

---

# **STADT MÜNSTERMAIFELD**



## **GESTALTUNGSSATZUNG**

### **HISTORISCHER STADTKERN MÜNSTERMAIFELD**

vom 10.09.2020

Der Stadtrat Münstermaifeld hat auf Grund des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) i.V. m. § 88 der Landesbauordnung Rheinland Pfalz (LBauO) die folgende Satzung beschlossen.

***Bildquellen:***

***Bei dem zur Illustration der Gestaltungssatzung verwendeten Bildmaterial handelt es sich um eigene Aufnahmen.***

---

**INHALT****GESTALTUNGSSATZUNG**

VORWORT.....	4
§1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	6
§2 ZIEL UND ZWECK.....	8
§3 GENEHMIGUNGSPFLICHT .....	9
§4 ANFORDERUNGEN AN DIE GENEHMIGUNGSUNTERLAGEN .....	10
§5 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN .....	11
§6 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN .....	12
§6.1 Fassadengestaltung / -gliederung.....	12
§6.2 Materialwahl bei Fassaden .....	14
§6.3 Farbgebung bei Fassaden .....	15
§6.4 Wärmedämmung an Fassaden .....	16
§6.5 Fenster .....	16
§6.6 Rollläden / Jalousien .....	18
§6.7 Schaufenster .....	19
§6.8 Türen und Tore .....	20
§6.9 Gewände.....	21
§7 ANFORDERUNGEN AN DÄCHER.....	22
§7.1 Dachformen.....	22
§7.2 Dacheindeckung / Material .....	23
§7.3 Dachaufbauten / Dachfenster und -einschnitte .....	25
§7.4 Technische Dachaufbauten.....	27
§8 ANFORDERUNGEN AN GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN .....	28
§9 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN.....	30
§10 REDUZIERUNG VON ABSTANDSFLÄCHEN gem. §8 LBauO .....	32
§11 INKRAFTTRETEN.....	33

## VORWORT

Der historische Stadtkern von Münstermaifeld ist gebaute Tradition. Seine baugestalterischen Merkmale sind vielfach Ausdruck von Individualität und Zusammengehörigkeit zugleich. Mit der Rückbesinnung auf den regionalen Baustil und überlieferte Konstruktionen soll der typische Charakter von Münstermaifeld weiterentwickelt und daraus sein unverwechselbares Erscheinungsbild erhalten und zeitgemäß gestaltet werden.

Der Blick auf den historischen Stadtkern zeigt, dass Münstermaifeld die gewachsenen und prägenden Strukturen durch die wechselvolle Geschichte hindurch erhalten konnte.

Die Stadt Münstermaifeld widmet sich bereits seit vielen Jahren der Erhaltung, Erneuerung und Gestaltung des historischen Potenzials. Den Bürgern in Münstermaifeld soll ein zeitgemäßes Wohnen in historischer Bausubstanz ermöglicht werden. Insbesondere die Bewahrung und Weiterentwicklung der besonderen Identität des Münstermaifelder Stadtkerns trägt wesentlich dazu bei, dass sich die Bürger „zu Hause“ wohlfühlen und sich mit ihrem Wohnort identifizieren können. Für Gäste und Kunden ist das besondere Ambiente im Stadtkern ein wichtiger Grund, Münstermaifeld zu besuchen. Damit tragen die Erhaltung und Gestaltung seines besonderen Erscheinungsbildes in hohem Maß auch zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung bei.

Diese Aufgabe fordert jeden Eigentümer, denn es gilt, sich in vielen kleinen Schritten dem gemeinsamen Ziel zu nähern.

Deshalb hat sich die Stadt Münstermaifeld dazu entschlossen, eine Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern aufzustellen. Die vorliegende Satzung besitzt den verbindlichen Charakter einer Rechtsnorm. Die vorliegende Gestaltungssatzung ersetzt die Gestaltungssatzung der Stadt Münstermaifeld v. 16.12. 1985.

Die **Gestaltungssatzung** trifft gestalterische Festsetzungen für den Stadtkern von Münstermaifeld im Hinblick auf den Neu- und Umbau sowie die Modernisierung von Gebäuden. Bauliche Veränderungen und Neubauten sollen sich nach bestimmten baulich-strukturellen Grundprinzipien wie beispielsweise Fassadengestaltung, Dachgestaltung, Fensterausbildung u.a. in die bauliche Umgebung einfügen.

Eigentümern, die beabsichtigen bauliche oder gestalterische Veränderungen an ihren Anwesen durchzuführen, steht bis voraussichtlich 2024 eine kostenlose Beratungsmöglichkeit durch den Sanierungsplaner zur Verfügung.

Ggf. können umfassende bauliche oder gestalterische Veränderungen bis zu diesem Zeitraum auch finanziell gefördert werden.

Ansprechpartner ist die Stadt Münstermaifeld.

Ihre Stadtbürgermeisterin,

Claudia Schneider

---

## ZIELSETZUNGEN DER GESTALTUNGSSATZUNG

### **Gestaltungssatzung**

Die Gestaltungssatzung dient der Gestaltung von Gebäuden (z.B. Dachform, Fassadengliederung, Materialien), Grundstücken (z.B. Einfriedungen) und Werbeanlagen. So setzt die Gestaltungssatzung den gestalterischen Rahmen, in den sich Neubauten und bauliche Veränderungen an Bestandsgebäuden einfügen haben. Im Sinne eines städtebaulich und architektonisch abgestimmten Stadtbildes enthält die Gestaltungssatzung genaue Festsetzungen für die Gestaltung baulicher Anlagen, die auf der Basis einer Gestaltanalyse der historischen Baustrukturen formuliert wurden.

Die Gestaltungssatzung kann keine Regelungen zur Erhaltung von Gebäuden treffen, da hierzu die Rechtsgrundlage fehlt (Erstellung der Gestaltungssatzung auf Grundlage des § 88 LBauO).

**Zur Bewahrung der Eigenart des historischen städtebaulichen Kernbereichs sowie zur Sicherung der von der Stadt Münstermaifeld gelenkten baulichen Veränderungen und Entwicklungen ist der Erlass einer Gestaltungssatzung sinnvoll.**

