

1. Ausfertigung

Auf Grund des § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz (Artikel 37) vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448) 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 15. Juni 2015 (GVBl. S. 90) hat der Gemeinderat in der Sitzung am 13.01.2023 folgende Satzung beschlossen.



GEMEINDE SELZEN

ERHALTUNGS- und GESTALTUNGSSATZUNG

2. Änderung

Planungsbüro Wolf

Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf

KAISERSLAUTERN, Mai 2023

Inhaltsverzeichnis

Präambel.....	4
Aufbau.....	4
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	5
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich	5
§ 3 Anforderungen an bauliche Anlagen und ihre Fassaden.....	5
- 3.1 Ortstypischer Maßstab	5
- 3.2 Baukörper	6
- 3.3 Material.....	7
- 3.4 Farbe für Fassade, Antenne und Schaltschränke	7
- 3.5 Fassadengliederung	8
§ 4 Fassadenanbauten.....	10
- 4.1 Form.....	10
- 4.2 Material.....	10
- 4.3 Farbe	10
§ 5 Fassadenöffnungen.....	10
- 5.1 Form.....	10
- 5.2 Material.....	12
§ 6 Dächer	12
- 6.1 Ortstypischer Maßstab	12
- 6.2 Dachform	12
- 6.3 Material.....	13
- 6.4 Farbe	13
§ 7 Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte.....	13
- 7.1 Form.....	13
- 7.2 Material.....	14
- 7.3 Farbe	15
§ 8 Einfriedungen und Abgrenzungen, Tore.....	15
- 8.1 Form.....	15
- 8.2 Material.....	17

- 8.3 Farbe	17
§ 9 Werbeanlagen	17
- 9.1 Form	17
- 9.2 Material	18
- 9.3 Farbe	18
§ 10 Außenanlagen	18
- 10.1 Form und Material	18
- 10.2 Farbe	19
§ 11 Abweichungen	19
§ 12 Ordnungswidrigkeiten	19
§ 13 Inkrafttreten	19
Anlage 1	20
Anlage 2	22
Anlage 3	24

PRÄAMBEL

Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass sie die positiv wirksamen Eigenarten des Ortsbildes unterstützen und nicht stören.

Positive Eigenarten sind die Elemente, die die typische, historisch gewachsene Grundrissstruktur (Straßen- und Platzräume, Stellung der Gebäude), die Proportionen, die Dachlandschaft und die Fassadengestaltung der Gebäude zum unverkennbaren Ortsbild der Gemeinde Selzen gebildet haben.

Neubauten und bauliche Veränderungen müssen sich, 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 sind an Ort und Stelle sichtbar zu belassen und instand zu halten.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ebenfalls eine Erhaltungssatzung beschlossen wurde.

Ebenfalls wird auf die Anforderungen des Denkmalschutzes verwiesen. Bei den Kulturdenkmälern können von der Satzung abweichende Festlegungen gelten.

AUFBAU

§ 1 definiert den räumlichen Geltungsbereich und unterteilt das Plangebiet entsprechend ihren gestaltprägenden Merkmalen in unterschiedliche Teilbereiche. § 2 beschreibt, für welche Vorhaben und Maßnahmen die Gestaltungssatzung Anwendung findet.

Es folgen die §§ 3 bis 10 mit Vorschriften zur Gestaltung von baulichen Anlagen. Die Paragraphen beginnen mit der Beschreibung des ortstypischen Maßstabs des jeweiligen gestaltprägenden Merkmals. Darauf aufbauend und infolgedessen sind die rechtsverbindlichen Anforderungen, welche an bauliche Anlagen gestellt werden, aufgelistet. Diese umfassen immer die Form, das Material und die Farbe.

Die §§ 11 und 12 geben Auskunft über Möglichkeiten, von den Festsetzungen dieser Satzung abzuweichen und welche Folgen ein Zuwiderhandeln entgegen örtlicher Bauvorschriften nach sich zieht.

In den Anlagen wird anhand eines Übersichtsplanes der Geltungsbereich mit den Teilbereichen A und B dargestellt und mit Straßenzügen beschrieben (Anlage 1), eine Pflanzliste für Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung beigelegt (Anlage 2) und die Liste der Denkmalpflege Rheinland-Pfalz für die Ortsgemeinde Selzen beigelegt (Anlage 3).

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

Der Bereich wird aufgrund der vorhandenen Bauformen in die zwei Teilgebiete A und B gegliedert, die Gliederung ist dem beigefügten Plan zu entnehmen.

§ 2 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

(1) Die Satzung ist anzuwenden bei allen äußeren Veränderungen bestehender baulicher Anlagen sowie bei Neubauten.

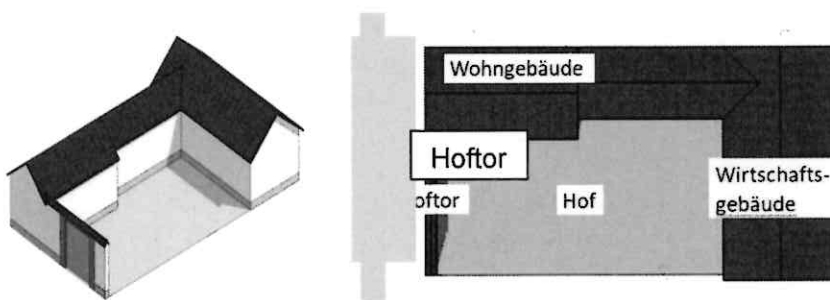
(2) Die Satzung ist vom öffentlichen Raum, von öffentlichen Straßen, Plätzen und Fußwegen aus, auf das Ortsbild wirkende und einsehbare Bereiche, gültig.

