



Diese Ortsbildsatzung gliedert sich in 3 Teile:

Teil 1: **Satzung** (mit Vorbemerkungen)

Anhang zu Teil 1: Plan mit Gebietseinteilung

Teil 2: Gestaltungshinweise und Empfehlungen

Teil 3 : Allgemeine Anmerkungen zu den Themen
Energetische Sanierung
und Nutzung regenerativer Energien

Teil I:

Diese Ortsbildsatzung löst die „Gestaltungssatzung Dorferneuerung Altendiez“ mit Rechtskraft ab dem 02.06.1994 ab.

Bisherige Problematiken:

- Der bisherige Geltungsbereich umfasst ein Gebiet mit vielen verschiedenen Bauzeitstufen, Verdichtungsgraden, Abständen zur Straße, allgemeine Strukturen, etc.
- Aufgrund der Unterschiedlichkeit innerhalb des Geltungsbereiches sind einige gestellte Vorgaben in vielen Fällen völlig zusammenhanglos und nicht sinnvoll zu begründen, weshalb es immer wieder zu Befreiungsanträgen kommt
- Die Satzung ist älter als die aktuelle LBauO (von 1998) (*Anpassungen in Bezug auf Abstandsflächen, Nebengebäude / Garagen Genehmigungsfreiheit des Abbruch von Gebäuden, ...* → s. „Hinweise zum Vollzug der LBauO vom 24.11.1998“)

Anspruch / Ziele:

- Gestaltungssatzung von 1993 (Rechtskraft ab 02.06.1994) dahingehend anpassen, dass die in der Praxis zahlreich beantragten Ausnahmen in Zukunft geregelt sind
- das Geltungsgebiet in verschiedene Bereiche aufgliedern
- die bisher nicht erfassten Gebiete einbeziehen
- die Satzung an aktuelle Erfordernisse und Erkenntnisse anpassen (Stichworte u.a.: Ortskernrevitalisierung, junge Familien in den Ortskern statt ins Neubaugebiet am Rand, Baulückenschließung, Problematik Werbeanlagen und Schilder, Vorgärten, etc.)
- Insbesondere die Neunutzung bzw. Umnutzungen der großen Scheunenflächen bzw. Hofanlagen sollen attraktiv gemacht werden (Stichworte: Licht, Luft, Sonne).
- die bei der energetischen Sanierungen auftretenden optischen Zusammenhänge (Dämmstärken, Fensterteilungen, etc.) und Zusammenhänge im Rahmen des Ortsbildes erwähnen und Vorschläge unterbreiten (s. insbesondere Teil II)
- Ortsbildgestaltung auch in Zusammenhang mit der Installation von Solar-Anlagen (thermische wie auch photovoltaische Anlagen) anregen (s. insbesondere Teil III)
- über konkrete Anforderungen hinaus, unverbindliche Gestaltungstipps und Anregungen geben (Stichworte: ortstypische Baumaterialien und Oberflächen, Farbkatalog, etc. – s. insbesondere Teil II)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Altendiez hat auf der Grundlage des § 88 Abs. 1 der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl S. 387) die nachfolgende Satzung beschlossen:

Allgemeine Vorgaben:

§1: Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird unter § 8 „Einzelgebiete“ und der Übersichtskarte im Anhang definiert.

Für die Gebiete 1-6 gelten die folgenden §§ 2 – 7.

Unter dem Begriff Umgebungsbebauung ist die, in den Einzelgebieten vorherrschende Bebauung gemeint. Die Einzelgebiete sind in § 8 der Satzung definiert.

§ 2: Dächer (§ 88 Abs. 1 Ziff. 1 u. 2 LBauO)

2.1. Dachform:

Die Dachform ist den Dachformen der Umgebungsbebauung an zu passen. Bei Neubauten sind Flachdächer zulässig. Bei Anbauten und Ergänzungsbauten, die das Volumen des Ursprung- bzw. Hauptgebäudes unterschreiten, sind Pult- und Flachdächer zulässig.

2.2 Dachneigung:

Die Dachneigung ist entsprechend Abs. 2.1 der Umgebungsbebauung an zu passen.

2.3 Dacheindeckung:

Bei Bestandsgebäuden sind ausschließlich **dunkle Dacheindeckungen** aus der Farbpalette rot-braun – anthrazit – schwarz zugelassen.

Bei Flachdächern sind Gründächer, die Anordnung von Solaranlagen und die Ausbildung als Dachterrassen erlaubt.

Bezüglich der Anordnung von thermischen Solaranlagen (Warmwasserbereitung) und Photovoltaikanlagen (Stromerzeugung) wird auf die Hinweise „Allgemeine Anmerkungen“ im Teil III ausdrücklich hingewiesen.

2.4. Dachauf- und -einbauten:

Die Form der Dachgauben ist der Umgebungsbebauung an zu passen.

Die Länge von Gauben darf 1/2 der Traufbreite nicht überschreiten. Die Außenkanten der Gauben sind mindestens 50 cm von der ortgangseitigen Außenkante der Außenwand entfernt an zu ordnen.

Zu weiteren gestalterischen Aspekten (Anordnung von Gauben, Gaubenfenstern, etc.) wird empfohlen sich an den „Gestaltungshinweisen und Empfehlungen“ in Teil II zu orientieren.

2.5. Ortsgang und Firstausbildung:

Ortsgang und Firstausbildung sind entsprechend der Umgebungsbebauung aus zu bilden.

§ 3: Baukörper (§ 88 Abs. 1 Ziff. 1 u. 2 LBauO)

Vergleiche § 34 Abs. 1 BauGB

§ 4: Fassaden (§ 88 Abs. 1 Ziff. 1 u. 2 LBauO)

Zur Verwendung von **Materialien, Farben und Formen**, zu **Sockelausbildungen, Wärmedämmmaßnahmen** und **Eingangssituationen** wird empfohlen sich an den „Gestaltungshinweisen und Empfehlungen“ in Teil II und III zu orientieren.

