

# Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB

Satzung vom 08. Oktober 2020 der Stadt Freinsheim über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenheiten des Gebiets der Altstadt.

Aufgrund der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31. Januar 1994 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297) und des § 172 Abs. 3 BauGB in der Neufassung vom 23.09. 2004 (BGBl. I Seite 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. 1548) hat der Stadtrat der Stadt Freinsheim in seiner Sitzung vom 08. Oktober 2020 folgende Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und die Eigenart des Gebiets der Altstadt (Erhaltungssatzung) beschlossen:

## Begründung und Ziel der Satzung

Der historische Ortskern der Stadt Freinsheim stellt in seiner geschlossenen Anlage mit einer noch gut erhaltenen spätmittelalterlichen Ringmaueranlage und seiner spätbarocken Bebauung einen hohen städtebaulichen Wert dar. Der Bestand an Baudenkmalern ist sehr hoch.

Bürger und Verwaltung haben seit den 1970er Jahren mit viel Engagement und Einsatz privater und öffentlicher Mittel die städtebauliche Eigenart Freinsheims herausgearbeitet und das historische Bild der Stadt aufgewertet. Die Geschlossenheit des Ortsbildes und die erreichte hochwertige Gestaltung sind zu erhalten und weiter zu verbessern. Mit dieser Satzung soll Kontinuität bewirkt und sollen weitere städtebauliche und bauliche Qualitäten erschlossen werden.

Besonderes Augenmerk liegt dabei auf den Proportionen und der baulichen Gestalt der Straßen- und Platzräume, nicht nur in den historischen Hauptstraßen mit den großen Gutshöfen und repräsentativen öffentlichen Gebäuden, sondern auch in den Seitengassen mit den kleinstrukturierten Quartieren und der besonderen Anlehnung an die Stadtmauer.

Auch das direkte Umfeld des durch die Stadtmauer umgrenzten Altstadtkerns unterliegt dieser Satzung, da es sich hier ebenfalls um schützenswerte historische Bebauung und Anlagen aus dem frühen 19. Jahrhundert handelt, die sich auf das Erscheinungsbild des historischen Ortskerns und ihre Stadtmaueranlage auswirken. Eine städtebaulich-denkmalpflegerische Untersuchung hat auch die Bebauung dieses Bereichs als ortsbildprägend oder strukturprägend eingestuft und beschrieben.

An einigen Stellen gibt es auch noch Platz für neue Gebäude(-teile) oder es erscheint notwendig die bestehende Bausubstanz durch neue Gebäude(-teile) zu ersetzen. Die bauliche Entwicklung soll dort so erfolgen, dass Sanierungen und bauliche Erweiterungen und -ergänzungen sich in das gewachsene historische Ortsbild einfügen und den Gesamtzusammenhang stärken.

Ziel dieser Erhaltungssatzung ist es, das städtebauliche und baukulturelle Erbe der historischen Altstadt von Freinsheim zu schützen und zu pflegen, sowie neue städtebauliche und bauliche Qualitäten zu ermöglichen und zu entwickeln. (§ 172 Abs. 1, S. 1 BauBG)

## § 1 – Geltungsbereich

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

Das Satzungsgebiet wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Straßenseite der "Wenjenstraße" von der Abzweigung der Hauptstraße bis zur Einmündung in den Kreuzungsbereich "Weisenheimer Straße / Erpolzheimer Straße";
- im Osten durch die östliche Wegseite von "Auf der Schanz", einschließlich dem Parkplatz Weinberg mit den FI-Nrn. 385, 387/1, 386/2 und 387/2 bis zur Anbindung an den östlichen Teil des südlichen Stadtmauerrundgangs "Am Guten Brunnen";
- im Süden durch die südliche Wegseite von "Am Guten Brunnen", einschließlich der öffentlichen Grünfläche mit den FI-Nrn. 533/5,453/2,463/26,463/27,463/29,463/28, 527, 462/4 (Teilfläche) und südöstliche bis zur Haintorstraße;
- im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze der FI-Nrn. 100/45 und 100/29 (Teilfläche), die nördlichen Grundstücksgrenzen der FI-Nrn. 373/2, 373/1, 374/8 und die östliche Grundstücksgrenze



3. Die Genehmigung wird durch die Stadt erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt erteilt.
4. Bei Maßnahmen an Einzeldenkmälern oder Gebäuden in der Denkmalschutzzone ist das Einvernehmen mit den Denkmalschutzbehörden erforderlich.
5. Die Genehmigung für Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.
6. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

#### **§ 4 - Stadtgrundriss und Baustruktur**

Zur Erhaltung des Stadtbildes ist grundsätzlich die historische Stellung der Gebäude zur Straße hin unverändert beizubehalten. Im Geltungsbereich dieser Satzung stehen Hauptgebäude im Allgemeinen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze, Neben- und Wirtschaftsgebäude schließen sich seitlich oder im hinteren Bereich des Grundstücks an. Im westlichen und südlichen Umfeld der Stadtmauer ist diese Regel nicht so konsequent ausgeführt (westliche Bereiche von Wenjen- und Haintorstraße, Judengasse und Bismarckstraße und Borngasse). Bezüglich der Stellung der Gebäude finden sich gleichermaßen Traufständigkeit wie Giebelständigkeit.

