

Die Ortsgemeinde Bruchhausen hat am 18.12.2023
auf der Grundlage des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)
und des § 88 Absatz 1 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. Seite 365),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Dezember 2022 (GVBl. Seite 403)
die nachfolgende Satzung beschlossen:

Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)

Auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über
die **äußere Gestaltung von baulichen Anlagen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO),
die **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) und
die **Gestaltung und Höhe von Einfriedungen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Inhalt

Hinweise	2
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	2
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich und Genehmigungspflicht	2
§ 3 Baukörper	3
§ 4 Fassaden	4
§ 5 Dachlandschaft	4
§ 6 Materialien	4
§ 7 Farben	5
§ 8 Fenster, Türen, Fensterläden	5
§ 9 Einfahrten und Einfriedungen	6
§ 10 Antennen und andere Sonderanlagen	6
§ 11 Solar- und Photovoltaikanlagen	7
§ 12 Gestaltungsvorgaben bei energetischer Sanierung	7
§ 13 Werbeanlagen und Warenautomaten	7
§ 14 Bemalungen und Schriftzüge an Fassaden	8
§ 15 Abweichungen	9
§ 16 Anforderungen an die Genehmigungsunterlagen	9
§ 17 Ordnungswidrigkeiten und Zwangsmittel	9
§ 18 Inkrafttreten	10
Beschluss	10
Ausfertigung	10
Begründung	11
<u>Auszüge aus der Landesbauordnung (LBauO)</u>	14
<u>Auszüge aus dem Denkmalschutzgesetz (DSchG)</u>	21

Hinweise

Einen besonderen Schutz genießen die im Geltungsbereich dieser Satzung befindlichen Einzeldenkmäler wie Bauten, Denkmäler und denkmalwürdigen Anlagen.

Unabhängig von dieser Gestaltungssatzung unterliegen alle Vorhaben innerhalb der Denkmalzone sowie bei formellen Kulturdenkmälern einer separaten Prüfungs- und Genehmigungspflicht durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes sollte vor Nutzung bisher ungenutzter Gebäudeteile (Dachböden) oder vor Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen eine Kontrolle auf Quartiere gebäudebewohnender, besonders geschützter Arten, wie Fledermäuse, Eulen, Schwalben etc. durchgeführt werden.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst die in der Darstellung des Planes abgrenzten Flurstücke. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Die Satzung gilt für alle Gebäude (Hauptgebäude und Nebenanlagen) sowie alle unbebauten Freiflächen, die innerhalb der Abgrenzung liegen.
- (3) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, wenn in Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches abweichende oder weitergehende Festsetzungen über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen getroffen sind.
- (4) Festsetzungen von Bebauungsplänen, Bestimmungen des Denkmalrechtes,¹ Sondernutzungssatzungen und andere höherrangige Regelungen bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich und Genehmigungspflicht

- (1) In ihrem räumlichen Geltungsbereich kommt die Satzung zur Anwendung
 - a) für alle Neu- und Umbauten,
 - b) für Änderungen, Instandsetzung und äußere Gestaltung von Gebäuden und an vorhandenen baulichen Anlagen und Einrichtungen nach § 2 Abs. 1 und 2 LBauO,²

¹ Der Schutz der unbeweglichen Kulturdenkmäler entsteht bereits durch das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen des § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig, d.h. auch Objekte, die nicht in der Denkmalliste verzeichnet sind, können Denkmäler sein.

Denkmalgeschützte Gebäude sind im „Verzeichnis der Kulturdenkmäler“ des Kreises Neuwied (herunterladbar: <http://denkmallisten.gdke-rlp.de/neuwied.pdf>) aufgeführt. Das Verzeichnis (Letzter Stand: November 2019) erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Hier sind genannt: Kath. Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Johann Baptist Kirchstraße; Ortskern Orsberger Straße 1, 2-10 (gerade Nrn.), Kirchstraße 1-9 (ungerade Nrn.), 4-12 (gerade Nrn.), Marienbergstraße 6, 8 (Denkmalzone); Kirchbergstraße 3; Kirchstraße 12; Marienbergstraße 8; Orsberger Straße 1; Orsberger Straße 4; Siebengebirgsstraße 14; Waldstraße 4; Waldstraße 26/28/30.

² § 2 Abs. 1 und 2 LBauO: siehe Auszüge aus der Landesbauordnung, Seite 14 ff.

- c) für die Neuanbringung oder Änderung von Werbeanlagen und Warenautomaten sowie
 - d) für Änderungen an unbebauten Flächen von Grundstücken.
- (2) Durch die Regelungen der Satzung werden Maßnahmen genehmigungsbedürftig, die gemäß § 62 LBauO³ keiner Baugenehmigung bedürfen. Dazu zählen insbesondere
- * Vorhaben nach § 62 Abs. 1 Nr. 8 LBauO⁴ sowie
 - * Vorhaben nach § 62 Abs. 2 Nr. 1 LBauO⁵.
- (3) Genehmigungspflichtig sind auch Werbeanlagen, die nur gelegentlich oder kurzfristig angebracht oder aufgestellt werden. Dies gilt nicht für zeitlich begrenzte Werbung im Rahmen des § 62 Abs. 1 Nr. 8b LBauO.⁶
- (4) Die Genehmigung nach den Vorschriften der Satzung sowie die Zulassung einer Abweichung von den Vorschriften der Satzung unter den in §§ 69 und 70 LBauO genannten Voraussetzungen⁷ ist bei der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Neuwied zu beantragen.
- (5) Unberührt bleibt bei baulichen und sonstigen Maßnahmen im Geltungsbereich der Satzung die Erforderlichkeit einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG).⁸

§ 3 Baukörper

- (1) Bei Neubauten, Wiederaufbauten sowie Um- und Erweiterungsbauten ist die Stellung der Gebäude hinsichtlich der historisch vorgeprägten Bauflucht, Gebäudehöhe und Giebel- bzw. Traufstellung zur Straße grundsätzlich beizubehalten bzw. anzupassen.
- (2) Baukörper sind nach ihrem Breiten- und Höhenmaß den bestehenden Gebäuden und der historischen Parzellenstruktur anzupassen und gestalterisch zu unterscheiden. Sie müssen sich über die Vorgaben des § 34 BauGB⁹ hinaus an der Umgebungsbebauung orientieren und sich harmonisch einfügen.

³ § 62 LBauO: siehe Auszüge aus der Landesbauordnung, Seite 15 ff.

⁴ § 62 Abs. 1 Nr. 8 LBauO: „Werbeanlagen, Warenautomaten, Hinweisschilder“.

⁵ § 62 Abs. 2 Nr. 1 LBauO: „Änderung der äußeren Gestaltung genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen durch Anstrich, Verputz oder Dacheindeckung, durch Austausch von Fenstern, Fenstertüren oder Außentüren und der Bedachung einschließlich Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung sowie durch Bekleidungen und Verblendungen von Wänden“.

⁶ § 62 Abs. 1 Nr. 8b LBauO: „Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen, wie Aus- und Schlussverkäufe, Märkte, Messen und Heimatfeste, für die Dauer der Veranstaltung“.

⁷ §§ 69 und 70 LBauO: Auszüge aus der Landesbauordnung, Seite 19 ff.

⁸ § 13 und 13a DSchG: Auszüge aus der Denkmalschutzgesetz, Seite 21 ff.

