wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Hinweis nach § 44 Abs. 5 BauGB

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 43 BauGB und die Vorschriften des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Hinweis nach § 24 Abs. 6 Satz 4 Gemeindeordnung (GemO)

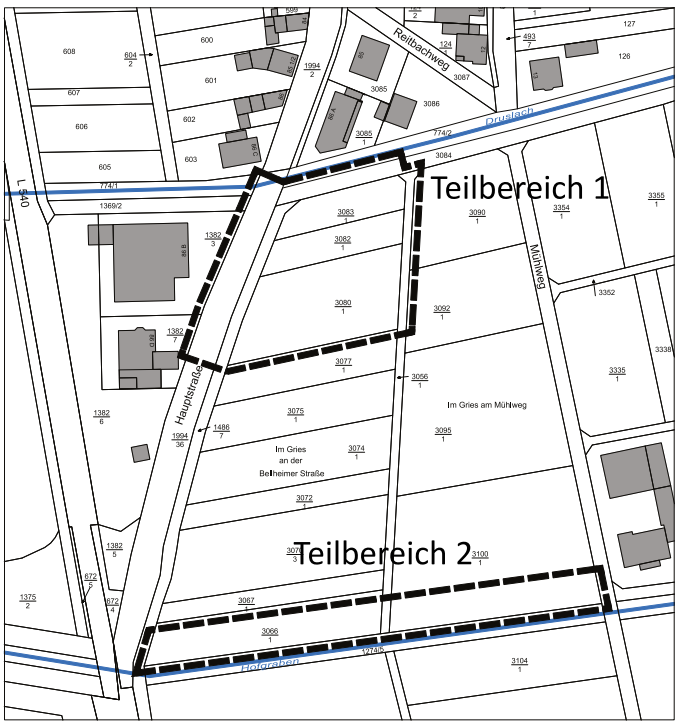
Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder
2. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeindeverwaltung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

Hat jemand eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.



Lage des Plangebiets *Foto: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz © 2026*



Geltungsbereich des Bebauungsplans (nicht maßstäblich)
Foto: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz © 2026

Öffentliche Bekanntmachung

Bekanntmachung über den Ausgang eines Normenkontrollverfahrens

Das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz in Koblenz hat mit Urteil vom 23.09.2026 im Verfahren Az. 8 C 11794/25.OVG auf einen Normenkontrollantrag wegen der Satzung über die Gestaltung und zum Schutz des Ortsbildes der Ortsgemeinde Zeiskam vom 15. Juli 2025, bekannt gemacht im Amtsblatt am 7. August 2025, für Recht erkannt:
„Die am 7. August 2025 bekannt gemachte Satzung der Antragsgegnerin über die Gestaltung und zum Schutze des Ortsbildes vom 15. Juli 2025 wird für unwirksam erklärt.
Die Antragsgegnerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Antragsgegnerin wird nachgelassen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe der zu vollstreckenden Kosten abzuwenden, wenn nicht der Antragsteller zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.
Die Revision wird nicht zugelassen."

Bellheim, 02.11.2026
Gerald Job, Bürgermeister

Hinweis: Aufgrund des Urteils tritt bis auf Weiteres die Satzung der Gemeinde Zeiskam über die Gestaltung und zum Schutz des Ortsbildes in der am 17.01.2017 beschlossenen Fassung, bekannt gemacht im Amtsblatt am 02.02.2017, wieder in Kraft. Eine erneute Überarbeitung der Satzung ist vorgesehen.

Verkehrsanordnung Absolutes Halteverbot Holunderweg 13 in Bellheim

Zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ergeht folgende Verkehrsanordnung:
Für den Holunderweg in Bellheim, wird vor dem Anwesen Nr. 13 für den gesamten Wendebereich auf der südlichen Straßenseite, das Zeichen 283 „Absolutes Halteverbot" mit dem Zusatzzeichen „im gesamten Wendebereich" angeordnet.
Die verkehrsbehördliche Anordnung wird gemäß §§ 44 und 45 der StVO bekannt gemacht.
Sie tritt mit der Durchführung der Beschilderung in Kraft.

Ortsgemeinde Bellheim

Zur Unterstützung unseres Teams im Bauhof ist zum nächstmöglichen Zeitpunkt folgende Stelle zu besetzen:

Mitarbeit im Bauhof (m/w/d)
als Krankheits- und Urlaubsvertretung (befristet)



Als öffentliche Einrichtung bieten wir zahlreiche Vorteile, wie z.B.:

- befristete Beschäftigung in Voll- oder Teilzeit (derzeit bis längstens 31.12.2027) mit der Aussicht auf Weiterbeschäftigung
- tarifgerechte Bezahlung bis zur Entgeltgruppe 5 TVöD
- eine interessante und abwechslungsreiche Arbeit
- gute Anbindung an den ÖPNV

Die Bewerbungsfrist endet am 22.11.2026

Alle Informationen und Stellen unter: http://stellen.bellheim.de

Ihre Ansprechpartnerin:
Patrizia Schneider
Personalabteilung
Tel: 07272 7008-334



Gut informiert durch Ihr Amts- oder Mitteilungsblatt!
www.wittich.de

Satzung der Gemeinde Zeiskam
über die Gestaltung und zum Schutz des Ortsbildes

Zeiskam, Januar 2017

Zum Schutz des historischen Ortsbildes und zur Abwehr von Verunstaltungen und negativen Erscheinungen hat der Gemeinderat der Gemeinde Zeiskam aufgrund § 88 Abs. 1 Nr. 1 bis 8 und Abs. 4 Nr. 1 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015, in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015, in seiner Sitzung vom 17.01.2017 folgende Satzung beschlossen, die die Gestaltungssatzung vom 10.05.2013 ersetzt:

Präambel

Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass sie die positiv wirksamen Eigenarten des Ortsbildes unterstützen und nicht stören. Positive Eigenarten sind die Elemente, die die typische, historisch gewachsene Grundrissstruktur (Straßenräume und Platzräume, Stellung der Gebäude), die Proportionen, die Dachlandschaft und die Fassadengestaltung der Gebäude zum unverkennbaren Ortsbild der Gemeinde Zeiskam gebildet haben.
Neubauten und bauliche Veränderungen müssen sich, insbesondere hinsichtlich der Gebäude- und Dachform, Größe und Proportionen, Ausbildung der Wandflächen einschließlich Reliefbildung, Öffnungen und Gliederung sowie Konstruktionsbild, Material, Oberflächenwirkung und Farbe in das Straßen- und Ortsbild einfügen, ohne dass die gestalterische Individualität verloren geht.
Bauteile von denkmalpflegerischer, wissenschaftlicher, künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung, wie insbesondere gestaltete Gebäudefronten (Fassaden mit Sandsteinarbeiten, Fachwerkteile, Stufen und Außentreppen, Türrahmen, Torbögen, Türblätter und Tore), Erker, Gauben, Gewände, Konsolen und Gesimse, Wappen und Schlusssteine, Inschriften und ähnliches sind an Ort und Stelle sichtbar zu belassen und instand zu halten.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den historisch gewachsenen Kernbereich der Gemeinde Zeiskam und umfasst im Wesentlichen die Bebauung der folgenden Straßenzüge:
Bahnhofstraße, Hauptstraße, Friedhofstraße, Mittelgasse, Kronstraße, Pfalzstraße, Kramerstraße, Badstubgasse, Mühlgasse und Kirchgasse.

