

Gemeinde Mühlthal

Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen im Ortsbereich Lohberg des Ortsteils Nieder-Ramstadt, Gemeinde Mühlthal

**Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes auf Grund
seiner städtebaulichen Gestalt**

**A - Satzungstext
B - Begründung**

Januar 2018

ENTWURF

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Karin Begher

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Raabe, Schulz, Heidkamp – Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDa.de

Teil A - Satzungstext

Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen im Ortsbereich Lohberg des Ortsteils Nieder-Ramstadt, Gemeinde Mühlthal

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des 3. Änderungsgesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. S. 167) und des § 81 der Hessischen Bau-ordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 G des Gesetzes zur Neuregelung des Ingenieur- und Ingenieurkammerrechtes und des Architektenrechtes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457) i. Verb. m. § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlthal in ihrer Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereiche

- (1) Diese Erhaltungssatzung gilt innerhalb des in der beigefügten Karte dargestellten Geltungsbereiches.
- (2) Die Grenzen dieses Gebietes sind in einer Karte dargestellt. Die Karte ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Erhaltungsziele

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) erhalten werden.

§ 3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung (§ 172 Abs. 1 BauGB).
- (2) Der Genehmigungsvorbehalt gemäß Abs. 1 erfasst auch diejenigen Vorhaben, die keiner bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen bzw. Vorhaben, für die ein Freistellungsverfahren gemäß § 55 HBO zur Anwendung kommt.
- (3) 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, die Stadtgestalt 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 Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

§ 4 Genehmigungsverfahren, Übernahmeanspruch, Erörterungspflicht

- (1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde Mühlthal erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die

Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungs- und Zustimmungsverfahren wird über die in § 3 (3) bezeichneten Belange entschieden (§ 173 Abs. 3 BauGB).

- (2) Wird in den Fällen des § 3 (1) die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde Mühlthal unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen; § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden (§ 173 Abs. 2 BauGB).
- (3) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat der Gemeinde Mühlthal mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern (§ 173 Abs. 3 BauGB).

§ 5 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten

- (1) Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage rückbaut oder ändert, ohne die erforderliche Genehmigung nach § 3 eingeholt zu haben.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu fünf- undzwanzigtausend Euro geahndet werden.

§ 6 Andere Vorschriften

- (1) Die bei einem beantragten Vorhaben anderen anzuwendenden Rechtsvorschriften, wie z.B. die Hessische Bauordnung oder das Hessische Denkmalschutzgesetz, bleiben durch diese Satzung unberührt.

§ 7 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Mühlthal, den

DER GEMEINDEVORSTAND

gez.

.....
Bürgermeister / in

Gemeinde Mühlthal

Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen im Ortsbereich Lohberg des Ortsteils Nieder-Ramstadt, Gemeinde Mühlthal

**Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes auf Grund
seiner städtebaulichen Gestalt**

Teil B - Begründung

Januar 2018

ENTWURF

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Karin Begher

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDa.de

Teil B - Begründung

| INHALT | SEITE |
|--|-------|
| 1. Ziel der Erhaltungssatzung | 7 |
| 2. Lage des räumlichen Geltungsbereiches | 7 |
| 4. Erhaltungsgründe und Erfordernis | 8 |
| 5. Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit..... | 8 |
| 5.1 Ortsbild und Stadtgestalt | 8 |
| 6. Begründung der Gebietsabgrenzung | 9 |

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2014 (GVBl. S. 178).

4. Erhaltungsgründe und Erfordernis

Der Ortsbereich Lohberg im Ortsteil Nieder-Ramstadt der Gemeinde Mühlthal hebt sich durch seine Bebauungsstruktur deutlich von den übrigen Siedlungsbereichen der Gemeinde ab. Eine große Anzahl von Gebäuden und baulichen Anlagen im Geltungsbereich prägen zudem durch ihre Gestalt allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt. Der Lohberg weist daher eine städtebauliche Eigenart auf, die die Erhaltung der ortsbildprägenden baulichen Anlagen zum Schutz des Ortsbildes und der Stadtgestalt rechtfertigt.

Ohne den Erlass der Stadtbildsatzung besteht die Gefahr, dass die städtebauliche Eigenart, das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild nachhaltig gestört werden und dadurch die Identität des Ortsbereiches Lohberg verloren geht.

Ein Teil des Ortsbereiches Lohberg (Karlstraße 17 – 29 mit Treppenstraße 9, Treppenstraße 4 mit Treppenstraße 2 und Friedrichstraße 13 und 15) ist als Gesamtanlage nach Hess. Denkmalrecht unter Schutz gestellt. Daneben sind mehrere Gebäude als Kulturdenkmale erfasst (Treppenstraße 4 und 6, Karlstraße 39). Bei den durch das Denkmalrecht geschützten Gebäuden und Anlagen ist die Möglichkeiten gegeben, auf dieser Rechtsgrundlage den Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude zu sichern. Auch kann auf dieser Rechtsgrundlage im Rahmen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung die Gestaltung von Neubauten und Umbauten gesteuert werden.