⁹ § 34 BauGB: „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

§ 4

Fassaden

- (1) Vorhandene Fassadengliederungen und eine Gliederung der Fensterflächen müssen erhalten bzw. bei Umbauten wieder aufgenommen werden.
- (2) Großmaßstäbliche Einbauten und übergreifende Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.
- (3) Charakteristische Fassadenmerkmale (wie Gesimse, Vor- oder Rücksprünge und Schmuckelemente) sind zu erhalten.
- (4) Eine Sockelausbildung des Gebäudes muss sich auf das Erdgeschoss beschränken und darf nicht durch Verkleidungen bis ins Obergeschoss gezogen werden.
- (5) Der architektonische Zusammenhang zwischen Erdgeschoss und den Obergeschossen muss erhalten bleiben. Störungen des Zusammenhangs durch Materialwechsel, übergroße Kragplatten oder Werbeanlagen sind nicht zulässig.

§ 5

Dachlandschaft

- (1) Der Charakter der vorhandenen Dachlandschaft ist zu erhalten.
- (2) Dächer auf Hauptgebäuden sind geneigt mit mindestens 30° als Sattel- oder Walmdächer auszuführen.
Bei untergeordneten Bauteilen ist eine geringere Dachneigung zulässig.
- (3) Dachaufbauten und Dachgauben-Fenster sind nur als stehende Formate und als Einzelgauben zulässig.
- (4) Dachflächenfenster sind nur als stehende Formate zulässig. Dacheinschnitte sind nur in dem Straßenraum abgewandten Bereichen zulässig.
- (5) Die Dacheindeckung darf nur dunkelfarbig matt ausgeführt werden - in Anlehnung an die RAL-Farben 7009 bis 7026 und 8011 bis 8022.

§ 6

Materialien

- (1) Fassaden müssen in ortstypischer Gestaltung ausgeführt werden.
- (2) Fassadenverkleidungen aus Keramik-, Kunststein- und Kunststoffmaterialien sowie geschliffene oder polierte Natursteinverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff oder Aluminium, Mauerwerks- und Fachwerksimitationen, Klinker oder Riemchen sind nicht zulässig.
- (3) Sichtbare Bauteile sind mit ortstypischen Baustoffen auszuführen, beispielsweise als historisches Fachwerk, Grauwacke, Schiefer, Basaltbruch, Bims, Putz oder Ziegel.
- (4) Für steinsichtige Fassaden ist nur Sandstein oder Naturbruchstein zu verwenden. Verfugungen sind mit Kalkmörtel auszuführen.

- (5) Bei Putzfassaden wird eine glatte Putzoberfläche vorgeschrieben. Strukturputze, insbesondere Rau-, Kratz und Rindenputze, sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist ein (historischer) Kellenstrichputz.¹⁰ In Fachwerkfassaden ist nur glatt abgeriebener Putz zu verwenden.
- (6) Bei Instandsetzungsarbeiten zutage tretendes Sicht- und Zierfachwerk ist wieder sichtbar zu machen, wenn es baukünstlerischen bzw. bauhistorischen Wert besitzt. Bestehendes Fachwerk ist zu erhalten und zu pflegen.

§ 7

Farben

- (1) Der Farbanstrich ist so zu wählen, dass der historische Charakter des gesamten Orts- und Straßenbildes erhalten bleibt. Die Gestaltung ist mit der Farbgebung der vorhandenen Gebäude in der Umgebung abzustimmen. Unzulässig sind grell wirkende (mit hoher Sättigung und Farbintensivität) glänzende Putz- und Farbanstriche sowie solche von denen eine hohe Signalwirkung ausgeht.
- (2) Auf die Materialität der Farben bei historischen Bauten ist zu achten. Es sind mineralische, diffusionsoffene und kapillaraktive Farben zu verwenden.
- (3) Bei Fachwerk sind die Holzbalken in schwarzen, braunen oder oxsenblutroten Farbtönen, die Gefache in weißen bis beige Farbtönen auszuführen.
- (4) Holzfenster sind in Fachwerkfassaden grundsätzlich deckend weiß zu streichen.

§ 8

Fenster, Türen, Fensterläden

- (1) Ursprüngliche Fenster und Türen, insbesondere Sprossenfenster, sind zu erhalten und nur bei Abgängigkeit in ursprünglicher Form und ursprünglichem Erscheinungsbild zu ersetzen, wenn nur durch diese dem historischen Charakter des Gebäudes bzw. der Eigenart der Umgebung Rechnung getragen wird.
- (2) Lage, Form und Detaillierung der Fenster und Türen sind gestalterisch auf die Gliederung der ursprünglich maßstabsbildenden Fassade abzustimmen. Fenster mit innenliegenden Sprossen sind ausgeschlossen.
- (3) Alle Öffnungen in der Fassade sind als stehende Formate auszubilden. Eine Addition mehrerer Fenster und Schaufenster ist möglich. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig; die tragende fassadenprägende Gebäudestruktur ist zu erhalten.

¹⁰ *Kellenstrichputz (auch Kellenwurfputz genannt) bezeichnet das Anwerfen von bereits angezogenem Mörtel. Dieser wird dann mit einer Glättkelle (Glätter) so verstrichen, das die gewünschte Putzstruktur entsteht. Je nachdem wie stark der Mörtel angezogen ist, bleibt der Kellenstrich - meist waagerecht, bogenförmig oder fächerförmig geführt - als Kontur deutlich sichtbar.*

- (4) In vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Fachwerkfassaden sind ausnahmslos Holzfenster und Holztüren zu verwenden.
Fensterflächen über einem halben Quadratmeter sind mit einer hölzernen Sprossengliederung zu versehen.
- (5) Großmaßstäbliche Einbauten wie beispielsweise großflächige überproportionale Verglasungen oder auch die Fassadengliederung überspielende Bauteile sind nicht zulässig.
- (6) Vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbare Tore sollen in Holz und/oder Schmiedeeisen ausgeführt werden und gestalterisch dem historischen Charakter im Geltungsbereich entsprechen.
- (7) Bei Fassaden, die mit Fenstern und Klappläden konzipiert wurden, sind diese auch bei Renovierungen und Sanierungen beizubehalten.
- (8) Markisen und Vordächer sind in Farbe, Form und Anbringungsort der Architektur des Gebäudes anzupassen und dürfen benachbarte bauliche Anlagen nicht beeinträchtigen.

§ 9

Einfahrten und Einfriedungen

- (1) Vom öffentlichen Verkehrsraum unmittelbar erschlossene Stellplätze, Garagen- und Hofeinfahrten sollen im einsehbaren Bereich vorzugsweise mit Natursteinpflaster oder wassergebundener Decke hergestellt werden.
Zulässig ist auch ein kleinformatiger Pflasterbelag bis maximal 40 x 40 cm.
Nicht zulässig sind Ortbeton und Asphalt.
- (2) Vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbare, massive Einfriedungsmauern dürfen eine Höhe von zwei Meter nicht überschreiten und nur in ortstypischem Naturstein, in verputztem Mauerwerk, in Holz und/oder Schmiedeeisen errichtet werden und gestalterisch dem historischen Charakter im Geltungsbereich entsprechen. Einfriedungen aus Drahtgeflecht, Drahtzäunen und Kunststoffen sind nicht zulässig.

§ 10

Antennen und andere Sonderanlagen

- (1) Antennen, Satellitenempfänger und andere technische Anlagen (Klima- und Lüftungsanlagen, Abluftrohre etc.) sind so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.
- (2) Zwingend notwendige technische Anlagen und Installationen auf Außenwänden sind verdeckt anzuordnen, der Fassade angepasst zu streichen oder gestalterisch zu verkleiden.
- (3) Die vorgenannten Regelungen gelten nicht, sofern die Anbringung der Anlagen an anderer Stelle technisch gleichwertig nicht möglich ist.

§ 11

Solar- und Photovoltaikanlagen

- (1) Auf Dachflächen, die zu öffentlichen Straßen und Wegen gerichtet sind, sollen Solaranlagen flächenbündig in die Dachhaut integriert werden. Oberflächen, Konstruktionen sowie sichtbare technische Einrichtungen von Solaranlagen sind dunkel und matt auszuführen.
- (2) Der Überstand (vertikaler Abstand) von Sonnenkollektoren, die auf der Dachhaut montiert werden, darf maximal 30 cm zur Dacheindeckung betragen.
- (3) Solaranlagen dürfen nicht Dächer übergreifend errichtet werden; sie sind gleichmäßig zu reihen. Versätze in den Randbereichen sind nicht zulässig.