Die genaue Begrenzung des Gebietes ist in dem als Anlage zum Satzungstext beigefügten Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Satzung dient dem Schutze der historischen Bausubstanz gegen strukturfremde Veränderungen und zur Erhaltung bzw. Gestaltung des Ortsbildes.

(2) Sie ist anzuwenden bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Neubauten, Wiederaufbauten, Sanierung, Modernisierung, Instandsetzung, Umbauten und Erweiterungen von baulichen Anlagen, Bauteilen (wie Dächer, Fensteröffnungen, Tür- und Toröffnungen), Freiflächen, Einfriedungen und Bauzubehör (Baumaterialien).
Die Regelungen der Gestaltungssatzung gelten für bauliche Anlagen, Bauteile, Bauzubehör sowie Anlagen der Außenwerbung.

(3) Gemäß § 88 Abs. 4 Nr. 1 LBauO wird zum Schutz des historischen Ortsbildes festgelegt, dass genehmigungsfreie Werbeanlagen und Automaten einer Genehmigung durch die Bauaufsicht bedürfen.

(4) Bei Bau- und Kulturdenkmälern bleiben weitergehende Anforderungen des Denkmalschutzes unberührt.

§ 3 Besondere Anforderungen - Gestaltung der baulichen Anlagen

Baukörper
(1) Straßenräume bildende Baufluchten sind, insbesondere auch ihre detaillierte Führung (Vor- und Rücksprünge), zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

(2) Zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Orts- und Straßenbildes kann im Einzelfall gestattet bzw. gefordert werden, dass die Abstandsflächen des § 8 LBauO unterschritten werden, jedoch höchstens bis zu dem Wert, der sich aus den bestehenden oder im Fall des Abbruchs aus dem zuvor gegebenen Zustand bestimmt.

(3) In allen bereits bebauten Gebieten sollen neue Gebäude nicht über die vorhandene Bebauung hinausragen und nicht von der vorherrschenden Dachform abweichen. Als "vorhandene Bebauung" gilt dabei die durchschnittliche Höhe der den Gebietscharakter bestimmenden Bebauung, nicht jedoch einzelne Bauten.

(4) Trauf- und Firsthöhen und sonstige, für den Straßenraumquerschnitt wichtigen Bezugshöhen bei Neubauten sind beizubehalten. Bei abweichenden Dachformen (z.B. in Innenhofbereichen) sollen Maßnahmen getroffen werden, die sich der gegebenen charakteristischen Gebäudestruktur weitgehend anpassen (z.B. in Verbindung mit Pflanzmaßnahmen).

Dachform, Gestaltung, Material und Farbe
Zur Erhaltung der Dachlandschaft sind Sattel- und Krüppelwalmdächer, an städtebaulich wichtigen Punkten (Straßeneinmündungen, Plätzen) auch Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° auszuführen.
Ausnahmsweise können abweichende Dachformen zugelassen werden, wobei die Dachneigung mindestens 40° betragen muss. Bei Nebengebäuden sind Flachdächer und Dachterrassen in abweichender Dachform zulässig. Flachdächer sind nicht gestattet, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind.

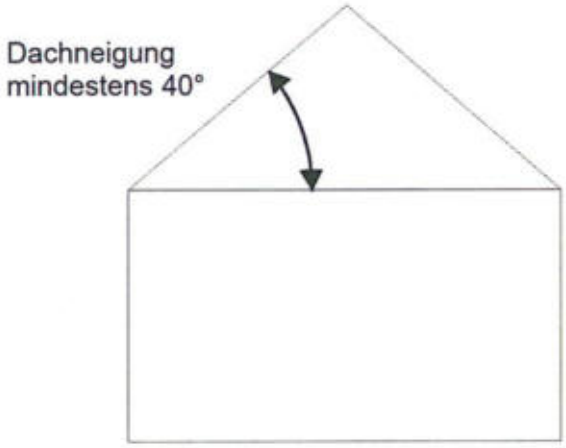


Abbildung: Prinzipskizze über die zulässige Dachneigung

(5) Dachaufbauten sind auf ein geringes Maß zu beschränken und in zurückhaltender Form auszubilden. Dachaufbauten sind nur in folgenden Formen auf der straßenzugewandten Seite zulässig:

