# Gemeinde Kleinfischlingen

## Gestaltungs- und Erhaltungssatzung nach § 88 LBauO und § 172 BauGB

**Langfassung**
**31.10.2023**

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
**www.bit-stadt-umwelt.de**

07EDK21023
Gemeinde Kleinfischlingen
Gestaltungs- und Erhaltungsatzung „Ortskern Kleinfischlingen“ nach § 88 LBauO und § 172 BauGB

## Inhaltsverzeichnis


Inhaltsverzeichnis ..... 1
Abbildungsverzeichnis ..... 2
VORWORT ..... 3
ZIELSETZUNG ..... 3
AUFBAU ..... 4

1 GESTALTUNGSSATZUNG NACH § 88 LBauO ..... 5
§ 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich ..... 5
§ 2 Begriffsdefinition ..... 6
§ 3 Genehmigungspflicht von baulichen Änderungen ..... 6
§ 4 Anforderungen an die Genehmigungsunterlagen ..... 7
§ 5 Allgemeine Anforderungen ..... 7
§ 6 Anforderungen an Form der Fassaden ..... 9
§ 7 Anforderungen an Farbe und Material der Fassaden ..... 13
§ 8 Anforderungen an Dächer ..... 14
§ 9 Anforderungen an Grundstückseinfriedungen ..... 15
§ 10 Anforderungen an historische Werbeanlagen ..... 18
§ 11 Reduzierung von Abstandsflächen gem. § 8 LBauO ..... 20
§ 12 Außenbereich ..... 20
§ 13 Ordnungswidrigkeiten ..... 20
§ 14 Inkrafttreten ..... 20

2 ERHALTUNGSSATZUNG NACH § 172 BauGB ..... 21
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich ..... 21
§ 2 Erhaltungsziele, sachlicher Geltungsbereich ..... 22
§ 3 Ordnungswidrigkeiten ..... 22
§ 4 Inkrafttreten ..... 22

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der Satzung - Gemeinde Kleinfischlingen, freier Maßstab..... 6
Abbildung 2: Ortstypische Bauweisen, freier Maßstab..... 8
Abbildung 3: Vertikale und horizontale Gliederungsmerkmale von zweistöckigen Häusern..... 9
Abbildung 4: Vertikal und horizontal gegliederte Fassadenansicht | Hauptstraße..... 10
Abbildung 5: Vertikale und horizontale Gliederungsmerkmale von 1,5-geschossigen Häusern (giebelständig)..... 10
Abbildung 6: 1,5-geschossiges Gebäude mit Krüppelwalmdach und ortstypischen Begleitfenstern im Bereich des Dachgeschosses | Poststraße..... 11
Abbildung 7: Wohngebäude mit Sandsteinfassade Satteldach und Begleitfenstern | Hauptstraße..... 11
Abbildung 8: Wohngebäude mit Satteldach und Begleitfenstern | Hauptstraße..... 12
Abbildung 9: Ortstypische Dachformen..... 14
Abbildung 10: Ortstypische Gebäude mit roten und braunen Sattel- bzw. Walmdächer | Hauptstraße . 14
Abbildung 11: Einfriedung mit verputzter Sandsteinmauer, Metalltor | Schulstraße..... 16
Abbildung 12: Toreinfahrt und Hauseingang aus Stabgittern | Poststraße..... 16
Abbildung 13: Hölzerne Toreinfahrt und Hauseingang eines Fachwerkhauses | Hauptstraße..... 16
Abbildung 14: Hölzerne Toreinfahrt mit Sandsteinmauer | Niedergasse..... 17
Abbildung 15: Kunstvoll gestaltete Werbeanlage | Hauptstraße..... 18
Abbildung 16: Kunstvoll gestaltete Werbeanlage | Poststraße..... 18
Abbildung 17: Kunstvoll gestaltete Werbeanlage | Hauptstraße..... 19
Abbildung 18: Räumlicher Geltungsbereich der Satzung - Gemeinde Kleinfischlingen, freier Maßstab... 22

## VORWORT

Das Erscheinungsbild Kleinfischlingens ist von seiner Lage inmitten von Weinanbauflächen geprägt. Bauliche Gestaltungsmerkmale sind dabei Ausdruck von Individualität und Gemeinsamkeit zugleich. Die Gestaltungssatzung soll einerseits dazu beitragen, den typischen Charakter Kleinfischlingens mit seinen regionalen und traditionellen Baustilen zu erhalten. Zum anderen soll sie die Möglichkeit bieten, das Erscheinungsbild entsprechend den heutigen Anforderungen behutsam weiterzuentwickeln.

Ein Blick auf den Ortskern zeigt, dass Kleinfischlingen bis heute durch seine historisch gewachsene Struktur geprägt ist. In dieser soll ein zeitgemäßes Wohnen in historischer Bausubstanz ermöglicht werden. Regelungen zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der Gemeinde müssen dementsprechend mit dem nötigen Fingerspitzengefühl ausbalanciert werden, damit sich die Bürgerinnen und Bürger „zu Hause“ fühlen und sich mit ihrem Wohnort identifizieren können.

Deshalb hat sich die Gemeinde Kleinfischlingen dazu entschlossen, eine Gestaltungs- und eine Erhaltungssatzung für den historischen Ortskern aufzustellen. Die beiden vorliegenden Satzungen sollen den verbindlichen Charakter einer Rechtsnorm besitzen.

Die **Gestaltungssatzung** trifft gestalterische Festsetzungen für den Ortskern von Kleinfischlingen im Hinblick auf den Neu- und Umbau sowie die Modernisierung von Gebäuden. Bauliche Veränderungen und Neubauten sollen sich nach bestimmten baulich-strukturellen Grundprinzipien wie bspw. Fassadengestaltung, Dachgestaltung, Fenster- oder Torausbildung in die bauliche Umgebung einfügen.

Die **Erhaltungssatzung** dient der Erhaltung von ortsprägenden und historisch städtebaulich wertvollen Gebäuden, Bau- und Raumstrukturen sowie der Erhaltung von Straßenfluchten und räumlichen Platzbegrenzungen.

## ZIELSETZUNG

Die **Gestaltungssatzung** setzt den gestalterischen Rahmen, welchem sich Neubauten und bauliche Veränderungen zu fügen haben. In ihr werden z. B. Dachform, Fassadengliederung, Werbeanlagen oder die Einfriedung von Grundstücken geregelt. Im Sinne eines städtebaulich und architektonisch abgestimmten Ortsbildes enthält die Gestaltungssatzung genaue Festsetzungen für die Gestaltung baulicher Anlagen, die auf der Basis einer Bestandsanalyse der vorgefundenen Baustrukturen formuliert wurden.

Die Gestaltungssatzung kann keine Regelungen zur Erhaltung von Gebäuden treffen, da hierzu die Rechtsgrundlage fehlt (Erstellung der Gestaltungssatzung auf Grundlage des § 88 LBauO).

Die **Erhaltungssatzung** dient der Erhaltung von Einzelgebäuden, Straßenfluchten und Platzbegrenzungen (Erstellung der Erhaltungssatzung auf Grundlage des § 172 BauGB), wodurch sie historisch-bauliche Werte und Bau- bzw. Raumstrukturen sichert.