## GESTALTUNGSSATZUNG

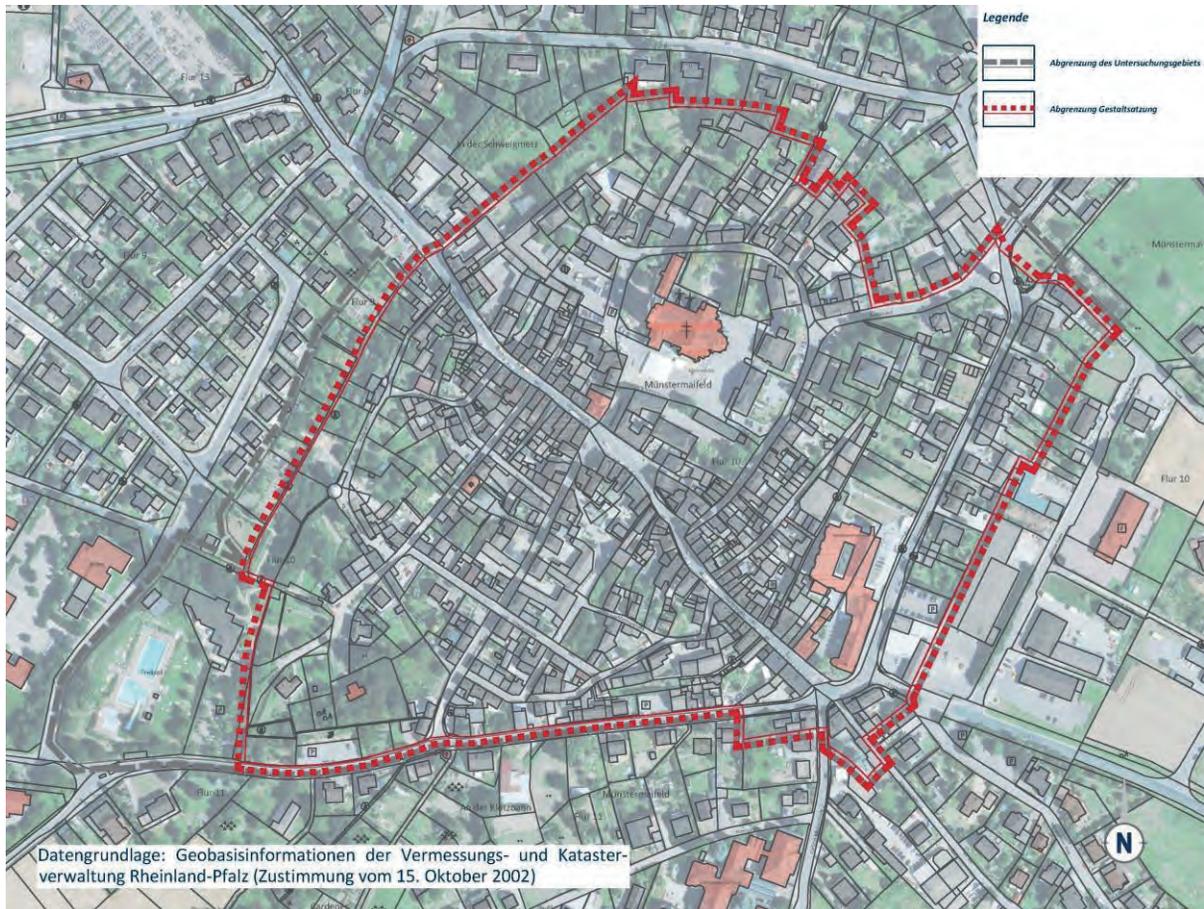
gemäß § 88 LBauO

(Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77))

### §1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Lageplan zu entnehmen.

#### Lageplan: Räumlicher Geltungsbereich



Geltungsbereich der Gestaltungssatzung:

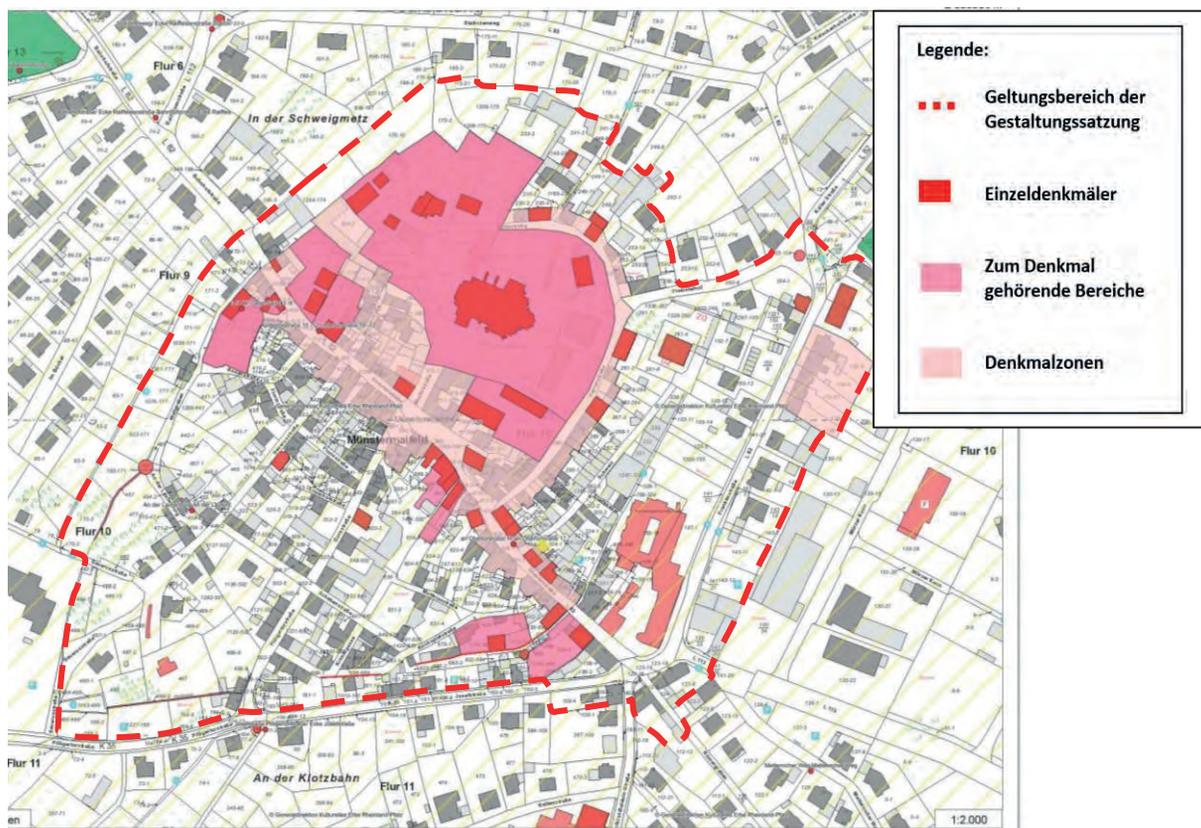
## Begründung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den „Historischen Kern“ von Münstermaifeld, in dem die historische Bebauungsstruktur des alten Stadtkerns sowie dessen frühe Erweiterungen noch deutlich ablesbar sind. Das charakteristische Erscheinungsbild wird durch die hier vorhandenen kulturgeschichtlichen Baudenkmäler vom Spätmittelalter bis zum 19. Jahrhundert und den organisch gewachsenen historischen Straßenzügen maßgeblich geprägt.

Der Bereich auf der Ostseite der Frankenstraße ist zwar im Südteil durch Baustrukturen der 1960er und -70er Jahre geprägt, wurde jedoch aufgrund der unmittelbaren Nähe zum historischen Stadtkern und dessen Ausstrahlung auf diesen in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

In der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz, Landkreis Mayen Koblenz, in Münstermaifeld aufgeführte Objekte liegen mehrheitlich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.

Hinweis: „Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Rheinland-Pfalz sind zu beachten. Insbesondere wird auf den Genehmigungsvorbehalt des § 13 DSchG hingewiesen, der auch Maßnahmen in der Umgebung von Kulturdenkmälern unter den Vorbehalt der Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung vor Maßnahmenbeginn stellt. Ansprechpartner ist die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als Untere Denkmalschutzbehörde.“



**Baudenkmale im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung<sup>1</sup> (Abgrenzung: Stand: März, 2019)**

<sup>1</sup> Quelle: Auszug aus der Denkmaltopographie des Landkreises Mayen - Koblenz, Stand: März 2019

## §2 ZIEL UND ZWECK

Die vorliegende Gestaltungssatzung dient der Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, insbesondere von historisch, städtebaulich und kulturell bedeutsamen Bauten, Straßen und Plätzen.

### Begründung

Die gestalterischen Festsetzungen dieser Satzung dienen der Bewahrung des spezifischen historischen Erscheinungsbildes im Stadtkern von Münstermaifeld sowie der Verbesserung der Gestaltqualität in Bereichen mit vorgefundenen Mängeln.