- als Satteldachgaube

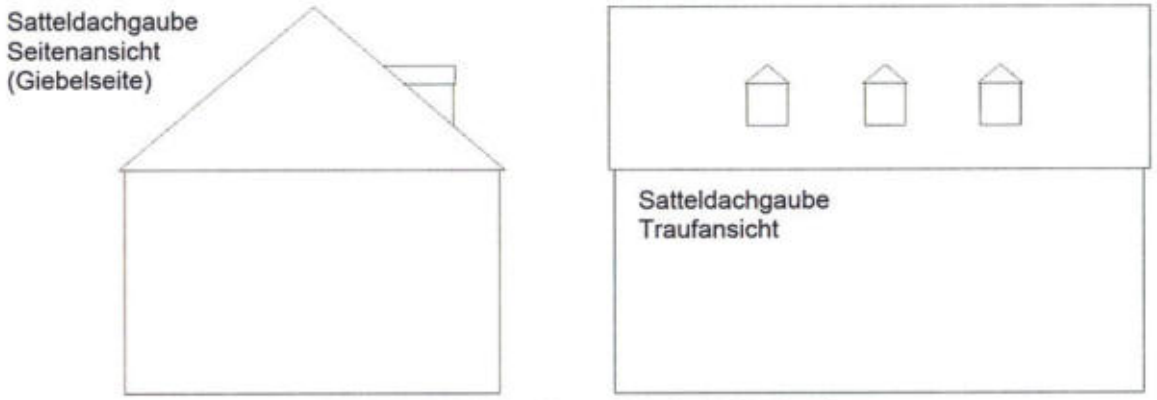


Abbildung: Prinzipskizze einer Satteldachgaube

- als Zwerchgiebel

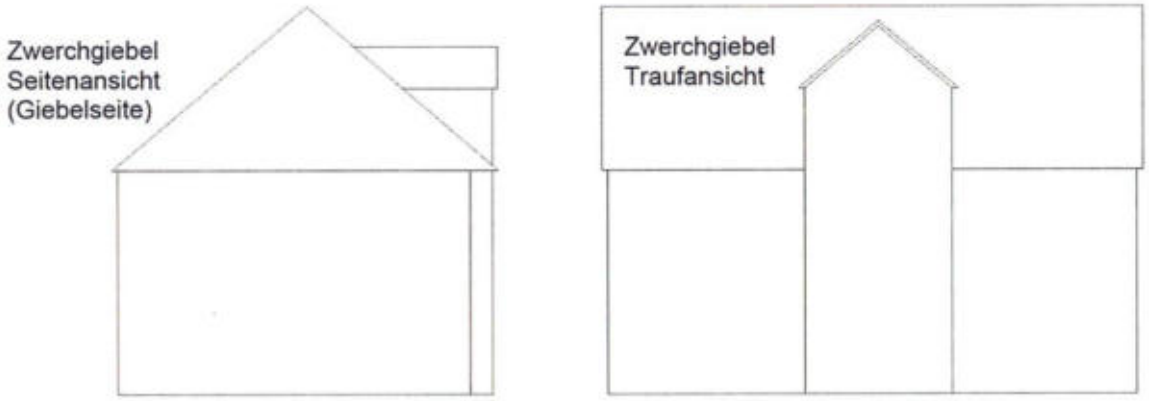


Abbildung: Prinzipskizze eines Zwerchgiebels

- als Schleppgaube

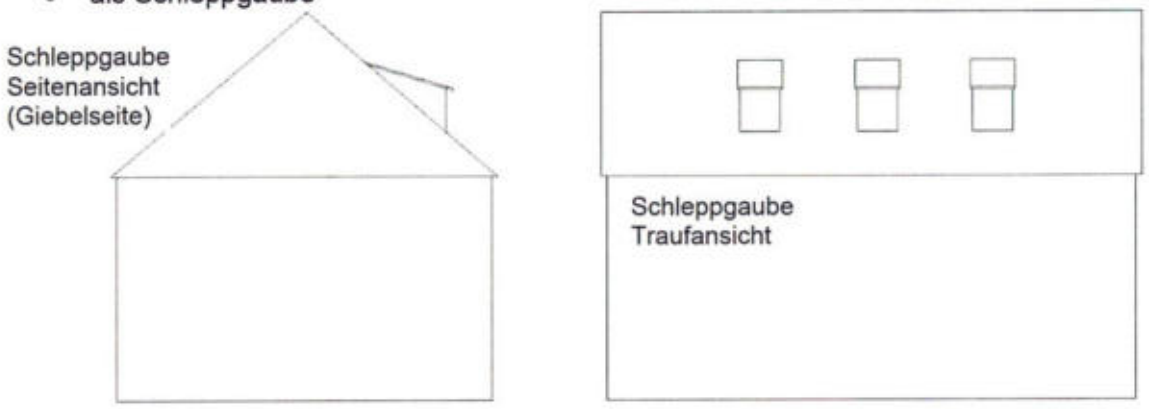


Abbildung: Prinzipskizze einer Schleppgaube

Gauben müssen untereinander einen Mindestabstand von 1,00 m haben. Die Ansichtsseite der Gaube ist in ganzer Breite als Fensterfläche auszubilden, abzüglich der Konstruktionsbreite der Wangen. Das Gaubenfenster muss kleiner sein als die am Gebäude übliche Fensterbreite. Das Gaubenfenster darf jedoch max. eine Breite von 1,30 m haben. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens eine Gaubenbreite betragen. Der Gaubenfirst muss mindestens zwei Ziegelreihen, mindestens jedoch 40 cm unter dem Hauptfirst liegen.

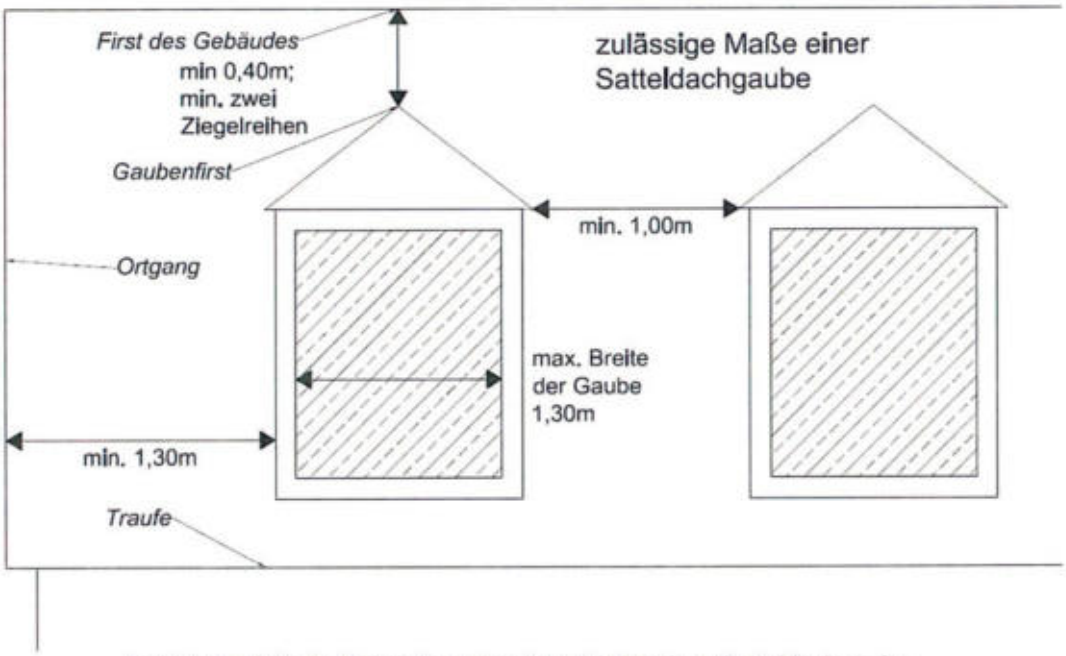


Abbildung: Prinzipskizze der zulässigen Maße einer Satteldachgaube

Die Breite bei Dacherker und Zwerchgiebel darf max. 4,00 m, jedoch nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen. Abstände zu Ortgang und Hauptfirst müssen mindestens 1,00 m betragen.

