



**Ober-Olm**

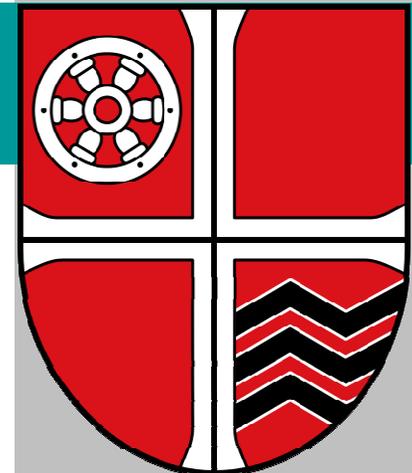


**ERHALTUNGS- und  
GESTALTUNGSSATZUNG**

**ZUR ERHALTUNG BAULICHER  
ANLAGEN UND DER EIGENARTEN VON GEBIETEN SOWIE  
ZUR BEWAHRUNG DES HISTORISCH  
GEWACHSENEN ORTSBILDES  
(gem. § 172 Abs.  
1 Nr. 1 BauGB und § 88 LBauO)**

**1. Fortschreibung 8.6.2022**

**FÜR DIE ORTSGEMEINDE OBER-OLM**



## Allgemeine Informationen

Dorfentwicklung ist ein stetiger Prozess: Häuser werden gebaut, umgebaut, manchmal auch abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Passiert dies in einem Baugebiet, geregelt durch einen Bebauungsplan, gibt es genaue Vorgaben, wie der Bau zu erfolgen hat. Baut man jedoch im nicht beplanten Bereich, und dazu gehört der Ortskern von Ober-Olm bisher, gilt der § 34 Baugesetzbuch (BauGB), der nur einen Rahmen gibt, wie sich ein Gebäude einzufügen hat. Nicht vorgegeben wird dabei die Gestaltung, also z.B. die Dachform, die Gliederung der Fassade durch Fenster oder auch der Erhalt von ortsbildprägenden Gebäuden oder Torhäusern.

Ober-Olm ist seit vielen Jahren Dorferneuerungsgemeinde, 2020 ist das Dorferneuerungskonzept, das die Basis für die kommunalen Projekte ist, auf aktuellen Stand gebracht worden. Im Zuge des somit wieder stärker in den Fokus gerückten Themas „Dorferneuerung“ hat die Gemeinde sich dazu entschlossen, die typische Baustruktur des Ober-Olmer Ortskernes durch eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zu schützen. So müssen sich sämtliche Bauvorhaben im Satzungsbereich in die ortstypische Gestaltung einfügen. Was das im Einzelnen bedeutet, können Sie in der Satzung selbst wie auch in den jeweiligen Erläuterungen dazu nachlesen. Außerdem wurden viele Themen durch Fotos und Skizzen allgemeinverständlich illustriert.

Wenn Ihr Bauvorhaben nicht mit den in der Satzung aufgeführten Vorgaben übereinstimmt, suchen Sie bitte das Gespräch mit der Gemeinde bzw. dem Bauberatungsbüro und dem Kreisbauamt.

Je nach Planung sind auch Einzelfallentscheidungen möglich, die die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigen. Die Vorgehensweise wäre also:

1. Beratung durch das Beratungsbüro
2. Genehmigung einholen, entweder im Zuge des Bauantrages (inkl. Abweichungsantrag) oder bei Renovierungsmaßnahmen über das Formular „Änderung baulicher Anlagen“; hierüber entscheidet der Gemeinderat / Bauausschuss.

Für bestehende Gebäude, die nicht verändert werden, besteht auch durch die Satzung keine Pflicht zur Sanierung.

## ANSPRECHPARTNER

### Ortsgemeinde Ober-Olm:

Rathaus, Kirchgasse 7, 55270 Ober-Olm, Tel. 06136 / 80 40  
Antragsformular „Änderung baulicher Anlagen“ unter  
[www.ober-olm.de](http://www.ober-olm.de)

### Verbandsgemeinde Nieder-Olm:

Pariser Straße 110, 55268 Nieder-Olm  
Frau Puntheller, Tel. 06136 / 69-242

### Bauberatungsbüro:

Geographisches Planungsbüro Nathalie Franzen,  
Mainzer Str. 64, 55239 Gau-Odernheim, Tel. 06733 / 9483288  
[www.dorfplanerin.de](http://www.dorfplanerin.de)      [info@dorfplanerin.de](mailto:info@dorfplanerin.de)

### Kreisverwaltung Mainz-Bingen:

Georg-Rückert-Str. 11, 55218 Ingelheim  
Dorferneuerung: Corina Mujkic-Weber, Tel. 06132 / 787-2117  
Denkmalpflege: Peter Krämer, Tel. 06132 / 787-2119

**INHALT**

	<b>VORWORT</b>	<b>3</b>	<b>§ 6.5</b>	<b>Dachflächenfenster, Dacheinschnitte</b>	<b>19</b>
	<b>INKRAFTTRETEN</b>	<b>4</b>	<b>§ 6.6</b>	<b>Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen</b>	<b>20</b>
	Hinweise nach §24 GemO und §215 Bau GB	4	<b>§ 7</b>	<b>ANFORDERUNGEN AN ANTENNENANLAGEN</b>	<b>20</b>
<b>§ 1</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>	<b>§ 8</b>	<b>ANFORDERUNGEN AN EINFRIEDUNGEN</b>	<b>21</b>
<b>§ 2</b>	<b>ZIEL UND ZWECK</b>	<b>7</b>	<b>§ 9</b>	<b>ANFORDERUNGEN AN FREIANLAGEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE</b>	<b>22</b>
<b>§ 3</b>	<b>GENEHMIGUNGSTATBESTÄNDE</b>	<b>8</b>	<b>§ 10</b>	<b>ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN UND AUTOMATEN</b>	<b>23</b>
<b>§ 4</b>	<b>ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN</b>	<b>9</b>	<b>§ 11</b>	<b>REDUZIERUNG DER IM § 8 LBauO VORGESCHRIEBENEN MAßE</b>	<b>24</b>
<b>§ 5</b>	<b>ANFORDERUNGEN AN FASSADEN</b>	<b>10</b>	<b>§ 12</b>	<b>ABWEICHUNGEN UND AUSNAHMEN</b>	<b>25</b>
<b>§ 5.1</b>	<b>Fasadengliederung</b>	<b>10</b>	<b>§ 13</b>	<b>ANFORDERUNGEN AN DIE GENEHMIGUNGSUNTERLAGEN</b>	<b>25</b>
<b>§ 5.2</b>	<b>Fassadenfarbe</b>	<b>11</b>	<b>§ 14</b>	<b>ORDNUNGSWIDRIGKEITEN</b>	<b>25</b>
<b>§ 5.3</b>	<b>Balkone und Loggien</b>	<b>11</b>			
<b>§ 5.4</b>	<b>Wärmedämmung</b>	<b>11</b>			
<b>§ 5.5</b>	<b>Fenster</b>	<b>12</b>			
<b>§ 5.6</b>	<b>Türe und Tore</b>	<b>12</b>			
<b>§ 5.7</b>	<b>Gewände</b>	<b>13</b>			
<b>§ 5.8</b>	<b>Schaufenster</b>	<b>13</b>			
<b>§ 5.9</b>	<b>Rollläden /Jalousien</b>	<b>14</b>			
<b>§ 5.10</b>	<b>Markisen</b>	<b>14</b>			
<b>§ 5.11</b>	<b>Vordächer</b>	<b>14</b>			
<b>§ 5.12</b>	<b>Materialien</b>	<b>15</b>			
<b>§ 6</b>	<b>ANFORDERUNGEN AN DÄCHER</b>	<b>16</b>			
<b>§ 6.1</b>	<b>Dachformen</b>	<b>16</b>			
<b>§ 6.2</b>	<b>Dachaufbauten</b>	<b>17</b>			
<b>§ 6.3</b>	<b>Dacheindeckung</b>	<b>18</b>			
<b>§ 6.4</b>	<b>Kamine</b>	<b>18</b>			

**KONTAKT:**

Ortsgemeinde Ober-Olm  
Kirchgasse 7  
**55270 Ober-Olm**

Tel.: + 49 (0) 6136 / 8040  
Fax: + 49 (0) 6136 / 89050

E-Mail: [rathaus@ober-olm.de](mailto:rathaus@ober-olm.de)

**Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger von Ober-Olm,**

der historische Ortskern Ober-Olms zeugt mit seinen Gebäuden, Plätzen und Freiflächen von der bedeutenden Geschichte des Ortes. Dieses geschichtliche Erbe, mit seinen baulichen Eigenarten und typischen Elementen, gilt es zu bewahren und behutsam weiterzuentwickeln, um die historisch gewachsene Individualität unserer Heimatgemeinde Ober-Olm nachhaltig zu sichern.

