

# **Satzung der Ortsgemeinde Ockenheim**

## **zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenarten von Gebieten**

### **sowie über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes vom 03.07.2002**

#### **Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umstellung von Vorschriften aus den Bereichen des Verkehrs-, Bau- und Wohnungswesens sowie der Familie, Senioren und Jugend auf den Euro (Zehntes Euro-Einführungsgesetz – 10. EuroEG) vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 27 des Euro-Anpassungsgesetzes Rheinland-Pfalz vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) in der derzeit gültigen Fassung
- Denkmalschutz- und Pflegegesetz (DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.10.1990 (GVBl. S. 277).

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ockenheim hat aufgrund der §§ 172 bis 174 BauGB, § 88 Abs. 1, 4 und 5 der LBauO in Verbindung mit § 24 der GemO am 27.02.02 folgende Satzung beschlossen:

#### **Präambel**

Die Vorschriften dieser Satzung dienen der Erhaltung und Gestaltung der beiden Geltungsbereiche im Kern der Ortsgemeinde Ockenheim.

Mit Hilfe dieser Satzung soll sichergestellt werden, dass sowohl Veränderungen als auch Neubauten in wesentlichen Gestaltungsmerkmalen dem hier charakteristischen Gebäudetyp entsprechen und dadurch die ortsbildprägende Bausubstanz bewahrt wird. Durch Eingliederung aller Gebäude in die jeweilige Umgebung soll der vorhandene Charakter des Ortsbildes nicht nur erhalten, sondern verstärkt werden.

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

Es geht dem Gemeinderat nicht um eine Bevormundung der Bürger. Vielmehr wird mit dieser Satzung, die einheitliche Beurteilungsmaßstäbe enthält, eine qualifizierte Beratung angeboten.

Die Bürger Ockenheims sollen gemeinsam mit dem Gemeinderat dazu beitragen, das Ortsbild in den beiden Teilbereichen zu erhalten.

Die vorliegende Satzung 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.

**Satzung der Ortsgemeinde Ockenheim zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenarten von Gebieten sowie über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes  
vom 03.07.2002**

---

**§ 1  
Geltungsbereich**

Die Satzung bezieht sich auf den Teil der bebauten Ortslage der Gemeinde Ockenheim, der in dem als Anlage 1 beigefügten Katastrauszug als Geltungsbereich I und II gekennzeichnet ist.

Hierzu gehören folgende Grundstücke der Flur 1:

Geltungsbereich I	3/3 tlw., 10/1, 10/2, 11, 14/2 tlw., 15/1, 15/2, 63/1 tlw., 71/2 tlw., 253 tlw., 258/2 tlw., 260 tlw., 261 tlw.
Geltungsbereich II	71/1 tlw., 71/2 tlw., 86/2 tlw., 115 tlw., 1126 tlw., 197 tlw., 201/1 tlw., 201/2, 203, 204/1 tlw., 205/3 tlw., 234/1 tlw.

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für beide Geltungsbereiche gleichermaßen.

**§ 2  
Genehmigungsbedürftige Vorhaben**

Rechtsgrundlage der Satzung ist § 172 Abs.1 Nr.1 BauGB (Erhaltung der baulichen Eigenart eines Gebietes aufgrund seiner baulichen Gestalt) und § 88 Abs.1, 4 und 5 der LBauO in Verbindung mit § 24 GemO.

Für die nachstehend aufgeführten Vorhaben ist eine Genehmigung gemäß § 173 BauGB erforderlich:

1. Errichtung baulicher Anlagen
2. Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen
3. Rückbau baulicher Anlagen.

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.

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

**§ 3  
Äußere Gestaltung**

Die äußere Gestaltung von Gebäuden bzw. baulichen Anlagen muss in Form, Dimension, Farbe und Baustoff aufeinander abgestimmt sein. Dabei ist der vorhandene Bestand besonders zu berücksichtigen.

In beiden Geltungsbereichen dominiert jeweils eine Gebäudestellung. Daher ist die jeweilige Firstrichtung einzuhalten. Ausnahmen sind nur beim Ersatz von abgängigen Gebäuden zulässig, sofern im Bestand bereits von der vorherrschenden Bauweise abgewichen wurde.

Die Trauf- und Firsthöhen sind an den jeweiligen Bestand anzupassen. Über- und Unterschreitungen der in dem betreffenden Ensemble (zusammengehörende Hausgruppen, Gebäudeflucht oder Straßenzug) vorkommenden Höhen sind ausgeschlossen.

