

I N H A L T

Rechtsgrundlagen

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Erhaltungsziele
- § 3 Genehmigungspflicht und Versagungsgründe
- § 4 Zuständigkeit
- § 5 Ordnungswidrigkeit
- § 6 Inkrafttreten

B E G R Ü N D U N G

Präambel

- 1. Erhaltungsziele
- 2. Genehmigungspflicht
 - 2.1. Rückbau von baulichen Anlagen
 - 2.2. Änderung von baulichen Anlagen
 - 2.3. Errichtung von baulichen Anlagen

STADT GERMERSHEIM

Aktenzeichen: 610-01.

Schriftstück-ID: 10291370

SATZUNG

über die „Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten im Altortbereich des Stadtteiles Sondernheim“ (Erhaltungssatzung)

Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 in Verbindung mit Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie § 24 der Gemeindeordnung (GemO) i. d. F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 319), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728), wird auf Beschluss des Rates der Stadt Germersheim vom 31.03.2022 folgende Satzung erlassen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung ist im beigefügten Plan dargestellt. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Erhaltungsziele

Der Altortbereich des Stadtteils Sondernheim weist städtebauliche Besonderheiten auf, die es durch diese Satzung zu erhalten gilt. Die Einheitlichkeit der städtebaulichen Struktur ergibt sich durch die überwiegend in halboffener Bauweise (einseitige Grenzbebauung) errichteten baulichen Anlagen sowie die Gebäudeausrichtung (überwiegende Giebelständigkeit der Hauptgebäude an der Straßenseite) und die meist einheitliche Bauflucht entlang der Straßenbegrenzung. Die Bebauungsstruktur wird außerdem durch die zahlreichen Nebengebäude im hinteren Grundstücksbereich (häufig traufseitige Gebäudeausrichtung) geprägt.

§ 3 Genehmigungspflicht und Versagungsgründe

Im Geltungsbereich der Satzung bedürfen

- a) der Rückbau,
- b) die Änderung und
- c) die Errichtung

von erhaltungsrechtlich relevanten baulichen Anlagen¹ der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 BauGB). Über die Belange dieser Satzung wird im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren entschieden, soweit für das Vorhaben eine baurechtliche Genehmigung oder baurechtliche Zustimmung benötigt wird.

Die Genehmigung des Rückbaus und der Änderung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage 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 S. 1 BauGB).

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die geplante bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 S. 2 BauGB).

§ 4 Zuständigkeit

Die Genehmigung für Vorhaben im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung wird durch die Stadt Germersheim erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt (§173 Abs. 1 S. 2 BauGB).

¹ Begründung 2.1, 2.2, 2.3

§ 5 Ordnungswidrigkeit

Wird im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne erforderliche Genehmigung zurückgebaut, geändert oder errichtet, kann dies mit einer Geldbuße von bis zu dreißigtausend Euro (30.000,- €) geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten *)

