

S A T Z U N G

**der Stadt Germersheim zur Gestaltung baulicher Anlagen,
Werbeanlagen und Warenautomaten im
Altortbereich des Stadtteiles Sondernheim
(Gestaltungssatzung)**

**Nach §§ 62, 69 und 88 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 und 6 der Landesbauordnung
i. d. F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365)
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung i.d.F. vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297)
wird auf Beschluss des Rates der Stadt Germersheim vom 10.12.2020
folgende Satzung erlassen.**

I N H A L T

Rechtsgrundlagen

Präambel

GELTUNGSBEREICH

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 3 Dächer

§ 4 Fassaden

WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN

§ 5 Werbeanlagen

§ 6 Warenautomaten

§ 7 Schaukästen

LAGER-, ABSTELL-, AUFSTELL- UND AUSTELLUNGSPLÄTZE; EINFRIEDUNGEN

§ 8 Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze

§ 9 Einfriedungen

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 10 Ausnahmen und Abweichungen

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

§ 12 Inkrafttreten

Präambel

Die nachstehenden Bestimmungen dienen der Durchführung gestalterischer Absichten im Altortbereich des Stadtteiles Sondernheim.

Mit der Gestaltungssatzung werden gestalterische Grundprinzipien vorgegeben, die zu einem abgestimmten Gesamtbild führen, ohne dass die Individualität des einzelnen Gebäudes verloren gehen muss.

Sie soll den Planern und Bauherren helfen, die traditionellen landschaftsbezogenen Bauelemente in ihrer Eigenart zu erfassen, auch im Einzelfall zu erhalten, zu sanieren oder in zeitgerechter Architektursprache neu umzusetzen.

Die Umsetzung der in dieser Satzung vorgegebenen Gestaltungsgrundsätze soll das historisch gewachsene Stadtbild des Altortbereiches von Sondernheim erhalten und die Kulturdenkmäler zur Geltung bringen.

Im Stadtteil Sondernheim ist das historische Ortsbild durch eine Vielzahl ehemaliger landwirtschaftlicher Höfe sowie die typische pfälzische Haus-Hof-Bauweise (meiste giebelständige einseitig grenzständige Gebäude mit gemauerter Einfriedung zur Straße und Hofeinfahrt) geprägt. Dieses dörfliche Erscheinungsbild des Altortbereiches soll durch diese Satzung erhalten bleiben.

Neubaumaßnahmen sollen einen Kompromiss zwischen alten Gestaltungsprinzipien und zeitgemäßen konstruktiven und funktionalen Ansprüchen bilden. Dabei muss nicht zwangsläufig eine Gestaltungsmonotonie entstehen, vielmehr kann eine ortsbildtypische Gestaltungsvielfalt erhalten und entwickelt werden.

Diese Entwicklung kann auch dadurch erreicht werden, dass Bauvorhaben in exponierter Lage in Verbindung mit einer ihrer funktionalen Nutzung entsprechenden Architektur von den Vorgaben dieser Satzung abweichen können.

Zum besseren Verständnis der Festsetzungen dieser Satzung, bietet die Stadt eine Gestaltungsfibel mit Erläuterungen und Beispielen an.

GELTUNGSBEREICH

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Altortbereich des Stadtteiles Sondernheim.

Die Begrenzung des Geltungsbereiches ist in dem beigefügten Plan ,der Bestandteil dieser Satzung ist, ersichtlich.

Die Festsetzungen sind gültig für alle aus dem öffentlichen Raum einsehbaren Gebäude und Anlagen. Die Bahnfläche gilt im Sinne dieser Satzung als öffentlicher Raum.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung regelt:

- die Gestaltung baulicher Anlagen
- die Genehmigungspflicht, die Gestaltung und den Ausschluss bestimmter Arten von Werbeanlagen und Warenautomaten
- die Gestaltung von Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätzen sowie von Einfriedungen