Neben der Erhaltung der historischen Bausubstanz und der sensiblen Gestaltung der öffentlichen Räume, gilt es auch künftige Neu- und Umbauten in die gewachsene historische Struktur des Stadtkerns, d.h. in das unmittelbare Umfeld der für Münstermaifeld wichtigsten, typischen Baudenkmäler einzubinden. Die maßgeblichen Baudenkmäler sollen in den organisch gewachsenen historischen Straßenzügen zusammen mit den angrenzenden Gebäuden als städtebauliche Einheit in Erscheinung treten. Daher sollen die historischen Gestaltmerkmale auf die Gebäude sowie die Einfriedungen übertragen und gestalterische Beschränkungen erlassen werden, um so ein harmonisches und nahtloses Miteinander der denkmalgeschützten Gebäude und der weiteren Bebauung zu gewährleisten.



Gestalterisch besondere Gebäude in Münstermaifeld

### §3 GENEHMIGUNGSPFLICHT

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung bedarf die Änderung der äußerlichen Gestaltung insbesondere durch Abriss, Anstrich, Verputz, oder Dacheindeckung, durch Austausch von Fenstern, Fenstertüren oder Außentüren und der Bedachung einschließlich Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung sowie durch Verkleidungen und Verblendungen von Wänden der baurechtlichen Genehmigung.
- (2) Sofern von den gestalterischen Festsetzungen dieser Satzung abgewichen werden soll, so ist die Zulassung der Abweichung bei der Stadt Münstermaifeld schriftlich zu beantragen.
- (3) Gem. §88 Abs. 4 Nr. 1 LBauO bedarf im Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung das Anbringen von ansonsten genehmigungsfreien Werbeanlagen und Warenautomaten einer baurechtlichen Genehmigung.
- (4) Vorschriften und Belange des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz bleiben von der vorliegenden Gestaltungssatzung unberührt.

#### **Begründung**

Äußere Maßnahmen an Gebäuden oder im öffentlichen Raum haben Auswirkungen auf die Umgebung und das zu schützende historische Ortsbild im Geltungsbereich der Satzung.

In einem Großteil des räumlichen Geltungsbereiches bedürfen baugenehmigungsfreie Vorhaben nach §62 LBauO ausnahmsweise der Genehmigung, weil sie sich unmittelbar an oder in der Umgebung von Kulturdenkmälern befinden.

Eigentümer, die beabsichtigen bauliche oder gestalterische Veränderungen an ihren Anwesen durchzuführen, haben zu prüfen, ob nach §62 LBauO genehmigungsfreie Maßnahmen, wie beispielsweise

- Änderungen der äußeren Gestaltung genehmigungsbedürftiger Anlagen insbesondere durch Anstrich, Verputz oder Dacheindeckung (§62 Abs. 2 Nr. 1 LBauO),
- Solaranlagen auf oder an Gebäuden (§62 Abs. 1 Nr. 2 e LBauO)

mit den Festsetzungen der Gestaltungssatzung übereinstimmen und der Zielsetzung des Einfügens in das historische Ortsbild entsprechen.

Abweichungen von den Festsetzungen der Satzung sind schriftlich zu beantragen (Antrag auf Abweichung). Die jeweilige Festsetzung, von der abgewichen werden soll, ist anzugeben und zu begründen. Jede Abweichung ist zu begründen.

#### **§4 ANFORDERUNGEN AN DIE GENEHMIGUNGSUNTERLAGEN**

- (1) Zur Beurteilung genehmigungsbedürftiger Vorhaben i.S. dieser Satzung sind Unterlagen vorzulegen, aus denen erkennbar ist, ob das Vorhaben den Bestimmungen dieser Gestaltungssatzung entspricht.
  - (2) Das Einfügen des Vorhabens in die Umgebung ist durch Darstellung im Lageplan 1: 1000, geeignete Fotos / Fassadenansichten - auch des Bestandes aus dem Straßenraum - darzustellen.
  - (3) Aus der Baubeschreibung muss die Wahl der Materialien und Farben erkennbar sein (Bildbeispiele, Farbkarten, Fotos, ...).
  - (4) Bei der geplanten Anbringung oder Änderung von Werbeanlagen ist diese durch Fassadenansichten (Fotos / Zeichnungen) darzustellen. Auch ist die vorgesehene Ausführung (Form, Material, Farbe) darzustellen.
-

## §5 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

- (1) Baumaßnahmen dürfen die positiv wirkenden Eigenschaften des historischen Stadtkerns von Münstermaifeld nicht nachteilig verändern oder beeinträchtigen.
- (2) Die positive Gestaltqualität des Stadtkerns wird durch die historisch gewachsene Gebäudestellung, die Straßenräume und Plätze begrenzt und durch die Proportionen der Gebäude selbst sowie deren Dach- und Fassadengestaltung in Material, Farbe und Struktur geprägt.
- (3) Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind die grundsätzlichen Gestaltungsprinzipien zu beachten, jedoch sind historisierende Gestaltungen von Neu- und Umbauten (z.B. „unechtes Fachwerk, aufgeklebte Fenstersprossen, o.ä.) unbedingt nicht zulässig.

### Begründung

Ziel der Gestaltungssatzung ist die Bewahrung des historischen Stadtbildes im Kern von Münstermaifeld. Dieses Erscheinungsbild wird geformt aus dem Zusammenwirken vieler charakteristischer städtebaulicher Gestaltelemente. Die Änderung eines Einzelelementes hat unmittelbare Auswirkungen auf das gesamte Erscheinungsbild. Dieses empfindliche System gilt es insbesondere bei Neu- und Umbauten von Gebäuden zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen der vorliegenden Gestaltungssatzung benennen nachfolgend im Einzelnen die grundlegenden Elemente.



## §6 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN

### §6.1 Fassadengestaltung / -gliederung

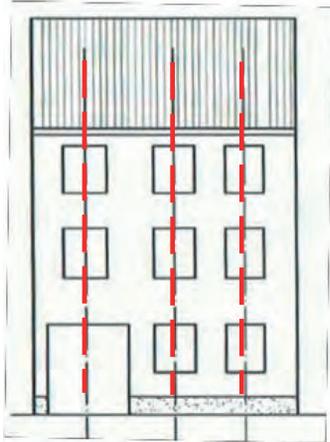
- (1) Die Fenster einer Fassade sind geschossweise waagrecht auf einer Höhe anzuordnen.
- (2) Je Geschoss müssen sie die gleiche Größe und Form aufweisen.
- (3) Ausnahmen können bei Schaufenstern, Erkern, Zwerchhäusern oder historisch / topografisch bedingten Eigenarten zugelassen werden.
- (4) Die vertikale Ausrichtung von übereinander liegenden Fenstern in trauf- und giebelständigen Fassaden muss axial erfolgen. Im Giebeldreieck einer Fassade können Fensteröffnungen symmetrisch nach innen eingerückt werden.
- (5) Fenster-, Tür- und Toröffnungen sind in Ausrichtung, Form und Größe auf die Fassadengliederung abzustimmen.
- (6) Historische Klappläden sind zu erhalten.
- (7) Durch Neu- oder Umbauten entstehende oder veränderte Fassaden müssen sich hinsichtlich ihrer Proportionen und Gliederungen an den ursprünglichen Erscheinungsformen der historischen Umgebungsbebauung orientieren.
- (8) Anbauten an die Fassade (wie z. B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen, o. ä.) sind so in die Gesamtgliederung des Gebäudes zu integrieren, dass der Hauptbaukörper in seinem äußeren Erscheinungsbild (Fassadengliederung, Proportionen, Material- und Farbgebung) nicht beeinträchtigt wird. Die Tiefe der Anbauten darf max. 1/3 der Gebäudebreite betragen.
- (9) An Fassaden, die an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, ist die Anbringung von Außenkaminen nicht zulässig.