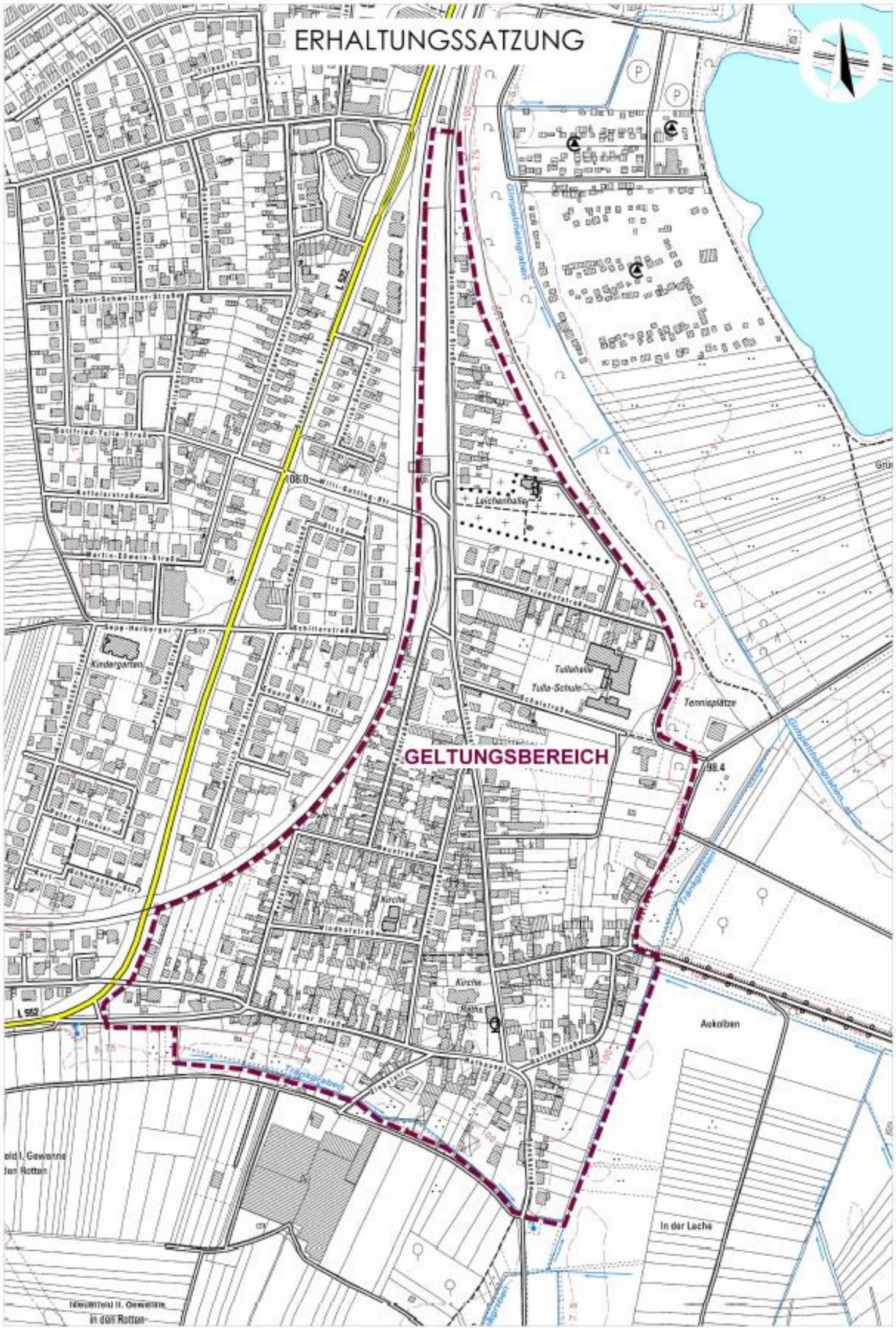
Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die „Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten im Altortbereich des Stadtteils Sondernheim“ vom 13.07.2013 außer Kraft.

Germersheim, den 04.04.2022

Gez.
Marcus Schaile
Bürgermeister

*) Bekanntmachung im Stadtanzeiger am 08.04.2022, Inkrafttreten am 11.04.2022

ERHALTUNGSSATZUNG



GELTUNGSBEREICH

old I. Gewinne
von Rotten

Teilort II. Gewinne
in der Rotten

B E G R Ü N D U N G

Präambel

Die Erhaltungssatzung für den Altortbereich im Stadtteil Sondernheim soll dazu beitragen, den bereits seit dem 19. Jahrhundert vorhandenen historischen Grundriss langfristig zu sichern. Der bauliche Veränderungsdruck nimmt stetig zu, weshalb damit zu rechnen ist, dass der Erhalt des historischen Ortsbilds mit der typischen Haus-Hof-Bebauung gefährdet ist. Es ist wichtig, eine angemessene Weiterentwicklung des Altortbereiches zu ermöglichen und gleichzeitig die städtebauliche Gestalt zu bewahren.

