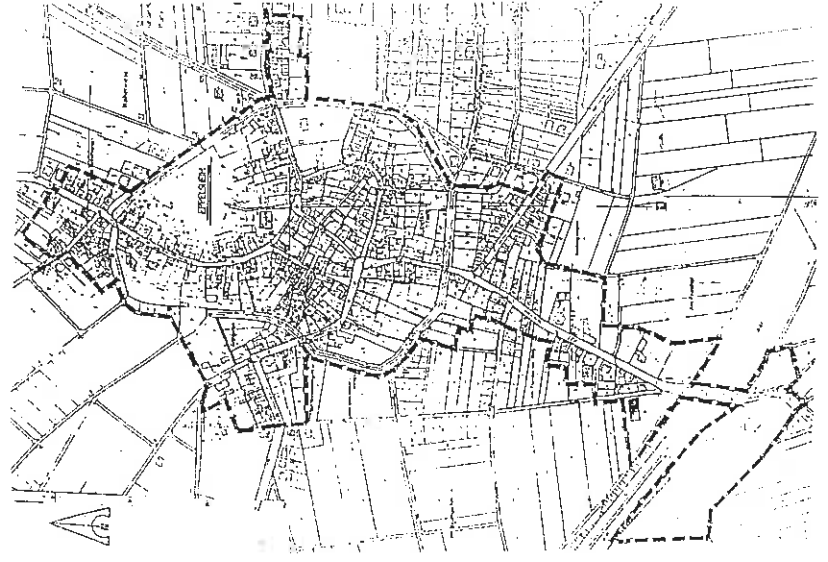


# Gestaltungssatzung für Eppelsheim



Erläuterungen



# Satzung über die Erhaltung und Gestaltung des historischen Ortskerns von Eppelsheim vom .....

## - Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Eppelsheim -

Az.: 610-19/08 Ca / la

Aufgrund der §§ 172 und 173 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. Teil I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093) und durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i. V. m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 1122) und des § 86 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 und 5 Abs. 4 Nr. 1 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307) i. V. m. § 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.05.1986 (GVBl. S. 103) hat der Gemeinderat von Eppelsheim im Benehmen mit der zuständigen Denkmalpflegebehörde (§ 86 Abs. 5 LBauO) in seiner Sitzung am ..... folgende Satzung beschlossen.

### § 1

#### Aufgabe der Satzung

- (1) Die Vorschriften dieser Satzung dienen der Erhaltung und Gestaltung des gewachsenen charakteristischen Ortsbildes im historischen Ortskern der Ortsgemeinde Eppelsheim.
- (2) Ohne notwendige Veränderungen und Verbesserungen für die Bewohner des Ortskernes, insbesondere im sozialen Gefüge verhindern zu wollen, ist es Sinn dieser Satzung, dafür zu sorgen, daß erhaltens-würdige Bausubstanz nicht zerstört wird und sowohl Veränderungen als auch Neubauten sich so in ihre charakteristische Umgebung (Nachbarschaft) einfügen, daß der historische Charakter des Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird bzw. wieder hervorgehoben wird.
- (3) Diese Satzung soll nicht nur Denkmäler von unumstrittener historischer oder kulturgeschichtlicher Bedeutung schützen, sondern auch die weniger auffällige Bausubstanz, die Straßen- und Platzräume, die den Gesamtwert eines Ortsbildes und die gewachsene städtebauliche Struktur ausmachen. Sie soll außerdem dazu beitragen, den Wohnwert im Ortskern zu steigern und die Außenentwicklung so gering wie möglich zu halten.
- (4) Zur Erreichung dieses Zieles hat die Ortsgemeinde einen Dorferneuerungsplan erstellt, der konkrete Vorschläge und Hinweise für die Fassadengestaltung mit Dacheindeckung und speziell auch die Gestaltung der äußeren Bausubstanz enthält.
- (5) Den Bürgern muß bewußt gemacht werden, daß schon die Summe kleinster und "unbedeutender" Änderungen zu einer schleichenden Entwertung des Ortsbildes führen kann.
- (6) Die Satzung trifft innerhalb ihres Geltungsbereiches Festsetzungen über
  1. die Erhaltung baulicher Anlagen nach § 172 BauGB,
  2. die besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Gliederung von Fassaden und ihre Farbgestaltung,
  3. die Genehmigungspflicht für Werbeanlagen, auch in den Fällen des § 61 Abs. 1 Nr. 38 LBauO.

## § 2 Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist der Ortskern der Ortsgemeinde Eppelsheim, weiterhin der Bereich Bahnhofstraße, Wormser Straße, Hangen-Weisheimer Straße und Alzeyer Straße. Dieser wird begrenzt durch die nachstehend aufgeführten Straßen bzw. Parzellen:

Die von der aufgeführten Straßen erschlossenen Grundstücke gehören noch zu Geltungsbereich der Satzung.