Die bestehende, vorherrschende Bauweise, die Grundstruktur der Parzellenbebauung, die überlieferten Baufluchten und die Winkel der Gebäudestellungen des mittelalterlichen Stadtgrundrisses müssen erhalten und bei Neubebauungen berücksichtigt werden.

Unter den Schutz dieser Satzung fällt auch die Erhaltung der Altstadtsilhouette in der Weise, dass die Altortansichten nicht durch hochragende Bauten gestört werden dürfen.

#### **§ 5 - Höhe und Stellung der Baukörper**

Baukörper sind in der Länge, Breite und Höhe (Geschosszahl, bzw. Gebäudehöhe, Dachform und -neigung) so auszuführen, dass sie sich in die Umgebung und das Straßenbild harmonisch einfügen.

1. Als Vergleichsmaßstab sind durchschnittliche Trauf- und Firsthöhen der direkten Nachbargebäude (Hauptgebäude) auf derselben und der gegenüberliegenden Straßenseite heranzuziehen.
2. Die Anzahl der Geschosse darf die vorherrschende Geschossigkeit an der betreffenden Straße oder dem Platzraum nicht überschreiten.
3. Vom Maßstab der Geschosshöhen der Nachbargebäude darf bei Neubauten nur in Ausnahmefällen abgewichen werden<sup>1</sup>.
4. Baulücken, die durch Abbruch von Hauptgebäuden entstanden sind, sind den Gestaltungsvorschriften dieser Satzung entsprechend zu schließen.
5. Die Genehmigung zum Abbruch eines Hauptgebäudes, das für das Erscheinungsbild des Straßen- oder Platzraums wichtig ist, wird erst erteilt, wenn die Schließung der Baulücke durch einen Neubau entsprechend den Richtlinien dieser Satzung binnen gebotener Frist gesichert ist.
6. Bei gestörten Raumkanten im Stadtgrundriss ist bei baulichen Veränderungen eine Korrektur im Sinne des typischen Stadtgrundrisses herzustellen.

---

<sup>1</sup> Als eine Ausnahme kann z. B. ein dreigeschossiger Neubau mit heute üblichen Geschosshöhen gelten, der nicht direkt an einen zweigeschossigen Altbau mit besonders hohen Geschosshöhen angrenzt, bei dem trotzdem Gestaltelemente wie Sockel und Traufhöhe eingehalten sind.

Der charakteristische einheitliche Gesamteindruck der Dachlandschaft der Altstadt von Freinsheim ist zu erhalten. Bei baulichen Maßnahmen darf die Dachlandschaft in ihrer Lebendigkeit und Geschlossenheit in Bezug auf Dachformen, maßstäblicher Gliederung, Material und Farbigkeit sowie Dachaufbauten nicht beeinträchtigt werden.

Die vorhandene Stellung der Gebäude mit Trauf- und Giebelständigkeit sowie ggfs. dem hausweisen Versatz der Traufhöhen sind in den typischen Bereichen beizubehalten bzw. am Bestand der umgebenden Bebauung zu orientieren.

Neubauten sind mit geeigneten Dächern und einer Dachneigung von 40° bis 50° zu decken.

## **§ 6 - Gliederung der Baukörper**

Typisch für die Struktur in Freinsheim ist die straßenbegrenzende, meist zweigeschossige Bebauung mit mehrheitlich verputzten Fassaden, die durch horizontale Gesimse zwischen den Geschossen und deutliche Sockelausbildung untergliedert sind. Die Fenster haben meist Natursteingewände und bilden durch das Nebeneinander der Fenster mit Fensterläden eine weitere starke horizontale Gliederung. Durch ihre Lage übereinander (teils mit Betonung der Brüstungen) oder durch die Spiegelung an der Gebäudemittelachse bei giebelständigen Häusern entstehen senkrechte Achsen.

Baukörper sind so zu erhalten bzw. wieder herzustellen oder neu zu errichten, dass sie die historische, den Straßenraum oder das Ensemble prägende Struktur ablesbar machen.

Bauteile von wissenschaftlicher, künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung wie bestimmte, gestaltete Ladenfronten (Ladeneingänge und Schaufensteranlagen), Hauseingänge (Türblätter, Umrahmung und zugehörige Stufen), Wappen- und Schlusssteine, Inschriften, Gewände, Figuren, Konsolen u.ä. sind an Ort und Stelle sichtbar zu erhalten und zu pflegen.

