

## Satzung

### Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des alten Dorfkerns der Gemeinde Essenheim aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt

#### (Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB)

Aufgrund des § 172 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S 473, 475) hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Essenheim folgende Satzung beschlossen:

#### ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

##### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan in Anhang 1 (Fläche mit strichlierter Umgrenzung) (unmaßstäblich).

Der Übersichtsplan in Anhang 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

##### § 2 Anwendungsbereich

- (1) Diese Satzung findet Anwendung bei allen Vorhaben zum Abbruch, zur Errichtung, zur Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen nach § 2 LBauO.
- (2) Der Anwendungsbereich nach Abs. 1 erfasst neben bauaufsichtlich genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch genehmigungsfreie Vorhaben i. S. d. § 62 LBauO sowie Vorhaben, für die ein Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO zur Anwendung kommt.

#### ERHALTUNGSVORGABEN

##### § 3 Erhaltungsgründe

Diese Satzung dient gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart, der Ortsgestalt, der Struktur und des Ortsbildes des historischen Ortskerns, der insbesondere durch den charakteristischen Ortsgrundriss, die regionaltypischen Gebäudetypologien und eine hohe städtebauliche Dichte geprägt ist.

Bauliche Anlagen, die alleine oder im Zusammenhang mit anderen Anlagen in diesem Sinne charakteristische städtebauliche Merkmale aufweisen bzw. in einen städtebaulich-historischen Kontext eingebunden sind und dadurch das Ortsbild oder die Ortsgestalt prägen, sind im Sinne dieser Satzung erhaltenswert.

## § 4 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe

- (1) Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung sind zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes gemäß § 172. Abs. 1 BauGB der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig.
- (2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn diese allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
- (3) Die Genehmigung der Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

## VERFAHREN

### § 5 Zuständigkeit

- (1) Die Genehmigung wird durch die Ortsgemeinde Essenheim erteilt.
- (2) Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird diese durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde Essenheim erteilt.

### § 6 Erörterungspflicht

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern und Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören (vgl. § 173 Abs. 3 BauGB).

## SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### § 7 Ordnungswidrigkeiten

Die ungenehmigte Änderung und der ungenehmigte Rückbau im Sinne des § 2 dieser Satzung ist eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Diese kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro (30.000 €) belegt werden.

### § 8 Andere gesetzliche Vorschriften

Die Anforderungen anderer landesrechtlicher Vorschriften, insbesondere des gesetzlichen Denkmalschutzes gemäß Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG), bleiben von dieser Satzung unberührt und sind ggf. parallel zu beachten.

## § 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Essenheim, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister Schnurbus

ANHANG 1: GELTUNGSBEREICH DER ERHALTUNGSSATZUNG