§ 12

Gestaltungsvorgaben bei energetischer Sanierung

Die mit einer energetischen Sanierung zwangsläufig verbundenen optischen Veränderungen an der Fassade (Dämmstärken, Fensterteilungen, etc.) als auch an bzw. auf dem Dach bei der Installation von Solar-Anlagen (thermische und photovoltaische Anlagen) unterliegen den gestalterischen Vorschriften im Sinn dieser Satzung, auch wenn im Einzelfall keine spezifischen Vorgaben getroffen sind.

§ 13

Werbeanlagen und Warenautomaten

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, sonstige Anschläge, Beschriftungen, Bemalungen, Schaukästen sowie für Anschläge bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. Als Werbeanlage im Sinne dieser Satzung zählt auch die Beklebung von Fenstern.

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und in der Anbringung nur bis zur Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig
- (2) Pro gewerbliche Nutzung und Fassadenseite dürfen maximal zwei Werbeanlagen angebracht werden, je eine Flachwerbung (parallel zur Gebäudewand) sowie je eine Auslegerwerbung (senkrecht zur Gebäudefront).
Bei drei und mehr Gewerbeeinheiten im Gebäude ist nur eine Werbeanlage pro Nutzung zulässig.
Es sind maximal vier Werbeanlagen an einem Gebäude zulässig.
- (3) Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie den historischen Charakter der Ortslage nicht stören. Sie müssen die Fassadengliederung des Gebäudes respektieren und dürfen Gliederungselemente sowie prägende Bauteile nicht überdecken.

- (4) Bei Aufgabe der Stätte der Leistung sind die hierfür angebrachten Werbeanlagen einschließlich aller Befestigungsteile unverzüglich zu beseitigen. Die Fassadenteile, die zuvor durch die Werbeanlage verdeckt wurden, sind in ihrem ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.
- (5) Werbeanlagen sind unzulässig
 - a) an oder auf geneigten Dächer,
 - b) an Schornsteinen,
 - c) an hochragenden, das Ortsbild beeinflussenden Bauteilen,
 - d) an oder auf Leitungsmasten,
 - e) Einfriedungen und Stützmauern,
 - f) an Bäumen und Böschungen,
 - g) als großflächige Bild- oder Schriftenwerbung,
 - h) als senkrecht montierte Kletterschrift, die Fassadenelemente überdeckt,
 - i) als sich bewegende Werbeanlagen,
 - j) als Lichtwerbung (außer in Form als indirekte oder hinterleuchtete Anlage),
 - k) mit Wechsellicht, Blinklicht oder an- und abschwellender Lichtwirkung.
- (6) Im Übrigen gelten folgende Ausnahmen:
 - a) Verkaufsgegenstände, die auf Handwerkerzeugnisse im eigenen Betrieb hinweisen, dürfen zu Werbezwecken an den Außenwänden des der Verkaufsstelle dienenden Gebäudes angebracht werden, wenn dadurch der öffentliche Verkehrsraum nicht beeinträchtigt wird.
 - b) Automaten sind nur ausnahmsweise auf dafür geeigneten Flächen zulässig; an historischen und ortsbildprägenden Gebäuden sind sie unzulässig.
 - c) Werbeanlagen zum Zwecke des Speise- und Getränkekartenaushanges dürfen, wenn sie nicht größer als einen halben Quadratmeter sind, die Gebäudeflucht bis zu 10 cm überschreiten.
Türen und Fensterläden sowie Türen- und Fensterwände oder Pfeiler dürfen nicht zu Schaukästen um- und ausgebaut werden oder mit solchen überdeckt werden.
Die Beleuchtung der Schaukästen ist blendfrei zu gestalten.
An historischen und ortsbildprägenden Gebäuden sind Schaukästen unzulässig.

§ 14

Bemalungen und Schriftzüge an Fassaden

- (1) Bemalungen und aufgemalte Schriftzüge an Fassaden müssen auf einer geschlossenen Fassadenfläche aufgebracht werden.
- (2) Malereien und Beschriftungen müssen sich in Größe, Form und Farbe der architektonischen Fassadengestaltung unterordnen.
- (3) Eine Überdeckung bzw. Übermalung von architektonischen Gliederungselementen ist unzulässig.

§ 15 Abweichungen

- (1) Von den Vorschriften dieser Satzung kann in begründeten Fällen gemäß § 69 und § 88 LBauO eine Abweichung erteilt werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zweckes der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (2) Für den Fall, dass eine der zuvor genannten Bestimmungen unverhältnismäßig hohe, wirtschaftliche oder bautechnische Belastungen darstellen, kann hiervon im Einzelfall abgewichen werden, mit der Maßgabe, dass die gleichen Werkstoffe und Gestaltungen angewendet werden.

§ 16 Anforderungen an die Genehmigungsunterlagen

- (1) Bei Vorhaben nach § 61 LBauO, sind zur Genehmigung Unterlagen erforderlich, aus denen hervorgeht, ob das Vorhaben den Vorschriften 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 Hinweise auf verwendete Materialien und Farbangaben enthalten sein. Auf Verlangen sind Muster des Außenputzes, des Anstriches und 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 ist das vorgesehene Material, die Art der Ausführung und die vorgesehenen Farben darzustellen und zu beschreiben.

§ 17 Ordnungswidrigkeiten und Zwangsmittel

- (1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig den Geboten und Verboten der der Satzung oder einer aufgrund der Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 24 Abs. 5 GemO.
Eine Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden.
- (2) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I Seite 602), in seiner jeweils geltenden Fassung, findet Anwendung.

- (3) Die Anwendung von Zwangsmitteln richtet sich nach den Vorschriften des rheinland-pfälzischen Landesverwaltungsvollstreckungsgesetz (LVwVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juli 1957 (GVBl. Seite 101), in seiner jeweils geltenden Fassung.
- (4) Im Falle der Verletzung von verbindlichen Festsetzungen dieser Satzung kann durch bauaufsichtliche Verfügung nach § 59 Abs. 1 LBauO die Wiederherstellung des früheren Zustandes oder eine Anpassung an die Vorschriften dieser Satzung gefordert werden. Die bauaufsichtliche Verfügung kann mittels Verwaltungszwang gemäß des Landesverwaltungsvollstreckungsgesetz (LVwVG) durchgesetzt werden.

§ 18 Inkrafttreten

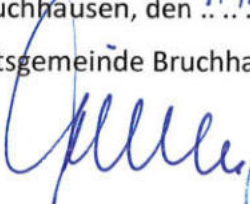
Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung der Ortsgemeinde Bruchhausen über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes vom 17. April 2000 (in Kraft getreten am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung vom 11. Mai 2000) außer Kraft.

Beschluss

Bruchhausen, den 17.01.2024

Ortsgemeinde Bruchhausen


Markus Fischer
(Ortsbürgermeister)




Ausfertigung

Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Bruchhausen, den 17.01.2024

Ortsgemeinde Bruchhausen


Markus Fischer
(Ortsbürgermeister)



Begründung

*Der **räumliche Geltungsbereich** bestimmt, für welche Grundstücke die Satzung gilt. Der **sachliche Geltungsbereich** beschreibt für welche Maßnahmen die Satzung gilt. Die **Rechtsgrundlagen** zur Aufstellung einer Gestaltungssatzung sind durch die rheinlandpfälzische Landesbauordnung (LBauO) vorgegeben.*

Regelungen hinsichtlich der Auswahl von Baustoffen und Farben beziehen sich auf die von außen sichtbaren Baustoffe.