Bereits seit über 30 Jahren widmet sich Ober-Olm intensiv der Bewahrung, Erneuerung und Gestaltung des historischen Potentials. Die Sanierung von Bauwerken sowie die Neugestaltung von Straßen und Plätzen haben den historischen Ortskern funktionstüchtiger und das Leben vor Ort attraktiver und angenehmer gemacht. Dennoch gibt es auch weiterhin Handlungsbedarf.

Deshalb hat sich Ober-Olm, wie schon sehr viele rheinhessische Gemeinden dazu entschlossen, diese Gestaltungssatzung neu aufzustellen. Sie ist in der vorliegenden Broschüre im Originaltext wiedergegeben (grau hinterlegter Text). Durch Erläuterungen, sowie zeichnerische Erläuterungen und Beispiele, welche dem jeweiligen Paragraphen direkt gegenübergestellt sind, werden die Ziele des Satzungstextes beispielhaft und anschaulich erläutert.

Interessierten Eigentümern stehen außerdem vielfältige Möglichkeiten der kostenlosen Beratung zur Gestaltung durch die Ortsgemeinde oder unsere Dorfplanerin zur Verfügung.

Wir hoffen, dass diese Broschüre vielen Bürgerinnen und Bürger die Qualität unserer Heimatgemeinde veranschaulicht, und dass es sich lohnt, diese zu bewahren, zu erhalten und zu pflegen.

**Matthias Becker****Ortsbürgermeister****und die Beigeordneten****Dr. Peter Dienst, Yvonne Wassermann, Britta Werner**

## INKRAFTTRETEN

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

## Gemäß § 24 Abs. 6 der Gemeindeordnung ergeht folgender Hinweis:

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn:

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

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

## Gemäß §215 Abs. 2 Baugesetzbuch ergeht folgender Hinweis:

Unbeachtet sind

- Eine Verletzung der in §214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
- Mängel der Abwägung

Wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

## VERFAHRENSVERMERKE

### SATZUNGSBESCHLUSS

Die nachfolgende Satzung wurde aufgrund von § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 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. 365) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) jeweils in der derzeit geltenden Fassung und im Benehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde vom Rat der Ortsgemeinde Ober-Olm in seiner Sitzung am 21.06.2018 beschlossen.

Die 1. Fortschreibung der Satzung wurde am 08.06.2022 durch den Rat der Ortsgemeinde Ober-Olm beschlossen.

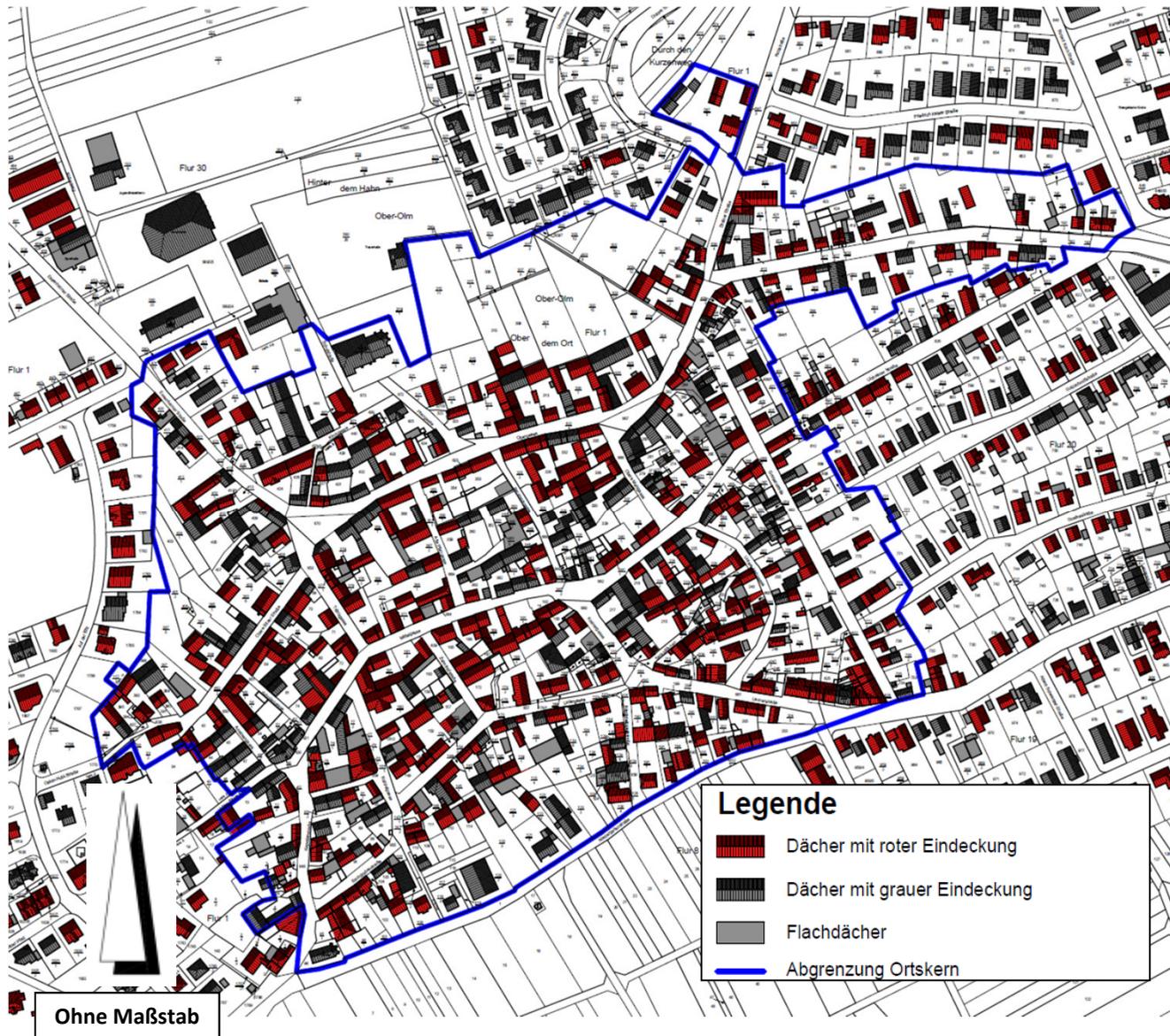
### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss wurde am 9.8.2018 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass die Satzung bei der Gemeindeverwaltung Ober-Olm während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen des § 24 Abs. 6 GemO wurde hingewiesen.

Diese Satzung ist am 10.8.2018 in Kraft getreten.

Matthias Becker  
Ortsbürgermeister

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches dieser Satzung ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Diese Satzung gilt für den historisch gewachsenen Ortskernbereich von Ober-Olm und umfasst im Wesentlichen die Bebauung der folgenden Straßenzüge:

Essenheimer Straße, Obergasse, Pfarrgasse, Bahnhofstraße (teilweise), Grabenstraße, Obere Mahlgasse, Backhausgasse, Alte Pfarrgasse, Tränkgasse, Obere Bitzer Straße (teilweise), Schmiedgasse, Ameisengasse, Mittulgasse, Kapellenstraße (teilweise), Bachgrabenstraße, Koppelgasse, Zehnthofstraße, Untergasse, Krainergasse, Sackgässchen, Lannerstraße (teilweise), Niederwingertstraße (teilweise), Untere Mahlgasse

## Erläuterung zu § 1

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den historischen Ortskern von Ober-Olm, der für das städtebauliche Erscheinungsbild prägend ist.