#### **Begründung**

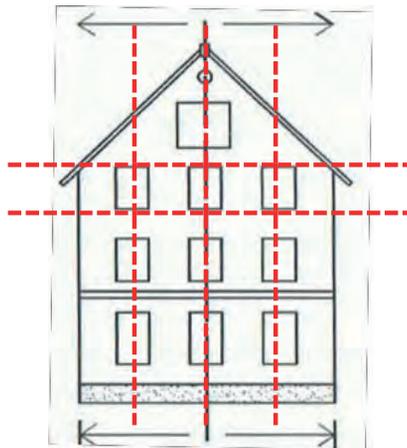
Die Fassadengestaltung und -gliederung erfolgt in erster Linie über das Verhältnis und die Anordnung von Wandflächen und Öffnungen. Fassadengliederungen charakterisieren in ihrer Gesamtheit das Stadtbild.

Durch Anzahl, Form und Größe prägen insbesondere Fenster-, Tor- und Türöffnungen, aber auch nachträglich angebrachte Anbauten eine Fassade. Ein harmonisches Erscheinungsbild erhält ein Gebäude durch klar strukturierte Fassaden, d.h. Fensteröffnungen mit mehrheitlich gleicher Größe und in waagrechter und senkrechter axialer Anordnung, bzw. symmetrischem Bezug auf die Mittelachse des Giebels bei giebelständigen Gebäuden.

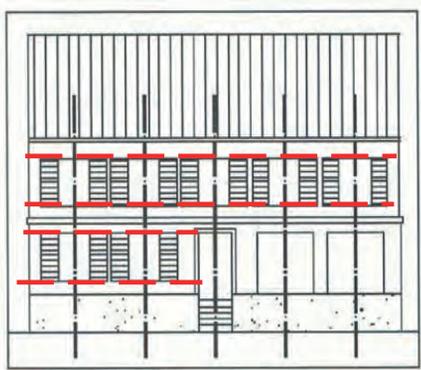
Als historisches Element tragen Klappläden wesentlich zu einer waagrechten Gliederung der Fassaden bei. Weitere historische Fassadenelemente, wie Erker, vorstehende Zwerchhäuser, Gesimse etc. verleihen dem Gebäude ein unverwechselbares Erscheinungsbild.



*Vertikale Fassadengliederung bei traufständigen Gebäuden*



*Vertikale Fassadengliederung bei giebelständigen Gebäuden*



*Vertikale und horizontale Anordnung der Fensteröffnungen*

## §6.2 Materialwahl bei Fassaden

- (1) Zulässig sind mineralische Putze (glatter Putz und Rappputz bis 3mm Körnung), Naturstein vulkanischen Ursprungs, Bruchstein sowie unglasiertes Ziegelmauerwerk.
- (2) Vorhandenes konstruktives Sichtfachwerk an historischen Fassaden ist zu erhalten.
- (3) Unzulässig ist die Verwendung von Fassadenverblendungen aus Metall, durch Polieren oder Schliff spiegelndem Werkstein, Mosaik- und Keramikplatten sowie Glas, Glasbausteinen oder Kunststoffen sowie Faserzement- / Verbundwerkstoffen und Holzbrettern.

### Begründung

Die Baumaterialien eines Gebäudes prägen entscheidend sein Erscheinungsbild. Da es früher nur eine beschränkte Auswahl an Materialien gab sowie aus Gründen der Sparsamkeit und der Logistik überwiegend natürliche, regionale Materialien verwendet wurden, entstand unwillkürlich ein hinsichtlich Materialien aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild von Fassadenabfolgen, von denen historische Bereiche wie der Stadtkern von Münstermaifeld noch heute in seinem Erscheinungsbild profitiert. Diese sollen nicht durch untypische und / oder künstliche Materialien, wie sie die vielfältige Produktpalette industrieller Fertigung anbietet, beeinträchtigt werden.

Die noch vorhandenen historischen Fassaden sind daher zu erhalten und dürfen nicht durch Aufbringen regionsuntypischer Verkleidungen überdeckt werden. Auch bei Neu- und Umbauten ist die Art und Farbe der zu verwendenden Baumaterialien so zu wählen, dass sich die bauliche Anlage in die historisch geprägte Umgebung einfügt.



*Putzfassade*



*Putz- und Fachwerkfassade*



*Sichtmauerwerk aus Naturstein*



*Ziegelmauerwerk*

### §6.3 Farbgebung bei Fassaden

- (1) Bei der Farbauswahl sind für verputzte Fassadenflächen Farben mit einem Hellbezugswert > 60 zu verwenden. Für Simse, Gewände und Sockelzonen können zur Akzentuierung dunklere Farbtöne verwendet werden. Die Farbgebung muss sich in die Farbintensität der Umgebung einfügen.

Dem Geländeverlauf folgende Schmutzschutzanstriche im Bereich des unteren Fassadenabschlusses sind bis zur Höhe von 90 cm im Farbton der Fassade zulässig. Sie sind durchgängig in gleicher Höhe anzubringen.

- (2) Glänzende Anstriche sind nicht zulässig.
- (3) Für die Fassadengestaltung dürfen keine grellen Farbtöne verwendet werden. Abgetönte weiße Farben, Erd- und Mineralfarben eignen sich am besten.

Hinweis: Jede Maßnahme in der Umgebung von Kulturdenkmälern, die die äußere Gestaltung betreffen, bedarf der denkmalrechtlichen Genehmigung. Daher wird auch die farbliche Gestaltung von Fassadenflächen in jedem Einzelfall von der Unteren Denkmalschutzbehörde geprüft.

#### Begründung

Die positive Gesamterscheinung des Stadtbildes resultiert aus einer harmonischen Abstimmung der Fassadenfarben und Farbintensitäten untereinander.

Die historisch bedingte beschränkte Auswahl an Materialien zur Farbgestaltung führte i. d. R. zu einer Verwendung natürlicher, örtlich bzw. regional verfügbarer Materialien des Erdfarbenspektrums. Auf diese Farbgestaltung, der historischen Umgebung, wird zurückgegriffen, um im Stadtkern ein einheitliches ausgewogenes Erscheinungsbild zu bewahren.

Sockel, Tür- und Fenstergewände eines Gebäudes werden durch einen auf die Hauptfarbe abgestimmten Farbton betont, um dem Haus einen individuellen Charakter zu verleihen und die Fassaden gleichzeitig zu beleben. Dem Geländeverlauf folgende schmutzabweisende Imprägnierungen der Fassade (Schmutzschutzanstriche) sind im Farbton der Fassade anzubringen, weil eine farblich abweichende (i.d.R. „dunklere“) Gestaltung ansonsten die durch waagerechte und horizontale Elemente gegliederte Fassade in ihrem Erscheinungsbild gestört würde.



*Farbtöne des Erdfarbenspektrums im Stadtbild*

## §6.4 Wärmedämmung an Fassaden

- (1) An Fassaden, die vom öffentlichen Raum her sichtbar sind, dürfen plastisch wirksame und gliedernde Fassadenelemente nicht überdeckt oder in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.
- (2) Historische Naturstein-, Fachwerk- oder Ziegelfassaden dürfen durch nachträglich aufgebrachte Wärmedämmung nicht verdeckt werden.

### Begründung

Energetische Gebäudedämmung erfolgt häufig durch das Aufbringen von Dämmmaterialien an der Gebäudehülle. Dadurch werden historische Fassaden und gliedernde Fassadenelemente an Gebäuden überdeckt und das Erscheinungsbild der Gebäude entscheidend verändert. Die energetische Fassadensanierung kann durch Aufbringen massiver Außendämmung den individuellen Charakter des historischen Ortsbildes in der Gesamtheit zerstören und ist nicht mit der Zielsetzung der Erhaltung historischer und erhaltenswerter Fassaden vereinbar. In diesen Fällen sind geeignete Alternativen (z.B. Innendämmung) zu bevorzugen. In jedem Fall sind zur Vermeidung von Fehlern und Schäden spezifische bauphysikalische Aspekte zu beachten! Bei der Anbringung von Innendämmung wird die Hinzuziehung von Fachleuten explizit empfohlen!

