

Ortsgemeinde Zeiskam



Satzung über die Gestaltung und zum Schutz des Ortsbildes

Der Beigeordnete Marcel Emnet hat am 30.06.2025 gem. § 39 Abs. 2 2. Halbsatz Gemeindeordnung (GemO) wegen des Vorliegens von Ausschließungsgründen gemäß § 22 Gemeindeordnung (GemO) im Wege des Ersatzentscheidungsrechts nach Anhörung der nicht ausgeschlossenen Ratsmitglieder aufgrund von § 24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, 365), mehrfach geändert, § 64 neu gefasst und §§ 64a bis 64d sowie die Anlage neu eingefügt durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365), anstelle des Gemeinderates über folgende Satzung entschieden, die die Gestaltungssatzung vom Januar 2017 ersetzt:

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.

Bereiche, in denen in der Vergangenheit im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen ältere Fassungen der Gestaltungssatzung aufgehoben wurden, bleiben weiterhin vom Geltungsbereich ausgenommen.

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

2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für bauliche Maßnahmen, wie Modernisierungen, Instandsetzungen, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen sowie für Neubauten und bezieht sich auf die von den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus sichtbaren Maßnahmen, sowie deren Auswirkungen auf die von den öffentlichen Straßen und Platzräumen aus sichtbaren Gebäude- und Dachansichten.

3 Genehmigungspflicht

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Änderung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen durch Anstrich, Verputz oder Dacheindeckung, durch Austausch von Fenstern, Außentüren und der Bedachung einschließlich Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung sowie durch Bekleidung und Verblendungen von Wänden einer Baugenehmigung (§ 62 Absatz 2 Nummer 1 Landesbauordnung). Keiner Baugenehmigung bedürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nach § 62 Absatz 1 Nummer 2 e) Landesbauordnung; dies gilt nicht für Anlagen auf oder an Kulturdenkmälern sowie in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern.

Gemäß § 88 Abs. 4 Nr. 1 LBauO wird zum Schutz des historischen Ortsbilds bestimmt, dass genehmigungsfreie Werbeanlagen und Automaten einer Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde bedürfen.

Die Genehmigungspflicht nach anderen baurechtlichen oder öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleibt unberührt.

4 Allgemeine Anforderungen

Sämtliche Baumaßnahmen sind durch Werkstoffwahl, Form- und Farbgebung und Konstruktion so auszuführen, dass sie der Erhaltung der Eigenart des Ortsbildes sowie der Eigenart des jeweiligen Straßen- oder Platzbildes dienen.

Bei Maßnahmen im Sinne von Ziff. 2 sind Bauteile von wissenschaftlicher, künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung, wie besonders gestaltete Hauseingänge (Türblätter, Türrahmen, Umrahmung und zugehörige Treppenstufen), Wappen- und Schlusssteine, Inschriften, Gewände, Figuren, Konsolen u. ä. an Ort und Stelle sichtbar zu erhalten. Diese Bauteile sind im Falle eines erforderlichen Bauantrages in den Bauunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

5 Definition

In Bezug auf die nachfolgenden Festsetzungen gelten als straßenseitiger Grundstücksbereich Grundstücksteile mit weniger als 10 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie (straßenseitige Grundstücksgrenze).

6 Fassaden

6.1 Material

Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Fassaden sind zu verputzen. Zulässig ist nur ein glatter gescheibter Putz oder ein schwach strukturierter Putz mit max. 2 mm Körnung.

Fachwerkkonstruktionen dürfen nicht verputzt werden; ein Anstrich ist zulässig.

Wenn der Bestand dies überliefert, sind Naturstein- und Backsteinfassaden zu erhalten. Nachträgliche Wärmedämmung darf Gliederungselemente nicht verdecken oder beeinträchtigen.

6.2 Farbgebung

Fassadenfarben müssen sich im Hinblick auf den Farbton und die Helligkeitsstufe sowie mögliche Akzentuierungen bzw. Kontrastierungen in das Farbspektrum der umgebenden Nachbarbebauung einfügen bzw. diese aufnehmen. Ortsuntypische, grelle und leuchtende Fassadenfarben sind unzulässig.

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

6.3 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.

6.4 Vordächer, Markisen

Vordächer und Markisen dürfen Fassadengliedernde Konstruktionselemente und gestaltungswesentliche Teilausbildungen wie Balkenköpfe, Schnitzwerke, Bogenschlusssteine nicht verdecken oder überschneiden.

Markisen sind nur an Schaufenstern zulässig. Die lichte Durchgangshöhe muss mindestens 2,25 m betragen. Das Lichtraumprofil der Straße ist zu beachten. Signalfarben sind unzulässig. Für Werbeaufdrucke gelten die Regelungen zu Werbeanlagen entsprechend.

An einem Gebäude sind die Markisen und Vordächer aufeinander abzustimmen.

6.5 Balkone, Loggien und Laubengänge

Balkone, Loggien und Laubengänge sind bei traufständigen Gebäuden nur auf den straßen- und platzabgewandten Seiten zulässig. Bei giebelständigen Gebäuden ist ein Mindestabstand von 5,00 m zur Giebelfassade einzuhalten.

6.6 Fenster

Im straßenseitigen Grundstücksbereich:

- sind Fenster im stehenden Rechteckformat mit einem Seitenverhältnis von Fensterbreite zu Fensterhöhe 1:1,2 bis maximal 1:1,75 auszuführen (bezogen auf das Rohbaumaß in der Fassade). Ab 1,10 m Breite (Rahmenaußenmaß) sind zweiflügelige Fenster zu verwenden. Davon ausgenommen sind Dachgaubenfenster sowie runde, halbrunde oder dreieckige Giebefenster.
- müssen Fenster innerhalb eines Geschosses ein einheitliches Format haben und über die Gesamtfassade ein abgestimmtes Befensterungsmuster bilden.
- ist die Verwendung von gefärbten Gläsern oder Folien sowie Glasbausteinen unzulässig. Milchglas ist zulässig.
- ist die nachträgliche Anbringung von Rolläden und Außenjalousien unzulässig. Vorhandene Klappläden sind zu erhalten. Ausnahmsweise können Rolläden und Außenjalousien zugelassen werden, sofern sie in geöffnetem Zustand samt dem Rollladenkasten nicht nach außen sichtbar sind.