Ortstypische Gebäude sind in Ober-Olm aus verschiedenen Epochen anzutreffen. Angefangen mit (wenigen) Fachwerkkonstruktionen aus dem 18. Jahrhundert (meist nur im OG) über Sandsteinbauten aus dem späteren 19. / Anfang 20. Jahrhundert und Backsteinbauten aus der Jahrhundertwende hin zu Wohnhäusern aus neuerer Zeit.

Auffällig sind auch die vielen Hofanlagen im Ort, häufig auch als Rhein Hessische Hofreiten, was sich an den vielen Scheunen und durch große Toranlagen bzw. Durchfahrten unschwer erkennen lässt. Dies zeigt, dass die Landwirtschaft und der Weinbau hier eine große Rolle spielten und spielen. Auffällig ist auch (von den neueren Bauten der letzten Jahrzehnte abgesehen) die doch recht kompakte, geschlossene Bebauung, welche, sofern die Baukörper nicht direkt aneinandergelagert sind, durch blickdichte Mauern und Tore bestärkt wird.



Die in der Liste „Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Mainz-Bingen“ (Hg. Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz; Stand Januar 2017) im Einzelnen aufgeführten Objekte befinden sich ausschließlich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei Kulturdenkmälern und in deren Umgebung ggf. weitere Gestaltungsauflagen von Seiten der Denkmalpflegebehörde zum Tragen kommen können.

Folgende Kulturdenkmäler sind geschützt (auszugsweise):

- **Kath. Pfarrkirche St. Martin Schulstraße 1/3:**  
neugotisches Langhaus mit Teilen des barocken Vorgängers,
- **Kath. St. Valentinus-Kapelle Kapellenstraße 12:**  
spätgotischer Saalbau



## § 2 ZIEL UND ZWECK

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

An den Gebäuden, ob einzeln oder im Ensemble betrachtet wird die jeweilige bauzeitliche Gestaltung wie auch die Materialwahl deutlich. Diese unterlag weniger wie heute der Mode, sondern hing zunächst vor allem von dem vor Ort vorhandenen Material und der historischen Entwicklung der Bautechnik ab.

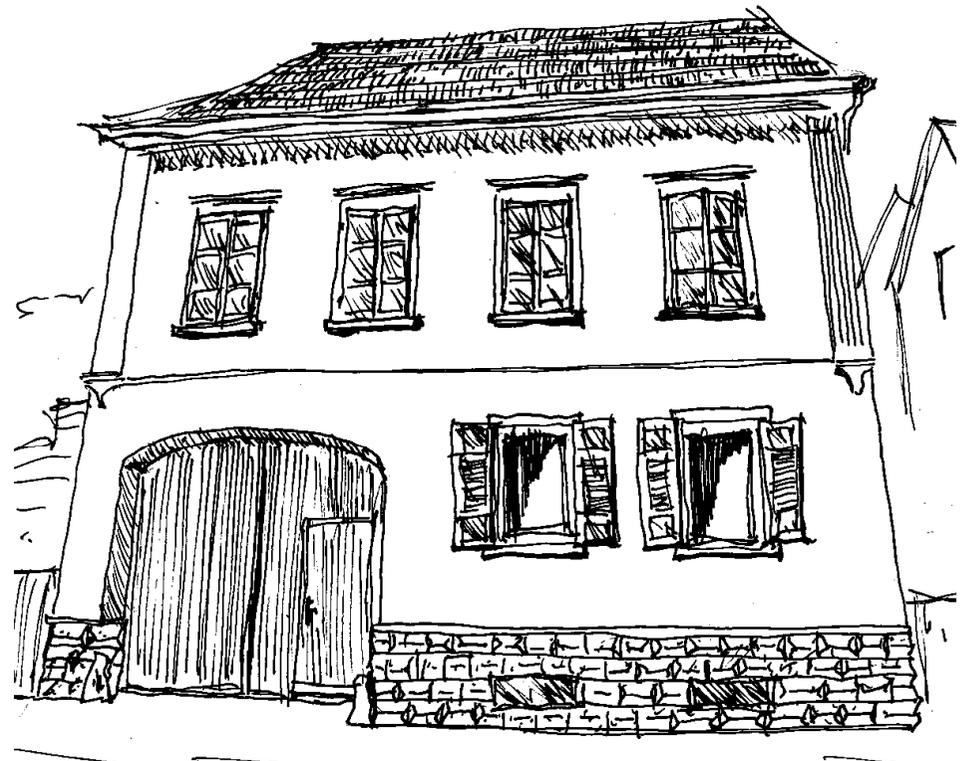
Beachtenswert sind zudem Dächer (in Form, Neigung und Material), Fenster und Türen wie auch Tore und Einfriedungen.

Der in § 1 beschriebene Bereich weist aufgrund seiner städtebaulichen und künstlerischen Gestalt eine städtebauliche Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB auf, die es zu erhalten gilt. Hierzu gehören insbesondere kulturell, historisch und städtebaulich bedeutsame Straßen, Plätze und Bauten.

## Erläuterung

Mit den Festsetzungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung soll das charakteristische Erscheinungsbild und das historische Potential des Ortes bewahrt und in Bereichen mit Gestaltungsmängeln wieder hergestellt werden. Beispielhaft sind hier die Backsteingebäude der Jahrhundertwende zu nennen, die vor allem in der Zeit der Einführung der industriellen Backsteinproduktion in der Region entstanden.

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



### § 3 GENEHMIGUNGSTATBESTÄNDE

- (1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt ist der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen, sowie deren Errichtung im Geltungsbereich der Satzung genehmigungsbedürftig.
- (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 Abbruchs, der Änderung und der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.
- (4) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte Anlage beeinträchtigt wird.
- (5) Die Satzung gilt unbeschadet der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß BauGB, sowie unbeschadet der Vorschriften der LBauO Rheinland-Pfalz, des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz, der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz und der Regelungen von Ortssatzungen wie Bebauungsplänen.
- (6) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen gem. § 88 Abs. 4 Nr. 1 LBauO genehmigungsfreie Werbeanlagen und Warenautomaten einer Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung Mainz-Bingen).
- (7) Sonstige genehmigungsfreie Bauvorhaben und Maßnahmen an baulichen Anlagen gem. § 62 LBauO sind im Geltungsbereich dieser Satzung schriftlich zu beantragen, wenn von den Bestimmungen der Satzung abgewichen werden soll.

### Erläuterung

Jede von außen erkennbare Maßnahme an Gebäuden oder Freiflächen - insbesondere aber deren Abbruch - beeinflusst das zu schützende Erscheinungsbild der Ortsgestalt im Geltungsbereich. Deshalb muss in jedem Einzelfall geprüft werden, ob die Art und Weise der jeweiligen Maßnahme mit den Zielen der Erhaltungssatzung übereinstimmt.

Jeder Bauherr hat daher eigenverantwortlich zu prüfen, ob auch geplante Bauvorhaben oder Maßnahmen, die nach § 62 LBauO genehmigungsfrei sind, wie z.B.

- Solaranlagen auf oder an Gebäuden (§ 62 Abs. 1 Nr. 2 e) LBauO)
- Änderungen der äußeren Gestaltung genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen durch Anstrich, Verputz oder Dacheindeckung, durch Austausch von Fenstern, Fenstertüren oder Außentüren und der Bedachung einschließlich Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung sowie durch Bekleidungen und Verblendungen von Wänden (§ 62 Abs. 2 Nr. 1 LBauO)

mit den Zielen der Gestaltungssatzung übereinstimmen und sich harmonisch in das historische Erscheinungsbild einfügen.

Wenn von den Bestimmungen der Satzung abgewichen werden soll, ist dies schriftlich zu beantragen (Antrag auf Abweichung).

#### § 4 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

- (1) **Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass sie die positiv wirkenden Eigenarten des Ortsbildes nicht in negativer Weise verändern oder stören.**
- (2) **Positiv wirkende Eigenarten sind die Elemente, die die typische historisch gewachsene Grundrissstruktur (Straßen- und Platzräume, Stellung der Gebäude) sowie die Proportionen, die Dachlandschaft und die Fassadengestaltung der Gebäude zum unverkennbaren Ortsbild von Ober-Olm entsprechend ihres Baustils bilden.**
- (3) **In der Beurteilung sind die zur Architektursprache der Entstehungszeit der Gebäude gehörenden Gestaltungsmerkmale zu berücksichtigen.**

#### Erläuterung

Ein maßgebliches Ziel der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist der Schutz des städtebaulichen und stadtgeschichtlichen 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 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zu behandeln sind.



