

# **Bausatzung der Ortsgemeinde Frücht über die Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern von Frücht**

## Gesetzesgrundlagen

Auf Grund des § 172 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (BVBl. S. 153), in den jeweils geltenden Fassungen, hat der Rat der Ortsgemeinde Frücht in seiner Sitzung am 17.03.2010 die nachfolgende Satzung im Benehmen mit der zuständigen Denkmalpflegebehörde beschlossen:

## **Zielsetzung**

Die dörfliche Eigenart der seit dem 13. Jahrhundert zum Herrschaftsgebiet der Grafen von Nassau gehörenden, heutigen Ortsgemeinde Frücht, ist von besonderem gestalterischen und historischen Wert.

Der alte Ortsgrundriss ist heute noch gut ablesbar, Straßenführung und Raumgestalt haben ihr ursprüngliches Bild weitgehend bewahrt.

Durch neuere Bauten, aber auch durch Um- und Anbauten sowie durch Umnutzungen wird zunehmend die bauliche und gestalterische Eigenart des Ortes gefährdet.

Damit wächst die Gefahr, dass der alte Ortskern sein typisches Erscheinungsbild verliert. Deshalb wird folgende Ortsgestaltungssatzung zur Erhaltung, Pflege, Gestaltung und Wiederherstellung der Ortsgestalt erlassen. Ebenso ist die dorfgerechte Gestaltung von Neu- und Umbauten Gegenstand der Satzung.

## **¶§ 1 Geltungsbereich**

### (1) Sachlicher Geltungsbereich

Die Gestaltungssatzung gilt für alle baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO sowie baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LBauO.

### (2) Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist im Lageplan dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich ist in 2 Gestaltungsbereiche unterteilt.

Der Gestaltungsbereich 1 umfasst den engeren Ortskern und entspricht in etwa der bereits in der Urflurkarte von 1802 dargestellten bebauten Dorfanlage. Der Gestaltungsbereich 2 umfasst im Wesentlichen das bis ca. 1950 bebaute Dorfgebiet, welches auch in der Kartierung von 1947 dargestellt ist und entspricht dem Geltungsbereich der vom Ortsgemeinderat Frücht am 27.02.2008 beschlossenen Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

## **GELTUNGSBEREICH**

Gestaltungsbereich 1 In der Karte grau hinterlegter Bereich

Gestaltungsbereich 2 In Karte mit getrichelter Linie umgrenzter Bereich

### **§ 2 Baustruktur und Baukörper**

Ersatzbauten für historische Gebäude müssen im Umriss, Größe und an derselben Stelle des Altbaues errichtet werden. Ausnahmen können zur Verbesserung der Dorfgestalt zugelassen werden.

Sonstige Neubauten müssen Größe und Umriss der historischen Nachbarhäuser aufnehmen.

Trauf- und Firsthöhen sind bei Ersatzbauten für vorhandene Gebäude wie beim Bestand beizubehalten.

Bei sonstigen Neu- und Umbauten sind sie den Nachbargebäuden anzupassen. Abweichungen der First- und Traufhöhen sind an der Straße um maximal +/- 0.50 m zulässig. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind Unterschreitungen bis max. 2.00 m zulässig.

### **§ 3 Dächer**

#### **§ 3.1 Dachform und Dachneigung**

(1) Für Hauptbaukörper sind zulässig: Satteldach mit Dachneigung von 40° - 50°.

(2) Im Gestaltungsbereich 2 sind auch Walmdächer zulässig. Ausnahmsweise kann eine Dachneigung von 35° zugelassen werden.

(3) Für untergeordnete Anbauten und untergeordnete Nebenbaukörper sind zulässig: Sattel- oder Pultdach mit Dachneigung von 30° - 50°.

#### **§ 3.2 Dachaufbauten**

(1) Dachaufbauten sind zulässig:

Im Gestaltungsbereich 1  
bei Wohngebäuden: Satteldachgaube und Zwerchhaus,

bei ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden auch Schleppgauben.