Zur Verdeutlichung der Beschreibung des Geltungsbereiches dieser Satzung ist dieser ein Lageplan als Anlage beigefügt.

Beschreibung des Geltungsbereiches:

Der gesamte Ortskern innerhalb des „Effenkranzes“, Dorfgraben mit Wallanlage;

darüber hinaus beginnend bei der Hangen-Weisheimer Straße

die Südseite der Hangen-Weisheimer Straße bis Flurstück-Nr. 1, Dorfgraben (südöstlicher Bereich) Flurstück-Nr. 73/9, Böllenbach Flurstück Nr. 80, Wormser Straße Flurstück-Nr. 53/2 und Flurstück Nr. 42, Bahnhofstraße bis Flurstück-Nr. 135 und Bahnhof, Flurstück-Nr. 149, südwestlicher Dorfgraben („Allee“) einschließlich der Flurstück-Nr. 49, 50, 70, 51, 52, Alzeyer Straße bis zu Flurstücken 19, 21, 24/1 und Flurstück-Nr. 18, Jahnstraße bis zu den Flurstück-Nr. 10/5 und 132, der freie Platz Flurstück-Nr. 141, „Beim Dorfgraben“ nördlich bis Flurstück-Nr. 60/1, „In den Apfelgärten“ bis Flurstück-Nr. 54 und Flurstück-Nr. 41/2, Gau-Heppenheimer Straße bis zu dem Flurstück-Nr. 24, 17, dann der nordöstlichen Dorfgraben Flurstück-Nr. 66 bis zur Hangen-Weisheimer Straße.

## § 3 Sachlicher Geltungsbereich

**(1)** Diese Satzung ist bei baulichen Anlagen aller Art, Renovierungen und Veränderungen bestehender Bauten, Umbau und Erweiterung sowie Abbruch und Neubau anzuwenden. Sie gilt auch für die Modernisierung und Instandsetzung und für genehmigungsfreie Bauvorhaben im Sinne des § 61 Landesbauordnung mit Ausnahme der in § 15 dieser Satzung genannten Vorhaben

**(2)** Im Geltungsbereich dieser Satzung kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen gem. §§ 172 ff. Baugesetzbuch versagt werden, wenn die bauliche Anlage

- a) von besonderer allgemeiner oder ortsgeschichtlicher bzw. künstlerischer Bedeutung ist,
- b) städtebaulich als Einzelbauwerk oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen als Ensemble wesentlich das Ortsbild prägt (siehe auch Haager Konvention)

**(3)** Soweit auf bauliche Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung die Vorschriften des Denkmalschutz- und pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159) in seiner jeweils geltenden Fassung anwendbar sind, gehen diese den Regelungen dieser Satzung vor.

## § 4 Genehmigungspflicht und -verfahren

**(1)** Die in § 3 genannten Maßnahmen sind genehmigungspflichtig. Die Genehmigungen werden von der Kreisverwaltung Alzey-Worms als Untere Bauaufsichtsbehörde erteilt.

(2) Der Antrag auf Genehmigung ist bei der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Ortsgemeinde einzureichen.

(3) Der Antrag muß hinreichende Angaben zu der vorgesehenen Maßnahme und den betroffenen Gewerken (z.B. Dachdeckung, Farbgebung, Neuverputzung, Werbeanlagen oder Umbaumaßnahmen) sowie deren Ausführung (Form, Material, Farbton, Größe usw.) enthalten.

Bei nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz genehmigungsfreien bauliche Veränderungen sind je nach Ausmaß Skizzen oder Pläne einzureichen.

Dem Antrag sollen Fotos vom Bestand des betreffenden Gebäudes (ggfl. auch Details) und seiner Umgebung beigelegt werden.

## § 5

### Äußere Gestaltung

(1) Bestehende bauliche Anlagen sind so zu unterhalten, daß sie ihren eigenständigen Charakter bewahren und das Bild des Ortes, seiner Straßenzüge und Plätze oder benachbarte bauliche Anlagen nicht beeinträchtigen.

## § 6

### Fassaden

(1) Bestehende historische Fassaden sind in ihren typischen Merkmalen und Architekturgliedern möglichst zu erhalten bzw. bei Um- oder Wiederaufbauten wieder herzustellen und farblich angemessen zu gestalten. Auf Inschriften und figurales Beiwerk ist besonders zu achten.

(2) Fachwerk soll nur als echtes Sichtfachwerk gezeigt oder freigelegt werden. Konkurrierende Fachwerkneubauten sind zu vermeiden. Fachwerkimitationen sind unzulässig.

(3) Gefache und Mauerwerk sind in der Regel mit Kalkmörtel in traditioneller Verarbeitung und mit leicht lebendiger Oberfläche glatt oder leicht gekörntelt (bis 3 mm) oder mit Spritzputzen zu verputzen.

