

Satzung

über die Erhaltung und Gestaltung von baulichen Anlagen im Ortskern der Ortsgemeinde Plaidd vom 19.09.2001

Aufgrund des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 und des § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 12.11.1998 in Verbindung mit § 34 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der jeweils geltenden Fassung hat der Ortsgemeinderat nach Anhörung des Landesamtes für Denkmalpflege, der Bezirksregierung Koblenz und der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz in seiner Sitzung vom 19.09.2001 folgende Satzung beschlossen:

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für den Bereich, der in der beiliegenden Karte von der strichlierten schwarzen Begrenzungslinie umschlossen ist; die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Ausgenommen sind die Bereiche, die übergreifend durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan abgedeckt sind.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

(1) Im räumlichen Geltungsbereich (§ 1) befindet sich eine große Anzahl erhaltenswerter baulicher Anlagen, die

1. allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägen,
2. von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind;
3. aufgrund ihrer historischen und städtebaulichen Bedeutung schützenswert sind und somit an die Erhaltung der äußeren Gestaltung besondere Ansprüche stellen.

(2) Neu- und Anbauten oder die Schließung von Baulücken sollen sich gestalterisch unter Beachtung der Merkmale nach Absatz 1 einfügen.

(3) Für alle Maßnahmen an baulichen Anlagen nach den Absätzen 1 und 2 gelten die Bestimmungen dieser Satzung. Dies gilt auch für deren Abbruch, sowie die Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten.

(4) Bauliche Anlagen sind Anlagen im Sinne der Landesbauordnung in der jeweils geltenden Fassung.

§ 3

Genehmigungspflicht

(1) In dem in § 1 bezeichneten Gebiet bedürfen der Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung nach den Vorschriften der Landesbauordnung (Baugenehmigung).

(2) Einer Baugenehmigung bedürfen auch das Anbringen oder Änderung von solchen Werbeanlagen und Warenautomaten, die ansonsten nach der Landesbauordnung genehmigungsfrei wären.

(3) Die Genehmigung 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 und die beabsichtigte Maßnahme hierzu im Gegensatz steht. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte Maßnahme beeinträchtigt wird (§ 172 (3) BauGB).

§ 4 Genehmigungsverfahren

(1) Über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach § 3 entscheidet die Baugenehmigungsbehörde (Kreisverwaltung Mayen-Koblenz) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde (§ 36 BauGB).

(2) Der Antrag auf Genehmigung ist bei der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Ortsgemeinde einzureichen. Die dem Antrag beizufügenden Unterlagen richten sich nach den im Baugenehmigungsverfahren anzuwendenden Vorschriften.

II. Gestalterische Grundsätze

§ 5 Gestaltungsziele

(1) Bauliche Anlagen sollen sich nach ihren Gestaltungsbezügen in das gewachsene, charakteristische Ortsbild einfügen und zu einem harmonisch geschlossenen Straßenbild zusammenführen.

(2) Gestaltungsbezüge sind:

1. die Baumasse und die Stellung der Baukörper – auch im Verhältnis benachbarter Baukörper – zueinander, die Firstrichtung, Dachneigung und Traufhöhe der Dächer,
2. die Fassaden nach ihrer Gliederung – insbesondere nach dem Verhältnis der geschlossenen Wandfläche zu den Wandöffnungen – und nach der Gestaltung durch Werkstoff und Farbe; nach Gestaltung, Format und Abmessungen der Wandöffnungen; nach Gestaltung der Fenster, Läden, Schaufenster und Türen, nach vor- und rückspringenden Fassadenbestandteilen;
3. die Dachlandschaft nach Gestaltung und Gliederung der Dachformen, der Dachflächen und Dachaufbauten, sowie nach Werkstoff und Farbe der Dacheindeckung;
4. die Gestaltung von Einfriedungen, Toren, Mauern, Treppen, Geländern und Freiflächen.

III. Gestalterische Anforderungen

§ 6 Baukörper

Bauliche Anlagen sollen:

1. sich nach Breite und Tiefe sowie ihrer Baumasse in die Umgebung einfügen.

2. durch Gliederung der Fassaden, der Dachflächen und der Dachaufbauten Maßstäblichkeit des Baubestandes aufweisen;

3. bei Höhenunterschieden aufeinander abgestimmt und entsprechend dem natürlichen Gefälle gestaffelt werden.

§ 7 Fassaden

(1) Bezüglich der Gliederung soll das Verhältnis der geschlossenen Wandfläche zu den Wandöffnungen (Fenster und Türen) so gestaltet werden, dass die geschlossene Wandfläche ihren wandbildenden flächenhaften Charakter nicht verliert. Wandöffnungen in den einzelnen Geschossen sind aufeinander abzustimmen.

(2) Vorhandene, für das Ortsbild charakteristische Werksteinfassaden aus Basaltlava, Tuff oder Sandstein sowie Fassaden aus Backstein oder Sichtfachwerk sind zu erhalten.

