Ortsgemeinde Langenlonsheim

Neuaufstellung Gestaltungssatzung

BBP
STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbB

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 in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber

Ortsgemeinde Langenlonsheim
Nahweinstraße 79
55450 Langenlonsheim

Erstellt durch

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
Freie Stadtplaner PartGmbB
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

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 I Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern / Mannheim, im Oktober 2026

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL 3

RECHTSGRUNDLAGE 3

WARUM EINE GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DIE ORTSGEMEINDE LANGENLONSHEIM? 4

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich 5
§ 2 Ziel und Zweck 7
§ 3 Allgemeine Anforderungen 8
§ 4 Anforderungen an Fassaden 9
§ 4.1 Fassadengliederung 9
§ 4.2 Fassadenfarbe 11
§ 4.3 Materialien 13
§ 4.4 Wärmedämmung 15
§ 4.5 Fenster 16
§ 4.6 Türe und Tore 18
§ 4.7 Gewände 19
§ 4.8 Schaufenster 20
§ 4.9 Rollläden und Jalousien 22
§ 4.10 Markisen 24
§ 5 Anforderungen an Dächer 25
§ 5.1 Dachformen 25
§ 5.2 Dacheindeckung 27
§ 5.3 Dachaufbauten, Dachfenster 28
§ 5.4 Zwerchgiebel 30
§ 6 Anforderungen an Begrünung / Bepflanzungen 31
§ 6.1 Fassadenbegrünung 31
§ 6.2 Bepflanzungen 33
§ 7 Anforderungen an technische An- und Aufbauten 35
§ 7.1 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie 35
§ 7.2 Wärmepumpen 37
§ 7.3 Sendeanlagen 39
§ 7.4 Sonstige An- und Aufbauten 40
§ 8 Anforderungen an dauerhafte Werbeanlagen 41
§ 9 Anforderungen an Automaten 44
§ 10 Anforderungen an Stellplätze 45
§ 11 Anforderungen an Einfriedungen 46
§ 12 Reduzierung der in § 8 LBauO vorgeschriebenen Abstandsflächen 47
§ 13 Genehmigungspflicht 48
§ 14 Anforderungen an Genehmigungsunterlagen 50
§ 15 Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen 51
§ 16 Ordnungswidrigkeiten 52

§ 17 Inkrafttreten..... 53
Anhang 54

PRÄAMBEL

Für die historisch gewachsene Ortsgemeinde Langenlonsheim besteht seit 1996 eine rechtskräftige Gestaltungssatzung.

Es hat sich jedoch gezeigt, dass die darin enthaltenen Regelungen zum Großteil nicht mehr zeitgemäß und praktikabel sind. Durch die mittlerweile veränderten Rahmenbedingungen wie beispielsweise neuer Gesetzeslagen und eine Weiterentwicklung von Baumaterialien und Bauweisen ist eine Anpassung an derzeit aktuelle Gestaltungsanforderungen erforderlich.

Aus diesem Grund hat sich die Ortsgemeinde Langenlonsheim dazu entschlossen, eine Neuauflage Gestaltungssatzung aufzustellen, welche den heutigen Ansprüchen an ein harmonisches Gebäude- und somit Stadtbild entspricht. Neben Klarstellungen und Ergänzungen der Festsetzungen wurden Aspekte des zeitgemäßen Bauens in die Überarbeitung des Gestaltungssatzung integriert. Insbesondere Themen wie die Integration von Technikmodulen zur Nutzung regenerativer Energien in die historische Bausubstanz sowie Aspekte des energieeffizienten Bauens wurden in der Gestaltungssatzung aufgegriffen.

RECHTSGRUNDLAGE

Die nachfolgende Satzung wurde auf Grund von § 88 Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 i.V. m. Abs 5 und 7 der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 153) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) jeweils in der derzeit geltenden Fassung und in Benehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde vom Rat der Gemeinde Langenlonsheim in seiner Sitzung am 01.10.2026 beschlossen.

Die Begründung ist kein Bestandteil der Satzung. Sie dient der Erläuterung und besseren Lesbarkeit.

WARUM EINE GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DIE ORTSGEMEINDE LANGENLONSHEIM?

Mittels einer Gestaltungssatzung wird ein gestalterischer Rahmen festgelegt, in welchen sich zukünftige Um- und Neubauten einzufügen 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 der Außenanlagen. Die Festsetzungen werden auf der Basis einer Gestaltanalyse der historischen Baustruktur formuliert. 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.



Heumarkt
Quelle: eigene Aufnahmen BBP (12/2025)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den Ortskern Langenlonsheim und umfasst die Bebauung der folgenden Straßenzüge:

- Naheweinstraße (teilweise),
- Heddesheimer Straße (teilweise),
- Obere Grabenstraße,
- Untere Grabenstraße,
- Holländergasse,
- Ameisengasse,
- Schmittstraße,
- Kirchgasse,
- Rothenberger Straße (teilweise),
- Waldstraße (teilweise),
- Weidenstraße (teilweise),
- Hollergasse,
- Hintergasse,
- Hasengasse,
- Schulstraße,
- Heumarkt,
- Reielgasse,
- Gensinger Straße (teilweise),
- Friedhofstraße (teilweise),
- Gutenbergerstraße,
- Wallstraße,
- Frickegässchen.

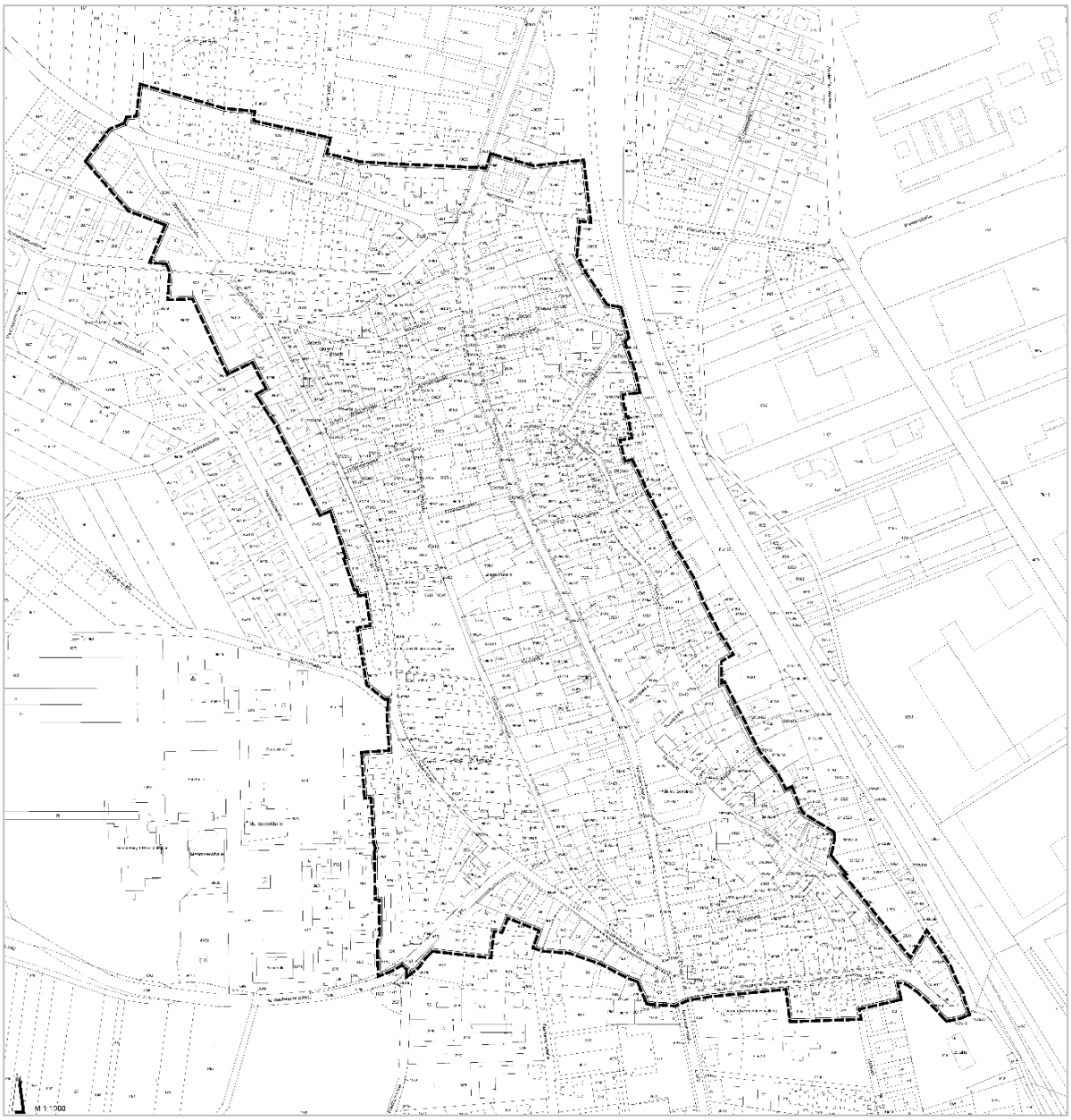
Die genaue Gebietsabgrenzung ist aus dem Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, ersichtlich.

Begründung zu § 1

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Ortskern der Ortsgemeinde Langenlonsheim, der für das städtebauliche Erscheinungsbild prägend ist.

Gemäß des Nachrichtlichen Verzeichnisses der Kulturdenkmäler der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz befinden sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung, dessen Abgrenzung dem nachfolgenden Plan zu entnehmen ist, die Denkmalzone Naheweinstraße 131-147 (ungerade Nrn.) sowie zahlreiche Denkmäler, insbesondere entlang der Naheweinstraße.

Der maßstabsgetreue Lageplan ist als Anlage beigefügt.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Neuaufstellung der Gestaltungssatzung von Langenlonsheim (o.M.)

§ 2 Ziel und Zweck

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

(2) 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

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.

§ 3 Allgemeine Anforderungen

(1) Baumaßnahmen, Werbeanlagen und Ausstattungselemente sind nach den Maßgaben dieser Satzung so auszuführen, dass sie sich in den Charakter des historischen Ortskerns allgemein einfügen, sodass die positiv wirkenden Eigenarten des Ortsbildes nicht in negativer Weise verändert oder gestört werden. Dies gilt insbesondere für:

- die typische historisch gewachsene Stellung der Gebäude zueinander und zum öffentlichen Raum (Straßenräume und Platzräume) sowie die Proportionen
- die Kubatur der Gebäude
- die Fassadengestaltung, deren Gliederung und Farbgebung, ebenso für die Verteilung der Fensteröffnungen und die Materialwahl
- die Geschlossenheit des Straßenbildes und der Dachlandschaft
- Größe, Anzahl, Positionierung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung von Werbeanlagen

(2) Bestehende bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie ihren eigenständigen Charakter bewahren und das Bild des Ortes, seiner Straßenzüge und Plätze oder benachbarte bauliche Anlagen nicht negativ beeinträchtigen.

