

# Gestaltungssatzung der Ortsgemeinde Gleisweiler

vom 24. Oktober 2013

mit Änderung vom

- 20. November 2014

# Gestaltungssatzung

## zum Schutz des Ortsbildes von Gleisweiler vom 24. Oktober 2013

Die Bewahrung und Erneuerung des historischen Ortskernes der Gemeinde Gleisweiler ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang und steht im besonderen Interesse der Allgemeinheit. Das in Jahrhunderten gewachsene Siedlungsbild verlangt bei seiner zeitgemäßen Fortentwicklung Rücksicht auf den historischen Baubestand, auf heimische Gestaltungsmerkmale, überkommene Gestaltungsregeln und die Verwendung bodenständiger Materialien, die das eigenständige Wesen und die dörfliche Atmosphäre geprägt haben und auch künftig prägen sollen. Dabei sollten zeitgemäße Erfordernisse zur Modernisierung und Verbesserung der Wohnqualität im notwendigen Umfang angemessen berücksichtigt werden, ohne die Bestandssicherung zu gefährden.

In der Vergangenheit war die Durchsetzung der hier verankerten Ziele wenig praktikabel und veranlasst daher die Gemeinde aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung i.V. mit § 88 Abs. 1 Ziffer 1-3 der Landesbauordnung in den zur Zeit geltenden Fassungen folgende Satzung zu erlassen, die hiermit bekannt gemacht wird:

### § 1 Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für bauliche Anlagen und Werbeanlagen im gesamten Ortsbereich von Gleisweiler einschließlich des Ortsrandes, ausgenommen die Ortsbereiche, deren Bebauung über Bebauungspläne entstanden ist. Der beigefügte Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung kommt bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Neubauten, Wiederaufbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen, Umbauten, Erweiterungen und Werbeanlagen zur Anwendung.

(2) Von dieser Satzung unberührt bleiben alle Einzelgebäude, die als Kulturdenkmäler im Denkmalbuch der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße erfasst sind oder noch werden und deren Veränderungen grundsätzlich der Genehmigung durch die Kreisverwaltung, Untere Denkmalschutzbehörde, nach dem Denkmalschutzgesetz (DschG) bedürfen.

### § 3 Genehmigungspflicht

Über die Bestimmungen der LBauO hinaus bedürfen im Geltungsbereich dieser Satzung auch genehmigungsfreie Vorhaben einer Genehmigung.

#### HINWEIS

Genehmigungen nach den Bestimmungen der Landesbauordnung (LBauO) werden von der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße als Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde erteilt.

Der Antrag auf Genehmigung ist bei der Verbandsgemeindeverwaltung vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

Genehmigungen für Vorhaben, 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.

Genehmigungen nach dem Denkmalschutzgesetz (DschG) werden von der Kreisverwaltung als Untere Denkmalschutzbehörde im Einvernehmen mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe erteilt.

#### **§ 4 Allgemeine Anforderungen**

(1) Zur Bewahrung der Eigenart der Straßen- und Ortsbildes sind bauliche Anlagen und Werbeanlagen so anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, anzubringen, zu ändern, zu gestalten und 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.

(2) Neubauten und Umbauten, die Erneuerungen gleichkommen, haben die Festsetzungen nach Satz 1 zu respektieren, jedoch ohne die zwingende Verpflichtung historisierend errichtet zu werden.

(3) Die Beurteilung der Maßnahme richtet sich jeweils nach dem historischen Charakter der jeweiligen Gebäude bzw. ihrer Umgebung.

#### **§ 5 Fassaden**

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

(2) Fassaden dürfen nicht mit Metall, poliertem oder geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Glas- oder Kunststoffen aller Art sowie mit Faserzementplatten verkleidet werden. Ggf. weitere Materialien genau definieren.

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

(4) In der Regel ist aufgetragener, nicht vollständig ebener Putz mit glatter, verschwämmter oder abgekellter Oberflächenstruktur auszuführen. Putze mit Glimmerzusatz sind unzulässig. An Nebengebäuden darf eine Dünnputzschicht als „Bestich“ aufgebracht werden.

