



Gestaltungssatzung für Dierbach

.....

Inhalt:

1.	Präambel	Seite	3
2.	Geltungsbereich	Seite	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich		
2.2	Sachlicher Geltungsbereich und Genehmigungspflicht		
3.	Kulturdenkmale (nachrichtliche Liste)	Seite	5
4.	Allgemeine Anforderungen	Seite	10
4.1	Gestaltungsbereiche		
4.2	Bauteile		
4.3	Neubauten		
5.	Der Gebäudetypus	Seite	11
5.1	Giebel und First		
5.2	Baukörper und Baumasse		
6.	Das Dach	Seite	13
6.1	Allgemeine Anforderungen an die Dachlandschaft		
6.2	Dachform und Dachneigung		
6.3	Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachflächenfenster		
6.4	Dachbegrünung		
6.5	Dachdeckungsbaustoffe		
7.	Die Fassade	Seite	16
7.1	Allgemeine Anforderungen an Fassaden		
7.2	Fasadengliederung		
7.3	Fassade und Öffnungen		
7.4	Fensterausbildung		
7.5	Schaufenster		
7.6	Türe und Tore		
7.7	Zusätzliche Fassadenbauteile		



8.	Das Material und die Farbgebung	Seite	22
8.1	Baumaterialien		
8.2	Farbe im Ortsbild		
9.	Die Nebengebäude und die Anbauten	Seite	24
10.	Die Außenanlagen	Seite	24
10.1	Erhaltung von charakteristischen Landschaftselementen		
10.2	Verwendung einheimischer Gehölzarten		
10.3	Unbebaute Flächen		
10.4	Mauern, Stützmauern, Einfriedungen, Außentrepfen		
10.5	Rankgerüste, Pergolen		
11.	Die Werbeanlagen	Seite	26
12.	Unterhaltungspflicht	Seite	27
13.	Besondere Anforderungen an Bauvorlagen	Seite	27
14.	Ausnahmen und Befreiungen	Seite	27
15.	Ordnungswidrigkeiten	Seite	28
16.	Inkrafttreten	Seite	28
17.	Ersatzbekanntmachung	Seite	28
18.	Salvatorische Klausel	Seite	29
	Anlagen, mit Begründung der Satzung	ab Seite	30
	Verfahrensübersicht	Seite	39

Stand: 02-2019

Verfasser:

Herr Jürgen Born

Hauptstraße 40

76889 Dierbach

und

Kommunale Planungs Gruppe

-koplgruppe-

architekten akrp und stadtplaner srl

Wolfgang Müller-Hertlein

Vogteistraße 5a

76767 Hagenbach

Tel: 07273-918092

Fax: 07273-918099

mueller-hertlein@koplgruppe.de



1. Präambel

Zum Schutze und zur zukünftigen Gestaltung des Ortsbildes von Dierbach, das von besonderer geschichtlicher, künstlerischer, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, hat der Ortsgemeinderat von Dierbach auf der Grundlage einer vorliegenden Studie zur Begründung der Notwendigkeit am 21.02.2019 aufgrund von § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO in der aktuellen Fassung) in Verbindung mit § 88 LBauO (Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz in der aktuellen Fassung) folgende Gestaltungssatzung für das Ortsgebiet beschlossen.

2. Geltungsbereich

Die Satzung trägt im Geltungsbereich dazu bei, tradierte Bauweisen und das Ortsbild zu schützen und zu erhalten, vorsichtige Veränderungen zu ermöglichen und für Neuentwicklungen einen gestalterischen Rahmen zu setzen.

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Gestaltungssatzung gilt für den gesamten unbeplanten Innenbereich der Ortsgemeinde im Sinne des § 34 BauGB. Ausgenommen sind daher die im Lageplan gekennzeichneten Geltungsbereiche der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Bebauungspläne, soweit in diesen Satzungen nicht direkt auf diese Gestaltungssatzung Bezug genommen wird. Die Grenzen der Geltungsbereiche sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Lageplan M 1:1000 im Original ist als Anlage Bestandteil der Satzung.

2.1.1 **Hinweise:** Es kann im Innenbereich der Ortsgemeinde nur dort gebaut werden, wo dies durch das Landesrecht und das Bundesrecht möglich ist. Der Geltungsbereich der Satzung trifft hier keine Aussage über die Bebaubarkeit von Grundstücken. Diese ist - wie bisher auch - vor jeder Baumaßnahme beim Bauamt der Verbandsgemeinde und bei der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße zu erfragen.



Die Satzungen und die Bebauungspläne der Ortsgemeinde sind im Internet (z.B. https://www.vg-bad-bergzabern.de/vg_bad_bergzabern/Aktuelles/Bauleitplanung/) und/oder direkt bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Bergzabern einzusehen.

2.2 Sachlicher Geltungsbereich und Genehmigungspflicht

Diese Satzung gilt für alle genehmigungspflichtigen Maßnahmen. Sie gilt auch für genehmigungsfreie baulichen Maßnahmen, soweit diese unter Ziffer 2.2.1 angeführt sind. Die Satzung kommt bei allen baulichen Anlagen, Werbeanlagen/Automaten und bei der Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen im räumlichen Geltungsbereich zur Anwendung, einschließlich des Ortsrandes im Übergang zu Außenbereich. Gestalterische Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen gehen dieser Satzung vor.

2.2.1 Zur Sicherung der Gestaltungsziele bedürfen folgende bauliche Maßnahmen im Einzelnen einer Genehmigung durch die Gemeinde:

- alle Erweiterungen, Anbauten ,Umbauten ,Modernisierungen, Nutzungsänderungen und Neubauten.
- Alle Veränderungen der äußeren Gestalt und des Erscheinungsbildes baulicher Anlagen (z. B. von Gebäuden, Dachflächen, Erker, Balkone, Terrassen, Fenster, Türen oder sonstige Öffnungen, Fassadenflächen, Vordächer, etc.) dazu zählen auch Veränderungen im Rahmen von Instandsetzung und Instandhaltung wie z.B. die Farbgebung.
- Alle Freilegungs- und Abbruchmaßnahmen sowie bei Abbruch mit Ersatzbau.
- Die Errichtung von Stütz- und Einfassungsmauern sowie Einfriedungen von mehr als 50 cm Höhe über vorhandenem Gelände.
- Aufschüttungen und Abgrabungen jeglicher Art.
- Werbeanlagen, Automaten, Hinweisschilder, Markisen, auf der Straßenseite.
- Energiegewinnungsanlagen, Solaranlagen und Antennen.
- Oberflächengestaltung von Hofflächen und Stellplätze und deren Zufahrten und Fahrgassen sowie die



- Oberflächengestaltung von privaten Zwickeln und Abstandsflächen zur Straßenseite.

2.2.2 Ausgenommen von der Genehmigungspflicht durch diese Satzung sind Innere Umbauten und bauliche Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und die Nutzungsart nicht verändern. Ebenso ausgenommen sind reine Unterhaltungs- und kleinere Reparaturarbeiten sowie bei Außenwerbung Namensschilder bis zu 0,1 m² Fläche.

2.2.3 Hinweis:

1. Genehmigungen, die nach den Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) erfolgen, werden von der Kreisverwaltung südliche Weinstraße als zuständige Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde erteilt. Der Antrag auf Genehmigung ist bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Bergzabern vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

2. Genehmigungen für Bauvorhaben die nach den Bestimmungen der LBauO genehmigungsfrei sind, werden von der Ortsgemeinde erteilt. Der Antrag für diese Genehmigungen ist formlos bei der Orts- oder Verbandsgemeinde vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

3. Genehmigungen für Baumaßnahmen an Kulturdenkmälern und in ihrem Umfeld, die durch das Denkmalschutzgesetz geregelt sind, werden davon unabhängig von der Kreisverwaltung als untere Denkmalschutzbehörde im Benehmen mit der Landesdenkmalpflege erteilt.

3. Kulturdenkmale

Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes über Schutz und Pflege von Kulturdenkmälern bleiben unberührt durch diese Satzung bestehen. Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung befinden sich nach Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Rheinland-Pfalz die folgenden, eingetragenen Kulturdenkmale. (Stand 2016, Darstellung ist nachrichtlich):



Hofanlage	Hauptstraße um 1800 14	Hakenhof; eingeschossiges Fachwerkhaus, um 1800
Hofanlage	Hauptstraße 1811 20	Hofanlage; eingeschossiges Fachwerkhaus, bezeichnet 1811)
Hofanlage	Hauptstraße 1802 22	Hakenhof; eingeschossiges Fachwerkhaus, bezeichnet 1802)
Wohnhaus	Hauptstraße 1837 28	eingeschossiges Fachwerkwohnhaus, bezeichnet 1837)





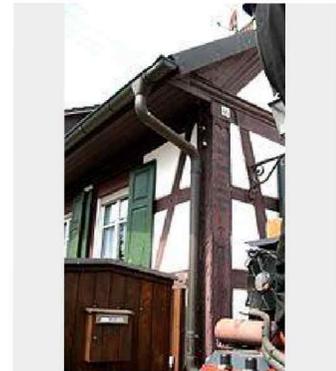
Hofanlage Hauptstraße um 1800
37 Dreiseithof; nachbarockes Fachwerkhaus, teilweise massiv, Krüppel- und Fußwalmdach, wohl um 1800



Hofanlage Hauptstraße 19. Jahrhundert
40 Dreiseithof, 19. Jahrhundert; eingeschossiges Wohnhaus, Anfang des 19. Jahrhunderts



Hofanlage Hauptstraße Anfang des 19.
46 Jahrhunderts Hakenhof; eingeschossiges Fachwerkhaus, Anfang des 19. Jahrhunderts