Mit der vorliegenden Erhaltungssatzung wird das Ziel verfolgt die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten, indem der Rückbau, die Änderung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden. Es soll jedoch nicht der Eindruck von stark eingeschränkter Baufreiheit vermittelt werden. Durch die Erweiterung der Genehmigungspflicht für erhaltungsrechtlich relevante Vorhaben soll lediglich Fehlplanungen, die die städtebauliche Eigenart beeinträchtigen können, vorgebeugt werden. Neubaumaßnahmen sollen sich in das Ortsbild und in die Stadtgestalt des Altortbereiches einfügen. Vorhandene städtebauliche Spannungen sollen nicht weiter verstärkt werden.

1. Erhaltungsziele

Mit Hilfe der Erhaltungssatzung soll die städtebauliche Eigenart des Altortbereichs im Stadtteil Sondernheim, welche sich aus der dörflich geprägten Bebauungsstruktur ergibt, bewahrt werden. Ziel ist es, die überwiegend halboffene Bauweise (einseitige Grenzbebauung), die (straßenseitigen) Baufluchten und die typische Stellung der Gebäude im Altortbereich zu erhalten. Die vorhandenen baulichen Anlagen tragen in ihrer Gesamtheit zur städtebaulichen Gestalt bei und sind aufgrund der optisch erkennbaren Besonderheiten erhaltenswert. Der historische Grundriss des Altortbereiches ist erkennbar von seiner Umgebung zu unterscheiden.

Die typische pfälzische Haus-Hof-Bauweise definiert sich durch giebelständig, zur Straße ausgerichtete Hauptgebäude entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die seitlichen Bauwiche werden als Hofflächen genutzt und sind durch Einfriedungen von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt. Die dadurch entstandenen einheitlichen Baufluchten ergeben ein weitestgehend regelmäßiges Straßenbild. Die straßenseitigen Einfriedungen prägen im Zusammenhang mit den giebelständigen Hauptgebäuden das Erscheinungsbild des Gebiets. Vereinzelt sind traufständige Gebäudeausrichtungen vorzufinden. Die vorherrschende Bebauungsstruktur gilt es beizubehalten und fortzuführen. Die Höfe sollen in ihren unterschiedlichen räumlichen Ausprägungen erhalten werden.

Von prägendem Charakter ist außerdem die Struktur der zahlreichen Nebengebäude, welche überwiegend im hinteren Grundstücksbereich vorzufinden sind. Einige Nebengebäude (ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude) sind als „Querbau“, d. h. meist traufständig mit Satteldach, in zweiter Reihe (Scheunenkranz) errichtet worden. Durch ihre Anzahl und Wahrnehmbarkeit beeinflussen Nebengebäude die städtebauliche Gestalt im Altortbereich.

2. Genehmigungspflicht

Von Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung dürfen keine störenden Wirkungen auf das Ortsbild oder die Stadtgestalt ausgehen. Um eine geordnete Ortsentwicklung im Altortbereich Sondernheim sicherzustellen, bedürfen der Rückbau, die Änderung und die Errichtung von erhaltungsrechtlich relevanten baulichen Anlagen der Genehmigung.

Aufgrund fehlender erhaltungsrechtlicher Relevanz sind die meisten genehmigungsfreien Vorhaben von der erhaltungsrechtlichen Genehmigungspflicht freigestellt.

Grundsätzlich sind Nutzungsänderungen und bauliche Veränderungen im Innenbereich der Gebäude von der erhaltungsrechtlichen Genehmigungspflicht ausgenommen, sofern die festgelegten Erhaltungsziele nicht beeinträchtigt werden.