(5) Fassaden sind farblich so zu gestalten, dass die Farbtöne und die dabei verwendeten Materialien dem historischen Charakter der Gebäude und der seiner Umgebung entsprechen. Zulässige Farbtöne sind Farbtöne der KEIM-Palette „exclusiv“ oder gleichwertig. Ausgenommen sind die Farbtöne der KEIM-Palette „exclusiv“ Nr. 9001 – 9010 sowie die zugehörigen Untertöne (S). Ausnahmen bedürfen der Genehmigung. Architektonische Fassadengliederungen müssen in harmonisch aufeinander abgestimmten Farbtönen ausgeführt werden.

(6) Natursandsteinsockel sind fachgerecht zu erhalten und zu ergänzen.

#### **§ 6 Dächer**

(1) Dachneigungen müssen zwischen 32 Grad und 48 Grad betragen. Flach-, Shed- und Tonnendächer sind unzulässig.

Gebäude die den Ortsrand bilden, müssen traufständig zur freien Natur oder zu den Hausgärten errichtet werden.

Trauf- und Firshöhen müssen sich in die benachbarte Bebauung einfügen.

Kniestöcke sind nur zulässig, wenn sie sich im Hinblick auf die Anpassung an die Nachbarbebauung einfügen.

(2) Bestehende historische Dächer sind auch durch Umbauarbeiten in ihrer Grundstruktur und Gestaltung zu erhalten. Bei Neueindeckung dieser Dächer sind Tonziegeln (Biber, Falz) zu verwenden.

(3) Die Dacheindeckungen sind in rot bis rotbraunen Tönen einzudecken. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig. Schiefer und Kupferteile dürfen ergänzend benutzt werden. Ausnahmsweise können bei Gauben und untergeordneten Nebengebäuden Dacheindeckungen mit Kupfer oder Zinkblech mit Stehfalz zugelassen werden. Dachrinnen und Regenrohre sind aus Zink- oder Kupferblech, mit fachgerecht hergestelltem Standrohr aus Gusseisen oder Stahl auszuführen.

(4) Schornsteine sollen verputzt oder aus nicht glänzenden Vormauerziegel ausgeführt werden. Verkleidungen können auch aus gefalzten Kupfer- oder Zinkblechstreifen zugelassen werden.

## § 7

### Dachaufbauten und Dachausschnitte

(1) Dachgauben, die traditionellen Formen im Ortskern entsprechen –Schleppgauben, Satteldachgauben mit und ohne Walm- sind zulässig. Übereinander angeordnete Dachgauben, z.B. für eine zweite Dachgeschossebene sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster sind nur im stehenden Format und maximal auf  $\frac{1}{4}$  der jeweiligen Dachfläche zulässig.

(2) Die Ansichtsflächen der einzelnen Dachgauben müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Gesamtfläche stehen. Sie sollen 2,5 qm nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Dachgauben vom Dachrand muss mindestens die doppelte Sparrenfeldbreite betragen, der Abstand vom First mindestens 1,50 m. Dachaufsätze dürfen die Traufe nicht unterbrechen. Auf eine Abstimmung mit den Fensterachsen der unter der Traufinie liegenden Geschosse soll geachtet werden. Sätze 2 und 4 gelten nicht für Gebäude nach § 4, Satz 2.

(3) Die Gaubeneindeckungen sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzugleichen, die senkrechten Außenflächen sind wie die Dachfläche oder die Gebäudeaußenwand auszuführen. Ausnahmsweise können hier Kupfer- oder Zinkbleche mit Falz, Naturschiefer oder senkrechte Brettschalung zugelassen werden.

(4) Dachausschnitte sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum und vom Ortsrand her nicht einsehbar sind. Dabei gelten Fuß- und Wirtschaftswege ebenfalls als öffentlicher Verkehrsraum.

Sätze 1 und 2 gelten nicht für Gebäude nach § 4, Satz 2. Außerdem können bei diesen Gebäuden Dachausschnitte, Dachflächenfenster ausnahmsweise zum Ortsrand und den Wirtschaftswegen hin zugelassen werden.

