



**Gestaltungsfibel
für den historischen Ortskern
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung
vom Juni 2023**

IMPRESSUM



Gemeinde Framersheim

Rathaus
Schloßstraße 1
55234 Framersheim
Tel. (0 67 33) 3 16
Fax (0 67 33) 86 57
kontakt@framersheim.de



Verbandsgemeinde Alzey-Land

Fachbereich II – Bauen und Umwelt
Weinrufstraße 38
55232 Alzey
Tel. (0 67 31) 4 09-0
Fax (0 67 31) 4 09-1 00
info@alzey-land.de

Ansprechpartner

Sebastian Engelhardt
engelhardt.sebastian@alzey-land.de

Bearbeitung



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de
Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Liebe Framersheimerinnen und Framersheimer,

das Verwaltungsgericht in Mainz hat in einem Klageverfahren festgestellt, dass die Gestaltungssatzung vom 15.01.1991 in großen Teilen nicht mehr angewendet werden kann.

Daher wurde der Ortsgemeinde Framersheim empfohlen eine neue und dem aktuellen Baurecht konforme Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aufzustellen und zu erlassen. Diese findet Anwendung für den im § 1 dieser Satzung genannten Geltungsbereich.

Mit der Erhaltungssatzung haben wir nun ein geeignetes Instrumentarium, die städtebaulichen Eigenarten und das Gesamtbild des jeweiligen Bereiches in ihrem Erscheinungsbild und ihrer Bedeutung zu erhalten, ohne eine angemessene Weiterentwicklung zu sehr einzuschränken. Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung.

Änderungsvorhaben der äußeren Gestaltung und Anbringen von Werbeanlagen, die nach der Landesbauordnung genehmigungsfrei sind, unterliegen ebenfalls der Genehmigungspflicht einer solchen Satzung. Die Gestaltungssatzung legt einen konkreten Gestaltungsrahmen für Gebäudefassaden einschließlich Vordächern und Markisen sowie für Werbeanlagen fest. Dieser Gestaltungsrahmen kann je nach Wertigkeit des Gebietes sehr umfangreich sein.

Ein Antrag auf Genehmigung ist über die Verbandsgemeinde Alzey-Land, Fachbereich II Bauen und Umwelt, zu stellen.

Liebe Framersheimerinnen scheuen Sie sich nicht, sich bei der Umsetzung ihrer Bau- oder Renovierungsvorhaben umfassend beraten zu lassen. Hierzu stehen die Fachbereichsmitarbeiter der Verbandsgemeinde und der Kreisverwaltung gerne zur Verfügung. Ebenso ist die fachliche Beratung durch ein Ingenieurbüro möglich. Ihre Ortsgemeinde wird Sie hierbei gerne unterstützen.

Danke sage ich dem Ingenieurbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung und seinen MitarbeiterInnen für die fachliche Beratung und Entwicklung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

Nach umfangreichen Besprechungen und Ortsbegehungen ist eine „Gestaltungsfibel“ entstanden, die mit sehr vielen Bilddokumentationen und -vergleichen die Inhalte auch visuell verständlich darstellt.

Framersheim im Juni 2023



Felix Schmidt

Ortsbürgermeister

INHALT

Warum eine Gestaltungs- und Erhaltungssatzung für die Gemeinde Framersheim	5
Gestaltungssatzung der Gemeinde Framersheim	6
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	6
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich	7
§ 3 Anzeige- und Genehmigungspflicht	8
§ 4 Allgemeine Anforderungen	9
§ 5 Anforderungen an Fassaden	10
§ 5.1 Fassadengliederung	10
§ 5.2 Fassadenmaterial	12
§ 5.3 Fassadenfarbe	13
§ 5.4 Wärmedämmung	14
§ 5.5 Balkone und Loggien	15
§ 6 Anforderungen an Fenster, Türen und Tore	16
§ 6.1 Fenster	16
§ 6.2 Schaufenster / Automaten	18
§ 6.3 Fensterläden, Rollläden, Jalousien, Markisen	19
§ 6.5 Gewände und Faschen	21
§ 7 Anforderungen an Dächer	22
§ 7.1 Dachformen	22
§ 7.2 Dacheindeckung	23
§ 7.5 Antennenanlagen	26
§ 8 Anforderungen an Werbeanlagen	28
§ 9 Anforderungen an Einfriedungen, Vorgärten	30
§ 10 Reduzierung der gemäß § 8 LBauO vorgeschriebenen Abstandsflächen	32
§ 11 Ausnahmen, Reduzierungen, Befreiungen und Abweichungen	32
§ 12 Anforderungen an die Genehmigungsunterlagen	32
§ 13 Ordnungswidrigkeiten	33
§ 14 Inkrafttreten	33
Erhaltungssatzung der Gemeinde Framersheim	34
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	34
§ 2 Erhaltungsziel	34
§ 3 Genehmigungstatbestände	35
§ 4 Zuständigkeiten, Verfahren	35
§ 5 Ordnungswidrigkeit	36
§ 6 Inkrafttreten	36
Genehmigungsverfahren	36
Erörterungspflicht	36
Übernahmeanspruch	36

Warum eine Gestaltungs- und Erhaltungssatzung für die Gemeinde Framersheim?

Gestaltungssatzung

Mittels einer Gestaltungssatzung wird ein gestalterischer Rahmen festgelegt, in welchen sich zukünftige Um- und Neubauten einfügen haben. Sinn und Zweck einer Gestaltungssatzung ist es, ein harmonisches städtebauliches und architektonisches Gesamtbild zu schaffen und zu bewahren. Um dies zu gewährleisten, werden Festsetzungen in Form von örtlichen Bauvorschriften erlassen, die Vorgaben bezüglich der Art und Weise zukünftiger baulicher Maßnahmen beinhalten und Auskunft darüber geben, welche gestalterischen Aspekte zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen beispielsweise Festsetzungen zur Dachform, zur Fassadengliederung, zur Materialität, zur Einfriedung der Grundstücke und zur Gestaltung von Außenanlagen. Die Festsetzungen basieren auf den Ergebnissen einer Gestaltanalyse der historischen Baustruktur. Der Erlass einer Gestaltungssatzung erfolgt auf Grundlage des § 88 LBauO Rheinland-Pfalz.

In der Gestaltungssatzung kann nicht geregelt werden, dass Gebäude im Geltungsbereich zu erhalten sind, da dies kein Reglungsgegenstand ist und hierzu die Rechtsgrundlage fehlt.

Erhaltungssatzung

Die Erhaltung von Gebäuden kann auf der Basis einer Erhaltungssatzung geregelt werden (§ 172 BauGB). Diese schreibt keine genauen Gestaltungsregeln vor, sondern enthält Rahmen setzende Vorgaben. Sie werden abgeleitet aus den ortsbildprägenden Gestaltstrukturen, welche in den Festsetzungen und der Begründung der Gestaltungssatzung dargelegt sind. Ziel ist 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 Gemeinde gelenkten baulichen Veränderungen und Entwicklungen in der historischen Ortschaft ist sowohl der Erlass einer Gestaltungssatzung, als auch der einer Erhaltungssatzung sinnvoll. Ziel dieser Satzungen ist es, die Unverwechselbarkeit des historischen Ortsbildes Framersheims zu bewahren.

Anmerkung

Zur Umsetzung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung können sich die betroffenen Bürger:innen von der Verbandsgemeinde bzw. der Kreisverwaltung umfassend beraten lassen. Darüber hinaus ist eine fachliche Beratung durch ein Ingenieurbüro möglich. Die Ortsgemeinde wirkt hierbei unterstützend mit.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Ziel dieser Satzung ist es, die städtebauliche Eigenart des in § 1 beschriebenen Gebiets hinsichtlich kulturell, historisch und städtebaulich bedeutsamer Bauten, Straßen und Plätze zu schützen und zu bewahren.

Diese Satzung ist bei allen baulichen Maßnahmen, die nach Außen in den Öffentlichen Raum wirkenden, wie Neubau, Abbruch und Wiederherstellung, Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen sowie bei Freiflächen und Einfriedungen anzuwenden. Auch die Gestaltung und Errichtung von Werbeanlagen fallen in den Geltungsbereich dieser Satzung. Sie gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben im Sinne des § 62 LBauO Rheinland-Pfalz.

Begründung zu § 2 „Sachlicher Geltungsbereich“

Die Außenwirkung der baulichen und sonstigen Anlagen trägt maßgeblich zum charakteristischen historischen Erscheinungsbild des Ortskerns bei. Schon geringfügige Änderungen der äußeren Gestalt der Bauwerke und deren Umgebung, können das Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen. Um dieses langfristig zu schützen und zu erhalten, ist es erforderlich, Vorhaben und Maßnahmen die in den öffentlichen Raum wirken, mittels dieser Satzung zu steuern.

Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung. Dieser ist identische mit dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung.