2.1 Rückbau von baulichen Anlagen

Der Rückbau von baulichen Anlagen kann nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Eigenart des Gebietes hervorrufen. Aufgrund dessen bedürfen folgende Vorhaben der erhaltungsrechtlichen Genehmigung:

- Voll- oder Teilabriss von Hauptgebäuden

- Voll- oder Teilabriss von Nebengebäuden
- Abriss von straßenseitigen Einfriedungen

Hauptgebäude, die einen Beitrag zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes leisten, können nur dann zurückgebaut bzw. abgerissen werden, wenn die entstandene Baulücke durch einen Ersatzbau, welcher sich in das prägende Ortsbild einfügt, geschlossen wird. Neben den erhaltungsrechtlich relevanten Hauptgebäuden können auch Nebengebäude gestaltprägende bauliche Anlagen sein, da sie aufgrund ihrer Gebäudestellung (meist traufständig mit Satteldach) und Kubatur eine besondere Bedeutung für das Ortsbild und die Stadtgestalt haben. Beim Abriss von erhaltungsrechtlich relevanten Anlagen soll der Ersatzbau in etwa in gleicher Lage auf dem Grundstück errichtet werden und sich an die vorhandene Gebäudeausrichtung und Kubatur in der Umgebung orientieren.

2.2 Änderung von baulichen Anlagen

Unter der Änderung einer baulichen Anlage im Sinne dieser Satzung ist die Erweiterung einer bestehenden Anlage zu verstehen. Durch Änderungsmaßnahmen kann das äußere Erscheinungsbild einer maßgebenden baulichen Anlage sowie die typische Bauweise verändert werden, weshalb auch diese erhaltungsrechtlich genehmigungsbedürftig sind. Grundsätzlich sollen sich bauliche Änderungsmaßnahmen in die Umgebungsbebauung einfügen. Bei der Änderung von baulichen Anlagen sind neben den Erhaltungszielen auch die Gestaltungsvorgaben der Gestaltungssatzung für Sondernheim zu beachten.

2.3 Errichtung von baulichen Anlagen

Wird eine bauliche Anlage neu errichtet, so soll sich diese in das Gesamtgefüge integrieren und zum Erhalt der städtebaulichen Gestalt des Gebietes beitragen. Die Errichtung steht häufig im Zusammenhang mit dem vorherigen Abriss der baulichen Anlage. Für folgende Neubaumaßnahmen besteht eine erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht:

- Errichtung von Hauptgebäuden
- Errichtung von Nebengebäuden

Hierzu zählen folgende nach § 62 LBauO baugenehmigungsfreien Vorhaben:

- Gebäude bis 50 m³ umbauten Raums ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten
- Garagen, überdachte Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder bis zu 50 m² Grundfläche und einer mittleren Wandhöhe der Außenwände bis 3,20 m
- Unbeheizte Anbauten wie Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu 50 m³ umbauten Raums

Bei der erhaltungsrechtlichen Beurteilung von Neubaumaßnahmen soll die vorhandene Bebauungsstruktur (Bauweise, Lage auf dem Grundstück, Gebäudestellung, Geschossigkeit) in der näheren Umgebung aufgegriffen werden. Bestehende Haupt- und Nebengebäude, die als Fremdkörper keine prägende Wirkung auf die Eigenart des Gebietes entfalten, können für die Beurteilung der Zulassung von Neubaumaßnahmen nicht herangezogen werden. Die Errichtung von Nebengebäuden kann im Konflikt mit der Haus-Hof-Bebauung stehen, wenn diese entlang der öffentlichen Verkehrsfläche realisiert werden. Es soll weitestgehend verhindert werden, dass sich die halboffene Bebauungsstruktur entlang der Straße in einen geschlossenen Bebauungszusammenhang entwickelt.

Bei Grundstücken, die die typische Haus-Hof-Bebauung aufweisen, sind die von der Straße aus zugänglichen Hofflächen durch Einfriedungen abzugrenzen. Die seitlichen Bauwiche sollen tatsächlich als Freiräume (Hof) genutzt werden. Damit die dörfliche Struktur auch weiterhin gewahrt werden kann und der Charakter der Haus-Hof-Bebauung nicht beeinträchtigt wird, ist die Errichtung von Tiefgaragen unzulässig.

Konkrete Vorgaben zur Gestaltung von baulichen Anlagen sind in der Gestaltungssatzung für Sondernheim geregelt, die es bei Neubaumaßnahmen zu beachten gilt.