## § 8

### Fenster und sonstige Öffnungen

(1) Die Mauerfläche jeder Außenwand muss gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen. Fenster und Eingangsöffnungen müssen in Größe, Maßverhältnissen und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes sowie des Straßenbildes angepasst sein. Dies gilt auch für Fensterläden. Sätze 1 und 3 gelten nicht für Neben- und Rückgebäude, die nicht dem Wohnen dienen.

(2) Fenster- und Eingangsöffnungen müssen ein stehendes Format aufweisen. Durchgehende Fensterbänder, insbesondere Schaufensterbänder und sonstige durchgehende Fassadenöffnungen sind unzulässig. Sie 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 den Anforderungen des Satzes 3 entsprechen.

(3) Fenster und Haustüren müssen dem historischen Charakter entsprechen.

Form, Größe und Material der Fenster sind auf die Gesamtgestaltung der Fassade abzustimmen.

Zulässig sind nur Fensterformate in hoch- rechteckiger Form (Höhe größer Breite).

Bestehende historische Fensterteilungen sind, soweit technisch machbar und gestalterisch sinnvoll, wieder aufzunehmen.

Bedampfte bzw. gefärbte Fensterscheiben sowie stark spiegelnde Fensterscheiben sind unzulässig. Kellerfenster sind in ihrer Form zu erhalten.

(4) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sollen eine mindestens 0,5 m hohe Brüstung, gemessen von der Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche erhalten. Grasdächer über Schaufenster sind nicht zugelassen.

(5) Holzklappläden sind zu erhalten bzw. bei Umbauarbeiten in gleicher Form zu ersetzen. Sie sind gem. §5 Abs. 5 auszuführen. Aufgesetzte Rollladenkästen sind nicht zulässig.

## § 9

### Türen und Tore

Türen und Tore zu Ortsstraßen und Plätzen sollen in Anlehnung an historische Formen, hergestellt werden. Ihr Anstrich ist harmonisch in das Gesamtbild der Fassade einzupassen. Die ortstypischen Gewände und Torbögen sind zu erhalten. Metalltore können zugelassen werden, wenn sie dem jeweiligen Gebäude und seiner Umgebung angepasst sind.

Tore aus Kunststoff sind nicht zulässig.

## **§ 10 Balkone und Brüstungen**

Vom öffentlichen Verkehrsraum, vom Ortsrand, von Fuß- und Wirtschaftswegen her sichtbare Balkone und Loggien sind unzulässig.

Bei Gebäuden nach § 4, Satz 2 können Balkone und Loggien ausnahmsweise zum Ortsrand und den Wirtschaftswegen hin zugelassen werden, wenn sie loggienartig in einen Nebengiebel integriert sind. Die Breite des Nebengiebels darf dabei ein Drittel der Hausbreite nicht überschreiten (zur Stellung des Hauptgebäudes wird dazu auf § 6 Abs. 1, Satz 2 verwiesen).

## **§ 11 Freileitungen und Antennen**

Freileitungen, Parabol- und sonstige Antennen sind so anzubringen, dass sie das Ortsbild nicht stören. Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne zulässig.

Die Anbringung zu Ortsstraßen und Plätzen hin ist unzulässig.

## **§ 12 Einfriedungen**

Einfriedungen der Höfe zu Ortsstraßen und Plätzen hin sind als Mauern auszuführen. Außer Sandsteinmauerwerk sind alle sonstigen Einfriedungsmauern und Einfriedungssockel zu verputzen. Bei Hausgärten sind die Einfriedungen mit ca. 50 cm hohen Sockelmauern auszuführen.

## **§ 13 Bauteile von kulturhistorischem Wert**

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, sind an Ort und Stelle zu erhalten, ebenso die Brunnenanlagen.