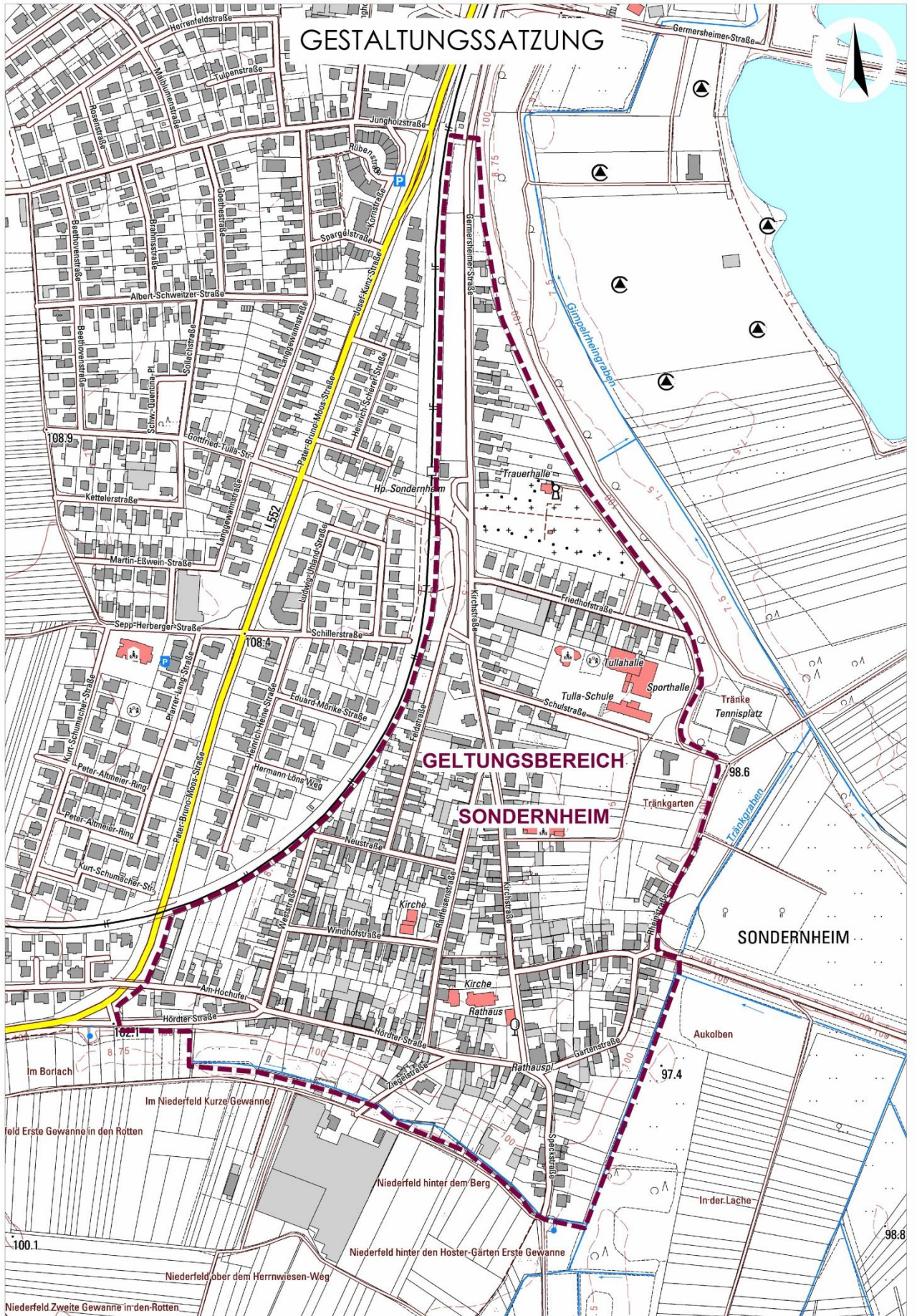
(2) Erweiterte Genehmigungsbedürftigkeit

Durch die Satzung werden, ergänzend zu den Regelungen der LBauO,

- die Änderung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen durch Anstrich, Verputz oder Dacheindeckung oder durch Austausch von Fenstern, Fenstertüren, Toren oder Außentüren,
- das Anbringen von Werbeanlagen und Warenautomatengenehmigungspflichtig.