Ebenso typisch bei historischen Gebäuden sind Fassaden aus regelmäßigem und unregelmäßigem Bruchstein (rauhes Mauerwerk) sowie Backsteinfassaden.

Hofmauern und Nebengebäude, die in ortstypischem Naturstein (Kalkstein und Sandstein) ausgeführt sind, können unverputzt bleiben. Strukturputze (z.B. Fächerputze, Münchener Rauhpütze und ähnliches) sind unzulässig.

(4) Die Sockel sind in ortsüblicher Weise einfach oder vorstehend bis zum Boden glatt zu verputzen. (Mit Ausnahme von historischen Natursteingebäuden)

- Neue Natursteinverkleidungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

(6) Bei der Gestaltung der Gebäudefassaden sind ortsuntypische Materialien, wie z. B.

- Verkleidungen aus Faserzementplatten, Bitumen, Holz, Kunststoffen, Metallen oder Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen,
- Verblendungen mit Keramikplatten,
- Fliesen, Mosaiksteinchen oder verwandte Werkstoffe,
- ortsuntypische Natursteinfassaden oder Sockel,
- moderne Klinker oder Verblendsteine,

- einfache oder strukturierte Betonflächen. Waschbeton usw.
- alle Arten von Strukturputzen (siehe auch Abs. 3),
- störende, unübliche Formenelemente (z. B. schweiförmige Fensterumrahmungen, Brüstungen, bzw. Brüstungsbretter, usw.),
- störende Farbvielfalt und untypische Fassadenbemalung (z. B. geschweifte Fensterummalungen),
- grelle oder glänzende Farbtöne oder weißer Anstrich außer an Fachwerkfassaden unzulässig.

(7) Loggien, Balkone und hervorgehobene Brüstungen sind, an den von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Seiten, nicht zulässig.

## § 7

### Treppen, Türen und Fenster

(1) Der Bestand an historisch, architektonisch und künstlerisch wertvollen, das Ortsbild bereichernden bzw. prägenden Treppen, Türen, Fenstern und Toren ist - auch bei Altersspuren - nach Möglichkeit zu erhalten und der Nachwelt zu überliefern.

Reparaturen sind einem material- und formgleichen Austausch vorzuziehen, verwendbare Teile und besondere Details sind auch in diesem Falle wieder einzubeziehen.

Umformungen und Veränderungen früherer Jahrhunderte sind heute in der Regel schon dem Bestand zuzurechnen und somit gleichfalls erhaltenswert. Nur bei stark entstellter Wirkung ist eine Wiederherstellung der ursprünglichen Formen und Proportionen vorzunehmen.

(2) Historische Fenster- und Türöffnungen sind in stehendem Format (hochrechteckig) ausgebildet und von einfachen Putzkanten, Faschen, Natursteingewänden (Kalkstein oder Sandstein) oder von Fachwerkbalken eingerahmt.

Neue Fenster in Altbauten sind in Außenform und Unterteilung dem Stil und Alter des jeweiligen Gebäudes oder auch Gebäudeteiles, entsprechend material- und formgerecht einzufügen. Die Fenster selbst sind in der Regel aus einheimischen Hölzern herzustellen.

Ausnahmsweise zulässig ist auch eine gleiche Ausführung in weißem Kunststoff.

(3) Vorhandene Fensterläden sind nach Möglichkeit zu erhalten. Erneuerungen sind in der jeweils stil- bzw. zeitgemäßen Form glatt, kassettiert oder mit Lamellen in Holz anzufertigen und farbig zu fassen.

- Sichtbare Einsatzrolläden an den historischen Gebäuden sind unzulässig.

(4) Neubauten haben sich, auch wenn sie nicht in traditioneller Form mit herkömmlichen Sprossenfenstern und Klappläden errichtet werden, dennoch in Anordnung, Größe, Proportion und Gestaltung ihrer Fenster und Türen, harmonisch in das Bild der umliegenden baulichen Anlagen einzufügen. Die Fenster- und Türöffnungen sind in der Regel in stehendem Format (hochrechteckig) einzel oder gekoppelt auszubilden. Fensterbänder sind unzulässig. Die Abstände zwischen den gekoppelten Fenstern müssen mindestens 0,15 m betragen. Sie können einfach in die Wand- bzw. Putzfläche eingeschnitten werden oder Umrahmungen in Naturstein bzw. bearbeitetem Betonwerkstein erhalten.

(5) Fensterflächen über 0,80 m<sup>2</sup> bedürfen einer dem Stil des Hauses, wie auch den ortsüblichen, traditionellen Fensterteilungen angemessenen, plastischen Unterteilung (Sprossen).