§ 5: Fenster, Schaufenster

5.1 Formate (§ 88 Abs. 1 Ziff. 1 u. 2 LBauO)

Bei Fenster und Schaufenster von Bestandsgebäuden im Gebiet 5 („Alter Ortskern“) sind nur hochformatige Fenster bzw. hochformatige Teilungen zulässig, sofern nicht bereits liegende Formate am Gebäude bestehen.

In Bezug auf Fenstermaßnahmen wird grundsätzlich empfohlen, sich an den „Gestaltungshinweisen und Empfehlungen“ in Teil II und III zu orientieren.

§ 6: Einfriedungen, Außenanlagen (§ 88 Abs. 1 Ziff. 3 LBauO)

In Bezug auf **Einfriedungen, Vorgärten** und **Bodenbeläge** wird empfohlen sich an den „Gestaltungshinweisen und Empfehlungen“ in Teil II zu orientieren.

§ 7: Werbeanlagen, Warenautomaten, Beschilderung allgemein

(§ 88 Abs. 1 Ziff. 1 u. 2 LBauO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmen sind Warenautomaten und Wegweiser. Deren Aufstellungsort und die Art der Ausführung, sind grundsätzlich mit der Gemeinde ab zu stimmen.

Blinklichter, laufende Schriftbänder und sonstige bewegliche Anlagen sind nicht gestattet.

Alle weiteren Fragestellungen richten sich nach
§ 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (Innenbereiche, ohne Bebauungsplan):

§ 8: Einzelgebiete (§ 88 Abs. 1 Ziff. 1 u. 2 LBauO)

Die §§ 2 – 7 gelten übergeordnet für alle Gebiete.

Gebietsabhängige zusätzliche oder abweichende Regelungen sind im Folgenden geregelt.

Die Gebietseinordnungen dienen der Untergliederung des insgesamt sehr unterschiedlichen Gesamtgebietes mit seinen individuellen Bestandsmerkmalen. Ein einzelnes Gebäude, welches ggf. aus dem Gesamtrahmen fällt, kann allein nicht als beispielhaft hinzugezogen werden.

Die im Folgenden stehenden Straßennamen sind nur eine grobe Orientierung. Es gilt im Detail die anhängende Gebietskarte.

SONDERGEBIET:

Geltungsbereich: *Flurstück 190/1 (Gemeindezentrum), Flurstück 150/4 (Kindertagesstätte), Flurstück 150/2 (Feuerwehr) und die Flurstücke 146/2, 146/9, 146/10, 146/11, 146/12, 146/6*

Dieses Gebiet soll im Rahmen neuer Planungsvorhaben mit einem neuen Bebauungsplan geregelt werden.

GEBIET 1:

Geltungsbereich: *Grabenstraße, Waldstraße (jew. ohne Bereich „Hahnsfeld“), Helenenstraße*

Durch die großzügigen Vorgartenzonen wirkt der Straßenraum sehr breit. Zur Auflockerung des Straßenraumes sind offene Carports und größere Vegetation (Bäume) in den Abstandsflächen erlaubt. Hierbei ist der Einblick von Ausfahrten in den Straßenraum zu gewährleisten und dauerhaft zu erhalten.

GEBIET 2:

Geltungsbereich: *Grenzweg Hochstraße, Rosenstraße, Bergstraße, Landgrabenstraße*

GEBIET 3:

Geltungsbereich: *südliche Grundstücke Feldstraße (West) bis ca. Helenenstraße, Gartenstraße, Holzappeler Str. (westlicher Teil / Ortsausgang)*

GEBIET 4:

Geltungsbereich: *südliche Grundstücke Feldstraße (Ost) ab ca. Helenenstraße und Alter Dorfweg, Friedrichstraße (Süd), Bergstraße (Süd), Diezer Straße (bis Abzweig Wilhelmstraße bzw. Friedrichstraße), Wilhelmstraße, Hambachstraße*

GEBIET 5 „Alter Ortskern“:

Geltungsbereich: *Obergasse, Holzappeler Straße (südlicher Abzweig), Karlstraße, Am Rathaus, Mittelstraße, Luisenstraße, Diezer Straße (S-Kurve bis Wilhelmstraße), Oberscheidstraße und Schulstraße (West) incl. Nebenstraßen*

GEBIET 6:

Geltungsbereich: *östlicher Teil Schulstraße*

GEBIET 7:

Geltungsbereich: *Lahnblick (nördlich der Lahnblickhalle)*

Der Bereich von Lahnblickhalle bis Langenscheider Weg / Oberscheidstraße gehört charakteristisch zum Baugebiet „Erzgrub“ und soll sich gestalterisch an dessen Bauweise und Materialität orientieren.

Anlage: Karte zu Bebauungsplänen und Ortsbildsatzung Altendiez

(§ 88 Abs. 2 LBauO)

(mit Kennzeichnung der Denkmäler, Stand: Denkmalliste des Rhein-Lahn-Kreis vom Oktober 2010)

§9: Inkrafttreten

Diese Satzung trifft am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

Altendiez, den

Henschel
(Ortsbürgermeister)

Aufgestellt:

Altendiez, 2011 - 2013

Arbeitskreis „Ortsbildsatzung“, bestehend im Kern aus:

Dipl.-Ing. (FH) Sonja Meffert, Lutz Henschel, Eric Mäncher, Dipl.-Ing. (FH) Nicole Lieber, Dipl.-Ing. (FH) Patrick Weyand