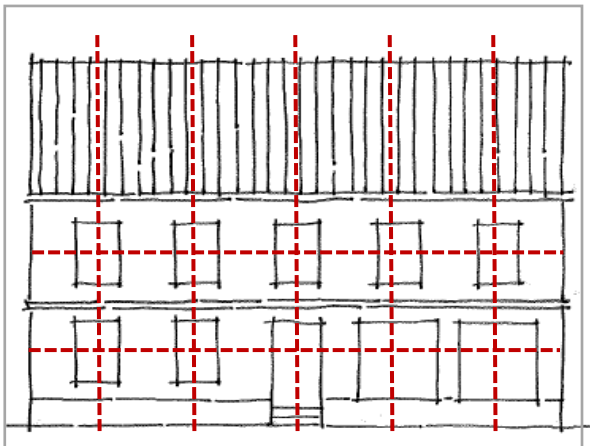
- Eine Fassade wird entscheidend geprägt durch das Wechselspiel von Wandflächen und Öffnungen. Die Summe der Fassadengliederungen prägt wiederum entscheidend das Stadtbild.
- Traditionell überwiegen in der Altstadt Otterbergs die Lochfassaden, mit einem deutlich überwiegenden Wandanteil.
- Tor und Türöffnungen charakterisieren eine Fassade durch ihre Größe und Form in besonderem Maße.
- Klar strukturierte Fassaden, bei denen die Fensteröffnungen überwiegend gleich groß sind und in waagrechter und senkrechter Achse übereinander stehen, geben dem Gebäude ein harmonisches Erscheinungsbild. Ausnahmsweise zulässige Fenstergrößen müssen ein stehendes Format haben und sich in die Fassadengliederung einfügen.
- Bei giebelständigen Gebäuden wird die Lage der Fenster des Giebeldreiecks symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels bezogen.
- Historische Klappläden unterstützen die waagrechte Ausrichtung der Fassadengliederungen.
- Historisch bedingte Eigenarten, wie Erker, vorstehende Zwerchhäuser, Gesimse etc. sind Fassadenelemente, die dem Einzelgebäude einen individuellen Charakter geben, ohne störend zu wirken.
- Neu- und Umbauten von / an Gebäuden, die öffentlich bedeutsamen Funktionen dienen (z.B. für Kultur, Bildung und Verwaltung), können von einzelnen Festsetzungen ausnahmsweise befreit werden, wenn die Ausnahme begründet ist und sie das Ortsbild nicht stört oder die Ziele der Gestaltungssatzung nicht gefährdet. Gleiches gilt für Gebäude, bzw. Fassaden- und Gebäudeteile, die vom historischen Raum aus für den Fußgänger weniger einsehbar sind und die §12 Absatz 4 dieser Satzung zugeordnet werden können.



Typische vertikale Fassadengliederung bei giebelständigen Gebäuden



Typische vertikale Fassadengliederung bei traufständigen Gebäuden



Typische senkrechte und horizontale Anordnung der Fensteröffnungen



§ 5 Anforderungen an Fassaden

§ 5.2 Fassadenfarbe

- (1) Fassadenfarben müssen sich in ihrer Farbgebung und Intensität an die Farbgebung und Wirkung des historischen Stadtbildes allgemein und des umgebenden Straßenbilds im Besonderen anpassen.
- (2) Farbanstriche müssen dezent, hell, gedeckt, matt und naturnah sein. Die Verwendung von grellen und von glänzenden Farben ist unzulässig.
- (3) Fassadendetails und Fassadenelemente wie Sockel, Tür- und Fenstergewände etc. sind von der Farbe der Wandflächen abzusetzen und harmonisch auf die Hauptfassadenfarbe abzustimmen.
- (4) Die farbliche Gestaltung der Fassade ist mit der Stadt abzustimmen.
- (5) Vor dem Anstrich von Gebäuden oder Gebäudeteilen kann durch die Stadt das Anlegen eines Farbmusters auf einer Probefläche des entsprechenden Gebäudes gefordert werden.



Positivbeispiele: ortsbildangepasste, harmonisch aufeinander abgestimmte Farbanstriche mit farblich abgesetzten Fassadenelementen.

Begründung zu § 5.2

Der Begriff „harmonisch“ bedeutet hier: „ein ausgewogenes Ganzes zu bilden“.

Die Gesamterscheinung des Stadtbildes wird maßgeblich durch Farbigkeit beeinflusst. Eine harmonische Abstimmung der Fassadenfarben untereinander unterstützt ein harmonische und ausgewogene Gesamterscheinung des Ortsbildes.

Über die historischen Architekturepochen hinweg wurden Fassadenflächen in hellen nicht intensiven Farben gehalten und Fassadenteile farblich davon abgesetzt.

Eine farblich angepasste Akzentuierung von Fassadenelementen, wie Sockel, Tür- und Fenstergewänden etc., gibt auch heute noch dem Einzelgebäude einen typischen Charakter und belebt auf ansprechende Art das Gesamtbild.

Durch die eingeschränkte Rohstoffpalette war deren Vielfalt jedoch begrenzt, wodurch automatisch ein harmonisches und ausgewogenes Gesamtbild entstand. Um auch heute einen ausgewogenen Gesamteindruck zu sichern bzw. zu schaffen, müssen Farbanstriche dezent, hell, gedeckt, matt und naturnah sein. Naturnahe Farben sind im Sinne dieser Satzung Pastelltöne aus der Gruppe der Erdfarben, deren Farbbreite von deutlich gebrochenem Weiß bis zu warmen, wenig farbsatten Farbnuancen reichen. Wahrnehmungstechnisch wirken Erdfarben beruhigend. Sie vermitteln einen harmonischen Eindruck.



§ 5 Anforderungen an Fassaden

§ 5.3 Fachwerk

Bestehendes, sichtbares historisches Fachwerk darf nicht überdeckt werden.

Verputzte

Fachwerkfassaden, die zur Bauzeit als Sichtfachwerk errichtet wurden, können im Zuge von Maßnahmen an der Fassade wieder freigelegt werden.

Begründung zu § 5.3

Die historischen Fachwerkgebäude sind Zeitzeugen der Baugeschichte und zählen heute zu den Schmuckstücken der Otterberger Innenstadt. Sie stehen häufig unter Denkmalschutz.

Verputzte Fachwerkhäuser sollten den Eindruck von Steinhäusern vermitteln. Sichtfachwerke waren hingegen als solche geplant und deswegen aufwendiger und repräsentativer gestaltet. Solche noch vorhandene Fachwerkfassaden dürfen nicht durch Verputzen oder Verkleidung überdeckt werden.



§ 5 Anforderungen an Fassaden

§ 5.4 Balkone und Loggien

- (1) Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie die Anforderungen des § 12 Absatz 4 dieser Satzung erfüllen.
- (3) Vorhandene historische Balkone und Loggien, die zur Architektursprache der Entstehungszeit der Gebäude gehören, sind zu erhalten.

Begründung zu § 5.4

Loggien und Balkone sind für das historische Straßenbild der Otterberger Innenstadt eher untypisch. Ausnahmen stellen historische Gebäude ab dem 19. Jhh. dar, bei denen Loggien und Balkone Teil der Architektursprache und deshalb zu erhalten sind.

Heute dienen sie im besonderen Maße der Steigerung der innerstädtischen Wohnqualität, weshalb sie in weniger einsehbaren Bereichen unter der Maßgabe des § 12 Absatz 4 dieser Satzung ausnahmsweise zugelassen werden können.



§ 5 Anforderungen an Fassaden

§ 5.5 Wärmedämmung

- (1) Wärmedämmungen dürfen das Ortsbild nicht verunstalten und dessen beabsichtigte Gestaltung nicht stören.
- (2) Nachträglich angebrachte Wärmedämmungen dürfen
 - plastisch wirksame Fassadengliederungen und Schmuckelemente nicht überdecken oder in ihrer plastischen Wirkung wesentlich beeinträchtigen.
 - bestehende historische Naturstein-, Klinker- und Fachwerkfassaden nicht überdecken.
- (2) Ausnahmen von Absatz 2 können zugelassen werden, soweit die betroffenen Fassaden- oder Gebäudeteile die Anforderungen des §12 Absatz 4 dieser Satzung erfüllen und den sonstigen Festsetzungen entsprechen.

Begründung zu § 5.5

Das nachträgliche Aufbringen von Dämmmaterialien verändert das Erscheinungsbild eines Gebäudes maßgeblich und unterbricht die typischen, durchgehenden Baulinien und Gebäudefluchten, sodass der identitätsstiftende Charakter des historischen Stadtbildes und damit ein nicht zu unterschätzender sog. „weicher Standortfaktor“ gefährdet ist. Ausnahmen und Befreiungen gemäß §105 Gebäudeenergiegesetz bedürfen einer entsprechenden Erklärung der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Unteren Bauaufsichtsbehörde oder der Stadt Otterberg.

HINWEIS

Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 105 Gebäudeenergiegesetz* bedürfen einer entsprechenden Erklärung der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisverwaltung.