Unzulässig sind eingelegte Sprossen, glänzende Metallrahmen, bunte Verglasungen, Aluminium-, Glas- oder nackte Metalltüren. Glasbausteine sind in von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbaren Bereichen nicht zulässig.

(6) Neue Treppenanlagen sind in massiver Bauweise in ortsüblichem Naturstein oder natursteinähnlichem Betonwerkstein auszuführen.

- Unzulässig sind geschliffene oder polierte Stein- bzw. Kunststeinmaterialien, kachelartige Platten und Fliesen usw., Waschbeton sowie freitragende Treppenstufen, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind.

(7) Eingangsvordächer zur Straße hin sind unzulässig.

- Sie sind zur Hof- oder Nebenseite ausnahmsweise zulässig und in Material und Form dem Haus anzupassen.

(8) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie sind in stehendem Format (hochrechteckig) auszuführen. Dabei soll der Sockel des Hauses bzw. ein entsprechendes Wandstück beibehalten werden. Die Breite der seitlichen Mauernpfeiler muß in der Regel dem Abstand zwischen den äußeren Fensterachsen und den Hauskanten entsprechen. Wesentliche Architekturglieder (Pilaster, besondere Eingangsportale und Mittelportale) sollen erhalten bleiben. Größere Schaufensterflächen sind durch massive Stützen, deren Breite 0,24 m nicht unterschreiten darf, zu unterteilen. Die Gliederung hat auf die Fensterachsen des Hauses Bezug zu nehmen.

- Sockel, Stützen und verbleibende Wanflächen sind in der Regel glatt zu verputzen und dem Farbton der Fassaden anzupassen. Glänzende und geschliffene Materialien (siehe § 6 Abs. 6), Kragplatten und Glasvordächer sind unzulässig.

- Markisen dürfen an Schaufenstern nur ausnahmsweise angebracht werden, wenn sie die Gebäudefassade und das Ortsbild nicht beeinträchtigen

## § 8

### Dächer

(1) Die Dächer sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer trauf- oder giebelständig herzustellen. Bei Nebengebäuden sind Pultdächer als Ausnahme zulässig.

Die Dachneigungen sind den Dachneigungen der Nachbargebäude anzupassen. Dabei darf die Dachneigung die der Nachbargebäude um nicht mehr als 10 Grad über- oder unterschreiten. Als Untergrenze gelten in der Regel 45 Grad.

Die Dachüberstände dürfen an den Traufseiten 0,30 m, an den Giebeln 0,20 m nicht überschreiten. Die Ortgänge sind in der Regel mit Ortgangsbrettern zu erstellen.

(2) Der Bestand an alten Dächern mit ihren originalen, historischen Dachstühlen und ortsbildprägenden Dachflächen ist nach Möglichkeit zu erhalten und mit alten Ziegeln auszubessern, notwendigenfalls gleichartig bzw. stilgerecht zu ersetzen.

- Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sind gelbliche bis rote Ton- und Betonziegel zulässig.

(3) Flachdächer sind unzulässig.

(4) Dachgauben sind als stehende Satteldachgauben mit stehenden (hochrechteckigen) Fenstern oder als Schleppegauben mit einfachen oder gekuppelten, quadratischen Fenstern auszuführen. Die Breite und Höhe der Fenster in den Gauben sind in der Regel kleiner als die der unteren Geschosse, maximal gleich groß.

- Die Gauben sind in der Regel in den Achsen oder zwischen den Achsen eines Gebäudes ausgewogen zur Dachfläche anzuordnen. Der seitliche Abstand vom Dachrand beträgt in der

Regel die doppelte Sparrenbreite, mindestens jedoch 1,25 m. Bei Walm- oder Mansarddächern ist jeweils vom Eckpunkt der Mittelfette auszugehen.

- Dachüberstand, Pfetten- und Sparrenzuschnitt bzw. Verblendung und seitliche Verkleidung sind dem jeweiligen Dach anzupassen.

- Die Unterteilung der Fenster ist den Fenstern der übrigen Geschosse anzupassen.

(5) Einzelne Dachflächenfenster bis maximal 0,80 m<sup>2</sup> (hochrechteckig) sind ausnahmsweise dort zulässig, wo sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind und zwischen den Achsen des Hauses anzuordnen (siehe auch § 3 Abs. 3).

- Lüftungs- oder Ausstiegsfenster sind bis zu einer Größe von 0,25 m<sup>2</sup> zulässig.

(6) Dachausschnitte und Loggien in der Dachfläche sind unzulässig. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind (siehe auch § 3 Abs. 3).

(7) Fernseh- und Rundfunkantennenanlagen, insbesondere Parabolantennenanlagen sind möglichst so anzubringen, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind. Parabolantennenanlagen sind in der Dach- oder Fassadenfarbe anzupassen.