*In **Bebauungsplänen** können mittels „Örtlicher Bauvorschriften“ ebenfalls Regelungen getroffen werden, die auch in der Gestaltungssatzung enthalten sind. Wenn der Bebauungsplan eine solche Regelung vorgibt, so gilt diese. Regelt der Bebauungsplan dazu nichts, gilt die Gestaltungssatzung.*

Neben der Gestaltungssatzung gibt es weitere Vorschriften, die beachtet werden müssen.

*Das **Denkmalrecht** als höherrangige Regelung kann über die Gestaltungssatzung hinausgehende Regelungen treffen.*

*Die **Fassade** ist wesentlich für das Erscheinungsbild der Gebäude. Sie gibt ihnen ein Gesicht. Das Prinzip einer klar ablesbaren Lastenabtragung soll durch die Gestaltungsregelungen wieder aufgenommen werden. Hierbei geht es insbesondere um die Gestaltung der Erdgeschosse. Der Einsatz zeitgenössischer Bautechnik für Neu- und Altbauten wird durch die vorgeschriebenen Gliederungselemente nicht verhindert.*

Die Kleinteiligkeit der bestehenden Fassaden ist weiterhin zu erhalten. Fassaden stellen das Gesicht eines Gebäudes dar - sie bestimmen maßgeblich die Wahrnehmung des Ortsbildes. Sobald eine Fassade in der Gestaltung von der Farb- und Formsprache der historischen Bebauung abweicht, wird der Gesamteindruck des Ensembles gestört.

Insgesamt muss bei einem Neubau bzw. einer Sanierung erreicht werden, dass Fenster, Fassadenachsen, Schaufenster, Türen und Tore in Größe, Rhythmus, Proportion, Maßstäblichkeit, formaler Gestaltung und Material dem Bauwerk bzw. dem Straßen- und Ortsbild angepasst werden.

*Die **Dachlandschaft** des Ortes wird durch Steildächer mit einer Neigung, die meistens 30° oder mehr beträgt, geprägt.*

Durch die Festlegungen zu den Dachneigungen und Dacheindeckungsmaterialien soll das typische Bild des Ortes erhalten bzw. wieder hergestellt werden.

Wesentlich für den Eindruck der Dachlandschaft ist die Dachfarbe sowie eine weitgehend geschlossene Dachfläche. Dacheinschnitte sind daher nur bedingt zugelassen.

Dachgauben und Dachfenster können Dachflächen beleben, wenn sie gut dimensioniert sind; sie sind für den Ausbau von Wohnraum zulässig.

Photovoltaikanlagen greifen optisch durch ihre stark reflektierenden Oberflächen in die Wirkung der erhaltenswerten Dachlandschaft ein. Diese Anlagen sind zulässig, wenn sie an die Dachfarbe und Dachneigung angepasst sind, da sie dann die Dachlandschaft weniger stark beeinträchtigen. Um visuelle Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind diese nur an straßenabgewandten Wand- und Dachflächen zulässig. Da sie aus technischen Gründen nicht immer auf der vom öffentlichen Raum abgewandten Seite anzubringen sind (Sonnenexposition), sollen insbesondere flächige Sonnenkollektoren von Traufe, First oder Ortsgang einen entsprechenden Abstand einhalten, sodass sie als technische Aufbauten erkennbar sind.

Antennen, insbesondere Parabolantennen (Satellitenschüsseln), werden infolge ihrer technisch erforderlichen Ausrichtung auf Satelliten häufig in auffälliger Position ohne gestalterischen Bezug zum Gebäude angebracht. Das gilt für Wand- und Dachflächen gleichermaßen.

Die getroffenen Einschränkungen und der hieraus unter Umständen resultierende Mehraufwand sind vor dem Hintergrund des im öffentlichen Interesse stehenden Erhalts des harmonischen Erscheinungsbildes vertretbar.

Die zugelassenen **Materialien** entsprechen den traditionellen Baustoffen, die seit Jahrhunderten das Ortsbild prägen, wie Sandstein oder Naturbruchstein; erlaubt sind auch Grauwacke, Schiefer, Basaltbruch, Bims, Putz oder Ziegel.

Die Regelung soll die typischen, regionalen Ausprägungen des Ortes vor einer zunehmenden „Durchmischung“ mit ortsuntypischen Materialien schützen.

Imitation von Fassaden sind nicht wünschenswert und bewirken mitunter, dass der eigentliche Charakter einer Häusergruppe oder eines Straßenzuges verloren geht.

Sind Fassaden verputzt, empfiehlt es sich mineralische, diffusionsoffene und kapillaraktive Putze (Kalkputze) zu verwenden. Der Vorteil dieser Putze ist, dass sie Feuchtigkeit aufnehmen und auch wieder trocknen. Die Wand kann, wenn sie mit einem mineralischen Putz versehen ist, „atmen“ und Schäden an der Gebäudesubstanz werden vermieden.

Fassadenverkleidungen aus Keramik-, Kunststein- und Kunststoffmaterialien sowie geschliffene oder polierte Natursteinverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff oder Aluminium, Mauerwerks- und Fachwerksimitationen, Klinker oder Riemchen passen nicht ins Ortsbild und sind daher nicht zulässig.

Bei Instandsetzungsarbeiten zutage tretendes Sicht- und Zierfachwerk ist wieder sichtbar zu machen, wenn es baukünstlerischen bzw. bauhistorischen Wert besitzt.

Bestehendes Fachwerk ist zu erhalten und zu pflegen.

Der **Farbanstrich** ist so zu wählen, dass der historische Charakter des gesamten Orts- und Straßensbildes erhalten bleibt. Die Gestaltung ist mit der Farbgebung der vorhandenen Gebäude in der Umgebung abzustimmen. Auf die Materialität der Farben bei historischen Bauten ist zu achten. Es sind mineralische, diffusionsoffene und kapillaraktive Farben zu verwenden.

*Das Erscheinungsbild eines Gebäudes spiegelt sich vor allem durch die Größe, das Format, die Anzahl und die Anordnung der Öffnungen wider. Daher müssen an die Ausführung der **Fenster** besondere Gestaltungsanforderungen gestellt werden.*

Vorhandene Fenster sind kleinformatig und mit stehenden Formaten. Abweichungen von diesen historischen Fensterformaten, etwa durch Vergrößerung der Öffnungen, Zusammenschluss von Fenstern zu Fensterbändern oder Verzicht auf Unterteilungen sind untypisch und werden nicht zugelassen.

Die Unterteilung der Fenster mit Flügeln sowie die Feingliederung der Fensterflügel mit Sprossen sind typische Gestaltungs- und Gliederungselemente der historischen Fensteröffnungen.

Werbeanlagen sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, sonstige Anschläge, Beschriftungen, Bemalungen, Schaukästen sowie für Anschläge bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. Als Werbeanlage im Sinne dieser Satzung zählt auch die Beklebung von Fenstern.

Die Gestaltungssatzung gibt einen maximalen Rahmen für Werbeanlagen vor, an dem sich die Gewerbetreibenden orientieren müssen.

Die allgemeinen Vorschriften der Gestaltungssatzung sollen die Qualität von Werbeanlagen unterstützen und die Quantität beschränken. Dazu sind einige grundlegenden Regeln nötig - beispielsweise, dass an einem Haus bzw. auf einem Grundstück nur für Geschäfte und Dienstleistungen geworben werden darf, die sich auch dort befinden. So kann die Anzahl der Außenwerbungen deutlich gesenkt werden.

Ebenso wichtig ist, dass Werbeanlagen die nicht länger benötigt werden, unverzüglich entfernt werden.