§ 3 ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN UND IHRE FASSADEN

3.1 Ortstypischer Maßstab

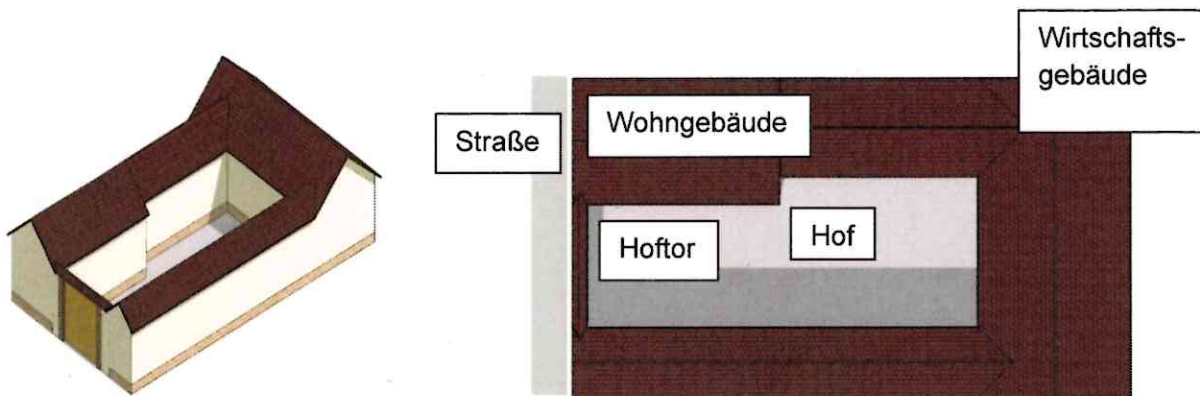
(1) In **Teilbereich A** ist die prägende Bautypologie die Haus-Hof-Bauweise. Sie wird in ihrer Grundeinheit als alternierende Abfolge von giebelständigen, direkt an der Straßengrenze stehenden und einseitig auf die Nachbargrenze gebauten Hauptgebäuden mit Satteldach und zur Straße geschlossenen Höfen gekennzeichnet. Im rückwärtigen Bereich bildet ein Querbau als ursprünglicher Wirtschaftsbau in geschlossener Bauweise einen Raumabschluss zum Hof.

Die Gebäude bzw. Hofgruppen weisen überwiegend regelhafte, einfache Grundformen auf (Zeilen-Rechtecktyp, L-Typ, U-Typ). Auch ein vierseitiger Haus-Hof-Bau mit straßenseitigem giebelständigem Wohngebäude und traufständigem Nebengebäude ist gestaltprägend für Selzen.



Abbildungen: Schema eines Zweiseithofes mit seitlichem Hoftor
Quelle: eigene Darstellung

Die Fassaden werden mit Putz, Sandstein, Backstein und als konstruktives Fachwerk gebildet. Der Sockel hebt sich in Material und Farbe von Fassade ab.



Abbildungen: Schema eines Drei- / Vierseithofes mit Hoftor und giebelständigem Wohnhaus
Quelle: eigene Darstellung



Abbildungen: fränkische Hofanlagen
Quelle: eigene Photographien

(2) In **Teilbereich B** ist ein Großteil der baulichen Anlagen als giebelständige, freistehende Einfamilienhäuser ausgebildet. Die Fassaden werden mit Putz und Backstein gebildet. Der Sockel und gliedernde Fassadenelemente wie Gesimse und Gewände heben sich in Material und Farbe von der Fassade ab.

3.2 Baukörper

(1) In **Teilbereich A** sind Straßenräume bildende Baufluchten, insbesondere auch ihre detaillierte Führung (Vor- und Rücksprünge), zu erhalten bzw. wiederherzustellen

(2) Zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Orts- und Straßenbildes kann in **Teilbereich A** 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) In **Teilbereich B** sind die Gebäude als freistehende, trauf- und giebelständige Einfamilienhäuser zu errichten.

(4) Die Höhe baulicher Anlagen darf die Höhe der benachbarten Bebauung nicht überschreiten. Die benachbarte Bebauung richtet sich nach der Bebauung der umliegenden Grundstücke des Straßenzugs.

(5) Die Gebäudebreite darf bei giebelständig zur Straße stehenden Hauptgebäuden maximal 10 m betragen.

(6) Bei baulichen Anlagen ist ein Sockel zu errichten. Der Sockel kann maximal 1 m Höhe aufweisen.

(7) Nachträgliche Wärmedämmung auf der Fassade dürfen die Gliederungselemente wie Gesimse, Gewände, Schmuckelemente usw. nicht verdecken oder beeinträchtigen.

3.3 Material

(1) Zulässig sind Fassaden aus Putz, Naturstein, Backstein, Holz, echtes Holzfachwerk und (ausschließlich Backstein imitierende) verklinderte Fassaden. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Glas oder Keramik. Fassadenelemente aus Metallblech und Metallverkleidungen sind mit Ausnahme von Dachrinnen und Fallrohren (in Zink und Kupfer) unzulässig.

(2) Fassaden mit Fachwerkkonstruktionen sind freizuhalten, wenn es sich nicht um rein konstruktives Fachwerk handelt. Sonstige Fassaden sind zu verputzen. Zulässig ist nur ein glatter Putz oder ein schwach strukturierter Putz mit max. 2 mm Körnung.

(3) Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Scheunen und Wirtschaftsgebäude haben sich bezüglich des Materials am Hauptgebäude zu orientieren.

3.4 Farbe für Fassaden, Antennen und Schaltkästen

(1) Verputzte Fassaden sind in Pastelltönen und gedeckten Farben zu halten. Grelle Farben und Farben mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig. Als Fassadengrundfarben sind somit unzulässig:

Granat 0-13	Basalt 0-13	Kiesel 0-13
Madera 0-13	Mocca 0-14	Terra 0-13
Aprikose 0-13	Marone 0-14	Havanna 0-13
Cognac 0-12	Nutria 0-14	Muskat 0-13
Manderin 0-12	Mais 0-13	Savanne 0-13
Godi 0-12	Iris 0-15	Amazonas 0-16
Schiefer 0-15	Lapis 0-15	
Grafit 0-14	Cosmos 0-13	

(2) Die Farbwahl der Nebengebäude muss mit dem Farbkanon der Gestalt des Hauptgebäudes korrespondieren.