(3) So lange keine Gestaltungsänderungen oder Umbaumaßnahmen vorgenommen werden, genießen alle rechtmäßig errichteten Gebäude, Gebäudeteile, und Anlagen ungeachtet der Festsetzungen dieser Satzung Bestandsschutz.

(4) Bei Gestaltungsänderungen oder Umbaumaßnahmen gelten die Regelungen der Satzung für die jeweiligen beantragten Elemente (bspw. Fenster) an der gesamten Fassade.



ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 3 Dächer

(1) Dachform

Zur Erhaltung der Dachlandschaft sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer zulässig. Bei Nebengebäuden und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

(2) Dachneigung

Die Mindestneigung bei geneigten Dächern beträgt 35 Grad.

Bei allen Dachformen ist für die jeweils gegenüberliegenden Dachflächen die gleiche Dachneigung zu wählen.

(3) Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind mit unglasierten, naturroten bis rotbraunen oder grau bis schwarzen Ziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

Flachdächer sind grundsätzlich mit Dachbegrünung auszuführen.

(4) Dachaufbauten / Zwerchgiebel

a) Dachaufbauten sind auf ein möglichst geringes Maß zu beschränken und in zurückhaltender Form auszubilden. Eine Mischung unterschiedlicher Dachaufbauten ist nicht zulässig.

b) Dachaufbauten sind nur in Form von Sattel- oder Walmdachgauben zulässig und:

- Gauben müssen untereinander einen Mindestabstand von 1,0 m haben,
- die Ansichtsseite ist – abzüglich der notwendigen Wandstärke - in ganzer Breite als Fensterfläche auszubilden,
- die Gaubenbreite darf maximal 1,50 m betragen,
- der Abstand zum Ortgang muss mindestens eine Gaubenbreite betragen,
- sie dürfen nur in einer einzelnen Reihe ausgeführt werden,
- der Gaubenfirst muss – gemessen in der Dachfläche – mindestens 1,0 m unter dem

c) Hauptfirst liegen. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Dachaufbauten darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten.

d) Dachaufbauten können Dacheindeckungen aus Metallblechen mit Stehfalz erhalten. Insgesamt darf nur ein Material für alle Blechteile eines Daches (inklusive Dachrinne und Fallrohr) verwendet werden. Dacheindeckungen aus Metallblechen sind in ihrer natürlichen Farbgebung zu belassen.

e) Zwerchgiebel sollen als Teil der Fassade gestaltet sein (z. B. gleiches Fassadenmaterial). Die Breite darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen. Abstände zu Ortgang u. Hauptfirst (gemessen in der Fläche) müssen mindestens 1,0 m betragen.

(5) Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

a) Dachflächenfenster sind nur in einer Reihe zulässig. Sie müssen zusätzlich auf gleicher Höhe angeordnet, regelmäßig verteilt und gleich hoch sein. Pro Reihe sind entweder Dachflächenfenster oder Dachaufbauten zulässig.

b) Auf Dachaufbauten sind Dachflächenfenster unzulässig.

c) Dacheinschnitte sind unzulässig.

d) Die Summe der Breiten aller auf einer Dachseite eingebauten Dachflächenfenster darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten.

- e) Die Dachflächenfenster müssen von Traufe und First – gemessen in der Fläche – und vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,0 m haben.
- (6) Ortgang und Traufausbildung
- Bei Umbauten sind vorhandene künstlerisch oder historisch bedeutsame Ortgang- und Traufgestaltungen zu erhalten.
- (7) Antennen
- Fernseh- und Rundfunkantennen (einschl. Satellitenempfangsanlagen) sowie Funkantennen sind unzulässig.
- (8) Kamine
- a) Kamine sind zu verkleiden. Zulässige Materialien sind Klinker, Faserzementplatten, Putz mit Anstrich sowie Metallblechabdeckungen und Schiefer. Eindeckungen aus Metallblechen sind in ihrer natürlichen Farbgebung zu belassen.
 - b) Edelstahlkamine und Rohre von Lüftungsanlagen sind unzulässig.
- (9) Erneuerbare Energien
- a) Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur auf Dächern von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen zulässig.
 - b) Solar- und Photovoltaikanlagen müssen von First und Traufe – gemessen in der Fläche - und vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.
 - c) Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen nur im gleichen Neigungswinkel wie der der entsprechenden Dachflächen angebracht und nicht aufgeständert werden.
- (10) Klimaanlage
- In der Fassade sichtbare Klimaanlage, Wärmepumpen, deren Lüftungsschächte sowie in der Fassade sichtbare Anlagenteile sind unzulässig.