(3) 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.

(4) Die Haus-Hof-Bauweise mit Torhaus bzw. Mauer und Toreinfahrt ist als typische Siedlungsform zu schützen und zu erhalten.

Begründung zu § 3

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.

Insbesondere bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass das Erscheinungsbild nicht negativ gestört wird.

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. In den folgenden Festsetzungen werden die maßgeblichen Elemente, die wesentlich zum Ortsbild der Ortsgemeinde Langenlonsheim beitragen, detailliert aufgeführt und dargestellt, wie sie im Sinne der Gestaltungssatzung zu behandeln sind.

§ 4 Anforderungen an Fassaden

§ 4.1 Fassadengliederung

(1) Historisch erhaltene Fassadengliederungen sind zu übernehmen bzw. bei Um- und Wiederaufbauten wiederherzustellen.

(2) Die Fenster eines Gebäudes müssen sich in waagrechter Folge auf einer Höhe befinden und pro Geschoss die gleiche Größe haben. Ausnahmen hiervon bestehen bei der Anlage von Schaufenstern, bei Erkern, vorstehenden Zwerchhäusern und historisch bedingten Eigenarten.

(3) Bei traufständigen Gebäuden müssen die Fenster in vertikaler Folge achsial übereinander stehen.

(4) Bei giebelständigen Gebäuden muss die Fassadengliederung in vertikaler Folge symmetrisch angelegt sein, wobei die Senkrechte durch den Firstpunkt die Mittelachse markiert.

(5) Tore und Türen sind bezüglich Lage und Form auf den Rhythmus der Fassadengliederung abzustimmen.

Begründung zu § 4.1

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

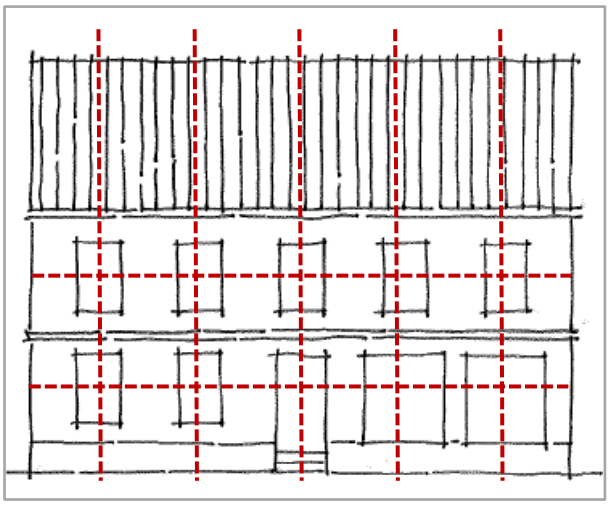
Im Ortskern der Ortsgemeinde Langenlonsheim prägen sowohl traufständige als auch giebelständige Gebäude mit klassischen Lochfassaden[1], die einen deutlich höheren Wandanteil aufweisen, das Ortsbild. Dabei charakterisieren Tor- und Türöffnungen eine Fassade durch ihre Größe und Form in besonderem Maße. Ergänzend sind die Lochfenster[2] durch gleiche Größe und gleiche Abstände zueinander geprägt. Dadurch entsteht ein symmetrischer Gesamteindruck. Klar strukturierte Fassaden, bei denen die Fensteröffnungen überwiegend gleich groß sind und in waagrechter und senkrechter Achse übereinander stehen, geben dem Gebäude ein harmonisches Erscheinungsbild.

Giebelständige Bauweisen finden sich insbesondere bei Hofanlagen. Bei giebelständigen Gebäuden wird die Lage der Fenster des Giebeldreiecks symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels bezogen.

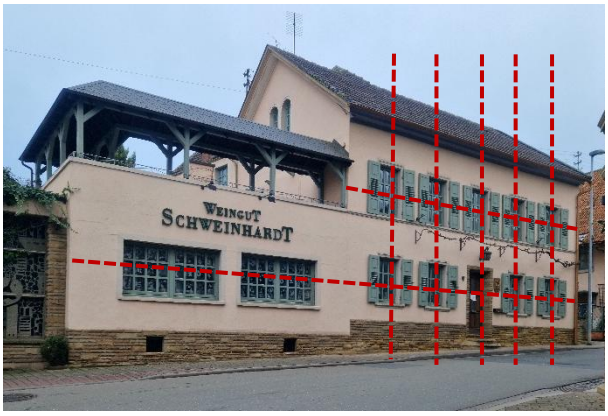
Historische Klappläden unterstützen die waagrechte Ausrichtung der Fassadengliederungen. Historische Fassadenelemente, wie Erker, vorstehende Zwerchhäuser, Gesimse etc. geben dem Einzelgebäude einen individuellen Charakter, ohne störend zu wirken.

[1] Eine Lochfassade ist eine Fassade, bei der die geschlossene Wandfläche dominiert und die Öffnungen von Türen und Fenstern, als einzelne, klar abgegrenzte Löcher in der sonst weitgehend geschlossenen Fassade erscheinen. Die Öffnungen sind regelhaft angeordnet, proportional auf die Gliederung der Fassade abgestimmt und nehmen nur einen begrenzten Anteil der Fassadenfläche ein.

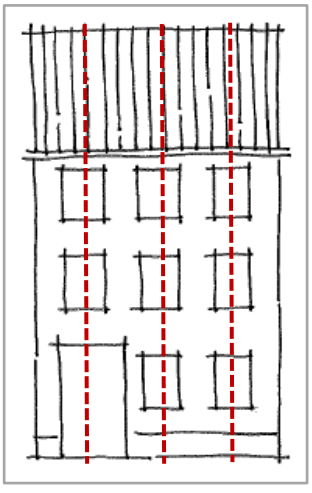
[2] Ein Lochfenster ist eine einzelne, klar abgegrenzte Öffnung in einer überwiegend geschlossenen Fassade. Es hebt sich durch seine punktuelle Form deutlich von der Fassadenfläche ab.



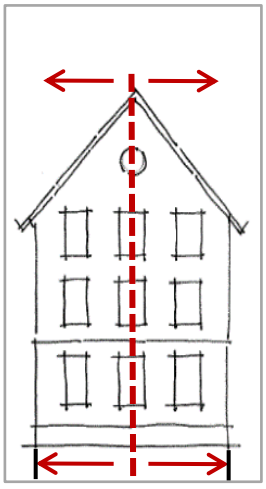
Typische senkrechte und horizontale Anordnung der Fensteröffnung



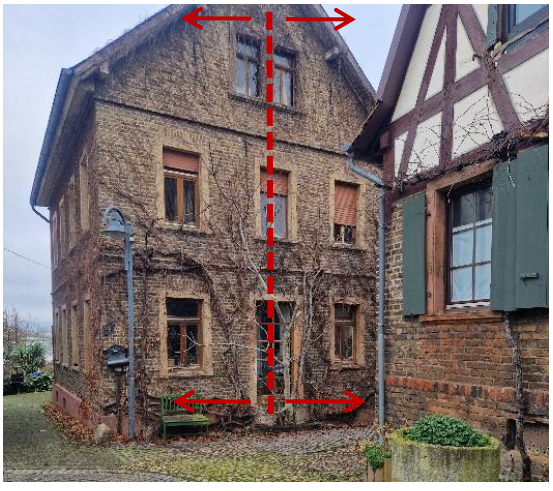
Positivbeispiel: Heddesheimer Straße 1, Langenlonsheim



Typische vertikale Fassadengliederung bei traufständigen Gebäuden



Typische vertikale Fassadengliederung bei giebelständigen Gebäuden



Positivbeispiel: Hasengasse 4, Langenlonsheim

§ 4.2 Fassadenfarbe

(1) Fassadenfarben müssen sich in ihrer Farbgebung und Intensität an die Farbgebung und Wirkung des historischen Ortsbildes allgemein und des umgebenden Straßenbilds im Besonderen anpassen.

(2) Farbanstriche müssen dezent, hell, gedeckt, matt und naturnah sein. Die Verwendung von grellen und von glänzenden Farben ist unzulässig.

(3) Bei Bestandsgebäuden sind vorhandene Fassadendetails und Fassadenelemente wie Sockel, Tür- und Fenstergewände etc., sofern sie im Bestand vorhanden sind, von der Farbe der Wandflächen abzusetzen und in einem harmonischen Kontrast zur Hauptfassadenfarbe auszuführen.

Die farbliche Gestaltung der Fassade ist mit der Ortsgemeinde abzustimmen.

(4) Bei Neubauten sind die Fassadenfarbe sowie die potenzielle Gliederung der Fassade durch Farbfaschen (farblich abgesetzte Umrahmungen an Fenstern und Türen) mit der Ortsgemeinde abzustimmen.

(5) Vor dem Anstrich von Gebäuden oder Gebäudeteilen kann durch die Ortsgemeinde das Anlegen eines Farbmusters auf einer Probefläche des entsprechenden Gebäudes gefordert werden.

Begründung zu § 4.2

Der Begriff „harmonisch“ bedeutet hier: „ein ausgewogenes Ganzes zu bilden“.

Die Gesamterscheinung des Ortsbildes wird maßgeblich durch Farbigkeit beeinflusst. Eine harmonische Abstimmung der Fassadenfarben untereinander unterstützt eine harmonische und ausgewogene Gesamterscheinung des Ortsbildes.

Über die historischen Architekturepochen hinweg wurden Fassadenflächen in hellen nicht intensiven Farben gehalten und Fassadenteile farblich davon abgesetzt.

Eine farblich angepasste Akzentuierung von Fassadenelementen, wie Sockel, Tür- und Fenstergewänden etc., gibt auch heute noch dem Einzelgebäude einen typischen Charakter und belebt auf ansprechende Art das Gesamtbild.

Durch die eingeschränkte Rohstoffpalette war deren Vielfalt jedoch begrenzt, wodurch automatisch ein harmonisches und ausgewogenes Gesamtbild entstand. Um auch heute einen ausgewogenen Gesamteindruck zu sichern bzw. zu schaffen, müssen Farbanstriche dezent, hell, gedeckt, matt und naturnah sein.

Naturnahe Farben sind im Sinne dieser Satzung Pastelltöne aus der Gruppe der Erdfarben, deren Farbbreite von deutlich gebrochenem Weiß bis zu warmen, wenig farbsatten Farbnuancen reichen. Wahrnehmungstechnisch wirken Erdfarben beruhigend. Sie vermitteln einen harmonischen Eindruck.