(3) Neue Fassaden sollen auf die vorhandenen benachbarten Fassaden in Werkstoff und Struktur abgestimmt werden. Bei Putzfassaden ist ein handwerklich aufzutragender schlichter Putz zu bevorzugen.

(4) Die Farbgebung der Fassade sollte entsprechend dem historischen Befund in Abstimmung auf die anderen Werkstoffe des Gebäudes sowie der in der Umgebung vorhandenen Gebäude erfolgen. Bei der Gestaltung der Fassaden sollen folgende Werkstoffe und Materialien nicht verwendet werden:

- Metall-, Glas- und Kunststoffverkleidungen
- Verblendungen aus keramischen Platten, Fliesen, Mosaik, oder ähnlichen Materialien
- Verkleidung mit Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen
- grelle oder glänzende Farben
- Kunstschiefer, der in Form und Farbe nicht dem Naturschiefer entspricht.

(5) Gebäudesockel sollen in heimischem Naturstein oder Natursteinverkleidung (siehe Absatz 2) oder in Putz hergestellt werden; Material und Farbe auf die übrige Fassade abgestimmt. Gleiches gilt sinngemäß für Außentreppen und Eingangsbereiche.

(6) Außengeländer sollen handwerklich in Eisen oder Holz ausgeführt werden.

(7) Die Änderung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen durch Anstrich, Verputz oder Dacheindeckung, durch Austausch von Fenster, Fenstertüren oder Außentüren sowie durch Bekleidung und Verblendung von Wänden ist vorab mit dem Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung abzustimmen. In solchen Fällen ist die Einholung einer Baugenehmigung im Sinne des § 62 Abs. 2 Nr. 1 LBauO entbehrlich.

§ 8 Fenster, Türen, Schaufenster

(1) Fenster, Schaufenster und Außentüren sollen sich in Größe und Maßverhältnis sowie in Material und Farbe sowohl in die bauliche Anlage als auch in das Straßenbild einfügen. Sie sollen in einem stehenden Rechteckformat unter Ausbildung der Umwandung – wie etwa durch Natursteingewände oder Putzfaschen – ausgeführt werden. Bestehende Natursteingewände sind zu erhalten.

(2) Bevorzugter Werkstoff ist Holz. Die Untergliederung soll durch eine mittige, senkrechte Teilung erfolgen. Ursprünglich vorhandene Fenstersprossen sollen möglichst erhalten bleiben bzw. bei Erneuerung wieder hergestellt werden. Metall- und Kunststoffrahmen werden zugelassen, wenn sie im Format und Farbton einer Holz Ausführung angepasst sind.

(3) Bei Schaufenstern ist ihre harmonische Einbindung in die Fassade unter Berücksichtigung der Obergeschossgliederung zu beachten.

(4) Hauseingangstüren sind vorwiegend aus Holz mit geschlossenen Füllungen oder Aufdoppelungen herzustellen. Gleiches gilt sinngemäß für Hoftore; Füllungen senkrecht oder schräg gestaltet. Garagentore sollen ebenfalls senkrechte Struktur aufweisen, farblich auf Fassadengestaltung abgestimmt.

§ 9 Läden, Jalousien, Markisen

(1) Rollladen- und Jalousiekästen dürfen in der Fassade bzw. Fensterlaibung nicht sichtbar sein.

(2) Vorhandene Schlag- oder Klappläden sind möglichst zu erhalten bzw. durch neue zu ersetzen, insbesondere wenn dadurch eine gute Betonung der Fassadengliederung besteht. Farblich sind sie auf die Fenster und Gesamtfassadengestaltung abzustimmen.

(3) Markisen und Jalousien sollen sich in Gliederung, Form, Material und Farbe in die Fassade einfügen.

§ 10 Dachlandschaft

(1) Die „Dachlandschaft“ einer Gemeinde erhält besondere Bedeutung für das Ortsbild, sowohl in der Farbgebung und Gestaltung, als auch durch die Aufbauten.

(2) Die Dachform ist den in der Umgebung überwiegenden Dachformen anzupassen. Das gleiche gilt für die Dachneigung und Firstrichtung sowie für die Materialwahl und Farbgebung.

(3) Bei Nebengebäuden soll sinngemäß des Absatzes 2 eine Anpassung an das Hauptdach erfolgen. Bei Garagen kann ein Flachdach zugelassen werden, wenn es vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht störend in Erscheinung tritt.

(4) Dachaufbauten sind in Anlehnung an den ortstypischen Bestand herzustellen. Sie sind in einem maßstäblichen Verhältnis zur Hauptdachfläche zu entwickeln. Ihre Eindeckung muss dem Material des Hauptdaches in Form und Farbe angepasst werden.

(5) Liegende Dachfenster und Glasdachfenster sind nur in Dachflächenbereichen gestattet, die von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nicht einsehbar sind.

