

Satzung

über die Gestaltung der bebauten und unbebauten Grundstücke des alten Ortskerns der Gemeinde Essenheim

(Gestaltungssatzung gemäß § 88 Abs. 1 LBauO)

Aufgrund des § 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 7 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. November 2025 (GVBl. S. 672, 673) 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.

DÄCHER

§ 2 Dachformen, Dachneigung, Dachfenster

(1) *Dachformen und Dachneigung*

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind grundsätzlich nur als Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer, jeweils mit einer symmetrischen Neigung von mindestens 30° und maximal 45° alter Teilung zulässig. Die Firstlänge bei Walm- und Krüppelwalmdächern muss mindestens 50 % der Gebäudelänge in Firstrichtung betragen.

Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 30° und maximal 45° sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig, wobei diese firstseitig an der jeweiligen Grenze anzubauen sind.

Flachdächer sind nur an untergeordneten Bauteilen zulässig und dürfen vom öffentlichen Straßenraum aus nicht eingesehen werden können. Flachdächer sind mit einer Substratauflage von mind. 10 cm als extensive Dachbegrünung mit an Trockenheit angepassten Sukkulente, Kräutern und niedrigwüchsigen Gräsern auszuführen.

(2) *Gauben*

Es sind stehende Gauben als Satteldach- und Walmdachgauben, Schleppgauben und Dreiecksgauben zulässig, die sich in Lage und Größe in die Dachlandschaft einfügen.

Gauben dürfen in zwei übereinanderliegenden Reihen angeordnet werden. Dabei sind die Gauben in der obersten Reihe als Dreiecksgauben auszuführen und sind symmetrisch an den Gauben der unteren Reihe auszurichten.

Die Eindeckung der Dachaufbauten erfolgt im Material des Gebäudedaches. Seitliche Verblendungen (Gaubenwangen) dürfen neben den zulässigen Materialien der Gebäudefassade auch in Schiefer, Zink- oder Kupferblech vorgenommen werden.

Pro Dachseite und Reihe sind maximal drei Gauben zulässig. Der Mindestabstand zwischen den Gauben beträgt 1,20 m. Zwischen Dachfirst und Gaube ist ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 30 cm einzuhalten.

(3) *Zwerchhäuser*

Pro Gebäude ist nur ein Zwerchhaus zulässig. Dieses darf eine Breite von 4 m nicht überschreiten.

(4) *Dacheinschnitte und Dachflächenfenster*

Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur in vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbaren Bereichen zulässig.

(5) *Solaranlagen*

Die Modulflächen von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Dächern sind mit der Dachneigung und einem maximalen Abstand zur Dachhaut von 15 cm zu installieren.

An den Gebäudefassaden und sonstigen Teilen der baulichen Anlagen dürfen Solarmodule nur dann angebracht werden, wenn diese nicht vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind oder diese passend in die Fassadengestaltung eingebunden werden. In diesem Fall sind die Gestaltungsprinzipien des § 5 anzuwenden.

(6) *Ergänzende Regelungen*

Die Summe der Breiten aller Gauben, Zwerchhäuser, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf pro Gebäudeseite maximal 50 % der Breite des Gebäudedaches entsprechen.

Bestandteile von Zu- und Ablufttechnik, Klimageräten oder Heizungsanlagen dürfen mit Ausnahme von gemauerten Kaminen nicht an den vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Dachflächen angebracht werden oder aus diesen herausragen.

§ 3 Dacheindeckung, Dachüberstände

(1) Dacheindeckung

Die Dacheindeckung erfolgt grundsätzlich mit Dach- und Ziegelsteinen in den Grundfarbtönen rot und rotbraun bis graubraun sowie lehmgelb. Großflächige Materialien, wie Trapezbleche oder Wellplatten, sind nur an untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen in vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbaren Bereichen zulässig.

Für jede bauliche Anlage ist nur jeweils eine Dachsteinart und -form zulässig.

(2) Dachüberstände

Traufüberstände bis 40 cm und Ortgangüberstände bis 20 cm sind zulässig. Größere Überstände sind nur zulässig, wenn diese an dem bestehenden Gebäude nachgewiesen werden können.