Hinweis:

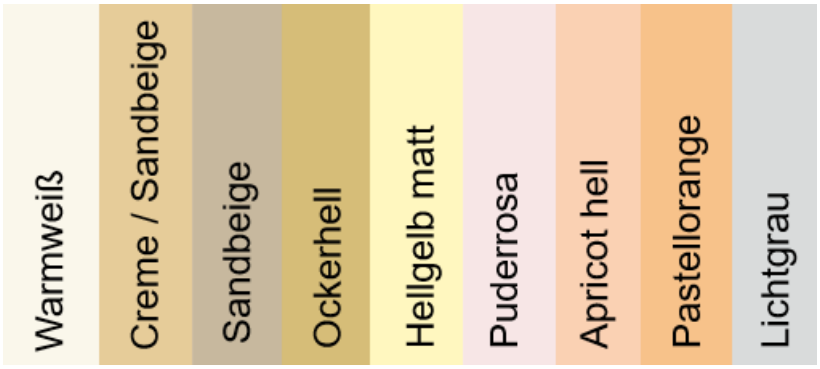
Für die Farbgestaltung der Fassaden ist die auf der nachfolgenden Seite aufgeführte Farbpalette maßgeblich. Die Auswahl der Fassadenfarbe hat sich an diesen Farbtönen zu orientieren.



Denkmalzone Naheweinstraße 131-147, Langenlonsheim



Naheweinstraße 95, Langenlonsheim



Farbpalette: ortstypische Farben in Langenlonsheim

§ 4.3 Materialien

(1) Fassaden dürfen nur mit traditionellen, ortsüblichen Materialien wie Holz, Naturstein (z.B. Sandstein) und glattem Putz ausgebildet werden.

(2) Gebäude aus der Gründerzeit, die Fassadenteile aus Backstein aufweisen, dürfen mit diesem Material ergänzt werden.

(3) Vorhandene Naturstein-Sichtmauerwerke sowie Fachwerkwände sind zu erhalten.

Das Freilegen von Fachwerkwänden ist auf Sicht- und Zierfachwerk zu beschränken. Aufgesetztes Fachwerk (Blendfachwerk) ist unzulässig.

(4) Die Fassaden dürfen nicht mit Metall, poliertem oder geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik oder Kunststoffen aller Art verkleidet werden (z.B. Fliesen von Sockelbereichen an Gebäuden). Die Verwendung ähnlich wirkender Anstriche ist nicht zulässig.

(5) Geschliffener und polierter Naturstein (z.B. Granit, Marmor usw.) sowie Glasbausteine sind unzulässig.

(6) Treppenstufen an Hauseingängen sind in massivem ortsüblichen Natur- oder Betonwerksteinen herzustellen und auf die bei der Fassadengestaltung verwendeten Baustoffe sowie die Farbgebung abzustimmen. Treppenstufen aus Stahl sind zulässig, sofern sie eine matte, blendfreie Oberfläche aufweisen und in ihrer Farbgebung auf die Fassadengestaltung abgestimmt sind. Glänzende oder spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.

Begründung zu § 4.3

Neben der Farbigkeit prägen die Baumaterialien eines Gebäudes entscheidend sein Erscheinungsbild. Da es früher nur eine beschränkte Auswahl an Materialien gab und aus Gründen der Kosten und der Logistik fast überwiegend natürliche, regionale Materialien verwendet wurden, entstanden unwillkürlich ausgewogene Fassadenfolgen, von denen historische Ortskerne, wie die Ortsgemeinde Langenlonsheim, heute in ihrem Erscheinungsbild profitieren.

Die Störung des Ortsbildes durch die Verwendung untypischer Materialien gilt es daher zu vermeiden. Dies sollten nicht durch untypische und / oder künstliche Materialien, wie sie die vielfältige Produktpalette industrieller Fertigung anbietet, beeinträchtigt werden. Trotzdem möchte die Ortsgemeinde Langenlonsheim, unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen im Gebäudesektor, auch die Option zur Verwendung optisch gleichwertiger Lösungen ermöglichen.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten in Langenlonsheim wurden Gebäude häufig mit Sockeln errichtet. Dadurch liegen die Hauseingänge erhöht und werden über Treppenstufen erschlossen.

Auch bei Neubauten ist die Art (und Farbe) der zu verwendenden Baumaterialien so zu wählen, dass sich die bauliche Anlage in die nähere Umgebung einfügt.



eineinhalbgeschossiges Fachwerkhaus (Hintergasse 21, Langenlonsheim)



Positivbeispiel: Weingut Closheim, historisierender Backsteinbau, bez. 1867 (Naheweinstraße 97, Langenlonsheim)

§ 4.4 Wärmedämmung

(1) Auf den dem öffentlichen Straßen- und Platzraum zugewandten Fassaden sowie den von dort sichtbaren sonstigen Fassaden dürfen nachträglich angebrachte Wärmedämmungen keine plastisch wirksamen Fassadengliederungen und Schmuckelemente überdecken oder in ihrer plastischen Wirkung wesentlich beeinträchtigen.

(2) Bestehende historische Naturstein-, Klinker- und Fachwerkfassaden dürfen durch nachträglich aufgebrachte Wärmedämmung nicht überdeckt werden.

Begründung zu § 4.4

Der aktuelle Entwicklungsstand der Materialien und Techniken zur energetischen Fassadendämmung ist noch nicht grundsätzlich vereinbar mit der Bewahrung historischer und als allgemeines Kulturgut zu erhaltender Fassaden. Das nachträgliche Aufbringen von Dämmmaterialien verändert das Erscheinungsbild eines Gebäudes maßgeblich, sodass der identitätsstiftende Charakter des historischen Stadtbildes und damit ein nicht zu unterschätzender sog. „weicher Standortfaktor“ gefährdet sind.

Gleichzeitig gilt es zu berücksichtigen, dass durch die ortstypische Grenzbebauung nachträglich aufgebrachte Wärmedämmung in den öffentlichen Raum, i.d.R. Fußwege, ragt.

Neben der gestalterischen Problematik besteht die Gefahr einer bauphysikalischen Beeinträchtigung der Gebäudesubstanz aufgrund mit Dämmmaßnahmen einhergehenden Luftdichtheit des Mauerwerkes.



Positivbeispiel: Fassadendämmung mit wiederhergestellten Schmuckelementen, wie Gewände und Gesimse



Negativbeispiel: Überformung der strukturgebenden Fassadenelemente und der Proportionen der Fassadenöffnungen durch Wärmedämmung

§ 4.5 Fenster

(1) Zulässig sind nur Fensterformate in hoch-rechteckiger Form (Höhe größer Breite).

(2) Die Farbgestaltung der Fensterrahmen muss sich in das gestalterische Gesamtbild des Gebäudes einfügen. Grelle Fensterrahmen sind unzulässig. Zulässig sind lediglich dezente, gedeckte und naturnahe Farbtöne.

(3) Fensteröffnungen können entsprechend den Proportionen und dem Baualter der Gesamtfassade unterteilt werden. Eine Fensterunterteilung ist nicht zwingend erforderlich. Die Unterteilungen können dabei durch einzelne Flügel, Oberlichter (Kämpfer) oder Sprossen erfolgen.

(4) Bei Aufteilung der Fenster mit Sprossen sind diese dem Baualter entsprechend mit echten Sprossen, scheibenteilend nach historischem Vorbild vorzusehen.

(5) Sprossenimitationen zwischen den Glasscheiben sind nicht zulässig.

(6) Historisch noch existente Fensterformate sind zu erhalten. Fenstergliederungen und Proportionen sind beizubehalten, auch bei Ersatz der alten durch neue Fenster bzw. bei der Wahl neuer Materialien.

Bei bestehenden liegenden Fensteröffnungen sind Unterteilungen der Fenster in Form von zweiflügeligen Fenstern oder Zwillingsfenstern vorzunehmen, wobei jeder Fensterflügel ein stehendes Format haben muss.

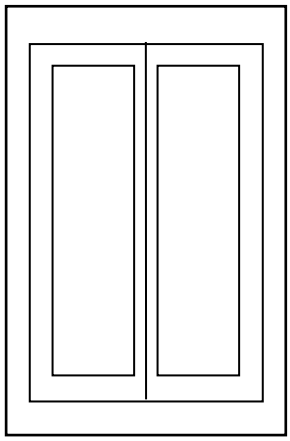
(7) Bedampfte Fensterscheiben bzw. gefärbte Fensterscheiben und stark spiegelnde Fensterscheiben sind unzulässig.

(8) Glasflächen bis 1,8 m² sind durch Pfeiler oder Pfosten und durch Sprosseneinteilung so zu gliedern, dass Einzelöffnungen mit rechteckigem Hochformat entstehen. Glasflächen ab einer Größe von mehr als 1,8 m² sind durch Flügel oder Oberlichter zu unterteilen.

Begründung zu § 4.5

Fenster bilden eines der wichtigsten Gliederungselemente einer Fassade. Das Material, die Größe, das Format, die Anzahl und die Anordnung der Öffnungen, sowie ihre Detailausbildung prägen den Charakter eines Hauses und sind Zeitzeugen der jeweiligen Bauepoche.

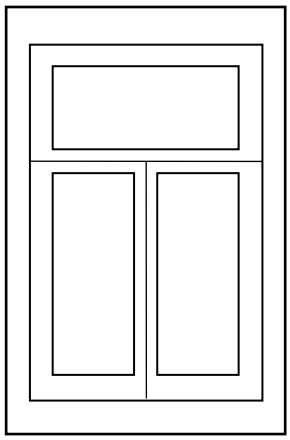
Die historischen Fassaden des Ortskerns zeigen fast ausschließlich stehende Fensterformate (d.h. die Fensterhöhe ist größer als die Fensterbreite). Die Fenstergliederungen unterscheiden sich dabei je nach Bauepoche. Die Unterteilungen der Fensterflächen unterstützten maßgeblich die Rhythmisierung der jeweiligen Fassade.



Stehendes
Fensterformat, zweiflüglig



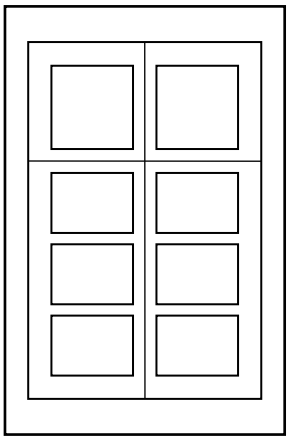
Positivbeispiel: Naheweinstraße 79, Langenlonsheim



Stehendes Fensterformat,
zweiflüglig mit Oberlicht



Positivbeispiel: Naheweinstraße 99, Langenlonsheim



Stehendes Fensterformat
Sprossenfenster



Positivbeispiel: Naheweinstraße 97, Langenlonsheim

§ 4.6 Türe und Tore

Historische Türen und Tore sind ortsprägend und deshalb zu erhalten. Beim Einsatz neuer Türen/Tore sind diese in Formsprache, Gliederung und Materialwahl an den historischen Vorbildern zu orientieren.