## **§ 14 Werbeanlagen**

(1) Werbeanlagen dürfen den Charakter des Straßen- und Ortsbildes in Form, Maßstab und Farbe nicht stören. Sie bedürfen grundsätzlich der Genehmigung.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Unzulässig sind

1. 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,

- Brandmauern, Giebeln, Dächern,

2. Werbeanlagen, die Blink- oder Wechsellicht aufweisen.

(3) Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich der Fassadengliederung und der Gebäudeform unterordnen. Sie müssen handwerklich ausgeführt sein.

(4) 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 bei einer Größe von 0,75 qm 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 qm nicht überschritten werden. Mehrere Schaukästen oder Automaten an einem Gebäude sind nicht zulässig.

(5) 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.

(6) Für Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung gelten die gleichen Festsetzungen wie für Werbeanlagen.

#### **§ 15 Ausnahmen und Befreiungen**

Von Vorschriften dieser Satzungen, die als Regel- oder Sollvorschriften aufgestellt sind oder in denen Ausnahmen vorgesehen sind, können auf begründeten Antrag Ausnahmen gewährt werden, wenn der historische Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung des Gebäude-, Straßen- oder Platzbildes dadurch nicht beeinträchtigt werden.

#### **§ 16 Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 89 der LBauO Rheinland-Pfalz kann mit Geldbuße bis zu 10.000,00 EUR belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig Geboten und Verboten der §§ 3-15 der Satzung oder einer aufgrund der Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnungen zuwiderhandelt.

Im übrigen gelten § 7 - Ordnungswidrigkeiten der Rechtsschutzverordnung zur Unterschutzstellung einer Denkmalschutzzone in Gleisweiler vom 10. September 1981 sowie § 33 des Denkmalschutzgesetzes (DschG) in der zur Zeit geltenden Fassung und das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten in der zur Zeit geltenden Fassung.

