

# **Satzung der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenarten von Gebieten, sowie über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes:**

## **Rechtsgrundlagen:**

1. Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S 1748), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808, 2831)
2. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998, geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
3. Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.1994 in der derzeit gültigen Fassung, zuletzt geändert durch Art. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
4. Denkmalschutz- und Pflegegesetz (DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301, 303).

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim hat aufgrund der §§ 172 – 174 BauGB; § 88 Abs. 1, 4 und 5 der LBauO i.V. mit § 24 der GemO folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung bezieht sich auf den Teil der bebauten Ortslage der Gemeinde Ober-Hilbersheim, der in dem als Anlage I beigefügten Katasterauszug als Geltungsbereich gekennzeichnet ist.

## **§ 2 Genehmigungsbedürftige Vorhaben**

- (1) Rechtsgrundlage der Satzung ist § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt) und § 88 Abs. 1, 4 und 5 der LBauO i.V. mit § 24 GemO.
- (2) Für die nachstehend aufgeführten Vorhaben ist eine Genehmigung gemäß § 173 BauGB erforderlich. Die Genehmigung kann 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.

### **1. Errichtung baulicher Anlagen**

Die Errichtung baulicher Anlagen bedarf der Genehmigung.

### **2. Abbruch, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen**

Der Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen bedürfen der Genehmigung.

Auch die nach LBauO genehmigungsfreien Werbeanlagen und Warenautomaten bedürfen gemäß § 88 Abs. 4 Nr. 1 einer bauaufsichtlichen Genehmigung.

## **§ 3 Äußere Gestaltung**

- (1) Die äußere Gestaltung von Gebäuden bzw. Anlagen muss allgemein in Form, Dimension, Farbe und Baustoff aufeinander abgestimmt sein. Dabei ist der vorhandene Bestand besonders zu berücksichtigen.
- (2) In Straßenzügen, in denen eine Gebäudestellung (Giebel- oder Traufstellung) dominiert, ist die jeweilige Firstrichtung einzuhalten.
- (3) Die Trauf- und Firsthöhen sind an den jeweiligen Bestand anzupassen. Über- oder Unterschreitungen der in dem betreffenden Ensemble (zusammengehörende Hausgruppen, Gebäudeflucht oder Straßenzug) vorkommenden Höhen sind ausgeschlossen.
- (4) Die durch bestehende Bebauung vorgegebene Gebäudeflucht ist einzuhalten. Vor- und Rücksprünge können in geringem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden, sofern das Gesamtgefüge nicht gestört wird.
- (5) Die Ausbildung von Erkern und sonstigen Auskragungen ist nur zulässig, wenn das Maß der Auskrugung ab der Hauptfassade 1,0 m nicht übersteigt.

#### **§ 4 Dachausbildung**

- (1) Zulässig sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Schleppdächer können ausnahmsweise zugelassen werden. Für Nebengebäude sind auch Pultdächer zulässig.
- (2) Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 25 Grad. Für Nebengebäude beträgt die zulässige Dachneigung mindestens 25 Grad.
- (3) Zur Eindeckung sind nur kleinformatige Dachziegel zulässig.
- (4) Zur Eindeckung sind folgende ortstypische Farben empfohlen: bevorzugt rot, lehmfarbig.
- (5) Der Dachüberstand darf höchstens 60 cm an den Traufseiten und höchstens 50 cm an den Giebelseiten betragen (horizontales Maß zwischen Außenwand und Außenkante von Ortgang- bzw. Traufziegel).
- (6) Anlagen, die der Gewinnung von elektrischer Energie oder Wärmeenergie dienen und keine beweglichen Teile besitzen, sind parallel zur Neigung des Hauptdaches zulässig.
- (7) Straßenseitige Loggien sind unzulässig.  
In den Dachflächen sind zulässig:
  - nur (stehende) Dachflächenfenster mit einem Seitenverhältnis Breite zur Höhe von <math><2:3</math>  
Die Addition der Fensterbreiten darf max. 1/3 der Firstlänge betragen. Werden mehrere Dachflächenfenster auf einer Dachseite angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