Quelle Luftbild: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - © 2021

§ 3 Anzeige- und Genehmigungspflicht

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen alle nach außen wirksamen Maßnahmen und Veränderungen an Gebäuden und Freiflächen der Zustimmung der Ortsgemeinde. Sie müssen vor dem Maßnahmenbeginn bei der Verbandsgemeindeverwaltung Alzey-Land schriftlich angezeigt werden.
- (2) Alle Ausnahmen und Abweichungen von dieser Gestaltungssatzung bedürfen der Genehmigung der Kreisverwaltung Alzey-Worms als Untere Bauaufsichtsbehörde. Die Genehmigungen werden im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde erteilt.
- (3) Zustimmungs- und Genehmigungsvorbehalte gemäß Abs. 1 und 2 erfassen auch die sogenannten „genehmigungsfreien“ Vorhaben, die gemäß § 62 LBauO keiner bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen bzw. Vorhaben, für die ein Freistellungsverfahren gemäß § 67 LBauO zur Anwendung kommt.
- (4) Bauliche Änderungen innerhalb von Gebäuden, die das äußere Erscheinungsbild nicht verändern, bleiben von der Genehmigungspflicht unberührt.
- (5) Für die im Denkmalverzeichnis Kreis Alzey-Worms erfassten Kulturdenkmäler gelten die Regelungen des rheinland-pfälzischen Denkmalschutzgesetzes.

Hinweis

Die Regelungen des rheinlandpfälzischen Denkmalschutzgesetzes bleiben unberührt und gelten bei Sicherungs- und Pflegemaßnahmen sowie bei einer baulichen Anpassung von Gebäuden zu Wohnzwecken unverändert weiter.

Im Falle von Vorhaben und Maßnahmen an Kulturdenkmälern sind je nach Art und Umfang entsprechend § 13 DSchG RP eigenständige denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich. Genehmigungsbehörde für entsprechende Maßnahmen ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Alzey-Worms. Darüber hinaus ist die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege, an den Verfahren zu beteiligen.

Begründung zu §15 Anzeige- und Genehmigungspflicht

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 Verbandsgemeinde Alzey-Land anzeigen und die Zustimmung der Ortsgemeinde bzw. im Falle von Ausnahmen und Abweichungen eine Genehmigung der Kreisverwaltung Alzey-Worms, als Unteren Bauaufsichtsbehörde, beantragen.

Diese Zustimmungs- und Genehmigungsvorbehalte gelten auch für Vorhaben, die nach den Bestimmungen des § 62 LBauO genehmigungsfrei sind.

Für Vorhaben, für die gemäß LBauO eine Baugenehmigung erforderlich ist, werden sowohl Baugenehmigungen als auch Genehmigungen nach Gestaltungssatzung durch die Kreisverwaltung Alzey-Worms als Untere Bauaufsichtsbehörde geprüft bzw. erteilt. Bauvoranfragen bzw. Bauanträge hierzu sind vor Beginn der Maßnahmen bei der Verbandsgemeindeverwaltung einzureichen, die sie dann an die Kreisverwaltung weiterleitet. Die Ortsgemeinde Framersheim wird im Genehmigungsverfahren durch die Kreisverwaltung einvernehmlich beteiligt.

Genehmigungen nach dem Denkmalschutzgesetz (DschG) werden von der Kreisverwaltung als Untere Denkmalschutzbehörde im Einvernehmen mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe erteilt. Siehe dazu die im Anhang abgedruckte Denkmalliste.

§ 4 Allgemeine Anforderungen

- (1) Bestehende bauliche Anlagen sind so zu unterhalten, dass sie ihren eigenständigen Charakter bewahren und das Bild des Ortes, seiner Straßenzüge und Plätze oder benachbarte bauliche Anlagen nicht negativ beeinträchtigen.
- (2) Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass sie die positiv wirkenden Eigenarten des Ortsbildes nicht in negativer Weise verändern oder stören.
- (3) Positiv wirkende Eigenarten sind die Elemente, die die typische historisch gewachsene Grundrisstruktur (Straßenräume und Platzräume, Stellung der Gebäude) sowie die Proportionen, die Dachlandschaft und die Fassadengestaltung der Gebäude zum unverkennbaren Ortsbild der Gemeinde Framersheim bilden.
- (4) Die Festsetzungen dieser Satzung gelten für die Fassaden und Dachflächen, welche eine Raumkante zu einer öffentlichen Fläche (Platz, Freifläche, Straße oder Weg) bilden. Sie gelten auch für Fassaden und Dachflächen von zurückstehenden Gebäuden, die vom öffentlichen Straßen- oder Platzraum sichtbar sind. Sie gelten nicht für Fassaden und Dachflächen, die vom öffentlichen Straßen- oder Platzraum aus nicht sichtbar sind oder in einem Winkel zur Raumkante stehen, der größer ist als 90 Grad.

Begründung zu § 4 „Allgemeine Anforderungen“

Die maßgeblichen Ziele dieser Satzung sind die Erhaltung und Gestaltung des charakteristischen historischen Ortsbildes, welches durch das Zusammenspiel einer Vielzahl städtebaulicher Einzelelemente geprägt wird. Bereits eine Veränderung eines dieser Elemente kann große Auswirkungen auf das zu bewahrende Erscheinungsbild haben. Daher ist es notwendig, zukünftig anfallende Neu- und Umbaumaßnahmen mittels der in dieser Satzung getroffenen Festsetzungen zu steuern und zu lenken. Nachfolgend werden diese detailliert aufgeführt und beschrieben.

Die nachfolgend aufgeführten detaillierten Festsetzungen gelten nicht für Fassaden, die vom öffentlichen Straßen- oder Platzraum aus nicht sichtbar sind. Dadurch wird dem Bauherrn ein größerer Spielraum bei der Entwicklung und Modernisierung des Gebäudes gegeben.

§ 5 Anforderungen an Fassaden

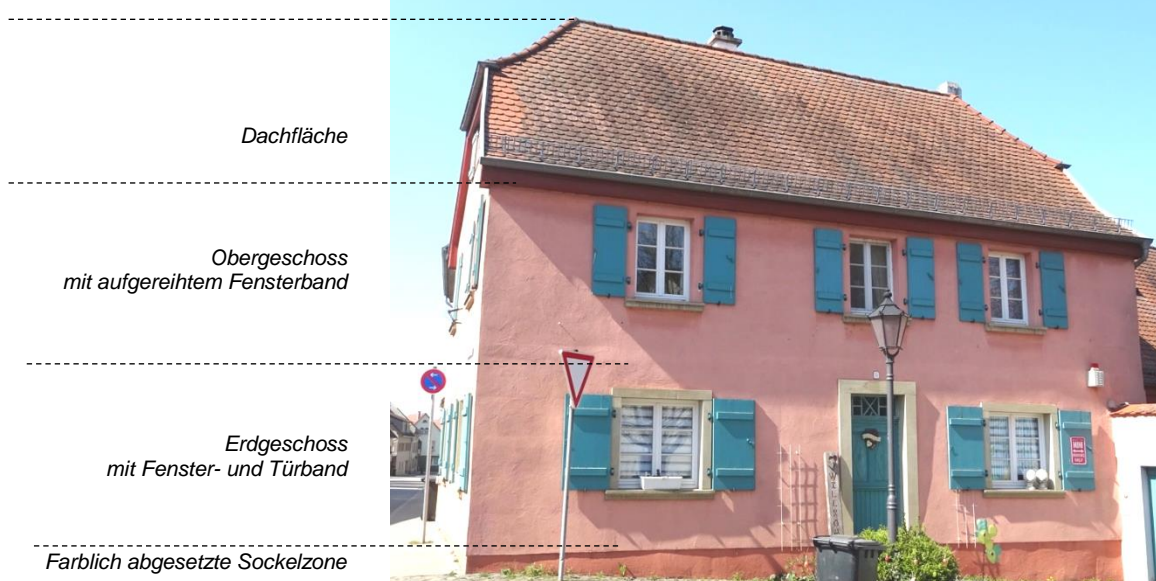
§ 5.1 Fassadengliederung

- (1) Bei Neubaumaßnahmen ist die Fassade so zu gestalten, dass eine Untergliederung in folgende horizontale Ebenen entsteht:
 - Sockel
 - Fenster- und Türband des Erdgeschosses
 - Fensterbänder der Obergeschosse
 - Dachbereich
- (2) Im Falle von Umbaumaßnahmen ist die in Absatz 1 beschriebene horizontale Gliederung zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Dies gilt ebenso für plastische Elemente der Fassadengliederung wie Gesimse, Gewände oder Klappläden.
- (3) Bei traufständigen Gebäuden sind die Fenster so auszurichten, dass diese sowohl in horizontaler als auch in vertikaler Richtung neben- bzw. übereinander liegen.
- (4) Bei giebelständigen Gebäuden sind die Fenster entlang einer vom Firstpunkt orthogonal zum Boden verlaufenden Mittelachse symmetrisch auszurichten.
- (5) Die Fenster einer Geschossebene müssen die gleiche Größe (Höhe und Breite) aufweisen.
- (6) Türen und Tore sind so auszurichten, dass sie sich in Lage und Form harmonisch in die Fassadengliederung einfügen.

Begründung zu § 5.1 „Fassadengliederung“

Die horizontalen Zonen einer Fassade werden im Wesentlichen durch Gliederungselemente wie Fenster, Türen und Tore definiert. Durch eine bandartige Anordnung dieser Elemente entlang einer imaginären Achse entsteht ein harmonisches, wohlproportioniertes Gesamtbild. Auch die vertikale Verteilung der Fenster trägt in entscheidendem Maße zu einem harmonischen Erscheinungsbild des Gebäudes bei. Da die Gebäude im Geltungsbereich vorwiegend Lochfassaden stehenden Formates aufweisen, sollen diese auch bei Neu- und Ersatzbauten beibehalten werden.