§ 4 Fassaden

- (1) Gliederung
- a) Gliederungselemente wie Gesimse, Lisenen, Friese und Gewände sind zu erhalten und bei Umbauten aufzunehmen.
 - b) Fassaden müssen als Lochfassaden, durch Türen und / oder Fenster mit überwiegendem Wandanteil gegliedert werden. Der Anteil dieser Öffnungen an der Gesamtfläche einer Fassade soll zwischen 15 und 50 % liegen.
 - c) Die Fenster eines Gebäudes müssen in waagrechter Folge auf einer Höhe liegen und müssen pro Geschoss die gleiche Größe haben. Ausnahmen hiervon bestehen bei der Anlage von Schaufenstern, bei Erkern, vorstehenden Zwerchhäusern und historisch bedingten Eigenarten.
 - d) Die Fenster müssen in horizontaler und vertikaler Folge achsial übereinander bzw. nebeneinander stehen.
 - e) Die Fenster sind so anzuordnen, dass über die Außenkanten der Fenster ein klares Raster über die Geschosse hinweg erzielt wird.

- f) Tore und Türen sind bezüglich ihrer Lage auf den Rhythmus der Fassadengliederung abzustimmen.
 - g) Die Fassadenelemente sollen bestehende horizontale und vertikale Gliederungselemente des Umgebungskontextes aufnehmen.
- (2) Materialien
- Ortsbildprägende Fassaden sind in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Fachwerkkonstruktionen sind freizulegen, wenn es sich nicht um ein rein konstruktives Fachwerk handelt. Sonstige Fassaden sind, soweit historisch nicht anders überliefert, zu verputzen. Glatte und glänzende Oberflächen (Verkleidung aus Fliesen, Kunststoff, Metall, Anstriche in Ölfarbe) sind nicht zulässig.
- (3) Farbgebung
- Wandflächen sind zu mindestens 80 % als hell getönte Putzflächen auszubilden. Zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:
- abgetöntes Weiß mit einem Schwarzanteil von höchstens 20 %
 - alle sonstigen Farbbereiche mit einem Schwarzanteil von höchstens 20 % und einem Buntanteil von höchstens 20 %.
- (4) Vordächer, Markisen, Markisoleetten und Wintergärten
- a) Vordächer sind nur als leichte, filigrane – von der Fassade baukonstruktiv getrennte - Konstruktionen zulässig.
 - b) Markisen und Markisoleetten sind nur an Schaufenstern zulässig.
 - c) Signalfarben sind unzulässig. Für Werbeaufdrucke gelten die Regelungen für Werbeanlagen. Werden an einem Gebäudekomplex mehrere Markisen oder Markisoleetten oder Vordächer angebracht, so sind diese gestalterisch aufeinander abzustimmen. Eine Kombination von Markisen, Markisoleetten und Vordächern an einem Gebäude ist nicht zulässig.
 - d) Das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen ist zu beachten. (Lichtraumprofil: Geh-/Radwege: 2,25 m; Straßen: 4,50 m)
 - e) Wintergärten sind unzulässig.
- (5) Balkone
- Die Anordnung eines Balkons muss der Fassadengliederung angepasst sein. Das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen ist zu beachten. (Lichtraumprofil: Geh-/Radwege: 2,25 m; Straßen: 4,50 m)
- Geländer von historischen Balkonen sind in ihrer Form und Materialität zu erhalten.
- (6) Wärmedämmung
- Nachträgliche Wärmedämmungen am Gebäude dürfen vorhandene Fassadengliederungen und Schmuckelemente in keiner Weise verdecken oder beeinträchtigen. Durch Dämmung verdeckte Elemente sind wieder herzustellen und zu ergänzen.
- (7) Öffnungen in den Außenwänden, Fenster, Türen, Schaufenster und Fensterläden
- a) Künstlerisch und handwerklich wertvolle Türen und Tore müssen, soweit sie der Architektur des Gebäudes entsprechen, erhalten bleiben. Bei Umbauten sind diese möglichst mit den erhaltenswürdigen Türbeschlägen wieder einzufügen. Steingewände sind in Sandstein oder anderen in ihrem Erscheinungsbild zurückhaltenden Natursteinen oder in nicht poliertem feinkörnigem Werkstein auszuführen.