***Dachlandschaft***

©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2018)

## § 5.1 Fassadengliederung

- (1) Die Fenster eines Gebäudes müssen in waagrechter Folge auf einer Höhe liegen und müssen pro Geschoss die gleiche Größe haben. Ausnahmen hiervon bestehen bei der Anlage von Schaufenstern, bei Erkern, vorstehenden Zwerchhäusern und bauzeitlich bedingten Eigenarten.
- (2) Bei traufständigen Gebäuden müssen die Fenster in vertikaler Folge symmetrisch 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) Der Anteil der geschlossenen Wandflächen muss bei allen von der Straße aus einsehbaren Seiten mindestens 50% betragen. Wandöffnungen müssen von den Gebäudeecken einen Abstand von mindestens 0,50m einhalten.
- (6) Werden durch Neu- oder Umbau Fassaden und Gebäude beseitigt oder wesentlich verändert, so hat sich die neue Fassade in ihrer Gliederung, ihrer Ausdehnung und in ihren Proportionen an der ursprünglichen Bebauung sowie an der Bebauung der näheren Umgebung und – insbesondere hinsichtlich der Fassadenbreiten und der Straßenflucht – an der Bebauung im Straßenraum zu orientieren. Abweichungen hiervon sind nur zulässig, wenn sich diese zwingend aus der baulichen Situation ergeben.

## Erläuterung

Eine Fassade wird entscheidend geprägt durch das Wechselspiel von Wandflächen und Öffnungen. Die Summe der Fassadengliederungen prägt wiederum entscheidend das Ortsbild.

Fenster, Tor- und Türöffnungen charakterisieren eine Fassade durch ihre Größe und Form in besonderem Maße.

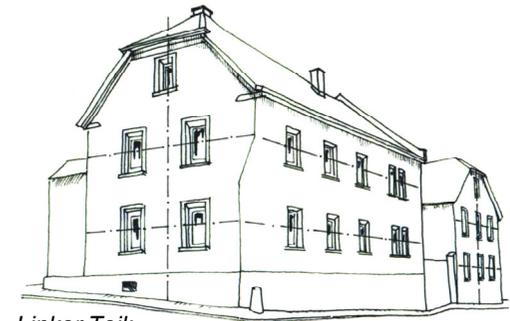
Klar strukturierte Fassaden, bei denen die Fensteröffnungen überwiegend gleich groß sind und in waagrechter und senkrechter Achse übereinander stehen, geben dem Gebäude ein harmonisches Erscheinungsbild.

Bei giebelständigen Gebäuden wird die Lage der Fenster des Giebeldreiecks symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels bezogen.

Klapppläden als historisches Element unterstützen die waagrechte Ausrichtung der Fassadengliederungen.

Historische Fassadenelemente, wie Erker, vorstehende Zwerchhäuser, Gesimse etc. geben dem Einzelgebäude einen individuellen Charakter, ohne störend zu wirken.

*Symmetrische Fassadengliederung*



*Linker Teil:  
Giebelständige Fassade*



*Traufständige Fassade*



## § 5 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN

### § 5.2 Fassadenfarbe

- (1) Fassadenfarben müssen sich im Hinblick auf den Farbton und die Helligkeitsstufe sowie mögliche Akzentuierungen bzw. Kontrastierungen in das Farbspektrum der umgebenden Nachbarbebauung einfügen bzw. diese aufnehmen. Dabei sind Farbtöne aus dem Bereich der Erdfarben wie ocker, gelblich, braun auszuwählen. Grelle, glänzende oder Volltonfarben sind nicht zugelassen. Verputzanstriche sollten vorzugsweise mit Kalk- oder Mineralfarben ausgeführt werden.

### § 5.3 Balkone und Loggien

- (1) Straßenseitig angeordnete Balkone müssen sich in die Gliederung der Fassade einfügen und dürfen maximal 50 cm auskragen.
- (2) Geländer für Außentreppen und Brüstungen für Balkone und Dachterrassen sind als Metall- oder Holzgeländer ortstypisch und der Bauzeit des Gebäudes entsprechend herzustellen.

### § 5.4 Wärmedämmung

- (1) Auf den dem öffentlichen Straßen- und Platzraum zugewandten Fassaden sowie den von dort sichtbaren sonstigen Fassaden dürfen nachträglich angebrachte Wärmedämmungen keine plastisch wirksamen Fassadengliederungen, Schmuckelemente und Inschriften überdecken oder in ihrer plastischen Wirkung wesentlich beeinträchtigen. Bestehende historische Naturstein-, Klinker- und Fachwerkfassaden dürfen durch nachträglich aufgebrachte Wärmedämmung nicht überdeckt werden.

### Erläuterung

Eine harmonische Abstimmung der Fassadenfarben untereinander, unterstützt eine harmonische Gesamterscheinung des Ortsbildes. Auf grelle Farben sollte verzichtet werden. Eine farblich angepasste Akzentuierung von Fassadenelementen, wie Sockel, Tür- und Fenstergewänden etc. gibt dem Einzelgebäude einen typischen Charakter und belebt auf ansprechende Art das Gesamtbild.

Die historischen Fassaden sind Zeitzeugen der Baugeschichte und prägen das Ortsbild von Ober-Olm. Sie sind zu erhalten, um ein uniformes Ortsbild zu verhindern. Dies ist besonders im Zusammenhang mit Wärmedämmmaßnahmen zu beachten, da der aktuelle Entwicklungsstand der Materialien und Techniken zur energetischen Fassadendämmung noch nicht grundsätzlich mit der Bewahrung historischer und als allgemeines Kulturgut zu erhaltender Fassaden vereinbar ist.

Das nachträgliche Aufbringen von Dämmmaterialien verändert das Erscheinungsbild eines Gebäudes maßgeblich, sodass der identitätsstiftende Charakter des historischen Ortsbildes und damit ein nicht zu unterschätzender sog. „weicher Standortfaktor“ gefährdet ist. Denn nicht alleine wirtschaftliche, sondern auch emotionale Faktoren entscheiden über die Wahl eines Wohnortes und eines Hauses.

Hinzu kommt das Risiko, dass die durch die Dämmmaßnahmen angestrebte höchstmögliche Luftdichtheit, zur bauphysikalischen Gefährdung der Bausubstanz führt. Historische Fassadenelemente wie Sandsteinfriese, Gewände, verzierte Dachgesimse und ähnliches sollen auch bei energetischen Sanierungen erhalten bleiben. Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) sind im Vorfeld zu prüfen und wenn möglich durch entsprechende Erklärungen der Denkmalbehörde oder des Dorferneuerungsbeauftragten der Kreisverwaltung zu belegen.

## § 5 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN

### § 5.5 Fenster

- (1) Zulässig sind nur Fensterformate in hochrechteckiger Form.
- (2) Bei Fensteröffnungen, die größer als 1,20 qm oder höher als 1,30 m sind, müssen die Fenster mindestens einmal durch ein Element gegliedert werden, das den Proportionen und dem Baustil der Gesamtfassade entspricht.
- (3) Eine Gliederung der Fenster kann durch einzelne Flügel, Oberlichter (Kämpfer) oder Sprossen erfolgen, allerdings sind nur solche Lösungen zulässig, die plastisch aus der Fenstergläsebene hervortreten.
- (4) Gefärbte Fensterscheiben und stark spiegelnde Fensterscheiben sind unzulässig.

### § 5.6 Türen und Tore

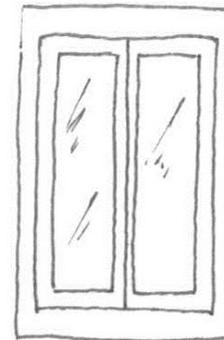
- (1) Bei Um- und Neubauten sind für die Tor- und Türöffnungen rechteckige Formate zulässig, die einen horizontalen Abschluss aufweisen bzw. mit einem Rund-, Spitz-, Segment- oder Korbogen abgeschlossen sind.
- (2) Zweiflügelige Tore und Torhäuser sind zu erhalten bzw. gleichartig zu ersetzen.
- (3) Historische Torformate (Doppelflügeltore) und Materialien (Holz und Stahlkonstruktionen) sind auch bei Hoftoren und Garageneinfahrten zu verwenden, soweit beim Öffnen nicht der Gehweg oder die Straße dadurch versperrt wird. Dann sind auch Sektionaltore zulässig.