Auszüge aus der Landesbauordnung (LBauO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. Seite 365),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Dezember 2022 (GVBl. Seite 403)

§ 2

Begriffe

- (1) Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder wenn sie nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden. Als bauliche Anlagen gelten auch
1. Aufschüttungen und Abgrabungen,
 2. Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze,
 3. Camping- und Wochenendplätze,
 4. Stellplätze,
 5. Sport- und Spielplätze,
 6. Schiffe und sonstige schwimmfähige Anlagen, die ortsfest benutzt werden und dem Wohnen oder gewerblichen, sportlichen oder ähnlichen Zwecken dienen,
 7. Gerüste,
 8. Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen.
- (2) Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Sie werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:
1. **Gebäudeklasse 1**
Freistehende Wohngebäude mit einer Wohnung in nicht mehr als zwei Geschossen, andere freistehende Gebäude ähnlicher Größe, freistehende land- oder forstwirtschaftliche Betriebsgebäude.
 2. **Gebäudeklasse 2**
Gebäude, bei denen der Fußboden keines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt,
 - a) mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
 - b) mit drei Wohnungen in freistehenden Gebäuden in Hanglage, wenn die dritte Wohnung im untersten Geschoss liegt und ihren Zugang unmittelbar vom Freien aus hat.An die Stelle der Wohnungen nach Satz 2 Nr. 2 können jeweils sonstige Nutzungseinheiten treten, wenn die Nutzfläche des Gebäudes insgesamt 400 qm nicht überschreitet.
 3. **Gebäudeklasse 3**
Gebäude, bei denen der Fußboden keines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt.
 4. **Gebäudeklasse 4**
Gebäude, bei denen der Fußboden keines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, im Mittel mehr als 13 m über der Geländeoberfläche liegt.
 5. **Gebäudeklasse 5**
Sonstige Gebäude.

§ 62

Genehmigungsfreie Vorhaben

- (1) Unbeschadet einer nach anderen Vorschriften erforderlichen Genehmigung bedürfen keiner Baugenehmigung das Errichten, Herstellen, Aufstellen, Anbringen oder Ändern von folgenden baulichen Anlagen, anderen Anlagen und Einrichtungen:
1. Gebäude
 - a) Gebäude bis zu 50 m³, im Außenbereich bis zu 10 m³ umbauten Raums ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten; ausgenommen sind Kulturdenkmäler und Gebäude in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern sowie Garagen, Verkaufs- und Ausstellungsstände,
 - b) freistehende Gebäude ohne Unterkellerung und ohne Feuerstätten bis zu 100 qm Grundfläche und 6 m Firsthöhe, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden, im Falle von ortsveränderlich genutzten und fahrbereit aufgestellten Anlagen auch zum dauerhaften Schutz von Tieren bestimmt sind,
 - c) Gewächshäuser bis zu 6 m Firsthöhe, die einem landwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen, und Einrichtungen zum vorübergehenden Schutz von Pflanzenkulturen im Erwerbsgarten- und Erwerbssobstbau, wie Hagelschutznetze,
 - d) Kleinwochenendhäuser, Wohnwagen und Zelte auf genehmigten Camping- und Wochenendplätzen,
 - e) Gartenlauben in Dauerkleingärten (§ 1 Abs. 3 und § 3 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes),
 - f) Garagen, überdachte Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder bis zu 50 qm Grundfläche und einer mittleren Wandhöhe der Außenwände von jeweils nicht mehr als 3,20 m, bei Wänden mit Giebeln einer Firsthöhe von nicht mehr als 4 m; ausgenommen sind Garagen, überdachte Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder im Außenbereich sowie in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern,
 - g) Fahrgastunterstände des öffentlichen Personennahverkehrs;
 2. Feuerungs- und andere Energieerzeugungsanlagen
 - a) Feuerstätten, wenn sie nachweislich (Unternehmensbescheinigung) von einem Fachunternehmen errichtet werden; § 79 Abs. 2 bleibt unberührt,
 - b) Abgasanlagen für Feuerstätten an Gebäuden sowie freistehende Abgasanlagen bis zu 10 m Höhe über der Geländeoberfläche; § 79 Abs. 2 bleibt unberührt,
 - c) Blockheizkraftwerke in Gebäuden; § 79 Abs. 2 bleibt unberührt,
 - d) Wärmepumpen und Brennstoffzellenheizgeräte; für Wärmepumpen und Brennstoffzellenheizgeräte, die Feuerstätten sind, gilt Buchstabe a,
 - e) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen ausgenommen bei Hochhäusern sowie damit verbundene Nutzungsänderungen baulicher Anlagen; gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m in Gewerbe- und Industriegebieten; die Halbsätze 1 und 2 gelten im Außenbereich nur, wenn sie einem nach § 35 Abs. 1 BauGB zulässigen Vorhaben dienen; ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf oder an Kulturdenkmälern sowie in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern;
 3. Leitungen und Anlagen für Lüftung, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserbeseitigung und Fernmeldewesen

- a) Transformatoren-, Gasregler- und Gewässergütemessstationen bis zu 50 m³ umbauten Raums; ausgenommen sind Anlagen in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern,
 - b) Wasser- und Warmwasserversorgungsanlagen in Gebäuden und auf Grundstücken,
 - c) Abwasserbeseitigungsanlagen in Gebäuden und auf Grundstücken,
 - d) Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Wasserheizungsanlagen,
 - e) Lüftungsleitungen, Leitungen von Warmluftheizungen und Klimaanlage, Installationsschächte und -kanäle, wenn sie weder Brandabschnitte noch in Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 Geschosse überbrücken,
 - f) Energie- und Telekommunikationsanlagen in Gebäuden und auf Grundstücken,
 - g) Ladestationen für elektrisch betriebene Kraftfahrzeuge einschließlich notwendiger Versorgungseinrichtungen außerhalb von Gebäuden;
4. Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen
- a) Blitzschutzanlagen,
 - b) Antennenanlagen, einschließlich der Masten bis zu 15 m Höhe, auf Gebäuden gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut, und notwendiger Versorgungseinrichtungen, sowie damit verbundene Nutzungsänderungen baulicher Anlagen; ausgenommen sind Parabolantennen auf oder an Kulturdenkmälern sowie in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern; bei Antennenanlagen mit mehr als 10 m Höhe muss sich die Bauherrin oder der Bauherr vor Baubeginn die Standsicherheit der Maßnahme von einer Person nach § 66 Abs. 6 Satz 1 bestätigen lassen,
 - c) Masten und Unterstützungen für Fernmeldeleitungen oder Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität für Sirenen sowie sonstige Masten bis zu 10 m Höhe,
 - d) Unterstützungen von Seilbahnen, die der Lastenbeförderung dienen und nicht über öffentliche Verkehrsflächen führen,
 - e) Signalhochbauten des amtlichen Vermessungswesens,
 - f) Windenergieanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 10 m, auf Dächern bis zu einer Gesamthöhe von 2 m, in Gewerbe- und Industriegebieten sowie im Außenbereich, wenn sie einem nach § 35 Abs. 1 BauGB zulässigen Vorhaben dienen, einschließlich der damit verbundenen Nutzungsänderungen baulicher Anlagen; es gelten die Anforderungen des § 66 Abs. 3 Satz 4 und 5; ausgenommen sind Windenergieanlagen auf oder an Kulturdenkmälern sowie in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern;
5. Behälter, Wasserbecken
- a) Wasserbecken im Freien bis zu 100 m³ Rauminhalt, außer im Außenbereich,
 - b) Behälter bis zu 50 m³ Behälterinhalt und bis zu 3 m Höhe, im Außenbereich nur, wenn sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen; ausgenommen sind Behälter für Gase, Behälter für brennbare und wassergefährdende Flüssigkeiten mit mehr als 10 m³ Behälterinhalt sowie Behälter mit mehr als 5 m³ Behälterinhalt in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern,
 - c) ortsfeste Behälter für verflüssigte Gase mit weniger als 3 t Fassungsvermögen und nicht verflüssigte Gase bis zu 5 m³ Behälterinhalt,
 - d) landwirtschaftliche Fahrsilos;
6. Einfriedungen, Stützmauern, Brücken, Durchlässe
- a) Einfriedungen; ausgenommen sind Einfriedungen im Außenbereich sowie in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern,

