

Auf Grund des § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz (Artikel 1 und 4) vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728) und des § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz (Artikel 1) vom 03. Februar 2021 (GVBl. S. 66) hat der Gemeinderat in der Sitzung am 13.07.2022 folgende Satzung beschlossen.

# GEMEINDE WALSHEIM

# GESTALTUNGSSATZUNG

# Inhaltsverzeichnis

Präambel .....	3
Beschreibung des Ortsbildes (Ortsgrundriss und Silhouette) .....	3
Aufbau .....	3
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich .....	4
§ 3 Anforderungen an Fassaden.....	4
3.1 Abstandsflächen .....	4
3.2 Wärmedämmung .....	4
3.3 Fassaden-Material .....	4
3.4 Fassaden-Farbe.....	5
§ 4 Anforderungen an Dächer .....	5
4.1 Dachform.....	5
4.2 Dachneigung.....	5
4.3 Material .....	5
4.4 Farbe.....	5
4.5 Gauben und Dacheinschnitte .....	5
§ 5 Anforderungen an Einfriedungen und Abgrenzungen .....	6
5.1 Art der Einfriedungen .....	6
5.2 Tore, Torhäuser, Garagen- und Hoftore.....	6
§ 6 WERBEANLAGEN .....	6
6.1 Anbringung der Werbeanlagen .....	6
6.2 Gestaltung der Werbeanlagen .....	6
6.3 Genehmigungspflicht der Werbeanlagen .....	6
§ 7 Außenanlagen.....	6
Gestaltung der Grundstücksflächen.....	6
§ 8 Verkaufs- und Spielautomaten.....	7
§ 9 Sonderanlagen.....	7
9.1 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie .....	7
9.2 Außenantennen.....	7
§ 10 ABWEICHUNGEN .....	7
§ 11 Ordnungswidrigkeiten .....	7
§ 12 Inkrafttreten .....	7
Anlage 1.....	7

## **PRÄAMBEL**

Das typische, historisch entstandene Ortsbild der Ortsgemeinde Walsheim ist in seinen Grundzügen aufgrund der unverwechselbaren, baulichen und gestalterischen Merkmale erhaltenswert und soll aus diesem Grund geschützt und entwickelt werden.

Dabei tragen die Elemente, wie die organisch gewachsene Struktur der Straßen- und Platzräume, die Stellung der baulichen Anlagen, die Proportionen, die Dachlandschaft und die Fassadengestaltung zum unverkennbaren Ortsbild von Walsheim bei.

Um das historische Ortsbild weiterhin zu erhalten und zu entwickeln, müssen sich Neubauten und bauliche Veränderungen, insbesondere hinsichtlich der Gebäude- und Dachform, Größe und Proportionen, Ausbildung der Wandflächen einschließlich Reliefbildung, Öffnungen und Gliederung sowie Konstruktionsbild, Material, Oberflächenwirkung und Farbe in das Straßen- und Ortsbild einfügen, ohne dass die gestalterische Individualität verloren geht.

Bauteile von denkmalpflegerischer, wissenschaftlicher, künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung, wie insbesondere gestaltete Gebäudefronten (Fassaden mit Sandsteinarbeiten, Fachwerkteile, Stufen und Außentreppen, Türrahmen, Torbögen, Türblätter und Tore), Erker, Gauben, Gewände, Konsolen und Gesimse, Wappen und Schlusssteine, Inschriften und ähnliches sollen an Ort und Stelle sichtbar belassen und instand- gehalten werden.

## **BESCHREIBUNG DES ORTSBILDES (ORTSGRUNDRISS UND SILHOUETTE)**

Walsheim liegt in der nördlichen Oberhaardt an der Talau des Hainbach. Kammförmig erschließen Hauptachsen den Ort. Die Hauptstraße in Ost-Westrichtung verläuft parallel und südliche zum Hainbach, von dort gehen nach Norden die Schulstraße und die Große Gasse ab. Im Norden befindet sich entlang der Böchinger Straße eine historische Ortserweiterung. Der Ortskern ist bestimmt durch fränkische Gehöfte mit überwiegend giebelständigem Wohngebäude und teilweise noch das Ortsbild beherrschenden Scheunenreihen.

Die Bausubstanz stammt im Wesentlichen in den Grundzügen aus dem 17., 18. und 19. Jahrhundert, mit den Stilepochen de Renaissance, des Spätbarock und Klassizismus, der sich in Fachwerk-, Putz- und Naturstein-fassaden ausdrückt. Vereinzelt prägen auch Jugendstil und spätgründerzeitliche Architektur das Ortsbild. Prägend ist auch die rote Dacheindeckung. Eine Einbindung der alten Ortsränder durch die rückwärtig gelegenen Nutzgärten, und die Topografie schaffen die harmonische Einbettung des Altortes in die Hainbachau. Blickbeziehungen ergeben sich auf die Pfarrkirche und das Pfarrhaus und Rathaus, sowie im Straßenraum der Hauptstraße.