Im Gestaltungsbereich 2 sind Satteldachgauben, Zwerchhaus und Schleppgauben zulässig.

(2) Dachaufbauten sind in einem maßstäblichen Verhältnis zur Dachfläche zu entwickeln. Folgende Maße sind einzuhalten:

Summe der Breite der Dachaufbauten: maximal  $\frac{1}{3}$  Trauflänge (ohne Dachüberstand)

Abstand der Dachaufbauten untereinander: minimal 1,00 m (lichtes Maß) Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang: minimal 1,50 m (ohne Dachüberstand). Abstand zwischen dem First des Hauptdaches und dem Hochpunkt des Daches der Dachaufbauten: minimal 0,50 m Im Gestaltungsbereich 2 dürfen Gauben auch bis an den First angebunden sein.

### **§ 3.3 Dacheinschnitte**

(1) Im Gestaltungsbereich 1 sind

Dacheinschnitte, z.B. zur Ausbildung von Loggien, nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.

(2) Dacheinschnitte sind in einem maßstäblichen Verhältnis zur Dachfläche zu entwickeln.

(3) Folgende Maße sind einzuhalten:

Summe der Breite der Dacheinschnitte:

maximal  $\frac{1}{3}$  Trauflänge (ohne Dachüberstand)

### **§ 3.4 Liegende Dachfenster**

Im Gestaltungsbereich 1 sind liegende Dachfenster in einer maximalen Anzahl von zwei Fenster pro Dachfläche zulässig. Ihre maximal zulässige Größe beträgt  $0,8 \text{ m}^2$ .

### **§ 3.5 Dacheindeckungen**

(1) Folgende Dacheindeckungen sind zulässig: Im Gestaltungsbereich 1 für Hauptgebäude Naturschieferindeckungen, nichtglänzende Tonziegel und Betondachsteine in der Farbe anthrazit und braun für ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude oder andere Materialien die in Oberfläche und Textur mit Naturschiefer optisch identisch sind. Braun: RAL 8004, 8007+08, 8011+12, 8014-8017, 8019, 8022, 8024+25, 8028. Anthrazit: RAL 9011, 9005+04, 7022, 7026, 5008. Im Gestaltungsbereich 2 sind darüber hinaus alle Dacheindeckungen mit optisch matter Oberfläche in dunklen Farbtönen wie schwarz, grau und braun zulässig.

(2) Dachaufbauten sind entsprechend dem Hauptdach einzudecken. Bei Gauben unter 1 m Breite sind darüber hinaus Kupfer- und vorbewitterte Zinkblecheindeckungen zulässig.

### **§ 3.6 Dachüberstände, Dachdetails**

(1) Die maximal zulässigen Dachüberstände betragen: Im Gestaltungsbereich 1

an Traufen: 0,30 m, an Ortgängen: 0,15 m. Der Ortgang ist ohne Flugsparren auszubilden. Im Gestaltungsbereich 2 an Traufen: 0,50 m, an Ortgängen: 0,30 m.

(2) Bei der Ausbildung von Dachdetails sind folgende Vorgaben zu beachten: Durch Kästen und Blenden verdeckte bzw. innen liegende Dachrinnen sowie über den Ortgang oder die Traufe herabgezogene Verblendungen sind nicht zulässig. Dachrinnen und Fallrohre sind aus ungestrichenem Zink- oder Kupferblech herzustellen.

### **§ 3.7 Antennenanlagen, Solaranlagen**

(1) Satellitenantennen sind, soweit es technisch möglich ist, auf Dachflächen anzubringen, die vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind und hinsichtlich ihrer Farb- und Formgestaltung an die Dachfläche anzupassen.

(2) Im Gestaltungsbereich 1 sind Solaranlagen so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind. Sofern das technisch nicht möglich ist, sind sie in ihrer Größe, Form und Farbgebung so zu gestalten, dass die Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

## **§ 4 Fassaden**

### **§ 4.1 Fassadengliederung**

Fassaden sind nach den Grundprinzipien der vorherrschenden ortstypischen Altbausubstanz zu gliedern. Hierzu gehören: Lochfassade mit hohem Anteil geschlossener Wandflächen; regelmäßige Anordnung von Fenster- und Türöffnungen unter Berücksichtigung von Fensterachsen.