Die Erhaltungssatzung enthält Rahmen setzende Vorgaben, die aus den dorfbildprägenden Strukturen abgeleitet werden, schreibt jedoch keine Gestaltungsregeln vor.

Zur Bewahrung des historischen Ortskernbereichs und zur Lenkung der baulichen Veränderungen ist es daher sinnvoll, sowohl eine Erhaltungs- als auch eine Gestaltungssatzung zu erlassen.

## AUFBAU

Die **Gestaltungssatzung** soll leicht verständlich und anwendungsfreundlich sein, um den Einsatz in der Praxis zu erleichtern und für eine breite Akzeptanz bei der Bevölkerung zu sorgen. Nur so kann eine koordinierte Entwicklung von Einzelobjekten erfolgen, die ein stimmiges Gesamtbild im historischen Ortskern der Gemeinde zum Ergebnis hat.

Die Satzung besteht aus den folgenden 13 Paragrafen:

**§ 1** regelt den räumlichen und sachlichen Geltungsbereich.

**§ 2** definiert wichtige Begriffe, die beim Vollzug der Klarstellung dienen.

**§ 3** regelt, welche baulichen Änderungen einer baurechtlichen Genehmigung bedürfen.

**§ 4** definiert die Anforderungen an die Genehmigungsunterlagen.

**§ 5** formuliert allgemeine Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anlagen sowie Straßen- und Platzräumen, die dem Altortbereich seine gebietsspezifische Prägung geben.

In den **§§ 6 bis 12** werden für verschiedene Elemente wie z. B. Dächer, Fassaden, Fenster, Tore, Werbeanlagen, Einfriedungen und Außenanlagen Aussagen getroffen, welche die äußere Gestaltung von Gebäuden und Räumen wesentlich prägen.

Die **§§ 5 – 11** gliedern sich dabei in zwei Teile:

- **Lokaler Maßstab**

  In diesem Teil wird das ortsübliche Spektrum in Form von Text, Bildern und Skizzen dargestellt und definiert. Dieser Maßstab bildet die Grundlage und Begründung für die anschließende Formulierung der gestalterischen Regelungen.

- **Festsetzungen**

  Hierunter folgen die Gestaltungsvorgaben, die bei der Durchführung von entsprechenden Maßnahmen grundsätzlich oder zwingend einzuhalten sind.

**§ 13** beinhaltet die Ordnungswidrigkeiten und **§ 14** das Inkrafttreten der Satzung.

Die **Erhaltungssatzung** soll wie die Gestaltungssatzung den Inhalt verständlich erklären. Da sich die Erhaltungssatzung nicht konkret auf gestalterische Festsetzungen bezieht, ist diese lediglich in 2 Paragrafen geregelt:

**§ 1** regelt den räumlichen Geltungsbereich der Satzung. Dieser ist identisch zu dem Bereich aus der Gestaltungssatzung.

**§ 2** erläutert das Erhaltungsziel der Satzung. Dieses beinhaltet den Erhalt der Eigenart der Dorfstruktur. Weiterhin schließt es bauliche Änderungen im Innenbereich der Gebäude aus, da sie keine Auswirkung auf die äußere Gestalt des historischen Dorfkerns haben.

**§ 3** beinhaltet die Ordnungswidrigkeiten und **§ 4** das Inkrafttreten der Satzung.

# 1 GESTALTUNGSSATZUNG NACH § 88 LBauO

## § 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung gilt für den historisch gewachsenen Ortskern der Ortsgemeinde Kleinfischlingen, in denen die traditionelle Haus-Hof-Bauweise eine besondere Rolle spielt. Er umfasst folgende Straßenzüge:

- Hauptstraße (ab einschließlich Nr. 2)
- Münchgasse (nur gerade, bis einschließlich Nr. 4)
- Niedergasse (bis einschließlich Nr. 5 ungerade, Nr. 8 gerade)
- Poststraße (bis einschließlich Nr. 18 gerade, Nr. 15 ungerade)
- Schulstraße (bis einschließlich Nr. 7a ungerade, Nr. 6 gerade)
- Großgasse Nr. 2 und Kleingasse Nr. 3

Die genaue Begrenzung ist in Abbildung 1 dargestellt, welche als Bestandteil dieser Satzung als Geltungsbereich bindend ist.

(2) Diese Satzung dient dem Schutz der historischen Bausubstanz und am Bestand orientierten Weiterentwicklung der ortsbildprägenden Straßen- und Platzräume. Sie ist bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Neubauten, Wiederaufbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen, Umbauten und Erweiterungen von baulichen Anlagen anzuwenden.

(3) Denkmalpflegerische Vorgaben für gesetzlich geschützte Kulturdenkmäler sowie gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

(4) Gemäß der Denkmalliste der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz befinden sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung einige Denkmäler (rot eingefärbt und nummeriert – siehe Abbildung 1):

- (1) Hauptstraße 10: Fachwerkhaus - 2. Hälfte 18.Jh.
- (2) Hauptstraße 26: barockes Fachwerkhaus - 18. Jh.
- (3) Poststraße 2: eingeschossiges Fachwerkhaus - Anfang 18. Jh.
- (4) Schulstraße 1: klassizistischer Walmdachbau - bez. 1835 / Wappenstein. - 16 Jh.
- (5) Schulstraße 3: klassizistischer Walmdachbau - bez. 1835
- (6) Schulstraße 6: ehem. prot. Pfarrhof - barocker Walmdachbau – bez. 1748 (+ nördlich angrenzende Pfarrscheune)
- (7) Schulstraße 4: Pfarrkirche - spätbarocker Saal (1774) - gotischer Chorturm (um 1400)
- (8) Hauptstraße 37: kath. Kirche St. Simon und Judas – spätbarocker Saalbau (1770)

