

# **STADT GERMERSHEIM**

Aktenzeichen: 610-01./2  
Schriftstück-ID: 00036439

## **S A T Z U N G**

über

- 1. die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten  
gem. § 172 BauGB und**
- 2. die Gestaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen, Warenautomaten  
im Altortbereich des Stadtteiles Sondernheim  
I.d.F. der Euro-Umstellungssatzung vom 29.10.2001**

Nach § 86 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBl S. 307) zuletzt geändert am 08.04.1991 (GVBl S. 118) BS 213-1 in Verbindung mit § 172 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2191) zuletzt geändert am 23.09.1990 (BGBl II S. 885/122) und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl S. 119) zuletzt geändert am 08.04.1991 (GVBl S. 110) BS 2020-1 wird auf Beschluß des Stadtrates vom 04.06.1992 mit Genehmigung der Kreisverwaltung Germersheim vom 30.09.1992 folgende Satzung erlassen:

### **INHALT**

#### **Rechtsgrundlage**

#### **Präambel**

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Sachlicher Geltungsbereich

#### **ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHE ANLAGEN**

- § 3 Dächer
- § 4 Fassaden
- § 5 Öffnungen in den Aussenwänden, Fenster, Türen und Schaufenster

#### **WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN**

- § 6 Werbeanlagen
- § 7 Warenautomaten
- § 8 Schaukästen

#### **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

- § 9 Ausnahmen und Befreiungen
- § 10 Ordnungswidrigkeiten
- § 11 Inkrafttreten

## **Präambel**

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

Mit der Gestaltungssatzung soll keine Gestaltung "verordnet" werden. Es werden jedoch gestalterische Grundprinzipien vorgegeben, die wenn sie von den Beteiligten aufgenommen werden, zu einem abgestimmten Gesamtbild führen, ohne daß die Individualität des einzelnen Gebäudes verloren gehen muß.

Sie soll dem Planer und Bauherrn helfen, die traditionellen, landschaftsbezogenen Bauelemente mit ihrer Eigenart zu erfassen, auch im Einzelfall zu erhalten, zu sanieren oder in zeitgerechte Architektursprache neu umzusetzen.

Durch die formulierten Rahmenbedingungen der Gestaltungssatzung sollen Bauwerke entstehen und bestehende geändert werden, die in Maßstab und Gestalt wieder zusammenpassen und ein harmonisches Ortsbild ergeben.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt den Altortbereich des Stadtteiles Sondernheim. Die Begrenzung ist im beigefügten Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, ersichtlich.
- (2) Der Geltungsbereich wird begrenzt

Im Norden und Westen:

Durch die Bahnlinie Germersheim-Wörth und durch die Landesstraße 552 (Teilstrecke von Bahnlinie bis Einmündung Hördter Straße).

Im Süden:

Durch die Hördter Straße (Teilstrecke von L 552 bis zur östlichen Grenze des Grundstücks Fl.-Nr. 1983, durch den Wassergraben südlich des Hochufers, von Fl.-Nr. 1983 bis einschl. Fl.-Nr. 81)

Im Osten und Norden:

Durch den Wassergraben von Fl.-Nr. 81 bis zur Rheinstraße, durch die Rheinstraße (Teilstrecke vom Wassergraben bis zur Einmündung der Friedhofstraße), durch den Böschungsfuß des Hochufers entlang der südwestlichen Grenze des Grundstückes Fl.-Nr. 780/6 (Tränke) bis zur Germersheimer Straße Fl.-Nr. 764 und, diese überquerend wieder bis zur Bahnlinie.

## **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung regelt im Geltungsbereich
  - die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen
  - die Genehmigungspflicht, die Gestaltung und den Ausschluß bestimmter Arten von Werbeanlagen und Warenautomaten.