Die durch bestehende Bebauung vorgegebene Gebäudeflucht ist einzuhalten. Vor- und Rücksprünge können in geringem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden, sofern das Gesamtgefüge nicht gestört wird.

**Satzung der Ortsgemeinde Ockenheim zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenarten von Gebieten sowie über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes  
vom 03.07.2002**

---

**§ 4  
Dachausbildung**

Zulässig sind nur Satteldächer.

Zur Eindeckung sind nur kleinformatische Dachziegel aus Ton oder Beton in den Farben „Rot“ und „Hellbraun“ zulässig.

Der Dachüberstand an den Traufseiten darf höchstens 30 cm betragen (horizontales Maß zwischen Außenwand und Außenkante von Ortgang- bzw. Traufziegel).

Anlagen, die der Gewinnung von elektrischer Energie oder Wärmeenergie dienen und keine beweglichen Teile besitzen, sind parallel zur Neigung des Hauptdaches zulässig. Deren Größe darf maximal 1/4 der jeweiligen Dachfläche betragen.

Loggien sind unzulässig.

**§ 5  
Außenwände, Mauern zum Straßenraum**

Fassaden und Mauern zum Straßenraum sowie vom Straßenraum sichtbare Wandflächen sind nur als verputztes Mauerwerk oder als unverputztes Backsteinmauerwerk in den nachstehend aufgeführten Ausführungen zulässig. Natursteinmauerwerk kann zugelassen werden.

Putzflächen sind grundsätzlich als Reibputz mit einer maximalen Korngröße von 5 mm herzustellen. Es sind nur hell getönte Farben der Erdfarbenskala zulässig. Dies gilt auch für Backsteinmauerwerk.

Flächige Bauwerksteile sowie Fassadenelemente aus geschliffenen oder poliertem Natur- bzw. Kunststein, Fliesen, Keramik, Faserzement, Holz, Blech, Metall oder Kunststoff sind nicht zulässig.

Fassadenmalereien sind unzulässig.

**§ 6  
Fenster, Außentüren**

Fensteröffnungen (auch Schaufenster von Ladengeschäften) sind nur als stehende Rechtecke (Höhe größer als Breite) auszubilden. Andere Fensterformate sind nur in den vom Straßenraum nicht einsehbaren Fassaden bzw. Fassadenteilen zulässig. Aneinandergereihte Fenster sind durch mindestens 50 cm breite Mauerpfeiler zu trennen.

Die Verwendung von Glasbausteinen, farbigen und gewölbten Scheiben sind nur in Fassaden zulässig, die vom Straßenraum nicht einsehbar sind.

**§ 7  
Tore**

Hof-, Einfahrts- und Garagentore müssen quadratisches oder aufrechtes (höher als breit) Format besitzen. Ungeteilte Tore für Doppelgaragen (Parallelaufstellung) sind unzulässig.

Als Material der Ansichtsflächen ist nur Holz zulässig.

Die farbliche Gestaltung ist auf die Farbgebung des Gebäudes bzw. Ensembles abzustimmen.

**Satzung der Ortsgemeinde Ockenheim zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenarten von Gebieten sowie über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes  
vom 03.07.2002**

---

**§ 8**

**Werbeanlagen und Automaten**

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden.

Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 30 cm nicht überschreiten.

Flimmer- und Wanderlichtwerbung ist unzulässig. Leuchttransparente sind nur bis zu einer Größe von 0,70 x 0,70 m zulässig; hiervon ausgenommen sind beleuchtete, max. 0,40 m hohe Einzelbuchstaben.

Auslegerkonstruktionen sind höchstens bis zu einer Größe der Werbefläche von 1 x 1 m zulässig.

Korbmarkisen sind unzulässig.

Warenautomaten sind unzulässig.

**§ 9**

**Antennenanlagen**

Für jedes Gebäude ist nur eine vom Straßenraum aus sichtbare Antennenanlage zulässig.

Vom Straßenraum aus sichtbare Parabol- und Mobilfunkantennen sind unzulässig.

**§ 10**

**Verfahren**

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

Von den Bestimmungen dieser Satzung können von der Baugenehmigungsbehörde nach Anhörung der Gemeinde Ockenheim unter den Voraussetzungen des § 88 i.V.m. § 69 LBauO Abweichungen zugelassen werden.