(3) Technisch notwendige Aufbauten sind so zu gestalten, dass sie in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes eingebunden sind:

(3.1) Antennen

Fernseh- und Rundfunkantennen (einschließlich Satellitenempfangsanlagen) sowie Funkantennen sind nur an den von der Straße abgewandten Dach- und Wandflächen anzubringen. Die Zuleitungen sind innerhalb des Gebäudes oder an der straßen- und platzabgewandten Außenwand zu führen.

Bei Neubauten und durchgreifenden Modernisierungen von Mehrfamilienhäusern und -anlagen dürfen nur Gemeinschaftsantennen verwendet werden. Bei bestehenden Mehrfamilienhäusern sind vorhandene Einzelanlagen bei Erneuerung durch eine Gemeinschaftsantenne zu ersetzen.

(3.2) Schaltkästen

- (1) Versorgungs- und Schaltkästen sind in der Fassadenfarbe zu streichen.
- (2) Fassaden und Mauern können mit Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden. Zur Pflanzauswahl stehen die in der Anlage 2 angeführten Pflanzen.

3.5 Fassadengliederung

- (1) Größere Baukörper sind ablesbar in unterschiedlich breite Fassaden zu gliedern. Die typische Hausbreite der umgebenden historischen Bebauung ist hier als Maßstab heranzuziehen.
- (2) Die Gliederung der Fassade hat durch senkrechte Fassadenelemente, Versatz der Traufhöhe, durch Erker oder unterschiedliche Brüstungshöhen zu erfolgen. (Anmerkung: Unterschiedliche Fassadenfarben können zur optischen Gliederung hilfreich sein).

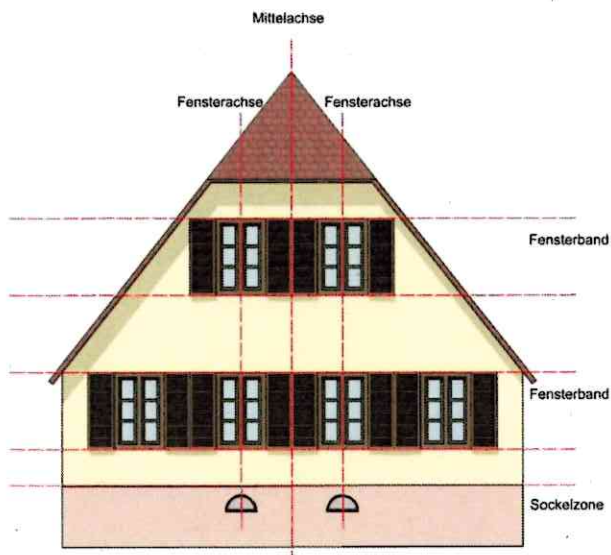


Abbildung: Schema einer giebelständigen und traufständigen Fassadengliederung
Quelle: eigene Darstellung



Abbildung: Gebäude mit giebelständiger Fassade
Quelle: Eigene Fotografien

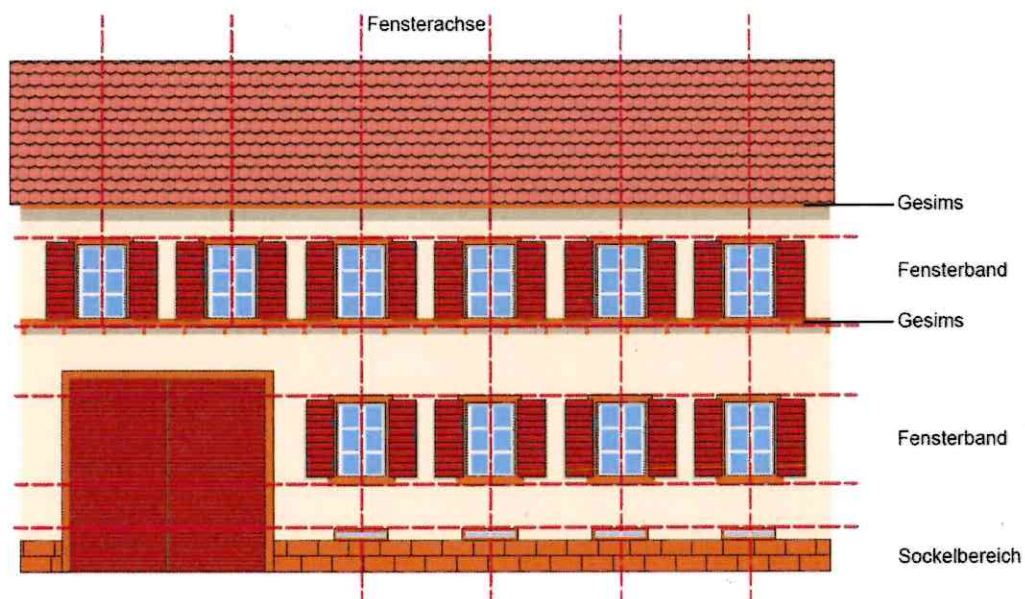


Abbildung: Schema einer traufständigen Fassadengliederung
Quelle: Eigene Darstellung



Abbildung: Gebäude mit giebelständiger Fassade
Quelle: Eigene Fotografien

§ 4 FASSADENANBAUTEN

4.1 Form

(1) Im **Teilbereich A** sind Balkone, Logien und Einschnitte sowie Laubengänge nur auf den straßen- und platzabgewandten Seiten zulässig.