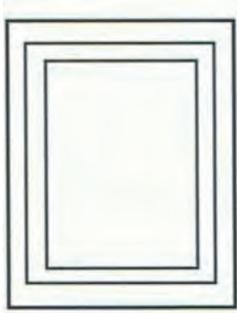
## §6.5 Fenster

- (1) Fensteröffnungen sind im gesamten Satzungsgebiet nur in aufrecht-rechteckigen Grundformaten zulässig.
- (2) Historische Rundbogen-, Segment- bzw. Korbogfenster sind ortsbildprägend und deshalb zu erhalten. Beim Einsatz neuer Fenster sind diese in Formsprache, Gliederung und Materialwahl an den historischen Vorbildern zu orientieren.
- (3) Fenster von Um- und Neubauten müssen sich ihrer historischen Umgebung bezüglich Maßstäblichkeit, Proportionen, Material- und Farbwahl anpassen. Kunststofffenster sind vorbehaltlich denkmalrechtlicher Vorschriften zulässig.
- (4) Eine Fenstergliederung durch Fensterflügel oder Oberlichter ist wünschenswert.
- (5) Grundsätzlich sind Fenstergliederungen erwünscht, jedoch entweder durch konstruktive (glasteilende) Sprossen oder beidseitig aufgesetzte Sprossen mit innerem Alukern („Wiener Sprosse“).
- (6) Gefärbte oder stark spiegelnde (z. B. metallbedampfte) Fensterscheiben sind nicht zulässig.

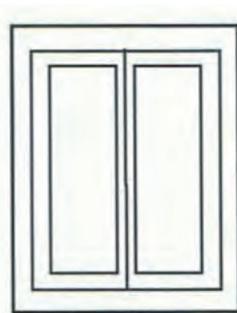
### Begründung

Fenster gelten als Zeugen der jeweiligen Bauepoche und als das wichtigste Gliederungselement von Fassaden. Neben Anzahl, Größe, Format und Anordnung der Fenster, prägt auch die Fenstergliederung selbst das Erscheinungsbild des Gebäudes.

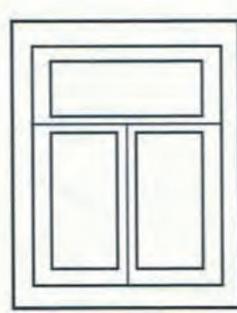
In überwiegendem Maße weisen die historischen Fassaden im Stadtkern von Münstermaifeld aufrecht-rechteckige, stehende Fensterformate auf. Daneben finden sich in vielen ortsbildprägenden und historischen Fassaden Rundbogen-, Segment- bzw. Korbogfenster, die es zu erhalten bzw. wieder einzubauen gilt. Die Fenstergliederungen selbst verstärken dabei die Gliederung der Fassaden.



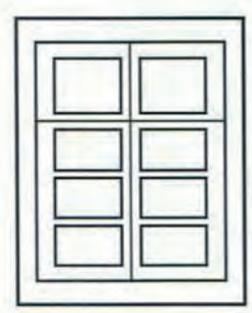
„Stehendes“ Fensterformat



zweiflügeliges Fenster



zweiflügeliges Fenster mit Oberlicht



Sprossenfenster



Rundbogenfenster



Segment- / Korbboogenfenster



### §6.6 Rollläden / Jalousien

- (1) Rollladenkästen bzw. Jalousienkästen sind innenliegend, d.h. nicht vom Straßenraum aus sichtbar, anzubringen.
- (2) Rollläden / Jalousien dürfen in aufgezo-genem Zustand nicht sichtbar sein.
- (3) Die Aussenseiten der Rollladenpanzer müssen sich in der Farbgebung an die Farbe der Fensterrahmen oder der Fensterlaibungen anpassen.

#### Begründung

Holzklapppläden sind traditionelle Gestaltungselemente im Stadtkern. Sichtbare Rollladen- und Jalousienkästen wirken als Fremdkörper dagegen störend auf das Fassadenbild. Sie sollten daher innenliegend angebracht werden. Eine Verdunkelung bzw. ein Sichtschutz kann darüber hinaus auch durch innen angebrachte Rollos oder Jalousien erreicht werden.



*Traditionelle Holzklapppläden*



*Rollladenkästen sind innenliegend, d.h. nicht vom Straßenraum aus sichtbar, anzubringen*

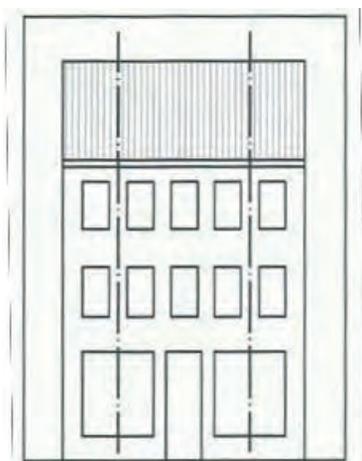
## §6.7 Schaufenster

- (1) Schaufensteröffnungen sind nur im Erdgeschoss und nur in aufrechtem-rechteckigem oder quadratischem Format zulässig.
- (2) Die Anordnung von Schaufenstern ist auf die, durch die übrigen Fensteröffnungen gebildete, Fassadensymmetrie abzustimmen.
- (3) Die Anordnung mehrerer gleichformatiger Schaufenster nebeneinander ist zulässig, wenn diese jeweils als Einzelelemente erkennbar bleiben. Dazu sind z. B. Pfosten oder Mauerwerkspfeiler in Breiten von mind. 15cm vorzusehen.
- (4) Schaufensterflächen müssen hinter die Fassadenfläche zurücktreten.
- (5) Markisen sind in Farbgebung und Form auf die Fassade abzustimmen. Sie sind nur über Schaufenstern des Erdgeschosses zulässig und dürfen die Fassadengliederung nicht unterbrechen.
- (6) Bei umfangreichen Gebäudesanierungen, bei denen die Schaufenster erneuert werden sollen, müssen großflächige vorhandene Schaufenster entsprechend oben stehender Kriterien zurückgebaut bzw. gestalterisch angepasst werden.

### Begründung

Sofern Schaufenster in historischen Gebäuden vorhanden waren, waren diese i.d.R. schon aus konstruktiven Gründen auf die vertikalen Fensterachsen in der gesamten Fassade abgestimmt. Große ungegliederte Schaufensteröffnungen im Erdgeschoss zerstören das Fassadenbild, da durch den Verlust der Fassadensymmetrie der Bezug zur Gesamtfassade verloren geht und eine optische „Unterbrechung“ zwischen der Erdgeschosszone und den darüber liegenden Geschossen erzeugt wird. Es gilt daher Schaufensterflächen harmonisch in das Fassadenbild zu integrieren.

Da Markisen oder ähnliche Überdachungen nicht nur eine gliedernde, sondern ggf. auch unterbrechende Wirkung auf das Erscheinungsbild einer Fassade haben können, sind diese so anzubringen und zu gestalten, dass sie das Gesamtbild der Fassade nicht beeinträchtigen und sich in das Fassadenbild einfügen.