Typologie der Fassadenebenen



§5 Anforderungen an Fassaden

Fassadentypologie traufständiger Gebäude

Traufständige Gebäude werden durch einen parallelen Verlauf des Dachfirstes zu einer Straße oder einem Platz gekennzeichnet.



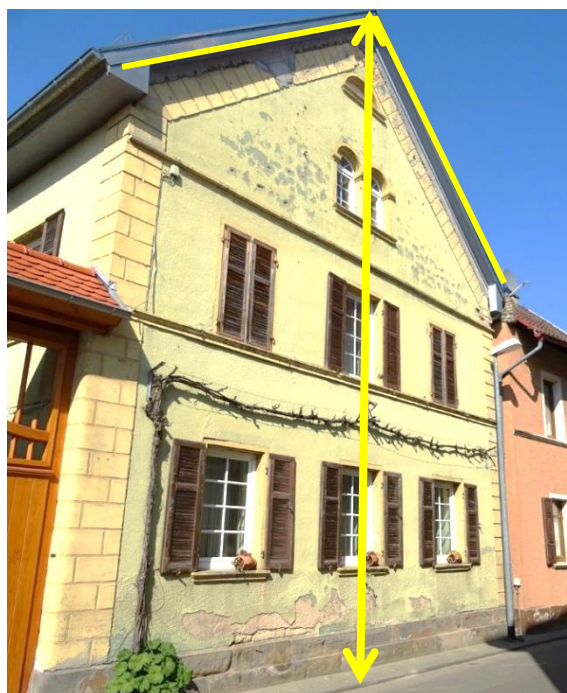
Achsis übereinanderstehende Fenster prägen die vertikale Fassadengliederung von traufständigen Gebäuden.



Die Fenster sind gleichgroß und liegen horizontal, in regelmäßigen Abständen, bandartig auf einer Linie.

Fassadentypologie giebelständiger Gebäude

Im Gegensatz zu traufständigen Gebäuden verläuft der Dachfirst bei giebelständigen Gebäuden quer zur Straße. Darüber hinaus orientiert sich der Giebel des Hauses zum öffentlichen Verkehrsraum hin.



Die vertikale Fassadengliederung ist bei giebelständigen Gebäuden symmetrisch bzw. spiegelgleich zur Mittelachse angeordnet.



Auch sind hier die Fenster gleichgroß und liegen horizontal, in regelmäßigen Abständen, bandartig auf einer Linie.

§5 Anforderungen an Fassaden

§ 5.2 Fassadenmaterial

- (1) Alle sichtbaren Fassadenbauteile sind aus traditionellen, ortsüblichen Materialien wie Holz, Naturstein (Sandstein) und glattem Putz herzustellen. Strukturputze-/Ornamentputze sind unzulässig.
- (2) Gestaltung der Fassaden mit Metallen, Kunststoffen, polierten oder geschliffenen Materialien sowie Zementfaserplatten, Keramikplatten und ähnliches, ist unzulässig.
- (3) Sichtbares historisches Fachwerk muss als solches erhalten werden.
- (4) Die Treppenstufen an vom öffentlichen Straßen- und Platzraum sichtbaren Hauseingängen sind in Naturstein- oder Betonwerksteinen herzustellen.
- (5) Neu-, An- und Umbauten sind hinsichtlich der zu verwendenden Werkstoffe und der Oberflächenstruktur auf die historische Bebauung abzustimmen.

Begründung zu § 5.2 „Materialien“

Das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes wird in entscheidendem Maße durch die verwendeten Materialien geprägt. Da die traditionellen Bauwerke auf regional zur Verfügung stehenden natürlichen Baustoffen, wie Naturstein, Holz und Ziegeln, basierten, ergaben sich automatisch ausgewogene Fassadenfolgen, wovon der Charakter historischer Ortskerne noch heute profitiert. Eine Verwendung untypischer Materialien und künstlicher Stoffe, würde dieses ausgewogene Erscheinungsbild nachhaltig beeinträchtigen und den besonderen Charakter des Gebietes stören.

Die für historische Orte typischen Fachwerkhäuser sind dabei wichtige Zeitzeugen historischer Baukunst und stehen daher häufig unter Denkmalschutz. Neben verputzten Fachwerkhäusern, die den Eindruck von Steinhäusern vermitteln sollten, wurden Sichtfachwerke als solche geplant und dementsprechend aufwendig und repräsentativ gestaltet. Solche noch bestehenden Fachwerkfassaden sollen erhalten bleiben und dürfen daher nicht durch Putz oder sonstige Verkleidung überdeckt werden.



Die sichtbaren Fassadenbauteile sind hier aus traditionellen, ortsüblichen Materialien wie Holz, Naturstein (Sandstein) und glattem Putz hergestellt. Das Fachwerk wurde erhalten.

§5 Anforderungen an Fassaden

§ 5.3 Fassadenfarbe

- (1) Die Farben der Fassaden sind hinsichtlich des Farbtons und der Helligkeitsstufe an das Farbspektrum der umgebenden Bebauung und dem des historischen Ortskerns von Framersheim anzupassen.
- (2) Die farbliche Gestaltung der Fassaden darf die vorhandene Gliederung nicht überdecken oder in sonstiger Form beeinträchtigen.
- (3) Die Verwendung von grellen, glänzenden Farben ist unzulässig.
- (4) Fassadendetails und -elemente wie Sockel, Tür- und Fenstergewände etc. sind von der Farbe der Wandflächen abzusetzen und harmonisch auf die Hauptfassadenfarbe abzustimmen.

Begründung zu § 5.3 „Fassadenfarbe“

Die Abstimmung der Fassadenfarbe trägt in entscheidendem Maße zu einem harmonischen Gesamtbild bei. Ein einziges Gebäude, welches durch eine unpassende Farbgebung hervorsteht, kann das gesamte Erscheinungsbild des Außenraumes beeinträchtigen. Daher ist eine Anpassung an die umgebende Bebauung vorzunehmen.



Hier ergibt das Nebeneinander der einzelnen Fassadenfarben ein harmonischen Gesamteindruck. Die Farben sind hell und gedeckt. Keine der Fassade sticht durch grelle / glänzende Farben oder unangepasste Materialien hervor.

§5 Anforderungen an Fassaden

§ 5.4 Wärmedämmung

Eine Überdeckung plastisch wirksamer Fassaden- und Schmuckelemente durch nachträglich angebrachte äußere Wärmeschutzdämmungen ist an, dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten oder von diesem aus sichtbaren, Fassaden unzulässig. Darüber hinaus dürfen historische Naturstein-, Klinker- und Fachwerkfassaden nicht durch nachträglich angebrachte Wärmedämmungen überdeckt werden.

Begründung zu § 5.4 „Wärmedämmung“

Aktuell verwendete Materialien und Techniken der energetischen äußeren Fassadendämmung sind mit der Erhaltung historischer Fassaden und ihrer charakteristischen Elemente noch nicht grundsätzlich vereinbar. Das äußere Aufbringen von Dämmmaterialien verändert das authentische Erscheinungsbild historischer Bauten maßgeblich und trägt zum Verlust des identitätsstiftenden Ortsbildes bei. (Darüber hinaus besteht das Risiko einer bauphysikalischen Gefährdung der Bausubstanz, aufgrund der luftabdichtenden Wirkung der Dämmmaterialien.)



Vom öffentlichen Raum aus sichtbare, ortsbildprägende und identitätsstiftende Fassaden und Fassadenelemente, wie hier auf den beiden Fotos, dürfen nicht überdeckt werden.



Negativbeispiel: bei der rechten Gebäudehälfte wurde der historisch, ortsbildprägende Charakter (mit Fenstergeränden und Umlaufbändern) durch die Fassadendämmung zerstört.

§5 Anforderungen an Fassaden

§ 5.5 Balkone und Loggien

Balkone und Loggien sind an zur Straße hin gewandten Fassaden nicht zulässig.

Begründung zu § 5.5 „Balkone und Loggien“

Balkone und Loggien sind für das historische Straßenbild Framersheims untypisch. Nachträglich angebrachte Balkone können daher das historische Straßenbild nachhaltig beeinträchtigen.



Zum öffentlichen Raum hin gewandte Balkone und Loggien sind für das historische Straßenbild Framersheims untypisch.