## § 9

### Scheunen und Nebengebäude

Scheunen und Nebengebäude sind für das Ortsbild, insbesondere die Dachlandschaft, aber auch die vorherrschende Haushof- bzw. Gruppenbauweise unserer Anwesen, von besonderer Bedeutung und möglichst in ihrem eigenständigen Charakter zu erhalten, notwendigenfalls in entsprechender Weise zu ersetzen.

Ihre typische Eigenart sollte auch bei einer Umwandlung, etwa zu Wohnzwecken, gewahrt bleiben. Zur Außenwand und Dachbehandlung siehe § 6 Abs. 3 bzw. § 8 Abs. 1 und 2.

## § 10

### Einfriedigungen, Toranlagen und Außenanlagen

(1) Vorhandene Ummauerungen und Toranlagen, insbesondere fränkische Toranlagen sind in Hinsicht auf die Geschlossenheit der Gehöfte und der Straßenräume zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

(2) Als Abdeckung der Mauerkronen können naturrote bis lehmfarbene Ziegeln, Naturstein oder Betonplatten verwendet werden, auch Bischofshauben sind zulässig.

(3) Torüberdachungen sind in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten.

- Alte Holztore oder verzierte Eisenflügeltore sind nach Möglichkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Neue Tore sollen aus Holz oder in ortsüblich schlichter Form hergestellt werden. Die bei der Fassadengestaltung unzulässigen Materialien sind auch bei der Herstellung der Tore untersagt (siehe § 6 Abs. 6).

Beseitigte Toranlagen sind in der Regel in alter oder ähnlicher Form wiederherzustellen.

(4) Die Höfe sollen nach Möglichkeit in ihrer landwirtschaftlichen Prägung mit ihren typischen Merkmalen, Pflaster, Brunnen, Kleinviehställen, Taubenschlägen usw. belassen werden.

(5) Die ortsbildtypischen Mauern sind zu erhalten oder gegebenenfalls wieder herzustellen.

(6) Metallteile müssen matt gehalten sein. Sonstige Materialien (Glas, Kunststoffe, Faserzement, Betonformsteine usw. und Konstruktionen (Jägerzaun, Drahtgeflechtzaun, Horizontallattung usw.)) sind unzulässig.

## § 11

### Werbeanlagen und Verkaufsautomaten

- (1) Werbeanlagen und Verkaufsautomaten sind genehmigungspflichtig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Ausmaß und äußere Gestaltung der Werbeanlagen und Automaten müssen sich in das historische Ortsbild und den Stil des jeweiligen Gebäudes einfügen. Prägende Architekturteile dürfen nicht beschädigt oder verdeckt werden.
- (3) Aufdringliche Aufmachung sowie störende Häufung von Werbeanlagen und Automaten oder großflächige Plakattafeln sind unzulässig. Automaten sind in ihrem Äußeren so zu gestalten und instandzuhalten, daß sie nach Form, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltend wirken.
- (4) Werbeanlagen dürfen nur maximal bis zur Höhe der Fensterbänke des 1. Obergeschosses reichen und in der Regel nur unmittelbar an der Wand, parallel zur Gebäudefassade als Einzelbuchstaben bzw. -zeichen von maximal 0,30 m Höhe aufgemalt oder angebracht werden. Flächige, geschlossene Werbetafeln bzw. Leuchtkästen sind nur ausnahmsweise zulässig.
- Wird eine andere Anbringungsart zugelassen, so dürfen Werbeanlagen nicht mehr als 1,00 m in den Raum vor das Gebäude hinausragen. Auslegeschilder sind als durchbrochene Schilder herzustellen. Geschlossene Formen sind als Rechteck auf maximal 0,60 m x 0,80 m, als Oval auf 0,80 m x 0,70 m und beim Kreis auf 0,80 m Durchmesser beschränkt.
  - Sich im Wechsel ein- und ausschaltende sowie umlaufende Beleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig.
  - Werbeanlagen sollen in der Regel nur indirekt beleuchtet werden.
- (5) Die Vorschriften des Absatzes 3 gelten sinngemäß auch für Waren- und Spielautomaten. Automaten dürfen maximal 0,20 m vor die Gebäudefassade vorstehen. Bei Gehwegbreiten von weniger als 1,00 m ist das Anbringen von Automaten unzulässig.
- (6) Das Bekleben von Schaufenstern (innen oder außen) mit umlaufenden aufdringlichen Farbbänderolen oder anderen entsprechenden Elementen und großflächiges Plakatieren ist unzulässig..

## § 12

### Bepflanzen von Mauern und Wänden

Hauswände und Mauern können an geeigneten Stellen standortgerecht bepflanzt werden. Die Bepflanzung soll sich der Architektur und dem Straßenbild unterordnen. Besondere Bauten oder Architekturteile dürfen durch die Bepflanzung nicht verdeckt werden.