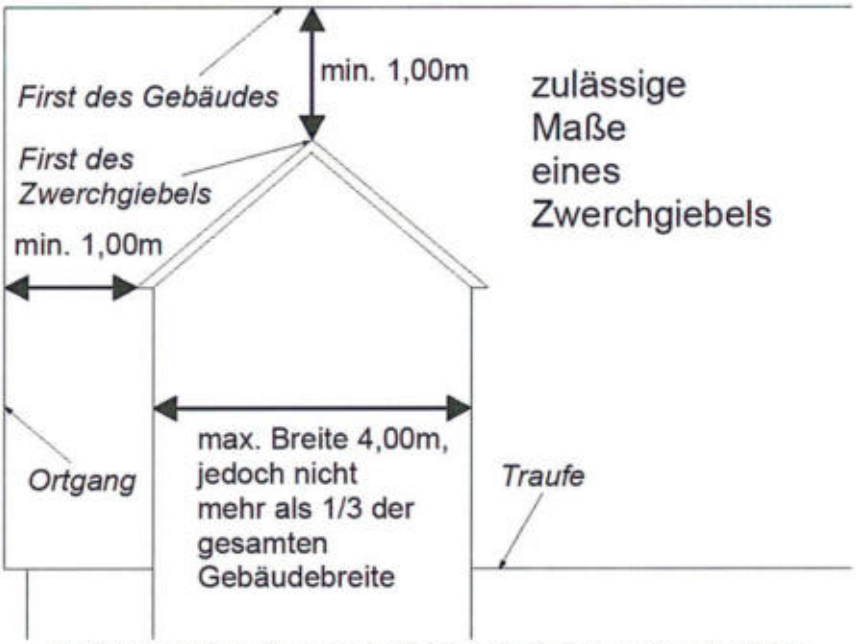


Abbildung: Prinzipskizze der zulässigen Maße eines Zwerchgiebels

Dachaufbauten sind seitlich im Farbton der Fassade zu verputzen und zu streichen, im Farbton der Dachdeckung zu streichen, oder mit Schiefer zu verkleiden. Die Seitenverkleidung ist auch in Kupfer oder Zink oder als vertikale Holzschalung zulässig.

(6) Ortgang und Traufausbildung
Ortgang und Traufausbildung sind in Maß der Auskragung und in der Profilierung in ortsüblicher Weise auszubilden. Innenliegende Regenrinnen und über dem Ortgang und Traufe herabgezogene Dächer sind nicht zulässig.

(7) Es sind naturrote bis rotbraune Ziegeldeckungen oder gleichwertige Materialien auszuführen. Als Orientierungsrahmen dient hierbei der Katalog der Firma Wienerberger, der als „Modellübersicht" bezeichnet unter
http://www.wienerberger.de/dachloesungen/info-und-downloadcenter/broschueren
abrufbar ist. Als Ziegelgrundfarben sind somit zulässig:
- Naturrot
- Rot engobiert
- Maron
- Kupferbraun
- Altrot
- Edelrot



Abbildungen: Rote Doppelmuldenfalzziege, rote Bieberschwanzziegel

Für abweichende Dachformen und untergeordnete Dächer von Erkern oder kleinen Vorbauten und Kaminverkleidungen können Kupfer- und Zinkblechdeckungen zugelassen werden. Sonstige Eindeckungen aus Zementfaserplatten sind unzulässig.

(8) Dachflächenfenster und Dacheinschnitte, Solarzellen und Photovoltaik

- Die Zulässigkeit von Dachflächenfenster ist von der Firstrichtung der Gebäude abhängig. Bei giebelständigen Gebäuden sind Dachflächenfenster zulässig, wenn sie mindestens 5,00 m vom Ortgang Abstand haben. Bei traufständigen Gebäuden sind Dachflächenfenster nur auf der straßen- und platzabgewandten Seite zulässig.

- Auf Dachaufbauten sind Dachflächenfenster unzulässig. Zulässige Dachflächenfenster, die ausschließlich Lüftungszwecken dienen, unterliegen nicht der Genehmigungspflicht, wenn ihre Größe 0,5 m² nicht überschreitet.

- Dachflächenfenster müssen bei giebelständigen Gebäuden ein stehendes Format haben. Die Öffnungsbreite darf 1,00 m nicht überschreiten. Der Abstand der einzelnen Dachfenster muss mindestens ein Sparrenfeld betragen, darf jedoch 0,50 m nicht unterschreiten.

- Dacheinschnitte sind bei giebelständigen Gebäuden nur mit einem Abstand von 5,00 m von der Straßengiebelfront und bei traufständigen Gebäuden nur auf der straßen- und platzabgewandten Dachfläche zulässig.

- Die Summe der Breiten aller auf einer Dachseite eingebauten Fenster und Dacheinschnitte darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

- Die Dachflächenfenster und Dacheinschnitte müssen von Traufe, First und Ortgang (außer im Fall der Giebelständigkeit) einen Abstand von mindestens 1,00 m haben.

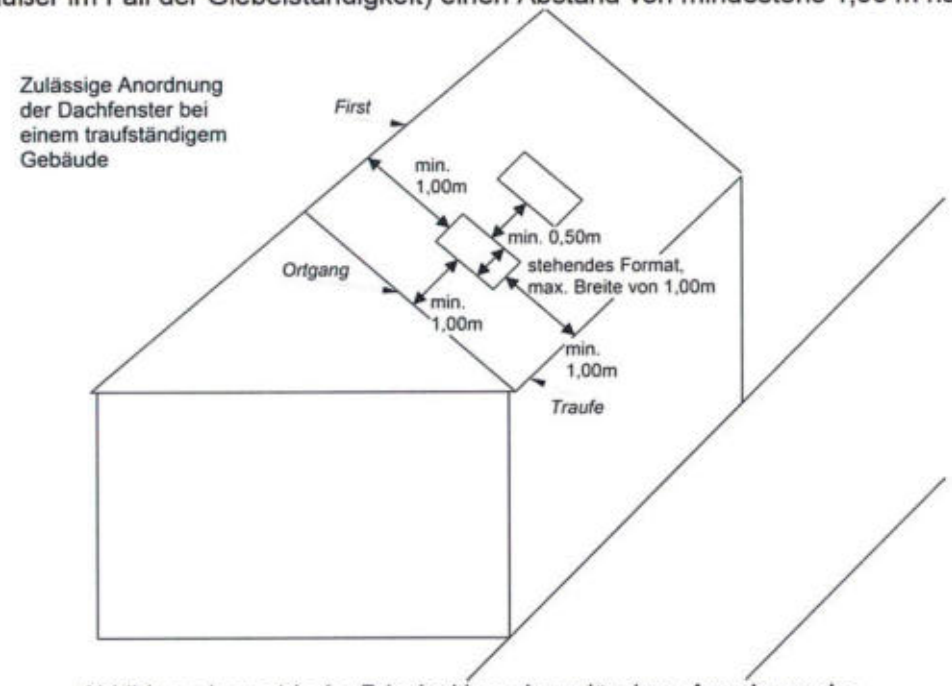


Abbildung: Isometrische Prinzipskizze der zulässigen Anordnung der Dachfenster bei einem traufständigen Gebäude

- Solarzellen und Photovoltaik sind aus ökologischen Gründen und zum Einsatz regenerativer Energien zulässig. Dabei sollen sie sich im Ortsbild zurückhalten.