- b) Stützmauern bis zu 2 m Höhe über der Geländeoberfläche,
 - c) Durchlässe und Brücken bis zu 5 m lichte Weite; ausgenommen sind Überbrückungen zwischen Gebäuden,
 - d) Weidezäune sowie offene Einfriedungen im Außenbereich, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung etwa zum Schutz von land- oder forstwirtschaftlichen Kulturen, dem Schutz von Wildgehegen zu Jagdzwecken oder dem Schutz von Verkehrswegen dienen; ausgenommen sind Einfriedungen in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern;
7. bauliche Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung
- a) Sprungschanzen und -türme bis zu 5 m Höhe,
 - b) luftgetragene Schwimmbeckenüberdachungen bis zu 100 qm Grundfläche, außer im Außenbereich sowie in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern,
 - c) bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Sport- und Spielplätzen dienen, wie Pergolen, Trockenmauern, Tore für Ballspiele; ausgenommen sind bauliche Anlagen in der Umgebung von Kulturdenkmälern sowie in historischen Park- und Gartenanlagen,
 - d) Hochsitze mit einer Nutzfläche bis zu 4 m²;
8. Werbeanlagen, Warenautomaten, Hinweisschilder
- a) Werbeanlagen bis zu 1 qm Größe, soweit durch Satzung nach § 88 Abs. 1 keine andere Größe bestimmt ist,
 - b) Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen, wie Aus- und Schlussverkäufe, Märkte, Messen und Heimatfeste, für die Dauer der Veranstaltung,
 - c) Werbeanlagen, die an der Stätte der Leistung vorübergehend angebracht oder aufgestellt sind, soweit sie nicht mit dem Boden oder einer baulichen Anlage verbunden sind,
 - d) Hinweisschilder des Landesbetriebs Mobilität, Kreiswappenschilder und Gemeindegewappenschilder am Ortsein- und -ausgang,
 - e) Warenautomaten, wenn sie in räumlicher Verbindung mit einer offenen Verkaufsstelle stehen;
9. sonstige vorübergehend aufgestellte oder genutzte Anlagen
- a) Gerüste,
 - b) Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lager- und Schutzhallen sowie der zum vorübergehenden Aufenthalt dienenden Unterkünfte (Baubuden),
 - c) bauliche Anlagen, die für höchstens drei Monate auf genehmigtem Messe- und Ausstellungsgelände errichtet werden, ausgenommen sind Fliegende Bauten;
10. tragende und nicht tragende Bauteile
- a) tragende oder aussteifende Bauteile im Innern von Gebäuden nach § 66 Abs. 1 mit Ausnahme von Kulturdenkmälern; die Bauherrin oder der Bauherr muss sich vor Baubeginn die Unbedenklichkeit der Maßnahme von einer Person nach § 66 Abs. 6 Satz 1 bestätigen lassen,
 - b) nicht tragende oder nicht aussteifende Bauteile im Innern von Gebäuden, bei Gebäuden, die nicht unter § 66 Abs. 1 fallen, jedoch nur außerhalb von Rettungswegen; ausgenommen sind Kulturdenkmäler;
11. sonstige bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen
- a) selbständige Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu 300 qm Grundfläche und bis zu 2 m Höhe oder Tiefe; ausgenommen sind Abgrabungen in Grabungsschutzgebieten gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes,

- b) Ausgrabungen der Denkmalfachbehörde und ihrer Beauftragten nach § 25 des Denkmalschutzgesetzes,
 - c) Plastiken, Denkmäler und ähnliche Anlagen bis zu 3 m Höhe sowie Grabkreuze und -steine auf Friedhöfen,
 - d) Stellplätze und Sport- und Spielplätze bis zu 100 qm Fläche,
 - e) Abstellplätze für Fahrräder,
 - f) freistehende Regale bis zu 12 m Höhe auf genehmigten oder genehmigungsfreien Lagerplätzen,
 - g) Kranbahnen und ihre Unterstützungen für Krane bis zu 50 kN Traglast,
 - h) Fahrzeugwaagen,
 - i) Lager-, Abstellplätze und Ausläufe für Tiere, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, sowie sonstige Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze bis zu 300 qm Fläche,
 - j) nicht öffentliche Verkehrsflächen,
 - k) Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen,
 - l) unbedeutende bauliche Anlagen, soweit sie nicht durch die Nummern 1 bis 11 Buchstabe k erfasst sind, wie nicht überdachte Terrassen, zu Straßenfesten und ähnlichen Veranstaltungen kurzfristig errichtete bauliche Anlagen, die keine fliegenden Bauten sind, Kleintierställe bis zu 5 m³ umbauten Raums, Fahnen- oder Teppichstangen sowie Markisen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen;
12. Imbiss- und Verkaufswagen auf öffentlichen Verkehrsflächen und gewerblich genutzten Flächen, außer im Außenbereich.
- (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 und der Bedachung einschließlich Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung sowie durch Bekleidungen und Verblendungen von Wänden, ausgenommen Hochhäuser; dies gilt nicht in Gebieten, für die örtliche Vorschriften über die Gestaltung oder Erhaltung baulicher Anlagen bestehen, sowie für Gebäude in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern,
 - 2. zu ebener Erde liegende, unbeheizte Anbauten wie Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu 50 m³ umbauten Raums bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, mit Ausnahme von Wohngebäuden im Außenbereich,
 - 3. 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,
 - 4. die nicht wesentliche Änderung von Schornsteinen; § 79 Abs. 2 bleibt unberührt,
 - 5. Nutzungsänderungen von
 - a) Gebäuden, Nutzungseinheiten und Räumen, die nicht im Außenbereich liegen, wenn für die neue Nutzung keine anderen bedeutsamen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung gelten,

- b) Gebäuden und Räumen, die nicht im Außenbereich liegen, bei einer teilweisen, untergeordneten gewerblichen oder geschäftlichen Mitbenutzung von Wohnraum ohne Änderung der Bausubstanz durch freiberuflich Tätige oder Gewerbetreibende. Dies gilt insbesondere für Existenzgründerinnen und Existenzgründer. Unbeschadet dessen kann für solche Nutzungsänderungen eine Genehmigung nach § 66 Abs. 1 beantragt werden. Anforderungen nach anderen Vorschriften sowie Rechte und Pflichten aufgrund privatrechtlicher Verträge bleiben unberührt, insbesondere ist dafür Sorge zu tragen, dass durch die Nutzungsänderung keine der Eigenart des Baugebietes widersprechende Belästigungen oder Störungen zu erwarten sind,
 - c) anderen Anlagen und Einrichtungen, wenn deren Errichtung oder Änderung für die neue Nutzung genehmigungsfrei wäre,
6. der Abbruch oder die Beseitigung von
- a) Anlagen und Einrichtungen nach Nummer 2 und Absatz 1,
 - b) baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, bis zu einer Höhe von 30 m sowie baulichen Anlagen nach § 83 Abs. 4 und § 84,
 - c) Gebäuden mit Ausnahme von Hochhäusern,
 - d) ortsfesten Behältern,
 - e) Feuerstätten.
- (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.

