

# **Erhaltungssatzung „Historischer Innenstadtbereich Oberstein“ der Stadt Idar-Oberstein vom 03.06.2019**

Der Stadtrat von Idar-Oberstein hat auf Grund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) am 22.05.2019 folgende Satzung beschlossen:

## **1 ERHALTUNGSSATZUNG – BEGRÜNDUNG**

### **1.1 EINFÜHRUNG**

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB umfasst den Innenstadtbereich Obersteins mit der „Historischen Altstadt“. Schutzziel ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Die Erhaltungssatzung enthält rahmensetzende Vorgaben zur Erhaltung der strukturellen Gestalt des historischen Innenstadtbereichs von Oberstein, d.h. von baulichen Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Orts- bzw. Straßenbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen, oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind. Negative bauliche Veränderungen von ortsbildprägenden und historisch städtebaulich wertvollen Gebäuden, Bau- und Raumstrukturen sowie von Straßenfluchten, räumlichen Platzbegrenzungen und Einzelgebäuden sollen durch die Satzung verhindert werden.

Nach den Vorschriften der Erhaltungssatzung wird im Geltungsbereich ein besonderer Genehmigungsvorbehalt vor dem Abbruch, der Änderung oder Nutzungsänderung sowie der Errichtung baulicher Anlagen eingeführt. Das bedeutet, dass in jedem Einzelfall geprüft werden muss, ob die Vorgaben der Erhaltungssatzung entsprechen bzw. die Voraussetzungen zur Versagung einer Genehmigung vorliegen. Die Genehmigungspflicht kommt erst im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zur Anwendung, wenn die städtebauliche Eigenart betroffen ist.

Innerhalb des Erhaltungsgebiets wird die bauliche Weiterentwicklung gewährleistet. Ein unvollständig erhaltenes Gebiet kann mittels Erhaltungssatzung in eine bestimmte Richtung weiterentwickelt werden. Auch wenn die Erhaltungssatzung grundsätzlich bestandsorientiert ist, bestehen damit Einflussmöglichkeiten auf die städtebauliche Entwicklung des Gebietes.

Im Satzungsgebiet kann eine Baugenehmigung nur aus städtebaulichen Gründen versagt werden. Daher muss insbesondere bei gestalterischen Änderungen geprüft werden, ob städtebauliche Aspekte berührt werden. Die Erhaltungssatzung enthält hierfür rahmensetzende Vorgaben, die aus den stadtbildprägenden Gestaltungsmerkmalen abgeleitet werden. Aussagen zu städtebaulichen Zielsetzungen im Satzungsgebiet werden durch eine Liste von stadtbildprägenden Gestaltungsmerkmalen und die Erhaltungsziele konkretisiert. Der Beurteilungsrahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Erhaltungsgebiet wird damit weiter qualifiziert.

Die Erhaltungssatzung selbst schreibt keine Gestaltungsregeln vor. Gestalterische Anforderungen im Geltungsbereich der Satzung sind den rechtskräftigen Bebauungsplänen O-4 und O-5 sowie der Gestaltungsfibel zu entnehmen.

Einzelne Gebäude im Satzungsgebiet sind als Einzeldenkmäler in die Denkmalliste Rheinland-Pfalz eingetragen und stehen unter Denkmalschutz. Dabei werden die Belange des Denkmalschutzes durch

die Erhaltungssatzung unterstützt, der Denkmalschutz wird durch die Erhaltungssatzung nicht ersetzt. In Ergänzung zu den Instrumenten der Denkmalpflege ist der Schutzgegenstand der Erhaltungssatzung nicht der Wert der originalen Bausubstanz, sondern die städtebauliche Funktion im Gesamtbild der Stadt, die durch weitreichende Veränderung charakteristischer Merkmale gefährdet wäre.

Gemäß § 62 Abs. 2 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) ist die Änderung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung genehmigungsbedürftig. Von der Erhaltungssatzung erfasst werden auch alle Vorhaben, die nach der LBauO genehmigungsfrei sind, soweit sie zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen können. Auch das Freistellungsverfahren gemäß § 67 LBauO, für Bauvorhaben im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne, wird für den durch die Erhaltungssatzung abgegrenzten Teil des Plangebiets wohl nicht vorbehaltlos gelten. Auch hier ist eine Einzelfallprüfung hinsichtlich der Erhaltungsbelange erforderlich.