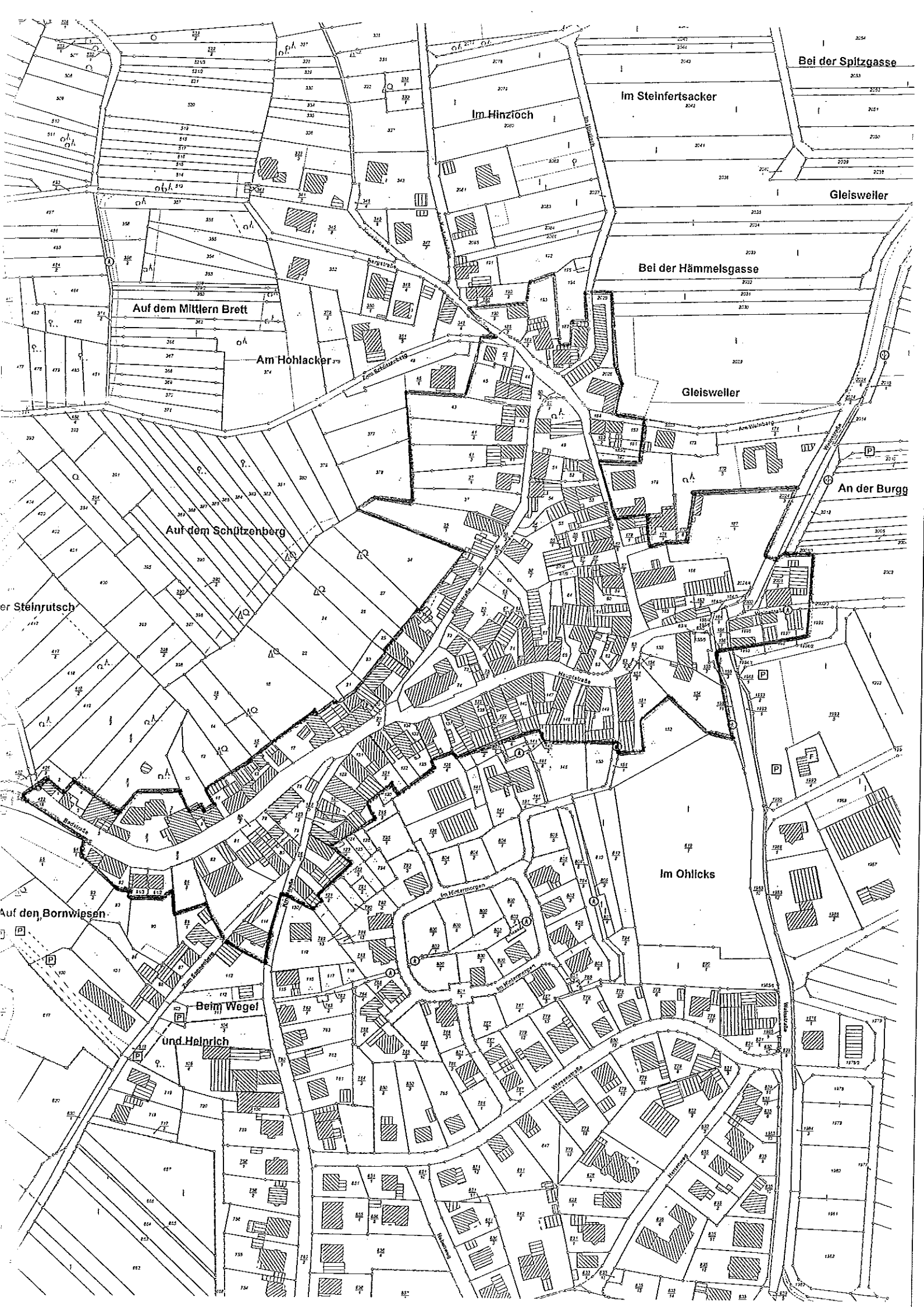
#### **§ 17 Inkrafttreten**

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gleisweiler, den 24. Oktober 2013



Jörg Keller  
Ortsbürgermeister



Bei der Spitzgasse

Im Steinertsacker

Im Hinziöch

Gleisweiler

Bei der Hämmlsgasse

Auf dem Mittlern Brett

Am Hohlacker

Gleisweiler

Auf dem Schützenberg

An der Burgg

er Steinrutsch

Auf den Bornwiesen

Beim Wegel

und Helrich

Im Ohlicks

## SATZUNG

zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festsetzung  
des Sanierungsgebiets "Ortskern und Badstraße"  
vom 20. November 2014

Der Gemeinderat Gleisweiler hat auf Grund von § 162 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist, in Verbindung mit § 24 Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2014 (GVBl. S. 72) folgende Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortskern und Badstraße" beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird:

### § 1

Die Satzung der Ortsgemeinde Gleisweiler über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortskern und Badstraße" vom 24.05.1989, öffentlich bekanntgemacht und in Kraft getreten am 13.07.1989, wird hiermit aufgehoben.

### § 2

Die Aufhebung umfasst alle Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken des bisherigen Sanierungsgebiets, innerhalb der im beigefügten Lageplan abgegrenzten Fläche.

### § 3

Die Satzung tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gleisweiler, den 20. November 2014

*M.*  
Mathias Hertel  
In Vertretung  
Beauftragter nach § 124 GemO





### **Hinweise zur Bekanntmachung:**

Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 und Absatz 3 Satz 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften bzw. beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges dann unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Absatz 4 BauGB über die Entschädigung von eintretenden Vermögensnachteilen wird hingewiesen.

Die Fälligkeit des Anspruchs auf Entschädigung muss schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt werden. Gemäß § 44 Abs. 4 BauGB erlischt ein Entschädigungsanspruch, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Außerdem wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine Verletzung der Bestimmungen bei Ausschließungsgründen nach § 22 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) und die Einberufung und Tagesordnung von Sitzungen des Gemeinderates nach § 34 GemO unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich unter Bezeichnung der Tatsachen, die eine solche Rechtsverletzung begründen können, gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Die vorgezeichnete Satzung, sowie die einschlägigen Vorschriften können von jedermann bei der Verbandsgemeindeverwaltung 67480 Edenkoben, Poststraße 23, Zimmer 305, während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Gleisweiler

Im Ohlicks

Auf dem Schützenberg

Auf der Steinrutsch

Auf den Bornwiesen