Hofanlage Hauptstraße um 1800
66 Hofanlage; Fachwerkhaus, teilweise massiv, um 1800





Wohnhaus Hauptstraße erste Hälfte des 19. Jahrhunderts Fachwerkhaus, teilweise massiv oder verschiefert, erste Hälfte des 19. Jahrhunderts



Wohnhaus Hauptstraße Anfang des 19. Jahrhunderts Fachwerkhaus, teilweise massiv, Anfang des 19. Jahrhunderts



Wohnhaus Jahnstraße 1817 3 eingeschossiges Fachwerkhaus, bezeichnet 1817





Wohnhaus	Jahnstraße 4	spätes 18. Jahrhundert	barockes Fachwerkwohnhaus, spätes 18. Jahrhundert
----------	--------------	------------------------	---------------------------------------------------



Hofanlage	Jahnstraße 7	1804	Vierseithof; zweiflügeliges Fachwerkhaus, teilweise massiv, bezeichnet 1804
-----------	--------------	------	-----------------------------------------------------------------------------



Protestantische Kirche	Kirchgasse 5	Anfang des 16. Jahrhunderts	ehemals St. Anna; spätgotischer Saalbau, Anfang des 16. Jahrhunderts, Umbau 1606, barocker Dachreiter
------------------------	--------------	-----------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------



Quelle: www.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Kulturdenkmäler_in_Dierbach
 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Südliche Weinstraße (PDF; 10,0 MB). Mainz 2016



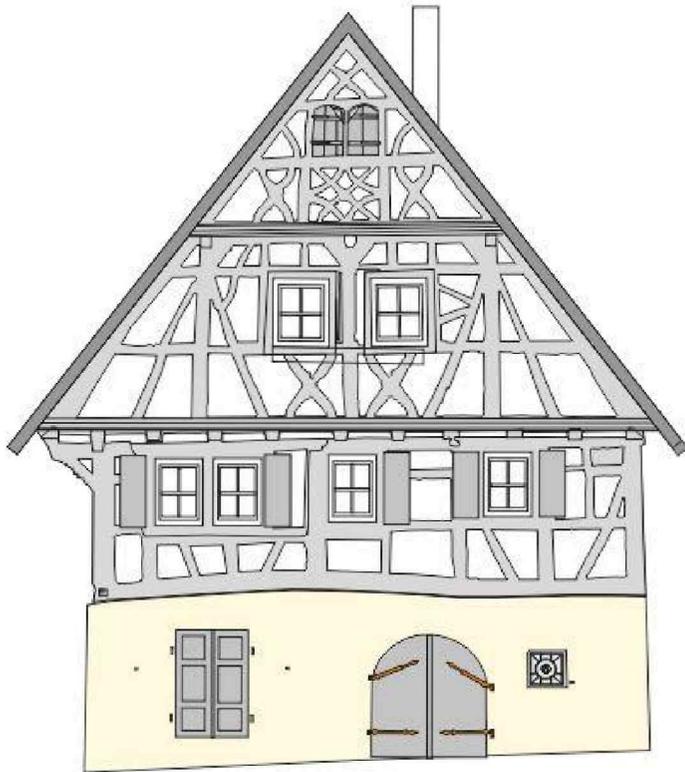
4. Allgemeine Anforderungen

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, das Charakteristische des Ortsbildes von Dierbach zu erhalten und zu bewahren. Gleichwohl sind grundlegende Dorfentwicklungsziele zur Gemeindeentwicklung zu sichern und in diesem Rahmen umzusetzen. Zur Bewahrung der Eigenart des Straßen- und Ortsbildes sind bauliche Anlagen und Werbeanlagen so anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, anzubringen, zu ändern, zu gestalten, zu unterhalten, dass sie sich nach Form und Maßstab, Gliederung, Material und Farbe in den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung des Straßen- oder Platzbildes des Ortes einfügen. Die Beurteilung der Maßnahme richtet sich jeweils nach dem historischen Charakter der jeweiligen Gebäude, nach ihrer individuellen Gestaltqualität sowie ihrer Umgebung.

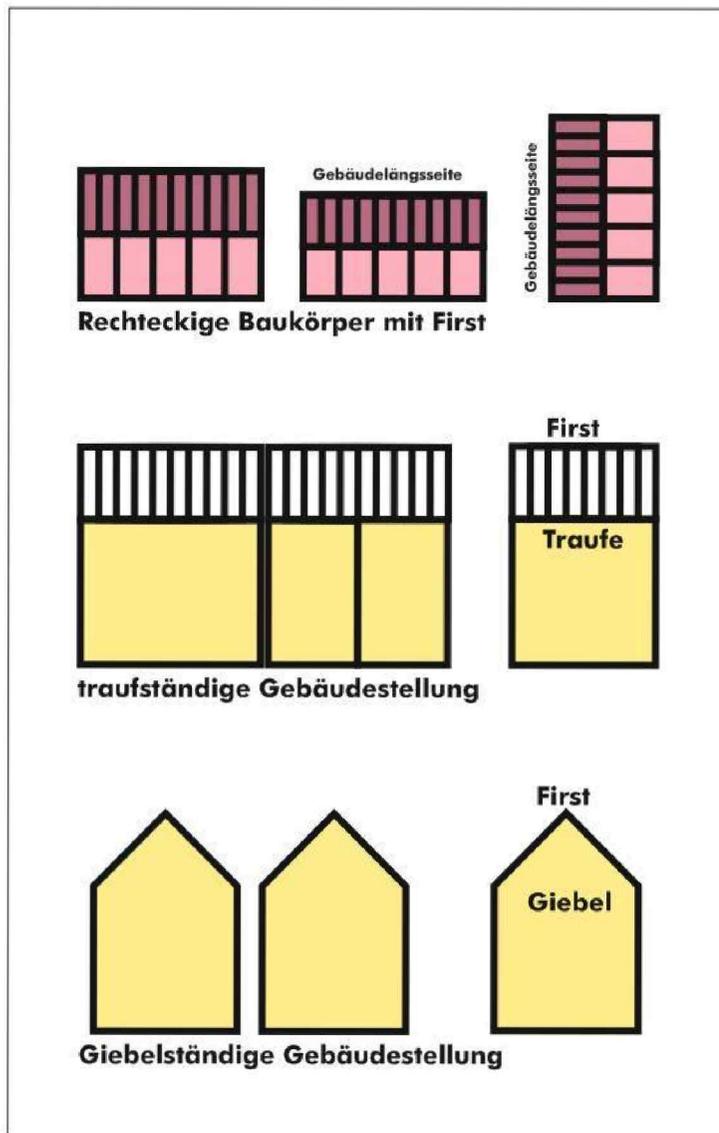
4.1 Gestaltungsbereiche

Alle baulichen Maßnahmen wie Umbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen, Anbauten sind insbesondere hinsichtlich:

- des Gebäudetyps,
- der Art , Größe und Höhe der Baukörper,
- der Dachausbildung, der Dachdetails
- der Gliederung der Straßenfassade,
- des Verhältnisses der Wandflächen zu Öffnungen,
- der Ausbildung der Öffnungen,
- des Materials der Oberflächen,
- der Farbe der Oberflächen,
- der Werbeanlagen
- der Anbauten und Nebengebäude
- der Außenanlagen und Freiflächen und nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen auszuführen.



Gliederungsschema eines typischen, fränkischen Fachwerkhäuses giebelständig mit hohem Sockel und Gewölbekeller



4.2 Bauteile

Bauteile von kulturhistorischem Wert, wie für das charakteristische Gepräge des Ortsbildes eigentümlich, oder handwerklich wertvolle alte Türen und Tore, Türdrücker, Glockenzüge, Beschläge, Gitter, Skulpturen, Schilder, Lampen, historische Zeichen und Inschriften, Ausleger und dergleichen, müssen - soweit wirtschaftlich vertretbar - an Ort und Stelle erhalten bleiben, ebenso vorhandene private Brunnenanlagen.

Die Erhaltung oder werkgerechte Wiederherstellung historischer Bauteile wie Sockel, Fenstergewände, Fensterteilung, Gesimse, Treppen, Vorhäuser, Tore und Türen, Traufgesimse, Dachdeckungen und Dachgauben ist übergeordnetes Ziel dieser Satzung.

Auf die Erhaltung und Weiterentwicklung der regionaltypischen Holzbauweise (Fachwerk) auf massivem Sockel ist hierbei besonders Rücksicht zu nehmen.

4.3 Neubauten

Neubauten werden entsprechend dem Einbindungsgrundsatz des BauGB und der LBauO errichtet. Sie müssen sich in die Umgebung positiv einfügen und dem Ortsbild entsprechen.

Neubauten und Umbauten, die Erneuerungen gleichkommen, haben die Festsetzungen zu respektieren, jedoch ohne zwingende Verpflichtung historisierend errichtet zu werden.

Die in Ziffer 4.1 genannten Kriterien sind grundlegend. Sie dienen als Maßstab für jedes Vorhaben.

5. Der Gebäudetypus

Die Gebäude sind im Grundriss deutlich rechteckig auszubilden. Die Baukörper sind eindeutig traufständig oder giebelständig anzuordnen. Die Stellung als Reihenhäuser oder als freistehendes Haus wird durch den jeweiligen Standort definiert.