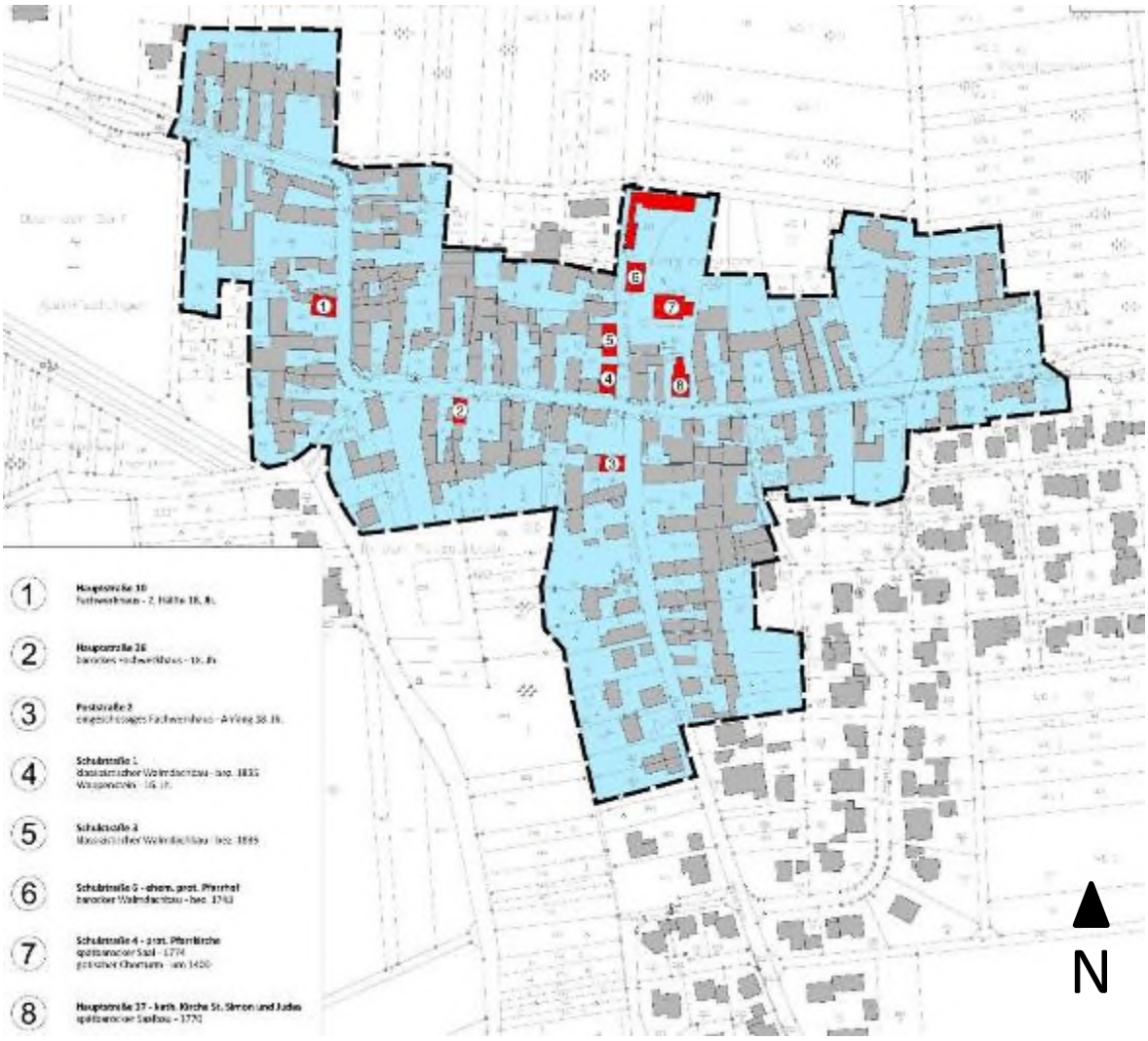



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der Satzung - Gemeinde Kleinfischlingen, freier Maßstab

## § 2 Begriffsdefinition

(1) Der öffentliche Raum umfasst alle öffentlichen Straßen und Plätze innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung.

(2) Als einsehbar gilt, was von allen Standpunkten entlang der am öffentlichen Raum angrenzenden Grundstücksseiten sichtbar ist.

(3) Rückwärtige Bereiche und Gebäude sind vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar.

## § 3 Genehmigungspflicht von baulichen Änderungen

(1) Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung erfordern Änderungen der äußeren Gestaltung durch Streichen, Verputzen oder Eindecken des Daches, durch Austausch von Fenstern, Balkon- oder Außentüren und Bedachung, einschließlich Energiesparmaßnahmen sowie durch Bekleidungen und Verblendungen von Wänden einer baurechtlichen Genehmigung nach LBauO.

(2) Sofern von den gestalterischen Festsetzungen dieser Satzung abgewichen werden soll, ist die Zulassung der Abweichung schriftlich zu beantragen.

(3) Das Anbringen von ansonsten genehmigungsfreien Werbeanlagen und Warenautomaten bedarf nach § 88 Abs. 4 Nr. 1 LBauO einer baurechtlichen Genehmigung.

## § 4 Anforderungen an die Genehmigungsunterlagen

(1) Zur Beurteilung genehmigungsbedürftiger Vorhaben im Sinne dieser Gestaltungssatzung sind Unterlagen vorzulegen, aus denen erkennbar ist, ob das Vorhaben den Bestimmungen dieser Gestaltungssatzung entspricht.

(2) Das Einfügen des Vorhabens in die Umgebung ist durch eine Darstellung im Lageplan und geeignete Fotos von Fassadenansichten, inklusive des Bestandes aus dem angrenzenden Straßenraum darzustellen.

(3) Material- und Farbenwahl müssen konkret angegeben werden.

(4) Das Anbringen oder Ändern von Werbeanlagen an der Fassade ist durch Fotos oder eine genaue Zeichnung darzustellen.

## § 5 Allgemeine Anforderungen

**Lokaler Maßstab**

Die meist vorhandene Bautypologie ist die Haus-Hof-Bauweise. Sie besteht in Kleinfischlingen häufig aus einer straßenbegrenzenden Bebauung durch ein giebelständiges Hauptgebäude mit Satteldach und zur Straße hin geschlossenen Höfen. Im rückwärtigen Bereich bildet ein Querbau als ursprünglicher Wirtschaftsbau in geschlossener Bauweise einen Raumabschluss zum Hof und zum weiter rückwärtig liegenden Garten (halboffene Giebelzeile). Der Hof wird L-förmig eingerahmt. In manchen Fällen säumen Nebengebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptgebäude den Innenhof und ergeben eine U-förmige Umrahmung des Hofes.

Ausnahmen bilden Ensembles mit kleinteiligen giebelständigen Hauptgebäuden ohne rückwärtigen Querbau (offene Giebelzeile) und traufständige Hauptgebäude in geschlossener Bauweise mit und ohne Hofdurchfahrt (geschlossene Traufzeile), die jedoch der vorhergenannten Bauweise ähneln.

Die Gebäude bzw. Hofgruppen weisen überwiegend regelhafte, einfache Grundformen auf. Die Bauhöhen der Hauptgebäude überschreiten zwei Vollgeschosse grundsätzlich nicht. Üblich bei den giebelständigen, kleineren Hauptgebäuden ist die geringe Gebäudebreite von 5 bis 7 m, welche die Gebäude schlank wirken lässt.

Die historischen Straßen- und Platzräume erhalten ihre besondere Charakteristik durch straßenraumbegrenzende Bebauung. Durch die zur Straße stehenden Gebäude werden enge und homogen geschlossene Räume geschaffen, in denen die Häuserfassaden äußerst präsent sind und das Ortsbild im besonderen Maße prägen.

Abbildung 2: Ortstypische Bauweisen, freier Maßstab

**Festsetzungen**

(1) Die baulichen Anlagen, die maßgeblich die geschlossenen Straßen- oder Platzräume prägen, sind gegenüber dem öffentlichen Raum so anzuordnen, dass die Prinzipien der Haus-Hof-Bauweise bzw. straßenbegrenzenden Bebauung gewahrt bzw. aufgenommen wird. Die Ausbildung von offenen Vorgartenzonen ist in den baulich geschlossenen Straßenzügen grundsätzlich unzulässig. Von dieser Gestaltungsvorgabe einer straßenraumbegrenzenden Bebauung ausgenommen sind Grundstücke mit historischen Anwesen, die bautypologisch eine Vorzone besitzen (z. B. Villen und ehemalige Herrenhäuser) sowie Grundstücke in der Poststraße mit den Hausnummern 4, 6, 8, 12, 16, 18.