FASSADEN

§ 4 Materialien und Anstrich der Gebäudefassaden, Fassadendämmung

(1) Erhaltenswerte Fassaden

Als Sichtfachwerk angelegte Außenfassaden oder sonstige erhaltenswerte Fassaden dürfen weder verputzt noch verkleidet werden. Sichtfachwerk und Sichtmauerwerk aus Naturstein, Bruchstein oder Ziegeln sind zu erhalten.

Historische Schmuckformen und Inschriften sind nach Möglichkeit zu erhalten.

(2) Materialien

Fassaden sind als Putzflächen (mineralische Putze mit Anstrich), Sichtmauerfassaden (Naturstein-, Bruchstein- oder Ziegelmauerwerk) oder in denkmalpflegerisch begründbaren Fällen als Sichtfachwerk zu gestalten oder zu erhalten. Dabei sind die Gefache einer Sichtfachwerkfassade holzbündig und glatt zu verputzen. Strukturputze sind grundsätzlich unzulässig.

Bei der Fassadengestaltung dürfen insbesondere keramische und metallische Platten und Fliesen keine Verwendung finden.

Naturschieferverkleidungen im Bereich des Drempels und Ortgangs sind zulässig. Flächige Schieferverkleidungen, etwa auf der Giebelseite, sind zulässig, wenn sich dies am Bestand ableiten lässt.

(3) *Fassadenanstrich*

Der Fassadenanstrich soll sich, sofern nachweisbar, am historischen Farbbefund orientieren. Zulässig sind helle mit Grau- oder Erdtönen abgemischte, matte Farben. Stark gesättigte Farben und Signalfarben sind unzulässig.

(4) *Fassadendämmung*

Im Zuge der energetischen Sanierung sollte bei erhaltenswerten Fassaden grundsätzlich die Innendämmung bevorzugt werden. Fachwerksaufdoppelungen sind zulässig, sofern die Fachwerkstruktur sichtbar erhalten bleibt. Erhaltenswerte Bauschmuckelemente dürfen nicht verdeckt werden.

§ 5 Gliederung der straßenseitigen Fassaden und Wandöffnungen

(1) *Grundprinzip*

Die Außenwände der Gebäude sind als Lochfassaden auszuführen. Der Flächenanteil aller Wandöffnungen muss der Gesamtfläche einer Fassade deutlich untergeordnet sein, bei Wohngebäuden jedoch mindestens 10 % betragen.

Wandöffnungen sind in den Fassaden axial zu gliedern. Dabei sind insbesondere Fenster und möglichst auch Türen so anzuordnen, dass in den Vollgeschossen horizontal in der Fassade verteilte Fenstermittelachsen entstehen. Giebelseitig sind Wandöffnungen zusätzlich symmetrisch zu der den Dachfirst schneidenden horizontalen Mittelachse der Giebelwand auszurichten.

(2) *Gestaltung im Verhältnis zu benachbarten Gebäuden und zum Bestand*

Baukörper mit einer Gebäudebreite von mehr als 20 Meter sind in Anlehnung an die Breite der Fassaden benachbarter Wohngebäude ablesbar in unterschiedlich breite Fassaden zu gliedern.

In Bezug auf die Regelungen des § 5 sind diese dann als eigenständige Fassaden zu behandeln. In diesem Fall dürfen Brüstungs- und Sockelhöhen unterschiedlich hoch angelegt sein, jedoch maximal 50 cm voneinander abweichen. Brüstungshöhen sollten den benachbarten Gebäuden näherungsweise angeglichen werden.

Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sowie Renovierungen ist die Fassadengliederung mit Brüstungs- und Sockelhöhen zu erhalten, wiederherzustellen oder an benachbarte Gebäude anzupassen.

(3) Fenster

Fenster sind als stehende Formate auszubilden (Hochrechteckformat). Die Fensterflächen müssen hinter den Außenwandflächen zurücktreten. Pro Geschoss sind alle Fensteröffnungen in der gleichen Höhenlage bzw. mit der gleichen Brüstungshöhe vorzusehen. Die Brüstungshöhe muss mindestens 80 cm betragen. Fensterformate sind pro Stockwerk gleich zu wählen.