- Die Anlagen sind zulässig:
  - auf den straßen- und platzabgewandten Dachflächenseite von Gebäuden.
  - bei giebelständigen Gebäuden mit mindestens einem Abstand von 5,00 m von der Giebelfront.
  - bei zurückgesetzten Nebengebäuden mit Süddach.
  - Dabei soll in den anderen Fällen vom First, vom Ortgang und von der Traufe ein Abstand von mindestens 0,5 - 1,00 m vorgesehen werden, damit die typische Dachfläche noch wirkt. Die Aufteilung der Kollektorflächen über die Dachfläche sollte nach gestalterischen Grundsätzen erfolgen und symmetrisch und in Feldern gegliedert angeordnet werden.
  - Rote, entsprechend der Ziegeleindeckung farblich angepasste Kollektorenflächen sind vorzuziehen, sie sind in gleicher Höhe horizontal anzuordnen.
  -

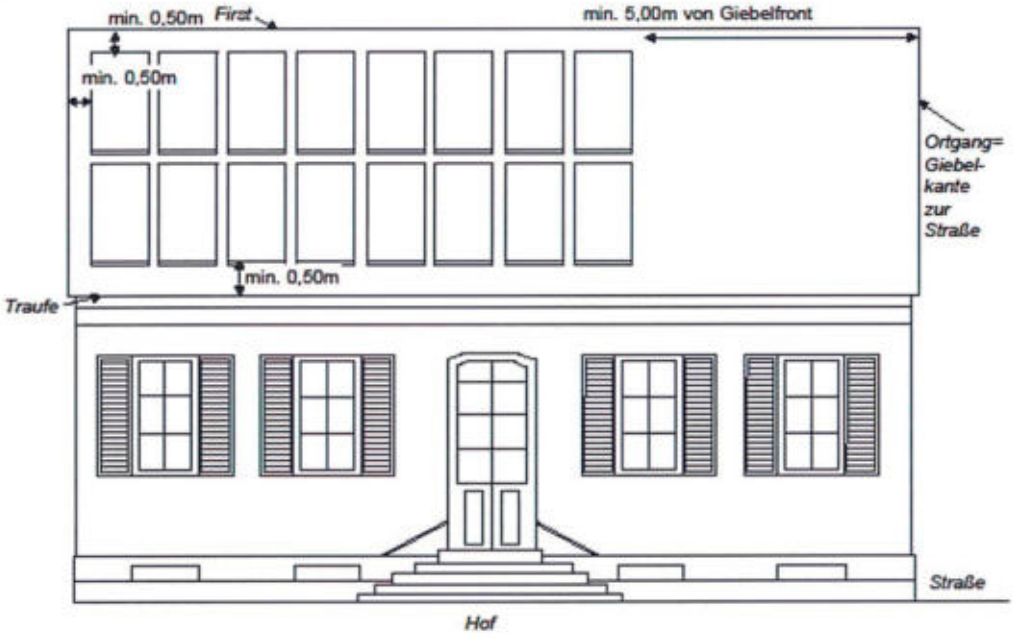


Abbildung: Prinzipskizze der zulässigen Anordnung von Solarpanelen auf einem giebelständigem Wohnhaus mit Eingang über den Hof

(9) Technisch notwendige Aufbauten sind so zu gestalten, dass sie in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes eingebunden sind.

Antennen

- Fernseh- und Rundfunkantennen (einschl. Satellitenempfangsanlagen) sowie Funkantennen sind nur an den von der Straße abgewandten Dach- und Wandflächen anzubringen. Die Zuleitungen sind innerhalb des Gebäudes oder an der straßen- und platzabgewandten Außenwand zu führen.

- Bei Neubauten und durchgreifenden Modernisierungen von Mehrfamilienhäusern und –anlagen dürfen nur Gemeinschaftsantennen verwendet werden. Bei bestehenden Mehrfamilienhäusern sind vorhandene Einzelanlagen bei Erneuerung durch eine Gemeinschaftsantenne zu ersetzen.

§ 4 Fassaden

(1) Allgemein unterschieden wird zwischen Fachwerkfassaden, historisch überlieferten Fassaden und sonstigen Fassaden.

(2) Die Fassade besteht aus
- Sockel
- „Lochfassade"
- sonstigen gliedernden Elementen

Sockel:
Die Fassaden von Neubauten sind auf einem Sockel aufzubauen, der max. 1,00 m hoch gegenüber der Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche sein darf.
„Lochfassade":
Hinsichtlich der Gestaltung der Lochfassade wird auf die Ausführungen zu (Abs. 8) Öffnungen in Außenwänden verwiesen.
Sonstige Gliederungselemente:
Sonstige Gliederungselemente wie Gesimse, Lisenen, Friese und Gewände sind zu erhalten und sind bei Umbauten aufzunehmen.

(3) Materialien
Historisch überlieferte Fassaden sind in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Fachwerkkonstruktionen sind frei zu halten, wenn es sich nicht um rein konstruktives Fachwerk handelt. Sonstige Fassaden sind zu verputzen. Zulässig ist nur ein glatter gescheibter Putz oder ein schwach strukturierter Putz mit max. 2 mm Körnung. Wenn der Bestand dies überliefert, sind Naturstein- und Backsteinfassaden zu erhalten.
Fassaden dürfen nicht verklinkert werden. Glatte und glänzende Oberflächen (Verkleidung aus Fliesen, Kunststoff und Metall, Anstriche in Ölfarbe) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

(4) Farbgebung
Die Farbtöne sind so auszuwählen, dass sie dem historischen Charakter der Umgebung entsprechen. Unzulässig sind reine Bunttöne und grelle Farben. Als Orientierungsrahmen dient hierbei der Farbkatalog / Farbfächer der Firma Caparol (bei der Gemeinde und Verbandsgemeinde einzusehen). Als Fassadengrundfarben sind somit unzulässig:

Granat 0-13
Madera 0-13
Aprikose 0-13
Cognac 0-12
Manderin 0-12
Godi 0-12
Schiefer 0-15
Grafit 0-14
Basalt 0-13
Mocca 0-14
Marone 0-14
Nutria 0-14
Mais 0-13
Amazonas 0-16
Iris 0-15
Lapis 0-15
Cosmos 0-13
Kiesel 0-13
Terra 0-13
Havanna 0-13
Muskat 0-13
Savanne 0-13

Farbenbeispiel

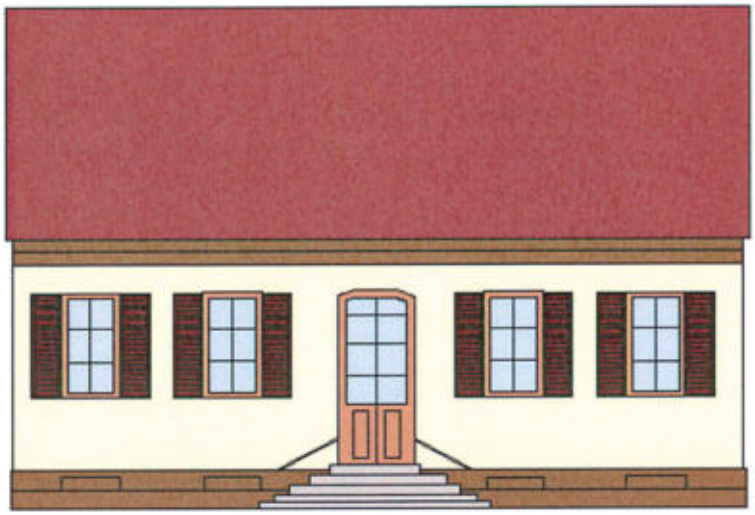


Abbildung: Farbenbeispiel einer Altbaufassade

Die Fensterumrandungen, Laibungen, Gesimse und Stuck sind gegenüber der Fassadengrundfarbe farblich abzusetzen.