§ 6 Anforderungen an Fenster, Türen und Tore

§ 6.1 Fenster

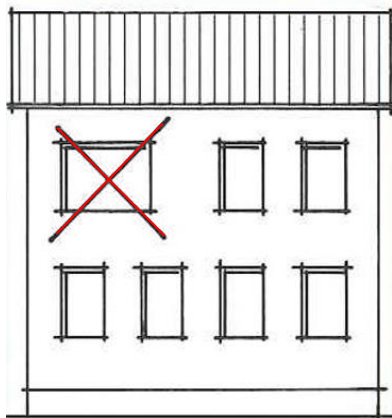
- (1) Zulässig sind nur Fenster mit quadratischen, oder stehenden Formaten (rechteckig, Höhe größer als Breite). Als Gliederungselement von Fassaden können Fenstereinfassungen (Faschen) in zurückhaltenden Rechteckformen durch Anstrich, Putz oder werksteingerechte Beton- oder Sandsteinrahmen betont werden.
- (2) Fensteröffnungen die größer als 1,80 m² sind, sind den Gebäudeproportionen und dem Baualter entsprechend zu untergliedern. Dies kann durch einzelne Flügel, Oberlichter (Kämpfer) oder Sprossen, oder aus einer Kombination aus den vorgenannten Elementen erfolgen.
- (3) Eine Unterteilung mit Sprossen ist der Bauzeit des betreffenden Gebäudes entsprechend vorzunehmen. Dabei sind echte glasteilende Sprossen zu verwenden. Es können auch Wiener Sprossen zugelassen werden. Sprossen zwischen den Glasscheiben (innenliegende Sprossen) sind unzulässig.
- (4) Fenster sollen vorzugsweise in Holz ausgeführt werden. Metallfenster und Kunststofffenster können zugelassen werden, wenn sie in ihrem äußeren Erscheinungsbild, besonders aber in ihrer plastischen Profilierung und Sprossenteilung, den hier geforderten Fensterkriterien entsprechen.
- (5) Glasbausteine können ausnahmsweise dort zugelassen werden, wo sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind oder aus brandschutztechnischen Gründen eingebaut werden müssen.

Begründung zu § 6.1 „Fenster“

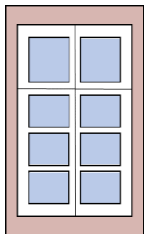
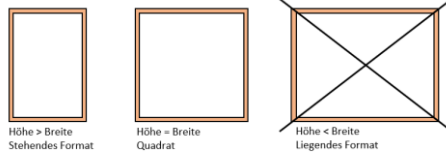
Fenster sind für die Gliederung der Fassade von elementarer Bedeutung. Größe, Form, Anzahl und Anordnung sowie Detailausprägung der Fensteröffnungen prägen den Charakter eines Bauwerkes und sind Zeitzeugen der jeweiligen Bauepoche. Die historischen Fassaden Framersheims weisen fast ausschließlich stehende Fensterformate (Fensterhöhe ist größer als Fensterbreite) auf. Um diese Ordnung nicht zu stören, ist es erforderlich bestehende historische Fenster in Form, Farbe und Material zu erhalten sowie neue Fenster an den Bestand anzupassen.



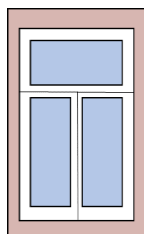
§ 6 Anforderungen an Fenster, Türen und Tore



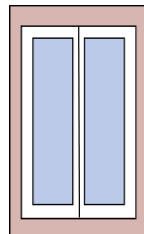
Zulässig sind nur quadratische oder hoch-rechteckige, sogenannte stehende Fensterformate



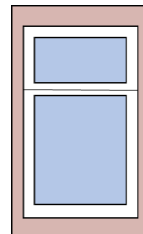
Sprossenfenster



Zweiflügelig
mit Oberlicht



Zweiflügelig



Einflügelig
mit Oberlicht



Fensteröffnungen die größer als 1,80 m² sind den Gebäudeproportionen und dem Baualter entsprechend zu untergliedern.



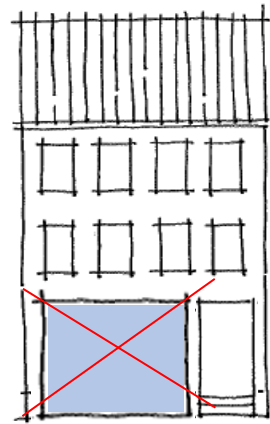
§ 6 Anforderungen an Fenster, Türen und Tore

§ 6.2 Schaufenster / Automaten

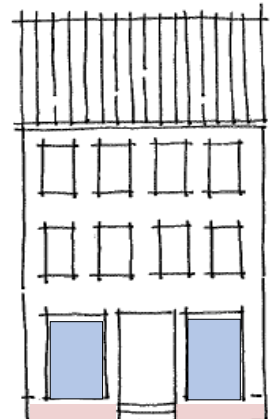
- (1) Schaufenster von Läden und Geschäften sind nur im Erdgeschoss zulässig. Größe und Gliederung der Schaufensteröffnung müssen in einem harmonischen Verhältnis zur Gesamtfassade stehen.
- (2) Einzelne gleichgroße Schaufenster können zu einer Schaufensterfront zusammengefügt werden. Dabei muss jedoch die Aufteilung in Einzelelemente stehenden Formats durch den Einbau von Pfeilern oder Pfosten gegliedert werden. Durchlaufenden Glasfronten mit zurückgesetzten, innenliegenden Stützen sind unzulässig.
- (3) Automaten sind nur in Hauseingängen und Hofzugängen sowie Arkaden oder Passagen zulässig

Begründung zu § 6.2 „Schaufenster“

Durch den nachträglichen Einbau von Schaufenstern in historische Gebäude kann das ursprüngliche Erscheinungsbild der Gesamtfassade stark beeinträchtigt werden. Besteht das Erdgeschoss lediglich aus einer zusammenhängenden Glasfläche, geht der architektonische Bezug zum Gesamtgebäude verloren. Da Schaufenster jedoch für die Ausübung des Einzelhandels notwendig sind, gilt es, den Ein- bzw. Umbau so zu steuern, dass ein harmonisches Einfügen sichergestellt wird. Dies geschieht durch eine Anpassung an die bestehende horizontale und vertikale Fassadengliederung sowie an die Proportionalität, Materialität und Farbigkeit der Obergeschosse.



Negativbeispiele: querliegende, bodentiefe, fassadenbündige, großflächige Öffnungen und Materialien die sich nicht an die Fassadengliederungen anpassen.



Positiv die Schaufenster sind bezüglich Format, Größe, Anordnung u. Material an die jeweilige Fassadengliederung und das Ortsbild angepasst. Die zwischen den einzelnen Fenstern verbleibenden Stützen weisen mindestens die Breite eines Fenstergewändes auf. Die Fensterscheiben treten hinter die Fassade zurück.

§ 6 Anforderungen an Fenster, Türen und Tore

§ 6.3 Fensterläden, Rollläden, Jalousien, Markisen

- (1) Vorhandene alte Fensterläden sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- (2) An Fassaden, die vom öffentlichen Straßen- und Platzraum sichtbar sind, sind Rollläden und Jalousien in den Fensterrahmen zu integrieren. Rollläden bzw. Jalousien, die in aufgerolltem Zustand sichtbar sind, sowie auf die Fassade vorgesezte Rollladen- und Jalousienkästen sind unzulässig.
- (3) Markisen sind lediglich über Schaufenstern im Erdgeschoss zulässig. Markisen sind so anzubringen, dass keine baulichen Details der Fassadengliederung und -gestaltung überdeckt werden. Die Lage und Größe der Markisen, ist auf die Fassadengliederung abzustimmen. Im Falle einer Beschriftung von Markisen, sind die Vorschriften an Werbeanlagen zu beachten.
- (4) Fensterläden, Rollläden, Jalousien, Markisen, sind hinsichtlich ihrer Farbgebung an das Farbspektrum der Fassade anzupassen.
- (5) Vordächer sind an den Fassaden an den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, nicht zulässig.

Begründung zu § 6.3 „Fensterläden, Rollläden, Jalousien und Markisen“

Holzklappläden sind wichtige Gestaltelemente im historischen Ortsbild. Rollläden bzw. Jalousien wirken hingegen wie Fremdkörper. Sollten diese dennoch Verwendung finden, ist es wichtig, diese so anzubringen, dass sie im aufgerollten Zustand hinter der Fassade zurückbleiben und Rollläden- bzw. Jalousiekästen nicht in Erscheinung treten.

Fest installierte Markisen waren beim Bau historischer Gebäude nicht üblich. Entsprechend schwierig ist eine nachträgliche Montage, ohne die Fassadengliederung zu stören oder Fassadenelemente zu überdecken. Sollte eine Anbringung dennoch erforderlich sein, ist diese so vorzunehmen, dass das charakteristische Erscheinungsbild der Fassade erhalten bleibt.



Von außen sichtbare Rollläden- bzw. Jalousienkästen (Vorbau) sind grundsätzlich nicht zulässig.

Holzklappläden sind wichtige Gestaltelemente im historischen Ortsbild und als solche zu erhalten



Positivbeispiele: Farblich angepasste Markisen, ohne Werbeaufdruck, die auf den Rhythmus der Fassaden abgestimmt sind.

§ 6 Anforderungen an Fenster, Türen und Tore

§ 6.4 Türen, Tore, Höfe

- (1) Die Haus-Hof-Bauweise, bestehend aus Gebäude, Mauer und Toreinfahrt, ist als typische Siedlungsform zu erhalten.
- (2) Stilgerechte Türen und Tore aus der Entstehungszeit eines Bauwerkes sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Um- und Neubauten sind diese in Form und Material an den Bestand anzupassen.