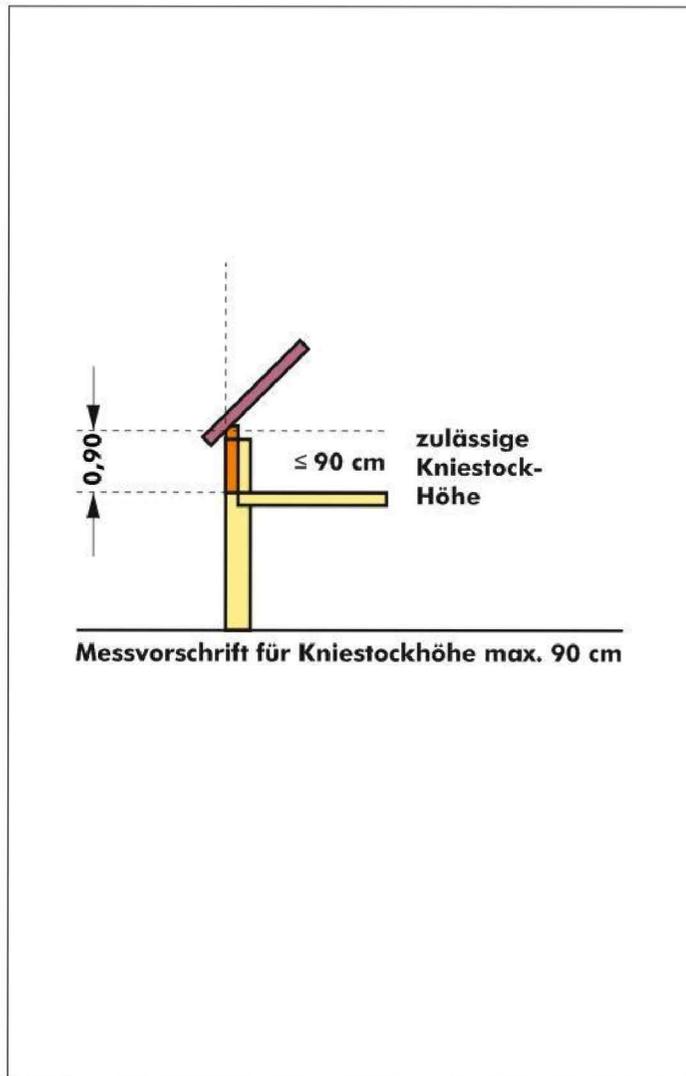


5.1 Giebel und First

- 5.1.1 Aus der Gebäudegrundform werden die Dachrichtungen abgeleitet. Die Firstrichtungen müssen sich an der vorwiegenden Firstrichtung der bestehenden Gebäude eines Straßenraumes orientieren. Hiervon abweichende Firstrichtungen können ausnahmsweise zugelassen oder verlangt werden, wenn die städtebaulich räumliche oder die funktionelle Bedeutung des Standorts dies rechtfertigen oder erforderlich machen.
- 5.1.2 Die Giebel sind auf der Gebäudeschmalseite zu errichten. Die Firstlinie folgt der Gebäudelängsseite.
- 5.1.3 Gebäude, die den Ortsrand bilden, müssen traufständig zur freien Natur oder zu den Hausgärten errichtet werden.

5.2 Baukörper und Baumasse

- 5.2.1 Für die Breite der Baukörper der Straßenrandbebauung ist die Parzellierung zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung maßgebend. Bei Giebeln darf die Breite des Hauses nicht mehr als 10 m betragen.
- 5.2.2 Neubauten müssen sich in ihren Proportionen in die Umgebung einpassen, diese sind somit von den prägenden Gebäuden im Umfeld abzuleiten. Herrschen stehende Gebäudeformate vor (höher als breit), sind diese zu übernehmen.
- 5.2.3 Die Höhe der Baukörper, die maximalen Trauf- und Firsthöhen orientieren sich am Bestand der direkten Nachbarbebauung und können im Rahmen der Baugenehmigung bindend vorgegeben werden.
- 5.2.4 Wenn mehrere Gebäude zu einem Gebäude zusammengefasst werden, sind die Fassaden so zu gliedern, dass die bisher vorhandenen Gebäudeproportionen erhalten oder wiederhergestellt werden.
- 5.2.5 Die vordere Straßenflucht der Gebäude ist einzuhalten, ein Zurückrücken ist nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Abweichungen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Ausnahmen sind auch zulässig, wenn planungsrechtliche Vorschriften dem Satz 1 entgegenstehen.



6. Das Dach

6.1 Allgemeine Anforderungen an die Dachlandschaft

Bei baulichen Maßnahmen ist die Dachlandschaft in ihrer Einheitlichkeit, Lebendigkeit und Geschlossenheit in Bezug auf die lokalen Dachformen, die maßstäbliche Gliederung der Dachflächen, das Material und Farbigkeit zu erhalten.

6.1.1 Wenn in der Umgebung bezüglich der Dachneigung, Stellung der Dächer zur Straße, der Dachform und der Dachaufbauten eine Einheitlichkeit besteht, sind diese Formen zu übernehmen.

6.1.2 Trauf- und Firsthöhen müssen sich in die benachbarte Bebauung einfügen. Die Traufhöhen angrenzender Gebäude dürfen voneinander nur gering abweichen. Die Abweichung darf max. 100 cm betragen.

6.1.3 Kniestöcke sind nur zulässig, wenn sie sich im Hinblick auf die Nachbarbebauung einfügen. Dazu können bei gleicher Geschoszahl Kniestöcke zugelassen oder bei Neubauten und bei Änderung im Bestand verlangt werden. Die Kniestockhöhe ist definiert als das Abstandsmaß zwischen Oberfläche der obersten Rohdecke und der Horizontalen im Schnittpunkt Unterkante Sparren mit der Außenwand. Die Kniestockhöhe darf 90 cm nicht überschreiten.

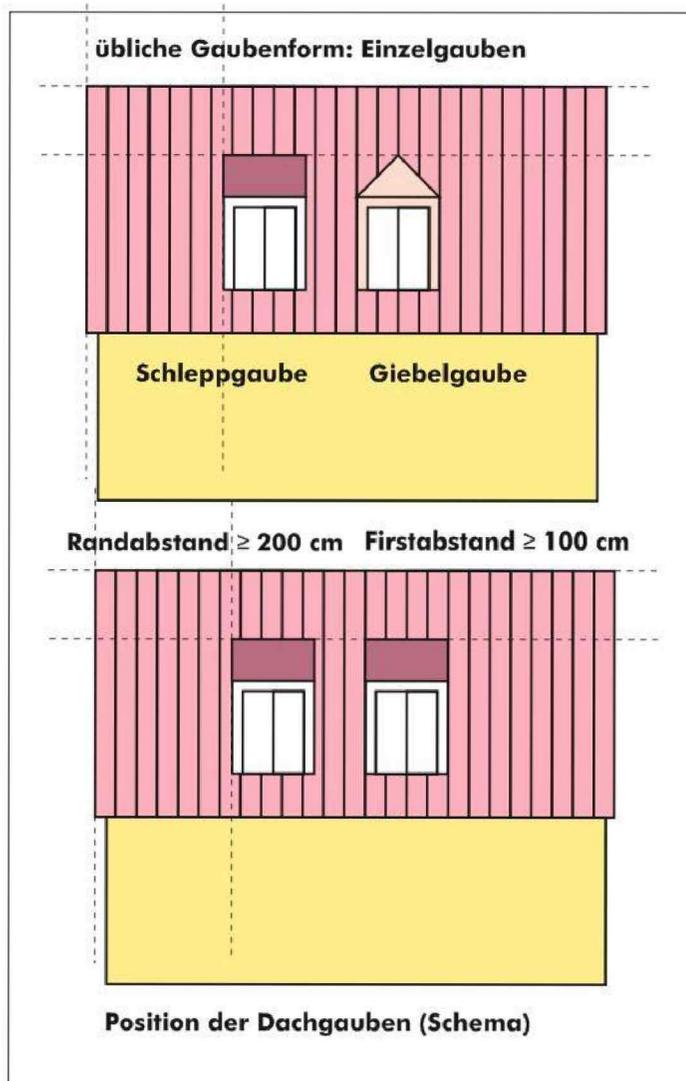
6.2 Dachform und Dachneigung

Als Dachform für Haupt- und Nebengebäude ist das symmetrische Sattel- oder Walmdach oder eine aus diesen Dächern abgeleitete Form auszuführen, wobei für jedes Gebäudeteil eine großzügige, zusammenhängende Dachform vorzusehen ist. In der Regel ist das ein Satteldach.

6.2.1 Die Dachneigung auch bei Neubauten darf 35 Grad nicht unterschreiten. Das gilt auch für Nebengebäude.

6.2.2 Kleine, geringfügige Nebengebäude und kleine Ausbauten sind ebenfalls mit geneigten Dächern nicht unter 20 Grad zu versehen.

6.2.3 Ortgang und Traufgesims sind in ortsüblicher Weise auszubilden. Der Dachüberstand an der Traufe ist gering und beträgt zwischen 30 cm und max. 50



cm. Das Traufgesims mit der davorgehängten Dachrinne ist in der Untersicht kastenförmig vollständig zu verkleiden oder massiv herzustellen. Der Ortgang ist mit Ortgangrinne oder Ortgangblech schmal auszubilden. Eine Auskragung gegenüber der Fassade ist hier nicht vorzusehen und nur bis max. 20 cm Überstand zulässig.

6.2.4 Nachträglich aufgebraute Aufdachdämmungen sind nur zulässig, wenn die vorhandenen Proportionen von Ortgang und Traufe erhalten oder wiederhergestellt werden können.