### **§ 4.2 Fassadenoberflächen**

Zulässig sind:

(1) Putzfassaden: bei massiven Wänden und Ausfachungen mit feinkörniger, glatter Oberflächenstruktur bei Sockeln rauh mit der Kelle abgezogener Putz.

(2) Natursteinfassaden: bei Erdgeschossen: Taunusbruchstein bei Sockeln, Gewänden, Treppen: Taunusbruchstein, Basalt, roter Sandstein und in Textur und Farbe optisch identischer Werkstein.

(3) Verblendfassaden: bei Obergeschossen und Giebeln sowie bei untergeordneten Nebengebäuden und Anbauten: Holz, Naturschiefer sowie optisch identische Materialien. Im Gestaltungsbereich 2 sind auch Fassadenverkleidungen vorbewittertem Zinkblech zulässig

(4) Fachwerkfassaden: Sichtfachwerke in Form echter konstruktiver Holzfachwerke, mit holzbündig, glatt verputzten Gefachen

(5) Vorhandene freiliegende Fachwerksfassaden sind zu erhalten, sofern es sich um historisches Sichtfachwerk handelt. Verputztes Fachwerk soll bei Instandsetzungsmaßnahmen freigelegt werden, wenn seine Beschaffenheit die Freilegung rechtfertigt. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Rhein-Lahn-Kreises ist bei der Beurteilung der Freilegung zu beteiligen. Historische Fachwerke sind in der dafür erforderlichen Handwerkstechnik zu erneuern. Das Holz ist mit atmungsfähigen Farben matt zu streichen.

### **§ 4.3 Farbgebung, Anstriche**

(1) Fassaden sind wie folgt farblich zu gestalten: Im Gestaltungsbereich 1 Putzfassaden und Gefache von Fachwerkgebäuden: in stumpfen, matten, hellen Farbtönen oder gebrochenem Weiß. Im Gestaltungsbereich 2 sind alle stumpfen, matten Farbtöne zulässig.

(2) Holzwerke: diffusionsfähige Imprägnierungen oder offenporige Holzanstriche mit Farbfassung in Anpassung an den historischen Befund oder in den Farben grau, braun, rotbraun oder dunkelgrün. Bei diesen Farbtönen sind zahlreiche Variationen möglich, es müssen immer stumpfe, matte Farbtöne gewählt werden.

### **§ 5 Fenster, Türen, Tore, Verglasungen, Wintergärten**

#### **§ 5.1 Fenster**

Fenster sind nach den Grundprinzipien der vorherrschenden ortstypischen Altbausubstanz zu gestalten. Hierzu gehören: Einheitliche, wenig unterschiedliche Fensterformate, zumeist im stehenden Format. Gliederung von größeren Fensterflächen

(1) Im Gestaltungsbereich 1 Fenster in Wohngebäuden: Material: Holz oder anderes Material mit optisch identischer Oberfläche und Textur. Format: stehend Fenster ab einer Größe über 1,0 m<sup>2</sup> (Rohbaumaß) sind zu gliedern durch Flügelausbildung, Oberlicht oder Sprossen.

Schaufenster: Material: Holz oder anderes Material mit optisch identischer Oberfläche und Textur. Format: stehend Im Gestaltungsbereich 1 sind Fenster ab einer Größe über 2,0 m<sup>2</sup> (Rohbaumaß) zu gliedern durch Flügelausbildung, Oberlicht oder Sprossen.

(2) Fenster in (ehemaligen) Stallungen, Scheunen und sonstigen Nebengebäuden sowie Kellerfenster und im Gestaltungsbereich

2: Material: Holz oder anderes Material mit optisch identischer Oberfläche sowie Metall mit nichtglänzender Oberfläche

(3) Sprossen sind als glasteilende Sprossen oder in Form von Wiener Sprossen auszuführen.