1. Erhaltung, Modernisierung und Sanierung von historisch wertvoller Bausubstanz hat Vorrang gegenüber dem Abriss und Neubau. Grundsätzlich gilt soviel wie möglich Originalsubstanz zu erhalten.
2. Notwendige Veränderungen müssen sich in die umgebende Substanz einfügen.
3. Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu beseitigen. Es gibt keinen Bestandschutz für ohne erforderliche Genehmigung errichtete/angebrachte Gestaltungsmängel (§§ 59 und 62 (3) LBauO).
4. Gebäude mit nicht ortstypischen Baustilen (z.B. Anfang bis Mitte des 20. Jhdts.) sind entsprechend ihrer charakteristischen Besonderheiten zu behandeln bzw. zu verbessern.

In Übereinstimmung mit der Umgebung soll auch neues Bauen mit Elementen und Materialien zeitgenössischer Architektur möglich sein.

Soweit nicht durch die Abmessungen des zu ersetzenden Baukörpers bereits vorgegeben, oder in der Situation, wo die historische Parzellenstruktur nicht mehr ablesbar ist, muss diese Gliederung durch die Bildung von Fassadenabschnitten erfolgen, die sich in Breite und Tiefe am Maßstab der umgebenden Bebauung richten. Dies gilt auch für zusammenhängende Funktionseinheiten.

Kleinere Anbauten sind als untergeordnete Baukörper von den Umrisslinien der Hauptgebäude abzusetzen. Dies kann mit einem Dach-/ Wandversatz oder eine Fuge ausgebildet werden.

## **§ 7 - Gestaltungsrichtlinien**

Gestaltungsmaßgaben, die über Baukörper und Gliederung, Stellung und Höhe des Gebäudes hinausgehen, sind gemäß der Gestaltungssatzung der Stadt Freinsheim umzusetzen.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> § 88 LBauO – Örtliche Bauvorschrift: (1) Die Gemeinden können durch Satzung Vorschriften erlassen über „4. geringer oder größere als die in § 8 Abs. 6 vorgeschriebene Maße zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart eines Ortsteils; die Ortsteile sind in der Satzung genau zu bestimmen.“

## § 8 - Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können gem. § 31 BauGB („Ausnahmen und Befreiungen“) und § 69 LBauO RP („Abweichungen“) Abweichungen zugelassen werden.

Die Entscheidung über Abweichungen trifft bei verfahrensfreien Vorhaben die Stadt, im Übrigen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt. Vor der Entscheidung wird dem Bauherrn nach § 173 Abs.2 BauGB Gelegenheit zu einer Erörterung gegeben.

Dem Antrag auf Abweichung ist eine schriftliche Begründung beizufügen, die die Notwendigkeit einer Abweichung nachweist.

## § 9 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. einem Gebot oder Verbot dieser Satzung zuwiderhandelt, nämlich Gebäude entgegen den in § 3-5 geregelten Zulässigkeitstatbeständen errichtet oder ändert bzw. errichten oder ändern lässt
2. Anlagen der in den §§ 3 -5 genannten Art ohne die erforderliche Gewährung einer Abweichung entgegen den in den §§ 3-8 genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen errichtet, ändert, ausbildet.
3. einer vollziehbaren Anordnung der Bauaufsichtsbehörde auf Grund dieser Satzung zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit Geldbuße bis zu 30.000 € belegt werden oder es kann der Rückbau der ordnungswidrigen Anlage gefordert werden.

Die Geldbuße soll den wirtschaftlichen Vorteil, den der Verursacher/die Verursacherin aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat, übersteigen. Reicht das satzungsmäßige Höchstmaß hierzu nicht aus, so kann es bis zum gesetzlichen Höchstmaß von 50.000 € überschritten werden.

## § 10 - Rechtskraft

Diese Erhaltungssatzung tritt am Tage nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausfertigung:

Freinsheim, den 20.11.2020

  
Matthias Weber  
Stadtbürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Der Aufstellungsbeschluss von der Erhaltungssatzung wurde am 13.02.2020 gefasst und im Amtsblatt am 20.02.2020 bekanntgemacht.