### Erläuterung

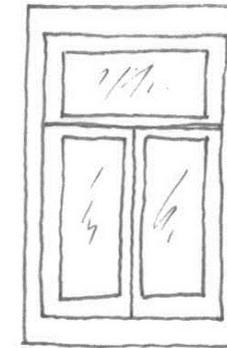
Fenster bilden das wichtigste Gliederungselement einer Fassade. Die Größe, das Format, die Anzahl und die Anordnung der Öffnungen, sowie ihre Detailausbildung prägen den Charakter eines Hauses und sind Zeitzeugen der jeweiligen Bauepoche.

Die historischen Fassaden von Ober-Olm zeigen fast ausschließlich stehende Fensterformate (d.h. die Fensterhöhe ist größer als die Fensterbreite).

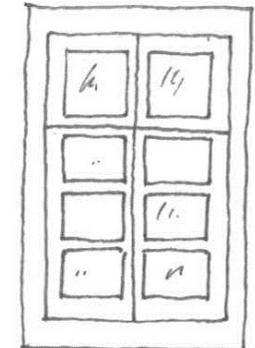
Die Fenstergliederungen unterscheiden sich dabei je nach Bauepoche. Die Unterteilungen der Fensterflächen unterstützen maßgeblich die Rhythmisierung der jeweiligen Fassade.



*Stehendes Fensterformat  
- Zweiflügelig -*



*Stehendes Fensterformat  
- zweiflügelig mit Oberlicht -*



*Stehendes Fensterformat  
- Sprossenfenster -*

Türen und Tore der historischen Gebäude markieren nicht nur den Zugang eines Gebäudes, sondern besitzen als Schmuckelement des Hauses auch symbolische Eigenschaft als "Visitenkarte". Sie sind wohlproportioniert in die Fassadengliederung eingebunden. Türen und Tore von Um- und Neubauten sollten sich ihrer historischen Umgebung bezüglich Maßstäblichkeit, Proportionen, Material- und Farbwahl anpassen.

## § 5 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN

### § 5.7 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 Gewände bzw. Faschen muss sich an dem für Gebäude der entsprechenden Bauepoche typischen Maß orientieren.
- (2) Bestehende Natursteingewände von Fenster- und Türöffnungen, die durch Steinmetzarbeiten profiliert oder verziert sind, sind zu erhalten oder auszubessern und bei Umbau oder Wiedereinbau als solche funktionsgerecht zu verwenden.

### § 5.8 Schaufenster

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Lage und Größe der Schaufenster ist auf die Fassadengliederung abzustimmen.
- (2) Schaufenster müssen ab Oberkante Gehweg eine Brüstung von mindestens 0,50 m aufweisen und von der Gebäudeaußenkante einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.
- (3) Schaufenster sind wie Fenster nur als hochrechteckige Elemente (Höhe größer Breite) zulässig.
- (4) Einzelne gleichgroße Schaufenster können zu einer Schaufensterfront addiert werden, wobei die Aufteilung in Einzelelemente in der Fassade deutlich ablesbar sein muss. Die zwischen den einzelnen Fenstern verbleibende Stütze muss mind. 20 cm aufweisen und muss sich in der Tiefe von der Fensterscheibe nach außen abheben.

### Erläuterung

Die Fenster und Türen von historischen Gebäuden sind - bis auf wenige Ausnahmen - mit Gewänden versehen. Einerseits bekommen die Gebäude hierdurch einen persönlichen Charakter, andererseits entsteht so eine harmonische Vielfalt im Ortsbild, 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.

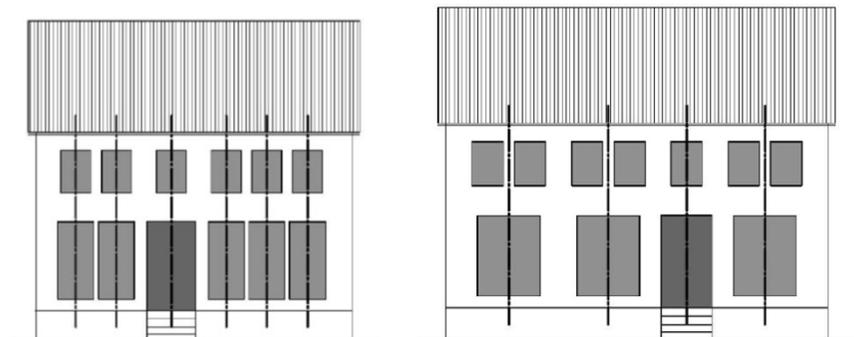


*Die technisch notwendigen Gewände wurden über die Jahrhunderte hinweg zum individuellen Fassadenschmuck genutzt.*

Im Geschäftsbereich eines Ortskerns sind Erdgeschossschaufenster notwendig um die Handelsnutzung zu ermöglichen.

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 Aufnahme der waagrechten und senkrechten Gliederungselemente, durch Anpassungen der Proportionen und Auswahl von Material und Farbigkeit sollen Bezüge zu den Obergeschossen hergestellt werden.



## § 5 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN

### § 5.9 Rolläden/Jalousien

- (1) Rolläden bzw. Jalousien in aufgerolltem Zustand sowie Rolläden- bzw. Jalousienkästen sollen in der Fassade nicht sichtbar sein und dürfen nicht hervorkragen.
- (2) Vorhandene Klappläden aus Holz sind zu erhalten bzw. zu erneuern.

### § 5.10 Markisen

- (1) Markisen sind straßenseitig nur über Schaufenstern im Erdgeschoss zulässig. Sie dürfen Details der Fassadengliederung nicht überdecken. Die Lage und Größe der Markisen ist auf die Fassadengliederung abzustimmen.

### § 5.11 Vordächer

- (1) Vordächer sind nur als geneigte Dächer in Holzkonstruktion mit Ziegel-, Schiefer oder Zinkblecheindeckung mit Stehfalz bzw. als Glas- und Metallkonstruktion auszuführen.
- (2) Bei straßenbündiger Bauweise darf die Auskragung max. 0,50 m betragen.

## Erläuterung

Die traditionellen Holzklappläden sind, neben ihrer Funktion als Witterungsschutz, wichtige und charakterisierende Gestaltungselemente im historischen Ortsbild. Rolläden und Jalousien wirken hingegen wie Fremdelemente, deren störende Wirkung auch durch Anpassung der Farbwahl nicht wesentlich gemindert werden kann. Sollten sie dennoch Verwendung finden, so sind sie so anzubringen, dass sie im geschlossenen Zustand hinter der Fassade zurückbleiben und die Rollädenkästen im Fassadenbild nicht in Erscheinung treten.



*Sichtbare Rollädenkästen sind mit historischen Fassaden nicht vereinbar*

*Wenn Rolläden nicht vermeidbar sind, so müssen sie zumindest hinter der Fassadenfläche zurückbleiben*



*Traditionelle Holzklappläden prägen das historische Ortsbild Ober-Olms*

Dauerhaft befestigte Markisen oder Vordächer 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.