## **§ 5.2 Türen, Tore**

(1) In dem Geltungsbereich der Satzung sind Türen und Tore nach den Grundprinzipien der vorherrschenden ortstypischen Altbausubstanz zu gestalten. Hierzu gehören: abwechslungsreiche Gliederung von Haustüren, z.B. durch Profilierungen und Kassettenfüllungen, kleinflächige Verglasungen, Oberlichter, einfache, ruhige Gliederung von Hoftoren, sowie Türen und Toren von Scheunen und Ställen. Material: Holz, Alternativ zu Holz darf Kunststoff verwendet werden, wenn Oberfläche und Textur der von Holz optisch gleichen. Für Scheunentore und Stallfenster können auch nichtglänzende Metallprofile zugelassen werden.

(2) Bei Umnutzungen von landwirtschaftlichen Nebengebäuden sind vorhandene Scheunentore in ihrer äußeren Form ablesbar zu gestalten.

## **§ 5.3 Verglasungen, Wintergärten**

(1) Im Geltungsbereich sind folgende Verglasungsarten nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind : Glasbausteine Festverglasung in Fachwerk industriell gefertigte, gewölbte oder farbige Verglasung voll- oder großflächige Verglasung in Toren.

(2) Wintergärten sind nur in folgenden Konstruktionsarten zulässig: Holz oder anderes Material mit optisch identischer Oberfläche sowie Metall mit nichtglänzenden Oberfläche.

## **§ 6 Fensterläden, Rollläden, Jalousien, Rollgitter**

Fensterläden sind in folgender Form zulässig: Klappläden aus Holz oder anderem Material mit optisch identischer Oberfläche, Roll-läden und Jalousien, sofern deren Rollläden- und Jalousienkästen von außen nicht sichtbar sind. Rollgitter bei Schaufenstern.

## **§ 7 Balkone, Erker, Loggien, Überdachungen von Hoftoren, Vordächer,**

Außentreppen, Geländer

1) Balkone, Erker und Loggien sind nur zulässig, wenn sie nicht zum öffentlichen Straßenraum hin orientiert sind.

2) An Fachwerkgebäuden sind Balkone nur in Form vorgestellter Holz- oder Stahlkonstruktionen zulässig.

3) Überdachungen von Hoftoren und Vordächer sind in folgender Form zulässig: Überdachungen von Hoftoren: Holzkonstruktionen, Dacheindeckungen entsprechend Hauptdach. Vordächer: Holz- oder Metallkonstruktionen mit nichtglänzenden Oberflächen, Dacheindeckungen wie das Hauptdach sowie auch aus Glas.

4) Im Gestaltungsbereich 1 sind Vordächer konstruktiv und gestalterisch in ihrer Anschlusshöhe vom Hauptdach abzusetzen.

5) Treppenstufen vor Hauseingängen sind nur in Form von Blockstufen aus Basalt, roter Sandstein und in Textur und Farbe optisch identischem Werkstein zu fertigen. Geländer sind in schlichter, gradliniger und vertikaler Form aus folgenden Materialien zulässig: Schmiedeeisen, Holz, verzinkter Stahl, anthrazit beschichtet. Im Gestaltungsbereich 2 kann auch Edelstahl verwendet werden.

### **§ 8 Genehmigungspflicht**

In den in § 1 bezeichneten Gebieten bedürfen der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer Baugenehmigung nach den Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO). Dies gilt auch für solche Vorhaben, die nach § 62 LBauO genehmigungsfrei sind. Einer Baugenehmigung bedürfen auch die gemäß LBauO genehmigungsfreien Werbeanlagen und Warenautomaten.

### **§ 9 Ausnahmen und Befreiungen**

Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung können auf einen schriftlich zu begründenden Antrag hin gewährt werden, wenn

(1) die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist,

(2) Gründe des Wohls der Allgemeinheit eine Befreiung erfordern,

(3) die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

### **§ 10 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt: Frücht, den

Dieter Hahn

(Ortsbürgermeister)