In den übrigen Bereichen des Ortsbereiches Lohberg wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben allein auf Grundlage von § 34 BauGB beurteilt. Aufgrund vielfältiger Erfahrungen kann aber festgestellt werden, dass der § 34 BauGB kein wirksames Instrument ist, das Erhaltungsziel zu sichern, das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild zu schützen. Mit § 34 BauGB kann nur die Zulässigkeit einer Neubau- oder Umbaumaßnahme beurteilt werden. Ein Abriss eines Gebäudes und eine Neubebauung sind daher uneingeschränkt zulässig, solange das Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig ist. Der Erhalt eines Gebäudes, welches für das Ortsbild wichtig ist, kann durch dieses Rechtsinstrument nicht gesichert werden.

Aufgrund des öffentlichen Interesses an der Erhaltung der besonderen städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten des Ortsbereiches Lohberg ist der Erlass einer Erhaltungssatzung gerechtfertigt.

5. Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit

Bei dem Erhaltungsgebiet handelt es sich um eine Ortserweiterung der Jahre vor und nach dem Ersten Weltkrieg. Der Kernbereich der Bebauung auf dem Lohberg, der mit dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung erfasst wird, weist aufgrund seiner städtebaulichen und baulichen Gestalt eine besondere städtebauliche Eigenart auf und ist damit erhaltungswürdig.

5.1 Ortsbild und Stadtgestalt

Das Ortsbild ist die bauliche Ansicht eines Ortes oder Ortsteiles von innen und von außen, umfasst also das Straßenbild und die Ortssilhouette. Die Stadtgestalt umfasst den Grundriss des Ortsbereiches, die Bebauungsstruktur und die ortsbildprägenden Freiräume.

Prägend für den Grundriss des Ortsbereiches sind die geschwungenen Straßen entlang des Hanges des Lohberges und die senkrecht zum Hang führenden Fußwege, die zum Teil

mit Treppen versehen sind. Prägnant ist die Geländekante an der Ortseinfahrt entlang der Ober-Ramstädter-Straße mit den hochgelegenen Gebäuden.

Das Straßenbild des Ortsteiles Lohberg wird durch meist zweigeschossige Einzelgebäude mit großen Vorgärten und Gartenbereichen geprägt. Dadurch entsteht ein offenes, von der Begrünung der Gärten geprägtes Straßenbild. Wegen der Hanglage der Grundstücke treten zum Teil die Gartenmauern dominant in Erscheinung. Bei den Gartenmauern gibt es allerdings nur wenige einheitliche Gestaltungselemente. Das Straßenbild unterscheidet sich deutlich von den dörflich geprägten Ortsbereichen, den Erweiterungsgebieten in den ebenen Teilen von Nieder-Ramstadt und insbesondere den Neubaugebieten.

Die gestalterischen Qualitäten der Gebäude sind unterschiedlich. Die hochwertigsten Bereiche sind die Bereiche, die als Gesamtanlage geschützt sind (Karlstraße 17 – 29 mit Treppenstraße 9, Treppenstraße 4 mit Treppenstraße 2 und Friedrichstraße 13 und 15). Aber auch die einfacheren Gebäude tragen zur Geschlossenheit des Ortsbildes und zum besonderen Erscheinungsbild des Ortsbereiches Lohberg bei und sind daher ebenso schützenswert.

Der Kernbereich der Bebauung auf dem Lohberg innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung weist eine städtebauliche Gestalt auf, die von besonderer Eigenart ist und sich deutlich von anderen Siedlungsbereichen in der Gemeinde Mühlthal unterscheidet.

6. Begründung der Gebietsabgrenzung

Mit der Gebietsabgrenzung wird der Kernbereich des Ortsbereiches Lohberg erfasst, der von der ursprünglichen Bebauung aus der Entstehungszeit geprägt ist.

Die Bebauung im Geltungsbereich stammt überwiegend aus der Nachgründerzeit bis zu den 1930er Jahren. Typisch für diese Siedlungserweiterungen sind der großzügige Grundstückszuschnitt, der große Gartenanteil und auch die Hanglage, die den gehobenen Status des Ortsbereiches und der Gebäude unterstreicht. Der Bereich ist überwiegend mit Gebäuden bebaut, die die architektonischen Strömungen der Zeit widerspiegeln.

Dieser Siedlungstyp mit seinen dazugehörigen Gebäudetypen unterscheidet sich deutlich von den angrenzenden Ortsbereichen, ist im Ortsgefüge ablesbar und stellt damit ein wichtiges Zeugnis der Entwicklungsgeschichte Mühlthals dar.

Gemeinde Mühlthal, den

DER GEMEINDEVORSTAND

gez.

.....
Bürgermeister / in