## **1.2 STÄDTEBAULICHE CHARAKTERISTIK IM ERHALTUNGSGBIET – GESTALTUNGS- UND BEWERTUNGSMERKMALE**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Innenstadtbereich Obersteins mit der „Historischen Altstadt“, der für das städtebauliche Erscheinungsbild des Ortes prägend ist. Der Bereich weist eine städtebauliche Eigenart auf, die durch seine Entstehungsgeschichte, seine topografische Lage sowie die historische Bausubstanz im Umkreis des Marktplatzes gekennzeichnet ist. Die historisch gewachsene Bebauungsstruktur, die hier noch am stärksten ablesbar ist, prägt das charakteristische Stadtbild Obersteins maßgeblich. Nicht zuletzt befinden sich hier auch einige der in der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz, Landkreis Birkenfeld, für den Stadtteil Oberstein aufgeführten kulturgeschichtlichen Baudenkmäler aus unterschiedlichen Epochen des 15. bis 20. Jahrhunderts.

Das Orts- und Landschaftsbild des Innenstadtbereichs ist geprägt durch die Geländestruktur des engen und felsigen Nahetals, dem die Bebauung der in das Tal eingebetteten Hauptstraße folgt und einen historisch gewachsenen Platzraum (Marktplatz) ausbildet. Die über dem Bereich liegende mittelalterliche Schlossruine („Altes Schloss“) oberhalb der Felsenkirche zeugt zusammen mit einigen Gebäuden im Verlauf der früheren mittelalterlichen Stadtmauer (zum Großteil entlang der Hauptstraße, am Marktplatz) von der Entstehungsgeschichte Obersteins. Reste der Stadtbefestigung sind noch „Im Gebück“ (Turm oberhalb Hauptstraße 476) und am „Kirchweg“ sichtbar.

Mit der durch die topographische Situation begründeten historischen Straßensituation entlang der Hauptstraße und dem Platzbereich (Marktplatz) sowie der kleinteiligen Parzellenstruktur entstand eine historisch gewachsene Bebauungsstruktur mit geschlossenen Straßen- und Platzräumen und einer noch weitgehend intakten Ensemblewirkung.

Der Satzungsbereich stellt ein stadtgeschichtliches Zeugnis des alten Ortskerns von Oberstein dar, dessen städtebauliche Eigenart durch folgende Gestaltmerkmale geprägt ist:

- **Baukörper**
  - geschlossene Bauweise

- überwiegend traufständige Straßenrand- und Platzbebauung
- in der Regel zwei bis vier Geschosse
  
- **Fassaden**
  - Teilweise Ziegel- und Natursteinfassaden sowie Fachwerk, meist Putzfassaden, teilweise Verschieferungen
  - glatte Putzfassaden in weißen Farben und abgetönten Erdfarben
  - Lochfassaden mit stehenden Öffnungsformaten
  - Schaufenster im Erdgeschoss, teilweise mit Proportionen und Gliederung der Gesamtfassade
  - in Obergeschossen vielfach noch ursprüngliche vertikale Fassadengliederung
  - Tür- und Fenstergewände
  - teilweise Sockelausbildung durch Materialwechsel
  
- **Dachgestaltung**
  - in der Regel steile Walm- und Satteldächer, teilweise Mansarddächer
  - dunkelgraue bis anthrazitfarbene Schiefer- und Ziegeldächer
  - Gauben / Dachaufbauten
  
- **Einfriedungen**
  - keine Einfriedungen vorhanden, da Straßenrandbebauung

**Daraus ergeben sich als übergeordnete Erhaltungsziele:**

- Erhalt der charakteristischen Siedlungsstruktur, d.h. der geschlossenen Straßenrandbebauung, der historischen Straßen- und Platzsituation, der Parzellenstruktur und Geschossigkeit
- Erhalt der Fassaden- und Dachgestaltung in Maßstäblichkeit, Proportionen, Gliederungen, Material und Detailsausbildung zur Schaffung eines abgestimmten Erscheinungsbildes
- Erhalt und Weiterentwicklung des farbigen Erscheinungsbildes des Stadtkerns in seiner wohl abgewogenen Vielfalt. Harmonische Einpassung der Farben in das Stadtbild

Die vorhandenen stadtbildprägenden Gestaltungsmerkmale der Gebäude sollen neben den Erhaltungszielen bewahrt werden. Die Merkmale dienen als Beurteilungsgrundlage für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren, jedoch ist die Betrachtung des Einzelfalls in seiner jeweiligen Umgebung maßgeblich. Bei allen baulichen Maßnahmen an den erhaltenswerten Gebäuden soll darauf geachtet werden, dass die stadtbildprägenden Gestaltungsmerkmale erhalten bleiben.

