

# Gestaltungssatzung

## Stadt Lahnstein

Der Rat der Stadt Lahnstein hat am 08.12.2022 aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in Verbindung mit § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Ziel und Zweck

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

Mit den Festsetzungen der Gestaltungssatzung soll das charakteristische Erscheinungsbild bewahrt und in Bereichen mit städtebaulichen Mängeln und/oder Gestaltungsmängeln wiederhergestellt werden.

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

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

Deshalb muss bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen in besonderem Maße darauf geachtet werden, dass dieses sensible Gleichgewicht nicht negativ gestört wird. In den folgenden Festsetzungen werden die maßgeblichen Elemente detailliert aufgeführt und dargestellt, wie sie im Sinne der Gestaltungssatzung zu behandeln sind.

### § 2

#### Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für den historisch gewachsenen Kernbereich der Innenstadtteile von Nieder- und Oberlahnstein und umfasst die Bebauung der folgenden Straßenzüge:

##### Oberlahnstein

**Historischer Ortskern** (innerhalb der alten Stadtmauern)

- **Altgasse**
- **Beilsgasse**
- **Blankenberg**
- **Brunnenstraße**
- **Bürgermeister-Müller-Straße**
- **Burgstraße** von der Hochstraße bis zur Hintermauergasse (Burgstraße 21)
- **Fingerhutgasse**
- **Fischergasse**
- **Frühmesserstraße** von der Hochstraße bis Kreuzung Blankenberg / Hintermauergasse (Frühmesserstraße 12)

- Heimatgasse
- Hintermauergasse
- Hochstraße ab Höhe Salhofplatz (Hochstraße 8) bis Braubacher Straße
- Josefsgasse
- Kirchstraße
- Langwiesergasse
- Münchgasse
- Neisgasse
- Pfarrgasse
- Ratsgasse
- Rödergasse
- Salhofplatz
- Schloßgasse
- Schnaßgasse
- Schulstraße von der Hochstraße bis zur Hintermauergasse (Schulstraße 15)
- Schultheißengasse
- Schwarzgasse
- Weißergasse
- Zollgasse

#### **Alleering**

- Nordallee
- Ostallee
- Südallee
- Westallee

#### **Niederlahnstein**

**Historischer Ortskern** (alte Siedlung an der Lahn)

- Bahnhofstraße bis zum Kreisverkehr (Hausnummer 24)
- Bergstraße
- Brückenstraße bis zur Lahnbrücke
- Emser Straße
- Fahrgasse
- Heimbachgasse
- Holzgasse
- Hospitalgasse
- Im Flürchen ab Hausnummer 4 / südliches Ende Marktplatz
- Im Plenter
- Johannesstraße von der Brückenstraße bis zum Bahndamm (Hausnummer 23)
- Klostersgasse
- Lahnstraße
- Langgasse
- Lehnergasse
- Marktplatz (Hausnummer 1-6)
- Neugasse
- Pfarrer-Menges-Straße
- Sauergasse
- Sophiengasse

Die zuvor aufgeführten Straßenzüge/Straßenabschnitte sind in den Übersichtsplänen von Ober- und Niederlahnstein gekennzeichnet, die als Anlagen Bestandteil dieser Satzung sind.

- (2) Die nachfolgenden Regelungen gelten nur für die Gestaltung der vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Teile baulicher Anlagen.

### § 3

#### Allgemeine Anforderungen an Fassaden

Der typische „Materialmix“ der historischen Bausubstanz im Mittelrheintal setzt sich zusammen aus Bruchstein (Sockel), Holz (Fachwerk, Dachstuhl, Fenster, Fensterläden), Putz und Schiefer (Fassadenverkleidung, Dacheindeckung). Das Mauerwerk besteht häufig aus Naturstein oder Formsteinen (Klinker).