(5) Kragplatten, Vordächer, Markisen

- Kragplatten sind unzulässig.
- Vordächer sind nur als leichte filigrane und von der Fassade baukonstruktiv getrennte Konstruktion zulässig.
- Markisen sind nur an Schaufenstern zulässig. Markisen sind der Fassadengliederung anzupassen.

Vordächer und Markisen dürfen fassadengliedernde Konstruktionselemente und gestaltungswesentliche Teilausbildungen wie Balkenköpfe, Schnitzwerke, Bogenschlusssteine nicht verdecken oder überschneiden. Die lichte Durchgangshöhe muss mind. 2,25 m betragen. Das Lichtraumprofil der Straße ist zu beachten. Eine farbliche Gestaltung mit Signalfarben ist unzulässig. Für Werbeaufdrucke gelten die Regelungen bzgl. Werbeanlagen. An einem Gebäude sind die Markisen und Vordächer aufeinander abzustimmen.

(6) Balkone und Brüstungen

Balkone, Loggien und Einschnitte, sowie Laubengänge sind nur in den straßen- und platzabgewandten Seiten zulässig. Bei giebelständigen Gebäuden dürfen Balkone, Loggien, Einschnitte und Laubengänge in einem Abstand von 5,00 m zur Giebelfassade zulässig.

(7) Wärmedämmung

Nachträgliche Wärmedämmung auf der Fassade dürfen die Gliederungselemente wie Gesimse, Gewände, Schmuckelemente usw. nicht verdecken oder beeinträchtigen. Eine Innendämmung ist der Außendämmung bei straßenzugewandten Seiten vorzuziehen.

(8) Öffnungen in den Außenwänden wie Fenster, Türen, Schaufenster und Fensterläden müssen sich in Form und Material den vorhandenen und benachbarten Verhältnissen anpassen. Künstlerische und handwerklich wertvolle Türen und Tore müssen, soweit sie der Architektur des Gebäudes entsprechen, erhalten bleiben. Bei Umbauten sind diese möglichst mit Beschlägen wieder einzufügen. Bei Neubauten sollen zurückhaltende Putz- oder Anstrichumrahmungen als Gliederungsmittel eingesetzt werden. Steingewände sind in Sandstein oder anderem unaufdringlichen Naturstein oder in nicht poliertem feinkörnigen Werkstein auszuführen.

Fensterteilungen sind in hochrechteckiger Form zulässig. Es sind stehende Formate zu verwenden (z. B. 1,00 m Breite und 1,40 m Höhe bis 1,80 m). Die Fensterfläche soll mindestens 10 cm hinter der Fassade zurücktreten. Es sind Fenster von einer Breite ab 0,6 m oder einer Höhe ab 0,8 m und in allen Geschossen, im einsehbarem Bereich, mit einer angemessenen Unterteilung durch Sprossen oder als zweiflügeliges Fensterherzustellen. Fenster mit Unterlicht sind nicht zulässig.

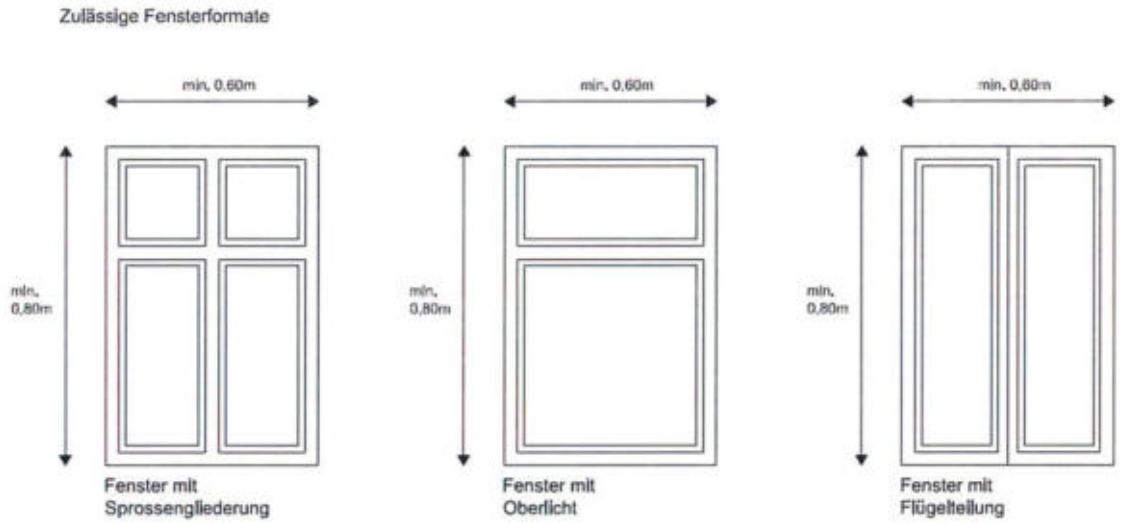


Abbildung: Stehende Fensterformate

Geschosshohe Fenster sind in bestehenden Gebäuden – außer bei Schaufenstern - nicht zulässig. Bei Neubauten können geschosshohe Fenster im Hochformat und Gliederung eingebaut werden.
Fenster können in horizontaler Richtung addiert werden, sie müssen jedoch als Einzelfenster in der Fassade erkennbar sein. Dabei muss der Abstand zwischen den Fenstern größer sein als die verwendete Rahmenbreite des Fensters. Fenster sind ab einem lichten Maß von mehr als 1,10 m Breite mit echter Flügelteilung auszuführen. Darunter hat die Fenstergliederung mittels Sprossen oder Fensterkreuz zu erfolgen.
Die Verwendung von Glasbausteinen, soweit sie von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus sichtbar sind, ist unzulässig.
Vorhandene Klappläden sind zu erhalten. Die nachträgliche Anbringung von Rollläden und Außenjalousien ist unzulässig. Ausnahmsweise zugelassene Rollladenkästen und Rollläden in aufgerolltem Zustand dürfen nicht sichtbar sein.
Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sind durch Pfeiler von mindestens 0,25 m Breite und 0,10 m Tiefe voneinander zu trennen. Die maximale Schaufensterbreite ist so zu wählen, dass sich ein stehendes Format ergibt.