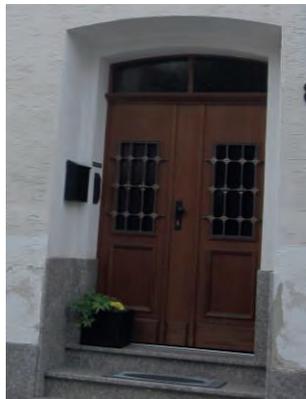
*Rechteckig stehende Fensterformate mit Schaufenstern, die sich in die Gesamtfassade einfügen*

## §6.8 Türen und Tore

- (1) Historische Türen und Tore sind ortsbildprägend und deshalb zu erhalten. Beim Einsatz neuer Türen / Tore sind diese in Formsprache, Gliederung und Materialwahl an den historischen Vorbildern zu orientieren.
- (2) Türen und Tore von Um- und Neubauten müssen sich ihrer historischen Umgebung bezüglich Maßstäblichkeit, Proportionen, Material - (Holz, Eisen, Stahl) und Farbwahl anpassen.
- (3) Tore sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen in der Laibung der Außenwandöffnung der Fassade anzubringen.

### Begründung

Türen und Tore historischer Gebäude sind ortsbildprägende Gestaltungselemente. Als charakteristische Bauteile schmücken sie die Eingangsbereiche der Gebäude. Neue Türen und Tore sollten sich in das Gesamtbild des historischen Stadtkerns einfügen. Ein deutliches Zurückversetzen von Toren hinter die Fassade, etwa zur Gewinnung einer Stellfläche für PKW, würde eine empfindliche Störung der Fassadengliederung erzeugen. Zudem wäre das Tor als solches nicht mehr wahrnehmbar.



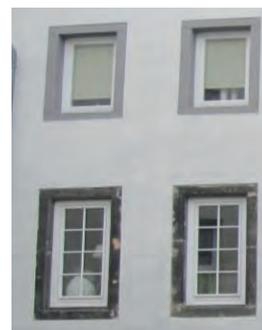
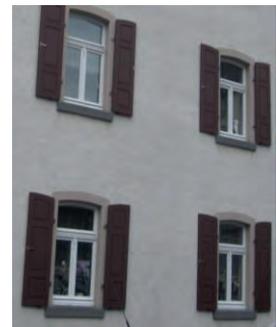
*Stadtbildprägende Türen und Tore*

## §6.9 Gewände

- (1) Wandeinfassungen (Gewände) von Türen, Toren und Fenstern sind entweder in Naturstein (z. B. Basalt oder Tuff) oder durch Putz und Farbgebung darzustellen.
- (2) Vorhandene Natursteingewände mit Profilierungen / Verzierungen sind zu erhalten. Bei erforderlichen Um- oder Neubaumaßnahmen sind diese möglichst durch Wiedereinbau funktionsgerecht weiterzuverwenden.

### Begründung

Fenster, Türen und Tore von historischen Gebäuden sind fast ausschließlich mit Umrahmungen (Gewänden) versehen, die den Übergang von Wandfläche zu Wandöffnung markieren und die Fassadengliederung unterstützen. Damit erhält das Einzelgebäude seinen individuellen Charakter. Im Erscheinungsbild des historischen Stadtkerns gilt es diese Vielfalt zu erhalten. Bei Neu- und Umbauten sollen diese typischen Gestaltelemente wieder aufgenommen werden.



*Vielfältigkeit der Fenstergewände*

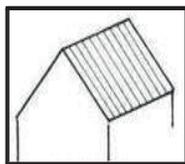
## §7 ANFORDERUNGEN AN DÄCHER

### §7.1 Dachformen

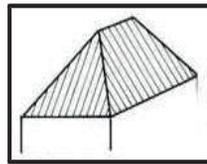
- (1) Im gesamten Satzungsgebiet sind geneigte Dächer als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansard- oder Mansardwalmdach stadtbildprägend und daher gefordert.
- (2) Die Mindestdachneigung von Hauptdächern beträgt in der Regel  $> 35$  Grad. Bei Mansarddächern bemisst sich die mittlere Dachneigung zwischen Traufe und First. Die Neigung der oberen Dachfläche von Mansarddächern soll nicht  $< 20^\circ$  sein.
- (3) Nebengebäude sind mit Pult- oder Flachdach zulässig, sofern dieses vom öffentlichen Raum nicht einsehbar ist.
- (4) Dachüberstände bei Hauptgebäuden dürfen am Ortgang max. 0,2 m und an der Traufe max. 0,7 m betragen.

#### Begründung

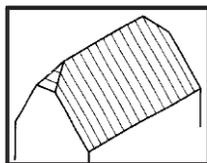
Die Dachlandschaft im Stadtkern ist geprägt durch relativ stark geneigte Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Mansard- und Mansardwalmdächer. Da diese Dachlandschaft im Straßenraum des Stadtkerns wirksam wird, sollen sich die Dachformen von Neu- und Umbauten in das Erscheinungsbild des Bereiches einfügen.



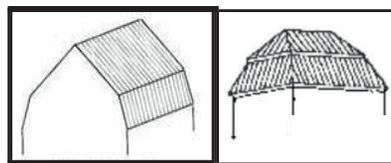
*Satteldach*



*Walmdach*



*Krüppelwalmdach*



*Mansard- oder*

*Mansardwalmdach*



## §7.2 Dacheindeckung / Material

- (1) Als Materialien im Dachbereich ist bei Hauptgebäuden in der förmlich festgesetzten Denkmalzone die Schuppendeckung oder altdeutsche Deckung in Schiefer vorzusehen. Ausnahmsweise können bei Neubauten außerhalb der Denkmalzone auch schwarze oder anthrazitfarbene unglasierte Tonziegel genehmigt werden, sofern denkmalrechtliche Aspekte oder ein besonderer städtebaulicher Ensembleindruck nicht entgegensteht.
- (2) Bei historischen Mansard- und Mansardwalmdächern ist die Material- und Farbwahl der Neueindeckung an den historischen Vorbildern zu orientieren.
- (3) Vollflächige Dacheindeckungen aus Metall, aus anthrazitfarbenem oder dunkelgrauem Zink- / Alublech, können auf Nebengebäuden zugelassen werden, sofern sie sich nach Farbe und Deckungsart (z. B. Stehfalzdeckung) in das Stadtbild einfügen vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.
- (4) Dacheindeckungen von Um- und Neubauten müssen sich ihrer historischen Umgebung bezüglich Material- und Farbwahl anpassen.
- (5) Für Seitenflächen bzw. Verkleidungen von Ortgängen, Gauben Kaminen etc. und untergeordnete Dächer von von Erkern oder kleinen Vorbauten kann anthrazitfarbenes, mattes Zink- / Alublech verwendet werden.
- (7) Eindeckungen aus großflächigen Faserzementplatten sind nicht zulässig.
- (8) Bei Reparaturarbeiten an Dächern ist in Form und Farbe das Dachmaterial des Gesamtdaches zu wählen.

### Begründung

Die Dacheindeckungen der historischen Gebäude im Münstermaifelder Stadtkern sind überwiegend aus Naturschiefer und Tonziegeln in verschiedenen Grau- und Schwarztönen gehalten. Mansard- und Mansardwalmdächer weisen überwiegend Schiefereindeckungen auf. In ihrer Gestaltung wirkt die Schuppendeckung deutlich dynamischer und weniger flächig/quadratisch. Daher wurde diese Deckart auf Anregung der Unteren Denkmalpflegebehörde ergänzend aufgenommen.

Durch die relativ einheitliche Verwendung der Dacheindeckungen entsteht ein harmonisches und geschlossenes Gesamterscheinungsbild der Dachlandschaft im historischen Stadtkern.