(2) Die Baukörper sind in ihrer Form und Dimensionierung zwischen Wand- und Dachfläche am historischen Maßstab und der Nachbarbebauung auszurichten und dürfen zwei Vollgeschosse nicht überschreiten. Insbesondere bei den Hauptbaukörpern sind einfache, regelhafte Grundformen einzuhalten.

(3) Zur Straße stehende giebelständige Hauptgebäude dürfen eine Gebäudebreite von max. 9 m nicht überschreiten.

(4) Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind die grundsätzlichen Gestaltungsprinzipien zu beachten, jedoch sind historische Gestaltungen von Neu- und Umbauten (z. B. unechtes Fachwerk, aufgeklebte Fenstersprossen o. ä.) unbedingt zu vermeiden.

## § 6 Anforderungen an Form der Fassaden

**Lokaler Maßstab**

Die Fassaden der ortstypischen Gebäude in Kleinfischlingen sind in ihrem Aufbau klar gegliedert. Charakteristisch sind eine horizontale und vertikale Gliederung der Fassadenwände.

Bei den aufwendig gestalteten Gebäuden definieren die horizontalen Gliederungselemente in Form von Sockel-, Brüstungs- und Geschossgesimsen und stark profilierten Gewänden in Verbindung mit Holzklappläden den geschossweisen Aufbau der Fassade. Die vertikale Gliederung wird insbesondere durch die symmetrische Anordnung von Fensterachsen und Herausarbeitung der Gebäudeecken gebildet. Auffallend sind die auf Höhe des Dachgeschosses angebrachten Begleitfenster in runder oder eckiger Ausführung an der Giebelseite einiger Häuser.

Bei den einfacheren Bauern- und Arbeiterhäusern sind diese Elemente reduziert ausgebildet und beschränken sich auf Sockelzone, Gewände und Klappläden. Diese Anordnung wird dadurch verstärkt, dass die Elemente gegenüber den Wandflächen in Material und Farbe abgesetzt ausgeführt sind.

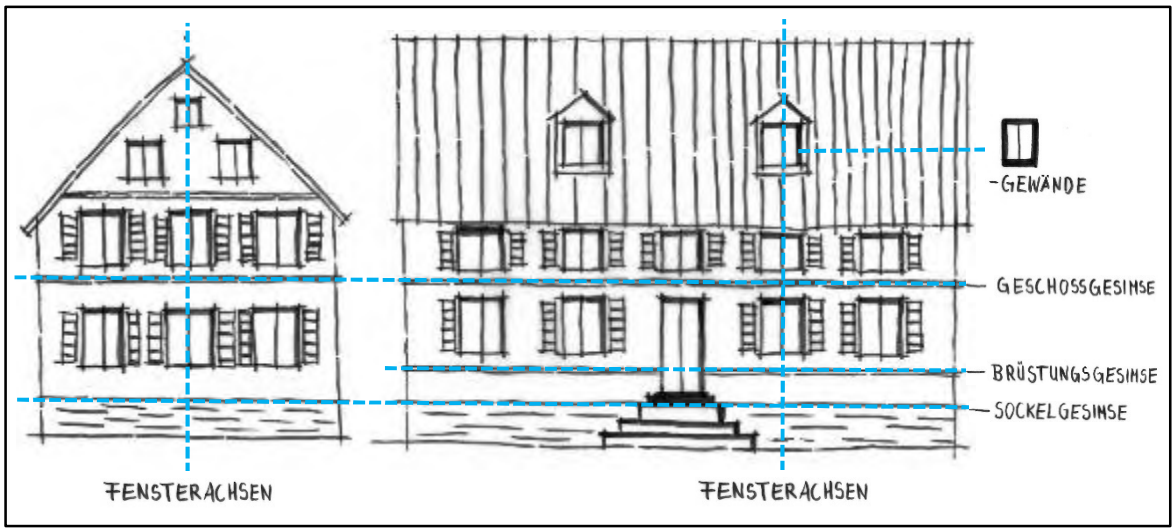



Abbildung 3: Vertikale und horizontale Gliederungsmerkmale von zweistöckigen Häusern

Die Hauptgebäude (zwei Vollgeschosse) weisen eine Traufhöhe von mindestens 6 m und 45 ° Dachneigung auf. Die maximale Gebäudehöhe in Kleinfischlingen beträgt 12 m. Auffällig sind die kleinen

Wohngebäude (1 Vollgeschoss) in der Poststraße mit einer Traufhöhe von unter 5 m und einer Dachneigung von mindestens 45°.

Abbildung 4: Vertikal und horizontal gegliederte Fassadenansicht | Hauptstraße

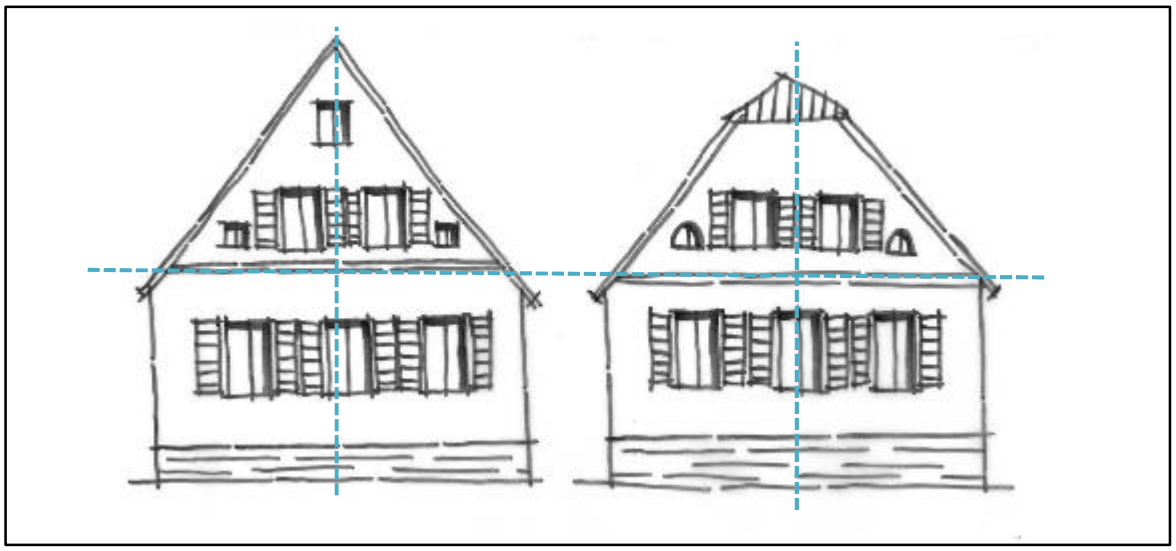


Abbildung 5: Vertikale und horizontale Gliederungsmerkmale von 1,5-geschossigen Häusern (giebelständig)

Abbildung 6: 1,5-geschossiges Gebäude mit Krüppelwalmdach und ortstypischen Begleitfenstern im Bereich des Dachgeschosses | Poststraße

Abbildung 7: Wohngebäude mit Sandsteinfassade Satteldach und Begleitfenstern | Hauptstraße

Abbildung 8: Wohngebäude mit Satteldach und Begleitfenstern | Hauptstraße

**Festsetzungen**

(1) Bei bereits bestehenden historischen Gebäuden mit originalem Fassadenaufbau sind die prägenden Gliederungselemente wie Sockelbereiche, Fensterachsen, Gesimse, Gewände und Klappläden zu erhalten oder form- und materialangepasst zu ersetzen.