### § 4

#### Materialien

- (1) Fassaden dürfen nur als Putzflächen und in Naturstein ausgebildet werden. Vorhandene Gebäude aus der Gründerzeit, die Fassadenteile aus Backstein aufweisen, dürfen mit diesem Material ergänzt werden.
- (2) Die Fassaden dürfen nicht mit Metall, poliertem oder geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Glas- oder Kunststoffen aller Art verkleidet werden. Die Verwendung ähnlich wirkender Anstriche ist nicht zulässig.
- (3) Treppenstufen an Hauseingängen sind in Naturstein- oder Betonwerksteinen herzustellen.
- (4) Folgende Materialien sind zu verwenden:

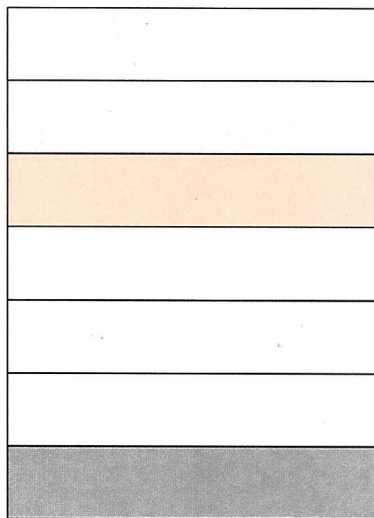
Grauwacke  
Basaltlava  
Schiefer  
Fachwerk  
Putz  
Cortenstahl  
Klinker  
Holzverschalung

### § 5

#### Fassadenfarbe

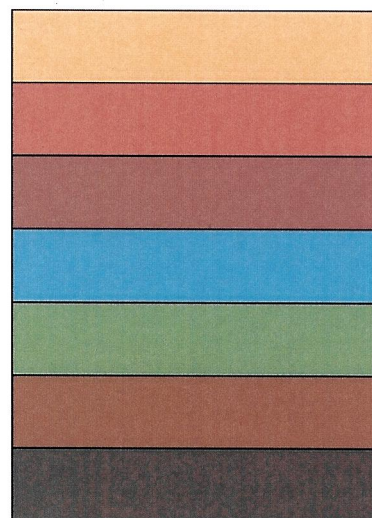
- (1) Fassadenfarben müssen sich im Hinblick auf ihre Helligkeitsstufe in das Farbspektrum der umgebenden Nachbarbebauung einfügen.
- (2) Glänzende und grelle Anstriche sind nicht zulässig.
- (3) Folgende oder ähnliche Farbtöne sind zu verwenden:

### Farbtöne Fassade

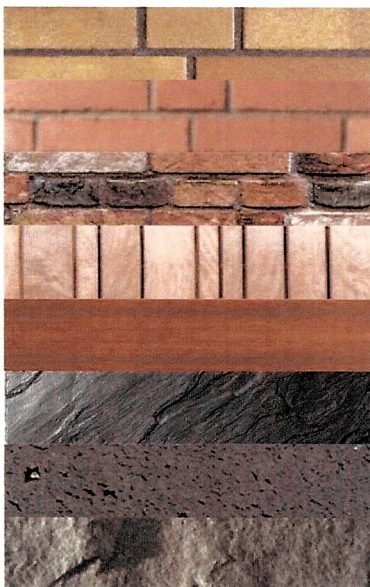


Weiß  
 Hellgelb  
 Aprikot  
 Hellblau  
 Mintgrün  
 Hellgrau  
 Mittelgrau

### Akzent-Farbtöne



Ockergelb  
 Terracotta  
 Oxid-Rot  
 Lichtblau  
 Grün  
 Braun  
 Anthrazit



Klinker gelb  
 Klinker rot  
 Klinker braun  
 Holzverschalung  
 Cortenstahl  
 Schiefer  
 Basaltlava  
 Grauwacke

## § 6

### **Dacheindeckung**

- (1) Dächer sind mit Schiefer oder einer schieferfarbenen Ziegeleindeckung oder mit gleichwertigen Materialien mit einer nicht glänzenden Oberfläche einzudecken.
- (2) Bei Mansarddächern ist Naturschiefer oder Kunstschiefer zu verwenden.
- (3) Zur Gaubeneindeckung ist auch Schiefer, Kunstschiefer, Zink und Kupferblech möglich.

## § 7

### Vorgärten und Stellplätze

- (1) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen. Dabei sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden. Nicht zulässig sind geschotterte Steingärten.
- (2) Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Neue Stellplätze dürfen nicht angelegt werden.

- (3) Abfallbehälter sind einzuhausen und mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen wirksam einzugrünen.