- b) Tore als Teil einer Fassade dürfen eine maximale Breite von 3,5 m nicht überschreiten. Glänzende Materialien und glänzende Lackierungen sind unzulässig.
- c) Fenster und fensterähnliche Öffnungen sind im stehenden Rechteckformat auszuführen. Ausgenommen davon sind Fenster und fensterähnliche Öffnungen, welche zwischen 1960 und 1980 rechtmäßig errichtet wurden.
- d) 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. Ausgenommen davon sind Fenster und fensterähnliche Öffnungen, welche zwischen 1960 und 1980 rechtmäßig errichtet wurden.
- e) Glasbausteine sind unzulässig.
- f) Das ganzheitliche Bekleben der Fenster ist unzulässig.
- g) Vorhandene Klappläden sind zu erhalten. Eine Kombination von Fenstern mit Klappläden und Fenstern ohne Klappläden in einem Geschoss ist unzulässig.
- h) Rollladenkästen und andere Anbauten für Verdunkelungssysteme dürfen nicht vor die Fassade treten.
- i) Werden bei Fachwerkfassaden im Erdgeschoss Schaufenster eingesetzt, ist die Aufteilung des Ständerwerks aus dem Obergeschoss zu übernehmen. Dabei sind stehende, rechteckige Fensterformate vorgeschrieben.

Bei sonstigen Fassaden ist die maximale Schaufensterbreite so zu wählen, dass sich ein stehendes Format ergibt.

Bogenfenster und Arkaden sind nur zulässig soweit sie historisch belegbar sind.

WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN

§ 5 Werbeanlagen

Von den folgenden Regelungen (Absätze 1 bis 4) ausgenommen ist der bloße Austausch von Werbeflächen auf Anlagen, welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung rechtmäßig errichtet waren.

(1) Allgemeines

Werbeanlagen sind der historischen Bebauung in Form, Farbe, Platzierung und Ausmaß unterzuordnen. Wesentliche architektonische Gliederungselemente, wie z.B. Giebeldreiecke, Gesimse, Lisenen oder Fassadenstück, dürfen mit Werbeanlagen nicht überdeckt werden.

(2) Anbringungsort

- a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, auf den Straßen zugewandten Seiten, bis zur Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Das erforderliche Lichtraumprofil der Verkehrsflächen ist einzuhalten. (Lichtraumprofil: Geh-/Radwege: 2,25 m; Straßen: 4,50 m)
- b) Unzulässig sind Werbeanlagen an Balkonen und Einfriedungen.

(3) Anzahl der Werbeanlagen

An Gebäuden ist für die dort ansässigen Betriebe grundsätzlich jeweils eine horizontale Werbeanlage an jeder, der Straße zugewandten, Gebäudeseite zulässig. Ist in einem Gebäude nur ein Betrieb vorhanden, ist je Seite eine weitere Werbeanlage zulässig, wenn diese als Ausleger konzipiert ist. Alle Werbeanlagen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

(4) Form/Größe der Werbeanlagen

- a) Werbeanlagen sind in der Form bandartiger Schilder, Buchstabenfelder oder Einzelbuchstaben horizontal anzuordnen. Vertikale Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Auslegern unzulässig.
- b) Die Gesamtlänge der horizontalen Werbeanlagen darf die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseitenlänge nicht überschreiten. Die Länge jeder einzelnen Werbeanlage darf jedoch nicht mehr als 3,0 m betragen.
Die Höhe darf nicht mehr als 0,50 m betragen.
- c) Die Auskragung der Ausleger vor die Gebäudekante darf max. 0,80 m betragen, wobei von der Außenwand ein Mindestabstand von 0,20 m einzuhalten ist. Die Höhe der Ausleger darf nicht mehr als 0,80 m betragen.