(2) Dämmmaßnahmen, die der Energieeinsparung oder dem Klimaschutz dienen, sollen auch im Geltungsbereich dieser Satzung möglichst weitgehend zulässig sein. Dabei sind allerdings Ausführungen zu wählen, die den Zielsetzungen dieser Satzung gerecht werden. Sofern eine Umsetzung auch ohne oder mit geringerer Beeinträchtigung des Schutzzwecks dieser Satzung möglich ist, ist eine solche ortsbildverträgliche Variante zu wählen, sofern dies nicht unverhältnismäßig ist.

(3) Bei Neubauten oder sonstigen fassadenrelevanten Änderungen an bestehenden Gebäuden sind die historischen Gliederungsprinzipien in Form und Material grundsätzlich fortzusetzen, wobei eine schlichtere Form möglich ist. Folgende Mindestanforderungen an die formalen Gliederungselemente werden gestellt:

1. Ausbildung eines mindestens 0,60 m hohen Sockels
2. Öffnungen sind in Achsen bzw. symmetrisch anzuordnen
3. Akzentuierung von Öffnungen durch Farbe, Material oder räumlichen Überstand

(4) Für die Anordnung der Fenster bzw. Öffnungen an den straßenseitigen Fassaden von Hauptgebäuden gilt zusätzlich:

1. Die Fenster eines Gebäudes müssen in waagerechter Folge auf einer Höhe liegen und müssen pro Geschoss die gleiche Größe haben. Ausnahmen bestehen bei bereits bestehenden ortstypischen Gebäuden, bei den Begleitfenstern im Dachgeschoss sowie bei der Anlage von Schaufenstern, die nur im Erdgeschoss zulässig sind.
2. Bei giebelständigen Gebäuden muss die Fassadengliederung in vertikaler Folge symmetrisch angelegt sein; als Symmetrieachse gilt die Senkrechte durch den Firstpunkt.
3. Bei traufständigen Gebäuden müssen die Fenster in vertikaler Folge in der Achsenrichtung übereinanderstehen.
4. Tore und Türen sind bezüglich Lage und Form auf die Fassadengliederung abzustimmen.

## § 7 Anforderungen an Farbe und Material der Fassaden

**Lokaler Maßstab**

Die Fassaden der historischen Gebäude sind überwiegend als einfarbig (weiß oder helle Pastelltöne) verputzter Mauerwerksbau hergestellt. In einzelnen Fälle prägen auch Sandstein- und Holzfachwerkfassaden das Straßen- bzw. Ortsbild.

**Festsetzungen**

(1) Zulässig sind nur Fassaden aus Putz, Naturstein und Holzfachwerk mit Putzausfachungen. Historische Fachwerke sind beizubehalten oder bei Renovierung dann wieder freizulegen, wenn die Fassade ursprünglich als Sichtfachwerk ausgeführt war und die Qualität des Fachwerks eine Offenlegung zulässt.

(2) Fassadenverkleidungen wie z. B. aus Faserzement, Kunststoff, Metall, Glas oder Keramik sind unzulässig.

(3) Verputze Wandflächen dürfen nur in gebrochenem weiß oder hellen Pastelltönen mit matter Oberfläche gestrichen werden. Grelle Farbtöne sowie Farben mit glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.

(4) Holzfachwerk ist in den Farben braun, ochsenblutrot, grau oder kräftigeren Pastelltönen zu streichen.

(5) Sandsteinfassaden sowie deren Gliederungs- und Schmuckelemente sind grundsätzlich in dieser Optik beizubehalten und dürfen nicht überstrichen werden.

(6) Ein mit der Gemeinde vorher abgestimmtes Gesamtkonzept lässt Ausnahmen hinsichtlich der vorhergenannten Absätze 1 bis 5 zu.

## § 8 Anforderungen an Dächer

### Lokaler Maßstab

Die Dächer im Ortskern der Gemeinde Kleinfischlingen stehen in Bezug auf Form, Farbe und Material im Einklang. Überwiegend besteht die Dachlandschaft aus Satteldächer und Walmdächer, in einzelnen Fällen kommen auch Krüppelwalmdächer vor. Die Eindeckung der Dächer besteht hauptsächlich aus roten bis rotbraunen Ziegeln. In einzelnen Fällen ist die Dachfarbe Grau. Die Dachneigung liegt meist über 45°. Die Straßenräume werden vorrangig durch die Sequenz giebelständiger Satteldachhäuser geprägt.

Dachaufbauten in Form von Gauben oder Zwerchhäusern sind bei den historischen Gebäuden nur vereinzelt und gegenüber dem Hauptdach untergeordnet eingebaut.

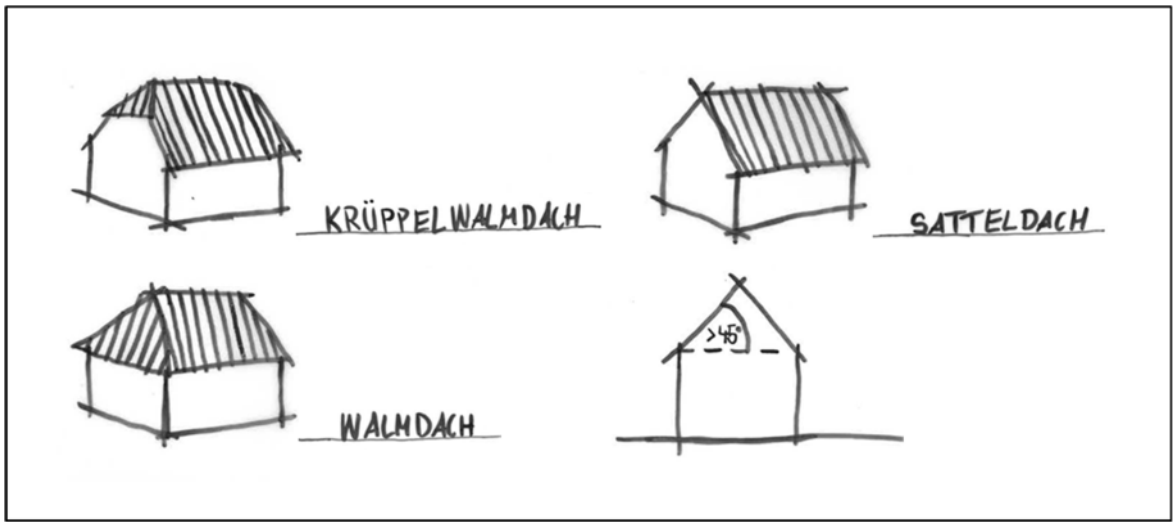



Abbildung 9: Ortstypische Dachformen

Abbildung 10: Ortstypische Gebäude mit roten und braunen Sattel- bzw. Walmdächer | Hauptstraße

**Festsetzungen**

(1) Zulässig sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mindestens 45°. Ausnahmen sind zulässig, wenn der historische Bestand eine abweichende Dachform oder Dachneigung besitzt.