Damit gilt ein Genehmigungsvorbehalt für die Änderung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, wie bei baulichen Instandsetzungen, die über eine reine Wiederherstellung des mangelfreien Zustands hinausgehen und den optischen Eindruck und damit den Charakter bzw. die Eigenart des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage verändern können. Hierzu zählen beispielsweise Anstrich,

Verputz, Dacheindeckung, Austausch von Fenstern, Fenstertüren, Außentüren, Bekleidung und Verblendung von Wänden, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.

Genehmigungsfrei sind Maßnahmen zur bloßen baulichen Instandhaltung, bei denen die Eigenart des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage keine Veränderung erfährt. Dabei handelt es sich um vorbeugende Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Zustand des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten, d.h. normale und gebrauchsbedingte Abnutzungserscheinungen zu beseitigen und vor drohenden Schäden zu schützen. Im Wesentlichen also um vorbeugende Maßnahmen, wie Wartungs- oder Pflegearbeiten, d.h. kleinere Reparaturarbeiten, die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen von Dritten entstanden sind (z.B. Ausbesserungen an Verputz / Anstrich, Fensterreparaturen etc.).

## **2 ERHALTUNGSSATZUNG**

### **§1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung umfasst die Gebäude der Hauptstraße 404, 406, 407, 409, 410, 411, 412, 414-422, 424, 426, 428, 432, 434, 434A, 436, 442, 444, 446, 448, 450, 452, 454, 456, 458, 460, 462, 464, 466, 466A, 468, 470, 472, 474, 476, 478, 480, 482, 484, 486 und 488, der Alten Gasse 2, 4, 5, 6, 8, 10 und 12 sowie der Gebäude Kirchweg 1 und 3.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Lageplan in der Anlage zu entnehmen. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

### **§2 ERHALTUNGSZIELE, SACHLICHER GELTUNGSBEREICH**

(1) Die Ausweisung des in § 1 beschriebenen Bereichs der Erhaltungssatzung erfolgt gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, insbesondere dem Erhalt von historisch, städtebaulich und kulturell bedeutsamen Bauten, Straßen und Plätzen.

Damit findet die Satzung nur Anwendung auf bauliche Änderungen des äußeren Erscheinungsbildes, nicht auf bauliche Änderungen innerhalb von Gebäuden.

Die besondere Eigenart des Gebietes ist in der Begründung zu dieser Satzung dargelegt.

(2) Diese Satzung gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne mit den örtlichen Bauvorschriften, der Genehmigungspflicht nach der Bauordnung des Landes Rheinland-Pfalz und dem Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz sowie unbeschadet sonstiger erforderlicher Genehmigungen und Erlaubnisse.

### **§3 GENEHMIGUNGSPFLICHT, VERSAGENSGRÜNDE**

#### **(1) Genehmigungspflicht**

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist der Abbruch, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und die Errichtung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung einer Genehmigungspflicht durch die Stadt Idar-Oberstein unterstellt.

Dies gilt auch für diejenigen Vorhaben, die keiner bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen bzw. Vorhaben, für die ein Freistellungsverfahren gemäß § 67 LBauO zur Anwendung kommt.

In Abhängigkeit von Art und Umfang beabsichtigter Vorhaben und Maßnahmen an Kulturdenkmälern sind gemäß § 13 DSchG RP eigenständige denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich.

#### **(2) Versagungsgründe**

Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des gemäß § 1 geschützten Innenstadtbereichs von Oberstein durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

### **§4 GENEHMIGUNGSVERFAHREN, ZUSTÄNDIGKEITEN**

Der Antrag auf Genehmigung von Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung oder Errichtung einer baulichen Anlage ist schriftlich bei der Stadt Idar-Oberstein zu stellen.

Die Genehmigung wird gemäß § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die Stadt Idar-Oberstein erteilt.

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird diese durch die Stadt Idar-Oberstein als Baugenehmigungsbehörde erteilt. In diesem Fall umfasst die baurechtliche Genehmigung bzw. Zustimmung nach sonstigen Vorschriften auch die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung wird gemäß Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz, soweit nichts anderes bestimmt ist, durch die Denkmalschutzbehörden erteilt. Zuständige Genehmigungsbehörde ist, soweit nichts anderes bestimmt ist, die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Birkenfeld. Als Fachbehörde ist die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege, Schillerstraße 44, 55116 Mainz an dem Verfahren zu beteiligen.

## **§5 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung eine bauliche Anlage ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert (§ 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000,- € geahndet werden.

## **§6 INKRAFTTRETEN**

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

Hinweis: Die Satzung ist am 08.06.2019 in Kraft getreten.

# ANLAGE – Lageplan : Räumlicher Geltungsbereich

