Satzung

der Gemeinde Kleinfischlingen

über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern Kleinfischlingen (Gestaltungssatzung)

vom 05. Dezember 2023

Der Gemeinderat der Gemeinde Kleinfischlingen hat aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) vom 24. 11.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403) am 31.10.2023 folgende Satzung beschlossen:

§ 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. Die genaue Begrenzung des Gebietes ist in dem als Anlage zum Satzungstext beigefügten Lageplan dargestellt (Stand: 31.10.2023). Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

(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 (siehe Lageplan):

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

§ 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

(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

(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

(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

(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

(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

(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 (gemäß § 8 LBauO)

(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

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.

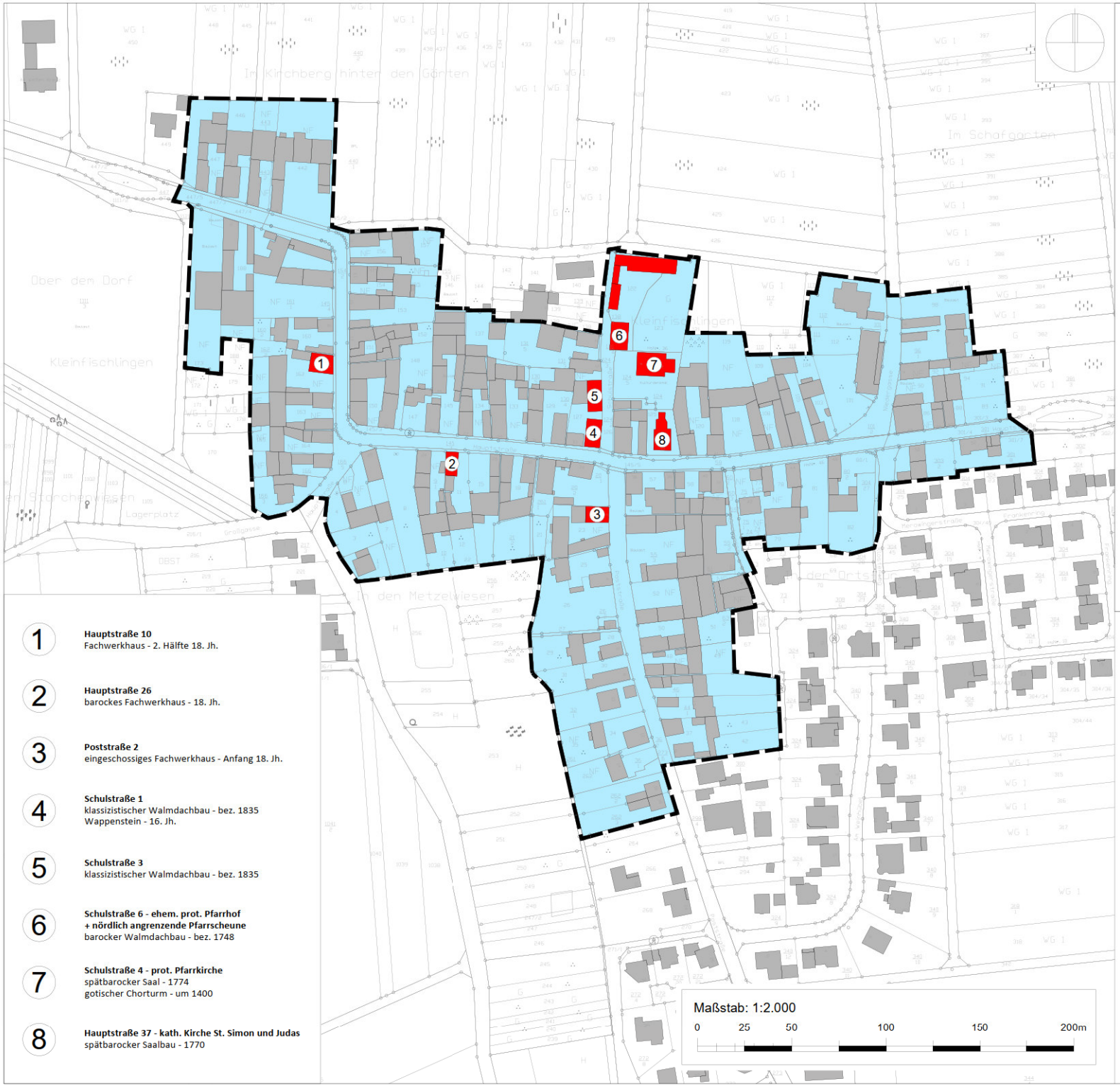
(2) Baumaßnahmen, die ordnungswidrig durchgeführt wurden, sind durch den Verursacher auf seinen Kosten innerhalb einer durch die untere Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung Südliche Weinstraße) festzusetzende Frist rückgängig zu machen oder so zu verändern, dass sie den Festsetzungen dieser Satzung oder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

§ 14
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kleinfischlingen, den 05. Dezember 2023

Regina von Nida
Ortsbürgermeisterin



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