(2) Vordächer sind als leichte filigrane und von der Fassade baukonstruktiv getrennte Konstruktion zulässig. Markisen sind nur an Schaufenstern zulässig; sie sind der Fassadengliederung anzupassen. Kragplatten sind unzulässig. Vordächer und Markisen dürfen fassadengliedernde Konstruktionselemente und gestaltungswesentliche Teilausbildungen wie Balkenköpfe, Schnitzwerke oder Bogenschlusssteine nicht verdecken oder überschneiden. Die lichte Durchgangshöhe muss mindestens 2,25 m betragen. Das Lichtraumprofil der Straße ist zu beachten.

(3) Wintergärten dürfen den Hauptbaukörper in seinem äußeren Erscheinungsbild nicht wesentlich verändern. Sie sind so zu gestalten, dass sie nicht als Fremdkörper wirken.

Die Tiefe des Wintergartens darf maximal 1/3 der Gebäudebreite betragen. Er muss zu den Außenkanten des Baukörpers einen Abstand von mindestens 50 cm einhalten. Die Glasflächen der Wintergärten müssen in ihren Formaten und in ihrer Gliederung den Vorgaben des § 7 Nr. 1 + 2 entsprechen.

4.2 Material

Nicht glänzende Fassadenanbauten aus Holz und Metall sind zulässig.

4.3 Farbe

Fassadenanbauten haben sich dem Gebäude farblich anzupassen.

§ 5 FASSADENÖFFNUNGEN

5.1 Form

(1) Öffnungen in den Außenwänden wie Fenster, Türen, Schaufenster und Fensterläden müssen sich in Form und Materialien vorhandenen und benachbarten Verhältnisse anpassen. Historische Fensteraufteilungen sind zu übernehmen. Künstlerische und handwerklich wertvolle Türen und Tore müssen, soweit sie der Architektur des Gebäudes entsprechen, erhalten bleiben. Bei Umbauten sollen zurückhaltende Putz- oder Anstrichumrahmungen als Gliederungsmittel eingesetzt werden. Steingewände sind in Sandstein oder anderen unaufdringlichen Natursteinen oder in nicht poliertem feinkörnigem Werkstein auszuführen.

Zur horizontalen Gliederung einer Fassade müssen die Fenster eines Gebäudes in waagerechter Folge auf einer Höhe liegen und pro Geschoss die gleiche Größe haben. Ausnahmen hiervon bestehen bei der Anlage von Schaufenstern.

Bei traufständigen Gebäuden müssen die Fenster in vertikaler Folge axial übereinanderstehen, bei giebelständigen Gebäuden muss die Fassadengliederung in vertikaler Folge symmetrisch angelegt sein. Dabei ist die Mittelachse durch den Firstpunkt in der Giebelfassade Symmetrieachse.



Stehendes Format

Sprossengliederung

Liegendes Format



Abbildung: Schema über Fensterformate
 Quelle: Eigene Darstellung, eigene Fotografie

(2) In **Teilbereich A** sind geschosshohe Fenster in bestehenden Gebäuden – außer bei Schaufenstern – nicht zulässig.

(3) In **Teilbereich B** hochrechteckige und quadratische Formate zulässig, liegende Formate sind unzulässig. Bei Neubauten können geschosshohe Fenster im Hochformat und Gliederung eingebaut werden.

(4) Fenster können in horizontaler Richtung addiert werden, sie müssen jedoch als Einzelfenster in der Fassade erkennbar sein. Dabei muss der Abstand zwischen den Fenstern größer sein als die verwendete Rahmenbreite des Fensters. Die Verwendung von Glasbausteinen ist unzulässig.

(5) Vorhandene Klappläden sind zu erhalten. Bei den Gebäuden, an welchen ursprüngliche Klappläden angebracht waren, sind bei Gebäudesanierung oder Umbau Klappläden anzubringen. Jalousien, Jalousetten oder Rollläden sind nur zulässig, wenn sie mit dem Fensterrahmen eine Einheit bilden (ohne Fassadenüberstand). Ausnahmen gelten für Gebäude mit bereits vorhandenen Rollläden, welche über einen von außen unsichtbaren Rollladenkästen verfügen.

(6) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sind durch Pfeiler von mindesten 0,25 m Breite und 0,10 m Tiefe voneinander zu trennen. Die maximale Schaufensterbreite ist so zu wählen, dass sich ein stehendes Format ergibt.

(7) Hoftore sind nach historischem Vorbild zu erhalten oder neu zu gestalten.



Abbildung: Historische Torbogen
 Quelle: Eigene Fotografien



Abbildung: Historische Torbogen
Quelle: Eigene Fotografien

5. 2 Material

(1) Für **Teilbereich A** gilt straßenseitig:

- Zulässig sind Fensterrahmen aus Holz, sowie aus Kunststoff und nicht glänzendem Metall (Aluminium). Holzblenden sind ausschließlich bei Fachwerk und Holzständerbauweise zulässig.
- Klappläden aus Holz und anderen Materialien in Holzoptik sind zulässig;
- Zulässig sind Fenstergewände und -bänke aus Naturstein oder aus nicht poliertem feinkörnigem Werkstein. Nicht zulässig sind Fenstergewände und -bänke aus Kunststoff, Holz und Metall. Ausnahme bilden Fachwerkgebäude mit Holzrahmen- und blenden.
- Zulässig sind Türen aus Holz und anderen Materialien in Holzoptik.
- Hoftore aus Holz oder Eisen und anderen Materialien in Holzoptik sind zulässig.
- Fensterbänke und Laibungen müssen sich farblich von der Fassade hervorheben.

Fensterrahmen und Laibungen können als Putzfasche ausgebildet werden. Werden die Fensterbänke und Laibungen gestrichen, sind sie in Pastelltönen und gedeckten Farben zu halten. Zulässig sind Sandsteinfarben. Grelle Farben und Farben mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig.