#### **§ 5 Dachgauben, Zwerchhäuser**

- (1) Zwerchhäuser und Gauben sind zulässig.
- (2) Dachgauben dürfen nicht größer sein, als durch die Höhe und Breite der notwendigen Fensterfläche benötigt wird.
- (3) Für die Eindeckung der Gauben ist das in Form und Farbe gleiche Material wie für die sonstigen Dachflächen zu verwenden.
- (4) Gauben sind nur einreihig mit einheitlicher Höhe des Ansatz- bzw. Fußpunktes in der Dachfläche zulässig.
- (5) Für die Eindeckung der Zwerchhäuser ist das in Form und Farbe gleiche Material wie für die sonstigen Dachflächen zu verwenden.
- (6) Der seitliche Abstand der Zwerchhäuser zum Ortgang sowie zu Dachgauben muss mindestens 2,0 m betragen.
- (7) Der Anschlusspunkt des Zwerchhausfirstes an die Dachfläche muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.

#### **§ 6 Außenwände, Mauern zum Straßenraum**

- (1) Fassaden und Mauern zum Straßenraum sowie vom Straßenraum sichtbare Wandflächen sind nur als verputztes Mauerwerk, Holzfachwerk mit verputzten Ausfachungen oder als Natursteinsichtmauerwerk in den nachstehend aufgeführten Ausführungen zulässig.
- (2) Putzflächen sind grundsätzlich nur aus Kalkzementputz oder Kalkputz als Reibputz mit einer maximalen Korngröße von 3 mm herzustellen.
- (3) Holzfachwerkausfachungen sind möglichst oberflächengleich mit der Fachwerkoberfläche auszuführen. Vor- oder Rücksprünge bis zu 20 mm sind zulässig. Fachwerkimitationen (z.B. vorgesetzte Bretter oder Anstriche, die Fachwerk vortäuschen) sind unzulässig.
- (4) Natursteinsichtmauerwerk ist aus Kalkstein oder Sandstein mit bruchrauer, gesägter oder handwerklich bearbeiteter Oberfläche zulässig.
- (5) Flächige Bauwerksteile sowie Fassadenelemente aus geschliffenem oder poliertem Natur- bzw. Kunststein, Keramik, Faserzement, Holz, Blech oder Kunststoff sind nicht zulässig.  
Für Fassaden und Mauern sind nur nachfolgende, stark abgetönte Farben zulässig: beige, erdfarben, braun.

#### **§ 7 Fenster, Außentüren**

- (1) Fensteröffnungen müssen aufrechtes Format besitzen.
- (2) Die Verwendung von Glasbausteinen, farbigen und gewölbten Scheiben ist unzulässig.

## **§ 8 Tore**

- (1) Konstruktion und Gestaltungsmerkmale aller Konstruktionen sind an die ortstypischen und historischen Vorbilder anzupassen.
- (2) Die farbliche Gestaltung muss mit der Farbgebung des Gebäudes bzw. des Ensembles harmonisieren.

## **§ 9 Werbeanlagen und Automaten**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 30 cm nicht überschreiten.
- (3) Leuchttransparente sowie Flimmer und Wanderlichtwerbung ist unzulässig.
- (4) Werbeeinrichtungen dürfen nur im Erdgeschoss und bis zur Höhe der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Korbmarkisen sind unzulässig.
- (5) Warenautomaten sind in Größe, Form und Farbe auf die Örtlichkeit abzustimmen. Automaten, die sich nicht in ihre Umgebung eingliedern, sind unzulässig.

## **§ 10 Antennenanlagen**

- (1) Für jedes Gebäude ist nur eine vom Straßenraum aus sichtbare Antennenanlage erwünscht.
- (2) Vom Straßenraum aus sichtbare Parabol-Antennen sind nur bei Antennenanlagen bis zu einem Durchmesser von 60 cm zulässig.