*Dunkelgraue bis schwarze Dacheindeckungen*



*Grau bis schwarze Schieferdeckungen*

### §7.3 Dachaufbauten / Dachfenster und -einschnitte

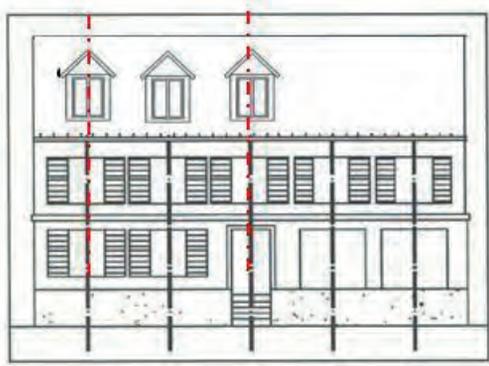
- (1) Zur Belichtung des Dachraumes sind folgende Formen zulässig: Giebel- / Satteldachgauben, und Zwerchgiebel. An historischen Gebäuden sind auch Walmdachgauben zulässig.
- (2) Je Dachfläche ist nur eine Dachgaubenform zulässig.
- (3) Die Dachgauben sind vertikal auf die darunterliegenden Fensterachsen abzustimmen.
- (4) Die Gesamtbreite aller Gauben darf insgesamt die Hälfte der Länge der Gebäudefront nicht überschreiten.
- (5) Gauben einer Dachfläche müssen durchgehend die gleiche Größe aufweisen und durchweg auf der gleichen Höhe sitzen.
- (6) Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum Ortgang aufweisen.
- (7) Dachgauben müssen mit ihrem höchsten Punkt einen Abstand von mind. 0,3 m zur Firstlinie einhalten.
- (8) Dacheinschnitte (Loggien) sind nur in vom Straßenraum nicht einsehbaren Dachflächen zulässig.
- (9) Dachflächenfenster sind mit Ausnahme kleinformatiger und zu Wartungszwecken erforderlicher Ausstiegsluken nicht zulässig.

#### Begründung

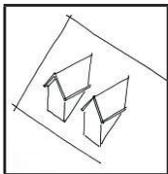
Gauben und Zwerchgiebel stellen die traditionelle Belichtung von Dachgeschossen dar. Sie sind im Stadtkern von Münstermaifeld ein typisches Gestaltungs- und Gliederungselement der Dachlandschaft. Errichtet wurden überwiegend Gauben mit stehendem Fensterformat (Giebel- / Satteldachgauben, Schleppgauben) und Zwerchgiebel. Anzahl, Größe und die Gestaltung der Dachgauben sind in der Regel hinsichtlich Proportion und Anordnung in das Fassadenbild des jeweiligen Gebäudes eingebunden. Das lichte Maß der Gaubenfenster unterschritt historisch das lichte Maß der Fassadenfenster deutlich. Werden Gauben mit zu großen Fensteröffnungen geplant, wirkt dies oft störend auf die Dachlandschaft des historischen Stadtkerns.

Bei Neu- und Umbauten sollten die grundsätzlichen Gestaltungs- und Gliederungsprinzipien für Dachaufbauten beachtet werden, insbesondere an den dem Straßenraum zugewandten Dachflächen. Damit kann ein harmonisches Einfügen in die historische Umgebung und ein positives Gesamtbild im Stadtkern von Münstermaifeld erreicht werden.

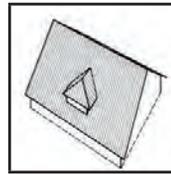
Dachflächeneinschnitte (z.B. Loggien oder Dachbalkone) kommen in der historischen Bauweise nicht vor. Sie unterbrechen die Geschlossenheit der Dachfläche und wirken störend auf die Dachlandschaft des historischen Stadtkerns. Aus diesem Grund sollen solche Elemente nur auf der von der Straße abgewandten Seiten zugelassen werden.



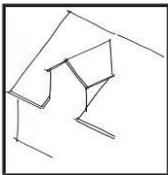
*Vertikale Ausrichtung von Gauben auf die Fassadengliederung (Fensterachsen)*



*Satteldachgaube*



*Walmdachgauben*



*Zwerchgiebel*



## §7.4 Technische Dachaufbauten

- (1) Sonnenkollektoren (Photovoltaik, Solarthermie), sollten parallel mit einem geringen Abstand zur Dachhaut montiert werden. Die Trägerkonstruktion sowie die Kollektoren sind in dunklen, nicht reflektierenden Farben auszuführen. Im Bereich der Denkmalzone sind Sonnenkollektoren nicht zulässig.
- (2) Von Traufe, First oder Ortgang ist mind. ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.
- (3) Die Gesamtfläche des Sonnenkollektors darf nicht mehr als 75% der Dachfläche überdecken. Sind vorhandene Dachaufbauten (Gauben, Kamine) zu berücksichtigen, sollte auf eine symmetrische Gestaltung der Kollektorflächen geachtet werden.
- (4) Fernseh- Rundfunkantennen sind unter der Dachhaut anzubringen.
- (5) Satellitenantennen sind auf der dem Straßenraum abgewandten Seite mit einem geringen Abstand zur Dachhaut anzubringen. Sofern dies aus technischen Gründen nicht möglich ist, ist je Gebäude nur eine Antenne zulässig, die farblich an die Umgebung angepasst ist. (Keine Werbelogos oder Beschriftungen). Satellitenantennen dürfen eine Maximalgröße von einem Durchmesser von 60 - 100 cm nicht überschreiten.

### Begründung

Sonnenkollektoren (Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen) und Antennen können das historische Ortsbild beeinträchtigen. Sofern sie aus technischen Gründen notwendig sind bzw. aus Gründen der Nutzung regenerativer Energie sinnvoll sind, sollen diese Elemente, mit Ausnahme der förmlich festgesetzten Denkmalzone des inneren Stadtkerns, grundsätzlich zugelassen werden können. Zur Minderung optischer Beeinträchtigungen sind jedoch gestalterische Grundregeln einzuhalten. Nur so können sich die technischen Aufbauten in das Erscheinungsbild des gesamten Baukörpers und damit in die historische Umgebung einfügen.

## §8 ANFORDERUNGEN AN GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN

- (1) Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind durch Mauern aus ortstypischem Naturstein oder Ziegeln, mit ortstypischem Naturstein oder Ziegeln verkleidete Mauern oder durch verputzte Mauern zulässig.
- (2) Historische Einfriedungen sind unabhängig von ihrer Höhe zu erhalten!
- (3) Einfriedungen können auch durch Zäune aus Holz oder Metall oder dichtgewachsene regelmäßig beschnittene und gepflegte Naturhecken einheimischer Gehölze ergänzt werden.
- (4) Einfriedungen aus Holz in Ausführung von Sichtschutzelementen (Fertigelemente), aus Metall in Ausführung von Doppelstabmatten mit und ohne Sichtschutzstreifen (Flechtstreifen) oder mit Steinen gefüllte Gabionen, aus Beton in Ausführung von Strukturfertigteilelementen, aus Kunststoff und ähnlichen Stoffen wie Polyrattan, PVC und WPC sowie Sichtschutzverkleidungen an Zäunen sind im Vorgartenbereich und in Bereichen, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, nicht zulässig.
- (5) Zäune sind als Stabzäune mit vorwiegend vertikaler Ausrichtung auszuführen.
- (5) Vorhandene historische Einfahrten / Torhäuser und –bögen sind zu erhalten.
- (7) Natursteinoberflächen in privaten Hofanlagen, welche aus den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind, sind zu erhalten. Ergänzungen und Neugestaltungen sind mit ortstypischen Materialien in anthrazit zulässig.

### Begründung

Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum, wie Mauern, Zäune, historische Einfahrten/ Torhäuser und -bögen, unterstützen das individuelle Erscheinungsbild der Gebäude. Ihre Anordnung und Gestaltung prägt den Charakter des Straßen- und Stadtbildes entscheidend. Im Stadtkern von Münstermaifeld findet sich eine Vielzahl an ortstypischen Einfriedungen, die es zu erhalten gilt.

Neue Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sollen sich in Material, Form und Farbe in das historische Umfeld einfügen. Dies wird mit den weitgehend uniformen – zumeist aus Baumärkten stammenden – Fertigelementen in der Regel nicht erreicht.