- (2) Durch die Satzung werden

1. der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie die Errichtung baulicher Anlagen gem. § 172 Abs. 1 BauGB

2. erhebliche oder wertsteigernde Änderungen der äußeren Gestalt baulicher Anlagen durch Anstrich, Verputz, Dacheindeckung oder durch Austausch von Fenstern, Fenstertüren oder Außentüren aufgrund § 86 Abs. 1 + 4 LBauO

genehmigungspflichtig.

## ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

### § 3 Dächer

#### (1) Dachform

Zur Erhaltung der Dachlandschaft sind nur Satteldächer, Mansardendächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer zulässig.

Ausnahmsweise können gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen werden, sofern sie den Charakter einer ungestörten Dachlandschaft nicht beeinträchtigen und der Versatz der Dachflächen der straßenabgewandten Seite zugeordnet ist.

#### (2) Dachneigung

Die Dachneigung sowie die Firsthöhe ist unter Beachtung der Nachbargebäude festzulegen.

Die Mindestneigung der baulichen Anlagen beträgt bei Walm- und Mansardendächer 35°, bei Satteldächern und Krüppelwalmdächern 45°. Bei Mansarddächer darf die untere Dachfläche nicht steiler als 70° alter Teilung sein.

#### (3) Dachdeckung

Dacheindeckungen sind mit naturroten bis rotbraunen Falz- oder Biberschwanzziegeln auszuführen.

Für jede bauliche Anlage ist nur jeweils eine Ziegelart, Ziegelform und Ziegelfarbe zulässig.

#### (4) Dachaufbauten

- a) Dachaufbauten sind auf ein möglichst geringes Maß zu beschränken und in zurückhaltender Form auszubilden und nur in Form von Dachhäuschen, Dacherkern und Zwerchgiebeln zulässig.
- b) Gauppen müssen untereinander einen Mindestabstand von 1,0 m haben. Die Ansichtsseite der Gaupe ist in ganzer Breite als Fensterfläche auszubilden. Die Breite muß kleiner sein, als die am Gebäude übliche Fensterbreite, jedoch max. 1,30 m. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens eine Gaupenbreite betragen. Der Gaupenfirst muß mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen.
- c) Dacherker und Zwerchgiebel sollen als Teil der Fassade gestaltet sein (z.B. gleiches Fassadenmaterial, keine durchlaufende Rinne). Die Breite darf max. 3,50 m, jedoch nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.
- d) Dachaufbauten sind seitlich zu verputzen und zu streichen oder mit dem für die Dacheindeckung verwendeten Material zu verkleiden. Die Seitenverkleidung ist auch in lasiertem Holz zulässig, sowie in Eternitschiefer, wenn die Platten in Farbe und Form der Dacheindeckung entsprechen.

(5) Dachflächenfenster

- a) Dachflächenfenster sind nach Maßgabe der nachfolgenden Buchstaben b - d zulässig.
- b) Dachflächenfenster müssen bei giebelständigen Gebäuden ein stehendes Format haben. Die Öffnungsbreite soll 1,0 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Öffnungen der einzelnen Dachfenster muß mindestens ein Sparrenfeld betragen, darf jedoch 0,50 m nicht unterschreiten.
- c) Die Summe der Breiten aller auf einer Dachseite eingebauten Fenster darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.
- d) Die Fenster müssen von Traufe, First und Ortgang einen Abstand von mindestens 1,0 m haben.

(6) Antennen

- a) Fernseh-, Rundfunk- und Funkantennen dürfen nur an den von der Straße abgewendeten Dach- und Wandflächen angebracht werden. Parabolantennen dürfen vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sein.
- b) Bei Neubauten und durchgreifenden Modernisierungen von Mehrfamilienwohnhäusern dürfen nur Gemeinschaftsantennen verwendet werden. Bei bestehenden Mehrfamilienwohnhäusern sollen vorhandene Einzelantennen bei Erneuerung durch eine Gemeinschaftsantenne ersetzt werden. Wird eine Gemeinschaftsantenne nicht errichtet, sind Einzelantennen im Dachraum unterzubringen.