## § 8

### Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind so auszubilden, dass sie in Größe, Form, Anordnung, Werkstoff und Farbe dem Maßstab des jeweiligen Straßen- und Platzraumes, dem baulichen Charakter der Umgebung und dem Gebäude entsprechen. Werbeanlagen dürfen nur in Form von Beschriftungen an der Hauswand oder als Ausleger angebracht werden. An Einfriedungen, Türen, Toren und Balkonen sind Werbeanlagen nicht gestattet.
- (2) Je Betrieb ist an der Gebäudefront nur eine Werbeanlage zulässig. Eine Kombination von Beschriftung an der Wand und Ausleger ist zulässig.
- (3) Werbeanlagen dürfen nur bis Oberkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. Ausleger dürfen nicht weiter als 1,00 m in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.
- (4) Werbeanlagen dürfen Gesimse und Gliederungen der Gebäude sowie historische Bauteile, Zeichen und Inschriften nicht verdecken.
- (5) Die Gesamtlänge darf 50 % der Fassadenbreite und eine Gesamtlänge von 6,00 m nicht überschreiten. Sie ist auf die Proportionen des Hauses abzustimmen.
- (6) Werbeanlagen sind in folgenden Ausführungen möglich:
  - als auf die Hauswand gemaltes Schriftband in Einzelbuchstabenschrift
  - als auf die Hauswand aufgesetzte Schrift aus Einzelbuchstaben (Schrifthöhe max. 0,5 m). Die einzelnen Buchstaben dürfen hinterleuchtet sein, der Abstand zur Wand darf max. 0,10 m betragen.
  - als Tafel oder hinterleuchtete Hohlschrifttafel, die flächig auf oder vor der Außenwand (max. Abstand 0,10 m) angebracht werden, mit einer maximalen Größe von 0,5 qm.
- (7) Nicht zulässig sind Leuchtkästen, leuchtende Kastenbuchstaben, Laufschriften oder in Intervallen leuchtende Schriften.

- (8) Das dauerhafte Bekleben von Schaufenstern oder Fenstern ist bis zu einer Größe von max. 10 % der Fensterfläche zulässig.
- (9) Das Überspannen von Straßen mit Transparenten, Fähnchen oder dergleichen kann aufgrund einer besonderen Genehmigung ausschließlich begrenzt gestattet werden.

## **§ 9**

### **Ausnahmen, Reduzierungen, Befreiungen und Abweichungen**

- (1) Für Abweichungen gilt § 69 LBauO sinngemäß.
- (2) Abweichungen gem. § 69 LBauO können nur erteilt werden, wenn
  - es sich um untergeordnete Fassaden- oder Gebäudeteile handelt
  - dies bauzeitlich begründet werden kann und durch diese Abweichungen der historische Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes, der Straßen- bzw. Platzbilder und das Stadtkerngefüge nicht beeinträchtigt werden.

## **§ 10**

### **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. 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 ist das vorgesehene Material, die Art der Ausführung und die vorgesehenen Farben darzustellen und zu beschreiben.

## **§ 11**

### **Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Gemäß § 88 LBauO in Verbindung mit § 24 Abs. 5 Gemeindeordnung handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Bereich dieser Satzung bei der Errichtung, Veränderung und bei der Pflege und Unterhaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen 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, DSchG) 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 Stadtverwaltung Lahnstein.

## § 12

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Lahnstein, 05.01.2023



Lennart Siefert  
(Oberbürgermeister)

### Hinweis gem. § 24 Abs. 6 der GemO:

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung zustande gekommen sind, gelten 1 Jahr noch nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn die Bestimmung über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder 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 Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

Hat jemand eine Verletzung nach Satz 2 Nummer 2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen. Bei der Bekanntmachung der Satzung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und die Rechtsfolgen hinzuweisen.






Lahnstein, 05.01.2023



Lennart Siefert  
(Oberbürgermeister)



**Legende**

-  Wohngebäude
-  Gebäude für öffentliche Zwecke
-  Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
-  Industrie- und Gewerbefläche
-  Grenze Geltungsbereich



Stadtverwaltung Lahnstein  
 Kirchstraße 1  
 56112 Lahnstein

**Anlage 1 zur Gestaltungssatzung**






**Räumlicher Geltungsbereich Oberfahnestein**

M 1:2500    gez.: Michaela Schmidt    Datum: 08.11.2022





**Legende**

-  Wohngebäude
-  Gebäude für öffentliche Zwecke
-  Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
-  Industrie- und Gewerbefläche
-  Grenze Geltungsbereich



Stadtverwaltung Lahnstein  
 Kirchstraße 1  
 56112 Lahnstein

**Anlage 2 zur Gestaltungssatzung**

**Räumlicher Geltungsbereich Niederlahnstein**

M 1:2000

gez.: Michaela Schmidt

Datum: 09.11.2022