## **§ 11 Einfriedung**

- (1) Einfriedungen dürfen lediglich als Mauern (siehe § 6), Holzzäune oder lebende Hecken – nur mit einheimischen Pflanzen – hergestellt werden.
- (2) Bei Einfriedungen mit gemauertem Sockel darf die Sockelhöhe 0,5 m nicht übersteigen. Die max. Höhe der Zaunkonstruktion auf gemauertem Sockel beträgt 1,5 m.
- (3) Holzzäune sind als Konstruktionen mit senkrechter Lattung mit einer Höhe von 1 – 1,5 m auszubilden.
- (4) Einfriedungen mit integriertem Hoftor und gemauerter Einfriedung sind bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.
- (5) Überdachte Hoftore zwischen Gebäude bzw. gemauerter Einfriedung sind bis zu einer lichten Höhe von 4,5 m zulässig.

## **§ 12 Verfahren**

Die baurechtliche Genehmigung bzw. die baurechtliche Zustimmung wird durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenarten von Gebieten, sowie über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes vom 14.03.1995 außer Kraft.

ausgefertigt:

Ober-Hilbersheim, den 27. Februar 2020

Dr. Schmuck, Ortsbürgermeister

**Hinweise:**

Diese Hinweise sind nicht mehr Gegenstand der Satzung, sondern dienen der Information. Die Vorschriften dieser Satzung dienen der Erhaltung und Gestaltung des gewachsenen charakteristischen Ortsbildes im historischen Kern der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim. Mithilfe der Satzung soll außerdem sichergestellt werden, dass sowohl Veränderungen als auch Neubauten in ihren wesentlichen Gestaltungsmerkmalen dem hier charakteristischen Gebäudetyp entsprechen und dadurch die Ortsbildprägende Bausubstanz bewahrt wird. Durch Eingliederung aller Gebäude in die jeweilige Umgebung soll der historische Charakter des Ortsbildes nicht nur erhalten, sondern zusätzlich hervorgehoben werden. Diese Satzung soll auch die wenig auffällige Bausubstanz und die Straßen- bzw. Platzräume schützen, die den Gesamtwert der Ortslage und den überwiegenden Anteil der baulichen Struktur ausmachen.

Zur Erreichung dieser Ziele hat die Gemeinde ein Dorferneuerungskonzept erstellt, welches konkrete Hinweise über das Bedeutungspotenzial, Ensemblebereiche als auch Vorschläge zur Entwicklung enthält.

Den Bürgern soll bewusst gemacht werden, dass die Summe kleinster und scheinbar unbedeutender Änderungen zu einer permanenten Entwertung des Lebensraumes " Dorf" führen kann, wenn es an einer Richtschnur fehlt.

Es geht dem Gemeinderat nicht darum, die Bürger in ihren Entscheidungen zu bevormunden, sondern durch das Angebot einer qualifizierten Beratung, verbunden mit einheitlichen Beurteilungsmaßstäben, gemeinsam dazu beizutragen, das Ortsbild von Ober-Hilbersheim in seiner typischen Ausprägung , Vielfalt und Unverwechselbarkeit zu erhalten.

Die vorstehende Erhaltungs- und Gestaltungssatzung dient u. a. dem Gemeinderat in seiner Beurteilung von Bauanträgen als rechtliche Grundlage und soll die fachliche Beratung der Bürger unterstützen.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass unabhängig von den Genehmigungen bzw. Befreiungen gemäß dieser Satzung die Genehmigungs- bzw. Erlaubnispflicht aufgrund anderer Gesetze oder Bestimmungen erhalten bleibt.

Der nachfolgend abgedruckte Plan dient der Verdeutlichung des Geltungsbereiches, entfaltet aber keine Rechtswirkung.