Glasscheiben über 1,20 m Höhe sind vertikal zu unterteilen. Die Unterteilungen der Fenster einer Gebäudefassade sind gestalterisch aufeinander abzustimmen. Möglich sind ein- oder zweiflügelige Fenster mit oder ohne Sprossenteilung oder auch das Einfügen eines Kämpfers. Vorhandene Sprossenteilungen sind zu erhalten und bei Erneuerung aufzunehmen. Wiener Sprossen bzw. aufgesetzte Sprossen sind zulässig.

Eckfenster sind an den vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Fassaden nicht zulässig. Bodentiefe Fenster sind nur in Funktion von Terrassentüren und in nicht vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Bereichen oder als Schaufenster (Abs. 6) zulässig.

Einzelne Rundbögen, runde, quadratische oder rautenförmige Formate können zugelassen werden, wenn sich diese Wandöffnungen am Bestand ableiten lassen oder sich bei Neuanlage passend in die Fassadenstruktur einfügen und diese Wandöffnungen jeweils nicht mehr als 0,6 m² betragen.

(4) Gewände, Laibungen, Faschen

Fenster, Türen und Tore sind mit Laibungen oder Gewänden aus Naturstein zu umrahmen. Alternativ können Faschen in Putz, Stuck oder Farbe mit einer Mindestbreite von 10 cm ausgeführt werden.

Natursteinlaibungen und -gewände der Fenster- und Türöffnungen sowie Gesimse sind zu erhalten oder bei Um- oder Neubau des Gebäudes erneut zu verwenden.

(5) Rollladenkästen und Klappläden

Rollladenkästen dürfen nicht sichtbar und nicht vorstehend an der Fassade angebracht werden. Vorhandene Klappläden aus Holz sind als Gestaltelemente zu erhalten oder bei Um- oder Neubau erneut zu verwenden.

(6) Schaufenster und Markisen

Schaufenster sind als stehende oder liegende Formate auszuführen und sind an den Fensterachsen auszurichten

Zulässig sind Markisen mit einfarbigen textilen Bespannungen.

(7) Haustüren, Garagen- und Hoffore, Vordächer

Haustüren in den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Bereichen sind in Holz auszuführen. Dabei sind Türen mit Rahmen und Füllung oder Aufdopplungen

zulässig. Eingelassene Glasscheiben sind bis zu 20 % der Fläche des Türblattes zulässig.

Garagen- und Hoffore sind in Holz auszuführen oder können mit Holz aufgedoppelt werden. Schmiedeeiserne Tore sind zulässig, wenn die Verwendung anhand des historischen Bestandes nachgewiesen wird.

Dem Bauzeitalter entsprechende historische Türen, Tore und Torhäuser sind möglichst zu erhalten.

Vordächer sind nur als geneigte Dachflächen zulässig, die auf maximal 1/3 der Fassadenbreite angebaut werden.

(8) *Sichtbare elektrische Fassadeninstallationen*

An den vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Fassaden dürfen keine elektrischen bzw. elektronischen Fassadeninstallationen vorgenommen werden, die dazu geeignet sind durch Lichtemissionen, Farb- und Formgebung sowie bewegliche Komponenten (z. B. Lüfter) die gestalterische Wirkung der Fassaden negativ zu beeinträchtigen.

Hierzu zählen insbesondere Außengeräte von Wärmepumpen, Edelstahlkamine, sonstige Geräte der Klima- und Heizungstechnik oder ggf. Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

WEITERE VORSCHRIFTEN

§ 6 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

- (1) Für die Befestigung von unbebauten Grundstücksflächen sind Natursteine oder kleinformatischer, natursteinähnlicher Kunststeinbelag zulässig. Dieser Belag sollte wasserdurchlässig sein. Vorhandene mit Naturstein gepflasterte Flächen sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- (2) Unbefestigte Flächen sind zu begrünen.

§ 7 Werbeanlagen und Warenautomaten

- (1) Grundsätzlich ist an der Stätte der Leistung pro Betrieb nur eine Werbeanlage an der Gebäudefront zulässig, die aus mehreren einheitlich gestalteten Teilen bestehen kann.
- (2) Die Längenausdehnung der Werbeanlage darf $\frac{3}{4}$ der Gebäudefassade nicht überschreiten. Insgesamt darf die Werbeanlage eine maximale Fläche von 2 m²

beanspruchen. Oberhalb der Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses dürfen keine Werbeanlagen angebracht werden.