*Historische Torhäuser*



*Stabzaun aus Schmiedeeisen auf Sockel*



*Ziegelmauerwerk*



*Verputzte Mauer*



*Mauer aus Naturstein*

## §9 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

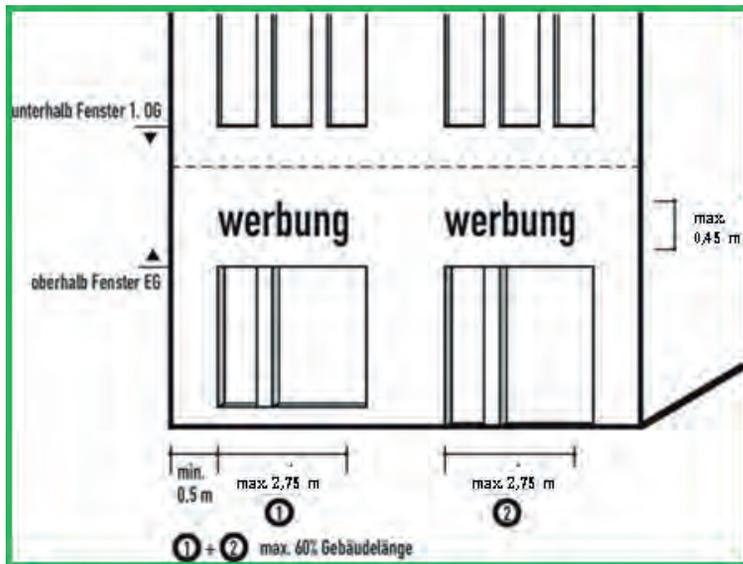
- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen dürfen nur an der Fassade als Flachtransparent, aufgemalte Schriften oder in Form von Auslegerschildern angebracht werden. Flachwerbungen können aus Einzelbuchstaben oder zusammenhängenden Schriftzügen bestehen und sind unmittelbar auf der Fassade anzubringen (ohne Trägerplatte). Die Schriften dürfen eine max. Höhe von 0,45 m aufweisen. Auslegerschilder dürfen inkl. Ihrer Konstruktionselemente eine Höhe von 1,00 m aufweisen und (vorbehaltlich strengerer Anforderungen an das Lichtraumprofil) max. 1,00 m auskragen.
- (3) Die Anbringung von Werbeanlagen an Einfriedungen, Türen und Toren ist nicht zulässig.
- (4) Schaufenster / Fenster dürfen zu Werbezwecken dauerhaft nur zu max. 10% der Fensterfläche beklebt werden.
- (5) Je Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.
- (6) Flachtransparente sind nur parallel zur Fassade zulässig.
- (7) Werbeanlagen sind nur oberhalb der Fenster des Erdgeschosses und unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses zugelassen. Auslegerschilder dürfen auch oberhalb der Brüstung des 1. OG angebracht werden.
- (8) Die Gesamtbreite der Werbeanlage darf 60% der Gebäudelänge nicht überschreiten und ist auf max. 1,5 m<sup>2</sup> je Werbeelement begrenzt. Die Werbeanlage muss sich auf die Fassadensymmetrie beziehen und mit dieser harmonieren.
- (10) Werbeanlagen, auch Stelen, können aus Stein, auf den Putz aufgemalte Schriften, nicht glänzendem Metall, Schmiedeeisen, Holz oder Kunststoff bestehen.
- (11) Bei Leuchtwerbungen dürfen nur durchscheinende Schriften und Symbole verwendet werden, die aus Einzelelementen angefertigt sind. Ebenso sind hinterleuchtete Einzelbuchstaben möglich. Infoscreens an öffentlichen Einrichtungen wie z. B. der Tourist Info können ausnahmsweise zugelassen werden.
- (12) Nicht zulässig sind: Infoscreens, Blink- und Wechselbeleuchtung, grelle Farben, flächige Leuchtkästen, dauerhaft angebrachte Transparente bzw. Fahnen und animierte Werbungen.
- (13) Warenautomaten und Briefkästen sind an der Gebäudefassade anzubringen und dürfen deren Erscheinungsbild durch ihre Größe, Material- und Farbwahl nicht beeinträchtigen.

### Begründung

Werbeanlagen sind ein geeignetes Mittel, Passanten und Kunden auf einzelne Geschäfte und Nutzungen aufmerksam zu machen. Ein Übermaß an Werbung bewirkt jedoch, dass charakteristische gestalterische Elemente einer Fassade verdeckt werden und damit das Erscheinungsbild des historischen Stadtkerns empfindlich gestört wird

Zur Vermeidung einer hinsichtlich Anzahl und Größe zu großen Dominanz von Werbeanlagen sind daher hinsichtlich Gestaltung, Größe und Anbringungsort Gestaltungsregeln erforderlich.

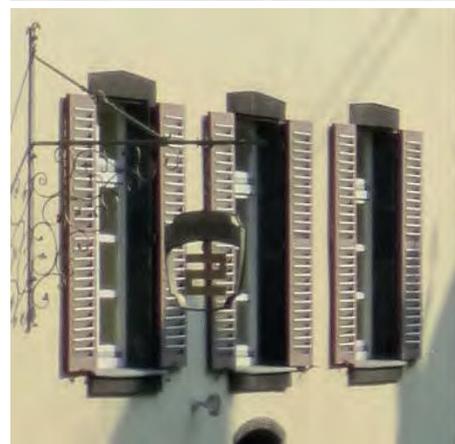
Warenautomaten und Briefkästen können – insbesondere wenn diese freistehend aufgestellt werden – als Fremdkörper im historischen Stadtkern wirken. Daher sollen diese nur als deutlich untergeordnete Elemente an der Gebäudefassade zugelassen werden.



Anbringungsort und Größe von Flachwerbungen



Flachwerbung aus Einzelbuchstaben



Auslegerschilder im Stadtbild

## **§10 REDUZIERUNG VON ABSTANDSFLÄCHEN gem. §8 LBauO**

(1) Sofern es der Erhaltung der baugeschichtlichen, kulturhistorischen Bedeutung oder dem erhaltenswerten Charakter der unmittelbaren Umgebung dient, können die gemäß §8 LBauO geforderten Abstandsflächen auf ein geringeres Maß reduziert werden oder entfallen.

### **Begründung**

§88 Abs. 1 Nr. 4 LBauO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenarten des Stadtbildes durch Satzung Vorschriften zu erlassen, über geringere oder größere Abstandsflächen als die in §8 Abs. 6 vorgeschriebenen Maße.

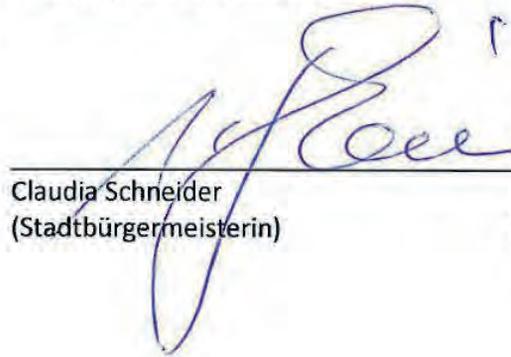
Die überwiegende Zahl der bebauten Grundstücke im Stadtkern von Münstermaifeld weist bedingt aus der historischen Entstehungsgeschichte überwiegend deutlich geringere bzw. z. T. keine seitlichen Abstandsflächen auf.

## §11 INKRAFTTRETEN

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

Gleichzeitig tritt die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Münstermaifeld vom 14.06.1986 - zuletzt geändert am 07.07.2008 außer Kraft.

Münstermaifeld, den 15.10.2020



Claudia Schneider  
(Stadtbürgermeisterin)