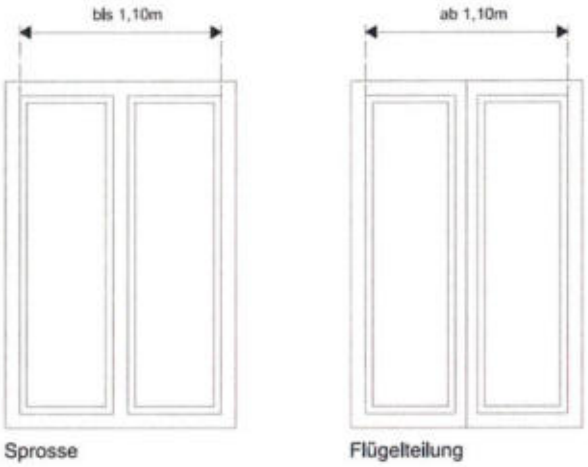


Abbildung: Mindestbreite Flügelteilung

(9) Hoftore
Hoftore sind nach historischem Vorbild zu erhalten oder neu zu gestalten. Nicht zulässig sind Kunststoff und Kobalth.

§ 5 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und am Gebäude oder an der Einfriedung der der Straße zugewandten Gebäudeseite zulässig. Ausnahmsweise kann eine Integration von Werbung in ein gemeindeeigenes Fremdenverkehrsleitsystem gestattet werden. Sie sollen im Regelfall im Erdgeschoss angebracht werden. Auslegerschilder können auch an der Brüstung des ersten Obergeschosses genehmigt werden.
Falls andere Erfordernisse, z. B. des Verkehrs (Freiraumprofil), dies erfordern, können Auslegerschilder ausnahmsweise oberhalb der Brüstung des 1.OG genehmigt werden.

(2) Werbeanlagen dürfen Gesimse und Gliederungen der Gebäude sowie historische Bauteile, Zeichen und Inschriften nicht verdecken.

(3) Folgende Ausführungen von Werbeanlagen sind zu bevorzugen:
1) auf den Putz aufgemalte Schriften
2) aufgesetzte Schriften aus Metall oder
3) schmiedeeiserne Ausleger mit passenden Darstellungen und Symbolen

(4) Bei Schriften und Einzelbuchstaben nach Abs. 3 Nr.1 und 2 ist eine maximale Höhe von 0,5 m zugelassen.

(5) Tafeln, Schilder und ähnliche Werbeanlagen, die flächig auf oder vor der Außenwand angebracht werden, dürfen die Höhe von 0,4 m und die Länge von 1,2 m nicht überschreiten. Leuchtkästen sind nicht gestattet.

(6) Auslegerschilder und ähnliche Werbeanlagen, die senkrecht zur Außenwand angebracht werden, sind bis zu einer Höhe von 0,6 m, einer Ausladung von 0,8 m und einer Breite von 0,2 m zugelassen. Schmiedeeiserne Ausleger nach Abs. 3 Nr. 3 dürfen diese Maße übersteigen.

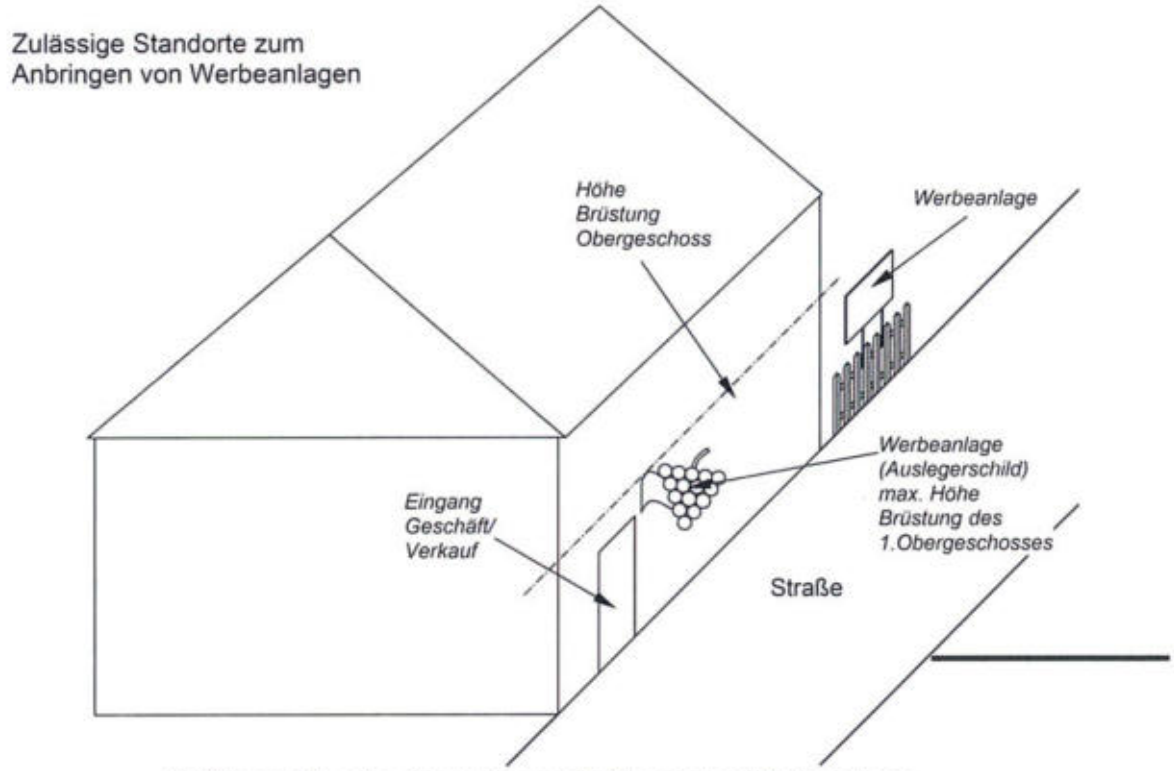


Abbildung: Zulässige Standorte zum Anbringen von Werbeanlagen

(7) Die Errichtung und Häufung von Werbeanlagen ist nur insofern gestattet, als die Ansichtsflächen der Werbeanlagen bei jedem einzelnen Gebäude nicht mehr als 10 % der betreffenden Außenwand der Fläche des Gebäudes bedecken. Ferner darf keine Außenwandfläche mit Werbeanlagen von mehr als insgesamt 5 m versehen sein.

(8) Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeeinrichtungen dürfen nur bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Ausladung über die Gebäudefronten hinaus darf nicht mehr als 1,0 m betragen.

(9) Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeeinrichtungen mit überwiegend vertikaler Ausdehnung müssen so gestaltet sein, dass sie wesentliche Teile der Gebäudefront auch in der Schrägansicht nicht verdecken. Ihre Ausladung darf 0,80 m nicht überschreiten. Ihre Größe und Form muss auf die Architektur des Gebäudes und die Nachbarschaft abgestimmt sein.

(10) Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeeinrichtungen müssen mindestens 2,50 m über Bürgersteigoberkante und sollen höchstens bis Oberkante Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Ihre Ausladung darf höchstens 0,25 m betragen, es sei denn, dass eine Kragplatte ein größeres Ausmaß zulässt.