§ 69

Abweichungen

- (1) Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen nach diesem Gesetz und nach den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, soweit in diesem Gesetz oder in den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften nichts anderes bestimmt ist. Soll von einer technischen Anforderung abgewichen werden, ist der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen, dass dem Zweck dieser Anforderung auf andere Weise entsprochen wird. Bezüglich des Brandschutzes bedarf es der Zulassung einer Abweichung durch die Bauaufsichtsbehörde nach Satz 1 sowie eines Nachweises gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nach Satz 2 nicht, soweit die Bauherrin oder der Bauherr eine Bescheinigung einer sachverständigen Person im Sinne der Rechtsverordnung nach § 87 Abs. 5 vorlegt, dass die bauaufsichtlichen Anforderungen auch unter Berücksichtigung von Abweichungen erfüllt sind. Satz 3 gilt nicht, soweit Abweichungen von Bestimmungen bezüglich des Brandschutzes erforderlich sind, die auch dem Schutz nachbarlicher Interessen dienen, und die Nachbarinnen und Nachbarn nicht zugestimmt haben.
- (2) Soll bei baulichen Anlagen, die keiner Baugenehmigung bedürfen, von bauaufsichtlichen Anforderungen nach Absatz 1, von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder nach § 34 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB von Bestimmungen der Baunutzungsverordnung über die zulässige Art der baulichen Nutzung abgewichen werden, so ist die Zulassung der Abweichung schriftlich zu beantragen. Die §§ 63, 65, 68, 70, 71 und 74 gelten entsprechend.

§ 70

Baugenehmigung

- (1) Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine baurechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Die durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen sind nach Maßgabe der hierfür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen; § 66 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1 ist nicht anzuwenden. Die Baugenehmigung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt und wirkt für und gegen die Rechtsnachfolgenden der Bauherrin oder des Bauherrn. Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform (Bauschein); sie und ihre Nebenbestimmungen müssen nur insoweit begründet werden, als Einwendungen von Nachbarinnen und Nachbarn nicht entsprochen wird. Wird die Baugenehmigung mit Nebenbestimmungen erteilt, kann eine Sicherheitsleistung verlangt werden.
- (2) Bauliche Anlagen, die nur für eine begrenzte Zeit errichtet werden sollen, können widerruflich oder befristet genehmigt werden. Die Baugenehmigung soll nur erteilt werden, wenn die Beseitigung bei Widerruf oder nach Fristablauf gesichert ist. Behelfsbauten, Werbeanlagen und Warenautomaten sowie bauliche Anlagen auf öffentlichen Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen sowie auf Flächen, die als solche festgesetzt sind, dürfen nur widerruflich oder befristet genehmigt werden. Nach Widerruf oder nach Fristablauf sind die Anlagen ohne Entschädigung zu beseitigen; ein ordnungsgemäßer Zustand ist herzustellen.
- (3) Die Baugenehmigung ist der Bauherrin oder dem Bauherrn mit den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Unterlagen zuzustellen. Haben Nachbarinnen oder Nachbarn Einwendungen erhoben, denen nicht entsprochen wird, oder haben sie sich innerhalb der Frist nach § 68 Abs. 2 Satz 3 nicht geäußert, so ist ihnen eine Ausfertigung des Bauscheins mit Rechtsbehelfsbelehrung zuzustellen.
- (4) Die Gemeindeverwaltung ist von der Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde zu benachrichtigen. Wird die Baugenehmigung erteilt, so sind ihr eine Abschrift des Bauscheins sowie je eine Ausfertigung der mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Bauunterlagen zu übersenden.
- (5) Bei Anlagen und Räumen, die für gewerbliche Betriebe bestimmt sind, ist der Gewerbeaufsicht die Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde durch Übermittlung des Bescheids zur Kenntnis zu geben.
- (6) Bedarf das Vorhaben nach seiner Art, Größe und Lage nahe oder innerhalb eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Abs. 5 a BImSchG gemäß der Richtlinie 2012/18/EU einer Öffentlichkeitsbeteiligung, ist diese nach Maßgabe der hierfür geltenden Vorschriften durchzuführen. Auf Vorhaben, die im Sinne des Satzes 1 dem Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU unterfallen, ist § 66 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1 nicht anzuwenden.
- (7) Die Genehmigung nach § 7 des Atomgesetzes schließt die Baugenehmigung ein.

Auszüge aus dem Denkmalschutzgesetz (DSchG)

vom 23. März 1978,

zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

§ 13

Genehmigung von Veränderungen, Anzeige von Instandsetzungen

- (1) Ein geschütztes Kulturdenkmal darf nur mit Genehmigung
 1. zerstört, abgebrochen, zerlegt oder beseitigt,
 2. umgestaltet oder sonst in seinem Bestand verändert,
 3. in seinem Erscheinungsbild nicht nur vorübergehend beeinträchtigt oder
 4. von seinem Standort entferntwerden. Ausstattungsstücke (§ 4 Abs. 1 Satz 3) eines unbeweglichen Kulturdenkmals dürfen nur mit Genehmigung nicht nur vorübergehend entfernt werden. In der Umgebung (§ 4 Abs. 1 Satz 4) eines unbeweglichen Kulturdenkmals darf eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden.
- (2) Die Genehmigung nach Absatz 1 wird nur erteilt, wenn
 1. Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder
 2. andere Erfordernisse des Gemeinwohls oder private Belange diejenigen des Denkmalschutzes überwiegen und diesen überwiegenden Interessen nicht auf sonstige Weise Rechnung getragen werden kann.
- (3) Die Genehmigung nach Absatz 1 kann mit Nebenbestimmungen versehen werden. Auflagen und Bedingungen können zum Ziel haben, den Eingriff in das Kulturdenkmal auf ein Mindestmaß zu beschränken oder nach Beendigung der Maßnahme den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Insbesondere kann durch Auflagen sichergestellt werden, dass beim Abbruch oder bei der Zerlegung eines unbeweglichen Kulturdenkmals das Kulturdenkmal wieder errichtet wird oder bestimmte Teile geborgen oder bei einer anderen baulichen Anlage wieder verwendet werden. Sofern es hierfür erforderlich ist, kann Sicherheitsleistung verlangt werden; dies gilt nicht für juristische Personen des öffentlichen Rechts. Nebenbestimmungen zur Bergung und zur Wiederverwendung sollen Art und Ausmaß der erforderlichen Maßnahmen angeben. Soweit die besondere Eigenart, die Bedeutung des Kulturdenkmals oder die Schwierigkeit der Maßnahme es gebietet, kann im Einzelfall durch Auflagen sichergestellt werden, dass die Leitung oder die Durchführung von Arbeiten, die besondere Erfahrungen oder Kenntnisse voraussetzen, durch denkmalfachlich geeignete Personen erfolgt.