(7) Kamine

- a) Kamine sind für den Wetterschutz zu verklincern oder zu verputzen und zu streichen. Eine Verkleidung mit Schiefer bzw. Eternitschieferplatten ist ebenfalls zulässig, wenn eine zur Dachhaut passende Farbe und Form gewählt wird.
- b) Edelstahlkamine dürfen außerhalb der Dachhaut als solche nicht sichtbar sein.

(8) Solaranlagen

Solaranlagen sind zulässig. Auf das Ortsbild ist hierbei Rücksicht zu nehmen.

**§ 4 Fassaden**

(1) Materialien

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen oder ausnahmsweise zu verklincern, ausgenommen untergeordnete Gebäudeteile und Architekturgliederungen. Zulässig ist nur glatter gescheibter Putz sowie Rauhputz mit einer Körnung von max. 3 Milimetern. Eine Verkleidung mit Schindeln ist ebenfalls nicht zulässig.

Für die Farbgebung sind Kombinationen von gedeckten und gebrochenen Farben zu wählen. Für die Wände sollten möglichst Erdfarben (Ocker-, Sand-, Beigetöne und gebrochenes weiß) verwendet werden.

Glatte und glänzende Oberflächen (z.B. Verkleidung aus Fliesen, Kunststoff und Metall) sind nicht zulässig.

(2) Sockelausbildung

Die Fassaden sind auf einen Sockel aufzubauen, der max. 1,0 m hoch gegenüber der Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche sein darf.

(3) Kragplatten

Kragplatten sind straßenseitig nur zulässig, wenn sie wichtige Architekturgliederungen nicht überschneiden, sie nicht aus glänzendem oder grellfarbigem Werkstoff hergestellt werden und eine verunstaltende Wirkung nicht zu befürchten ist. Das Lichtraumprofil der Straße ist zu beachten.

(4) Wärmedämmung

Bei nachträglichen Wärmedämmungen am Gebäude müssen vorhandene Fassadengliederungen und Schmuckelemente wieder dauerhaft hergestellt werden.

(5) Balkone und gesondert gestaltete Brüstungen

- a) Die Anordnung eines Balkons muß der Fassadengliederung angepaßt sein. Die max. Auskrangung darf 1,20 m nicht überschreiten. Das Lichtraumprofil der Straße ist zu beachten.

An der der Straße zugewandten Seite eines Gebäudes ist ein einfach vorgehängter Balkon an einer ebenen Fassade nicht gestattet.

- b) In die Fassade eingeschnittene Loggien sowie vorgesetzte Holzbalkone und Laubengänge sind an der der Straße zugewandten Gebäudeseite unzulässig.
- c) Vorhandene Fassadengliederungen oder Gewände, die dieser Satzung entsprechen, sind möglichst zu erhalten und sollen bei Umbauten wieder aufgenommen werden.
- d) Fachwerkkonstruktionen sind freizulegen, wenn es sich nicht um rein konstruktives Fachwerk handelt. Vorhandenes sichtbares Fachwerk ist zu erhalten.

**§ 5 Öffnungen in den Außenwänden, Fenstern, Türen und Schaufenster, Fensterläden und Markisen**

- (1) Fenster und Aussentüren müssen sich in Form und Material den dieser Satzung entsprechenden vorhandenen und benachbarten Verhältnissen anpassen.

Künstlerisch und handwerklich wertvolle Türen und Tore müssen soweit sie der Architektur des Gebäudes entsprechen, erhalten bleiben. Bei Umbauten sind diese möglichst mit den erhaltungswürdigen Türbeschlägen wieder einzufügen.

Bei Neubauten sollen zurückhaltende Putz- oder Anstrichumrahmungen als Gliedermittel eingesetzt werden. Steingewände sind in Sandstein oder anderem unaufdringlichem Naturstein oder in nicht poliertem feinkörnigem Betonwerkstein auszuführen.