- (3) Werbeanlagen sind unter Berücksichtigung von Gliederungs- und Schmuckelementen an den Gebäudefassaden anzubringen und dürfen diese nicht überdecken.
- (4) Bei der Gestaltung der Werbeanlagen dürfen keine Signalfarben verwendet werden.
- (5) Lichtwerbung oder Warenautomaten mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

§ 8 Einfriedungen

Einfriedungen sind als geputzte Mauern oder Natursteinmauern aus ortstypischem Gestein, Holzzäune mit senkrecht angeordneter Lattung, schmiedeeiserner Zäune mit senkrecht angeordneten Stäben oder als lebende Hecken zulässig. Knotengeflecht ist nur in nicht sichtbarer, eingewachsener Form in Verbindung mit einer lebenden Hecke zulässig. Lebende Hecken sollten aus heimischen und standortgerechten Gehölzen bestehen.

Vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbare Stützmauern sind nur als geputzte Mauern, als Natursteinmauern aus ortstypischem Gestein oder als natursteinverblendete Mauern zulässig.

Drahtzäune inklusive Stabmattenzäune können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in nicht öffentlich einsehbaren Bereichen hergestellt, oder durch eine lebende Hecke/Berankung vollständig verdeckt werden.

§ 9 Standplätze für Mülltonnen

Mülltonnen und Abfallcontainer sind so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind. Die Standplätze können dazu auch verkleidet oder begrünt werden.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 10 Genehmigungsunterlagen

- (1) Bei allen genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 61 LBauO und allen anderen Anlagen, die in den Geltungsbereich dieser Satzung fallen, sind zur Genehmigung Unterlagen erforderlich, aus denen hervorgeht, ob das Vorhaben den Vorschriften dieser Satzung entspricht.

- (2) Insbesondere ist das Einfügen des Vorhabens in die Umgebung durch entsprechende Unterlagen (z.B. Darstellung des Bestandes und der Umgebung durch Fotos oder Fassadenansichten mit Straßenbezug) nachzuweisen.
- (3) In der Baubeschreibung müssen eindeutige Aussagen zu verwendeten Materialien und Farben enthalten sein. Auf Verlangen sind Muster des Außenputzes, des Anstriches oder sonstiger Gestaltungsdetails vor Ausführung am Objekt anzubringen. Die betreffenden Arbeiten dürfen erst dann ausgeführt werden, wenn über deren Ausführung entschieden wurde.
- (4) Für alle Werbeanlagen sind die erforderlichen Unterlagen durch eine Fassadenzeichnung mit allen eingetragenen Werbeanlagen, also auch den vorhandenen, und durch Fotos der Fassade und der Umgebung zu ergänzen. Ebenso sind das vorgesehene Material, die Art der Ausführung und die vorgesehenen Farben darzustellen und zu beschreiben.

§ 11 Verhältnis zu Bebauungsplänen

Soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB oder in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch abweichende Regelungen getroffen werden, gehen diese den Vorschriften in dieser Satzung vor. Die Regelungen anderer örtlicher Bauvorschriften der Ortsgemeinde Essenheim im Sinne des § 88 Abs. 1 LBauO – auch, wenn sie gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in einen Bebauungsplan aufgenommen wurden – gehen dieser Satzung vor, soweit sie weitergehende bzw. speziellere Regelungen enthalten.

§ 12 Ausnahmen und Befreiungen

Von den Bestimmungen dieser Satzung können von der Baugenehmigungsbehörde nach Anhörung der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 88 LBauO i. V. m. § 69 LBauO Ausnahmen und Befreiungen erteilt werden, wenn der Zweck dieser Satzung gewahrt wird.

Der Zweck dieser Satzung kann insbesondere dann gewahrt bleiben, wenn nicht öffentlich einsehbare Bereiche betroffen sind und durch die Befreiungen und Abweichungen keine Beeinträchtigungen der Ortsgestaltung zu erwarten sind.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 89 LBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen den in dieser Satzung beschlossenen Vorschriften Maßnahmen durchführt.

§ 14 Inkrafttreten

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

Essenheim, _____

Ortsbürgermeister

ANHANG 1: GELTUNGSBEREICH DER GESTALTUNGSSATZUNG