§ 6 DÄCHER

6.1 Ortstypischer Maßstab

Prägende Dachformen sind symmetrische Satteldächer und Walmdächer, vereinzelt sind auch Krüppelwalmdächer vorzufinden. Höhenhorizonte für Giebel und First haben sich am Bestand zu orientieren.

6.2 Dachform

(1) Es sind die ortstypischen Dachformen symmetrisches Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach zulässig. Bei Nebenanlagen sind zusätzlich Pultdächer zulässig.

(2) Bei symmetrischen Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern ist eine Dachneigung von 30° bis 50° zulässig. Bei Pultdächern ist eine Dachneigung von mindestens 20° zulässig.

(3) Begrünte Dachflächen sind lediglich bei Nebengebäuden im rückwärtigen Bereich zulässig.

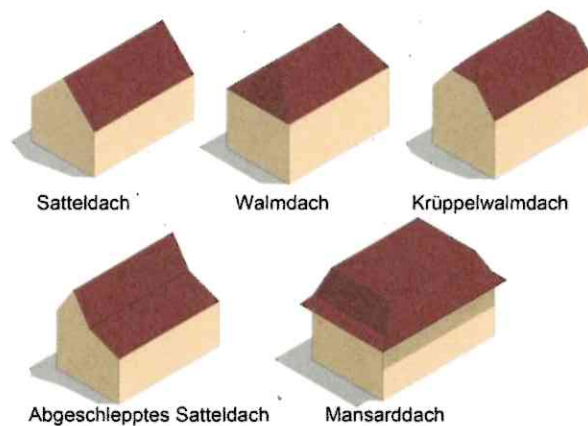


Abbildung: Schema über typische Dachformen

Quelle: Eigene Darstellung

6.3 Material

(1) Für **Teilbereich A** gilt: Eine Dacheindeckung ist mit engobierten, unglasierten Tonziegeln, Betondachsteinen und Biberschwanzeindeckungen zulässig. Zu verwenden sind Biberschwanzziegel, Falzziegel, Doppelmuldenfalzziegel oder die Rheinhessische Hohlpfanne. Die Dacheindeckung von Anbauten und Nebenanlagen ist im Material des Hauptgebäudes zulässig.

(2) Für Dächer in **Teilbereich A** sind naturrote bis rotbraune sowie lehmfarbige Ziegeldeckungen oder gleichwertige Materialien auszuführen. Die Dachfarbe von Anbauten und Nebenanlagen hat sich an den Hauptgebäuden zu orientieren.

§ 7 DACHAUFBAUTEN, DACHFENSTER UND DACHEINSCHNITTE

7.1 Form

(1) Dachfenster und Dacheinschnitte dürfen einzeln und in der Summe nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen. Bei traufständigen Gebäuden sind diese straßenseitig nicht zulässig.

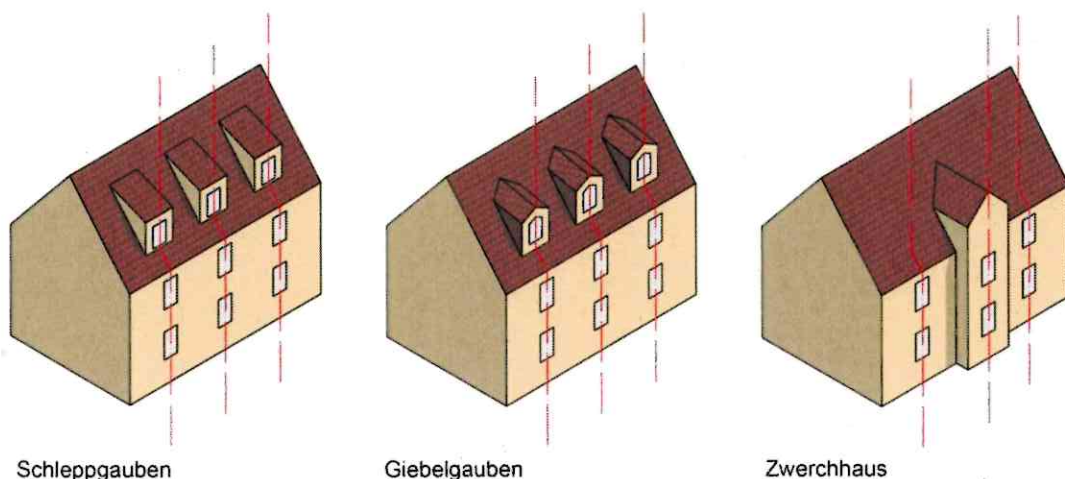


Abbildung: Schema für Dachaufbauten

Quelle: Eigene Darstellung

(2) Dachaufbauten sind in Form von Satteldachgauben, Zwerchgiebel und Schleppgauben mit senkrechten Seitenwangen zulässig.

(3) Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte müssen untereinander einen Mindestabstand von 1,00 m haben. Zum Ortgang ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

(4) Die Ansichtsseite der Gaube ist in ganzer Breite als Fensterfläche auszubilden, abzüglich der Konstruktionsbreite der Wangen. Das Gaubenfenster muss kleiner sein als die am Gebäude übliche Fensterbreite. Das Gaubenfenster darf jedoch max. eine Breite von 1,30 m haben. Der Gaubenfirst muss mindestens zwei Ziegelreihen, mindestens jedoch 40 cm unter dem Hauptfirst, liegen. Die Gaube muss mindestens zwei Ziegelreihen, mindestens jedoch 40 cm über der Dachtraufe, liegen.

(5) Die Breite bei Dacherkern und Zwerchgiebeln darf max. 4,00 m, jedoch nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen. Abstände zu Ortgang und Hauptfirst müssen mindestens 1,00 m betragen.

- 7.2 Material

(1) Dachaufbauten sind mit dem Material des Hauptgebäudes einzudecken. Seitlich sind Dachaufbauten zu verputzen oder mit Schiefer zu verkleiden. Die Seitenverkleidung ist auch in Kupfer oder Zink oder als vertikale Holzverschalung zulässig.