6.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Dachgauben, die den traditionellen Formen im Ortskern entsprechen – wie einfache Schleppgauben, Satteldachgauben mit und ohne Walm – sind als Dachbelichtungselemente zulässig und zu bevorzugen. Übereinander angeordnete Dachgauben, z.B. für eine zweite Dachgeschosebene sind nicht zulässig. An einem Gebäude sind jeweils nur Gauben gleicher Art zu verwenden. Bei der Anordnung mehrerer Gauben auf einem Dach müssen diese die gleiche Größe aufweisen und durchweg auf der gleichen Höhe sitzen. Sonstige Dachaufbauten etc. sind nur zulässig, soweit sie die einheitliche Wirkung der geschlossenen Dachfläche nicht beeinträchtigen und in ihrer Größe, Anordnung und Zahl der Architektur des Gebäudes entsprechen.

6.3.1 Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Nicht zulässige Dachaufbauten und Dacheinschnitte können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einzusehen sind und auch von den umgebenden Aussichtspunkten nicht störend in Erscheinung treten.

6.3.2 Zulässige Einzelgauben und gekoppelte Gauben, Wiederkehr und Zwerchgiebel müssen mit den Fensterachsen des Gebäudes in den darunterliegenden Geschossen korrespondieren. Die lichte Fensteröffnung darf bei Gauben das Maß von 90 x 120 cm (Breite x Höhe, stehendes Rechteck) nicht überschreiten.

6.3.3 Die Ansichtsflächen der einzelnen Dachgauben müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Gesamtfläche stehen: Die Summe der Einzelbreiten von



Dachaufbauten einer Dachseite des Gebäudes darf höchstens die Hälfte der Trauflänge dieser Seite betragen. Der Abstand vom seitlichen Ortgang muss mindestens 2,0 m, und der Abstand zum First mindestens 1,0 m betragen. Bei Dachflächenfenstern muss dieser Abstand mindestens 1,0 m betragen.

6.3.4 Dachgauben oder Dachflächenfenster oder Sonnenkollektoren sind zulässig. Im Einzelfall sind liegende Dachflächenfenster bis 1,0 m² allgemein und ausnahmsweise bis max. 1,5 m² zulässig. Dachflächenfenster auf nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Gebäudeseiten können bis max. 1,5 m² zulässig sein. Die Fenster müssen die gleiche Neigung wie das Dach haben und oberflächenbündig oder nicht mehr als 10 cm herausragend in die Dachfläche eingebaut werden. Die Rahmen der Fenster sind in der Dachfarbe oder in einem dunklen, nicht glänzenden Farbton zu halten. Bei mehreren Dachflächenfenstern nebeneinander ist jeweils ein Abstand von min. 60 cm einzuhalten. Die Dachflächenfenster eines Gebäudes sind einheitlich auszuführen. Die Summe der Flächen aller Dachflächenfenster einer Dachfläche darf höchstens 10 % dieser Dachfläche betragen.

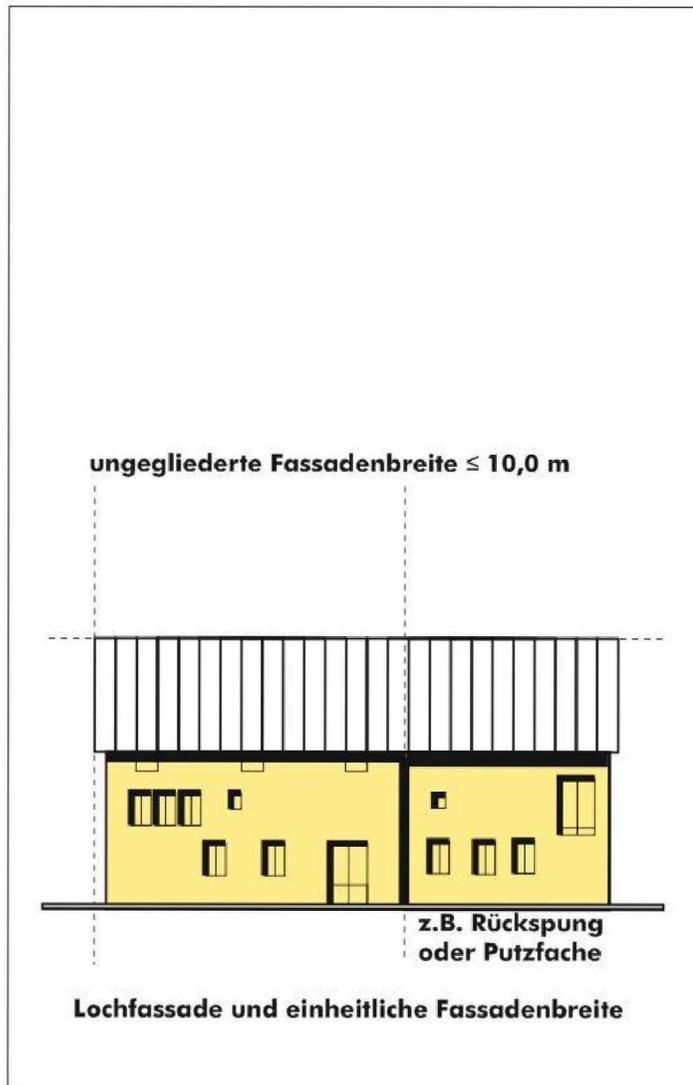
6.3.5 Aufbauten für Aufzüge oder sonstige technische Anlagen dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.

6.4 Dachbegrünung

Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu 20 Grad können für Nebengebäude ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie extensiv mit geeigneten Pflanzen (Gräser, Kräuter, Moose) begrünt werden. Bei Flachdächern im Bestand ist diese Möglichkeit zu prüfen und bei einer Sanierung der Dachabdichtung verpflichtend einzubauen.

6.5 Dachdeckungsbaustoffe

Als Baumaterial für die Dachdeckung und Mauerabdeckungen sind naturrote bis rotbraune, nicht glasierte Tonbaustoffe in Form von Dachziegeln und von Biberschwanzziegel zu verwenden. Ausnahmen sind zulässig, wenn sie den Bedingungen der nachfolgenden Form- und Farbgeln entsprechen. Bei der



Neueindeckung historischer Dächer sind nur Dachziegel (in Form und Farbgebung) nach historischem Vorbild zu verwenden.

- 6.5.1 Die geneigten Dächer und die Dachaufbauten der Haupt- und Nebengebäude sind mit Tonziegeln einzudecken. Zulässig sind naturrote bis rotbraune Dachdeckungen. Schiefer- und Kupferteile dürfen bei der Dachdeckung nur ergänzend benutzt werden.
- 6.5.2 Gaubendeckungen müssen dem Deckungsmaterial des Hauptdaches entsprechen. Senkrechte Dachflächen wie z. B. Gaubenseiten und aufgehendes Mauerwerk, etc. sind kleinschuppig mit Biberschwanzziegeln zu belegen. Sie können auch verputzt oder als Brettschalung in Holz ausgeführt werden. Ausnahmsweise können bei Gauben und untergeordneten Nebengebäuden Dacheindeckungen mit Kupfer oder Zinkblech mit Doppelstehfalz zugelassen werden. Ausnahmsweise können hier Naturschieferplatten oder sonstige farblich an Hauptdach angepasste kleinformatige Platten ebenfalls zugelassen werden.
- 6.5.3 Dachrinnen und Regenrohre sind aus Zink- oder Kupferblech, mit fachgerecht hergestelltem Standrohr aus Gusseisen oder Stahl auszuführen. Kopfausbildungen von Abgasanlagen sind zu verputzen oder sind aus nicht glänzenden Vormauerziegel auszuführen. Ausnahmsweise können Verkleidungen aus gefalzten Kupfer- oder Zinkblechstreifen zugelassen werden.

7. Die Fassade

7.1 Allgemeine Anforderungen an Fassaden

Die Fassadengestaltung folgt in ihren Grundzügen den Regeln der Ausgewogenheit und Harmonie.

- 7.1.1 Bestehenden Proportionen der Fassaden sind einzuhalten. Im Regelfall ist als Fassadengrundform die Lochfassade mit rechteckigen, stehenden Einzelfenstern auszuführen.



7.1.2 Bei Neubauten darf die einheitliche Fassadenbreite 10 m nicht überschreiten. Längere Gebäude müssen in der Fassade unterteilt werden. Gleiche Fassadenbreiten und Gliederungen dürfen nebeneinander nur einmal vorkommen.

7.2 Fassadengliederung

7.2.1 Bei der Straßenbebauung muss die Horizontalgliederung überwiegen. Die Schichtung der Geschosse ist durch durchgehende horizontale Gliederungselemente zu betonen, wobei der vertikale Zusammenhang durch Fensterachsen hergestellt wird. Gut erhaltene Fachwerksfassaden sind sichtbar zu erhalten oder beim Umbau freizulegen. Neues Fachwerk kann nur in Ausnahmefällen verwendet werden, es hat sich konstruktiv ins Gebäude einzufügen. Vorgeblendetes Fachwerk ist unzulässig.

7.2.2 Neufassaden müssen sich in ihren Proportionen in die Umgebung einpassen, sie sind somit von den prägenden Fassaden im Umfeld abzuleiten. Herrschen stehende Fassadenformate vor (höher als breit), sind diese zu übernehmen. Die Fassadengliederung von Neubauten hat sich an der plastischen Gliederung von historischen Fassaden zu orientieren, d. h. Fenster und Türbauteile treten hinter die Fassade zurück. Neufassaden sind grundsätzlich mit Sockel zu versehen. Der Sockelbereich ist deutlich von der Fassade abzusetzen. Dies kann durch unterschiedliche Materialien, farbliche Absetzung oder ein Vorspringen des Mauerwerks geschehen. Natursteinsockel sind massiv oder als vor die Fassade vortretende, großformatige, glatte Platten (liegend als großformatiges Quadermauerwerk oder stehend mit großformatigen Platten) mit profilierter oder glatter Oberkante auszuführen.