Begründung zu § 6.4 "Türen und Tore"

Ein wichtiges Charakteristikum historischer Bauweisen ist die für Framersheim typische Siedlungsform der Haus-Hof-Bauweise, wobei der Hof in der Regel durch eine Toranlage zur Straße hin abgeschlossen ist. Türen und Tore historischer Bauten besitzen neben ihrer Funktion als Zugang zu Gebäuden auch eine Bedeutung als Zeitzeugen vergangener Bauepochen. So sind historische Türen und Tore häufig durch besondere Schmu-ckelemente charakterisiert. Um den besonderen städtebaulichen Wert des Ortskerns zu erhalten bzw. wiederherzustellen, ist es daher erforderlich den Bestand zu schützen und Um- und Neubauten an der bestehenden Bauweise zu orientieren.

Die Haus-Hof-Bauweise, bestehend aus Gebäude, Mauer und Toreinfahrt, ist als typische Siedlungsform zu erhalten.



Stilgerechte Türen und Tore aus der Entstehungszeit eines Bauwerkes sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Um- und Neubauten sind diese in Form und Material an den Bestand anzupassen.



§ 6 Anforderungen an Fenster, Türen und Tore

§ 6.5 Gewände und Faschen

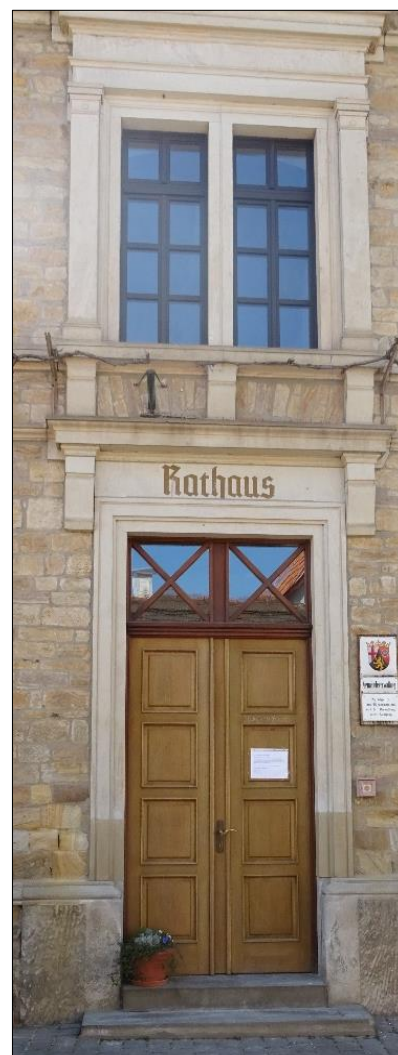
5.7 Gewände

- (1) An Fenstern, Türen und Toren sind Gewände in Naturstein zu errichten oder in Putz und Farbe abgesetzte Faschen (Umrahmungen) auszuführen. Die Breite der Faschen muss dem üblichen Maß der in Framersheim vorhandenen Gewände entsprechen.
- (2) Bestehende, durch Steinmetzarbeiten profilierte, Natursteingewände an Fenstern, Türen und Toren sind zu erhalten.

Begründung zu § 6.5 „Gewände“

Viele der historischen Bauwerke Framersheims sind an Fenstern, Türen und Toren mit Gewänden versehen. Dies verleiht den Gebäuden einen individuellen Charakter und es entsteht eine harmonische Vielfalt im Ortsbild, welche es zu erhalten und bei Um- und Neubauten zu unterstützen gilt.

Die Gewände von Fenstern, Türen und Toren verleihen den Gebäuden einen individuellen Charakter wodurch eine harmonische Vielfalt im Ortsbild entsteht, die es zu erhalten und bei Um- und Neubauten zu unterstützen gilt.



§ 7 Anforderungen an Dächer

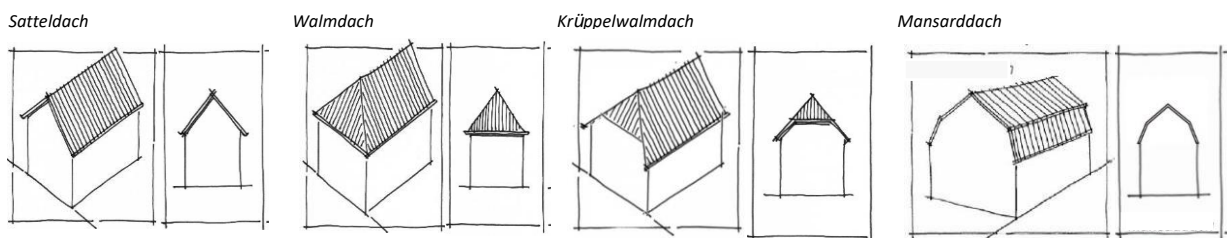
§ 7.1 Dachformen

- (1) Bei Hauptgebäuden sind geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Mansarddächern zulässig. Flachdächer sind bei solchen Gebäuden unzulässig. Pultdächer sind erlaubt bei Garagen und Nebengebäuden. Bei solchen Gebäuden kann die Dachneigung bis minimal 20° reduziert werden. Für untergeordnete Nebengebäude im rückwertigen Bereich und untergeordnete Gebäudeteile, sind Flachdächer zulässig. Flachdächer von untergeordneten Nebengebäuden sind zu begrünen.
- (2) Das Hauptdach muss als Dachneigung mindestens 38° aufweisen.

Begründung zu § 7.1 „Dachformen“

Eine Dachlandschaft wirkt nicht nur aus der Vogelperspektive in ihrer Form, Farbigkeit und Geschlossenheit prägend, sondern strahlt auch in den öffentlichen Straßenraum hinein aus.

Die Dachlandschaft Framersheims wird vorwiegend durch Sattel-, Walm sowie Krüppelwalmdächer geprägt. Pult- oder Flachdächer auf Hauptgebäuden würden in diesem Umfeld wie Fremdkörper wirken und das historische Ortsbild stören.



Satteldach



Krüppelwalmdach



Mansarddach

Die Framersheimer Dachlandschaft wird dominiert durch giebel- und traufständige Satteldächer



§ 7 Anforderungen an Dächer

§ 7.2 Dacheindeckung

- (1) Die Dacheindeckung ist mit roten, rotbraunen oder erdfarbenen Tonziegeln oder in Form und Farbe ähnlichen Betondachsteinen mit matter Oberfläche vorzunehmen. Großflächige Dachplatten sind unzulässig. Für First, Kehlen und die Wangen von Dachaufbauten dürfen ergänzend Schieferplatten, Kupfer und Zinkblech verwendet werden. Der Ortgang ist mit einem Ortgangbrett ohne Schiefer- oder Blechverkleidung auszuführen.
- (2) Schieferdächer (Naturschiefer) sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

Begründung zu § 7.2 „Dacheindeckung“

Eine Eindeckung mit Biberschwanzziegeln ist ein typisches Gestaltmerkmal historischer Bauwerke und bei diesen weit verbreitet. Die Eindeckung des Daches mit Biberschwanzziegeln ist von langer Tradition und somit aus baugeschichtlichen Gründen besonders erhaltenswert.

Die Dachlandschaft der Ortsgemeinde Framersheim ist im Wesentlichen durch erdfarbene (rötliche und bräunliche) Farbtöne in Form von Tonziegeln geprägt. Eine Eindeckung mit atypischen Materialien sowie einer unpassenden Farbgebung würde das harmonische Gesamtbild stören.

Historische Dacheindeckung

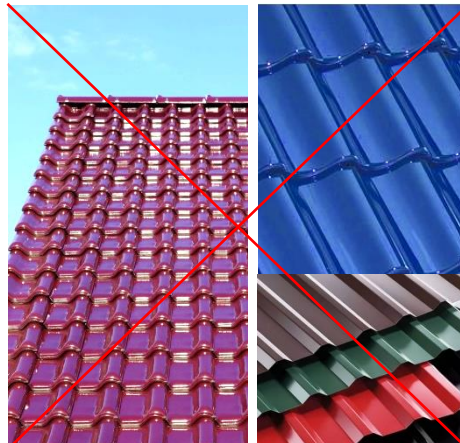


Ortstypische Dachfarbigkeit



Quelle geoportal.rlp

Atypischen Materialien und Farben wirken störend.



§ 7 Anforderungen an Dächer

§ 7.3 Dachaufbauten und Dachfenster

- (1) Dachaufbauten sind nur als Dachgauben oder Zwerchgiebel zulässig.
- (2) Die Größe der Dachgauben wird durch die Breite der Fenster bedingt, diese darf nicht überschritten werden. Die Fenster müssen ein quadratisches bis stehend rechteckiges Format aufweisen. Die Fensterbreite in der Gaube darf die Breite der Fenster in der Hausfassade nicht überschreiten.
- (3) Die Ausrichtung der Dachgauben ist der Fassadengliederung anzupassen.
- (4) Dachgauben dürfen in der Summe die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- (5) Dachgauben sind mit Satteldächern oder abgewalmten Satteldächern zu versehen oder als Schleppdach-Gauben auszubilden.
- (6) Der First der Gaube muss mindestens 0,3 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen
- (7) Die Breite von Zwerchgiebeln darf maximal 1/3 der Dachlänge betragen. Die Firstlinie des Zwerchgiebels muss mindestens 0,3 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.
- (8) Dachloggien sind nur in Bereichen zulässig, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sind.
- (9) Liegende Dachfenster (Dachflächenfenster) sind an Dachflächen, die vom öffentlichen Straßen- und Platzraum sichtbar sind, 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 Traufhöhe nicht überschreiten.
 - Zulässig ist nur eine Reihe von Dachflächenfenstern. Die einzelnen Fenster müssen jeweils den gleichen Abstand zur Traufhöhe aufweisen.
 - Rollläden für Dachflächenfenster dürfen nicht wesentlich über den Fensterrahmen herausragen. Sie sind farblich an die Fensterrahmenfarbe anzupassen.