Negativbeispiel: bei der rechten Gebäudehälfte wurde der historisch, ortsbildprägende Charakter (mit Fenstergewänden und Umlaufbändern) durch die Fassadendämmung zerstört. Quelle stadtbildberlin.wordpress.com, heruntergeladen Juni 2024

Zitat aus dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

(Gebäudeenergiegesetz - GEG) § 105 GEG Baudenkmäler und sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz

„Soweit bei einem Baudenkmal, bei auf Grund von Vorschriften des Bundes- oder Landesrechts besonders geschützter Bausubstanz oder bei sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann von den Anforderungen dieses Gesetzes abgewichen werden.“

§ 5 Anforderungen an Fassaden

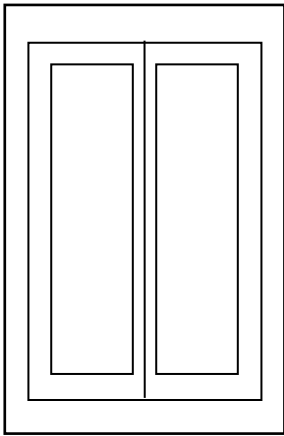
§ 5.6 Fenster

- (1) Zulässig sind nur Fensterformate in hoch-rechteckiger Form (sogenanntes stehendes Format = Höhe größer Breite).
Bestehende Fenster- bzw. Fassadenöffnungen in liegendem Format (Breite größer Höhe) sind baulich-konstruktiv (z.B. durch Pfeiler, Stütze, Säule) oder in einer optisch gleichwertigen Lösung (z.B. durch zweiflügelige Fenster oder Zwillingsfenstern mit jeweils stehenden Formaten) zu unterteilen.
- (2) Sonstige Sonderformen können zugelassen werden, bei Gebäuden mit öffentlich bedeutsamen Funktionen, soweit sie den sonstigen Festsetzungen dieser Satzung entsprechen sowie für sonstige Gebäude, wenn sie die Anforderungen des §12 Absatz 4 dieser Satzung erfüllen.
- (3) Bei Fenstern, deren Glasflächen größer als 1,20 m² sind, sind Unterteilungen der Fenster vorzunehmen, die den Proportionen und dem Baualter der Gesamtfassade entsprechen. Die Unterteilungen können dabei durch einzelne Flügel, Oberlichter (Kämpfer) oder Sprossen erfolgen.
Eine Unterteilung mit Sprossen ist der Bauzeit des betreffenden Gebäudes entsprechend vorzunehmen. Dabei sind echte glasteilende Sprossen oder optisch gleichwertige Lösungen vorzusehen (z.B. Wiener Sprossen). Sprossen zwischen den Fensterscheiben, sogenannten innenliegende Sprossen, sind nicht zulässig.
- (4) Spiegelnde, bedampfte bzw. gefärbte Fensterscheiben sind unzulässig.
- (5) Glasbausteine sind unzulässig.

Begründung zu § 5.6

Fenster bilden das wichtigste Gliederungselement einer Fassade. Die Größe, das Format, die Anzahl und die Anordnung der Öffnungen, sowie ihre Detailausbildung prägen den Charakter eines Hauses und sind Zeitzeugen der jeweiligen Bauepoche. Die historischen Fassaden in Otterberg zeigen fast ausschließlich stehende Fensterformate (d.h. die Fensterhöhe ist größer als die Fensterbreite). Die Fenstergliederungen unterscheiden sich dabei je nach Bauepoche. Die Unterteilungen der Fensterflächen unterstützten maßgeblich die Rhythmisierung der jeweiligen Fassade.

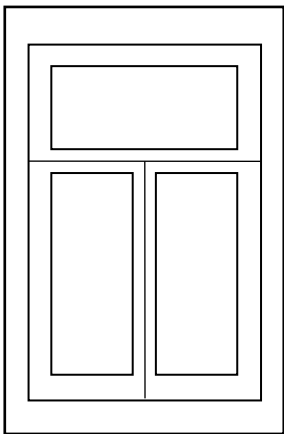




Stehendens Fensterformat



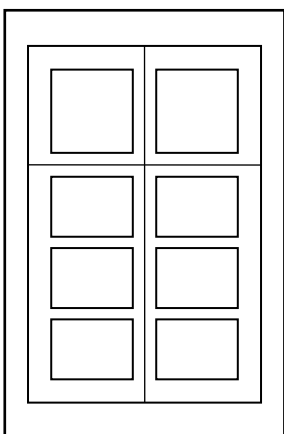
zweiflügelig



Stehendens Fensterformat ...zweiflügelig mit



Oberlicht



Stehendens Fensterformat



Sprossenfenster



§ 5 Anforderungen an Fassaden

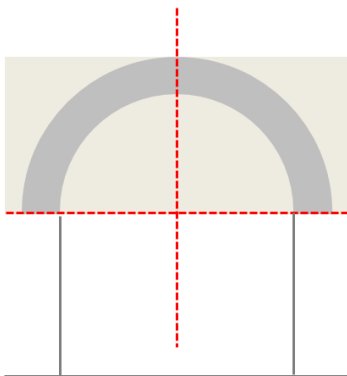
§ 5.7 Türen und Tore

- (1) Stilgerechte Türen und Tore aus der Entstehungszeit eines Bauwerkes sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- (2) Bei Um- und Neubauten sind für die Tor-, Tür- und Garagenöffnungen rechteckige Formate, die einen horizontalen Abschluss aufweisen, oder mit einem Rundbogen, Stichbogen oder Korbbogen abgeschlossen sind, zulässig. Sie sind bezüglich Maßstäblichkeit, Proportionen, Material- und Farbwahl an die Fassade und an ihre historische Umgebung anzupassen.

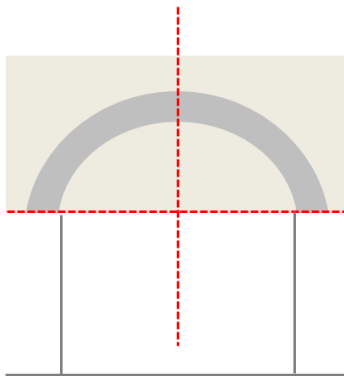
Begründung zu § 5.7

Türen und Tore der historischen Gebäude markieren nicht nur den Zugang eines Gebäudes, sondern besitzen als Schmuckelement des Hauses auch symbolische Eigenschaft als Visitenkarte. Historische Türen und Tore sind Zeitzeugen vergangener Bauepochen. Sie sind meist wohlproportioniert in die Fassadengliederung eingebunden und durch besondere Schmuckelemente charakterisiert.

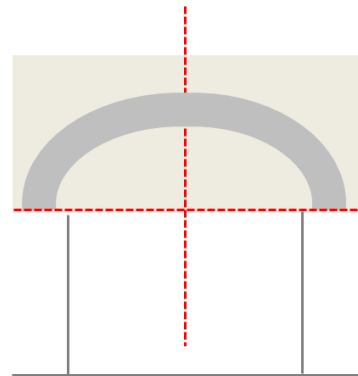
Türen und Tore von Um- und Neubauten sollten sich ihrer historischen Umgebung bezüglich Maßstäblichkeit, Proportionen, Material- und Farbwahl anpassen. Dies gilt auch für Garagentore.



Der **Rundbogen** (auch Kreisbogen): Die Bogenlinie bildet einen kompletten 180 Grad Halbkreis.



Der **Stichbogen**: Die Bogenlinie bildet keinen kompletten 180 Grad Halbkreis, sondern „nur“ ein Kreissegment.



Der **Korbbogen**: Die Bogenlinie bildet ein Kreissegment mit einem Krümmungsradius, der größer als 180 Grad und der sich im Bogenverlauf verändert.



§ 5 Anforderungen an Fassaden

§ 5.8 Gewände

- (1) An Fenstern, Türen und Toren sind Gewände in Naturstein zu errichten oder in Putz und Farbe abgesetzte Faschen (Umrahmungen) auszuführen. Die Breite der Faschen muss dem üblichen Maß der in Otterberg vorhandenen Naturstein- bzw. Holzgewände entsprechen.
- (2) Bestehende Natursteingewände von Fenster- und Türöffnungen, die durch Steinmetzarbeiten profiliert oder verziert sind, sind zu erhalten und dürfen nicht weiter als 2 cm hinter die Fassadenebene zurücktreten. Bei Umbau oder Wiedereinbau sind sie als solche funktionsgerecht zu verwenden oder durch optisch gleichwertige Alternativen zu ersetzen, soweit diese der Gestaltungssatzung entsprechen.

Begründung zu § 5.8

Die Fenster und Türen der Gebäude sind, bis auf wenige Ausnahmen, mit Gewänden versehen. Einerseits bekommen die Gebäude hierdurch einen persönlichen Charakter, andererseits entsteht so eine harmonische Vielfalt im Stadtbild, die es zu erhalten und bei Um- und Neubauten zu unterstützen gilt. Art, Maß und Farbigkeit sollen sich hierbei immer positiv in die Fassadenstruktur einfügen. Gewände dürfen durch bauliche Maßnahmen, wie Umbau oder Fassadendämmungen, nicht verdeckt werden. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob sie vorgesetzt werden müssen oder durch optisch gleichwertige Alternativen, wie zum Beispiel Sandsteinwinkel oder Betonwerksteinschalen, ersetzt werden können.



Gewände prägen den Charakter eines Gebäudes und sorgen für eine Belebung des Stadtbildes

§ 5 Anforderungen an Fassaden

§ 5.9 Schaufenster

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Lage und Größe der Schaufenster ist auf die Fassadengliederung abzustimmen.
- (2) Schaufenster sind wie Fenster nur als hochrechteckige Elemente (Höhe größer Breite) zulässig.
- (3) Einzelne gleichgroße Schaufenster können zu einer Schaufensterfront addiert werden, wobei die Aufteilung in hochrechteckige Einzelelemente in der Fassade deutlich ablesbar sein muss.
- (4) Die zwischen den einzelnen Fenstern verbleibende Stütze muss mindestens die Breite eines Fenstergewändes aufweisen und muss sich in der Tiefe von der Fensterscheibe nach außen abheben.

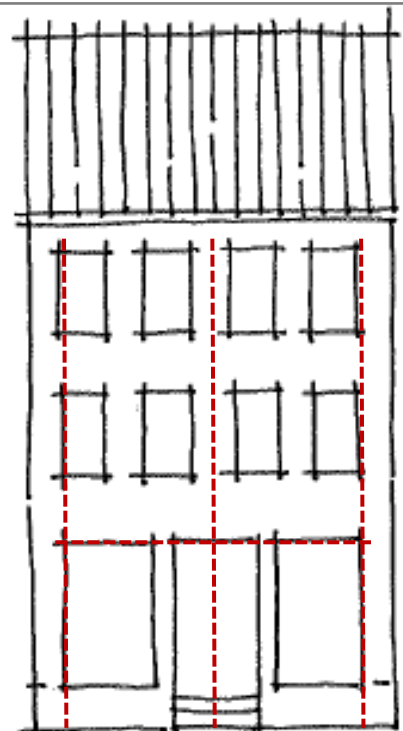
Begründung zu § 5.9

Im Geschäftsbereich einer Altstadt sind Erdgeschosssschaufenster notwendig, um die Handelsnutzung aufrecht zu erhalten.

Bei verschiedenen Gebäuden der Otterberger Altstadt wurde durch den Einbau großflächiger Schaufenster in den Erdgeschossbereich (Ladenzone) das ursprüngliche Erscheinungsbild der Gesamtfassade nachhaltig negativ verändert.

Besteht das Erdgeschoss lediglich noch aus einer ungegliederten großen Glasfläche, so geht der architektonische Bezug des Erdgeschosses zum Gesamtgebäude verloren, das Gebäude verliert seine optische Basis.