## § 13

### Erhaltung und Pflege

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, das Äußere der auf ihren Grundstücken stehenden Bauwerke in sauberem und gepflegtem Zustand zu erhalten. Bei grober Vernachlässigung dieser Pflicht können Auflagen zur Beseitigung von Mißständen gemacht werden.

Es gelten die Vorschriften des Polizeiverwaltungsgesetzes vom 01.08.1981 in der jeweils gültigen Fassung.



## § 14

### **Reduzierung der in § 8 LBauO vorgeschriebenen Abstandsmaße**

- (1) 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 Breite des Bauabstandsfläche oder aus den in der Nachbarschaft üblichen Breiten ergibt.
- (2) 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.

## § 15

### **Genehmigungsbedürftige Vorhaben**

Die nach § 61 LBauO genehmigungsfreien Vorhaben (insbesondere Antennen, Sonnenkollektoren, Gasbehälter, Werbeanlagen, Verkaufs- und Spielautomaten usw.) sind im Geltungsbereich dieser Satzung nach § 60 LBauO generell genehmigungsbedürftig. Hiervon ausgenommen sind Vorhaben nach § 61 Abs. 1 Ziffer 5, 6a, 6b, 7a, 8, 11, 12, 13, 15, 16, 21, 27, 28, 29, 32, 36, 37, 40, 41 und 43 sowie § 61 Abs. 2 Ziffer 1c, 2a und 2b LBauO.

## § 16

### **Ausnahmen und Befreiungen**

Die Gestattung von Ausnahmen sowie die Gewährung von Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung werden von der Kreisverwaltung Alzey-Worms als der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde erteilt. Ausnahmen und Befreiungen sind vom Antragsteller zu begründen.

## § 17

### **Ordnungswidrigkeiten und Anwendung von Zwangsmitteln**

- (1) Wer entgegen den Vorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig ohne die in den §§ 3 und 16 vorgeschriebene Genehmigung eine bauliche Anlage errichtet, ändert oder abbricht, begeht nach § 87 Abs. 1 LBauO eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden kann.
- (2) Wer ohne die in den §§ 3 und 16 vorgeschriebene Genehmigung eine andere Anlage oder Einrichtung entgegen den Vorschriften dieser Satzung errichtet, aufstellt, anbringt, ändert oder abbricht, begeht nach § 87 Abs. 2 LBauO eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu 20.000,00 DM geahndet werden kann.
- (3) Die Bauaufsichtsbehörde kann anordnen, daß bauliche Anlagen, die im Widerspruch zu dieser Satzung errichtet, geändert oder benutzt werden, nach § 78 LBauO teilweise oder vollständig beseitigt werden.

## § 18

### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten der Gestaltungssatzung tritt die Satzung der Ortsgemeinde

Eppelsheim über die Gestaltung der Einfriedigung im Altortbereich vom 06.02.1990  
(Amtsblatt 1990 Nr. 7 vom 15.02.1990) außer Kraft.

1 (§§ 59—61) LBauO — Text

§ 59

Sachliche Zuständigkeit

Sachlich zuständig ist, soweit in diesem Gesetz oder in Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes nichts anderes bestimmt ist, die untere Bauaufsichtsbehörde.

SECHSTER TEIL

VERFAHREN

§ 60

Genehmigungsbedürftige Vorhaben

Die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 bedürfen der Genehmigung (Baugenehmigung), soweit in den §§ 61, 65 a und 81 nichts anderes bestimmt ist.

§ 61

Genehmigungsfreie Vorhaben

(1) Unbeschadet einer nach anderen Vorschriften erforderlichen Genehmigung bedürfen keiner Baugenehmigung das Errichten, Herstellen, Aufstellen oder Ändern von:

1. Gebäuden ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten bis zu 30 m<sup>3</sup>, im Außenbereich bis zu 10 m<sup>3</sup> umbauten Raums; ausgenommen sind Kulturdenkmäler, Gebäude in deren Umgebung und in der Umgebung von Naturdenkmälern sowie Garagen, Verkaufs- und Ausstellungsstände,
2. freistehenden land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ohne Unterkellerung und ohne Feuerstätten bis zu 50 m<sup>2</sup> Grundfläche und 4 m Firsthöhe, die nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind; ausgenommen sind Gebäude im Außenbereich,
3. Gewächshäusern für den Erwerbsgartenbau bis zu 4 m Firsthöhe,
4. Transformatoren-, Gasregler- und Gewässergütemeßstationen bis zu 50 m<sup>3</sup> umbauten Raums; ausgenommen sind Anlagen in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern,
- 4 a. Fahrgastunterständen des öffentlichen Personennahverkehrs,
5. Kleinwochenendhäusern, Wohnwagen und Zelten auf genehmigten Camping- und Wochenendplätzen,
- 5 a. Gartenlauben in Dauerkleingärten (§ 1 Abs. 3 und § 3 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz),
- 6 a. tragenden oder aussteifenden Bauteilen im Innern von Gebäuden nach § 65 Abs. 1 mit Ausnahme von Kulturdenkmälern; der Bauherr muß sich vor Baubeginn die Unbedenklichkeit der Maßnahme von einer Person nach § 65 Abs. 3 Satz 2 bestätigen lassen,