§ 11 Einfriedungen, Tore, Zugänge

(1) Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sollen entsprechend den historischen Vorbildern als verputzte Mauern oder in Natursteinmauerwerk hergestellt werden. Weiter sind Einfriedungen als Zäune aus Holz oder aus Schmiedeeisen sowie als lebende heimische Hecken möglich.

(2) Tore, die für das Ortsbild charakteristisch sind, sollen erhalten bleiben. Neue Tore sind entsprechend den ortstypischen Vorbildern aus Eisen- oder Holzkonstruktion in senkrechter Lattung handwerklich herzustellen und auf die Fassade und das Straßenbild abzustimmen.

(3) Eingangsbereiche und Einfahrten sollen möglichst in Natursteinpflaster und Natursteinplatten, wahlweise auch in farblich abgestimmten Pflaster aus Beton, befestigt werden, so weit jedenfalls diese Zugänge vom Straßenraum einsehbar sind. Hofflächen sollen aus ökologischen Gründen unbefestigt bleiben und als Grünflächen gestaltet

werden.

§ 12

Werbeanlagen und Warenautomaten und Antennen

(1) Werbeanlagen und Warenautomaten müssen sich nach Form, Material und Farbe gestalterisch den Bauwerken unterordnen. Sie dürfen wesentliche Bauglieder nicht überdecken und überschneiden und sind auf die Umgebung abzustimmen.

(2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und sollen an Außenflächen von Gebäuden auf den Erdgeschossbereich beschränkt bleiben. Sie sind auf Werbeanlagen benachbarter baulicher Anlagen abzustimmen.

(3) Warenautomaten sind nur zulässig, wenn sie einzeln oder gereiht eine Größe von 1,00 m² nicht überschreiten und durch ihre Anbringung historisches Mauerwerk bzw. dessen Gliederungen in der Fassade nicht beeinträchtigt werden. Die Größenbegrenzung bezieht sich auf die Gesamtstraßenfassade eines bebauten Grundstücks.

(4) Nicht gestattet sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem Licht oder Blinklicht, laufende Schriftbänder sowie in Stufen schaltbare Anlagen
- Werbeanlagen mit einer Schrifthöhe von mehr als 50 cm
- Großflächenwerbung
- Werbeanlagen auf Türen, Toren, Fenstern, Dächern, Einfriedungen und in Vorgärten.

(5) Auf jedem Gebäude soll nur eine Antennenanlage (Gemeinschaftsanlage) errichtet werden. Antennen zum Empfang von Satellitenprogrammen (Parabolantennen) sollen vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sein.
Bei der Möglichkeit eines Kabelanschlusses sollten vorhandene Parabolantennen entfernt werden.

V. Ausführungsbestimmungen

§ 13

Verfahrensweise

(1) Sobald ein Bauherr beabsichtigt im Geltungsbereich dieser Satzung eine Baumaßnahme durchzuführen, beauftragt er zweckmäßigerweise seinen Architekten/Planer vor Erstellung der Bauantragsunterlagen, die Maßnahme mit dem Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Pellenz abzustimmen.

Das Bauamt kann ergänzend beim von der Ortsgemeinde Plaidt beauftragten Dorferneuerungsplaner eine Stellungnahme einholen. Die Beratung für den Bauherrn im Sinne dieser Satzung ist kostenfrei.

(2) Die baurechtliche Genehmigungspflicht eines Bauvorhabens im Sinne der Landesbauordnung (LBauO) – siehe hierzu auch § 4 – wird durch diese Satzung erweitert. Über die Belange nach dieser Satzung wird im Baugenehmigungsverfahren entschieden.

§ 14

Befreiungen

(1) Von den Vorschriften dieser Satzung kann auf schriftlich zu begründendem Antrag Befreiung gewährt werden, wenn

- a) die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist,

b) Gründen des Wohles der Allgemeinheit die Befreiung erfordern,

c) die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

(2) Über die Gewährung einer Befreiung entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde Plaidt.

§ 15 Ordnungswidrigkeiten

(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die gemäß § 89 Abs. 2 LBauO mit einer Geldbuße bis zu 20.000,00 DM / 10.230,00 EURO geahndet werden kann.

(2) Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigung abbricht oder ändert.

Diese Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 DM / 25.560,00 EURO geahndet werden.

§ 16 Anwendung anderer Rechtsvorschriften

Weitergehende Anforderungen des Denkmalschutzrechtes bleiben unberührt. Die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes Rheinland-Pfalz gehen den Vorschriften dieser Satzung vor.

§ 17 EURO-Umrechnungskurse

So weit die Satzung Euro-Beträge enthält, gelten diese ab dem 01.01.2002. Bis zu diesem Zeitpunkt sind Grundlage die DM-Beträge, d. h. bis zum 31.12.2001 erfolgt in Umrechnungsfällen eine exakte Umrechnung.

§ 18 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhaltung und Gestaltung von baulichen Anlagen im Ortskern der Ortsgemeinde Plaidt vom 15.07.1992 außer Kraft.

Plaidt, den 19.09.2001
Ortsgemeinde Plaidt

(Bell)
Ortsbürgermeister