(2) Ortgang und Traufausbildung sind in Maß der Auskragung und in der Profilierung in ortsüblicher Weise auszubilden. Innenliegende Regenrinnen und über dem Ortgang und Traufe herabgezogene Dächer sind nicht zulässig.

Für abweichende Dachformen und untergeordnete Dächer von Erkern oder kleinen Vorbauten und Kaminverkleidungen können Kupfer- und Zinkblechdeckungen zugelassen werden. Sonstige Eindeckungen aus Zementfaserplatten sind unzulässig.

(3) Dachflächenfenster und Dacheinschnitte, Solarzellen, Photovoltaik und Kollektoren

- Die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern ist von der Firstrichtung der Gebäude abhängig. Bei giebelständigen Gebäuden sind Dachflächenfenster zulässig. Bei traufständigen Gebäuden sind Dachflächenfenster nur auf der straßen- und platzabgewandten Seite zulässig.

- Auf Dachaufbauten sind Dachflächenfenster unzulässig. Zulässige Dachflächenfenster, die ausschließlich Lüftungszwecken dienen, unterliegen nicht der Genehmigungspflicht, wenn ihre Größe 0,5 m² nicht überschreitet.

- Dachflächenfenster müssen bei giebelständigen Gebäuden ein stehendes Format haben. Die Öffnungsbreite darf 1,00 m nicht überschreiten. Der Abstand der einzelnen Dachfenster muss mindestens ein Sparrenfeld betragen, darf jedoch 0,50 m nicht unterschreiten.

- Dacheinschnitte sind bei giebelständigen Gebäuden nur mit einem Abstand von 5,0 m von der Straßengiebelfront und bei traufständigen Gebäuden nur auf der straßen- und platzabgewandten Dachfläche zulässig.

- Die Summe der Breiten aller auf einer Dachseite eingebauten Fenster und Dacheinschnitte darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

- Die Dachflächenfenster und Dacheinschnitte müssen von Traufe, First und Ortgang (außer im Fall der Giebelständigkeit) einen Abstand von mindestens 1,00 m haben.



Abbildung: Beispiele typischer Dachmaterialien: Biberschwanz-, Doppelmuldenfalzziegel, rheinhessische Hohlpfanne
Quelle: Eigene Fotografien

- Solarzellen und Photovoltaik (auch Warmwasserbereiter) sind aus ökologischen Gründen und zum Einsatz regenerativer Energien zulässig. Dabei sollen sie sich ins Ortsbild eingliedern.
- Bei giebelständigen Gebäuden soll in den anderen Fällen vom First, vom Ortgang und von der Traufe ein Abstand von mindestens 0,5-1,00 m vorgesehen werden, damit die typische Dachfläche noch wirkt. Die Aufteilung der Kollektorflächen über die Dachfläche sollte nach gestalterischen Grundsätzen erfolgen und symmetrisch und in Felder gegliedert und angeordnet werden.
- Klimaanlage und ähnliche Dachaufbauten sind unzulässig.

7. 3 Farbe

(1) Für den Teilbereich A und B ist die Dacheindeckung entsprechend der umgebenden Bebauung mit roten bis rotbraunen bzw. dunkelbraunen oder rot engobierten unglasierten Tonziegeln oder Betondachsteinen durchzuführen. Historische sandfarbene Biberschwanzeindeckungen sind zu erhalten. Für untergeordnete Gebäudeteile oder Nebengebäude können auch verzinkte Stehfalzblecheindeckungen Verwendung finden.

(2) Parabolspiegel sind farblich an die Fassade oder an das Dach anzupassen.

§ 8 EINFRIEDUNGEN UND ABGRENZUNGEN, TORE

8.1 Form

(1.1) **Teilbereich A:** Ortstypisch für die Gemeinde Selzen ist eine bis zu 2 m hohe Einfriedung, welche den Straßenraum von den Höfen trennt. Durch die Straßenrandbebauung und die hohen Einfriedungen wird ein abgeschlossener Straßenraum gebildet. Die Einfriedungen sind mit Naturstein und Backsteinen oder als verputzte Mauern auszuführen.

(1.2) **Teilbereich B:** Die bebaubaren Grundstücke sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin einzufrieden, in Form von Mauern, Holzzäunen oder Hecken. Einfache Metallzäune sind zulässig, wenn sie dem Baustil des Hauses entsprechen und sich in die Umgebung einpassen.

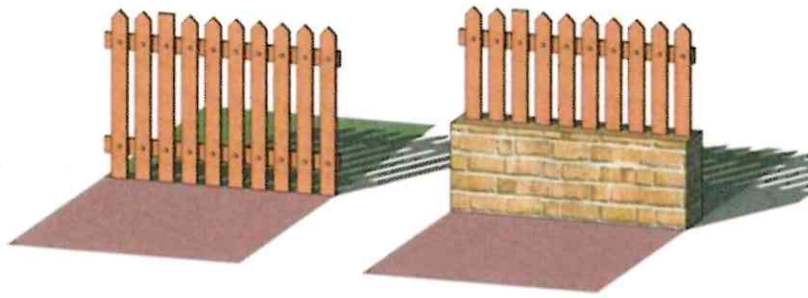


Abbildung: Schema über Staketenzäune
Quelle: Eigene Darstellung



Abbildung: Typische Grundstückseinfassungen als Mauern, Zäune Hecken
Quelle: Eigene Fotografien

(2) Bei Einfriedungen mit Sockelmauer dürfen die Sockel eine Höhe von 0,50 m gegenüber dem Bürgersteig nicht überschreiten. Die Gesamthöhe der Einfriedungen muss mindestens 1,00 m betragen und darf folgende Höhen nicht überschreiten:

1. Einfriedungen mit integriertem Hoftor 2,50 m
2. Überdachtes Hoftor 4,00 m zzgl. Dachkonstruktion
3. Sonstige Einfriedungen 1,50 m

(3) Historisch wertvolle Tore und Torhäuser sind zu erhalten bzw. bei Sanierungsarbeiten im gleichen Stil und Material wieder herzustellen. Garagen- und Hoftore sind dabei als Doppelflügeltore auszubilden. Für Garagen sind auch mit Holz aufgedoppelte Kipp-, Schiebe- und Schwingtore bzw. Metalltore mit senkrechter Profilierung zulässig.