Zielsetzung muss es daher zukünftig sein, das Erdgeschoss wieder zum prägenden Bestandteil der Gesamtfassade zu machen. Durch Aufnahmen der waagrechten und senkrechten Gliederungselemente, durch Anpassungen der Proportionen und Auswahl von Material und Farbigkeit sollen Bezüge zu den Obergeschossen hergestellt werden.



Lage und Größe der Schaufenster ist auf die Fassadengliederung abzustimmen



Foto oben und Mitte: Positivbeispiele
Lage und Größe der Schaufenster sind satzungskonform auf die Fassadengliederung abgestimmt und mit ortsbildtypischen Gewänden versehen.



Fotos unten: Negativbeispiele
Schaufenster sind überdimensioniert, ohne Gliederung und mit ortsuntypischen Materialien ausgeführt.

§ 5 Anforderungen an Fassaden

§ 5.10 Klappläden, Rollläden, Jalousien

- (1) Klappläden sind nach Möglichkeit zu erhalten oder durch eine optisch gleichwertige Alternative aus Holz oder Metall zu ersetzen.
- (2) Vorbaurolläden und -jalousien (mit außen aufgesetzten Rollladen- bzw. Jalousienkästen) sind unzulässig.
- (3) Aufsatzrollläden und Jalousien, die in die Fensteröffnung integriert sind, sind zulässig. An gemäß § 6.3 zulässigen Dachflächenfenstern sind außenliegende Rollläden zulässig.
- (4) Klappläden und die von außen sichtbaren Teile der Rollläden und der Jalousien sind in ihrer Farbwahl dezent zu halten und der Fenster- sowie der Fassadengestaltung anzupassen.

Begründung zu § 5.10

Die traditionellen Holzklappläden sind, neben ihrer Funktion als Witterungsschutz, wichtige und charakterisierende Gestaltungselemente im historischen Stadtbild. Optisch gleichwertige Alternativen, wie zum Beispiel Schiebeläden aus Holz und Metall mit feingliedrigen Führungsschienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie auf die historische Umgebung nicht störend wirken.

Rollladenkästen und Jalousien sollen im Fassadenbild nicht in Erscheinung treten und, wie auch die Klappläden, farblich an die Gestaltung des Gebäudes angepasst werden.



Positivbeispiel:
Wenn Rollläden nicht vermeidbar sind, so müssen sie zumindest hinter der Fassadenfläche zurückbleiben.



Negativbeispiel:
Sichtbare Rollladenkästen sind mit historischen Fassaden nicht vereinbar.



Traditionellen Holzklappläden prägen das historische Stadtbild Otterbergs.

§ 5 Anforderungen an Fassaden

§ 5.11 Vordächer und Markisen

- (1) Vordächer und Markisen sind nur über Schaufenstern im Erdgeschoss zulässig.
- (2) Über Terrassen und Balkonen sind ausrollbare Markisen ohne vorangestellte Abstützung ausnahmsweise zulässig.
- (3) Sie dürfen Details der Fassadengliederung nicht überdecken. Die Lage und Größe der Vordächer und Markisen sind auf die Fassadengliederung abzustimmen.
- (4) Sie sind in ihrer Farbgebung auf die Fassade abzustimmen. Grelle oder dunkle Farben sind nicht zulässig.

Begründung zu § 5.11

Vordächer und Markisen waren beim Bau der historischen Gebäude nicht üblich. Entsprechend schwierig ist eine nachträgliche Montage, ohne die Fassadengliederung zu stören oder Fassadenelemente zu verdecken. Sollte eine Markise bzw. Sonnenschutzanlage dennoch unumgänglich sein, ist ihre Gestaltung dem Erscheinungsbild der Fassade anzupassen. Eine Beschriftung der Markisen muss den Vorschriften über Werbeanlagen genügen.



Positivbeispiele: schlichte, farblich zurückhaltende Vordächer und Markisen fügen sich harmonisch in die Gesamtansicht ein

§ 5 Anforderungen an Fassaden

§ 5.12 Materialien

- (1) Fassaden dürfen nur mit traditionellen, ortsüblichen Materialien wie Holz, Naturstein (Sandstein) und glattem Putz ausgebildet werden. Vorhandene Gebäude, die Fassadenteile aus Backstein aufweisen, dürfen mit diesem Material ergänzt werden.
- (2) Treppenstufen an vom öffentlichen Straßen- und Platzraum sichtbaren Hauseingängen sind in Naturwerkstein- oder Betonwerksteinen herzustellen.

Begründung zu § 5.12

Die Baumaterialien eines Gebäudes prägen entscheidend sein Erscheinungsbild. Da es früher nur eine beschränkte Auswahl an Materialien gab und aus Gründen der Kosten und der Logistik fast überwiegend natürliche, regionale Materialien verwendet wurden, entstanden unwillkürlich ausgewogene Fassadenfolgen, von denen historische Städte, wie die Stadt Otterberg, heute in ihrem Erscheinungsbild profitieren.

Dies darf nicht durch untypische und / oder unangepasste künstliche Materialien beeinträchtigt werden. Zum Beispiel dürfen Fassaden nicht mit Metall, poliertem oder geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Zementfaserplatten, Mosaik, Glas- oder Kunststoffen aller Art verkleidet werden. Strukturputze und Ornamentputze sind ebenfalls nicht traditionell und deshalb nicht zulässig. Gleiches gilt für Glasbausteine.

Bestehende ungedämmte Fassadenvorhangplatten sollten im Zuge einer Sanierung entfernt werden.

Auch bei Neubauten ist die Art (und Farbe) der zu verwendenden Baumaterialien so zu wählen, dass sich die bauliche Anlage in die nähere Umgebung einfügt.



Positivbeispiele für fachgerecht sanierte Fassaden: links Sandsteinfassade, rechts Holzfachwerk mit Putzfelder

§ 5 Anforderungen an Fassaden

§ 5.13 Fassadenbegrünung

- (1) Fassadenbegrünung ist aus stadtökologischer Sicht zu begrüßen, muss sich aber in die in §5 formulierten Grundprinzipien der Fassadengestaltung einfügen.
- (2) Die Begrünung ist bevorzugt als Teilbegrünung zu gestalten.
- (3) Zur Befestigung der Begrünung bzw. als Rankhilfen sind Materialien, Farben und Systeme zu verwenden, die möglichst unscheinbar sind, sich dem Charakter der Fassade unterordnen und diesen nicht beeinträchtigen. Ranknetze sind an Gebäuden nicht zulässig.
- (4) Pflanzbeete, Befestigungen und Pflanzen dürfen die Nutzung und die Sicherheit des öffentlichen Raums sowie der Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigen.
- (5) Pflanzscheiben und deren Begrenzung müssen sich in Farbe und Materialität dem Charakter des öffentlichen Raums anpassen.
- (6) Als Begrünung sind standortgerechte, klimaresistente und insektenfreundliche Arten von Pflanzen zu bevorzugen.
- (7) Die Pflanzen sind so zu pflegen, dass sie nicht in den öffentlichen Raum ragen und nachbarrechtliche Interessen nicht beeinträchtigen.



Begründung zu § 5.13

Fassadenbegrünung gab es seit den Anfängen der Baugeschichte. So wurden im mittelalterlichen europäischen Raum Weinreben oder auch Spalierobst an Hauswände gesetzt, um deren Wärmeabstrahlung zur besseren Fruchtreife zu nutzen, aber auch um das untere Mauerwerk trocken zu halten. Auch Rosen und Geißblatt sind für diesen Zeitraum nachweisbar. Später kamen Kletterpflanzen wie der Wilde Rankwein und die Clematis hinzu. Die Pflanzen wurden an Holz- oder Lattenspalieren oder aber auch an textilen Schnüren gezogen. Im Barock kamen kunstvoll gestaltete Rankhilfen, die sogenannte „Treillagen“, in Mode.

Aktuell erfährt die Fassadenbegrünung als Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas und der Luftqualität und zur Reduzierung von Wärmeschwankungen im Gebäude und von Schallreflexionen innerhalb und außerhalb von Gebäuden sowie als Fassadenschutz eine Renaissance.

Im Gegensatz zur Vollbegrünung wird die Fassade bei einer Teilbegrünung nur partiell begrünt, wodurch der ursprüngliche Charakter der Fassadengestaltung sichtbar bleibt und im Idealfall durch die Fassadengliederung betont wird.

Bevorzugt sind Seilsysteme und Rankgitter mit geringen Stärken und möglichst großen Abständen zu verwenden, um die Fassadengestalt möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Ranknetze sind an Fassaden nicht zulässig, da sie eine flächige Wirkung haben. Sie sind für Einfriedungen geeignet.

Bei der Auswahl der Pflanzen ist darauf zu achten, dass diese das Mauerwerk nicht zerstören. Beispielsweise verursachen selbstklimmende Haftwurzler wie Efeu häufig Schäden an Fassaden.

§ 6 Anforderungen an Dächer

§ 6.1 Dachformen

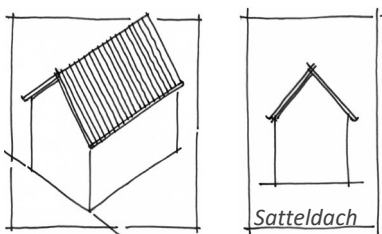
- (1) Erlaubt sind geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern und Mansarddächern.
- (2) Pultdächer sind nur erlaubt, wenn die Traufe parallel zum öffentlichen Raum verläuft.
- (3) Flachdächer sind unzulässig.
- (4) Die Dachneigung des Hauptdaches muss mindestens 38° betragen.
- (5) Die Dachneigung von Zwerchgiebeln und Sattel- oder Walmdachgauben muss mindestens 30° betragen.
- (6) Ausnahmen von Abs. 1 und Abs. 3 bis Abs. 5 können zugelassen werden für Garagen und Carports, untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sowie für Gebäude, welche die Anforderungen des §12 Absatz 4 dieser Satzung erfüllen.

Begründung zu § 6.1

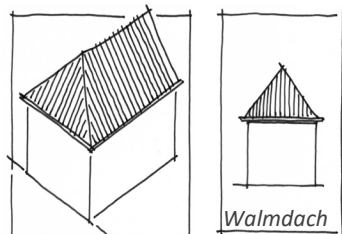
Die Vielfalt, Geschlossenheit und farbliche Gestaltung der Otterberger Dachlandschaft ist in besonderem Maße von der Stadtmauer aus erlebbar, wirkt aber auch innerhalb der Stadt entlang der Straßen, Wege und Plätze. Deshalb müssen Dachformen und Dachhöhen auf das Gesamtbild der Umgebung und vor allem aus Sicht der Stadtmauer abgestimmt werden.