- 6 b. nichttragenden oder nichtaussteifenden Bauteilen im Innern von Gebäuden, bei Gebäuden, die nicht unter § 65 Abs. 1 fallen, jedoch nur außerhalb von Rettungswegen; ausgenommen sind Kulturdenkmäler,
7. Wasser- und Warmwasserversorgungsanlagen in Gebäuden und auf Grundstücken,
- 7 a. Feuerstätten, wenn sie nachweislich (Unternehmerbescheinigung) von einem Fachunternehmer errichtet werden, sowie Abgasanlagen mit Ausnahme von Schornsteinen; § 76 Abs. 7 bleibt unberührt,
8. Abwasserbeseitigungsanlagen in Gebäuden und auf Grundstücken; ausgenommen sind Kleinkläranlagen und Gruben,
9. Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Wasserheizungsanlagen,
- 9 a. Wärmepumpen; für Wärmepumpen, die Feuerstätten sind, gilt Nummer 7 a,
10. Lüftungsleitungen und Leitungen von Warmluftheizungen, wenn sie weder Brandabschnitte noch in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 Geschosse überbrücken,
11. Energieleitungen in Gebäuden und auf Grundstücken,
12. Blitzschutzanlagen,
13. Antennen einschließlich der Masten bis zu 10 m Höhe; ausgenommen sind Parabolantennen auf oder an Kulturdenkmälern sowie in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern,
14. Solaranlagen auf oder an Gebäuden; ausgenommen sind Solaranlagen auf oder an Kulturdenkmälern sowie in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern,
15. Durchlässe und Brücken bis zu 5 m lichte Weite; ausgenommen sind Überbrückungen zwischen Gebäuden,
16. Wasserbecken im Freien bis zu 100 m<sup>3</sup> Rauminhalt, außer im Außenbereich,
17. luftgetragenen Schwimmbeckenüberdachungen bis zu 100 m<sup>2</sup> Grundfläche, außer im Außenbereich,
18. selbständigen Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu 30 m<sup>2</sup> Grundfläche und bis zu 2 m Höhe oder Tiefe; ausgenommen sind Abgrabungen in Grabungsschutzgebieten gemäß § 22 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes,
19. Stützmauern bis zu 2 m Höhe über Geländeoberfläche,
20. Einfriedungen,
  - a) soweit sie den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder einer örtlichen Bauvorschrift über Einfriedungen entsprechen,
  - b) außerhalb des Geltungsbereichs solcher Vorschriften, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, bis zu 1,50 m, im übrigen bis zu 2 m Höhe; ausgenommen sind Einfriedungen im Außenbereich sowie in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern,
21. Weidezäune sowie offenen Einfriedungen von Grundstücken im Außenbereich, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen; ausgenommen sind Einfriedungen in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern,
22. Behältern bis zu 50 m<sup>3</sup> Behälterinhalt und bis zu 3 m Höhe; ausgenommen sind Behälter für Gase, Behälter für brennbare und wassergefährdende Flüssigkeiten mit mehr als 10 m<sup>3</sup> Behälterinhalt sowie Behälter mit mehr als 5 m<sup>3</sup> Behälterinhalt in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern,