- 8.2 Material

(1) Einfriedungsmauern sind mit Kalkbruchsteinen, Sandsteinen, nicht glasiertem Klinkermauerwerk oder Verputz herzustellen.

(2) Hof- und Einfahrtstore sind aus Holz, Stahl oder anderen Materialien in Holzoptik in reiner oder Mischkonstruktion herzustellen, wobei die Konstruktion und Gestaltung der Tore an den ortstypischen, historischen Toren zu orientieren ist. Bei Holzkonstruktionen und Holzverkleidungen der Tore sind Fischgrät- oder senkrechte Verschalungen zulässig.

- 8.3 Farbe

Die Farbgestaltung von Einfriedungen und Toren ist an die Hausfassade anzupassen.

§ 9 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind ausschließlich an den Betriebsstätten zulässig. Ausnahme bilden die Hinweisschilder ortsangehöriger Betriebe an Straßenkreuzungen- und Einmündungen.

- 9.1 Form

(1) 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 Inschrift nicht verdecken. Eine bandartige Werbung auf der Fassade ist nur mit Einzelbuchstaben zulässig. Werbeanlagen sind wie folgt auszuführen:

- Indirekt beleuchtete Schriften und Zeichen.
- Auf den Putz gemalte oder als Sgraffito aufgebrachte Schriften.
- Ausgeschnittene Einzelbuchstaben oder aus Einzelbuchstaben bestehende Schriftzüge.
- Ausleger und Stechschilder, die handwerklich und/oder künstlerisch gestaltet sind.

Werbeanlagen sind nur bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig und dürfen zusammen nicht länger als die Hälfte der Straßenfront des Gebäudes betragen.

Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern, Vordächern, Vorbauten, Türen, Toren, Einfriedungen und Stützmauern ist nicht gestattet.

Unzulässig sind:

1. Leuchtreklamen mit Intervallschaltung.
2. Serienmäßige Werbeanlagen, die sich nicht in die Umgebung einfügen.
3. Schaufenster dürfen nicht vollflächig mit Plakaten abgedeckt werden.

(2) Automaten müssen in die straßenseitige Außenwand oder Einfriedungsmauer eingelassen werden und dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen. Ihre Abmessungen dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

Breite maximal 1,50 m, Höhe maximal 1,00 m

An Kulturdenkmälern, erhaltenswerten Gebäuden und Bauteilen ist das Anbringen von Automaten untersagt.

(3) Hinweisschilder als Leitsystem sind für einzelne Themenbereiche wie öffentliche Gebäude, historische Stätten, Gewerbe und sonstige Betriebe einheitlich zu gestalten.

- 9.2 Material

(1) Unzulässig sind für Werbeanlagen:

- Die Verwendung von blankem Edelstahl.
- Silber-, bronze-, oder goldfarbene eloxierte Aluminiumkonstruktionen.

- 9.3 Farbe

Werbeanlagen sind farblich so zu gestalten, dass sie sich dem Bauwerk eindeutig unterordnen.

§ 10 AUSSENANLAGEN

10.1 Form und Material

(1) Die Hofflächen, Zufahrten und Zugangswege sind mit wassergebundener Decke, Naturstein, Klinker- oder Betonpflasterbelag herzustellen. Ort beton- oder Asphaltbelag ist auf Flächen zu beschränken, wo er betriebsbedingt erforderlich ist.

(2) Nicht überbaubare, nicht überbaute und unbefestigte Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und in einem gepflegten Zustand zu halten. Vorgärten sind bis auf eine Zufahrtsbreite von maximal 6,50 m zu begrünen. Bei straßenbündiger Bauweise sind Restflächen vor dem Gebäude bis auf einzelne Pflanzecken im gleichen Belag wie der Bürgersteig herzustellen. Geschotterte Außenflächen sind abgesehen von Zufahrtsflächen nicht gestattet. Geschotterte Vorgärten und Gartenanlagen sind unzulässig.



Abbildung: Natursteinpflaster in Hof
Quelle: Eigene Fotografie

- 10.2 Farbe

Hofwege, Zufahrten und Zugangswege sind farblich auf die Gebäude abzustimmen.

§ 11 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.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gem. § 24 Abs. 3 Satz 3 GemO am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung - 1. Änderung, vom Januar 2008, außer Kraft.