Die Dachlandschaft im Satzungsbereich wird geprägt durch Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer. Vereinzelt trifft man auf Mansarddächer oder Sonderformen. Vielfach sind die Dächer bestückt mit Gauben oder Zwerchgiebeln. Flachdächer wirken in diesem Umfeld wie Fremdkörper. Pultdächer stellen einen Sonderfall dar. Verläuft ihre Traufe parallel zum öffentlichen Raum, fügen sie sich ein, da sie wie ein traufständiges Gebäude wirken. Dagegen wirkt ein giebelständiges Hauptgebäude mit Pultdach wie ein halbiertes Gebäude.

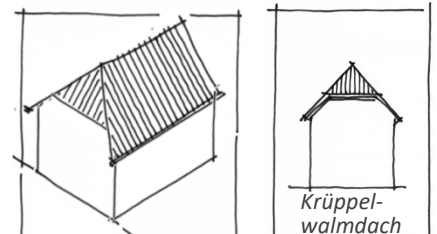
Für Garagen und Carports, untergeordnete Gebäudeteile, wie Eingangsbereiche und Terrassen, und für Nebenanlagen sowie für Gebäude, welche die Anforderungen des §12 Absatz 4 dieser Satzung erfüllen, können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie das Stadtbild nicht stören.



Satteldach



Walmdach



Krüppelwalmdach



§ 6 Anforderungen an Dächer

Begründung zu § 6.2

Bei den historischen Gebäuden Otterbergs wurden rötlich / rostbraune Tonziegel, manchmal auch in Kombination mit Naturschiefer, zur Dacheindeckung verwendet. Die mit den Jahren entstandene Patina verleiht der Dachlandschaft einen belebenden Reiz und sollten möglichst lange erhalten werden. Ortgang, First, Kehlen und Dachaufbauten unterscheiden sich auch bei historischen Gebäuden aus technischen Gründen von der Dachfläche häufig in Material und akzentuieren so die jeweilige Dachform.

Glänzende bzw. glasierte Ziegeln stechen in besonderem Maße aus der historisch „matten“ Dachlandschaft hervor und stören somit deren homogenen Gesamteindruck. Ihre Reflexion ist nicht mit der historischen Dachlandschaft und insbesondere nicht mit Einzeldenkmälern in Einklang zu bringen ist.

Gleiches gilt für Solarziegel. Jedoch sind Solarziegel bei der Abwägung zwischen klimatischen und gestalterischen Belangen als vertretbarer Kompromiss zulässig, wenn sie nicht glänzen und sie sich farblich an die historische Dachlandschaft anpassen.

Um die optische Homogenität der Dachlandschaft nicht zu beeinträchtigen, sollen bei Reparaturen Materialien benutzt werden, die sich optisch in die bestehenden Dacheindeckung harmonisch einfügen.

Begrünte Dachflächen sind nicht historisch, stellen aber einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas dar. Dennoch gilt es auch hier abzuwägen, inwieweit eine Dachbegrünung den Charakter des historischen Stadtbildes verändert und störend wirkt.

Nach dieser Satzung zulässige Dachbegrünungen müssen gepflegt werden, um nicht den negativen Eindruck einer „Brache“ entstehen zu lassen.

§ 6.2 Dacheindeckung

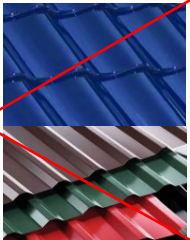
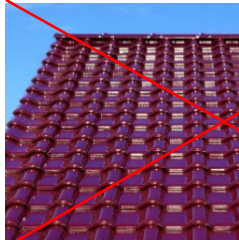
- (1) Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in gelbroten, roten, braunen bis hin zu schwarzen Tönen mit matter Oberfläche einzudecken.
- (2) Die Ortgangausführung ist mit Ortgangbrett, ohne Blechverkleidung und mit geringem Dachüberstand auszuführen. Kupfer und Zinkblech sowie Schiefer und Kunstschiefer dürfen nur ausnahmsweise ergänzend für Ortgang, First, Kehlen und Dachaufbauten benutzt werden.
- (3) Bei der Reparatur bestehender Dächer ist Material zu verwenden, das sich optisch an den Bestand anpasst.
- (4) Engobierte Dacheindeckungen, Kunststoff- oder Metallmaterialien sind zulässig, wenn sie dem Erscheinungsbild historischer Ziegeldächer gleichkommen und die in Absatz 1 genannten Kriterien erfüllen.
- (5) Solaranlagen sollten, v.a. bei Dachneueindeckungen, in die Dachflächen integriert werden. Diese dürfen nicht glänzen und müssen sich farblich an die historische Dachlandschaft anpassen.
- (6) Flachdächer sind flächig und dauerhaft zu begrünen.
- (7) Die Begrünung sonstiger Dächer kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Stadtbild nicht verunstaltet und dessen beabsichtigte Gestaltung nicht gestört wird.
- (8) Begrünte Dachflächen sind zu pflegen.



Rottöne prägen die Otterberger Dachlandschaft



Historische Dachlandschaft mit harmonischem Farbenspiel naturfarbener, rötlich-brauner Schindeln



Atypischen Materialien und Farben wirken störend.



Neu- und Umbauten mit ortsbildgerechter Dachlandschaft und Fassadengestaltung

§ 6 Anforderungen an Dächer

§ 6.3 Dachaufbauten, Dachfenster

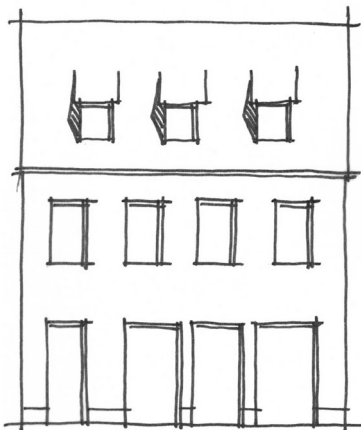
- (1) Dachaufbauten sind nur als Dachgauben- und Zwerchgiebel zulässig.
- (2) Dachgauben dürfen nicht größer sein als durch die Höhe und Breite der Fenster bedingt ist. Die Fenster müssen ein quadratisches bis stehend-rechteckiges Format aufweisen. Die Addition von zwei gleich großen Fenstern mit stehend-rechteckigem Format innerhalb einer Dachgaube ist zulässig. Die Breite der Einzelfenster in den Gauben darf die Breite der Fenster in der Fassade nicht überschreiten.
- (3) Die Lage der Dachgauben ist auf den Rhythmus der Fensterflächen in der Fassade auszurichten. Dachgauben einer Dachfläche müssen durchgehend die gleiche Größe aufweisen und durchweg auf der gleichen Höhe sitzen.
- (4) Die Summe der Dachgauben in der Breite darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- (5) Die Dachgauben sind mit Satteldächern oder abgewalmten Satteldächern zu versehen oder als Schleppgauben auszubilden. Je Dachfläche ist nur eine Dachgaubenform zulässig.
- (6) Der First der Gauben muss mindestens 0,3 m unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches liegen
- (6) Die Breite von Zwerchgiebeln darf höchstens 1/3 der Gebäudelänge des Daches betragen. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels muss mindestens 0,3 m unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches liegen.
- (7) Liegende Dachfenster (Dachflächenfenster) sind zulässig, wenn sie den folgenden Bedingungen entsprechen:
 - Dachflächenfenster müssen ein quadratisches bis stehend-rechteckiges Format aufweisen
 - Die Breite der Dachflächenfenster darf die Breite der Fenster der Hausfassade nicht überschreiten
 - Die Lage der Dachflächenfenster ist der Fassadengliederung anzupassen
 - Dachflächenfenster dürfen in der Summe die Hälfte der Traulänge nicht überschreiten
 - Pro Dachgeschoss ist nur **eine** Reihe Dachflächenfenster zulässig; Die Einzelfenster müssen dabei jeweils den gleichen Abstand zur Trauflinie aufweisen.
- (8) Dachflächenausschnitte (Dachloggien) können ausnahmsweise für Dachflächen zugelassen werden, welche die Kriterien des § 12 Abs. 4 erfüllen.

Begründung zu § 6.3

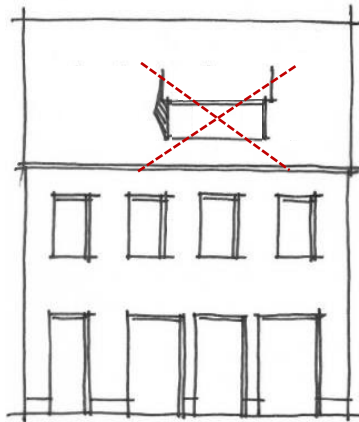
Die Belichtung und Belüftung von Dachgeschossen erfolgte bei der historischen Bauweise lediglich über Gauben mit stehenden Fenstern. Liegenden Dachflächenfenster und Dacheinschnitte kannte man nicht. Die in heutiger Zeit im Rahmen des Ausbaus von Dachgeschossen beliebten Dachflächen-einschnitte z.B. als Loggien oder Dachbalkone sind somit untypisch und wirken störend auf die Dachlandschaft der historisch geprägten Altstadt Otterbergs. Deshalb sind solche Elemente in den besonders schützenswerten Bereichen innerhalb des Stadtmauerrings nur auf von den Straßen abgewandten Seiten der Dachflächen zulässig.

Weniger prägnant und damit weniger störend wirken Dachflächenfenster, weshalb sie nach den genannten Bestimmungen zulässig sind, wenn dadurch der historische Gesamteindruck erhalten bleibt.