## § 5 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN

### § 5.12 Materialien

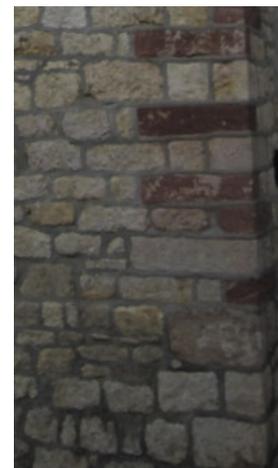
- (1) **Bestehendes, sichtbares historisches Fassadenmaterial wie Bruchstein, Ziegelstein- oder Fachwerkfassaden darf nicht überdeckt werden. Bei Sanierung und Neubau sind regionaltypische Materialien und Farben zu verwenden.**
- (2) **Verdecktes Sichtfachwerk soll – soweit historisch nachvollziehbar – freigelegt; vorhandenes Fachwerk in seiner ursprünglichen Konstruktion, restauriert werden. Aufdopplungen sind insoweit zulässig, dass sie optischen, statischen, gestalterischen und den historischen Regelungen entsprechen.**
- (3) **Fassaden dürfen nur als Putzflächen, in Holzfachwerk mit Putzfeldern und in Naturstein (Sandstein) ausgebildet werden. Vorhandene Gebäude aus der Gründerzeit, die Fassadenteile aus Backstein aufweisen, dürfen mit diesem Material ergänzt werden. Putzflächen sind mit fein strukturiertem, richtungslos verriebenem Putz herzustellen; Münchner Rauputz und Strukturputz sind unzulässig.**
- (4) **Die Fassaden dürfen nicht mit Metall, poliertem oder geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Glas- oder Kunststoffen aller Art verkleidet werden. Die Verwendung ähnlich glänzend wirkender Anstriche ist nicht zulässig. Glasbausteine sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.**
- (5) **Treppenstufen an Hauseingängen sind mit Blockstufen aus Sandstein, Basaltlava oder Betonwerkstein herzustellen.**

### Erläuterung

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 Ortskerne, wie in Ober-Olm, heute in ihrem Erscheinungsbild profitieren.

Diese sollten nicht durch untypische und / oder künstliche Materialien, wie sie die vielfältige Produktpalette industrieller Fertigung anbietet, beeinträchtigt 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.

Sichtmauerwerk ist als mauergerechter Verband mit fachgerechter Ausführung der Ecken herzustellen, es darf kein Eindruck von aufgeklebten Steinen entstehen.



*Typische Materialien zur Fassadengestaltung in Ober-Olm*

## § 6 ANFORDERUNGEN AN DÄCHER

### § 6.1 Dachformen

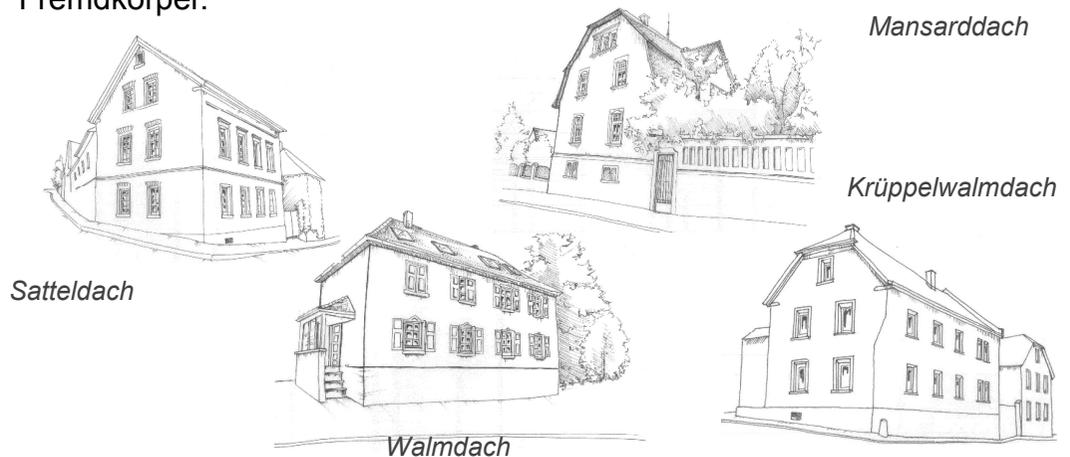
- (1) Historische Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer sind zu erhalten oder bei Sanierungsmaßnahmen wieder herzustellen.
- (2) Zur Erhaltung der Dachlandschaft im Ortskern sind bei Neu-, An- und Umbauten nur Satteldächer über 35° Dachneigung zulässig. Die Dächer sind symmetrisch und mit durchgehender Dachneigung (ausgenommen Mansarddächer) auszubilden. Als Abschluss von geschlossenen Häuserzeilen und bei Eckhäusern können als Ausnahme auch Walm-, Krüppelwalm- oder Zeltdächer zugelassen werden.
- (3) Die Dachüberstände sollen knapp bemessen werden. Sie sollten an der Traufe 50 cm und am Ortgang 25 cm nicht überschreiten. Noch vorhandene traditionelle Elemente der Dachkonstruktion und Dachdeckung wie Aufschieblinge und Ortgänge sollen erhalten bleiben.
- (4) Pultdächer sind nur erlaubt, wenn die Traufe parallel zum öffentlichen Raum verläuft.
- (5) Flachdächer sind unzulässig.
- (6) Die Dachgauben sind mit Satteldächern oder abgewalmten Satteldächern zu versehen oder als Schleppgauben auszubilden.
- (7) Die Dachneigung von Zwerchgiebeln und Sattel- oder Walmdachgauben muss sich dem Hauptdach anpassen.

### Erläuterung

Eine Dachlandschaft ist nicht nur aus der Vogelperspektive in ihrer Vielfalt, Geschlossenheit und farblichen Gestaltung erlebbar, sondern auch innerhalb der Stadt entlang der Straßen, Wege und Plätze.

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 und Pultdächer wirken in diesem Umfeld wie Fremdkörper.