(2) Die Gesamtlänge von Dachgauben und Zwerchhäusern darf ein Drittel der Trauflänge bei Satteldächern und ein Drittel bei Walmdächern nicht überschreiten.

(3) Die Breite von Dachgauben darf maximal 1,50 m, von Zwerchhäusern maximal 2,50 m betragen.

(4) Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen nicht größer sein als durch die Höhe und Breite der Fenster bedingt ist.

(5) Auf Dachaufbauten sind nur Satteldächer, abgeschleppte Dächer oder flache Dächer zulässig. Die Dachneigung bei Satteldachgauben muss mindestens 45° betragen.

(6) Dachfenster sind im einsehbaren Bereich nur bis zu einer Größe von 0,5 m² (Lüftungsfenster) zulässig. Dachfenster, die nicht zur Straßenseite hin ausgerichtet sind (z. B. zur Hofseite), sind ohne Auflagen zulässig. Weiterhin sind auch Dachfenster ohne Auflagen zulässig, die nicht direkt oder nur durch einen Vorgarten an den Straßenraum grenzen.

(7) Photovoltaikanlagen bzw. solarthermische Anlagen und Kollektoren bzw. Glasflächen zur privat genutzten oder gewerblichen Stromgewinnung durch Sonneneinstrahlung sind auf einsehbaren Flächen dann zulässig, wenn sie in gleicher Neigung wie die Dachfläche und ohne Aufständerung oder aufstehende Unterkonstruktion angebracht werden.
Solaranlagen sind dabei in einer geordneten, regelmäßigen Fläche zu verlegen.

(8) Zulässig sind nur Eindeckungen mit Tonziegeln. Ausnahmsweise sind auf Gebäuden bereits bestehende Eindeckungen im historischen Kontext zulässig. Andere Materialien im Speziellen glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Dachgauben und Zwerchhäuser sind grundsätzlich im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

(9) Die Eindeckungen sind nur in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

## § 9 Anforderungen an Grundstückseinfriedungen

**Lokaler Maßstab**

Entsprechend der Haus-Hof-Bauweise sind die öffentlichen Räume durch an der Grenze befindlichen Gebäude, Tore und Mauern ohne Vorbereich geschlossen. Häufig sind es Mauern mit Toreinfahrt, seltener Torhäuser in Rundbogen- oder Rechteckform, die einen Abschluss zwischen Straßenraum und privaten Höfen bilden. Bei den Toren handelt es sich entweder um blickdichte Holz- und Metalltore oder um aufwendigere metallene Stabgittertore, die einen Blick in den Innenbereich erlauben.

Einzelobjekte, die Vorgartenzonen aufweisen und sich gegenüber dem Straßenraum durch zurückgesetzten Hauptgebäuden kennzeichnen, haben in der Regel eine Abgrenzung zum Straßenraum in Form einer Sandsteinmauer in unterschiedlicher Höhe, zum Teil ergänzt durch einen Stabgitter- oder Holzzaun mit senkrechten Stäben bzw. Latten.

Abbildung 11: Einfriedung mit verputzter Sandsteinmauer, Metalltor | Schulstraße

Abbildung 12: Toreinfahrt und Hauseingang aus Stabgittern | Poststraße

Abbildung 13: Hölzerne Toreinfahrt und Hauseingang eines Fachwerkhauses | Hauptstraße

Abbildung 14: Hölzerne Toreinfahrt mit Sandsteinmauer | Niedergasse

**Festsetzungen**

(1) Die Baugrundstücke sind zum öffentlichen Raum hin einzufrieden. Eine Einfriedung zum öffentlichen Raum kann dann entfallen, wenn der Vorbereich z. B. als Stellfläche genutzt wird. Die Stellfläche ist in Pflaster-, Ökopflaster- oder Rasengittersteinen auszuführen.

(2) Bestehende Torhäuser, Hoftore aus Holz samt Sandsteinpfosten und –mauern, sind zu erhalten, bzw. bei der Renovierung in gleichartiger Weise wieder zu errichten.

(3) Bei neuen oder ergänzenden Einfriedungen dürfen nur folgende Formen, Materialien und Farben verwendet werden:

1. Verputzte Mauern oder Mauern aus Naturstein, ungeschliffen und nicht glänzend.
2. Stabgitterzaun mit senkrechten Stäben aus Metall oder Holz, eigenständig oder in Verbindung mit einer Mauer.
3. Busch- oder Heckeneinfriedungen (lebende Zäune) auch in Verbindung mit eingegrünten Stabgitterzäunen.
4. Gabionen sind nur deutlich untergeordnet bzw. in Verbindung oder im Wechsel mit anderen Materialien, vorzugsweise Bepflanzung als „lebende Zäune“, zulässig.
5. Tore / Eingangstüren mit geschlossener Front aus Holz oder Metall. Eine geschlossene, vollflächige Metallausführung mit glänzenden Oberflächen ist unzulässig. Eine halboffene Ausführung ist zulässig.

(4) Die Einfriedungen sind farblich an die Hauptfassade bzw. untereinander anzupassen. Dies gilt insbesondere für die Farbe des Putzes bei Mauern und die Farbe bei lackierten Toren und Türen.

(5) Nicht zulässig sind Einfriedungen in Form von:

1. Plastik- und Kunststoffzäunen
2. Solarpaneelen
3. Glas-, Kunststoff-, Steinschüttungen in Metall-, Gitternetz- bzw. sonstigen Fassungen.

## § 10 Anforderungen an historische Werbeanlagen

**Lokaler Maßstab**

Historischen Werbeanlagen kommt in den Weinbaugemeinden eine außergewöhnliche Bedeutung zu. So vermarkten sich heute noch eine Vielzahl von Weingütern, Gastronomiebetriebe und Beherbergungsbetrieben. Die handwerklich anspruchsvolle Ausführung von Werbeanlagen vermitteln wesentlich den Charakter und das Niveau von Produkten und sollen die passenden Zielgruppen ansprechen.

Abbildung 15: Kunstvoll gestaltete Werbeanlage | Hauptstraße

Abbildung 16: Kunstvoll gestaltete Werbeanlage | Poststraße

Abbildung 17: Kunstvoll gestaltete Werbeanlage | Hauptstraße

**Festsetzungen**

(1) Werbeanlagen müssen sich grundsätzlich in Größe, Form und Anordnung dem Charakter der Straßen- und Platzräume und der sie prägenden Einzelgebäude unterordnen.

(2) Für die Form und Anbringung von Werbeanlagen gilt folgendes:

1. Werbeanlagen dürfen prägende Gliederungs- und Schmuckelemente nicht überdecken oder in der optischen Wirkung wesentlich beeinträchtigen.
2. Fensterflächen dürfen nicht dauerhaft verdeckt werden (z. B. überstrichen oder beklebt). Das großflächige Verkleben, Verhängen oder Streichen von Fensterflächen ist nur kurzzeitig während Umbaumaßnahmen zulässig.
3. Historische Werbeanlagen sind zu erhalten. Ihre Höhe darf die obere Fensterbegrenzung des ersten Obergeschosses nicht überschreiten.
4. Direkt an der Fassade flächig oder mit geringem Abstand angebrachte Werbung darf nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.
5. Vertikale Werbeanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,5 m sind nicht zulässig.
6. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf der dem öffentlichen Raum zugewandten Seite der Gebäude zulässig.
7. Die Farbgestaltung bei den unterschiedlichen Werbeanlagen hat sich grundsätzlich nach dem Gesamtkonzept der Fassade und einer erkennbaren Einheitlichkeit umgebender Werbeanlagen zu richten.