7 Dächer

7.1 Dachform und -neigung

Als Dachformen sind im straßenseitigen Grundstücksbereich Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit mindestens 40° Neigung zulässig. Für untergeordnete Nebengebäude und Garagen können ausnahmsweise abweichende Dachformen und -neigungen zugelassen werden.

7.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind im straßenseitigen Grundstücksbereich naturrote bis rotbraune Ziegel zu wählen. Solarziegel im entsprechenden Farbspektrum sind zulässig. Unzulässig ist die Verwendung von Dachpappe, Bitumenschindeln, Metalleindeckungen und großflächigen Baustoffen (außer für untergeordnete Dachflächen von Erkern oder kleinen Vorbauten, Nebengebäude und Garagen).

7.3 Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind Satteldach- und Schleppgauben zulässig, wobei bei einem Gebäude nur eine Gaubenart zulässig ist.

Gauben müssen untereinander einen Mindestabstand von 1,00 m haben. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Der Gaubenfirst bzw. obere Abschluss muss mindestens zwei Ziegelreihen oder 0,4 m unter dem Hauptfirst liegen.

Dachgauben sind seitlich im Farbton der Fassade zu verputzen, im Farbton der Dachdeckung zu streichen, oder mit Schiefer, Kupfer, Zink oder als vertikale Holzschalung zu verkleiden.

Sonstige Dachaufbauten können ausnahmsweise zugelassen werden.

7.4 Dacheinschnitte

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.

7.5 Nebengiebel

Abstände zu Ortgang und Hauptfirst müssen mindestens 1,00 m betragen.

7.6 Breite von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Nebengiebeln

Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Nebengiebel darf 1/3 der zugehörigen Trauflänge (Schnittkante zwischen Wand und Dach) nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Dachgauben, Dacheinschnitte und Nebengiebel darf die Hälfte der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

7.7 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster müssen bei giebelständigen Gebäuden zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Auf Dachaufbauten sind Dachflächenfenster unzulässig. Von Traufe und First ist ein Mindestabstand von zwei Ziegelreihen oder 0,4 m einzuhalten.

7.8 Solarzellen, Photovoltaik

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind innerhalb einer Dachfläche jeweils in einheitlicher Größe, Farbe und Ausrichtung anzuordnen. Von First, Traufe und Ortgang ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

7.9 Antennen

Antennen sind bei traufständigen Gebäuden nur an den von der Straße abgewandten Dach- und Wandflächen zulässig. Ausnahmsweise ist eine Anlage (Gemeinschaftsanlage) im oberen Drittel der straßenseitigen Dachfläche zulässig, sofern auf andere Weise kein Empfang des gewünschten Senders sichergestellt werden kann.

Bei Neubauten und durchgreifenden Modernisierungen dürfen nur Gemeinschaftsantennen verwendet werden.

8 Eingänge und Einfahrten

Hoftore sind nach historischem Vorbild zu erhalten, soweit im originalen Bestand vorhanden, oder nach überlieferten Vorbildern zu gestalten. Hoftore sind nur als Holzkonstruktionen zulässig. Neue Türen und Tore in Bestandsbauten sind in Größe, Form und Gewände an den historischen Vorbildern aus der Bauzeit des Bestandsbaus zu orientieren.

9 Einfriedungen

Stell-, Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze sind gegen öffentliche Plätze, Straßen und Wege mit 1,80 - 2,00 m hohen Einfriedungen zu versehen.

Einfriedungen sind zulässig als Bruchsteinmauern, Backsteinmauerwerk, verputzte Wände aus Mauerwerk und Beton sowie auf Mauersockeln stehende Holzwände oder -zäune.

Traufgassen sind entsprechend dem Gebäudecharakter zu verschließen.

10 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Sie dürfen nicht oberhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. Ausnahmsweise kann dies zugelassen werden, sofern Erfordernisse, z.B. des Verkehrs (Freiraumprofil), dies erfordern.

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

Flache Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 0,4 m, eine Länge von 1,2 m und eine Tiefe von 0,15 m nicht überschreiten.

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 zulässig.

Je Gewerbebetrieb sind maximal zwei Werbeanlagen zulässig, sofern eine der Werbeanlagen als Ausleger ausgebildet wird.

Unzulässig sind:

- die senkrechte Anordnung von Werbeschriften
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht
- Lichtwerbungen in grellen Farben und hoher Lichtdichte
- Werbeanlagen auf Dächern

11 Reduzierung der in § 8 LBauO vorgeschriebenen Maße der Abstandsflächen

Die Abstandsfläche gemäß § 8 Landesbauordnung kann im Einzelfall auf das Maß reduziert werden, das sich durch die ehemaligen Maße oder die üblichen Maße in der Umgebung ergibt.

12 Zusammentreffen von Vorschriften dieser Satzung und Festsetzungen in Bebauungsplänen

Abweichende Festsetzungen in Bebauungsplänen gehen den Festsetzungen dieser Satzung vor.

13 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot dieser Satzung oder einer auf Grund einer solchen Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden.

Zeiskam, 15.07.2025

gez.
Susanne Lechner
Ortsbürgermeisterin

Die Satzung wurde am 07.08.2025 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Bellheim öffentlich bekannt gemacht.