(5) Beleuchtung

Die Verwendung von Bildprojektionen, Blinklichtern, laufenden Schriftbändern und im Wechsel oder in Stufen schaltbaren Anlagen ist unzulässig.

(6) Werbeplakate, Werbeschriften und Schaufensterbeklebung

- a) An Baudenkmälern ist das Anbringen von Werbeplakaten und Werbeschriften an den Schaufensterscheiben unmittelbar nach außen nicht erlaubt.
- b) Bei allen übrigen Gebäuden darf jeweils nicht mehr als 1/4 der Schaufensterflächen mit Plakaten, Werbeschriften und Folienbeklebung bedeckt werden.
- c) Hinweisschilder für Beruf, Gewerbe oder Wohnung sind bis zu 0,25 m² je Einzelschild und 1,0 m² Gesamtschilderfläche je Gebäude zulässig.

§ 6 Warenautomaten

- (1) Warenautomaten sind zulässig:
 - a) in Ladeneingängen
 - b) an Gebäudeaußenwänden, wenn sie bündig mit der Wand abschließen.
- (2) Mehr als zwei Automaten an einem Gebäude sind unzulässig.
Die Ansichtsfläche eines Automaten darf 0,90 m² nicht überschreiten.
- (3) Warenautomaten in Signalfarben sind nicht zulässig.

§ 7 Schaukästen (Vitrinen)

Schaukästen (Vitrinen) sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind amtliche oder kirchliche Informationskästen sowie Schaukästen an Gaststätten. An Gaststätten dürfen Schaukästen nur einfarbig ausgeführt werden und die Gesamtfläche darf die Fläche eines DIN/A3-Blattes (ca. 0,125 m²) nicht überschreiten.

LAGER-, ABSTELL-, AUFSTELL- UND AUSSTELLUNGSPLÄTZE; EINFRIEDUNGEN

§ 8 Gestaltung von Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätzen

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

§ 9 Einfriedungen

Folgende Regelung gilt nur für Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

- a) Für Grundstücke mit Haus-Hof-Bebauung gilt:

Einfriedungen sind als Mauer auszuführen. Bestehende Mauern sind zu erhalten. Tore sind als Teil der Einfriedung nur zulässig, wenn ihre Höhe der Einfriedungshöhe entspricht.

- b) Für sonstige Grundstücke gilt:

Nicht zulässig sind Ausführungen als Draht und Maschendrahtzaun sowie Kunststoffverblendungen jeglicher Art.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 10 Ausnahmen und Abweichungen

Für die Gewährung von Ausnahmen und Abweichungen gilt § 69 LBauO.

Bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Umstände können Ausnahmen von den einzelnen Bestimmungen zugelassen werden. Diese Möglichkeit soll insbesondere dann angewendet werden, wenn die Auflagen dieser Satzung zu unbeabsichtigten Härten führen würden oder pauschal nicht vorhersehbare und erfassbare hervorragende städtebauliche oder architektonische Einzellösungen verhindern würden.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer gegen die vorstehende Satzung verstößt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000,- € geahndet werden. Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) vom 02.01.1975 in der jeweils geltenden Fassung, findet Anwendung.

§ 12 Inkrafttreten *)

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die „Satzung der Stadt Germersheim zur Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Altortbereich des Stadtteiles Sondernheim (Gestaltungssatzung)“ vom 25.09.2014 außer Kraft.

Germersheim, den 21.04.2021

Marcus Schaile
Bürgermeister

*) Bekanntmachung im Stadtanzeiger am 30.04.2021, Inkrafttreten am 01.05.2021