## § 11 Reduzierung von Abstandsflächen gem. § 8 LBauO

**Lokaler Maßstab**

Im Ortskernbereich der Gemeinde Kleinfischlingen kann überwiegend die anreihende geschlossene Bauweise vorgefunden werden. Abstandsflächen gemäß § 8 LBauO sind kaum einhaltbar und sind auch kaum vorhanden. Die durch diese Baudichte entstehende Charakteristik sorgt für die spezielle Wirkung, die diesen Dorfkern ausmacht.

**Festsetzungen**

(1) Sofern es der Erhaltung der baugeschichtlichen, kulturhistorischen Bedeutung oder dem erhaltenswerten Charakter der unmittelbaren Umgebung dient, können die gemäß § 8 LBauO geforderten Abstandsflächen auf ein geringeres Maß reduziert werden oder entfallen.

## § 12 Außenbereich

(1) Nicht überbaubare, nicht überbaute und unbefestigte Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Bäume und Gehölze) anzulegen. Die Gestaltung dieser Flächen mit Schotter, Kies, Glasschotter und ähnlichen Materialien ist nur bis zu 10 % der unbefestigten Grundstücksfläche zulässig.

## § 13 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig nach § 89 LBauO Rheinland-Pfalz handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die zwingenden Festsetzungen dieser Gestaltungssatzung verstößt.

(2) Baumaßnahmen, die ordnungswidrig durchgeführt wurden, sind durch den Verursacher auf seinen Kosten innerhalb einer durch die untere Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung Südliche Weinstraße) festzusetzende Frist rückgängig zu machen oder so zu verändern, dass sie den Festsetzungen dieser Satzung oder dem ursprünglichen Zustand wieder entsprechen.

## § 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

# 2 ERHALTUNGSSATZUNG NACH § 172 BauGB

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung gilt für den historisch gewachsenen Ortskern der Ortsgemeinde Kleinfischlingen, in denen die traditionelle Haus-Hof-Bauweise eine besondere Rolle spielt. Er umfasst im Ganzen oder in Teilen folgende Straßenzüge:

- Hauptstraße (ab einschließlich Nr. 2)
- Münchgasse (nur gerade, bis einschließlich Nr. 4)
- Niedergasse (bis einschließlich Nr. 5 ungerade, Nr. 8 gerade)
- Poststraße (bis einschließlich Nr. 18 gerade, Nr. 15 ungerade)
- Schulstraße (bis einschließlich Nr. 7a ungerade, Nr. 6 gerade)
- Großgasse Nr. 2 und Kleingasse Nr. 3

Die genaue Begrenzung ist in Abbildung 18, welche Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt und als Geltungsbereich bindend.

(2) Gemäß der Denkmalliste der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz befinden sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung einige Denkmäler (rot eingefärbt und nummeriert – siehe Abbildung 1):

- (1) Hauptstraße 10: Fachwerkhaus - 2. Hälfte 18.Jh.
- (2) Hauptstraße 26: barockes Fachwerkhaus - 18. Jh.
- (3) Poststraße 2: eingeschossiges Fachwerkhaus - Anfang 18. Jh.
- (4) Schulstraße 1: klassizistischer Walmdachbau - bez. 1835 / Wappenstein. - 16 Jh.
- (5) Schulstraße 3: klassizistischer Walmdachbau - bez. 1835
- (6) Schulstraße 6: ehem. prot. Pfarrhof - barocker Walmdachbau – bez. 1748 (+ nördlich angrenzende Pfarrscheune)
- (7) Schulstraße 4: Pfarrkirche - spätbarocker Saal (1774) - gotischer Chorturm (um 1400)
- (8) Hauptstraße 37: kath. Kirche St. Simon und Judas – spätbarocker Saalbau (1770)

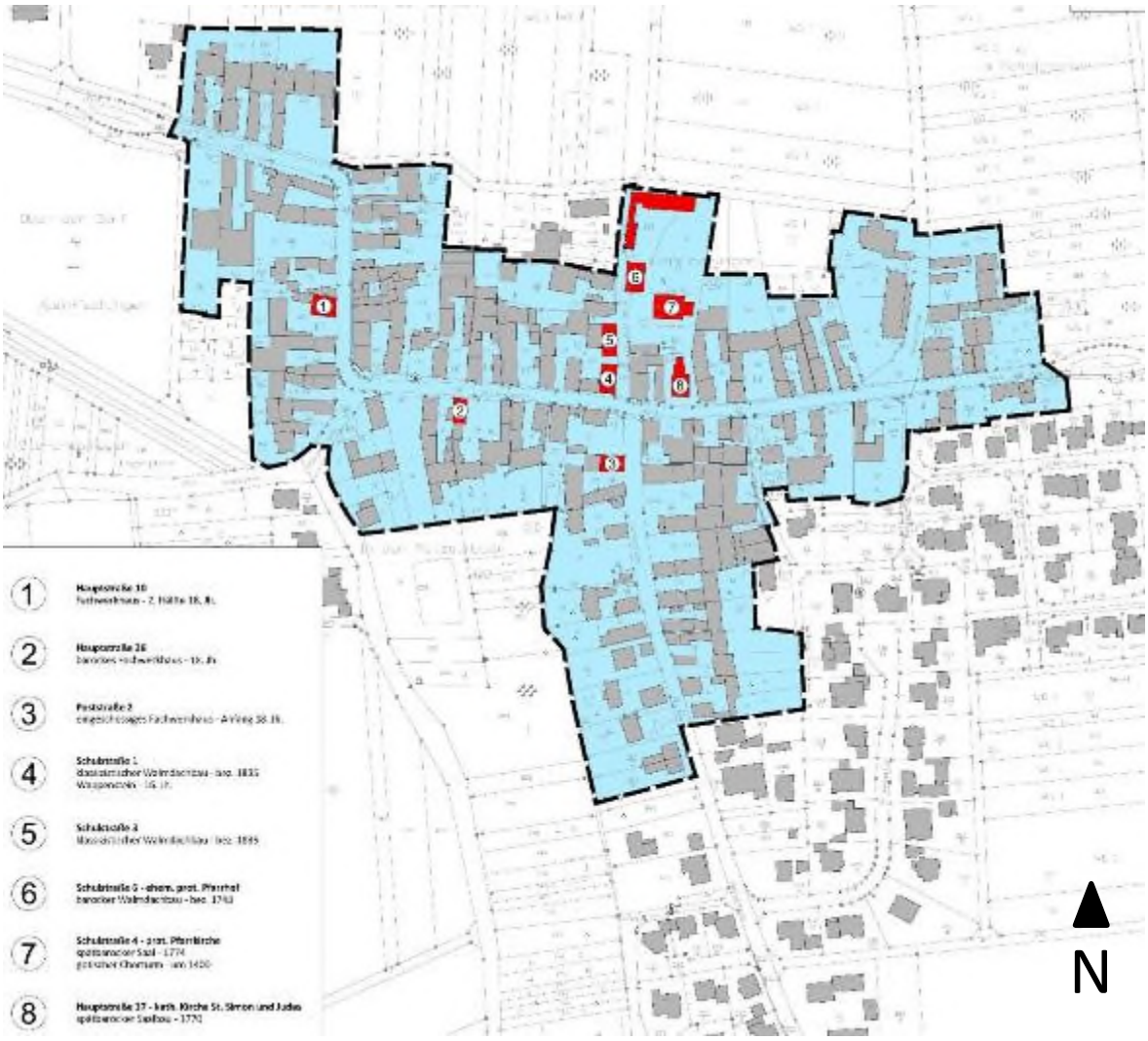



Abbildung 18: Räumlicher Geltungsbereich der Satzung - Gemeinde Kleinfischlingen, freier Maßstab