- (2) Fenster und fensterähnliche Öffnungen sind in stehendem Rechteckformat auszuführen. Die Fensterhöhe muß mindestens das 1,4-fache, darf jedoch nicht mehr als das 2-fache der Fensterbreite betragen.

Raumhohe Fenster sind - ausgenommen ebenerdig angeordnete Schaufenster - nicht gestattet.

- (3) Fenster können in horizontaler Richtung addiert werden; sie müssen jedoch als Einzel-  
fenster in der Fassade erkennbar sein.
- (4) Metallfenster und Glasbausteine sind unzulässig.
- (5) Vorhandene Klappläden sind zu erhalten. Die nachträgliche Anbringung von Rolläden  
oder Außenjalousien ist unzulässig.
- (6) Der Wetter- und Einbruchschutz ist durch Klappläden auszuführen.
- (7) Ausnahmsweise zugelassene Rollädenkästen und Rolläden in aufgerolltem Zustand  
dürfen nicht sichtbar sein. Dies gilt für Jalousien, Jalousetten und Rollos entsprechend.
- (8) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie sind durch Pfeiler von mindestens  
0,5 m Breite und 0,24 m Tiefe voneinander zu trennen.

Werden bei Fachwerkfassaden im Erdgeschoß Schaufenster eingesetzt, ist die Auf-  
teilung des Ständerwerks aus dem Obergeschoß zu übernehmen. Dabei sind stehen-  
de rechteckige Fensterformate vorgeschrieben.

Bei sonstigen Fassaden ist die max. Schaufensterbreite so zu wählen, daß sich ein  
stehendes Format ergibt. Übereckschaufenster sind unzulässig. Ausnahmsweise kön-  
nen auch bogenförmige Fenster zugelassen werden. Hinter Bogengängen (Arkaden)  
sind auch andere Fensterformate zulässig.

- (9) Markisen und Markisolekten sind nur an Schaufenstern zulässig; sie dürfen fassaden-  
gliedernde Konstruktionselemente und gestaltungswesentliche Teilausbildungen wie  
Balkonköpfe, Schnittwerke, Bogenschlußsteine und ähnliches nicht verdecken oder  
überschneiden. Markisen sind der Fassadengliederung anzupassen.

Die lichte Durchgangshöhe muß mindestens 2,20 m betragen. Das Lichtraumprofil der  
Straße ist zu beachten.

Heruntergezogene Markisenseitenflächen, die den straßenräumlichen Durchblick ver-  
hindern, sind nicht gestattet.

## **WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN**

### **§ 6 Werbeanlagen**

- (1) Allgemeine Anforderungen
  - a) Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und nur in der Erdgeschoßzone  
angebracht werden.
  - b) Sie sind mit Ausnahme von Auslegern horizontal anzuordnen. Bewegte Konstruktionen  
sind unzulässig.
  - c) Grelle und der Fassade bzw. dem stadträumlichen Umfeld entgegenstehende unhar-  
monische Lichtfarbtöne sowie Reflexwerbung - wie laufende Schriften, Blinklichter und  
ähnliches - und projizierte Lichtbilder, sind unzulässig. Werden Werbeanlagen ange-  
strahlt, darf buntes Licht nicht verwendet werden und die Lampenleistung 100 Watt  
nicht übersteigen. Die Stahler müssen so angeordnet und abgeschirmt sein, daß sie  
nicht blenden.

- d) Pro Gebäude sind max. zwei Werbeanlagen zulässig, sofern eine der Werbeanlagen als Ausleger ausgebildet werden soll. Befinden sich mehrere Betriebe in einem Gebäude, sind pro Betrieb nur je eine Werbeanlage zulässig.