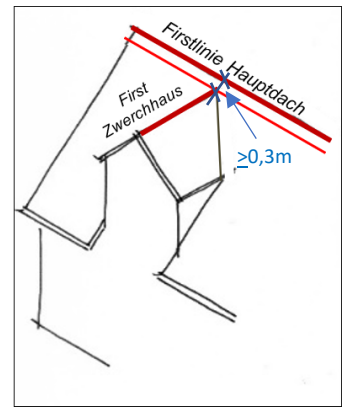
Die Anzahl, Größe und Gestaltung der historischen Dachgauben- und Zwerchgiebel wurden bei deren Errichtung sehr sorgsam auf die Fassadengliederung, die Dachform und die Proportion des jeweiligen Gebäudes abgestimmt. Diese Prinzipien gilt es auch weiterhin bei Sanierungs-, Modernisierungs- und Umnutzungsmaßnahmen an den dem Straßenraum zugewandten Seiten, zu berücksichtigen. Neubauten haben sich dementsprechend rücksichtsvoll in ihre historische Umgebung einzugliedern.



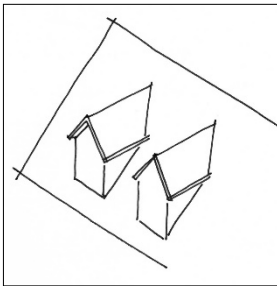
Die Lage der Gauben muss auf die Gliederung der Fassade abgestimmt werden. Sie sollen, müssen aber nicht achsial über den darunter liegenden Fensteröffnungen liegen. Eine symmetrische Anlage der Gauben hat, wie in der Skizze dargestellt, die gleiche Wirkung.



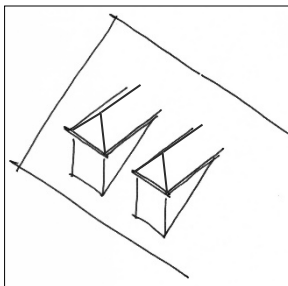
Die Breite der Fenster in den Gauben darf die Breite der Fenster in der Fassade nicht überschreiten.



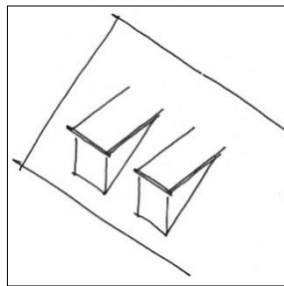
Die Firsthöhe des Zwerchgiebels muss mindestens 0,3 m unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches liegen.



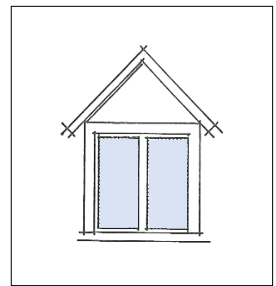
Satteldachgauben



Abgewalmte Satteldachgauben



Schleppgauben



Gaube mit Doppelfenster



Positivbeispiel: Anordnung der nachträglich aufgesetzten Gauben ist der Fassadengliederung angepasst.



Positivbeispiel: harmonische Anordnung und weitgehend bündiger Einbau von gleichgroßen Dachflächenfenstern ohne hervortretende Rollläden.

§ 7 Anforderungen an technische An- und Aufbauten

§ 7.1 Solaranlagen

- (1) Solaranlagen sind auf Dachflächen und an Fassadenflächen sowie an Fassadenteilen (wie zum Beispiel Balkone), die vom öffentlichen (Straßen-) Raum aus sichtbar sind, grundsätzlich so anzubringen, dass die einzelnen Module ein zusammenhängendes Feld ergeben. Abtreppungen und gezackte Ränder (sogenannte „Sägezahn-Lösungen“) sind unzulässig. Die Modulanordnung ist im Einzelfall mit der Stadt abzustimmen.
- (2) Solaranlagen sollten, v.a. bei Dachneueindeckungen und Fassadenneugestaltungen, in die Dachflächen bzw. Fassadenoberfläche integriert werden (Indach-Photovoltaik-Anlage). Die Verwendung von Solardachziegeln ist möglich.
- (3) Die einzelnen Module sind mit der gleichen Neigung wie das Dach anzubringen. Der Abstand zur Dachfläche darf max. 15 cm betragen. Module an Fassaden dürfen nicht aufgeständert sein. Ihre Oberfläche darf nicht glänzen und nicht reflektieren. Modulrahmen müssen dieselbe Farbe haben wie die Module. Die Farbe der Solaranlage sollte der jeweilige Dach- bzw. Fassadenfarbe angepasst werden.
- (4) Untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebengebäude, die vom öffentlichen (Straßen-) Raum aus nicht sichtbar sind, sind von den vorstehenden Regelungen in den Absätzen 1-3 ausgenommen.
- (5) Solaranlagen bedürfen grundsätzlich einer Abstimmung mit der Stadt Otterberg. Bei ihrer Errichtung sind die Anforderungen des § 4 dieser Satzung einzuhalten.

Begründung zu § 7.1

Der Begriff Solaranlagen umfasst im Sinne des § 7.1 sowohl thermische Solaranlagen als auch Photovoltaikanlagen.

Der Umwelt- und Klimaschutz ist als Staatszielbestimmung in Art. 20a des Grundgesetzes verankert. Dennoch dürfen die Belange der Baukultur dabei nicht grundsätzlich in den Hintergrund treten, wie in der VV 2244 des Mdl Rheinland-Pfalz ausdrücklich hingewiesen wird. („Richtlinie für Denkmalbehörden im Hinblick auf die Genehmigung von Solaranlagen an und auf Kulturdenkmälern nach § 13 DSchG Denkmalschutzgesetz“)

Die Errichtung von Solaranlagen an oder im Umfeld eines Denkmals bedarf zusätzlich einer denkmalenschutzrechtlichen Genehmigung. Als Umfeld sind die Bereiche zu verstehen, zu denen vom Denkmal aus Sichtbezüge bestehen.

Technischen Anlagen wirken in historischem Umfeld naturgemäß als Fremdkörper. Deshalb bedarf es für das Anbringen von Solaranlagen Regelungen, um die Anforderungen der Energiewende mit den Anforderungen des historischen Erscheinungsbilds und der ortsbildprägenden Bausubstanz zu vereinen. Insbesondere Anlagen, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind, sollen mit der Eigenart des Ortsbildes weitestgehend in Einklang gebracht werden. Dies gilt in besonderem Maße für das Umfeld der Abteikirche.

Im Einzelfall ist zu prüfen, ob sich Alternativstandorte zum Betrieb der beantragten Anlage anbieten (z.B. nachrangige Nebengebäude) oder ob nicht einsehbare Dachflächen bzw. Fassadenflächen für eine Anbringung von Solaranlagen in Betracht kommen.

Diese Grundsätze sind analog auf Fassadenfläche und Fassadenteile anzuwenden.

§ 7 Anforderungen an technische An- und Aufbauten

§ 7.2 Sonstige technische An- und Aufbauten

- (1) Sonstige technische An- und Aufbauten sind so an Gebäuden anzuordnen, dass sie von den öffentlichen Straßen- und Platzräumen aus nicht sichtbar sind.
- (2) Ist das Anbringen sonstiger technischer An- und Aufbauten aus technischen Gründen nur an Gebäudeteilen möglich, die von öffentlichen Straßen- und Platzräumen aus sichtbar sind, können sie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie
 - zurückhaltend dimensioniert sind
 - sich in die Formsprache (Form, Werkstoff und Farbe) des Gebäudes und der Fassadengliederung einfügen und nicht verunstaltend wirken
 - Gesimse, Fassadengliederungen und historische Bauteile, Zeichen und Inschriften nicht verdecken.
- (3) Außer einer Firmenkennung ist es untersagt, Flächen der An- und Aufbauten für Eigen- oder Fremdwerbung zu nutzen.

§ 7.3 Anforderungen an Antennenanlagen

- (1) Fernseh- und Rundfunkantennen sind unter der Dachhaut unterzubringen.
- (2) Ist dies nicht möglich, sind Antennen oder Parabolspiegel (Satellitenschüsseln) so anzuordnen, dass sie von den öffentlichen Straßen- und Platzräumen aus nicht sichtbar sind.
- (3) Ist dies aus empfangstechnischen Gründen nicht möglich, ist pro Gebäude nur eine Antennen-/ Parabolspiegelanlage zulässig. Parabolspiegel sind farblich an die Umgebung anzupassen, Beschriftungen oder Werbelogos sind nicht zulässig.

Begründung zu § 7.2

§ 7.2 umfasst alle technischen An- und Aufbauten, die keine Solaranlagen i.S.d. § 7.1 und keine Antennenanlagen i.S.d. § 7.3 sind. Hierzu zählen unter anderem Kaminrohre, Klima-, Lüftungsanlagen, Wärmetauscher und E-Ladestationen bzw. Wallboxen.

In Ortskernen mit Ortsbildprägender Bausubstanz sind Regelungen für die Anbringung entsprechender Technologien notwendig, um die Anforderungen der Energiewende und des technischen Fortschritts mit dem historischen Erscheinungsbild zu vereinen.

Begründung zu § 7.3

Antennen oder Parabolspiegel wirken an historischen Gebäuden grundsätzlich als störende Fremdkörper. Sind sie aus technischen Gründen nicht zu vermeiden, so sollte diese Beeinträchtigung des Ortsbilds zumindest durch Positionierung und Gestaltung weitestgehend gemindert werden.



Negativbeispiele technischer An- und Aufbauten (Photovoltaik, Solarthermie, Satellitenschüsseln und Klimaanlage) die sich in ihrer Ausformung, Anzahl und Platzierung weder in die Fassaden- oder Dachgestalt der Gebäude noch des historischen Ortsbilds einfügen.



Positivbeispiele
Einfarbige Solaranlagen in Form von
zusammenhängenden Feldern.

Abbildung / Foto rechts:
Beispiele aktuelle Entwicklung
ortsbildgerechter Solarziegeln
Quelle www.swiss-pv.com/solarziegel

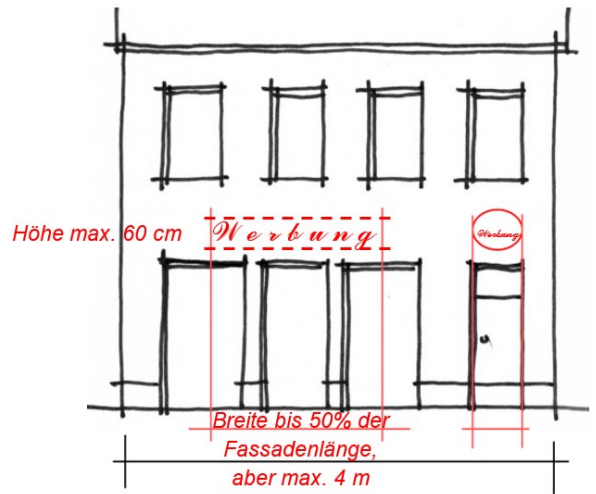


§ 8 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten

Wegen der historischen und städtebaulichen Bedeutung des Stadtkerns werden die genehmigungsfreien Werbeanlagen und Automaten aufgrund § 62 Abs. 1 Ziff. 8 a) LBauO zu Anlagen erklärt, die einer Genehmigung durch die Stadt bedürfen. Grundsätzlich dürfen sie den Charakter der historischen Innenstadt nicht beeinträchtigen und nicht aufdringlich wirken.