Begründung zu § 7.3 „Dachaufbauten und Dachfenster“

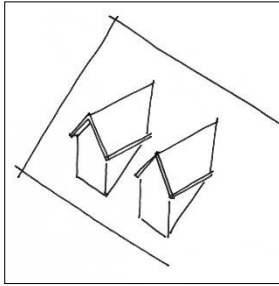
Bei der historischen Bauweise erfolgte die Belichtung des Dachraumes lediglich über Giebelfenster und Dachgauben.

Dementsprechend ist eine Belichtung des Dachraumes in vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbaren Bereichen vorzugsweise über Dachgauben sicherzustellen. Sofern bestimmte Gestaltungsregeln eingehalten werden, ist eine Belichtung auch über liegende Dachfenster (Dachflächenfenster) erlaubt.

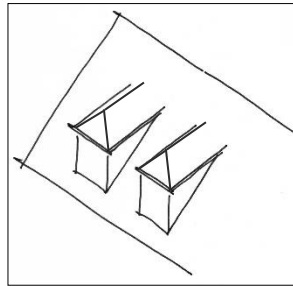
Bei Um- und Neubauten ist die Anzahl, Größe und Gestaltung der Gauben bzw. Zwerchgiebel sowie Dachflächenfenster auf die Fassadengliederung, Dachform und Gebäudeproportionierung abzustimmen, wie es für historische Bauweisen typisch ist. Somit soll eine rücksichtsvolle Eingliederung in die historische Bebauung sichergestellt werden.

§ 7 Anforderungen an Dächer

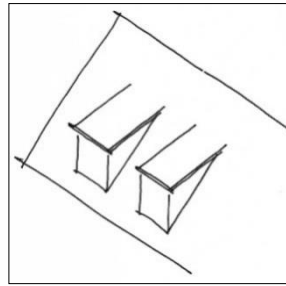
Satteldachgauben



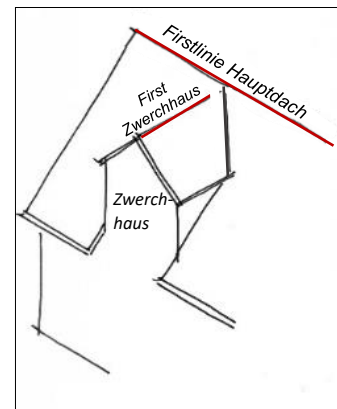
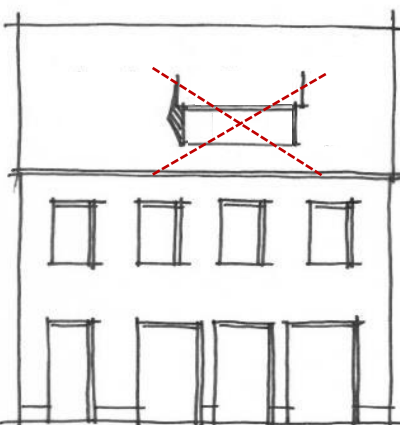
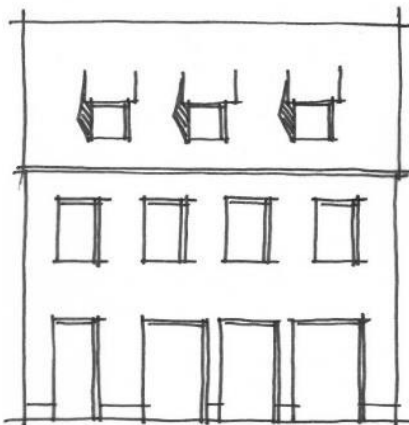
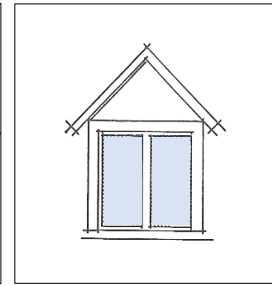
Abgewalmte Satteldachgaube



Schleppgauben



Gaube mit Doppelfenster



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

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

First der Gauben und der Zwerchhäuser darf die Firstlinie des Hauptdaches nicht überschreiten. Idealerweise haben sie einen Abstand.



Positivbeispiele: Symmetrische Anordnung der nachträglich aufgesetzten Gauben, sowie Anpassung ihrer Breite an Fassadenfenster- und gliederung.



Harmonische Anordnung von Dachflächenfenstern. Bündiger Einbau ohne hervortretende Rollläden.

§ 7 Anforderungen an Dächer

§ 7.4 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen

- (1) Solaranlagen sind auf Dachflächen zulässig, wenn sie benachbarte bauliche Anlagen sowie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten und deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Für das Anbringen von Solaranlagen auf Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, sind die denkmalbezogenen Rechtsnormen und Richtlinien zu beachten.
- (2) Solaranlagen sind auf Fassadenflächen, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, grundsätzlich nicht zulässig.
- (3) Solaranlagen sind auf Dachflächen so anzubringen, dass die einzelnen Module ein zusammenhängendes Feld ergeben. Abtreppungen und gezackte Ränder (sogenannte „Sägezahn-Lösungen“) sind unzulässig.
- (4) Die Modulordnung ist mit der Gemeinde abzustimmen.
- (5) Solaranlagen sollten bei Dachneueindeckungen möglichst in die Dachhaut integriert werden. Für geneigte Dächer sind nach Möglichkeit Solardachziegel zu verwenden.
- (6) Die einzelnen Module sind mit der gleichen Neigung wie das Dach anzubringen. Der Abstand zur Dachfläche darf max. 15 cm betragen.
- (7) Modulrahmen müssen dieselbe Farbe haben wie die Module.
- (8) Untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebengebäude, die von der öffentlichen Straßen und Räumen aus nicht sichtbar sind, sind von den vorstehenden Absätzen 1-6 ausgenommen.

Begründung zu § 7.4 „Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen“

Die technischen Installationen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind aus nachhaltiger Sichtweise betrachtet grundsätzlich wünschenswert, jedoch lassen sich diese mit dem historischen Erscheinungsbild Framersheims nicht immer vereinbaren. Daher ist es erforderlich die Anbringung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen mittels dieser Satzung zu steuern und zu regulieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Dachflächen optisch auch aus der Ferne wirken und die Festsetzungen deshalb nicht nur aus Sicht des Fußgängers im Geltungsbereich getroffen werden können. Werden diese auf vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten bzw. von diesem nicht einsehbaren Dächern angebracht, sind Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig, da somit keine Beeinträchtigung des historischen Ortsbildes von ihnen ausgeht.

Anmerkung

Der Abstand zwischen Solarmodul und Dachziegel beträgt normalerweise zwischen fünf und zehn Zentimeter und sorgt dadurch für eine gute Hinterlüftung der Module.

Zur Begrenzung der Windsogkräfte sollte der Abstand zwischen den Modulen und der Dachoberfläche nur so groß sein, dass eine ausreichende Hinterlüftung gewährleistet ist und sich keine Blätter darin verfangen können, die den Regenabfluss behindern. An den Gebäudekanten treten besonders hohe Belastungen auf. Der Abstand der Photovoltaikanlage zum Dachrand an First, Traufe und Giebel sollte daher mindestens einen Meter betragen. Quelle: <https://www.photovoltaiik.eu/montage/sitzt-passt-hat-luft>.

§ 7.5 Antennenanlagen

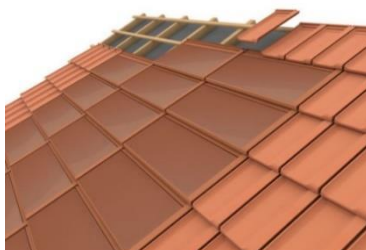
- (1) Fernseh- und Rundfunkantennen sind unter der Dachhaut anzubringen.
- (2) Ist dies nicht möglich, so sind diese so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.
- (3) Ausnahmen können aus empfangstechnischen Gründen gewährt werden. Dabei ist jedoch maximal eine Antennen- bzw. Parabolspiegelanlage pro Gebäude zulässig. Diese müssen farblich möglichst unauffällig gestaltet sein und dürfen keine Beschriftungen oder Werbelogos aufweisen.

Begründung zu § 7.5 „Anforderungen an Antennenanlagen“

Antennenanlagen und Parabolspiegel wirken an historischen Bauwerken als störende Fremdkörper. Sollten sie jedoch mangels alternativer Empfangsmöglichkeiten nicht vermeidbar sind, sind sie zumindest so zu positionieren, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind. Ist auch dies nicht möglich, ist es wichtig diese dem Baukörper gestalterisch anzupassen, sodass sie sich dem Gestaltbild des Baukörpers unterordnen.