Begründung zu § 4.6

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



Positivbeispiel: Holztor (Waldstraße 10, Langenlonsheim)



Positivbeispiel: Holztor (Naheweinstraße 164, Langenlonsheim)



Positivbeispiel: Historischer Torbogen (Naheweinstraße 130, Langenlonsheim)



Positivbeispiel: Historische Türen (Naheweinstraße 139, 97, 101, Langenlonsheim)

§ 4.7 Gewände

(1) Bestehende Natursteingewände von Fenster- und Türöffnungen sind zu erhalten und bei Umbau oder Wiedereinbau als solche funktionsgerecht zu verwenden.

(2) Bei Umbauten an Fenstern, Türen und Toren wird die Anbringung von Gewänden in Naturstein oder in Putz und Farbe abgesetzte Faschen (Umrahmungen) empfohlen.

Begründung zu § 4.7

Die Fenster und Türen einiger Gebäude sind mit Gewänden versehen. Einerseits bekommen die Gebäude hierdurch einen persönlichen Charakter, andererseits entsteht so eine harmonische Vielfalt im Ortsbild, die es zu erhalten und bei Um- und Neubauten zu unterstützen gilt.

Art, Maß und Farbigkeit sollen sich hierbei immer positiv in die Fassadenstruktur einfügen.



Positivbeispiel: braun verputzte Steingewände auf heller Fassade (Naheweinstraße 101, Langenlonsheim)



Positivbeispiel: rot-braun verputzte Steingewände auf heller Fassade (Obere Grabenstraße 2, Langenlonsheim)

§ 4.8 Schaufenster

(1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Lage und Größe der Schaufenster ist auf die Fassadengliederung abzustimmen.

(2) Einzelne gleichgroße Schaufenster können zu einer Schaufensterfront addiert werden, wobei die Aufteilung in Einzelelemente in der Fassade deutlich ablesbar sein muss.

(3) Die zwischen den einzelnen Fenstern verbleibende Stütze muss mindestens die Breite eines Fenstergewändes aufweisen und sich in der Tiefe von der Fensterscheibe nach außen abheben.

Begründung zu § 4.8

Im Geschäftsbereich einer Ortsgemeinde sind Erdgeschossschaufenster notwendig, um die Handelsnutzung aufrecht zu erhalten.

Bei verschiedenen Gebäuden in der Naheweinstraße, wurde durch den Einbau großflächiger Schaufenster in den Erdgeschossbereich (Ladenzone) das ursprüngliche Erscheinungsbild der Gesamtfassade nachhaltig negativ verändert.

Besteht das Erdgeschoss lediglich noch aus einer ungegliederten großen Glasfläche, so geht der architektonische Bezug des Erdgeschosses zum Gesamtgebäude verloren, das Gebäude verliert seine optische Basis.

Zielsetzung muss es daher zukünftig sein, das Erdgeschoss wieder zum prägenden Bestandteil der Gesamtfassade zu machen. Ziel muss es künftig sein, das Erdgeschoss wieder als prägenden Bestandteil in das Gesamtbild der Fassade einzubinden. Dies soll durch die Übernahme horizontaler und vertikaler Gliederungselemente sowie eine abgestimmte Proportionierung erreicht werden, sodass ein stimmiger Bezug zu den Obergeschossen entsteht.

Hinweis

Wird ein bestehendes Schaufenster rückgebaut, gelten für die neu entstehende Fassadenfläche die entsprechenden Paragrafen dieser Satzung. Die Festsetzungen zu den Schaufenstern finden dann keine Anwendung mehr.







Positivbeispiel: Schaufenster entlang der Naheweinstraße, Langenlonsheim



Positivbeispiel: An die Fassadentypologie angepasste Schaufenster



Negativbeispiel: nachträglicher Einbau großflächiger Schaufenster ohne Abstimmung auf die Fassadentypologie hinsichtlich Proportionen, Ausrichtung und Gestaltung

§ 4.9 Rollläden und Jalousien

(1) Holzklappläden sind zu erhalten oder durch eine optisch gleichwertige Alternative zu ersetzen.

(2) Vorbaurollläden und -jalousien (mit außen aufgesetzten Rollladen- bzw. Jalousienkästen) sind unzulässig.

(3) Aufsatzrollläden und -jalousien sind zulässig. Die von außen sichtbaren Kästen bzw. Blenden sind in ihrer Farbwahl dezent zu halten und der Fenster- sowie der Fassadengestaltung anzupassen.

(4) An Dachflächenfenstern sind außenliegende Rollläden zulässig

Begründung zu § 4.9

Die traditionellen Holzklappläden sind, neben ihrer Funktion als Witterungsschutz, wichtige und charakterisierende Gestaltungselemente im historischen Ortsbild von Langenlonsheim.

Rollläden und Jalousien erfüllen wichtige verdunkelnde und wärmedämmende Funktionen. Jedoch wirken aus der Fassade hervortretende Rollläden- und Jalousienkästen wie Fremdelemente, deren störende Wirkung auch durch Anpassung der Farbwahl nicht gemindert werden kann.

Daher sollten Aufsatzrollläden und -jalousien Verwendung finden, deren Kästen farblich an die Gestaltung des Gebäudes angepasst werden und hinter der Fassadenfläche zurückbleiben.



Negativbeispiel: nicht integrierter Aufsatzrollladenkasten



Negativbeispiel: Vorbaurollladenkasten



Positivbeispiel: traditionelle Klappläden aus Holz



Positivbeispiel: nachträglich integrierter Rollladen



Positivbeispiel: traditionelle Klappläden aus Holz (Naheweinstraße 121, Langenlonsheim)



Positivbeispiel: nachträglich integrierter Rollladen (Naheweinstraße 139, Langenlonsheim)

§ 4.10 Markisen

Markisen sind nur über Schaufenstern im Erdgeschoss zulässig. Die Lage und Größe der Markisen ist auf die Fassadengliederung abzustimmen. Unzulässig ist eine Überdeckung von Details der Fassadengliederung.

Begründung zu § 4.10

Dauerhaft befestigte Markisen waren beim Bau der historischen Gebäude nicht üblich. Entsprechend schwierig ist eine nachträgliche Montage, ohne die Fassadengliederung zu stören oder Fassadenelemente zu verdecken.

Vor dem Hintergrund der Zunahme von Hitzetagen, auch im verdichteten Ortskern von Langenlonsheim, wird es künftig öfter unumgänglich sein, eine Markise bzw. Sonnenschutzanlage an der Fassade zu errichten, um die Verschattung zu erhöhen.

Diese sind in ihrer Gestaltung dem Erscheinungsbild der Fassade anzupassen. Eine Beschriftung der Markisen muss den Vorschriften über Werbeanlagen genügen. Vordächer sind ortsuntypisch und somit zu vermeiden. Durch ein gehäuftes, in Form- und Farbgebung vielgestaltiges Erscheinungsbild kann der Ortskern überfrachtet und unruhig wirken.



Positivbeispiel: farblich abgestimmte Markisen in historischer Innenstadt



Positivbeispiel: Naheweinstraße 118, Langenlonsheim

§ 5 Anforderungen an Dächer

§ 5.1 Dachformen

(1) Zulässig sind geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern und Mansarddächern.

(2) Die Dachneigung des Hauptdaches von Sattel- und Walmdächern muss mindestens 40° betragen.

(3) Flachdächer sind unzulässig.

(4) Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen.

(5) Es können Abweichungen von Abs. 3 zugelassen werden für:

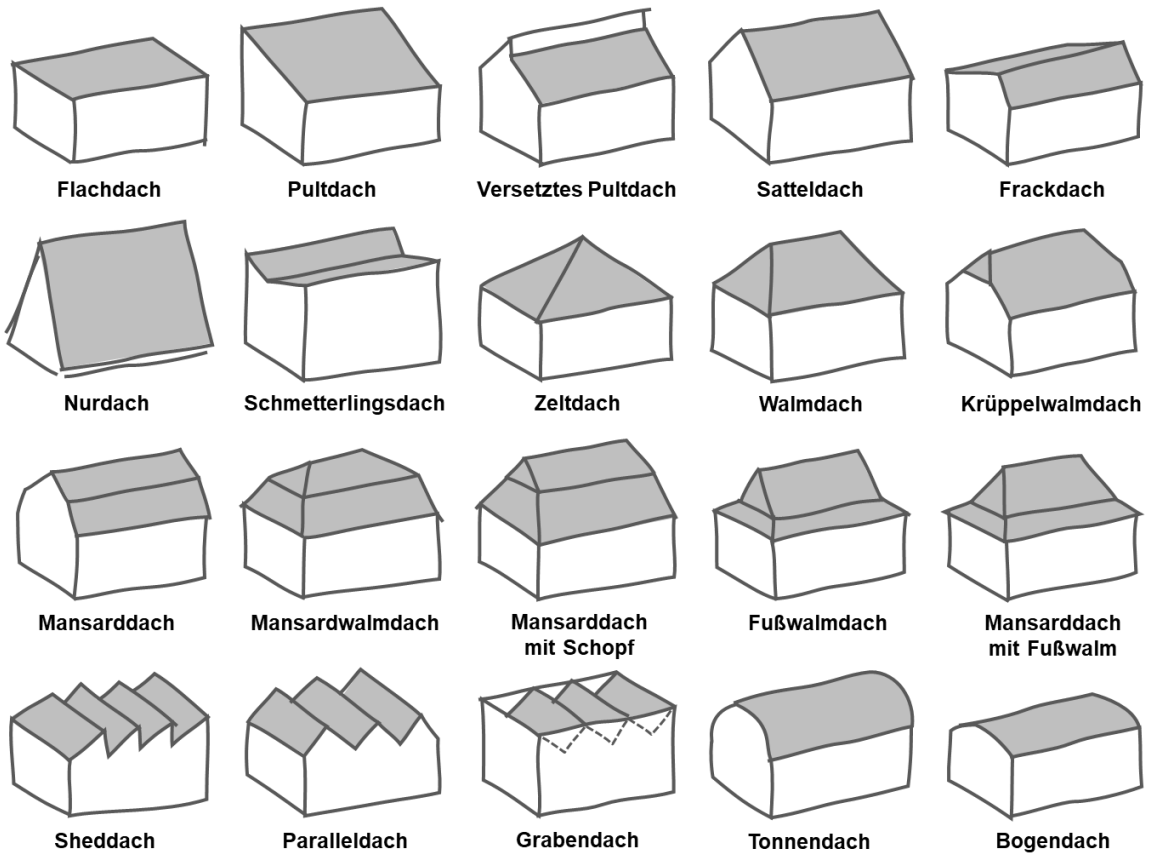
- eingeschossige Hofüberbauungen, soweit sie von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind.
- Terrassenüberbauungen in Hanglagen, wenn durch talseitige Mauern mit gemauerten Brüstungen das Flachdach nicht sichtbar ist und dies ebenfalls als Terrasse ausgebildet wird.