**§ 11**

**Inkrafttreten**

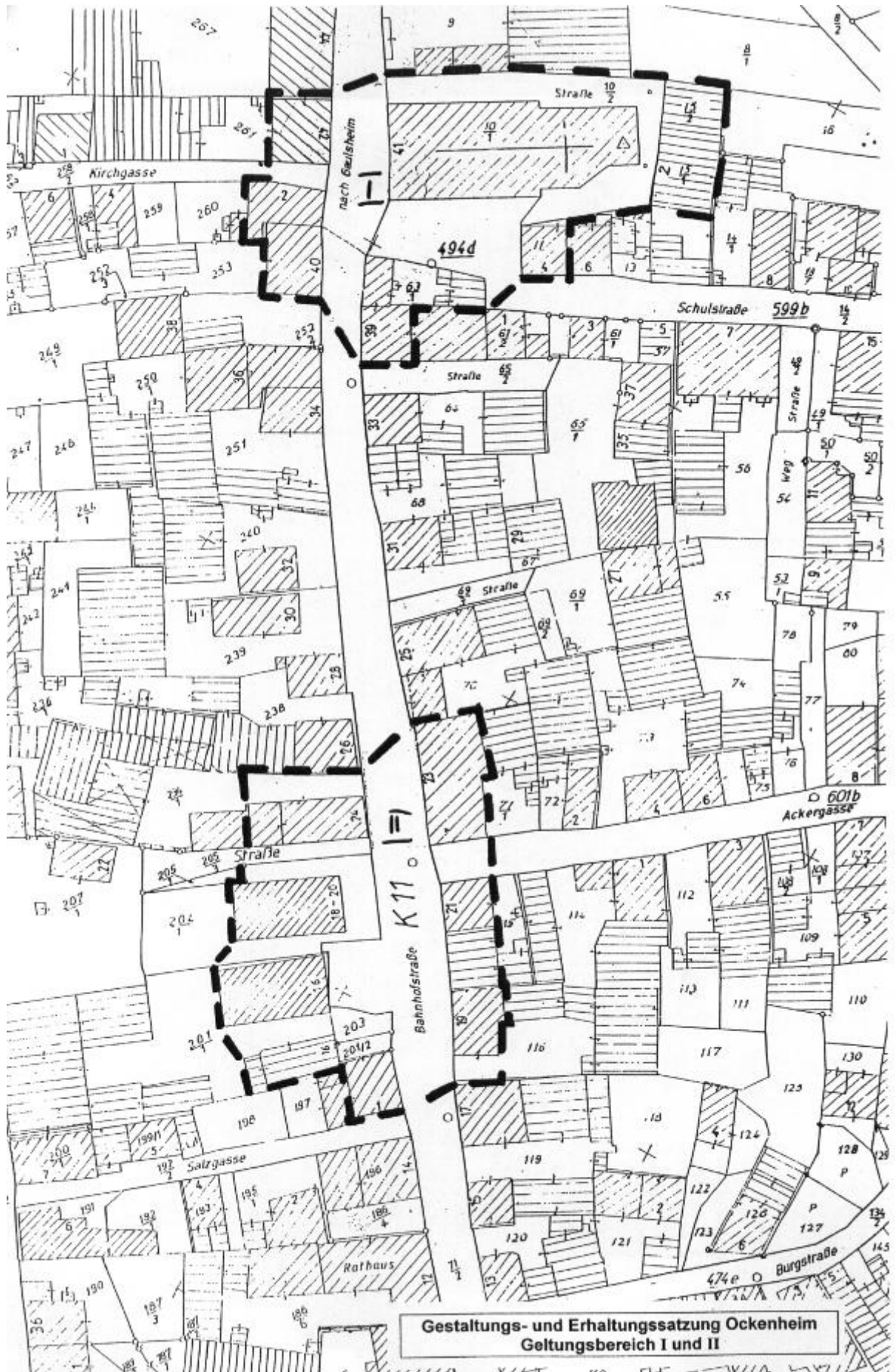
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ockenheim, den 03. Juli 2002  
gez. Dorée, Ortsbürgermeister

**Hinweis:**

Der nachfolgend abgedruckte Plan zeigt den Geltungsbereich der Satzung.

**Satzung der Ortsgemeinde Ockenheim zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenarten von Gebieten sowie über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes vom 03.07.2002**



**Gestaltungs- und Erhaltungssatzung Ockenheim  
Geltungsbereich I und II**

**Satzung der Ortsgemeinde Ockenheim zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenarten von Gebieten sowie über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes  
vom 03.07.2002**

---

Hinweis:

Dieser Satzungstext wurde zur Veröffentlichung auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim sorgfältig vorbereitet. Im Zweifel gilt ausschließlich der Originalsatzungstext. Dieser kann eingesehen werden bei der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, Hospitalstraße 22, 55435 Gau-Algesheim, Tel. 06725 910-0.