§ 8.1 Anforderungen an Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen dürfen nur in Form von Beschriftungen an der Hauswand oder als Ausleger angebracht werden. An Einfriedungen, Türen und Toren sind Werbeanlagen nicht gestattet.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Betrieb ist an jeder Gebäudefront je 10 Meter nur eine Werbeanlage zulässig. Eine Kombination von Beschriftung an der Wand und Ausleger ist zulässig.
- (3) Werbeanlagen sind so auszubilden, dass sie in Größe, Form, Anordnung, Werkstoff und Farbe dem Maßstab des jeweiligen Straßen- und Platzraumes, dem baulichen Charakter des historischen Stadtbildes und des Gebäudes entsprechen. Sie müssen sich Form, Größe und Farbe dem Bauwerk unterordnen.
- (4) Werbeanlagen dürfen nur bis Unterkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.
- (5) Werbeanlagen dürfen Gesimse und Gliederungen der Gebäude sowie historische Bauteile, Zeichen und Inschriften nicht verdecken.
- (6) Ihre Gesamtlänge darf 50 % der Fassadenbreite und eine Gesamtlänge von 4,00 m nicht überschreiten und ist auf die Proportionen des Hauses abzustimmen.
- (7) Beschriftungen sind in folgenden Ausführungen möglich:
 - als auf die Hauswand gemalte Schriftband in Einzelbuchstabenschrift (Schriftgröße max. 0,5 m),
 - als auf die Hauswand aufgesetzte Schrift aus Einzelbuchstaben (Schriftgröße max. 0,5 m). Die einzelnen Buchstaben dürfen hinterleuchtet sein, der Abstand zur Wand darf max. 0,08 m betragen.
 - als max. 1 m² große Tafel oder Hohlschrifttafel. Der Abstand zur Wand darf max. 0,08 m betragen.
- (8) Ausleger dürfen nicht weiter als 1,50 m in den öffentlichen Verkehrsraum ragen und sind so anzubringen, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird. Sie können auch oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Ausleger dürfen ein Maß von 0,5 m² nicht überschreiten. Ausnahmsweise können selbstleuchtende Ausleger zugelassen werden, sofern andere Rechtsvorschriften dies fordern (z.B. bei Apotheken).
- (9) Als Leuchtwerbung sind nur hinterleuchtete Einzelbuchstaben bzw. zusammenhängende Schriftzüge sowie hinterleuchtete Tafeln mit warm-weißem bzw. nicht farbigem Licht zulässig.
- (10) Nicht zulässig sind leuchtende oder in Intervallen leuchtende Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Laufschriften, Infoscreens, sowie animierte Werbungen.
- (11) Das dauerhafte Bekleben von Schaufenstern oder Fenstern mit Werbeanlagen und Schaufensterfolien ist bis zu einer Gesamtgröße von max. 10% der Fensterfläche zulässig.
- (12) Pro 5 m Fassadenlänge ist 1 Aufsteller zulässig. Befinden sich mehrere Gewerbeeinheiten in einem Gebäude sind sie aufeinander abzustimmen. Das Überspannen von Straßen mit Transparenten, Fähnchen oder dergleichen kann aufgrund einer besonderen Genehmigung ausschließlich begrenzt gestattet werden.
- (13) Werbeanlagen sind nach Aufgabe der Nutzung unaufgefordert rückzubauen.



Positivbeispiele ortsbildgerechter Werbeanlagen, die sich in Farbe, Form und Position harmonisch einfügen.



Positivbeispiele für individuelle und qualitätsvoll gestaltete Ausleger

§ 8.2 Anforderungen an Automaten

- (1) Automaten sind nur in Hauseingängen und Hofzugängen zulässig.
- (2) Automaten sind in ihrem Äußeren so zu gestalten und instand zu halten, dass sie in Form, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltend wirken.
- (3) Automaten dürfen Gesimse und Gliederungen der Gebäude sowie historische Bauteile, Zeichen und Inschriften nicht verdecken. Mehr als zwei Automaten an einem Gebäude sind unzulässig.



Positivbeispiele ortbildgerechter Automaten in Haus- und Hofeingängen



Foto: treffpunktdeutschland.de

Begründung zu § 8

In historischen Altstädten drängen sich, entsprechend der funktionalen Aufgabe dieser städtischen Kernbereiche, Läden und Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Die damit verbundene Anhäufung von Werbetafeln und Lichtreklamen steht meist im Gegensatz zum Erscheinungsbild der historischen Gebäude.

Gemäß § 52 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz ist eine störende Häufung von Werbeanlagen unzulässig.

Den Begriff „störend“ gilt es dabei auf das jeweilige Baugebiet bzw. bebaute Gebiet herunterzubrechen. Als „werbungssensible“ Bereiche sind historische Altstädte einzustufen. Hier muss in besonderem Maße sichergestellt werden, dass Art, Gestalt und Größe von Werbeanlagen die gestalterischen Werte einer Fassade und des Ortsbildes nicht mindern. Auf eine aufdringliche Farbgebung, unangepasste Größe und Materialwahl sowie eine unangemessene Häufung von Werbeträgern sollte zukünftig im Satzungsgebiet verzichtet werden.

Das dauerhafte Bekleben von Schaufenstern umfasst neben Werbeanlagen auch die Verwendung von Schaufensterfolien (bspw. Milchglasfolien oder ähnlichem), da diese nicht dem historischen Vorbild entsprechen. Ausnahmsweise können Abweichungen zur Revitalisierung der Stadt durch sensible Nutzungen getroffen werden, um damit einer Leerstandsproblematik zu begegnen.

Sensible Nutzungen sind bspw.:

- Dauerhafte Wohnnutzung in der Erdgeschosszone
- Medizinische Nutzungen oder anderweitige Heilberufe (z.B. Physiotherapie) und Massagepraxen.

Überdimensionierte, in Form und Farbe unangemessene Automaten wirken sich sowohl auf die Einzelfassade als auch auf das gesamte Stadtbild negativ aus und sind daher zu vermeiden.

§ 9 Anforderungen an Einfriedungen und Hofeinfahrten

- (1) Einfriedungen, die von öffentlichen Straßen und Plätzen aus sichtbar sind müssen sich in Form und Ausführung in das Ortsbild einfügen. Sie sind nur zulässig als Natursteinmauern, mit Naturstein verkleidete Mauern oder verputzte Mauern sowie als Betonsteinmauern, wenn sie optisch Natursteinmauern gleichen.
- (2) Mauern können mit Zäunen aus Holz oder Metall nach oben ergänzt werden. Wenn Mauerscheiben mit Zäunen kombiniert werden, muss die Mauerscheibe eine Höhe von mind. 40 cm betragen.
- (3) Bestehende Mauern mit Hofeinfahrten sind zu erhalten, bzw. bei Renovierung in gleicher Größe und Form wieder zu errichten.
- (4) Zäune sollten begrünt werden.
- (5) Bestehende historische Torbögen und Torgewände, die von öffentlichen Straßen und Plätzen aus sichtbar sind, sind in Form und Art zu erhalten.
- (6) Neuerrichtungen haben sich, soweit vom öffentlichen Raum aus sichtbar, in Material, Form und Farbe ihrer Umgebung anzupassen.

Begründung zu § 9

Aufgrund der dichten Bebauung trifft man im Satzungsgebiet nur selten auf historische Einfriedungen. Diese tragen zur Individualität des Stadtbildes bei und sind deshalb zu erhalten.

Neuerrichtungen haben sich, soweit sie vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, in Material, Form und Farbe ihrer Umgebung anzupassen.

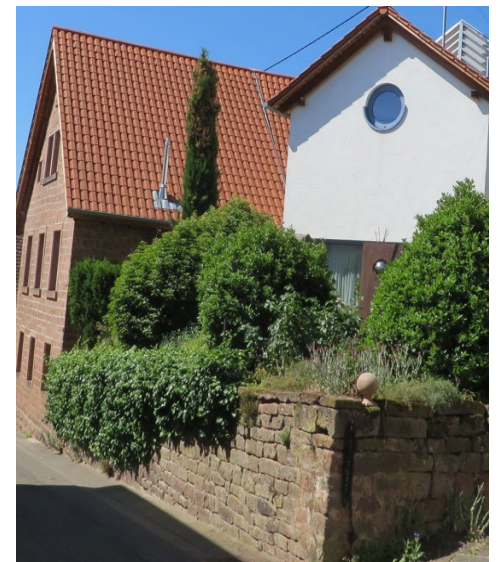
Sichtschutzelemente aus Kunststoff (z. B. bei Doppelstabmattenzäunen) sind nicht zulässig. Die Ausnahmeregelung des §12 Abs.4 dieser Satzung gilt entsprechend.



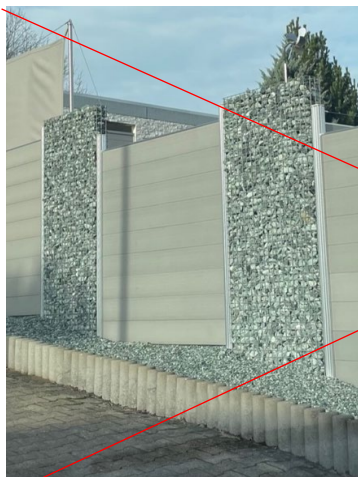
Positivbeispiel: historische Hofeinfahrt wurde in Form und Art erhalten



Positivbeispiele: ortsbildgerechte Einfriedungen



Positivbeispiele: begrünte Vorgärten beleben das Ortsbild und tragen positiv zur Verbesserung des Kleinklimas bei.