Begründung zu § 5.1

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

Die Dachlandschaft im Satzungsbereich wird geprägt durch Satteldächer. Vereinzelt trifft man auf Mansarddächer, Walm- und Krüppelwalmdächer. Vielfach sind die Dächer bestückt mit Gauben oder Zwerchgiebeln. Flachdächer und Pultdächer wirken in diesem Umfeld wie Fremdkörper.

Im Sinne einer nachhaltigen und klimagerechten Ortsentwicklung können bei Neubaumaßnahmen, untergeordneten Gebäudeteilen oder Überbauungen ausnahmsweise dauerhaft begrünte Flachdächer zugelassen werden.



Übersicht Dachformen

§ 5.2 Dacheindeckung

(1) Dächer sind mit einer naturroten bis rotbraunen, erdfarbenen oder anthrazitfarbenen Ziegeleindeckung oder mit gleichwertigen Materialien mit matter Oberfläche einzudecken.

(2) Bei Mansarddächern ist Naturschiefer oder Kunstschiefer zu verwenden.

(3) Zur Gaubeneindeckung ist auch Schiefer, Kunstschiefer, Zink und Kupferblech möglich.

(4) Historische Biberschwanz- oder Hohlziegeldächer sind zu erhalten und behutsam auszubessern.

(5) Solaranlagen sollten, v.a. bei Dachneueindeckungen, in die Dachhaut integriert werden. Nach Möglichkeit sind Solardachziegel zu verwenden.

Begründung zu § 5.2

Bei den historischen Gebäuden der Innenstadt wurden rötlich / rotbraune Tonziegel, manchmal auch in Kombination mit Naturschiefer, zur Dacheindeckung verwendet. Die mit den Jahren entstandene Patina verleiht der Dachlandschaft einen belebenden Reiz und sollte möglichst lange erhalten werden.

Ortgang, First, Kehlen und Dachaufbauten unterscheiden sich auch bei historischen Gebäuden aus technischen Gründen von der Dachfläche häufig in Material und akzentuieren so die jeweilige Dachform.



Dachlandschaft im Ortskern von Langenlonsheim

§ 5.3 Dachaufbauten, Dachfenster

(1) Zur Belichtung des Dachraumes sind Sattel-, Schlepp-, Flachdach- und Trapezgauben zulässig. Je Dachfläche ist nur eine Dachgaubenform zulässig.

(2) Die Dachgauben sind vertikal auf die darunterliegenden Fensterachsen abzustimmen.

(3) Dachgauben einer Dachfläche müssen durchgehend die gleiche Größe aufweisen und durchweg auf der gleichen Höhe sitzen.

(4) Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum Ortgang aufweisen.

(5) Dachgauben müssen mit ihrem höchsten Punkt einen Abstand von mind. 0,3 m zur Firstlinie einhalten.

(6) Dachflächenausschnitte (Dachloggien) sind zulässig, sofern sie vom öffentlichen Straßen- und Freiraum nicht sichtbar sind.

(7) Liegende Dachfenster (Dachflächenfenster) sind an Dachflächen, die vom öffentlichen Verkehrsraum der angrenzenden Verkehrsanlage sichtbar 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 Trauflänge nicht überschreiten,
- zulässig ist nur eine Reihe Dachflächenfenster, die jeweils den gleichen Abstand zur Trauflinie aufweisen müssen.

Begründung zu § 5.3

Die Belichtung von Dachgeschossen erfolgte bei der historischen Bauweise lediglich über Gauben mit stehenden Fenstern.

Liegenden Dachflächenfenster und Dacheinschnitte kannte man nicht. Die in heutiger Zeit im Rahmen des Ausbaus von Dachgeschossen beliebten Dachflächeneinschnitte z.B. als Loggien oder Dachbalkone sind somit untypisch und wirken störend auf die Dachlandschaft. Daher sind solche Elemente nur auf von der Straße abgewandten Seiten zulässig.

Neubauten haben sich dementsprechend rücksichtsvoll in ihre historische Umgebung einzugliedern. Die Anzahl, Größe und Gestaltung der Gauben sowie Dachflächenfenster sind auf die Fassadengliederung, Dachform und Gebäudeproportionierung abzustimmen, wie es für die historische Bauweise typisch ist.



Sattelgauben (Naheweinstraße 83, Langenlonsheim)



Schleppgaube (Wallstraße 4, Langenlonsheim)



Flachdachgaube (Waldstraße 23, Langenlonsheim)



Trapezgaube (Heddesheimer Straße 13, Langenlonsheim)



Verbund an Dachflächenfenstern

§ 5.4 Zwerchgiebel

(1) Zur Belichtung des Dachraumes können Zwerchgiebel errichtet werden.

(2) Die Breite der Fenster in den Zwerchgiebeln soll die Breite der Fenster in der Fassade aufgreifen oder schmaler sein.

(3) Die Lage der Zwerchgiebel soll auf die Fassadengliederung, insbesondere auf den Rhythmus der Fensterflächen in der Fassade, ausgerichtet werden.

(4) Die Breite eines Zwerchgiebels soll maximal ein Drittel der Gebäudelänge betragen.

(5) Die Breite der Zwerchgiebel soll in der Summe nicht die Hälfte der Gebäudelänge überschreiten.

Begründung zu § 5.4

Die Anzahl, Größe und Gestaltung der historischen Zwerchgiebel wurden bei deren Errichtung sehr sorgsam auf die Fassadengliederung und die Dachform – und Proportion des jeweiligen Gebäudes abgestimmt. Diese Prinzipien gilt es auch weiterhin bei Sanierungs-, Modernisierungs- und Umnutzungsmaßnahmen an den dem Straßenraum zugewandten Seiten, zu berücksichtigen.

Neubauten haben sich dementsprechend rücksichtsvoll in ihre historische Umgebung einzugliedern. Die Anzahl, Größe und Gestaltung der Zwerchgiebel sind auf die Fassadengliederung, Dachform und Gebäudeproportionierung abzustimmen, wie es für die historische Bauweise typisch ist.



Positivbeispiel: Zwerchgiebel (Untere Grabenstraße 21, Langenlonsheim)



Positivbeispiel: Zwerchgiebel (Gensinger Straße 21, Langenlonsheim)

§ 6 Anforderungen an Begrünung / Bepflanzungen

§ 6.1 Fassadenbegrünung

(1) Fassadenbegrünungen sind aus ökologischen Gründen erwünscht und zulässig, sofern sie sich in die Grundprinzipien der Fassadengestaltung einfügen.

(2) Die Begrünung ist bevorzugt als Teilbegrünung zu gestalten.

(3) Zur Befestigung der Begrünung bzw. als Rankhilfen sind Materialien, Farben und Systeme zu verwenden, die möglichst unscheinbar sind, sich dem Charakter der Fassade unterordnen und diesen nicht beeinträchtigen. Rankgitter sind zulässig. Ranknetze sind nicht zulässig.

(4) Pflanzscheiben und deren Begrenzung müssen sich in Farbe und Materialität dem Charakter des öffentlichen Raums anpassen.

(5) Als Begrünung sind standortgerechte, klimaangepasste und insektenfreundliche Pflanzenarten zu verwenden.

(6) Pflanzbeete, Befestigungen und Pflanzen dürfen die Nutzung und die Sicherheit des öffentlichen Raums sowie der Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigen.

Begründung zu § 6.1

Fassadenbegrünung gab es seit den Anfängen der Baugeschichte. So wurden im mittelalterlichen europäischen Raum Weinreben oder auch Spalierobst an Hauswände gesetzt, um deren Wärmeabstrahlung zur besseren Fruchtreife zu nutzen, aber auch um das untere Mauerwerk trocken zu halten. Auch Rosen und Geißblatt sind für diesen Zeitraum nachweisbar. Später kamen Kletterpflanzen, wie der Wilde Rankwein und die Clematis hinzu. Die Pflanzen wurden an Holz- oder Lattenspalieren oder aber auch an textilen Schnüren gezogen. Im Barock kamen kunstvoll gestaltete Rankhilfen, die sogenannten „Treillagen“, in Mode.

Aktuell erfährt die Fassadenbegrünung eine Renaissance. Sie wird wertgeschätzt als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und der Luftqualität und zur Reduzierung von Wärmeschwankungen im Gebäude und von Schallreflexionen in- und außerhalb von Gebäuden sowie als Fassadenschutz.

Im Gegensatz zur Vollbegrünung wird die Fassade bei einer Teilbegrünung nur partiell begrünt, wodurch der ursprüngliche Charakter der Fassadengestaltung sichtbar bleibt und im Idealfall durch die Fassadengliederung betont wird.

Bevorzugt sind filigrane Seilsystem und Rankgitter mit geringen Stärken und möglichst großen Abständen zu verwenden, um die Fassadengestalt, insbesondere in den Wintermonaten ohne Belaubung, möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Ranknetze sind nicht zulässig, da sie eine flächige Wirkung erzeugen, zu einem ungeordneten Fassadenbild führen und kein dauerhaft hochwertiges Erscheinungsbild aufweisen.

Die Pflanzen sind so zu pflegen, dass sie nicht in den öffentlichen Raum ragen und nachbarrechtliche Interessen nicht beeinträchtigen.



Positivbeispiel: Fassadenbegrünung (Heumarkt 31, Langenlonsheim)

§ 6.2 Bepflanzungen

(1) Kies- und Schottergärten sind unzulässig.

(2) Freiflächen an, vor und neben Gebäuden (Vorzonen) sind zu begrünen und klimaresistent sowie ökologisch wertvoll und standortgerecht zu bepflanzen.

Ausgenommen hiervon sind Flächen, die als Stellplätze und Zufahrten genutzt werden.