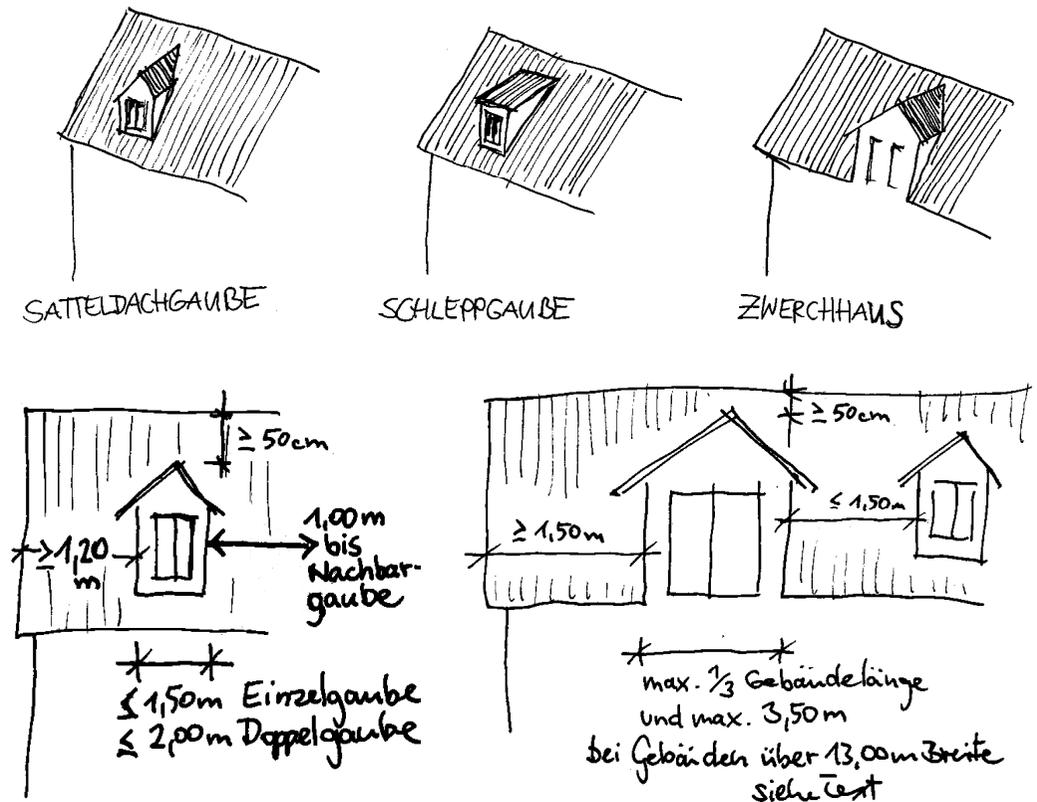
## § 6 ANFORDERUNGEN AN DÄCHER

### § 6.2 Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten sind als Dachgauben- und Zwerchhäuser zulässig.
- (2) Dachaufbauten haben vom First mind. 0,5 m und vom Ortgang mind. 1,20 m Abstand zu halten. Zwischen ihnen ist ein Abstand von mind. 1,00 m zu halten. Die Summe der Breite aller Gauben ist auf max.  $\frac{1}{2}$  der Breite der Dachfläche beschränkt. Die Größe der Fenster bzw. der Einzelfenster in den Gauben darf die Größe der Fenster in der Fassade nicht überschreiten. Die Breite der Gaube darf im Außenmaß 1,50 m nicht überschreiten.
- (3) Die Lage der Dachgauben ist auf den Rhythmus der Fensterflächen in der Fassade auszurichten. Der First der Gauben muss mind. 0,5 m unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches liegen.
- (4) Auf jeder Seite einer Dachfläche ist nur ein Zwerchhaus zulässig, das vom Ortgang und zu den Dachgauben einen Abstand von mind. 1,50 m einhält und eine Breite von max. 3,50 m nicht überschreitet. Bei einer Gebäudelänge von über 13,00 m sind auch zwei Zwerchdächer mit einer Breite von max. 3,50 m möglich, die untereinander und zum Ortgang einen Abstand von mind. 2,00 m aufweisen oder ein Zwerchhaus von max. 4,50 m Breite.
- (5) Die Breite von Zwerchgiebeln darf höchstens  $\frac{1}{3}$  der Länge des Daches betragen. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels muss mindestens 0,5 m unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches liegen.

### Erläuterung

Die Belichtung von Dachgeschossen erfolgte bei der Errichtung der historischen Gebäude lediglich über Gauben mit stehenden Fenstern. Anzahl, Größe und Gestaltung der historischen Dachgauben- bzw. Zwerchgiebel wurde bei deren Errichtung sehr sorgsam auf die Fassadengliederung, die Dachform und Proportion des jeweiligen Gebäudes abgestimmt. Diese Prinzipien gilt es auch weiterhin zumindest an den dem Straßenraum zugewandten Seiten zu berücksichtigen. Die Lage der Gauben muss auf die Gliederung der Fassade abgestimmt werden. Neubauten haben sich dementsprechend rücksichtsvoll in ihre historische Umgebung einzugliedern.



## § 6 ANFORDERUNGEN AN DÄCHER

### § 6.3 Dacheindeckung

- (1) Dächer sind mit Tonziegeln oder Dachsteinen in roten, rotbraunen oder lehmgelben Tönen mit matter oder engobierter Oberfläche einzudecken. Stehfalzblecheindeckungen und Naturschiefer dürfen dabei nur für untergeordnete Gebäudeteile oder Nebengebäude, die von öffentlichen Straßen aus nicht einsehbar sind verwendet werden.
- (2) Dachrinnen und Fallrohre sind aus Metall (z.B. Zinkblech) auszuführen.
- (3) Bei Reparatur bestehender Dächer ist das gleiche Material zu verwenden.

### § 6.4 Kamine

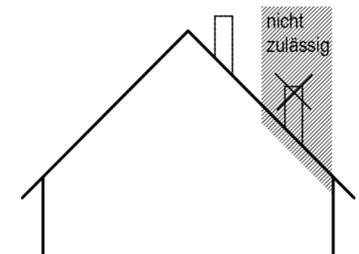
- (1) Kamine müssen im First oder max. 1,50 m vom First entfernt (siehe Zeichnung) aus dem Dach stoßen. Sie müssen Sichtmauerwerk zeigen oder verputzt oder mit Schiefer verkleidet werden.
- (2) Freistehende Kamine sind an straßenseitigen Fassaden unzulässig.

### Erläuterung

Bei den historischen Gebäuden in Ober-Olm prägen vornehmlich verschiedene Rottöne die Dachlandschaft. Die mit den Jahren entstandene Patina verleiht der Dachlandschaft einen belebenden Reiz und sollte möglichst lange erhalten werden.



An der Außenwand der Gebäude angebrachte Kamine stören das Ortsbild, besonders, wenn sie aus Edelstahl sind. Diese reflektieren in starkem Maße das Sonnenlicht. Üblich ist in Ober-Olm eine Positionierung des Kamins in Firstnähe (siehe Skizze).



## § 6 ANFORDERUNGEN AN DÄCHER

### § 6.5 Dachflächenfenster, Dacheinschnitte

- (1) Dachflächenfenster mit einer Breite von max. 1,00 m (inkl. Blendrahmen) und einer Länge von max. 1,50 m (inkl. Blendrahmen) sind zulässig. Zwischen zwei Dachflächenfenstern ist ein Sparrenfeld zu belassen. Die Farbe der Rahmenkonstruktion muss der Dachfarbe entsprechen. Die Summe der Dachflächenfensterbreiten darf  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- (2) Fenster, die größer sind als in (1) benannt, Einschnitte für Dachterrassen oder übereinander liegende Dachflächenfenster sind nur in den Dachflächen zulässig, die von der Straße aus nicht einsehbar sind. Die Länge darf max.  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge betragen. Vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 1,50 m, von der Traufe und zum First von mind. 0,90 m einzuhalten.

### Erläuterung

Die in heutiger Zeit im Rahmen des Ausbaus von Dachgeschossen beliebten Dachflächenfenster bzw. Dacheinschnitte (z.B. Loggien oder Dachbalkone) sind untypisch und können sich störend auf die Dachlandschaft des historisch geprägten Ortskerns von Ober-Olm auswirken.

Deshalb dürfen Dachflächenfenster oder Dacheinschnitte nur dort eingebaut werden, wo sie nicht vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind und müssen gewisse Vorgaben erfüllen.



*So bitte nicht!*



## § 6 ANFORDERUNGEN AN DÄCHER

### § 6.6 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen

- (1) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dach- und Wandflächen, die von Straßen und Plätzen aus sichtbar sind, sind durch die Ortsgemeinde genehmigungspflichtig.
- (2) Photovoltaikanlagen sollten vollflächig in einem geschlossenen Rechteck ohne Aussparung für Dachflächenfenster, Schornsteine o.ä. errichtet werden.
- (3) Bei der Errichtung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind die allgemeinen Anforderungen des § 4 dieser Satzung einzuhalten (allgemeine Ausführungen zu den positiv wirkenden Eigenarten).

### Erläuterung

Die Gewinnung alternativer Energien wird von der Ortsgemeinde Ober-Olm ausdrücklich begrüßt, dennoch sollten sich die Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen in die Gestaltung einpassen, um das historische Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Daher sollte die Anlage bei gleichem technischem Effekt so angebracht werden, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist. Wenn diese Anbringung zu hohen Einbußen in der Energiegewinnung bedeutet, ist eine Anbringung in einem anderen Bereich zulässig.



*Negativbeispiele*

## § 7 ANFORDERUNGEN AN ANTENNENANLAGEN

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

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.



## § 8 ANFORDERUNGEN AN EINFRIEDUNGEN

- (1) Die Vorgärten sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin einzufrieden.
- (2) Die vorhandenen Einfriedungen mit Natursteinmauern aus Kalk- oder Sandstein sind zu erhalten oder wieder herzustellen.
- (3) Einfriedungen sind aus Mauern, Holzzäunen oder Hecken herzustellen. Schmiedeeiserne Zäune sind zulässig, wenn sie dem Baustil des Gebäudes entsprechen und sich in die Umgebung einfügen.
- (4) Einfriedungsmauern sind mit Kalkbruchsteinen, Sandstein, nicht glasiertem Klinkermauerwerk oder Verputz herzustellen und farblich an die Hausfassade anzupassen.
- (5) Bestehende historische Torbögen und Torhäuser, die von öffentlichen Straßen und Plätzen aus sichtbar sind, sind in Form und Art zu erhalten.
- (6) Holzzäune sind als senkrechte Lattenzäune auszubilden. Bei Einfriedungen mit Sockelmauern dürfen diese eine Höhe von 0,50 m gegenüber dem Bürgersteig nicht überschreiten. Die Gesamthöhe der Einfriedung muss bei aufgesetztem Zaun mind. 1,00 m betragen und darf folgende Höhen nicht überschreiten:
  - 2,50 m bei Einfriedungen mit integriertem Hoftor
  - 4,20 m zzgl. Dachkonstruktion bei überdachtem Hoftor (Torhaus),
  - 1,50 m bei sonstigen Einfriedungen

## Erläuterung

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

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

Typische Grundstückseinfriedungen der privaten Räume sind einfache und schlichte Holzlatten- oder Holzstaketenzäune. Oftmals wurden sie durch aufwendige Materialien wie Beton, Metall oder durch Maschendraht ersetzt. Diese wirken fremd und nicht dorftypisch.