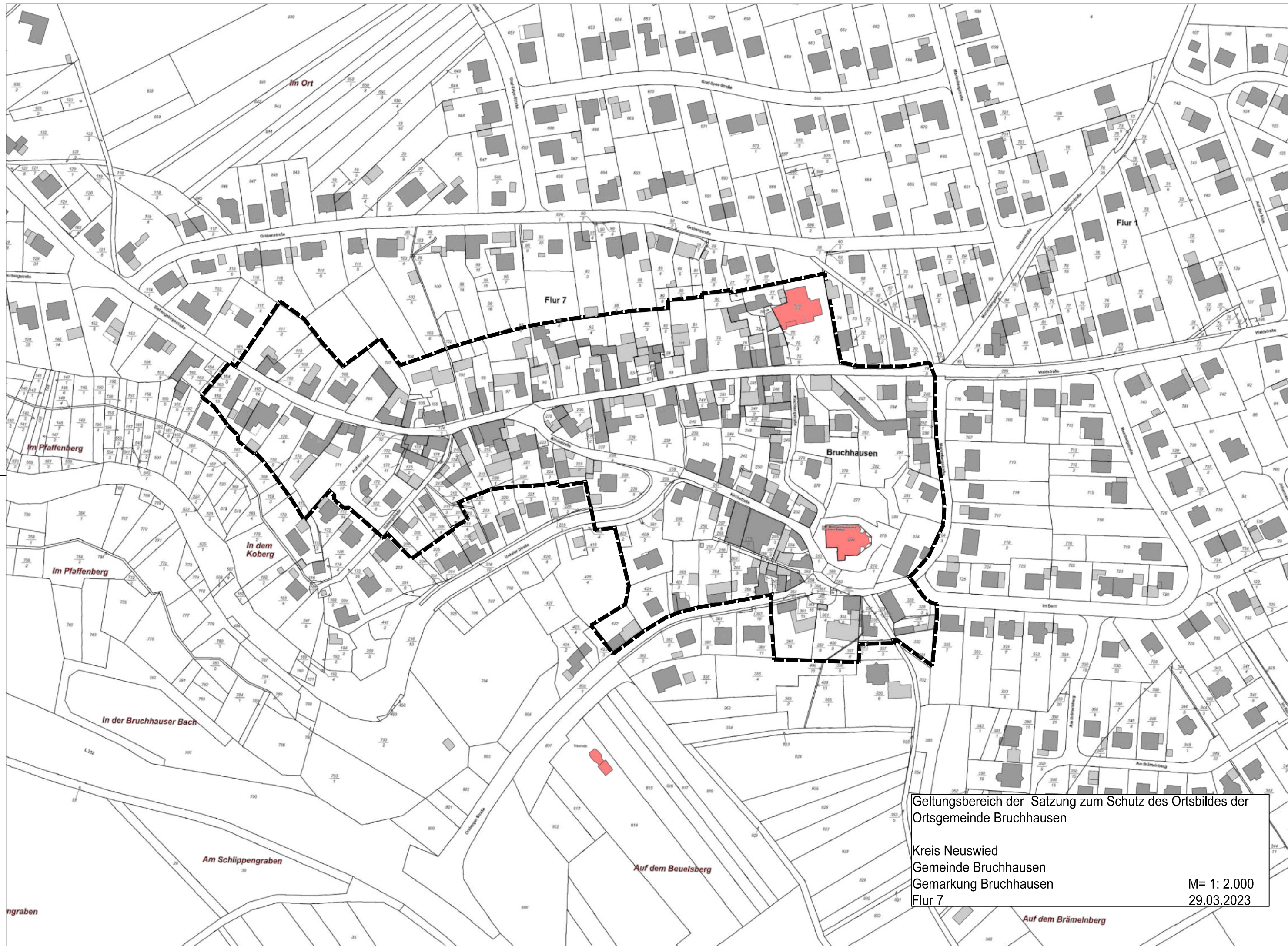
- (4) Die Instandsetzung eines geschützten Kulturdenkmals ist, soweit sie nicht nach Absatz 1 Satz 1 der Genehmigung bedarf, unter genauer Beschreibung der geplanten Maßnahme der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die Instandsetzungsmaßnahmen dürfen frühestens nach Ablauf von zwei Monaten nach Abgabe der Anzeige begonnen werden; die untere Denkmalschutzbehörde kann im Einvernehmen mit der Denkmalfachbehörde vor Ablauf der Frist die Durchführung der Maßnahmen gestatten. Bei Gefahr im Verzug können die unbedingt notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen ohne die Anzeige nach Satz 1 oder ohne Einhaltung der Frist nach Satz 2 Halbsatz 1 begonnen werden; die Anzeige ist unverzüglich nachzuholen. Die Instandsetzung ist zu untersagen, soweit überwiegende Belange des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege entgegenstehen oder solange die Beschreibung nach Satz 1 nicht vorgelegt ist. Von der Untersagung ist abzusehen, soweit sich der Betroffene bereit erklärt, die Maßnahme nach den Vorschlägen der Denkmalfachbehörde auszuführen. Die Entscheidung nach Satz 4 oder Satz 5 trifft die untere Denkmalschutzbehörde im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde; § 13a Abs. 3 Satz 4 und 5 gilt entsprechend.
- (5) Für Kulturdenkmale, die aufgrund außergewöhnlicher Ereignisse mit überörtlicher Wirkung, insbesondere Naturkatastrophen, zerstört oder beschädigt wurden, kann die oberste Denkmalschutzbehörde die Genehmigungspflicht in den Fällen des Absatz 1 Nr. 2 und 3 aussetzen. In diesen Fällen gilt das in Absatz 4 beschriebene Verfahren. Die oberste Denkmalschutzbehörde kann weiterhin für die in Satz 1 genannten Denkmale Erleichterungen des in Absatz 4 beschriebenen Verfahrens zulassen; insbesondere kann die in Absatz 4 Satz 2 Halbsatz 1 genannte Frist verkürzt werden. Die in den Sätzen 1 bis 3 genannten Maßnahmen sind auf den Zeitraum zu beschränken, der für die Beseitigung der durch das außergewöhnliche Ereignis entstandenen Schäden erforderlich ist. Soweit die besondere Eigenart oder die Bedeutung des Kulturdenkmals es erfordert, können einzelne Denkmale von der Aussetzung der Genehmigungspflicht nach Satz 1 ausgenommen werden.

§ 13a

Genehmigungsverfahren

- (1) Der Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach § 13 Abs. 1 ist schriftlich bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen. Dem Antrag sind alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Antrags erforderlichen Unterlagen, insbesondere Pläne, Dokumentationen, Fotografien, Gutachten sowie Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen beizufügen.
- (2) Die untere Denkmalschutzbehörde soll unverzüglich nach Eingang des Antrags prüfen, ob der Antrag vollständig und ob ein Erörterungstermin mit dem Antragsteller erforderlich ist. Fehlende Angaben und Unterlagen sind innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des Antrags oder unmittelbar nach dem Erörterungstermin zu benennen und unter Setzung einer angemessenen Frist nachzufordern. Der Antrag kann zurückgewiesen werden, wenn er unvollständig ist oder erhebliche Mängel aufweist und der Antragsteller der Nachforderung nicht fristgerecht nachkommt.

- (3) Die Entscheidung über den Antrag trifft die untere Denkmalschutzbehörde im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde; § 31 Abs. 1 Satz 2 bleibt unberührt. Zur Herstellung des Benehmens legt die untere Denkmalschutzbehörde der Denkmalfachbehörde den vollständigen Antrag sowie ihren Entscheidungsvorschlag vor. Wenn die Denkmalfachbehörde sich nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Unterlagen äußert, gilt das Benehmen als hergestellt. Will die untere Denkmalschutzbehörde von der Äußerung der Denkmalfachbehörde abweichen, so hat sie dies der Denkmalfachbehörde mitzuteilen; diese hat das Recht, die Angelegenheit der oberen Denkmalschutzbehörde vorzulegen. Die obere Denkmalschutzbehörde kann über die Angelegenheit selbst entscheiden oder sie an die untere Denkmalschutzbehörde zurückverweisen.
- (4) Entscheidet die untere Denkmalschutzbehörde nicht spätestens vor Ablauf von drei Monaten seit Eingang des vollständigen Antrags über die Genehmigung nach § 13 Abs. 1, gilt diese als erteilt, wenn nicht vor Ablauf der Frist die zuständige Denkmalschutzbehörde oder die Denkmalfachbehörde dem Antragsteller gegenüber widersprochen hat.
- (5) Eine Genehmigung nach § 13 Abs. 1 erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Durchführung der Maßnahme begonnen wurde oder wenn die Durchführung ein Jahr unterbrochen worden ist. Die Fristen nach Satz 1 können jeweils auf schriftlichen Antrag um bis zu zwei weitere Jahre verlängert werden. Die Verlängerung kann mit neuen Nebenbestimmungen verbunden werden.



Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Ortsbildes der
Ortsgemeinde Bruchhausen
Kreis Neuwied
Gemeinde Bruchhausen
Gemarkung Bruchhausen
Flur 7

M= 1: 2.000
29.03.2023