Negativeispiel: ortsbildstörende Einfriedung



Negativeispiele: ortsbildstörender und klimatisch problematischer Steingarten

§ 10 Garagen, Kfz-Stellplätze, Lagerplätze, private Hofanlagen

- (1) Garagen oder überdachte Stellplätze können nach den Vorschriften dieser Satzung errichtet oder eingebaut werden
 - wenn ihr Standort innerhalb von abgeschlossenen Höfen liegt.
 - als Einzelanlage oder als abgeschlossene Gemeinschaftsanlage, wenn sie sich dem Hauptgebäude deutlich unterordnen und sich in Maßstab, Ausformung, Gestaltung und Materialität dem historischen Charakter des Hauptgebäudes und der Umgebung harmonisch anpassen.
 - in Sockelgeschossen bestehender Gebäude, aber nur, wenn dadurch der gestalterische Zusammenhang nicht gestört wird. Ausnahmen können für unterirdische Garagen oder Stellplätze gestattet werden.
- (2) Zum Schutz des historischen Straßen- und Ortsbildes sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Lagerplätze in ihrer Anlage und Ausgestaltung mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie keine Störung für benachbarte bauliche Anlagen, das Straßenbild oder dessen beabsichtigte Gestaltung sowie Bau- und Kulturdenkmäler hervorrufen.
- (3) Natursteinoberflächen in privaten Hofanlagen sind möglichst zu erhalten. Ergänzungen und Neugestaltungen sind mit ortstypischen oder vergleichbaren Materialien zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Flächen die Kriterien des § 12 Absatz 4 erfüllen.



Positivbeispiele: Pflasterung mit ortstypischen Materialien

Begründung zu § 10

Garagen und Kfz-Stellplätze sind im historischen Stadtbild untypisch.

Im Laufe der Motorisierung wurden vereinzelt Garagen errichtet oder in Gebäuden eingebaut. Dies erfolgte jedoch stellenweise ohne Rücksicht auf die Eigenart des Stadtbildes, sodass sie nicht richtungsweisend für die Veränderung bestehender oder die Errichtung neuer Anlagen sein können.

Grundsätzlich unterliegen Garagen in Hauptgebäuden der übergeordneten Fassadengliederung. Garagen in Nebengebäuden haben sich umfassend an der Gestaltung des Hauptgebäudes zu orientieren und dieser unterzuordnen.

Die Einfriedung von Stellplätzen sind gemäß den Vorgaben des § 9 zu gestalten.

Pflasterung und Begrünung von Kfz-Stell- und Lagerplätzen tragen zu einem harmonischen Gesamtbild der historischen Innenstadt bei. Neuerrichtungen haben sich in ihrer Gestaltung ihrer Umgebung anzupassen.

Aus ökologischen Gründen ist die Versiegelung möglichst gering und maximal wasserdurchlässig zu halten.



Positivbeispiel: Pflasterung und Begrünung des Kfz-Stellplatzes tragen zu einem harmonischen Gesamtbild bei

§ 11 Reduzierung der im § 8 LBauO vorgeschriebenen Masse (Abstandsflächen)

Abstandsflächen können im Einzelfall gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 4 LBauO auch bei mehrgeschossiger Bauweise auf das Maß reduziert werden, das sich aus dem Maß der früher vorhandenen Abstandsfläche oder aus den in der Nachbarschaft üblichen Abstandsflächen ergibt.

Begründung zu § 11

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 4 LBauO können die Gemeinden zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart eines Ortsteils durch Satzung Vorschriften erlassen, über geringere oder größere Abstandsflächen als die in § 8 Abs. 6 vorgeschriebenen Maße.

Die besondere Dichte in einzelnen Teilen des Satzungsgebietes ist durch die historische Entstehungsgeschichte begründet.



Die besondere Dichte in einzelnen Teilen des Satzungsgebietes ist durch die historische Entstehungsgeschichte begründet.

§ 12 Ausnahmen und Abweichungen

- (1) Abweichungen von den Festsetzungen dieser Satzung bedürfen einer Genehmigung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde. Vor der Zulassung sind die Stadt Otterberg und die Untere Denkmalschutzbehörde zu hören. Es gilt § 69 LBauO sinngemäß.
- (2) Über Ausnahmen im Rahmen der Satzung entscheidet die Stadt Otterberg.
- (3) Durch Ausnahmen und Abweichungen dürfen der historische Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes, der Straßen- bzw. Platzbilder und das Ortskerngefüge nicht beeinträchtigt werden.
- (4) Ausnahmen und Abweichungen können nur erteilt werden, wenn
 - es sich um Fassaden- oder Gebäudeteile handelt, die aus Sicht eines Passanten nicht vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind oder es sich um Fassaden- oder Gebäudeteile handelt, die nur von folgenden Straßen und öffentlichen Räumen aus sichtbar sind: Johannisstraße, Lauterer Straße, Fabrikstraße und Hauptstraßenast, der parallel zur L387 verläuft. (Siehe auch Abgrenzungsplan) oder
 - dies aus der Architektursprache der Entstehungszeit oder der besonderen öffentlichen, kulturellen oder kirchlichen Nutzung des Gebäudes begründet werden kann.

Begründung zu § 12

- Um die Einschränkung der Eigentümer, möglicherweise entstehenden Interessenkonflikte zwischen Bewahrung der Gestalt- und Baukultur und der notwendigen Anpassungen an Klimawandel, Stadtökologie und Innenstadtbelebung auf das Notwendige zu reduzieren, können unter den jeweiligen Maßgaben Ausnahmen oder Abweichungen genehmigt werden.
- Die möglichen Ausnahmen sind jeweils im Satzungstext genannt.
- Ausnahmen und Abweichungen sind zu gewähren, wenn die Anforderungen der vorliegenden Satzung zu unbeabsichtigter Härte führen oder architektonisch und städtebaulich geeignete Einzellösungen verhindern würden, die sich im besonderen Maße in das Ortsbild von Otterberg einfügen würden.
- Ausnahmen und Abweichungen unterliegen einem besonderem Begründungserfordernis, um nachvollziehbar darzulegen, dass sie Ziel und Zweck der Gestaltungssatzung nicht gefährden bzw. das charakteristische Erscheinungsbild und die städtebauliche Eigenart des Satzungsgebiets nicht negativ beeinträchtigen oder stören.
- Gemäß § 3 dieser Satzung besteht für den Eigentümer allgemeine Anzeigepflicht eines relevanten Vorhabens und die Antragspflicht für eine Ausnahme- oder Abweichungsgenehmigung.

§ 13 Anforderungen an die Genehmigungsunterlagen

- (1) Bei allen genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 61 LBauO und allen anderen Anlagen, die in den Geltungsbereich dieser Satzung fallen, sind zur Genehmigung Unterlagen erforderlich, aus denen hervorgeht, ob das Vorhaben den Vorschriften dieser Satzung entspricht. Die Unterlagen sind bei der Stadt Otterberg einzureichen.
- (2) Insbesondere ist das Einfügen des Vorhabens in die Eigenart des Stadtbildes durch entsprechende Unterlagen (z.B. Darstellung des Bestandes und der Umgebung durch Fotos oder Fassadenansichten mit Straßenbezug) nachzuweisen.
- (3) In der Baubeschreibung müssen eindeutige Hinweise auf verwendete Materialien und Farbangaben enthalten sein. Auf Verlangen sind Muster des Außenputzes, des Anstriches und sonstiger Gestaltungsdetails vor Ausführung am Objekt anzubringen. Die betreffenden Arbeiten dürfen erst dann ausgeführt werden, wenn über deren Ausführung entschieden wurde.
- (4) Für alle Werbeanlagen sind die erforderlichen Unterlagen durch eine Fassadenzeichnung mit allen eingetragenen Werbeanlagen, also auch den vorhandenen, und durch Fotos der Fassade und der Umgebung zu ergänzen. Ebenso sind das vorgesehene Material, die Art der Ausführung und die vorgesehenen Farben darzustellen und zu beschreiben.

Begründung zu § 13

Um das harmonische Einfügen einer Maßnahme in die nähere Umgebung und die Ortstypologie Otterbergs beurteilen zu können, bedarf es aussagekräftiger Darstellungen. Dabei ist insbesondere die zeichnerische Darstellung der Maßnahme im Zusammenhang mit den Nachbargebäude notwendig.

Anhand von Farb- und Materialproben mit einer Mindestgröße von 1 m² direkt an der Fassade lässt sich die Wirkung einer Fassadenfarbe deutlich besser beurteilen, als z.B. anhand der handelsüblichen Farbfächer.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Gemäß § 89 Abs. 1 LBauO in Verbindung mit § 24 Abs. 5 Gemeindeordnung handelt ordnungswidrig, wer im Bereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig bei der Errichtung, Veränderung und bei der Pflege und Unterhaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen oder sonstigen anderer Anlagen und Einrichtungen gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt oder ohne entsprechende Genehmigung mit der Errichtung, Veränderung, Instandsetzung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen beginnt.
- (2) Gemäß § 89 Abs. 2 LBauO kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € geahndet werden. Das Bundesgesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 73), findet Anwendung.
- (3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG (Gesetz über Ordnungswidrigkeiten) ist die Kreisverwaltung Kaiserslautern als Untere Bauaufsichtsbehörde.