7.2.3 An bestehenden Gebäuden werden ausgeprägten Sockelbauteile erhalten bzw. wieder hergestellt. Bei Neufassaden ist ein Sockel von mindestens 90 cm vorzusehen. Zur Herstellung von barrierefreien Zugängen kann von dieser Regel abgewichen werden, wenn das Erdgeschoss gestalterisch insgesamt als Sockelgeschoß ausgebildet wird, sich in Material und Farbe von den darüber



liegenden Geschossen absetzt, (Baumaterialien dann wie in Ziffer 8.1.4) und in Form und Proportion der Öffnungen der Gesamtfassade entspricht (s. Ziffer 7.2.2).

7.3 Fassade und Öffnungen

Fassadenöffnungen aller Art müssen in Größe, Maßverhältnissen und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes sowie des Straßenbildes angepasst sein.

7.3.1 Die Straßenfassade muss als Lochfassade mit überwiegendem Wandanteil ausgebildet werden. In jeder Straßenfassade sind Öffnungen in jedem Geschöß vorzusehen. Im Erdgeschoss hat der Anteil der Wandfläche mindestens 20 % zu betragen. Das gilt nicht für Neben- und Rückgebäude.

7.3.2 Wandöffnungen sind hochrechteckig auszubilden. In Erdgeschossen kann es ausnahmsweise gestattet werden hiervon abzuweichen, wenn durch entsprechende Untergliederung der Öffnungen eine hochrechteckige Teilung erreichbar ist. Die Regelung nach Ziffer 7.3.1 bleibt davon unberührt bestehen. Für Neben- und Rückgebäude ist das nicht verbindlich vorgeschrieben.

7.3.3 Das Auflösen der Lochfassade und die Umwandlung in eine nur horizontal gegliederte oder eine Rasterfassade ist nicht zulässig.

7.3.4 Vorhandene Natursteinbauteile und ausgeprägtes Sichtmauerwerk sind zu erhalten und herzurichten.

7.3.6 Bei der Modernisierung und Instandsetzung von Fassaden sind Faschen, Gewände und Gesimse auch in ihrer Schattenwirkung zu erhalten. Maßnahmen zur Wärmedämmung sind hierauf in Technik und Ausführung abzustimmen.

7.4 Fensterausbildung

Fenster sind vorzugsweise in Holz auszuführen. Form, Größe und Material der Fenster sind auf die Gesamtgestaltung der Fassade abzustimmen. Fensterformate sind in hochrechteckiger Form (Höhe größer Breite) auszuführen. Bestehende historische Fensterteilungen müssen, soweit technisch machbar und gestalterisch sinnvoll, wieder aufgenommen werden. Gewölbte Fensterscheiben, bedampfte bzw.



Ausbildung von Sockel und Sockelgeschoss



gefärbte Fensterscheiben sowie stark spiegelnde Fensterscheiben sind nicht zulässig. Kellerfenster sind in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten.

7.4.1 Bei Renovierung und Umbau sind die vorhandenen stehenden Fenster zu erhalten oder bei Ersatz ist die Sprossenteilung beizubehalten. Durchgehende Fensterbänder, insbesondere Schaufensterbänder und sonstige durchgehende Fassadenöffnungen sind unzulässig. Gruppierung oder Reihung von Einzelfenstern sind durch Pfeiler zu unterbrechen, die in ihren Dimensionen einem standsicheren Ziegelmauerwerk entsprechen. Die Pfeiler sind bündig mit der Außenwand herzustellen. Öffnungen, die die Gebäudeecke unterbrechen, sind unzulässig; dies gilt nicht für Eingangsöffnungen hinter Eckpfeilern, die ansonsten den Anforderungen entsprechen.

7.4.2 Sprossenlose Fenster und ungeteilte Fenster sind im historischen Umfeld nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie von Ortsstraßen und Plätzen aus nicht einsehbar sind. Bei historischen Gebäuden sind Fenster nur mit der ursprünglichen Teilung zulässig.

Fensterbänke bei Gebäuden in Massivbauweise sind als Sandstein- oder Werksteinfensterbänke, in mindestens 8 cm Stärke auszuführen. Bei Fachwerkfassaden sind keine Fensterbänke zulässig. Hier sind Wetterschenkel aus Holz vorzusehen.

7.4.3 Jede normale Zimmer-Fensteröffnung ist mindestens einmal vertikal zu teilen. Vorhandene Fensterteilungen (Sprossen) sind zu erhalten. Bei Neubauten kann die Unterteilung der Fenster durch Sprossen verlangt werden, wenn dies nach dem die nähere Umgebung prägenden Straßenbild geboten ist. Fensterteilungen sind nur symmetrisch zulässig.

7.4.4 An den Fenstern der Straßenfassaden sind Fensterläden anzubringen, wenn dadurch eine gute Gliederung der Fassade erreicht wird und sie sich harmonisch in das



Straßenbild einfügen. Vorhandene Fensterläden sind wieder herzurichten bzw. zu erhalten. Bei Neuanfertigung sind diese als Holzläden auszuführen und entsprechend farblich zu behandeln. Bei Renovierung und Umbau von historischen Gebäuden sind Klappläden zu erhalten, auch wenn Rollläden eingebaut werden.

7.5 Schaufenster

Im Grundsatz ist auch die Schaufensterfassade nur als Lochfassade zulässig. Bei Einbau einer Arkade sind die Stützen als rechteckige Mauerscheiben und die Öffnungen hochrechteckig auszubilden. Grasdächer über Schaufenster sind nicht zugelassen. Ziffer 7.4.2 ist für Schaufenster nicht verbindlich.

7.5.1 Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und in Größe und Proportion auf das Gebäude und seinen Maßstab abzustimmen. Dabei ist eine Gliederung der Fläche einzuhalten, die dem historischen, dörflichen Prinzip entspricht. Sie müssen mindestens 50 cm hohe Brüstungen und Sockel (gemessen von der Oberkante/Hinterkante der anschließenden Verkehrsfläche) erhalten und sind entsprechend der Gestaltung der Gesamtfassade mit deutlich ablesbaren rechteckigen Wandpfeilern bzw. Mauerscheiben zu untergliedern. Über Eck liegende Schaufenster sind nicht zulässig. Schaufenster sind so einzubauen, dass sie hinter der Fassadenflucht platziert sind (Ziffer 7.3.1 ist zu berücksichtigen). Zurückgesetzte Schaufenster in Durchgängen und in Arkaden bleiben hiervon ausgenommen.

7.6 Türen und Tore

Haustüren und Tore, die für das durch diese Satzung geschützte Ortsbild eigentümlich oder die handwerklich wertvoll sind, müssen erhalten werden. Die ortstypischen Gewände bzw. Torsäulen sind ebenfalls zu erhalten. Türen und Tore zu Ortsstraßen und Plätzen müssen in Anlehnung an historische Formen, aus Holz, wiederhergestellt werden. Ihr Anstrich ist harmonisch in das Gesamtbild der Fassade einzupassen. Bei Neuherstellung dienen die Formsprache und Gliederung der



historischen Vorbilder der Umgebung als Orientierung für eine neue handwerkliche Ausführung. Garagentore sind mit senkrechter Holzschalung herzustellen.

Ausnahmen können zugelassen werden.

7.7 Zusätzliche Fassadenbauteile

7.7.1 Auskragende Balkone und andere in die Fassaden eingebaute oder vorgehängte Bauteile sind nicht zugelassen. Erker können als Ausnahme zugelassen werden. Ebenso gering auskragende Vordächer mit kleinteiliger Gliederung und Dachneigung. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, soweit diese vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.

7.7.2 Veränderliche Elemente wie Markisen, Sonnenschutzanlagen etc. sind hinsichtlich Form, Material und Farbe auf die Fassade und das Straßenbild abzustimmen. Markisen sind nur im Erdgeschoß und dort unter dem Gesims zulässig.

7.7.3 Im Erdgeschoß sind an den Straßenseiten außer Klappläden nur Markisen zulässig. Markisen dürfen in eingeroltem Zustand nicht wesentlich über die Erdgeschoßflucht herausstehen. Bei Breiten über 3,0 m sind die Markisen zu unterteilen. Die erforderliche Durchgangshöhe von 2,10 m ist einzuhalten.

7.7.4 Rollläden, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind, sind so anzubringen, dass sie im geschlossenen Zustand hinter der Fassade zurückbleiben und die Rollladenkästen im Fassadenbild nicht in Erscheinung treten.

7.7.5 Klimageräte, Lüftungs- und Abgassgitter dürfen in die Fassade nicht so eingebaut werden, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, wenn sichergestellt wird, dass sie nicht störend in Erscheinung treten, und das Ortsbild nicht belastet wird. Dies ist grundsätzlich dann der Fall, wenn sie maximal 20/20 cm Fläche beanspruchen und in der Fassadenfarbe gehalten sind.

7.7.6 Feste Vordächer über Hauseingängen sind geneigt und werden aus Stahl, Guss und Holz in der Unterkonstruktion und aus geeignetem Glas oder Dachdeckungsmaterial hergestellt, ebenso der senkrechte Windschutz.

7.7.7 Vorhäuser sind typische Bauteile und somit zu erhalten.



7.7.8 Geländer und Brüstungen sind mit senkrecht geteilten Bauelementen aus Stahl, aus Holz oder aus verputztem Mauerwerk mit Abdeckung herzustellen.