## **AUFBAU**

§ 1 definiert den räumlichen Geltungsbereich und unterteilt das Plangebiet entsprechend ihrer gestaltprägenden Merkmale in der Ortslage. § 2 beschreibt, für welche Vorhaben und Maßnahmen die Satzung Anwendung findet.

Es folgen die §§ 3 bis 9 mit Vorschriften zur Gestaltung von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Werbeanlagen, Außenanlagen, Verkaufs- und Spielautomaten sowie Sonderanlagen.

Die §§ 10 und 11 geben Auskunft über Möglichkeiten, von den Festsetzungen dieser Satzung abzuweichen und welche Folgen ein Zuwiderhandeln entgegen örtlicher Bauvorschriften nach sich zieht.

## **§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung bezieht sich auf die bebaute Ortslage der Gemeinde Walsheim, die in dem im Anhang beigefügten Katasterplan (Anlage Nr. 1) dargestellt ist. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH**

Die Satzung ist anzuwenden bei allen äußeren Veränderungen bestehender baulicher Anlagen, Neubauten, Einfriedungen, Werbeanlagen, Außenanlagen, Verkaufs- und Spielautomaten sowie bei Sonderanlagen.

Die Satzung ist vom im öffentlichen Raum, von öffentlichen Straßen, Plätzen und Fußwegen aus, auf das Ortsbild wirkende und einsehbare Bereiche, gültig.

## **§ 3 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN**

### **3.1 Abstandsflächen**

Zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Orts- und Straßenbildes kann im Einzelfall gestattet bzw. gefordert werden, dass die Abstandsflächen des § 8 LBauO RLP unterschritten werden, jedoch höchstens bis zu dem Wert, der sich aus den bestehenden oder im Fall des Abbruchs aus dem zuvor gegebenen Zustand bestimmt.

### **3.2 Wärmedämmung**

Nachträgliche Wärmedämmung auf der Fassade ist zulässig, wenn die bestehenden Gestaltungselemente (wie z. B. Gesimse, Gewände, Schmuckelemente etc.) und Proportionen erhalten bleiben oder wieder hergestellt werden.

### **3.3 Fassaden-Material**

Zulässig sind Fassaden aus Putz (glatter oder schwach strukturierter Putz), Naturstein, (roter Sandstein, gelber Sandstein), Backstein, Holz und echtem Holzfachwerk. Fassadenelemente aus Metallblech und Metallverkleidungen sind mit Ausnahme von Dachrinnen, Dachgauben, Traufblech und Fallrohren (in Zink und Kupfer) unzulässig.

### 3.4 Fassaden-Farbe

Verputzte Fassaden sind in Pastelltönen und gedeckten Farben zu halten. Reine Bunttöne und reines Weiß (RAL 9003) als Farben und Farben mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig. Die Farbwahl der Nebengebäude muss mit dem Farbkanon der Gestalt des Hauptgebäudes korrespondieren.

## § 4 ANFORDERUNGEN AN DÄCHER

### 4.1 Dachform

Es sind nur die ortstypischen Dachformen: symmetrisches Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach und Mansarddach zulässig. Bei Nebenanlagen sind zusätzlich Pultdächer zulässig.

### 4.2 Dachneigung

Bei symmetrischen Satteldächern und Krüppelwalmdächern ist eine Dachneigung von 35° bis 50° zulässig. Bei Pultdächern ist eine Dachneigung von mindestens 20° zulässig.

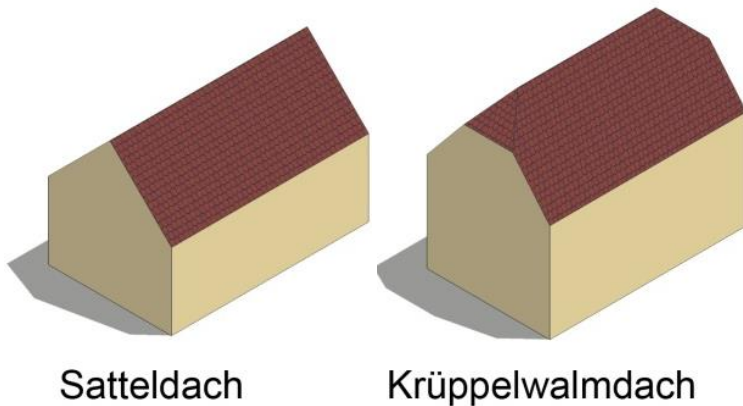


Abbildung: Zulässige Dachformen

### 4.3 Material

Eine Dacheindeckung ist grundsätzlich mit engobierten, unglasierten Tonziegeln, Betondachsteinen und Biberschwanzeindeckungen zulässig.