§15 Inkrafttreten

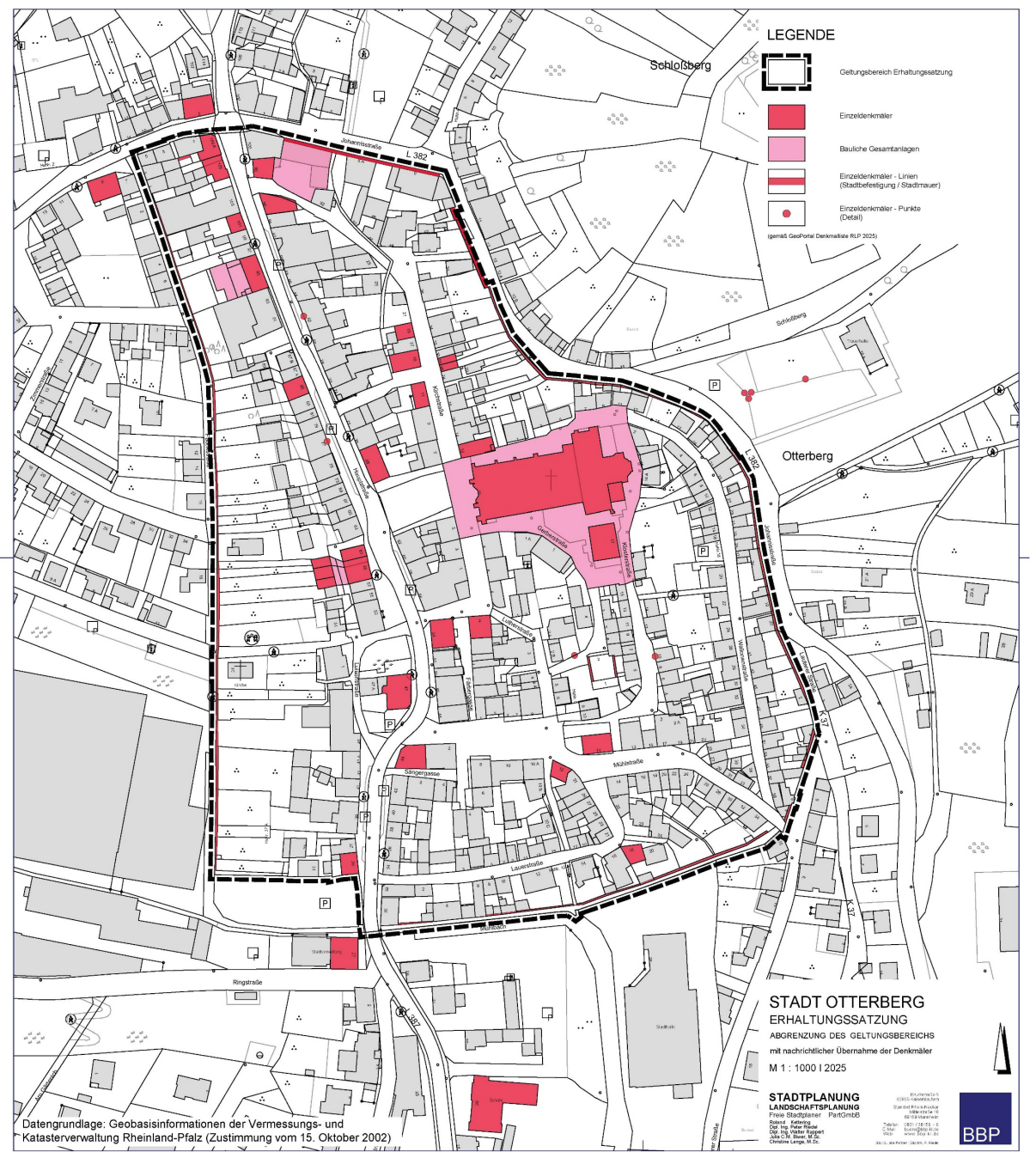
Diese Satzung tritt mit dem auf ihre öffentliche Bekanntmachung folgenden Tag in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 26.09.2014 außer Kraft.

Otterberg, den 26.01.2026

Jan Hock, Stadtbürgermeister

Erhaltungssatzung der Stadt Otterberg

Der Stadtrat hat aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit §172 Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 in der derzeit gültigen Fassung, folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird:



Anlage zum Satzungstext: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung Otterberg. Eine Auflistung der Denkmäler befindet sich im Anhang.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den historisch gewachsenen Kernbereich der Stadt Otterberg und umfasst im Wesentlichen die Bebauung der folgenden Straßenzüge: Hauptstraße 30 bis 105a, Johannisstraße 1-6 und 19-20, Kirchstraße, Wallonenstraße, Klosterstraße, Gerberstraße, Mühlstraße, Lauterer Straße 2-8 sowie den östlichen Bereich der Fabrikstraße. Die genaue Begrenzung des Gebietes ist in dem als Anlage zum Satzungstext beigefügten Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. (Siehe Abbildung vorhergehende Seite)

Begründung zu § 1

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. Er umfasst den historischen Stadtkern Otterbergs, der für das städtebauliche Erscheinungsbild prägend ist.

§ 2 Erhaltungsgründe, sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Ausweisung des in § 1 beschriebenen Bereichs der Erhaltungssatzung erfolgt gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Das heißt, dass sie auf bauliche Änderungen innerhalb von Gebäuden, die das äußere Erscheinungsbild nicht verändern, keine Anwendung findet.

(2) Die Satzung gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach der Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz.

Begründung zu § 2

Die Satzung soll der Erhaltung des Ortsbids und der strukturellen Gestalt des historischen Altstadt-kerns von Otterberg dienen. Sie findet keine Anwendung auf bauliche Änderungen innerhalb von Gebäuden, die das äußere Erscheinungsbild nicht verändern.

§ 3 Genehmigungstatbestände

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung.
- (2) Der Genehmigungsvorbehalt gemäß Abs. 1 erfasst auch diejenigen Vorhaben, die keiner bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen bzw. Vorhaben, für die ein Freistellungsverfahren gemäß § 67 LBauO zur Anwendung kommt.
- (3) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.
Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des gemäß § 1 geschützten Altstadtkerns von Otterberg durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
- (4) Bei der Durchführung von Sicherungs-, Pflege-, Instandsetzungsmaßnahmen oder der Anpassung von zu Wohnzwecken genutzten Kulturdenkmälern an die Erfordernisse zeitgemäßen Wohnens bleiben die Regelungen des rheinland-pfälzischen Denkmalschutzgesetzes durch die Bestimmungen der Satzungen unberührt. In Abhängigkeit von Art und Umfang beabsichtigter Vorhaben und Maßnahmen an Kulturdenkmälern sind gemäß § 13 DSchG RP eigenständige denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich.

§ 4 Zuständigkeiten, Verfahren

Die Genehmigung wird gemäß § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die Stadt Otterberg erteilt. Der Antrag auf Genehmigung ist schriftlich bei der Stadt Otterberg einzureichen.

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Kreisverwaltung Kaiserslautern als Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Otterberg erteilt. In diesem Fall umfasst die baurechtliche Genehmigung bzw. Zustimmung nach sonstigen Vorschriften auch die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Für eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung sind gemäß § 24 (1 -5) DSchG RP, soweit nichts anderes bestimmt, für deren Durchführung die Denkmalschutzbehörden zuständig. Genehmigungsbehörde ist, soweit nichts anderes bestimmt, die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Kaiserslautern. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege, Schillerstraße 44, 55116 Mainz ist als Fachbehörde an den Verfahren zu beteiligen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage in dem durch Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000,- € geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- (1) Mit der Bekanntmachung tritt diese Satzung in Kraft.
- (2) Mit Wegfall des Erhaltungszwecks ist die Satzung aufzuheben.

Otterberg, den 26.01.2026

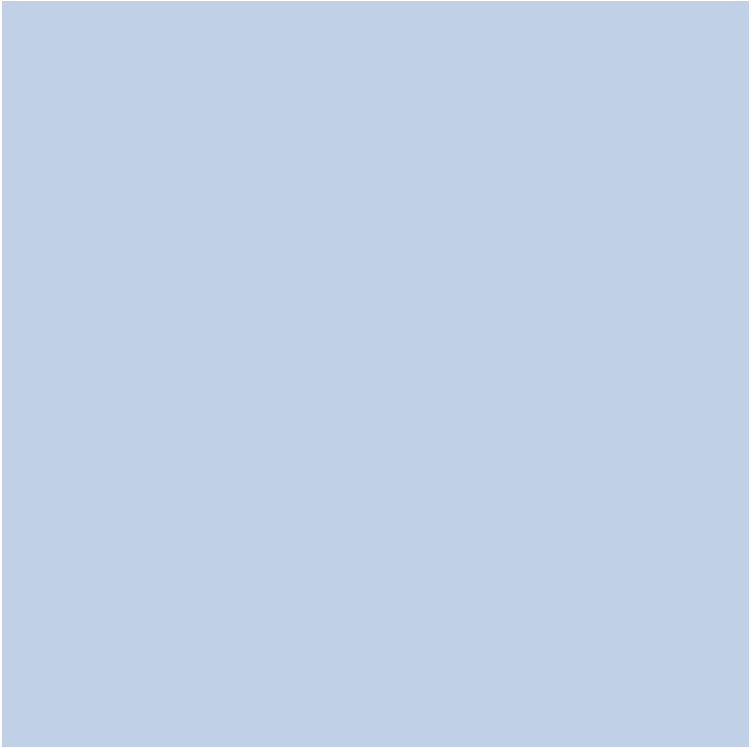
Jan Hock, Stadtbürgermeister

ANHANG

Nachrichtliche Darstellung / Aufführung der im Geltungsbereich liegenden Denkmäler gem. der, durch die Kreisverwaltung Kaiserslautern aktualisierten, Denkmalliste der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz. (Stand 2024)

- | | | | |
|--|---|--|--|
| • Simultanpfarrkirche
Mariä Himmelfahrt | • Klosterstraße 10
Inscriptionstein mit
Wappen und
Ritzfiguren an
Fassade | • Lauerstraße 18
Mühlstraße 11 | • Hauptstraße 61 |
| • Stadtbefestigung | • Klosterstraße 17,
Kapitelsaal | • Mühlstraße 12 | • Hauptstraße 68 |
| • Gerberstraße 2,
Giebelwand | • Kirchstraße 19 | • Hauptstraße 7,
Portalrahmung | • Hauptstraße 82,
Inscriptionstafel |
| • Portal gegenüber
Gerberstraße 2 | • ehem. Synagoge | • Hauptstraße 35 | • Hauptstraße 85 |
| • Kirchstraße 2 | • Klosterstraße 10,
Inscriptionstein mit
Wappen und
Ritzfiguren | • Hauptstraße 44 | • Hauptstraße 95 |
| • Kirchstraße 11 | | • Hauptstraße 47 | • Hauptstraße 96 |
| • Kirchstraße 12 | | • Hauptstraße 54 | • Hauptstraße 98 |
| • Kirchstraße 15 | | • Hauptstraße 59,
incl. Scheune und
Nebengebäude | • Hauptstraße 101 |
| • Kirchstraße 26 | | | • Hauptstraße 105/105a |
| • Kirchstraße 28 | | | • Lauerstraße 18 |

Hinweis: die umfassende und aktuelle Denkmalliste für die Stadt Otterberg ist einsehbar unter:
gdke.rlp.de/de/ueber-uns/landesdenkmalpflege/service-landesdenkmalpflege/denkmalliste-rheinland-pfalz/



Ansprechpartner

Verbandsgemeindeverwaltung

Otterbach-Otterberg

Hauptstraße 27

67697 Otterberg

Telefon: 06301 – 607-305

E-Mail: Sanierung@otterbach-otterberg.de