7.7.9 Fassadenflächen über 50 qm ohne Fenster- und Türöffnungen (z. B. sogenannte „Blindgiebel“) sind mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen, insbesondere wenn sie zum öffentlichen Straßenraum oder zur freien Landschaft hin exponiert sind. Bei bestehenden Flächen ist diese Möglichkeit zu prüfen und bei der Erneuerung zu beachten.

8. Das Material und die Farbgebung

8.1 Baumaterialien

8.1.1 Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sowie Renovierungen sind Fassaden- und Dachflächenmaterialien in ihrer Struktur und Farbe dem Gesamteindruck des Straßenraumes anzupassen. Sie unterstützen damit die Differenzierung der Gesamtgestaltung. In der Regel ist dies durch die Verwendung regional typischer Baustoffe und Materialien gewährleistet. Solche Baustoffe sind roter Ton, mineralischer feinkörniger bis glatter Putz, Holz, Eisen / Stahl, Glas, Mauerziegel, roter und gelber Sandstein, sonstiger Naturstein.

8.1.2 Fassaden baulicher Anlagen dürfen nur als Putzflächen, in Sandstein (auch als Verblendung) oder in Holzfachwerk mit verputzten Ausfachungen ausgeführt werden. Materialkombinationen daraus sind zulässig.

Glasbausteine und ähnliche Bauelemente sind nur zulässig, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind und eine andere Belichtung durch Fenster unmöglich ist.

8.1.3 Es ist ein nicht vollständig ebener Putz mit glatter, schwämmter oder abgekeilter Oberflächenstruktur werkgerecht auszuführen (Putzkörnung bis max. 2 mm). An Nebengebäuden kann auch abweichend davon eine Dünnputzschicht als „Bestich“ aufgebracht werden.

8.1.4 Als Material für die Sockelgestaltung sind Putz und Naturstein zulässig.



8.2 Farbe im Ortsbild

Bei Farbgebungen an Neubauten sowie bei Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten von vorhandenen Gebäuden ist auf die Gesamtwirkung des Straßen- und Platzraumes Rücksicht zu nehmen. Auch bestehende Gebäude sind farblich zu behandeln, wenn ein Putzuntergrund vorliegt. Fassaden sind farblich so zu gestalten, dass die Farbtöne und die dabei verwendeten Materialien dem historischen Charakter der Gebäude und der seiner Umgebung entsprechen. Architektonische Fassadengliederungen müssen in harmonisch aufeinander abgestimmten Farbtönen ausgeführt werden. Die Farbgebung ist mit der Gemeinde abzustimmen.

8.2.1 Bei Gebäuden, die nach dem Denkmalschutzgesetz eingetragene Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung sind, ist die Farbgebung mit dem Denkmalamt abzustimmen.

8.2.2 Ausgeschlossen sind intensive monochrome Farben, Kontraste durch grelle Farbtöne oder durch eine Vielfalt intensiv wirkender Farben.

Zugelassen sind ausgemischte gebrochene Farbtöne, die aus mindestens drei Farbtönen zusammengesetzt sind.

8.2.3 Innerhalb einer Fassade muss ein Farbton als Grundfarbe deutlich dominieren, Fassadenteile, die der Gliederung oder Plastizität dienen, können farblich abgesetzt werden. Fassadenteile verschiedener Gebäude auf einem Grundstück sind farblich aufeinander abzustimmen.

8.2.4 Die Absätze 8.2.2 und 8.2.3 gelten auch für seitliche Brandwände oder andere Wände zu Nachbargebäuden, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Ein Material- oder Farbwechsel zwischen Straßenfassade und sichtbaren Seitenwänden ist nicht zulässig.

8.2.5 Außenschornsteine bzw. -abgasleitungen aus Metall, die vom öffentlichen Verkehrsraum her sichtbar sind, sind unzulässig. Außen angeordnete Abgasanlagen aus mineralischen Baustoffen sind verputzt auszuführen.

8.2.6 Fassadengemälde und Fassadenbemalungen sind unzulässig, wenn Sie vom Straßen- oder Platzraum eingesehen werden können. Im Einzelfall können



Ausnahmen zugelassen werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

9. Die Nebengebäude und die Anbauten

An- und Nebenbauten müssen auf den Gebäudetyp, den Baukörper, die Dachform und die Fassade des Hauptgebäudes abgestimmt werden. Sie dürfen nicht als einzelne isolierte Baukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Baugruppe zusammenzufassen.

10. Die Außenanlagen

Die heutigen Außenanlagen prägen in besonderem Maße das Ortsbild. Außenanlagen sind so zu gestalten, dass sie den dörflichen Charakter der Siedlungsflächen unterstreichen und ergänzen.

10.1 Erhaltung von charakteristischen Landschaftselementen

Die Bedeutung charakteristischer Landschaftselemente wie markante Böschungen, Felsen etc., Bachläufe und Altbäume für das Orts- und Landschaftsbild ist bei Durchführung baulicher Maßnahmen zu beachten. Entsprechende Elemente sind zu erhalten und zu pflegen.

Böschungen sind zu befestigen und zu begrünen. Landschaftstrepfen und -rampen sind mit wassergebundener Decke, Rasen und Natursteinelementen herzustellen.

10.2 Verwendung einheimischer Gehölzarten

Bei allen Gehölzpflanzungen auf Grundstücken sind gebietsheimische, standortgerechte Gehölzarten anzupflanzen und zu unterhalten.

10.3 Unbebaute Flächen

Die Flächenversiegelung ist auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. Die privaten Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht als Hof genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu



unterhalten, Pkw-Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag und Begrünungsanteil auszuführen (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen).

Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind unauffällig in Art und Formgebung auszuführen.

10.4 Mauern, Stützmauern, Einfriedungen, Außentreppen

Einfriedungen der Höfe zu Ortsstraßen und Plätzen hin sind als Mauern auszuführen. Diese Mauern müssen mindestens 2,0 m hoch sein. Außer Sandsteinmauerwerk sind alle sonstigen Einfriedungsmauern und Einfriedungssockel zu verputzen. Bei Hausgärten müssen die Einfriedungen mit 30 bis 50 cm hohen Sockelmauern, mit aufgesetztem Eisen- oder Holzzaun (mit senkrechter, stehender Stabgliederung) ausgeführt werden. Alternativen sind mit der Ortsgemeinde abzustimmen.

Mauern sind aus Naturstein oder aus normalen, verputzten Mauerwerkssteinen herzustellen. Gemauerte Einfriedungen sind zu verputzen.

Zur Abdeckung dürfen nur Dachziegel oder Natursteine verwendet werden. Bei Dachziegel ist die Ziffer 6.5 zu beachten. Natursteinmauern und Trockenmauern bleiben hiervon unberührt.

Bestehende Stützmauern sind herzurichten und ggf. zu begrünen. Holzeinfriedungen sind mit senkrecht stehenden Latten (oder Brettern) mit Zwischenräumen herzustellen. Traditionelle Staketenzäune sind zu erhalten.

Einfriedungen aus anderen Materialien sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich dem Orts- und Straßenbild einfügen.

Historische Außentreppen sind zu erhalten. Neue Treppenanlagen sind in massiver Bauweise, vorzugsweise in Sandstein oder natursteinähnlichen Materialien auszuführen. Freitragende Treppenstufen sind nur im Einzelfall nach Abstimmung oder soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind, zulässig.



10.5 Rankgerüste, Pergolen

Der obere Abschluss von Terrassen, Balkonen und Sitzflächen ist zu überformen. Das kann durch Pergolen erfolgen, die aus Holz/Metall hergestellt und bepflanzt werden. An Blindgiebeln sind Rankgerüste mit Pflanzen zur Verbesserung des Kleinklimas vorzusehen.

11. Die Werbeanlagen

Folgende Gestaltungsgrundlagen für Werbeanlagen sind zu beachten:

Werbeanlagen dürfen den Charakter des Straßen- und Ortsbildes in Form, Maßstab und Farbe nicht stören. Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich der Fassadengliederung und der Gebäudeform unterordnen. Sie müssen handwerklich ausgeführt sein.

Sie bedürfen grundsätzlich ab einer Größe von größer 0,3 m² der Genehmigung. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung auf der der Geschäftsstraße zugewandten Fassadenseite zulässig. In der Regel ist das der Erdgeschoßbereich bis zur Unterkante der Fensterbrüstungen des ersten Obergeschosses.

Werbesschriften sind waagrecht anzuordnen.

Großflächige Fassadenwerbung, wie z. B. Giebelbemalungen, ist nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur bis zu einer Höhe von 5 m über Gelände angebracht werden. Dabei dürfen Werbeanlagen, die waagrecht auf der Wand angebracht werden eine Höhe von 50 cm, bei einer Gesamtlänge von 1/6 der jeweiligen Gebäudefront, nicht überschreiten. Werbeanlagen, die senkrecht zur Außenwand baulicher Anlagen angebracht werden sollen (Ausleger), sind künstlerisch/handwerklich zu gestalten. Dabei dürfen sie eine Größe von 0,75 m² und eine Ausladung von 1,5 m nicht überschreiten. Schaukästen und Automaten dürfen nicht mehr als 0,2 m über die Außenwände der baulichen Anlagen hervortreten. Dabei darf die Größe von 0,8 m² nicht überschritten werden. Mehrere Schaukästen oder Automaten an einem Gebäude sind nicht zulässig.