§ 7 Anforderungen an Dächer

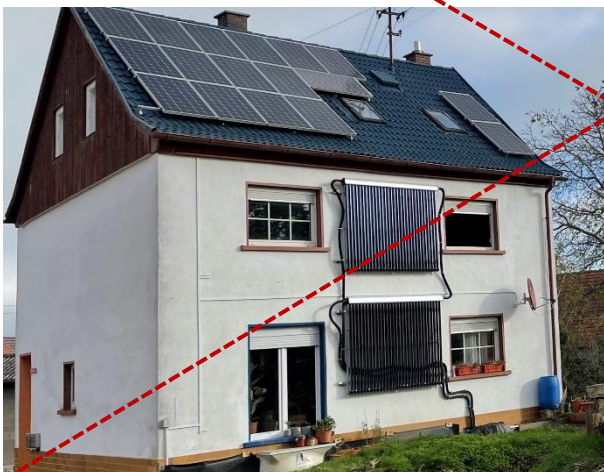
Abbildung / Foto rechts:
Positive Beispiele
ortsbildgerechter Solarziegel
Quelle www.swiss-pv.com/solarziegel



Fotos unten:
Positivbeispiele nach Stand der Technik



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



§ 8 Anforderungen an Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Sie sind lediglich in Form von Beschriftungen an der Hauswand oder als Ausleger zulässig. An Einfriedungen, Türen und Toren sind Werbeanlagen nicht gestattet.
- (3) Beschriftungen und Ausleger müssen sich in Form, Farbe und Größe dem Bauwerk unterordnen.
- (4) Werbeanlagen dürfen nur bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.
- (5) Pro Betrieb darf an jeder Gebäudefront nur eine Werbeanlage angebracht werden. Kombinationen aus Wandbeschriftung und Ausleger sind zulässig.
- (6) Beschriftungen sind in folgenden Ausführungen zulässig:
 - a. als aufgemaltes Schriftband bestehend aus Einzelbuchstaben bzw. -zeichen.
 - b. als aufgesetzte Schrift in Form von Einzelbuchstaben bzw. -zeichen. Eine Hinterleuchtung der Schrift ist unzulässig.
 - c. als Metallfläche mit ausgestanzter Schrift, die hinterleuchtet sein darf.
 - d. aufgemalte oder aufgesetzte Schriftzüge und Metallflächen dürfen eine Höhe von maximal 0,4 m nicht überschreiten. Aufgesetzte Schriftzüge und Metallflächen dürfen maximal einen Abstand von 0,08 m zur Hauswand aufweisen.
 - e. als senkrechter Schriftzug, sofern aufgemalt und den Charakter der Fassade nicht störend. Bei Fachwerkhäusern sind diese unzulässig.

Die Länge der Schrift darf insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fassadenbreite betragen.

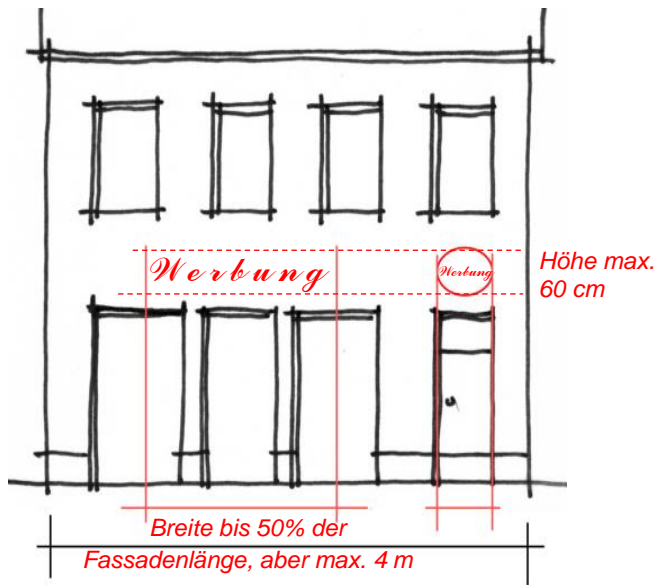
- (7) Unzulässig sind selbstleuchtende Schriften, Leuchtkästen, leuchtende Kastenbuchstaben, Laufschriften oder in Intervallen leuchtende Schriften.
- (8) Ausleger dürfen nicht mehr als 1,0 m in den öffentlichen Raum hineinragen und sind so anzubringen, dass keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit von diesen ausgeht. Sie sind auf ein Maß von 0,5 m² zu begrenzen. Sofern andere Rechtsvorschriften selbstleuchtende Ausleger fordern (z. B. bei Apotheken), können diese ausnahmsweise zugelassen werden.
- (9) Dauerhafte Beklebungen von Schaufensterscheiben sind auf maximal 10 % der Fensterfläche zu beschränken.
- (10) Bei Weinbaubetrieben ist an der Fassade ein Kasten mit Glasscheibe zur Präsentation der eigenen Produkte zulässig, wenn er eine Größe von einem Quadratmeter nicht überschreitet. Die Lage des Kastens ist auf die Gliederung der Fassade abzustimmen.
- (11) Das Lichtraumprofil für die allgemeine Verkehrssicherheit ist unabhängig von allen getroffenen Regelungen im konkreten Einzelfall einzuhalten.

Begründung zu § 8 „Werbeanlagen“

Sinn und Zweck von Werbeanlagen ist es, auf die am Ort erbrachten Dienstleistungen aufmerksam zu machen. Im Zuge dessen werden Werbeanlagen in den letzten Jahrzehnten immer größer und auffälliger gestaltet. Für das historische Erscheinungsbild eines Ortes erweist sich eine derartige Entwicklung jedoch als kontraproduktiv. Überdimensionierte oder beleuchtete Werbeanlagen wirken im Rahmen eines historischen Ortskerns deplatziert und stören das harmonische Gesamtbild. Daher ist es erforderlich die Anbringung und Gestaltung mittels dieser Satzung zu reglementieren und zu steuern.

Lichtraumprofile sind standardisierte Querschnitte der Infrastruktur. Sie gewährleisten den Raum, welcher für die uneingeschränkte Durchfahrt von Fahrzeugen und Ladungen mit bestimmten Eigenschaften und Abmessungen freizuhalten ist. So ist in Deutschland sowohl über einem Radweg als auch über einem Fußgängerweg ein Raum von mindestens 2,50 m Höhe freizuhalten, über einer Straße für den Autoverkehr von mindestens 4,50 m.

§ 8 Anforderungen an Werbeanlagen



Positivbeispiele ortsbildgerechter Werbeanlagen, die sich in Farbe, Form und Position harmonisch einfügen. Schriftzug und Ausleger sind auf die jeweilige Fassadengliederung abgestimmt und ordnen sich dieser unter.



Positivbeispiele für individuelle und qualitätsvolle gestaltete Ausleger / max. Maße



Negativbeispiele: Werbeanlage stören das Ortsbild durch ihre Anzahl, Größen, Formen und Farben.



§ 9 Anforderungen an Einfriedungen, Vorgärten

- (1) Sofern Einfriedungen vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, sind diese lediglich als Natursteinmauer, als mit Naturstein verkleidete Mauer oder als verputzte Mauer zulässig.
- (2) Nach oben können Mauern mit Zäunen aus Holz oder aus Stahl ergänzt werden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf maximal 2,0 m betragen. Wenn Mauerscheiben mit Zäunen kombiniert werden, muss die Mauerscheibe eine Höhe von mind. 60 cm betragen.
- (3) Bestehende Mauern mit Hofeinfahrten sind zu erhalten bzw. bei Renovierung in gleicher Weise (Größe und Form) wiederherzustellen.
- (4) Vom öffentlichen Verkehrsraum aus, sichtbare historische Torbögen und Torgewände sind in Form und Art zu erhalten
- (5) Vorgärten, sind zu begrünen und zu bepflanzen. Unzulässig sind die Gestaltung und flächige Belagung der Vorgartenzonen
 - mit Pflaster- und Plattenbeläge sowie sonstige Versiegelungen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.
 - mit Schotter, Split, Kies o.ä. Steinmaterial.

Begründung zu § 9 „Anforderungen an Einfriedungen, Vorgärten“

Aufgrund der für Framersheim typischen Haus-Hof Bauweise sind innerhalb des Satzungsgebietes zahlreiche Einfriedungen vorzufinden. Diese tragen zum individuellen Erscheinungsbild des Ortes bei und sind daher in der ursprünglichen Art und Weise zu erhalten bzw. wiederherzustellen und im Falle eines Neubaus in Material, Form und Farbe der Eigenart der Umgebung anzupassen. Doppelstabmattenzäune sind z.B. nicht zulässig.

Vorgärten sind in der historischen Struktur selten: Sie sind als Grünflächen zu gestalten. Die sogenannten „Steinvorgärten“ würden das historische Ortsbild stören. Zudem dient die Einschränkung der Versiegelung der Grundwasserneubildung, dem Klimaschutz und der Biodiversität. Gemäß § 10 Abs. 4 LBauO (Begrünung nicht überbauter Flächen) Zitat: „sind nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.“

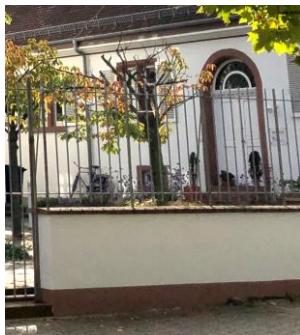
Steingärten schaden dem Klima und dem Ortsbild; rechts:

„Modische“ Zäune und Einfriedungen sind mit dem historischen Ortsbild meist nicht vereinbar



§ 9 Anforderungen an Einfriedungen, Vorgärten

Nach oben können Mauern mit Zäunen aus Holz oder aus Stahl ergänzt werden.