(3) Für Baumpflanzungen eignen sich:

Pflanzqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 – 4 xv, ew, mDb, Stammumfang 16 - 20 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare Typ Ley I - III“	Spitz-Ahorn „Columnare“
Amelanchier arborea „Robin Hill“	Schnee-Felsenbirne „Robin Hill“
Carpinus betulus „Fastgiata“	Pyramiden-Hainbuche „Fastigiata“
Cornus mas	Kornelkirsche
Fraxinus excelsior „Louisa Lady“	Blumenesche „Louisa Lady“
Liquidambar styracilflua „Worplesdon“	Amberbaum „Worplesdon“
Sorbus latifolia „Henk Vink“	Breitblättrige Mehlbeere „Henk Vink“

(4) Für Sträucher eignen sich:

Amelanchier lamarkii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

(5) Als bodendeckende Sträucher und Stauden eignen sich:

Chaenomeles japonica	Zierquitte
Cotoneaster dammeri i. S.	Kriechmispel i. S.
Euonymus fortunei i. S.	Kriechspindel i. S.
Geranium macorrhizum	Storchenschnabel
Hypericum calycium	Niedriges Johanniskraut
Mahonia aquifolium	Gewöhnliche Mahonie
Pachysandra terminalis	Dickmännchen / Schattengrün
Potentilla fruticosa i. S.	Fünffingerstrauch i. S.

Hinweis

Es können zusätzlich klimarobuste und urbanresistente Baum- und Straucharten verwendet werden.

Die in Absatz 3 bis 5 aufgeführten Listen sind nicht abschließend.

Begründung zu § 6.2

Schottergärten sind unzulässig, da sie weder zur ökologischen Funktion noch zur gestalterischen Aufwertung des historischen Ortsbildes beitragen und zudem negative Auswirkungen auf Mikroklima und Versicherungsfähigkeit haben. Unter Vorzonen sind die Flächen zwischen den Gebäuden und den Kanten des angrenzenden öffentlichen Raums zu verstehen.

Klimaresistente und ökologisch wertvolle Bäume, Sträucher und Stauden sind trockenheitstolerant und weisen einen geringen Wasserbedarf auf, sie sind hitze- und spätfrosttolerant (frost-hart), haben einen geringen Anspruch an den Boden ihres Standorts und besitzen eine hohe Bedeutung für die Fauna. Zudem müssen sie insbesondere im innerörtlichen Bereich schnitt-verträglich und nicht allzu großwüchsig sein.



Negativbeispiel: Schottergarten

§ 7 Anforderungen an technische An- und Aufbauten

§ 7.1 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

(1) Die Begrifflichkeit ‚Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie', nachfolgend ‚Solaranlagen' genannt, inkludiert Photovoltaik- sowie Solarthermieanlagen.

(2) Solaranlagen sind auf Fassadenflächen, die vom öffentlichen (Straßen-)Raum aus sichtbar sind, grundsätzlich nicht zulässig.

(3) Solaranlagen sind auf Dachflächen, die vom öffentlichen (Straßen-)Raum aus sichtbar sind, so anzubringen, dass die einzelnen Module ein möglichst zusammenhängendes Feld ergeben. Abtreppungen und gezackte Ränder (sogenannte „Sägezahn-Lösungen") sind unzulässig.

(4) Die einzelnen Module von Solaranlagen, die vom öffentlichen (Straßen-)Raum aus sichtbar sind, sind alle entweder im stehenden oder liegenden Format und mit der gleichen Neigung wie das Dach anzubringen. Der Abstand zur Dachfläche darf max. 20 cm betragen.

(5) Solaranlagen sollten, v.a. bei Dachneueindeckungen, in die Dachhaut integriert werden. Nach Möglichkeit sind Solardachziegel zu verwenden.

(6) Untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebengebäude, die vom öffentlichen (Straßen-) Raum aus nicht sichtbar sind, sind von den vorstehenden Regelungen ausgenommen.

(7) Balkonkraftwerke (steckfertige Photovoltaikanlagen) sind zulässig, sofern sie bündig und parallel zur Außenkante des Balkongeländers angebracht werden. Eine aufgeständerte oder geneigte Anbringung ist unzulässig.

(8) Bei der Errichtung von Solaranlagen sind die Anforderungen des § 13 dieser Satzung einzuhalten. Auf § 15 dieser Satzung (Abweichungen und Ausnahmen) wird hingewiesen.



Positivbeispiel: Vermeidung von Sägezahn-Lösungen

Begründung zu § 7.1

Die Gewinnung alternativer Energien ist grundsätzlich zu befürworten. Jedoch sind durch die Anlagen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den historischen Ortskern von Langenlonsheim zu erwarten. Daher sind im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Regelungen für das Anbringen von Solaranlagen notwendig, um die Anforderungen der Energiewende mit dem historischen Erscheinungsbild zu vereinen.

Ergänzend wird im Rahmen der Festsetzungen zur Klarstellung auf die Zulässigkeit von Ausnahmen hingewiesen. Diese können beispielsweise zugelassen werden, wenn das Gebäude ein besonderes Energiekonzept vorweist, die eine Abweichung von den Festsetzungen der vorliegenden Gestaltungssatzung erforderlich macht.

Hinweis:

Insbesondere wird auf die Richtlinien zur Zulässigkeit von Solaranlagen auf Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, hingewiesen.



Positivbeispiel: Waldstraße 6, Langenlonsheim



Positivbeispiel: Obere Grabenstraße 15, Langenlonsheim

§ 7.2 Wärmepumpen

(1) Der Begriff ‚Wärmepumpen' umfasst alle Arten von Wärmepumpen inkludiert daher sowohl Luft-Wasser- als auch Luft-Luft-Wärmepumpe und Sole-Wasser-, Wasser-Wasser und Abwasser-Wärmepumpen.

(2) Wärmepumpen sollen nach Möglichkeit in den rückwärtigen oder seitlichen Grundstücksbereichen angebracht werden, sodass sie von den öffentlichen Straßen- und Platzräumen nicht sichtbar sind.

(3) Ist das Anbringen von Wärmepumpen aus technischen Gründen nur an Gebäudeteilen möglich, die von öffentlichen Straßen- und Platzräumen aus sichtbar sind, wird empfohlen:

- diese so zurückhaltend wie möglich zu dimensionieren,
- diese **nach den technischen Möglichkeiten und Regeln** mit ortstypischen Materialien zu verkleiden oder durch eine Sichtschutzpflanzung zu kaschieren,
- Gesimse, Fassadengliederung und historische Bauteile, Zeichen und Inschriften nicht zu verdecken.

Begründung zu § 7.2

Wärmepumpen nutzen Umgebungswärme aus der Luft, der Erde oder dem Wasser, um ein Gebäude zu heizen oder zu kühlen oder um Warmwasser bereitzustellen. Demnach unterscheiden sie sich nach ihrer Wärmequelle und dem sogenannten Wärmeverteilungsmedium: Es gibt neben der Luft-Wasser- sowie der Luft-Luft-Wärmepumpe, welche beide Außenluft als Wärmequelle nutzen, auch Sole-Wasser-Wärmepumpen (auch Erdwärmepumpen genannt) sowie Wasser-Wasser und Abwasser-Wärmepumpen.

Im historischen Ortskern sind Empfehlungen für die Anbringung entsprechender Technologien notwendig, um die Anforderungen der Energiewende und des technischen Fortschritts mit dem historischen Erscheinungsbild zu vereinbaren. Hinsichtlich ihrer Wirkung auf das Ortsbild nehmen insbesondere die Luft-Wasser- sowie die Luft-Luft-Wärmepumpe Raum ein, da sie in der Regel vor den Gebäuden an der zur Straße gelegenen Gebäudeseite aufgestellt werden.



Positivbeispiel: Wärmepumpe steht im Einklang mit den Fensterrahmen, der Tür und der Dacheindeckung (Hintergasse 54, Langenlonsheim)



Positivbeispiel: Wärmepumpe steht seitlich des Grundstücksbereichs (Heddesheimer Straße 82,

§ 7.3 Sendeanlagen

(1) Sende- und Empfangsanlagen sollen nach Möglichkeit unter der Dachhaut angebracht werden. Wenn dies nicht möglich ist, sollen Antennen oder Parabolspiegel (Satellitenschüssel) so angeordnet werden, dass sie von den öffentlichen Straßen- und Platzräumen aus nicht sichtbar sind.

(2) Je Gebäude soll nur eine Sende- und Empfangsanlage angebracht werden.

(3) Diese ist farblich dezent zu halten und in die Umgebung anzupassen.

Begründung zu § 7.3

Antennen oder Parabolspiegel wirken an historischen Gebäuden im Ortsbild grundsätzlich als störende Fremdkörper. Sind sie aus technischen Gründen nicht zu vermeiden, so sollte diese Beeinträchtigung des Ortsbilds zumindest durch Positionierung und Gestaltung weitestgehend gemindert werden.



Negativbeispiel: Parabolspiegel wirken auf historischen Gebäuden als störende Fremdkörper

§ 7.4 Sonstige An- und Aufbauten

(1) Sonstige technische An- und Aufbauten sollen so am Gebäude angeordnet werden, dass sie von öffentlichen Straßen- und Platzräumen aus nicht sichtbar sind.

(2) Ist das Anbringen solcher technischen An- und Aufbauten aus technischen Gründen nur an Gebäudeteilen möglich, die von öffentlichen Straßen- und Platzräumen aus sichtbar sind, wird empfohlen,

- diese zurückhaltend zu dimensionieren,
- diese in die Formsprache (Form, Werkstoff und Farbe) des Gebäudes und der Fassadengliederung einzufügen, sodass sie nicht verunstaltend wirken, und
- Gesimse, Fassadengliederung und historische Bauteile, Zeichen und Inschriften nicht zu verdecken.

Begründung zu § 7.4

Gemeint sind alle technischen An- und Aufbauten, die keine Solaranlagen, keine Wärmepumpen und keine Sendeanlagen sind. Hierzu zählen unter anderem Kaminrohre, Klima-, Lüftungsanlagen, Wärmetauscher und E-Ladestationen bzw. Wallboxen.



Positivbeispiel: nachträglich montierter, aber farblich angepasster Außenkamin

§ 8 Anforderungen an dauerhafte Werbeanlagen

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind Werbeanlagen genehmigungspflichtig.

(2) Dauerhafte Werbeanlagen, die keine Hinweis- und Wegweiseschilder sind, sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(3) 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. Sie sind an der Stätte der Leistung (Betriebsgebäude) anzubringen.

(4) Je Betrieb ist an der Gebäudefront eine Werbeanlage zulässig. Eine Kombination von Beschriftung an der Wand und Ausleger ist zulässig.

(5) Werbeanlagen dürfen nur bis Oberkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.

Gesimse und Gliederungen der Gebäude sowie historische Bauteile, Zeichen und Inschriften dürfen nicht verdeckt werden.

(6) Die Gesamtlänge darf 50 % der Fassadenbreite nicht überschreiten. Sie ist auf die Proportionen des Hauses abzustimmen.

(7) Werbeanlagen sind in folgenden Ausführungen möglich:

- als auf die Hauswand gemaltes Schriftband in Einzelbuchstabenschrift (Schrifthöhe max. 0,5 m)
- 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.