Nicht zulässiges Negativbeispiel:

**Fassaden-Werbeanlage,
mit Leuchtreklame aus Einzelbuchstaben
zu groß, zu hoch (über die Traufe hinausragend)
und zu aufdringlich**



Werbeanlagen mit Blink- und Wechselleuchten und Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig. Das Bekleben und Beschriften von Schaufenstern mit Werbematerial ist nicht zulässig.

12. **Unterhaltungspflicht**

Bauliche Anlagen sind so zu unterhalten und zu pflegen, dass weder sie selbst noch das Straßen- und Ortsbild oder das Landschaftsbild verunstaltet werden.

13. **Besondere Anforderungen an Bauvorlagen**

Die Baurechtsbehörde kann bei Neubauten, Wiederaufbauten, Renovationen, Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten besondere Nachweise und Planunterlagen verlangen, die über die Anforderungen der Landesbauordnung hinausgehen. § 63(6) LBauO wird ausdrücklich angewandt.

Im Allgemeinen sind hier fachlich anerkannt:

- Ansichtszeichnungen mit Darstellung der Nachbargebäude und Bestandspläne
- Modelle M. 1 : 500 mit Umgebungsbereich bis zum M. 1 : 100
- Fotos
- Farbskizzen
- Darstellung von Details

Im Normalfall bedeutet dies, dass folgende Mindestunterlagen für Genehmigungen nach dieser Satzung erforderlich sind:

- a) Fassadenabwicklung Hauptfassade mit Nachbaranschlüssen. Traufe, First und Sockel des Vorhabens und der Nachbarn sind darzustellen (Maßstab 1 : 100).
- b) Materialangaben zu allen diese Satzung betreffenden Oberflächen und Bauteilen.
- c) Plan der Außenanlagen mit Eintragung der Maßnahmen und Pflanzungen.

14. **Ausnahmen und Befreiungen**

Von den Anforderungen und Festsetzungen dieser Satzung können, soweit sie als Regel oder Sollvorschriften aufgestellt oder soweit konkrete Ausnahmetatbestände



**Zulässiges Positivbeispiel:
Werbung mit Einzelbuchstaben
an der Stätte der Leistung
mit indirekter Beleuchtung**



vorgesehen sind, Ausnahmen und Befreiungen gewährt werden, wenn im Einzelfall die aufgeführten Gestaltungsgrundsätze eingehalten werden. Der historische Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung des Gebäude-, Straßen- oder Platzbildes und das Ortsbild darf dadurch nicht beeinträchtigt werden. Eine stichhaltige, schriftliche Begründung ist erforderlich. Die Genehmigung von Abweichungen richtet sich ansonsten nach den Bestimmungen des § 69 der Landesbauordnung.

15. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Geboten oder Verboten dieser Satzung zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können gemäß § 89 LBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. § 89 der Landesbauordnung und die Bestimmungen des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) finden entsprechend Anwendung.

Für die Durchsetzung eventueller Rückbau- oder Änderungsverpflichtungen gelten die Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, für die Anwendung der Zwangsmittel die Bestimmungen des Landesverwaltungsvollstreckungsgesetzes in seiner aktuell gültigen Fassung

16. Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

17. Ersatzbekanntmachung (Plan M 1 : 1000)

LBauO § 83 Abs. (2) Der Lageplan vom 04.01.2019, der Bestandteil dieser Satzung ist, liegt zur Einsichtnahme im Bauamt der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern aus und kann während der üblichen Dienststunden durch Jedermann eingesehen und über dessen Inhalt Auskunft verlangt werden).



18. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Satzung unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Satzungsbeschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit der Satzung im Übrigen unberührt.

Dierbach , den 21.Februar 2019

(Datum der Ausfertigung)

..... 


(Ortsbürgermeister Huckle)



Anlage 2 – Bebauungspläne im Geltungsbereich der Satzung (Original ist beigelegt)

Ortslageplan Dierbach als Anlage zur Gestaltungssatzung M. 1:1000 i.O.





Anlage 3 - Begründung der Satzung -

1. Notwendigkeit

Die Bewahrung und Erneuerung des historischen Ortskerns der Gemeinde Dierbach ist ein städtebauliches Anliegen von hohem Rang und steht im besonderen Interesse der Allgemeinheit. Zahlreiche Gebäude in Dierbach sind als ortsbildprägende und erhaltenswerte Bauwerke mit charakteristischen Baudetails zu bezeichnen. Dies zeigt u.a. die Auflistung der denkmalwürdigen Objekte im „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Südliche Weinstraße“ (Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Fassung 05. Juli 2016). Die Qualität der aufgelisteten Denkmale ist wesentlicher Bestandteil der Begründung der Notwendigkeit der Satzung. Diesen denkmalgeschützten Gebäuden und Anlagen kommt im Hinblick auf die Erhaltungsgrundsätze dieser Satzung und im Hinblick auf die Begründung der gestalterischen Festsetzungen hohe Bedeutung zu. Im engeren und weiteren Umgebungsbereich dieser Gebäude sind ggf. besondere denkmal-rechtliche Anforderungen zu berücksichtigen (Umgebungsschutz). Auch darüber hinaus gibt es viele erhaltenswerte und ortsbildprägende Gebäude. Das in Jahrhunderten gewachsene Siedlungsbild verlangt bei seiner zeitgemäßen Fortentwicklung Rücksicht auf den historischen Baubestand, auf heimische Gestaltungsmerkmale und die Verwendung bodenständiger Materialien, die das eigenständige Wesen und die dörfliche Atmosphäre der Ortsgemeinde geprägt haben und auch künftig prägen sollen. Dabei können zeitgemäße Erfordernisse zur Modernisierung und Verbesserung der Wohnqualität im notwendigen Umfang angemessen berücksichtigt werden, ohne die Bestandssicherung zu gefährden.

2. Gestaltungsgrundsätze

Jeder Baukörper hat sich so in das Straßen- und Ortsbild einzufügen, dass keine Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes entsteht und somit ein kontinuierlicher ortstypischer baulicher Zusammenhang erhalten bleibt. In diesem Zusammenhang sind folgende Punkte besonders zu beachten: Positionierung der Gebäude zur Straße, Größe



der Gebäude, Fassadengestaltung und Fassadengliederung, einheitliches und geschlossenes Straßenbild und Dachgestaltung.

In der Vergangenheit war die Durchsetzung der hier verankerten Ziele im Rahmen des allgemeinen Bauordnungsrechts und des Bauplanungsrechts wenig praktikabel und manchmal intransparent. Da die Voraussetzungen erfüllt sind, sieht sich die Ortsgemeinde daher veranlasst, aufgrund des § 88 Örtliche Bauvorschriften, Abs. 1 Ziffer 1-3 und 6 der LBauO für Rheinland Pfalz in Verbindung mit § 24 der GemO für Rheinland-Pfalz diese Satzung zu erlassen.

3. Anwendungsbereich

Die Satzung kommt bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Abbruch, Umbauten, Erweiterungen, Instandsetzungen, Modernisierungen, Nutzungsänderungen, Wiederaufbauten, Neubauten und bei Werbeanlagen und Warenautomaten sowie bei der Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen zur Anwendung.

Von dieser Satzung ausgenommen bleiben alle Bau- und Kulturdenkmäler, die im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Südlich Weinstraße erfasst sind oder noch erfasst werden. Veränderungen an diesen Gebäuden bedürfen grundsätzlich der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Gegenstand des Denkmalschutzes ist auch die Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist. Die Genehmigungserfordernis ist auch hier gegeben (§§ 4 und 13 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz). Bei rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplänen im Geltungsbereich der Satzung gehen dortige gestalterische Festsetzungen den Regeln der Satzung vor.

Um Fehlentwicklungen zu vermeiden ist ansonsten in allen Bereichen, die nach § 34 BauGB zu entscheiden sind immer diese Satzung maßgebend für die Genehmigung

4. Gebäude und Dachform

Zur Erhaltung und zur Weiterentwicklung des Ortsbildes wie auch zur Erhaltung und Belebung des Fremdenverkehrs sind hier Festsetzungen unabdingbar, um die vorhandenen Strukturen, die insoweit auch wesentliche, lokale Wirtschaftsfaktoren sind, zu sichern und



zu schützen. Entwicklung in diesem Zusammenhang bedeutet vorsichtige, langsame punktuelle Veränderung im gleichbleibenden Rahmen.

Die Proportionen der Baukörper haben sich auch in den eher ländlich geprägten Räumen in den letzten 100 Jahren stark verändert. Die fränkische Haus-Hof-Bauweise, die Dierbach sehr stark prägt, kennt vor allem giebelständige Wohngebäude, die meist direkt den Straßenraum bilden. Diese sind oft nur 5 bis 8 m breit. Damit keine zu großen Spannungen im Ortsbild entstehen, werden Vorgaben zu den maximalen Giebelbreiten gemacht. Auch können später vorgenommene Grenzkorrekturen zu veränderten Breiten der Baukörper berechtigen, wenn diese sich in ihrer Gliederung dem in der Umgebung vorhandenen Maßstab anpassen. Werden im Rahmen von Neubaumaßnahmen mehrere Parzellen zusammengelegt, sind die dorfbildprägenden Proportionen beizubehalten und die Baukörper entsprechend ablesbar zu gliedern. Um hier Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, werden daher die Giebelbreiten limitiert und definiert, so dass diese höchstens 10 m betragen.