# Anhang

## Flurstücknummern

im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Freinsheim


1	20/4	45/7	73	100/31	119	158	198	236	275	319	361	382/22
1/3	21	45/8	74	100/35	120	160	199	237	276	319/2	362	382/24
1/4	22/2	49	74/2	100/36	121	161	200/1	238	276/1	320	363/1	382/25
2	22/3	49/2	75/1	100/38	122	162	200/2	239	277	321	365/1	382/26
2/2	23/1	50/10	75/2	100/39	124	163/1	201	239/2	278	322	367	382/27
2/3	24	50/11	76	100/4	125	164	201/2	240/3	279	324	368	382/28
2/4	26	50/12	77/4	100/41	126	165	202	241/1	281	324/2	369/2	382/4
2/5	27	50/13	78	100/45	128/1	165/2	203	242	282	325	369/3	382/5
2/6	28	50/2	79	100/46	129/1	166/1	204	245	283	326	369/4	382/6
3	29	50/3	80	100/47	132	167	205	246	284	327/3	370/2	382/7
3/11	29/2	50/8	81	100/48	133/3	169/1	206/1	247	284/2	327/4	370/4	382/8
3/2	29/3	50/9	82	100/49	135	169/2	206/2	248	287	327/5	370/6	382/9
3/3	30	51/3	83/1	100/5	137	170/1	207	249/17	289	327/6	372	383
3/4	30/2	52/1	83/2	100/50	138	171/1	208	249/18	290	327/7	372/2	383/10
3/7	31	53/3	84	100/51	139	171/2	209	249/19	291	328	373	383/11
3/9	32/2	53/4	85	100/52	140	172/2	210	249/2	292	329/1	373/5	383/12
4	33	53/5	86	100/53	141	172/3	211	249/20	292/3	329/2	374/10	383/6
4/2	34	53/6	87	100/54	142	174	212	249/21	293/1	330/2	374/11	383/7
4/3	36/10	55	89/1	100/55	142/2	175	213	249/22	294	331	374/12	385
4/4	36/11	55/2	89/2	100/56	142/4	175/2	214	249/23	295	332	374/13	386/2
4/5	36/12	56	92	100/57	144	176	215	249/24	296	333	374/14	387/1
4/6	36/14	56/4	93/1	100/58	145	177	216	249/25	297	334	374/15	387/2
4/7	36/16	57	93/2	100/60	145/3	178	217	249/26	298	336/3	374/5	453/2
4/8	36/18	57/10	94	100/61	145/4	179/1	218	249/27	299	338	374/9	462/3
7/2	36/19	57/2	94/2	100/62	145/5	180/1	219	249/28	300	339/2	375	462/4
8/2	36/21	57/3	95	100/63	146	181	220	250	301	340	376	463/26
8/3	36/22	57/4	96/1	100/66	148	182	221	252/1	302	341	377	463/27
9	36/4	57/7	96/2	100/67	148/1	183	222	254	302/2	341/2	378	463/28
9/2	36/6	57/8	96/3	100/8	149/10	184	223/10	256	303	342	378/2	463/29
9/3	36/7	57/9	97	100/9	149/11	185	223/2	257	304/1	343	378/3	527
9/4	36/8	58	97/2	101/1	149/12	186	223/4	258	305/1	344	379	533/5
11	36/9	59	99/1	104	149/13	187	223/5	259	306/1	345	380	534/7
12	37	61	99/2	105	149/8	187/2	223/9	260	306/2	348	381	534/8
13	38	62/3	100/12	106	149/9	187/3	224/1	261	307	350	382	536/3
14	39/3	64	100/13	109	151	188	225/1	263	309	351	382/10	536/4
15	41	64/2	100/14	110	151/1	188/2	226	264	309/1	352	382/11	777/20
16	41/2	66/1	100/16	111/1	152	189	227	265/1	310	353	382/12	3302/2
17	42/1	67/1	100/17	112	153/2	191	228	265/2	312	354	382/13	3302/3
18/3	43/1	69/1	100/19	113	153/3	192	229	268	313	355	382/14	3302/4
19	44/1	69/2	100/21	115	154/1	193	230	269	314	356	382/15	3304/2
19/2	44/2	69/3	100/23	116/1	155/1	194	231	270	314/1	357	382/17	3304/3
19/3	45/3	70	100/24	116/2	155/2	195	231/2	271	315/1	358	382/18	3304/4
20	45/4	71	100/28	117	156	195/2	232	272	316	359	382/19	3307
20/2	45/5	71/2	100/29	117/2	157/1	196	233	273	318	359/2	382/20	3307/3
20/3	45/6	71/3	100/30	118	157/2	197	235	274	318/4	360	382/21	3308

Hinweise:

Wir weisen darauf hin, dass gem. § 24 Abs. 6 der Gemeindeordnung (GemO) Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO oder aufgrund der GemO zustande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an als gültig zustande gekommen gelten. Dies gilt nicht, wenn

1. Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder
2. vor Ablauf dieser Jahresfrist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Verbandsgemeindeverwaltung unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründet, schriftlich geltend gemacht hat. Wenn eine solche Verletzung geltend gemacht wurde, kann auch nach Ablauf der Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Freinsheim, den 20.11.2020

  
Matthias Weber  
Stadtbürgermeister