(8) Ausleger dürfen nicht weiter als 1,00 m in den öffentlichen Verkehrsraum ragen. Sie können auch oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. Die Ausleger dürfen ein Maß von 0,5 qm nicht überschreiten. Die Anforderungen der Verkehrssicherheit sowie die Vorschriften der Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) blieben unberührt.

(9) Das dauerhafte Bekleben von Schaufenstern oder Fenstern mit Werbeanlagen sowie Schaufensterfolien ist bis zu einer Größe von max. 25% der Fensterfläche zulässig.

Zur Nachnutzung leerstehender Erdgeschossbereiche mit sensiblen Nutzungen können Ausnahmen zugelassen werden.

(10) Nicht zulässig sind

- Fremdwerbungen,
- Bewegliche Werbeanlagen,
- Aufblasbare Werbeanlagen (s.g. Inflatables, Blowup-Media) sowie
- Leuchtkästen, leuchtende Kastenbuchstaben, Laufschriften, in Intervallen leuchtende Schriften oder ähnliche Installation.

(11) Gemäß § 15 können Ausnahmen von den vorstehenden Festsetzungen für zeitlich begrenzte Werbemaßnahmen während der Vorweihnachtszeit, für kirchliche, politische, sportliche oder sonstige Veranstaltungen zugelassen werden, sofern die Zielsetzung dieser Satzung gewahrt bleibt.

(12) Werbeanlagen sind nach Aufgabe der Nutzung unaufgefordert rückzubauen. Ausgenommen hiervon sind historische Fassadenbeschriftungen und -bemalungen.

Hinweis

In der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz werden Werbeanlagen wie folgt definiert:

„Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, sonstige Anschläge, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Anschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen."

Begründung zu § 8

Dauerhafte Werbeanlagen sind mittlerweile Bestandteil unseres täglichen Lebens. Damit sollen auch die Betriebe im Geltungsbereich die Möglichkeit haben, durch entsprechend gestaltete dauerhafte Werbeanlagen für Aufmerksamkeit zu sorgen. In historischen Ortskernen drängen sich, entsprechend der funktionalen Aufgabe Läden und Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Die damit verbundene Anhäufung von Werbetafeln und Lichtreklamen steht meist im Gegensatz zum Erscheinungsbild der historischen Gebäude.

Die Festsetzungen sollen dazu beitragen, das Bewusstsein für historische Bausubstanz zu stärken und damit dauerhafte Werbeanlagen bewusst sensibel in den Kontext historischer Bausubstanz zu setzen.

Gemäß § 52 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz ist eine störende Häufung von Werbeanlagen unzulässig. Den Begriff „störend" gilt es dabei auf das jeweilige Baugebiet bzw. bebaute Gebiet herunter zu brechen. Als „werbungssensible" Bereiche sind historische Ortskerne einzustufen. Hier muss in besonderem Maße sichergestellt werden, dass Art, Gestalt und Größe von Werbeanlagen die gestalterischen Werte einer Fassade und des Ortsbildes nicht mindern. Auf eine aufdringliche Farbgebung, unangepasste Größe und Materialwahl sowie eine unangemessene Häufung von Werbeträgern sollte zukünftig im Geltungsbereich verzichtet werden.

Um diese Ziele zu erreichen, werden konkrete Anforderungen an die Gestaltung von dauerhaften Werbeanlagen durch die vorliegende Satzung gestellt, um auf die einzelnen Fassaden abgestimmte dauerhafte Werbeanlagen zu erhalten. Ergänzend soll durch die Vorgaben die freie Sicht auf Nachbargebäude erhalten werden. Vorgaben zur Beleuchtung und zur Beweglichkeit von dauerhaften Werbeanlagen dienen dazu die Dominanz und Aufdringlichkeit von dauerhaften Werbeanlagen zu minimieren. Insbesondere eine Beleuchtung sollte städtebaulich bedeutsamen Bereichen und Gebäuden vorbehalten bleiben. Das dauerhafte Bekleben von Schaufenstern umfasst neben dauerhaften Werbeanlagen auch die Verwendung von Schaufensterfolien (bspw. Milchglasfolien oder ähnlichem), da diese nicht dem historischen Vorbild entsprechen. Ausnahmsweise können Abweichungen zur Revitalisierung der Ortsgemeinde durch sensible Nutzungen getroffen werden. Sensible Nutzungen sind bspw:

- dauerhafte Wohnnutzung in der Erdgeschosszone
- medizinische Nutzungen oder anderweitige Heilberufe (z.B. Physiotherapie) und Massagepraxen







Positivbeispiel: Individuelle und qualitätvoll gestaltete Ausleger (Waldstraße 7, Rothenbergerstraße 13, Naheweinstraße 101 und 97, Langenlonsheim)





Positivbeispiel: Schriftzug in Einzelbuchstaben (Naheweinstraße 164 und 146, Langenlonsheim)



Negativbeispiel: unkoordinierte Vielzahl an Werbeanlagen und -aufstellern



Negativbeispiel: überdimensionierte Beschriftung, aufdringliche Farben und Vielzahl an Werbeanlagen

§ 9 Anforderungen an Automaten

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind Verkaufs- und Spielautomaten genehmigungspflichtig.

(2) Automaten sind in ihrem Äußeren so zu gestalten und instand zu halten, dass sie in Form, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltend wirken.

(3) Die Verwendung von Blinklichtern und laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Helligkeitsstufen schaltbare Leuchten sind unzulässig.

(4) Automaten dürfen Gesimse und Gliederungen der Gebäude sowie historische Bauteile, Zeichen und Inschriften nicht verdecken. Mehr als zwei Automaten an einem Gebäude sind unzulässig.

(5) Die Ausladung eines Automaten darf 0,20 m nicht übersteigen. Bei Gehwegbreiten von weniger als 1,00 m ist das Anbringen von Automaten unzulässig.

Begründung zu § 9

Überdimensionierte, in Form und Farbe unangemessene Automaten oder Schaukästen wirken sich sowohl auf die Einzelfassade als auch auf das gesamte Stadtbild negativ aus und sind daher zu vermeiden.



Negativbeispiel: aufgesetzter Automat


Negativbeispiel: Automat an historischer Fassade

§ 10 Anforderungen an Stellplätze

Zum Schutz des historischen Straßen- und Ortsbildes sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ihrer Ausgestaltung mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie keine Störung für benachbarte bauliche Anlagen, das Ortsbild oder dessen beabsichtigte Gestaltung sowie Bau- und Kulturdenkmäler hervorrufen.

Begründung zu § 10

Stellplätze sind im historischen Ortsbild eher untypisch. Nichtsdestotrotz sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht mehr aus dem täglichen Leben wegzudenken.

Der Geltungsbereich ist durch Mischnutzung geprägt, wobei sich diese im Wesentlichen auf die Naheweinstraße beschränkt. Die Randbereiche sind maßgeblich durch Wohnnutzung und vereinzelte Dienstleistungsbetriebe gekennzeichnet.

Gepflasterte und begrünte Stellplätze tragen zu einem harmonischen Gesamtbild der Ortsgemeinde Langenlonsheim bei.

Neuerrichtungen haben sich in ihrer Gestaltung der Umgebung anzupassen.



Positivbeispiel: Stellplätze zwischen den Straßen „Hintergasse“ und „Schulstraße“, Langenlonsheim



Positivbeispiel: Stellplätze hinter der Kirche am „Heumarkt“, Langenlonsheim

§ 11 Anforderungen an Einfriedungen

(1) Tore und Einfriedungen, die von öffentlichen Straßen und Plätzen aus sichtbar sind, sind nur als Natursteinmauern, Bruchsteinmauern, mit Naturstein verkleidete Mauern oder verputzte Mauern, Holzwände aus senkrechter Verbretterung, Hecken oder Eisenzäune zulässig. Als Natursteine sind nur ortstypische Materialien zulässig.

Tore und Einfriedungen aus Edelstahl sind zulässig, sofern sie nicht hochglänzend ausgeführt werden, sondern in matter, gebürsteter, sandgestrahlter oder vergleichbar nicht reflektierender Oberfläche.

(2) Zwischen Gärten und öffentlichen Verkehrsflächen sind, wie unter Absatz 1 beschrieben, Einfriedungen anzulegen.

(3) Bestehende Mauern mit Hofeinfahrten sind zu erhalten, bzw. bei Renovierung in gleicher Größe und Form wieder zu errichten.

(4) Bestehende historische Torbögen und Torgewände, die von öffentlichen Straßen und Plätzen aus sichtbar sind, sind grundsätzlich in Form und Art zu erhalten.

Begründung zu § 11

Die Struktur der Bebauung der Ortsgemeinde Langenlonsheim ist weitgehend kleinteilig gegliedert. Gebäude im Ortskern sind teilweise ohne Abstände errichtet und weisen somit im vorderen sowie im seitlichen Bereich keine unbebaute Grundstücksfläche auf. Daher sind historische Einfriedungen als untypisch zu betrachten.

In den Randbereichen, in denen sich die hochverdichtete Struktur des Ortskerns etwas auflockert, tragen Einfriedungen wesentlich zur Individualität des Ortsbildes bei. Historisch wertvolle Einfriedungen sind deshalb zu erhalten.

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



Positivbeispiel: Naheweinstraße 88, Langenlonsheim



Positivbeispiel: Heddesheimer Straße 3, Langenlonsheim

§ 12 Reduzierung der in § 8 LBauO vorgeschriebenen Abstandsflächen

(1) Die historische Bauflucht und Gebäudestellung sind beizubehalten. Dabei sind die brandschutzrechtlichen Anforderungen zu beachten.

(2) Abstandsflächen können im Einzelfall gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 4 LBauO auf das Maß reduziert werden, das sich aus dem Maß der früher vorhandenen Abstandsfläche oder aus den in der Nachbarschaft üblichen Abstandsflächen ergibt.

Begründung zu § 12

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 4 LBauO können die Gemeinden zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart eines Ortsteils durch Satzung Vorschriften erlassen, über geringere oder größere Abstandsflächen als die in § 8 Abs. 6 vorgeschriebenen Maße.

Die besondere Dichte in einzelnen Teilen des Satzungsgebietes ist durch die historische Entstehungsgeschichte begründet.

§ 13 Genehmigungspflicht

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen zusätzlich zu den in § 61 LBauO genannte, ohnehin genehmigungsbedürftigen Vorhaben (z.B. Errichtung bzw. Änderung baulicher Anlagen) die folgenden Vorhaben einer Genehmigung:

- die Errichtung und Änderung von genehmigungsfreien Werbeanlagen nach § 62 Abs. 1 Ziffer 8a LBauO
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik und Solarthermie) auf oder an Gebäuden (§ 62 Abs. 1 Nr. 2e LBauO)
- die Änderungen der äußeren Gestaltung genehmigungsbedürftiger Anlagen durch Anstrich, Verputz oder Dacheindeckung (§ 62 Abs. 2 Nr. 1 LBauO).