## § 2 Erhaltungsziele, sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Ausweisung des in § 1 beschriebenen Bereichs der Erhaltungssatzung erfolgt gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, insbesondere dem Erhalt von städtebaulich, kulturell und historisch bedeutsamen Bauten, Straßen und Plätzen.

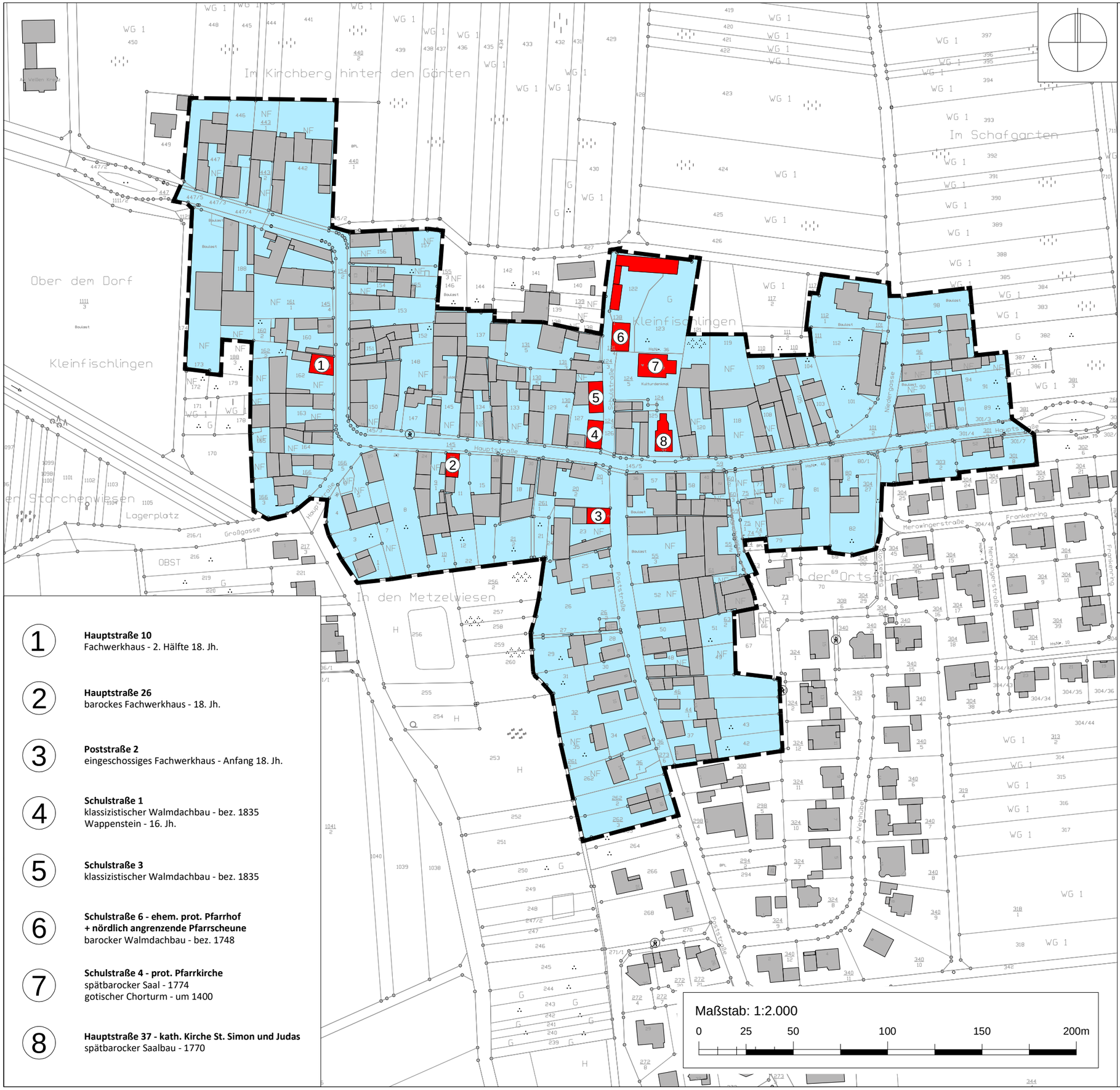
(2) Bauliche Änderungen innerhalb der Gebäude sind von dieser Satzung ausgenommen.

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung eine bauliche Anlage ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung ändert oder zurückbaut.

## § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.




1 **Hauptstraße 10**
Fachwerkhaus - 2. Hälfte 18. Jh.

2 **Hauptstraße 26**
barockes Fachwerkhaus - 18. Jh.

3 **Poststraße 2**
eingeschossiges Fachwerkhaus - Anfang 18. Jh.

4 **Schulstraße 1**
klassizistischer Walmdachbau - bez. 1835
Wappenstein - 16. Jh.

5 **Schulstraße 3**
klassizistischer Walmdachbau - bez. 1835

6 **Schulstraße 6 - ehem. prot. Pfarrhof**
**+ nördlich angrenzende Pfarrscheune**
barocker Walmdachbau - bez. 1748

7 **Schulstraße 4 - prot. Pfarrkirche**
spätbarocker Saal - 1774
gotischer Chorturm - um 1400

8 **Hauptstraße 37 - kath. Kirche St. Simon und Judas**
spätbarocker Saalbau - 1770

# Planzeichen

Räumlicher Geltungsbereich
der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

denkmalgeschützte Gebäude

Größe des Geltungsbereich: ca. 7,41 ha

# Gemeinde Kleinfischlingen

**Gestaltungs- und Erhaltungssatzung**
**Ortskern Kleinfischlingen**
nach § 88 LBauO und § 172 BauGB

Geltungsbereich

## Endfassung vom 31.10.2023

| | Datum | Name | Projekt |
|---|---|---|---|
| bearbeitet | Nov 2023 | dgr | 07EDK21023 |
| gezeichnet | Nov 2023 | dgr | |
| Maßstab 1:2000 | | | Plan-Nr. SB01BP003 |

EDV : ... \ Autocad \ VP \ 07EDK21023_ef_230907.dwg / BP_A3_2000 Plangröße : 0.13 m²

BIT | STADT + UMWELT
BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de
Donaueschingen | Freiburg | Heilbronn | Karlsruhe | Öhringen | Stuttgart | Villingen-Schwenningen