Zäune sollten ruhig wirken und maximal aus zwei Materialien gefertigt sein, am besten aus einem Holz. Hinter durchlaufenden Zaunfeldern sitzen die Holzpfosten. Sie sind tiefer als die Zaunspitzen. Auch Stein kann für die Ausführung der Pfosten Verwendung finden. Zum Holzzaun gehören einfache Holztore und Gartentüren.



*Beispielhafte Einfriedungen  
in Ober-Olm*

## § 9 ANFORDERUNGEN AN FREIANLAGEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

- (1) Werden Grundstücksflächen für Wege, Zufahrten, Lagerflächen, etc. befestigt, so sind Natur- und Betonsteinpflaster bzw. wassergebundene Decken zu verwenden. Beton- oder Asphaltbelag sind auf die Flächen zu beschränken, bei denen ein geschlossener Belag betriebsbedingt erforderlich ist.
- (2) Nicht überbaubare, nicht überbaute und unbefestigte Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen oder landwirtschaftlich zu nutzen.

## Erläuterung

Die Freiflächen an den Grundstücken prägen das Ortsbild durch ihre Anlage genauso wie die Gebäude das tun und sind daher für das dörfliche Erscheinungsbild sehr wichtig. Eine ortstypische Gestaltung der Freiräume lässt das Dorf zu einem Ganzen zusammenwachsen und verleiht ihm Atmosphäre.

Befestigte Flächen wie Höfe oder Einfahrten in ortstypischen Materialien wie Natur- oder Betonsteinpflaster beeinflussen dabei nicht nur das Ortsbild positiv sondern leisten gleichzeitig einen wertvollen Beitrag für die Ökologie und das Mikroklima des Dorfes.

*Anlage der Freifläche  
vor dem Haus*



*gepflasterte Hoffläche*



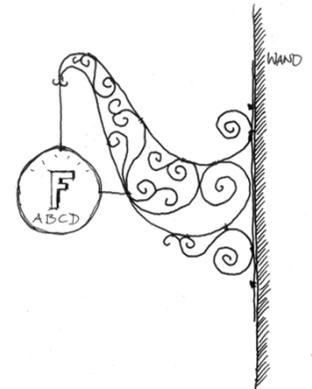
## § 10 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN UND AUTOMATEN

- (1) Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und so auszubilden, dass sie sich in Größe, Form und Farbe in die Umgebung einfügen. Sie dürfen zusammen nicht mehr als 20% der Straßenfront des Gebäudes einnehmen. Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. Sie sind außerdem nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Nicht zulässig sind Werbeanlagen in grellen Farben, in Kunststoff, selbstleuchtende Transparente, Leuchtreklamen mit Intervallschaltung, Schilder aus reflektierenden Materialien und Großflächenwerbung über 1,50m<sup>2</sup>.
- (3) Ausleger bis max. 1,50 m und einer Gesamtlänge von 1,50 m (gemessen an den Punkten der max. Ausdehnung) sind zulässig. Sie sind so anzubringen, dass der öffentliche Verkehrsraum nicht beeinträchtigt wird. Vorhandene handwerklich gestaltete, traditionelle Stechschilder und Ausleger sind zu erhalten.
- (4) Beschriftungen müssen sich in Form, Größe und Farbe dem Bauwerk unterordnen. Sie dürfen Gesimse und Gliederungen der Fassaden sowie historische Bauteile, Zeichen und Inschriften nicht verdecken.
- (5) Bei Automaten sind grelle Farbtöne zu vermeiden. Sie dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.
- (6) An Kulturdenkmälern, erhaltenswerten Gebäuden und Bauteilen ist das Anbringen von Werbeanlagen und Automaten nicht erlaubt.

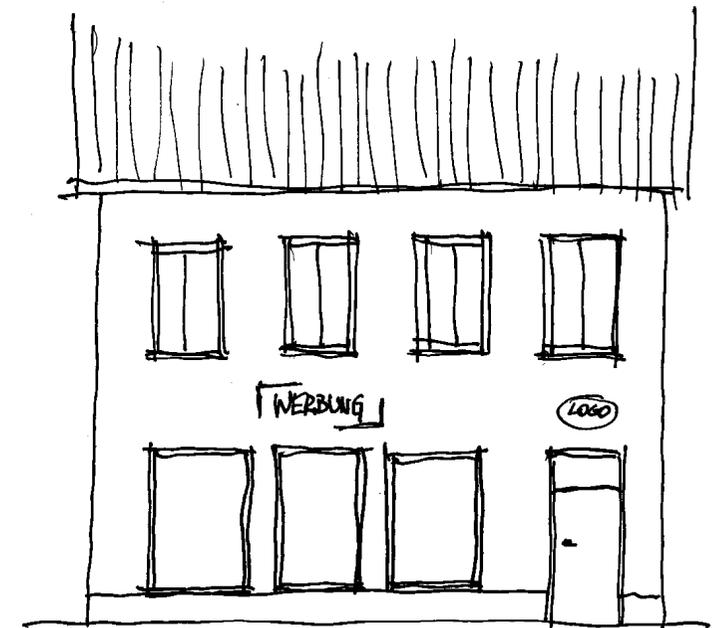
## Erläuterung

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 herunter zu brechen. Als „werbungssensible“ Bereiche sind historische Ortskerne 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.



Beispiel für einen ortstypischen Ausleger



maximale Länge Werbung 20% Fassadenlänge

§ 11 REDUZIERUNG DER IM § 8 LBauO VORGESCHRIEBENEN MASSE

Abstandsflächen gemäß § 8 LBauO können auf ein geringeres Maß reduziert werden oder entfallen, wenn es der Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung oder der erhaltenswerten Eigenart der Umgebung dient.

Erläuterung

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 4 LBauO können die Gemeinden zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart eines Stadtteils 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.



Beispiel  
„Historische Dichte“

## § 12 ABWEICHUNGEN UND AUSNAHMEN

Für Abweichungen gelten § 69 (Abweichungen) und §88 (7) (örtliche Bauvorschriften) LBauO.

Soll bei Maßnahmen, die keiner Baugenehmigung bedürfen, von bauaufsichtlichen Anforderungen der Gestaltungssatzung abgewichen werden, so ist die Zulassung der Abweichung schriftlich zu beantragen.

## Erläuterung

§ 69 LBauO bildet die Ermächtigungsgrundlage für Abweichungen und besagt sinngemäß, dass die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen nach der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zulassen kann, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

## § 13 ANFORDERUNGEN AN DIE GENEHMIGUNGSUNTERLAGEN

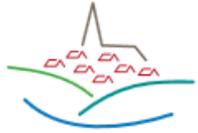
- (1) Bei allen genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 61 LBauO, die in den Geltungsbereich dieser Satzung fallen, sind zur Genehmigung Unterlagen erforderlich, aus denen hervorgeht, ob das Vorhaben den Vorschriften dieser Satzung entspricht.
- (2) Insbesondere ist das Einfügen des Vorhabens in die Umgebung 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.
- (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.

## § 14 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- (1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen den Vorschriften dieser Satzung bzw. ohne die in § 3 vorgeschriebene Genehmigung
  - eine bauliche Anlage errichtet oder ändert, begeht nach § 89 Abs. 1 LBauO eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu 50 000,- € geahndet werden kann.
  - eine andere Anlage oder Einrichtung errichtet, aufstellt, anbringt oder ändert, begeht nach § 89 Abs. 2 LBauO eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu 10 000,- € geahndet werden kann.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder fahrlässig von der erteilten Genehmigung abweicht, wenn die Abweichung einer erneuten Genehmigung bedürft hätte.
- (3) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die untere Bauaufsichtsbehörde.
- (4) Ergänzend wird auf §12 verwiesen.



Ohne Maßstab



Für Ihre Notizen