### 4.4 Farbe

Es sind grundsätzlich naturrote bis rotbraune Dacheindeckungen zulässig. Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind in Farbe und Material aufeinander abzustimmen.

### 4.5 Gauben und Dacheinschnitte

Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen. Weiterhin ist nur eine Gaubenform pro Dachseite zulässig. Dachterrassen sind ausnahmsweise im rückwärtigen Bereich (nicht straßenseitig) zulässig. Im von der Straße einsehbaren Bereich ist die Dachform nach 4.1 einzuhalten.

## **§ 5 ANFORDERUNGEN AN EINFRIEDUNGEN UND ABGRENZUNGEN**

### **5.1 Art der Einfriedungen**

Einfriedungen sind ortstypisch auszuführen und müssen sich der Umgebung anpassen. (z.B. Plastikgeflechte in Stabmattenzäunen sind nicht ortstypisch und daher nicht erlaubt). Vor Erstellung der Einfriedung ist die Genehmigung (formloser Antrag mit Skizze) der Ortsgemeinde einzuholen.

### **5.2 Tore, Torhäuser, Garagen- und Hoftore**

Tore, Torhäuser, Garagen- und Hoftore sind ortstypisch, der Umgebung angepasst auszuführen. Vor Ausführung ist das Einverständnis (formloser Antrag mit Skizze) der Ortsgemeinde einzuholen.

## **§ 6 WERBEANLAGEN**

### **6.1 Anbringung der Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich nach Umfang, Anordnung und Gestaltung dem Bauwerk eindeutig unterordnen. Sie dürfen Gesimse und Gliederungen der Fassade sowie historische Bauteile, Zeichen und Inschriften nicht verdecken.

### **6.2 Gestaltung der Werbeanlagen**

Eine bandartige Werbung auf der Fassade ist nur mit Einzelbuchstaben zulässig. Selbstleuchtende Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht oder Bildern ist nicht zulässig.

### **6.3 Genehmigungspflicht der Werbeanlagen**

Die Erstellung einer Werbeanlage unter 1 m<sup>2</sup> ist durch die Ortsgemeinde zu genehmigen. Die Einreichung eines formlosen Antrags mit Skizze (Bild) ist ausreichend.

## **§ 7 AUßENANLAGEN**

### **Gestaltung der Grundstücksflächen**

Nicht überbaubare, nicht überbaute und unbefestigte Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen. Die Gestaltung dieser Flächen mit Schotter, Kies, Glasschotter und ähnlichen Materialien ist nur bis zu 30 % zulässig.

## **§ 8 VERKAUFS- UND SPIELAUTOMATEN**

Verkaufs- und Spielautomaten müssen sich in die Umgebung einfügen und bedürfen einer Genehmigung durch die Ortsgemeinde. Der Antrag kann formlos, mit einer Skizze oder Bild, gestellt werden.

## **§ 9 SONDERANLAGEN**

### **9.1 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie**

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind der Ortsgemeinde anzuzeigen und sollen sich der Umgebung anpassen (z.B. keine Zaunanlagen aus Solarpanelen).

### **9.2 Außenantennen**

Die Antennen oder Parabolspiegel (Satellitenschüssel) sind nach Möglichkeit in der Dachfarbe auszuführen.

## **§ 10 ABWEICHUNGEN**

Von den rechtsverbindlichen Festsetzungen dieser Satzung kann gemäß § 69 LBauO RLP eine Abweichung gewährt werden, wenn die Durchführung im Einzelfall zu einer besonderen Härte führe und mit nachbarlichen sowie öffentlichen Interessen vereinbar ist.

## **§ 11 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Zuwiderhandlungen, vorsätzlich oder fahrlässig, gegen die örtlichen Bauvorschriften werden als Ordnungswidrigkeiten mit Bußgeld bewehrt und unterliegen gemäß § 89 LBauO RLP der Ahndung.

## **§ 12 INKRAFTTRETEN**

Diese Satzung tritt gem. § 24 Abs. 3 Satz 3 GemO am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Walsheim, den 13.07.2022**

**Gez. Jörg Keller**

**Ortsbürgermeister**

### **Hinweis:**

Es wird darauf hingewiesen, dass Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz oder aufgrund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen gelten. Dies gilt nicht, wenn

1. die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder
2. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Verbandsgemeindeverwaltung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

Hat jemand eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Landau in der Pfalz, den 20.07.2022  
Verbandsgemeindeverwaltung Landau-Land  
Torsten Blank  
Bürgermeister

## **ANLAGE 1**

**Geltungsbereich: Gesamter Innenbereich**