Das überwiegende, ortsbildprägende Dach ist das steile, tonziegelgedeckte, symmetrische Satteldach über einem deutlich rechteckigen Baukörper. Hierzu wurde auch eine statistische Zählung vorort vorgenommen, die diese Aussage auch für den Laien erkennbar bestätigt. Zudem ist das Material Ton ein über Jahrhunderte regional gewonnenes Naturmaterial, das in seiner hiesigen, roten bis rotbraunen Farbigekeit den Boden und die Landschaft prägt. Zur Dachdeckung sind nur Materialien zulässig, die sich in ihrer Farbgebung in die direkte Nachbarschaft und den vorhandenen Bestand einfügen lassen.

Die traditionelle Bauweise hat Dachneigungen zwischen 45 Grad und 55 Grad.

Flach-, Shed-, Zelt- und Tonnendächer und daraus abgeleitete Dachformen sind daher unzulässig. Bestehende historische Dächer sind bei Umbauarbeiten bzw. Ausbauarbeiten in ihrer Grundstruktur und Gestaltung zu erhalten.



Ausnahmsweise zulässige Flachdächer und Flachdächer des Bestands sind extensiv zu begrünen: Diese Regel ist insbesondere bei gewerblicher Erweiterung und Hofüberbauung als Ausgleichsmaßnahme anzuwenden, um für angrenzende Wohnflächen in der gemischten Nutzungsstruktur einen ausreichenden Freiflächenbezug zu sichern (Entwicklungsziel).

Eine Eindeckung aus Asbest- oder Faserzementplatten sowie Bitumenschindeln oder wellplatten kann daher auf den Dächern nicht gestattet werden. Glasierte Dachziegel, Großformatige Platten, Bleche, Metalle, Dachpappen, Plastik, Folien oder sonstige glänzende Abdeckungen sind für Haupt- und Nebengebäude daher nicht zulässig.

5. Fassaden, Fenster, Türen und Tore, Schaufenster,

Die Straßenbebauung ist barock- und gründerzeitlich geprägt. Fachwerkbauweise und massive Bauweise sind gemischt und singulär vorhanden. Neu aufgesetztes, oder neu-vorgeblendetes Fachwerk ist unzulässig, da es weder historisch belegt ist noch konstruktiv benötigt wird.

Im Bestand sind die Fassaden insbesondere in der Hauptstraße und angrenzend überwiegend entsprechend den Festsetzungen in der Satzung gegliedert, die hieraus abgeleitet wurden.

Die Bauweise beruht zudem auf der Verwendung regionaler Materialien. Das erhaltenswerte Ortsbild von Dierbach ist in hohem Maße durch diese Bestandselemente definiert. Dabei ist die Kleinteiligkeit und Rechtwinkligkeit zu beachten.

Aus der Forderung nach Kleinteiligkeit abgeleitet, müssen bei Neubauten einheitliche Fassadenbreiten von mehr als 10 m ausgeschlossen werden, da sonst die Proportionen von alt und neu zu stark auseinanderfallen. Werden im Rahmen von Neubaumaßnahmen mehrere Parzellen zusammengelegt, sind die dorfbildprägenden Proportionen beizubehalten und der bzw. die Baukörper sind entsprechend ablesbar zu gliedern. Ergänzend sind immer dann Maßnahmen zur Untergliederung zu ergreifen z.B. durch Putzfaschen oder durch Rücksprünge, oder durch Vorbauten und durch Risalite etc., wenn



aufgrund der heutigen Nutzungsstruktur die Baukörpergröße wächst und eine weitere Untergliederung in Fassadenabschnitte kleiner als 10 m erforderlich macht.

Neufassaden sind grundsätzlich mit Sockel zu versehen. Auf diesem ruht das Gebäude und er stellt optisch ein stabilisierendes, typisches Bauelement dar.

Die Fensterproportionen eines jeden Hauses bzw. eines im Zusammenhang errichteten Gebäudes (z. B. Doppelhaus) müssen in der Regel aufeinander abgestimmt werden. Bei Umbauten ist dies ebenfalls zu berücksichtigen. Metallfenster und glänzende Kunststofffenster sind zu vermeiden. Bei Neubauten sind im historischen Umfeld zu große zusammenhängende Glasflächen zu vermeiden und durch eine Sprossengliederung oder Teilung zu teilen. Fenster- und Eingangsöffnungen müssen ein stehendes Format aufweisen (großflächige waagrechte Fenster sind zu vermeiden). Bei historischen Gebäuden sind Fenster nur mit der ursprünglichen Teilung zulässig z.B. als: zweiflügelige Fenster mit und ohne Oberlicht, Sprossen als tragende Sprossen mit einer Sprossenstärke von ca. 27 mm, Ausführung als Verbund- oder Kastenfenster, mit konstruktiven Wetterschenkeln aus Holz.

Haustüren und Tore, die für das durch diese Satzung geschützte Ortsbild eigentümlich oder die handwerklich wertvoll sind, müssen erhalten werden. Die ortstypischen Gewände bzw. Torsäulen sind ebenfalls zu erhalten. Handwerklich gefertigte schmiedeeiserne Tore können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem jeweiligen Gebäude und seiner Umgebung angepasst sind. Generell müssen Türen in einem harmonischen Verhältnis zur Größe und Gestaltung des Gebäudes stehen. Aluminiumtore oder Tore aus Kunststoff sind nicht zugelassen. Sektionaltore zu Ortsstraßen und Plätzen sind zu vermeiden.

Fassaden dürfen nicht mit Metallblech, poliertem oder geschliffenem Werkstein, ortsuntypischem Naturstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Glas- oder Kunststoffen aller Art sowie mit Faserzementplatten oder Teerpappe verkleidet werden. Die Verwendung ähnlich wirkender Materialien und Anstriche ist nicht zulässig.



Putze mit Glimmerzusatz oder gemusterte Putzarten (z.B. Kratz- und Reibputz, Kellenstrich oder Kellenwurf) sind unzulässig. An Nebengebäuden darf eine Dünnputzschicht als „Bestich“ aufgebracht werden. Nicht zugelassen sind großflächige und großformatige Plattenelemente an Fassaden und Dächern. Ebenso nicht zugelassen sind Fassadenverkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Metall, Kleinmosaik, Fliesen, keramischen Platten und Glasbausteine sowie farbige Gläser.

Die Farbgebung ist aus der Umgebung heraus zu entscheiden. Grelle und reine Farbtöne, die ein Haus aus dem Häuserverband lösen, sind unzulässig. Architektonische Fassadengliederungen müssen in aufeinander abgestimmten Farbtönen in Erscheinung treten. Sie dürfen die vorhandenen Fassadengliederungen nicht überdecken oder verändern.

Die Gestaltung und Begrünung der Freiflächen muss in besonderem Maße auf die umgebenden wertvollen Landschaftselemente Rücksicht nehmen.

Die Einschränkungen für den einzelnen Anlieger sind angesichts der Bedeutung dieser Gestaltungselemente hinnehmbar.

6. Werbeanlagen

Bei Werbeanlagen und Warenautomaten ist naturgemäß die Absicht des Betreibers, diese für den Betrachter besonders deutlich hervorzuheben. Der historisch gewachsene Ortskern von Dierbach mit seiner baukulturellen Bedeutung und städtebaulichen Gestalt ist in Bezug auf solche Anlagen als besonders sensibel und schutzwürdig anzusehen. Es sind daher entsprechende Festsetzungen erforderlich, die gewährleisten, dass sich diese Anlagen in das vorhandene Ensemble der Gebäude einfügen und die Fassaden nicht in den Hintergrund treten. Um Fehlentwicklungen in diesem Bereich schon frühzeitig erkennen und falls erforderlich verhindern zu können, wurde die Genehmigungspflicht der ansonsten genehmigungsfreier Werbeanlagen und Warenautomaten mit in die Satzung aufgenommen.



Die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen darf weder die Einheitlichkeit der Fassade beeinträchtigen noch wesentliche Architekturteile überschneiden.

Unzulässig sind Werbeanlagen auf, an oder in Einfriedungen, Vorgärten, Bäumen, Leitungsmasten, Schornsteinen, Türen, Toren, Fenstern, Fensterläden; ausgenommen sind Beschriftungen und Zeichen an Geschäftseingängen, die lediglich auf den Betrieb und den Betriebsinhaber hinweisen. Werbeanlagen auf Brandmauern, Giebeln, Dächern werden generell nicht gestattet.

Unberührt bleiben die Vorschriften, die nach den Sondernutzungen an öffentlichen Straßen einer Erlaubnis bedürfen, sowie Vorschriften, die die Anbringung von Werbeanlagen aus Gründen der Sicherheit auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen regeln. Für Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung gelten die gleichen Regeln. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude müssen zu einer gemeinsamen Anlage zusammengefasst und in Größe, Farbe, Form und Gestaltung aufeinander abgestimmt werden.

**Anhang 4 Verfahrensübersicht**

Planungsangebot	13.01.2017
Beauftragung	17.03.2017
Erste Fassung	20.06.2017
Zweite Fassung	29.09.2017
Behandlung im Gemeinderat	12.10.2017
Lageplan	01.12.2017
Stellungnahme Kreisverwaltung	08.12.2017 (25.01.2018)
Verwaltungsbesprechung	05.02.2018
Lageplan/BBPs	13.01.2018
Lageplan/ BBPs	22.02.2018
Dritte Fassung incl. Lageplan	21.03.2018
2.Stellungnahme Kreisverwaltung	02.05.2018 (16.05.2018)
Vierte Fassung incl. Lageplan	18.06.2018
Fünfte Fassung, Lageplan/BBPs	04.01.2019
Sechste Fassung, Lageplan	10.01.2019
GR-Diskussion Offenlage	24.01.2019
Offenlegungen i. der Gemeinde	07.02.2019 und 14.02.2019
Satzungsbeschluss	21.02.2019