Ortsbildprägende Natursteinmauer



Bestehende Mauern mit Hofeinfahrten sind zu erhalten bzw. bei Renovierung in gleicher Weise (Größe und Form) wiederherzustellen.



§ 10 Reduzierung der gemäß § 8 LBauO vorgeschriebenen Abstandsflächen

- (1) 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.

Begründung zu § 10 „Reduzierung der gemäß § 8 LBauO vorgeschriebenen Abstandsflächen“

Grund und Boden wurde in der historischen Baukultur meist maximal ausgenutzt, sodass eine geschlossene Bauweise in Form lückenlos aneinandergereihter Gebäude ein grundlegendes Charakteristikum historischer Stadt- und Ortskerne darstellt. Um diese baugeschichtliche Eigenart zu wahren, ist es in Einzelfällen zulässig, dass in § 8 LBauO RP vorgeschriebene Maß der Abstandsflächen zwischen Gebäuden zu reduzieren.

§ 11 Ausnahmen, Reduzierungen, Befreiungen und Abweichungen

- (1) Ausnahmen und Befreiungen können gemäß § 69 Abs. 1 LBauO RP gewährt werden, wenn der Zweck dieser Satzung gewahrt ist. Sie sind schriftlich zu beantragen.
- (2) Der Zweck dieser Satzung wird gewahrt, wenn:
 - es sich um untergeordnete Fassaden- oder Gebäudeteile handelt, die nicht vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind
 - die Abweichungen den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes, der Straßen- und Platzbilder und des Ortskerngefüges nicht beeinträchtigen.
- (3) Während der Vorweihnachtszeit sowie für zeitlich begrenzte Werbungen für kirchliche, kulturelle, politische, sportliche oder sonstige Veranstaltungen können Ausnahmen von den Vorschriften des § 9 (Werbeanlagen) dieser Satzung gestattet werden.

§ 12 Anforderungen an die Genehmigungsunterlagen

- (1) Bei allen genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 61 LBauO und allen anderen Anlagen sowie Ausstattungselementen die in den Geltungsbereich dieser Satzung fallen, sind zur Genehmigung Unterlagen erforderlich, aus denen hervorgeht, ob das Vorhaben den Vorschriften dieser Satzung entspricht. Dies gilt vor allem für das Einfügen des Vorhabens in die Umgebung.
- (2) In den Unterlagen sind insbesondere die Nachbarbauten maßstabsgerecht darzustellen. Bei Umbauten vorhandener baulicher Anlagen muss der Bestand durch ein genaues Aufmaß belegt werden. Jeder Bauantrag muss durch Fotografien des Bestandes und der Umgebung ergänzt werden.
- (3) In der Baubeschreibung müssen eindeutige Hinweise auf Materialverwendung und Farbangaben enthalten sein. Auf Verlangen sind Proben 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 die vorgesehenen Materialien und Farben und die Art der Ausführung darzustellen und zu beschreiben. Falls eine Werbeanlage beleuchtet werden soll, ist dies besonders zu begründen.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Gemäß § 89 LBauO RP i. V. m. § 24 Abs. 5 Gemeindeordnung handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig bei der Errichtung, Änderung und der Pflege sowie Unterhaltung innerhalb des Satzungsgebietes liegender baulicher Anlagen und Werbeanlagen vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt oder ohne entsprechende Genehmigung mit der Errichtung, Veränderung, Instandsetzung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen beginnt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € geahndet werden, soweit der Tatbestand nicht schon auf Grund anderer gesetzlicher Bestimmungen (z.B. LBauO) zu ahnden ist. Das Bundesgesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 19. Februar 1987 findet Anwendung. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 dieses Gesetzes ist die Verbandsgemeindeverwaltung Alzey Land.

§ 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 08. November 1990 außer Kraft.

Framersheim, den 08.06.2023

gez.

(Ortsbürgermeister Felix Schmidt)

Erhaltungssatzung der Gemeinde Framersheim

Der Gemeinderat der Gemeinde Framersheim 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, sowie nach Anhörung der Denkmalschutzbehörde folgende Erhaltungssatzung beschlossen:

Präambel

Die Gemeinde Framersheim stellt den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Satzungsbereich unter einen Genehmigungsvorbehalt, um die durch die städtebauliche Gestalt geprägte städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten.

Der betroffene historische Ortskernbereich weist wichtige Zeugnisse der Framersheimer Geschichte und Baukultur auf, die das Erscheinungsbild prägen und maßgeblich zur Identifikation der Bewohner mit ihrer Gemeinde beitragen. Die Wertigkeit der vorhandenen Bausubstanz wird durch Kulturdenkmäler und sonstige erhaltenswerte und ortsbildprägende Gebäude unterstrichen.

Die Zielsetzung der Erhaltungssatzung ist überwiegend bestandsorientiert. Die Gemeinde Framersheim möchte mit der Erhaltungssatzung die Eigentümlichkeit des Ortsbildes -darunter ist die bauliche Ansicht einschließlich des Straßenbildes zu verstehen- langfristig und nachhaltig sichern und Störungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindern.

Die Satzung umfasst alle gebäudebezogene Vorhaben die das äußere Erscheinungsbild verändern, auch solche die nach sonstigem öffentlichem Planungsrecht keiner Genehmigungspflicht unterliegen.

Die Erhaltungssatzung unterstützt die Belange des Denkmalschutzes, kann aber die rechtlichen Instrumentarien des Denkmalschutzes nicht ersetzen. Der Denkmalschutz hat die Erhaltung baulicher Anlagen aus historischen Gründen im weiteren Sinne im Auge. Es sollen geschichtliche, insbesondere kunst- oder architekturgeschichtliche Epochen und Entwicklungen, aber auch allgemein- oder sozialgeschichtliche Ereignisse oder Zeitabschnitte dokumentiert werden.

Das Bodenrecht hingegen nimmt die zu erhaltenden baulichen Anlagen in ihrer Beziehung zur aktuellen Stadtstruktur und in ihrer stadträumlichen Funktion für das gegenwärtige Zusammenleben von Menschen in den Gemeinden in den Blick. Das bedeutet, dass städtebauliche Erhaltungsgründe und Gründe des Denkmalschutzes prinzipiell getrennt voneinander zu prüfen sind.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den in dem Abgrenzungsplan dargestellten Bereich. Der Geltungsbereich entspricht dem der Gestaltungssatzung. (siehe Seite 6 und 7 dieser Fiebel)

§ 2 Erhaltungsziel

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.

§ 3 Genehmigungstatbestände

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung. Bauliche Änderungen innerhalb von Gebäuden, die das äußere Erscheinungsbild nicht verändern, bleiben von der Genehmigungspflicht unberührt.
- (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.
- (4) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des gemäß § 1 geschützten historischen Innenbereichs von Framersheim durch die beabsichtigte bauliche Anlage negativ beeinträchtigt wird.
- (5) Die Satzung gilt unbeschadet der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Baugesetzbuch, sowie unbeschadet der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes, des Landesnaturschutzgesetzes, der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz, der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz und der Regelungen von Ortssatzungen, wie Bebauungsplänen oder der Gestaltungssatzung.

§ 4 Zuständigkeiten, Verfahren

- (1) Die Genehmigung wird gemäß § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die Gemeinde Framersheim erteilt. Der Antrag auf Genehmigung ist schriftlich in zweifacher Ausfertigung bei der Gemeinde Framersheim einzureichen.
- (2) Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Framersheim erteilt. In diesem Fall umfasst die baurechtliche Genehmigung bzw. Zustimmung nach sonstigen Vorschriften auch die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB.
- (3) Gemäß § 24 Abs. 3 LNatSchG ist vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Alzey-Worms rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen

§ 5 Ordnungswidrigkeit

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. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000,- € geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt mit dem auf ihre öffentliche Bekanntmachung folgenden Tag in Kraft.
- (2) Mit Wegfall des Erhaltungszwecks ist die Satzung aufzuheben.

Framersheim, den 08.06.2023

gez.

(Ortsbürgermeister Felix Schmidt)

Hinweise

Genehmigungsverfahren

Der Antrag auf Genehmigung von Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung einer baulichen Anlage ist bei der Gemeinde Framersheim zu stellen. Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt.

Erörterungspflicht

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde Framersheim mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern (§ 173 Abs. 3 BauGB).

Übernahmeanspruch

Wird in den Fällen des § 3 Abs. 3 und 4 der Erhaltungssatzung die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer gemäß § 173 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde Framersheim unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstückes verlangen; § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Vorkaufsrecht

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung steht der Gemeinde gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

Enteignung

Gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann nur enteignet werden, um im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage aus den unter § 3 Abs. 3 der Erhaltungssatzung i.V.m. §172 Abs. 3 BauGB aufgeführten Versagungsgründen zu erhalten.