(11) Schaufenster dürfen nicht vollflächig plakatiert werden. Sie müssen ihren Charakter als Fenster behalten.

(12) Unzulässig sind:

- mehr als zwei Werbeanlagen für einen Gewerbebetrieb
- die senkrechte Anordnung von Werbeschriften
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht
- Lichtwerbungen in grellen Farben und hoher Lichtdichte
- Werbeanlagen auf Dächern

(13) Das Überspannen von Straßen mit Transparenten, Fähnchen oder dergleichen kann aufgrund einer besonderen Genehmigung durch die Verbandsgemeinde ausschließlich begrenzt gestattet werden. Bei Werbeanlagen wie auch Warenautomaten (§ 8) können aus städtebaulichen Gründen Ausnahmen von den Festsetzungen gem. den Bestimmungen des § 67 LBauO erfolgen. Die Genehmigung für eine Befreiung in diesem Sinne ist vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzuholen.

§ 6 Stellplätze, Lager, Ausstellungsplätze und nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke

Stellplätze, Lagerplätze, Ausstellungsplätze sind gegen öffentliche Plätze und Straßen mit 2,00 m hohen Einfassungsmauern zu gestalten und einzufrieden. Diese sind glatt verputzt oder als regelmäßiges Sandsteinsichtmauerwerk oder als Backsteinmauerwerk in rotem, sandgelbem oder terracottafarbenen Backstein auszubilden.
Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind mit Ausnahme der erforderlichen Höfe, Zufahrten und Zugänge gärtnerisch anzulegen und instand zu halten. Natursteinpflasterbeläge sind zu erhalten.
Neu zu befestigende Flächen in Höfen und Einfahrten sind mit kleinformatigem Natursteinpflaster oder Kunststeinpflaster in rechteckigen oder quadratischen Formaten zu pflastern. Einfriedungen sind, wenn sie nicht in einer anderen Orts- bzw. gestalterisch typischen Form bestehen, mit einer Höhe von max. 1,8 m zu errichten. Möglich sind Bruchsteinmauern, verputzte Wände aus Mauerwerk und Beton. Holzwände oder Zäune können auf Mauersockeln stehen. Traufgassen sind entsprechend dem Gebäudecharakter zu verschließen.

§ 7 Genehmigungs- und Anzeigepflicht

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen Abbruch, Umbau oder Änderungen von baulichen Anlagen einer besonderen Genehmigung.

(2) Alle nicht gemäß § 61 der LBauO genehmigungspflichtigen baulichen Maßnahmen am Äußeren der Bauwerke sind der Verbandsgemeindeverwaltung spätestens 4 Wochen vor Inangriffnahme der Arbeiten anzuzeigen. Der Anzeige sind die zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Skizzen und Beschreibungen hinzuzufügen, aus denen auch Material und Farbwahl, sowie die derzeitige Gestaltung der Nachbargrundstücke zu ersehen ist Die Gemeinde prüft von Fall zu Fall im Einvernehmen mit den Denkmalpflegebehörden, ob die geplante Maßnahme den Belangen des Denkmalschutzes entspricht.

(3) Werbeanlagen und Warenautomaten bedürfen auch dann innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung der Genehmigung, wenn sie, nach § 62 der LBauO, genehmigungsfrei sind.

§ 8 Unterhaltspflicht

(1) Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, das Äußere und Innere der auf ihren Grundstücken bestehenden Bauwerke in einem Zustand zu erhalten, der das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Die Gemeinde kann die Beseitigung von Missständen durch Modernisierungsgebote und die Behebung von Mängeln durch Instandsetzungsgebote anordnen (§ 177 BauGB).

(2) Wird nach dem Abbruch eines Gebäudes nicht innerhalb eines Monats mit dem Wiederaufbau begonnen, ist die entstandene Baulücke bis zum Baubeginn mit einem undurchsichtigen 2,0 m hohen Bretterverschlag zu schließen.

§ 9 Wiederherstellung eines früheren Zustandes

Sind Bauwerke oder Bauteile unter Verletzung der Vorschriften dieser Satzung nach deren Inkrafttreten errichtet, verändert oder beseitigt worden, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes oder eine Anpassung an die Vorschriften dieser Satzung gefordert werden.

§ 10 Reduzieren der in § 8 LBauO vorgeschriebenen Abstandsmaße

Die Abstandsfläche gem. § 8 LBauO kann im Einzelfall auch bei mehrgeschossiger Bauweise auf das Maß reduziert werden, dass sich aus dem Maß der früher vorhandenen Bauabstandsflächen oder aus den in der Nachbarschaft üblichen Breiten ergibt. Entlang den öffentlichen Straßen darf die Abstandsfläche in dem Maß unterschritten werden, wie es in der Nachbarschaft üblich ist. Die übrigen Abstandsflächen können im Einzelfall zur Wahrung des historischen Ortsbildes auf das Maß reduziert werden, das sich durch die ehemaligen Maße oder die ortsüblichen Maße der Umgebung ergibt.

§ 11 Einzureichende Beurteilungsunterlagen

Um eine umfassende Beurteilung der städtebaulichen Gesichtspunkte, insbesondere der harmonischen Übereinstimmung eines Neubauvorhabens mit seiner Umgebung zu ermöglichen, kann verlangt werden, dass mit dem Bauantrag, zusätzlich zu den übrigen Bauvorlagen, eine zeichnerische, schriftliche oder fotografische Darstellung der Merkmale der umgebenden Bebauung zu erbringen ist. Der Umfang und Maßstab der Darstellung richtet sich nach den jeweiligen, konkreten Erfordernissen.

§ 12 Ausnahmen und Befreiungen

Aus städtebaulichen Gründen können Ausnahmen von diesen Festsetzungen gemacht und Befreiungen erteilt werden. Als Voraussetzungen einer Befreiung dient der § 67 LBauO. Die Genehmigung für eine Befreiung im Sinne der Gestaltungssatzung ist vor Beginn einer Maßnahme bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzuholen. Die Anhörung des Landesamtes für Denkmalpflege ist entsprechend § 88 Abs. 7 LBauO durchzuführen.

§ 13 Zusammentreffen von Vorschriften dieser Satzung und Festsetzungen in Bebauungsplänen

Festsetzungen in Bebauungsplänen gehen den Festsetzungen dieser Satzung vor.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig den Geboten und Verboten der §§ 2 bis 18 dieser Satzung oder einer aufgrund der Satzung ergangenen Anordnung zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung.

(2) Eine Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 5000 € geahndet werden. Maßgebend dabei ist das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (GVBl. I S. 602).

Zeiskam, den 25.01.2017

Ortsbürgermeister Klaus Weiß

Gestaltungssatzung Ortsgemeinde Zeiskam

Abgrenzung Geltungsbereich

N

M 1 : 3.000