1 (§ 61) LBauO — Text

23. ortsfesten Behältern für verflüssigte Gase mit weniger als 3 t Fassungsvermögen und nicht verflüssigte Gase bis zu 5 m<sup>3</sup> Behälterinhalt,
24. freistehenden Regalen und Hochregalen bis zu 12 m Höhe,
25. Kranbahnen- und ihren Unterstützungen für Krane bis zu 50 kN Traglast,
26. Masten und Unterstützungen für Fernmeldeleitungen oder Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität sowie sonstigen Masten bis zu 10 m Höhe,
27. Unterstützungen von Seilbahnen, die der Lastenbeförderung dienen und nicht über öffentliche Verkehrsflächen führen,
28. Sprungschancen und -türmen bis zu 5 m Höhe,
29. Signalhochbauten der Landesvermessung,
30. baulichen Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Sport- und Spielplätzen dienen, wie Pergolen, Trockenmauern, Toren für Ballspiele,
31. Plastiken, Denkmälern und ähnlichen Anlagen bis 3 m Höhe sowie Grabkreuzen und -steinen auf Friedhöfen,
32. Fahrzeugwaagen,
33. Lager- und Abstellplätzen für die Landwirtschaft, die Forstwirtschaft und den Erwerbsgartenbau sowie sonstigen Lager-, Abstell-, Auistell- und Ausstellungsplätzen bis zu 300 m<sup>2</sup> Fläche,
- 33 a. Stellplätzen, Sport- und Spielplätzen bis zu 100 m<sup>2</sup> Fläche,
- 33 b. Abstellplätzen für Fahrräder,
34. landwirtschaftlichen Fahrsilos,
35. nichtöffentlichen Verkehrsflächen,
36. Gerüsten,
37. Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lager- und Schutzhallen sowie der zum vorübergehenden Aufenthalt dienenden Unterkünfte (Baubuden),
38. Werbeanlagen bis zu 0,50 m<sup>2</sup> Größe, soweit durch Satzung nach § 86 Abs. 1 keine andere Größe bestimmt ist,
39. Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen, wie Aus- und Schlußverkäufe, Märkte, Messen und Heimatfeste, für die Dauer der Veranstaltung,
40. Werbeanlagen, die an der Stätte der Leistung vorübergehend angebracht oder aufgestellt sind, soweit sie nicht mit dem Boden oder einer baulichen Anlage verbunden sind und nicht über die Baulinie oder -grenze hinausragen,
41. Hinweisschildern der Straßenverwaltung Rheinland-Pfalz, Kreiswappenschildern und Gemeindegewappenschildern am Ortsein- und -ausgang,
42. Warenautomaten, wenn sie in räumlicher Verbindung mit einer offenen Verkaufsstelle stehen und nicht über die Baulinie oder -grenze hinausragen,
43. unbedeutenden baulichen Anlagen, soweit sie nicht durch die Nummern 1 bis 42 erfaßt sind, wie nicht überdachten Terrassen, zu Straßenseiten und ähnlichen Veranstaltungen kurzfristig errichteten baulichen Anlagen, die keine fliegende Bauten sind, Kleintierställen bis 5 m<sup>3</sup> umbauten Raums, Fahnen- oder Teppichstangen sowie Markisen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen.

## (2) Keiner Baugenehmigung bedürfen ferner:

1. die Änderung der äußeren Gestaltung genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen durch Anstrich, Verputz oder Dacheindeckung, durch Austausch von Fenstern, Fenstertüren oder Außentüren sowie durch Bekleidungen und Verblendungen von Wänden mit nicht mehr als 8 m Höhe über der Geländeoberfläche; dies gilt nicht in Gebieten, für die örtliche Vorschriften über die Gestaltung oder Erhaltung baulicher Anlagen bestehen, für Gebäude in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern sowie für Kulturdenkmäler, die nicht nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz unter Schutz gestellt sind;
  - 1 a. zu ebener Erde liegende, unbeheizte Anbauten wie Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu 30 m<sup>3</sup> umbauten Raums bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
  - 1 b. der Ausbau einzelner Aufenthaltsräume im Dachraum von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, wenn die äußere Gestaltung des Gebäudes nicht verändert wird; in der Dachfläche liegende Fenster sind zulässig,
  - 1 c. die nicht wesentliche Änderung von Schornsteinen; § 76 Abs. 7 bleibt unberührt,
2. Nutzungsänderungen von
  - a) Gebäuden und Räumen, die nicht im Außenbereich liegen, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung gelten,
  - b) anderen Anlagen und Einrichtungen, wenn deren Errichtung oder Änderung für die neue Nutzung genehmigungsfrei wäre,
3. der Abbruch oder die Beseitigung von
  - a) Anlagen und Einrichtungen nach Absatz 1 und Absatz 2 Nr. 1 a,
  - b) baulichen Anlagen nach § 79 Abs. 4 und § 81,
  - c) Gebäuden bis zu 300 m<sup>3</sup> umbauten Raums mit Ausnahme von notwendigen Garagen,
  - d) ortsfesten Behältern bis zu 300 m<sup>3</sup> Behälterinhalt,
  - e) Feuerstätten;

ausgenommen sind Kulturdenkmäler, die nicht nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz unter Schutz gestellt sind.

(3) Die Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch baurechtliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften an bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen gestellt werden.

(4) Ist für bauliche Anlagen und andere Anlagen oder Einrichtungen, die keiner Genehmigung bedürfen, eine Ausnahme oder Befreiung erforderlich, so ist die Ausnahme oder Befreiung schriftlich zu beantragen. Die §§ 62, 64, 66 und 68 gelten entsprechend.

## § 62

## Bauantrag

(1) Der Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung (Bauantrag) ist von dem Bauherrn schriftlich bei der Gemeindeverwaltung einzureichen. Bei verbandsangehörigen Gemeinden tritt an die Stelle der Gemeindeverwaltung die Verbandsgemeindeverwaltung.