(2) Flache Werbeflächen

- a) Die Länge der Werbefläche darf  $\frac{2}{3}$  der Gebäudeseite nicht überschreiten.  
b) Die Höhe der Werbefläche darf folgende Abmessungen nicht überschreiten:

Bandartige Schilder	- 0,4 m hoch
Buchstabenfelder	- 0,4 m hoch
Einzelbuchstaben	- 0,5 m hoch

- c) Direkt leuchtende Flachtransparente sind unzulässig. Eine Innenbeleuchtung des Flachtransparentes ist jedoch unzulässig, wenn sie lediglich den Text als helle Schriftzüge und Abbildungen als helle Flächen auf dunklem Grund erkennen läßt. Dies gilt auch für Werbeanlagen in der Gestalt von Einzelbuchstaben und Schriftzügen.

Eine Hinterleuchtung (indirekte Beleuchtung) ist zulässig, wenn die Werbeanlage kunsthandwerklich ausgeführt und eingefaßt ist.

(3) Ausleger

- a) Nicht leuchtende Ausleger sind grundsätzlich zulässig, wenn sie kunsthandwerklich ausgeführt und so aufgelöst sind, daß wesentliche Bauteile hinter dem Ausleger noch erkennbar bleiben.  
b) Leuchtende Ausleger sind zulässig, wenn sie durch eine handwerklich eingefaßte Rahmung eingefaßt werden, ihre Breite 25 cm nicht übersteigt und die Innenbeleuchtung lediglich den Text als helle Schriftzüge und die Abbildung als helle Flächen auf dunklem Grund erkennen läßt.  
c) Bei der Anbringung von Auslegertransparenten dürfen folgende Abmessungen nicht überschritten werden:

max. Auskragung vom Gebäudekante	- 0,8 m
Mindestabstand von der Wand	- 0,2 m
Durchgangshöhe mindestens	- 2,2 m

Das Lichtraumprofil der Straße ist einzuhalten.

(4) Werbeplakate und -schriften

- a) An Baudenkmalern und deren Umgebung 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  $\frac{1}{4}$  der Schaufensterflächen mit Plakaten und Werbeschriften bedeckt werden.  
c) Hinweisschilder für Beruf, Gewerbe oder Wohnung sind bis zu  $0,25 \text{ m}^2$  je Einzelschild und  $1,0 \text{ m}^2$  der Gesamtbeschilderung je Gebäude zulässig.

**§ 7 Warenautomaten**

- (1) Warenautomaten sind zulässig:

- a) in Ladeneingängen
  - b) an Gebäudewänden, wenn sie bündig mit dieser Wand abschließen.
- (2) Mehr als zwei Automaten an einem Gebäude sind unzulässig. Die Ansichtsfläche eines Automaten darf 0,6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (3) Warenautomaten in auffälligen Werbefarben sind nicht zulässig.

## **§ 8 Schaukästen (Vitrinen)**

Schaukästen in auffälligen Werbefarben, gefliest oder mit Plastik verkleidet sind nicht zulässig.

## **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **§ 9 Ausnahmen und Befreiungen**

Für die Gewährung von Ausnahmen und Befreiungen gilt § 67 LBauO.

### **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
- a) Dächer entgegen den Bestimmungen § 3 gestaltet,
  - b) Fassaden entgegen den Bestimmungen des § 4 gestaltet,
  - c) Öffnungen in den Aussenwänden, Fenster, Türen und Schaufenster, Fensterläden und Markisen entgegen den Bestimmungen des § 5 anordnet und gestaltet,
  - d) Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen entgegen den Bestimmungen der §§ 6, 7 und 8 anordnet und gestaltet.
  - e) den Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie die Errichtung baulicher Anlagen ohne Genehmigung entgegen § 2 Abs. 2 Ziff. 1 durchführt.
- (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.

### **§ 11 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. \*)

Germersheim, den 16.09.1992

Heiter  
Bürgermeister

\*) i.d.Fassung der Änderungssatzung vom 29.10.2001 am 1.1.2002