Der Genehmigungsantrag ist über die Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim-Stromberg bei der Ortsgemeinde Langenlonsheim einzureichen. Der Antrag kann formlos erfolgen, ist jedoch in Schriftform vorzulegen.

(2) Bei Neu- und Umbaumaßnahmen ist bei einer geplanten Abweichung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung zusätzlich zum Antrag auf Baugenehmigung ein gesonderter Antrag auf Abweichung von der Gestaltungssatzung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim-Stromberg einzureichen.

(3) Bei der Durchführung von Sicherungs-, Pflege- und Instandsetzungsmaßnahmen oder der Anpassung von zu Wohnzwecken genutzten Kulturdenkmälern an die Erfordernisse zeitgemäßen Wohnens bleiben die Regelungen des rheinland-pfälzischen Denkmalschutzgesetzes durch die Bestimmungen der Satzungen unberührt. In Abhängigkeit von Art und Umfang beabsichtigter Vorhaben und Maßnahmen an Kulturdenkmälern sind gemäß § 13 DSchG RP eigenständige denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich. Gemäß § 24 DSchG RP sind, soweit nichts anderes bestimmt, für dessen Durchführung die Denkmalschutzbehörden zuständig. Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bad Kreuznach. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege, Schillerstraße 44, 55116 Mainz ist als Fachbehörde an den Verfahren zu beteiligen.

Hinweis

Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim-Stromberg
Naheweinstraße 80
55450 Langenlonsheim
rathaus@vg-ls.de Tel: +49 6704 929-0
https://www.langenlonsheim-stromberg.de/verbandsgemeinde-langenlonsheim-stromberg/

Gemeindebüro Langenlonsheim
Naheweinstraße 79
55450 Langenlonsheim
gemeindeverwaltung@langenlonsheim.de Tel: 06704/567
https://www.langenlonsheim.net/?project=verwaltung

Das Denkmalverzeichnis des Landes Rheinland-Pfalz enthält die Bauten und Ensemble, bei denen die Denkmalfachbehörde, Generaldirektion Kulturelles Erbe in Mainz, den Denkmalwert festgestellt hat. Daher gilt für alle Gebäude, die in der Denkmalliste verzeichnet sind, dass die Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes gelten, wonach u.a. der Abbruch, die Umgestaltung oder Bestandsveränderungen eines geschützten Kulturdenkmales gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 in Verbindung mit § 13a Abs. 3 DSchG, nur mit Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde im Benehmen mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege als Fachbehörde erfolgen darf.

Renovierung und Sanierungsarbeiten im Innenbereich von Kulturdenkmälern sind gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 DSchG ebenso genehmigungspflichtig, wenn das Kulturdenkmal umgestaltet oder sonst in seinem Bestand verändert wird.

§ 14 Anforderungen an Genehmigungsunterlagen

(1) Bei allen genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 61 LBauO und allen anderen Anlagen, die in den Geltungsbereich dieser Satzung fallen, sind zur Genehmigung Unterlagen erforderlich, aus denen hervorgeht, ob das Vorhaben den Vorschriften dieser Satzung entspricht. 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.

(2) In den Planunterlagen ist die Nachbarbebauung maßstabgerecht darzustellen. Bei Umbauten vorhandener baulicher Anlagen muss der Bestand durch ein genaues Aufmaß belegt werden. Den Unterlagen ist eine Fotografie des Bestandes und der Umgebung beizufügen.

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.

(3) Für alle Werbeanlagen sind die erforderlichen Unterlagen durch eine Fassadenzeichnung M 1:100 mit allen eingetragenen Werbeanlagen, also auch den vorhandenen, und durch Fotos der Fassade und der Umgebung zu ergänzen. Ebenso sind das vorgesehene Material, die Art der Ausführung und die vorgesehenen Farben darzustellen und zu beschreiben.

§ 15 Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen

(1) Für Abweichungen gilt § 69 LBauO sinngemäß.

(2) Abweichungen gemäß § 69 LBauO können nur erteilt werden, wenn

- es sich um untergeordnete Fassaden- oder Gebäudeteile handelt, die nicht vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, und / oder
- 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 des Ortskerns nicht beeinträchtigt werden.

(3) Für zeitlich begrenzte Werbemaßnahmen während der Vorweihnachtszeit, für kirchliche, kulturelle, politische, sportliche oder sonstige Veranstaltungen können Ausnahmen von den Vorschriften des § 8 „Anforderungen an dauerhafte Werbeanlagen“ zugelassen werden, sofern die Zielsetzung dieser Satzung gewahrt bleibt.

§ 16 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) Ordnungswidrige Zustände sind vorrangig durch geeignete Maßnahmen wie Korrektur, Nachbesserung oder Rückbau zu beheben, bevor eine Ahndung als Ordnungswidrigkeit erfolgt.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 20.000,00 € 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 Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Bauaufsichtsbehörde.

§ 17 Inkrafttreten

(1) Die Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Langenlonsheim, den _____

_____

Bernhard Wolf
Ortsbürgermeister

Anhang

Hinweis

Das Denkmalverzeichnis des Landes Rheinland-Pfalz enthält die Bauten und Ensemble, bei denen die Denkmalfachbehörde, Generaldirektion Kulturelles Erbe in Mainz, den Denkmalwert festgestellt hat. Daher gilt für alle Gebäude, die in der Denkmalliste verzeichnet sind, dass die Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes gelten, wonach u.a. der Abbruch, die Umgestaltung oder Bestandsveränderungen eines geschützten Kulturdenkmales gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 in Verbindung mit § 13a Abs. 3 DSchG, nur mit Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde im Benehmen mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege als Fachbehörde erfolgen darf.

Renovierung und Sanierungsarbeiten im Innenbereich von Kulturdenkmälern sind gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 DSchG ebenso genehmigungspflichtig, wenn das Kulturdenkmal umgestaltet oder sonst in seinem Bestand verändert wird.

Kulturdenkmäler der Ortsgemeinde Langenlonsheim

Auszug aus dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Bad Kreuznach, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz

Stand: 08.10.2025

Ev. Pfarrkirche Naheweinstraße 96

spätgotischer Chor, um 1500, Sakristei, 1588, tlw. romanisch; spätbarocker Saalbau, 1777, klassizistisch-neugotische Verlängerung, 1867/68, Kreisbaumeister Conradi, Kreuznach

Kath. Pfarrkirche St. Johannes d.T. Obere Grabenstraße

neuspätgotischer Saalbau, 1907/08, Architekt Josef Kleesattel, Düsseldorf

Friedhofstraße

auf dem Friedhof: klassizistisches Friedhofstor mit Torbogen und Leichenhalle, Mitte 19. Jh.;

Grabmal Magdalena Eich († 1924), reliefierte neuklassizistische Marmorstele; Maria Franzi Pies († 1868) und Susanna Pies († 1872), historisierende Stele mit Kreuzbekrönung; Sara Muff († 1862), antikisierende Rotsandsteinstele; Joh. Nic. Lorenz († 1861), gotisierende Sandsteinstele mit Zinnenkranz; M. Lorenz, um 1900, Grabstele mit Urnenbekrönung, eingefriedete Anlage mit Sandsteinpfosten

Heddesheimer Straße

in einer kleinen Anlage mit gusseisernen Pfosten die Grabsteine Christian Friedrich Müller († 1865), klassizistisch-gotisierende Stele mit Relief eines trauernden Knaben und Martin Müller († 1928), Relief mit Abschiedszene; daneben Martin Müller († 1878), spätklassizistische Grabsäule mit Draperie

Heddesheimer Straße

Kriegerdenkmal 1914/18, Granitkubus mit Reliefs, um 1930

Heumarkt 11

Dreiseithof; Fachwerkhaus, tlw. massiv, 18./Anfang 19. Jh.

Hintergasse 21

eineinhalbgeschossiges Fachwerkhaus, tlw. massiv, 16. Jh. (?)

Hintergasse 22

Hofanlage; eineinhalbgeschossiges Fachwerkhaus, im Kern 18. Jh., Ziegelmauerwerk um 1900

Naheweinstraße 9

ehem. Mühle Kloninger, Vierflügelanlage, Rotsandsteinquaderbauten, Anfang-2. Hälfte 19. Jh.

Naheweinstraße 90

barocker Krüppelwalmdachbau, Fachwerk verputzt bzw. verschiefert, wohl 1. Hälfte 18. Jh.

Naheweinstraße 97

Weingut Closheim, historisierender Backsteinbau, bez. 1867

Naheweinstraße 101

ehem. Gasthaus "Zum Hohenzollern", spätklassizistisches Wohnhaus, um 1860/70

Naheweinstraße 107

barockes Fachwerkhaus, verputzt, wohl 18. Jh.

Naheweinstraße 107

Hofanlage; verputztes Fachwerkhaus, 18. oder frühes 19. Jh.

Naheweinstraße 112

Wohn- und Geschäftshaus; Fachwerk um 1700

Naheweinstraße 122

Hofanlage; Fachwerkhaus, tlw. massiv, bez. 1585

Naheweinstraße 130

Dreiseithof; Torbogen bez. 1711; barocker Krüppelwalmdachbau, Fachwerk verputzt bzw. verschiefert, bez. 1843; barockes Nebengebäude, tlw. Fachwerk

Naheweinstraße 131

Fachwerkhaus, tlw. massiv, im Kern evtl. 18. Jh.

Naheweinstraße 133

Dreiseithof; barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, 18. Jh.

Naheweinstraße 137A

barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, um 1700, Torbogen bez. 1712

Naheweinstraße 142

ev. Pfarrhaus, stattliche spätklassizistische Fassade, um 1840/50

Naheweinstraße 143

Fachwerkhaus mit Laubengang, wohl 17. Jh.

Naheweinstraße 169

Hofanlage; Fachwerkhaus, tlw. massiv, 1. Hälfte 19. Jh.

Naheweinstraße 195

Weingut Höhn-Zimmermann, eineinhalbgeschossige Backstein-Villa, Mischformen spätklassizistisch/Neurenaissane, 2. Hälfte 19. Jh.; Kelter bez. 1797

Naheweinstraße 209

ehem. Weinkellerei (?); langgestreckte gründerzeitliche Putzfassade, um 1880/90

Naheweinstraße 131-147 (ungerade Nrn.) (Denkmalzone)

geschlossene Baustruktur mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern, tlw. Fachwerk bzw. Klinkerfassaden

Gemarkung

Jüdischer Friedhof (Denkmalzone)

Areal mit 46 Grabsteinen 1868/69-1938