Selzen, den 21.12.2023

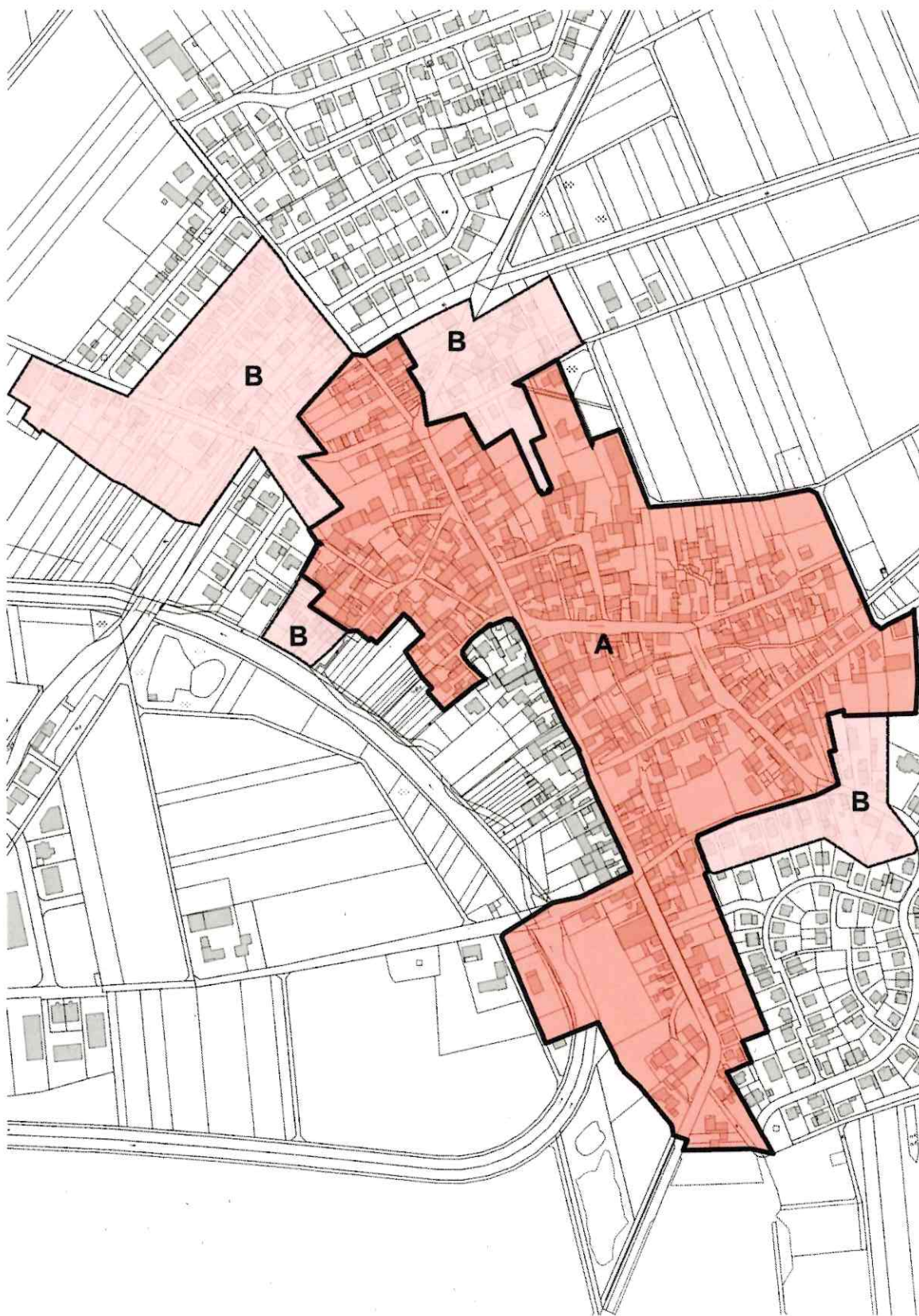
Monja Seidel



Monja Seidel
Ortsbürgermeisterin

ANLAGE 1

Geltungsbereich: Teilbereich A und B



Folgende Straßenabschnitte liegen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung:

Teilbereich A

Bahnhofstraße: 2 - 2a, 5 - 9

Baumgartenstraße: 2-6, 6a; 1 - 7

Bergstraße: 2 - 8, 3 - 13

Domhofstraße: komplett

Dorfgrabenstraße: komplett

Friedhofstraße: 3 - 7, 4 - 8, 18, 20

Gaustraße: 3 - 21, 4? - 42, 48 - 80, 82 - 86

Hahnheimer Straße: 2 + 2A

Hasengasse: komplett

Käsgasse: komplett

Kaiserstraße: komplett

Kapellenstraße: komplett

Kirchstraße: komplett

Kirschgartenstraße: 15

Oppenheimer Straße: 2 - 18, 7, 13 - 17, 21

Ostergasse: komplett

Tränkgasse: 1-7, 13-15; 4, 8, 12

Weyerstraße: 5, 7, 9, 10, 12, 14

Teilbereich B

Bahnhofstraße: 6 - 26, 11, 17 - 25

Baumgartenstraße: 13, 15

Bergstraße: 14 - 18, 20, 24, 26, 28

Friedhofstraße: 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 21A, Gaustraße: 1, 1A, 1B, 2, 2A, 2B, 2C

Hahnheimer Straße: 2

Jahnstraße: komplett

Kirschgartenstraße: 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 18; 11, 13, 15

Kurt-Schumacher-Straße: 1, 2, 4, 5, 6, 12

Oppenheimer Straße: 22, 23, 24, 25, 26, 27

Tränkgasse: 14, 17

ANLAGE 2

Pflanzvorschlag für Fassadenbegrünung

Typische Rankpflanzen in der Region sind vor allem die verschiedenen Rebsorten, aber auch zahlreiche andere rankende, windende, kletternde und klimmende Arten, die sich für eine Begrünung eignen:

Schlinger für Wände mit Rankgerüsten, Regenfallrohre, Pfosten, Zäune				
Art	Max. Wuchshöhe in m	Standortvoraussetzungen	Blüte (Monat / Farbe)	Besonderheiten
Blauregen / Glycinie	6 bis 10	Südwest / Süd Sonnig	April bis Mai Blau bis lila	Schöne Blütentrauben, gut wässern, Samen giftig
Immergrünes Geißblatt	3 bis 6	Ost / West Halbschattig	Mai bis September Gelb bis rot	Dauergrün, feucht halten
Waldgeißblatt	5 bis 10	Schattig – Halbschatten	Juni bis August Gelblich bis weiß	Vogelfutter
Knöterich	15	Ost / Süd / West Halbschatten – sonnig	Juli bis Oktober Weiß	Sehr schnell wachsend, Bienenweide
Pfeifenwinde	5 bis 10	West / Ost / Nord Schattig	Juni Gelb bis braun	

Spreizklimmer für Zäune, waagerechte Gerüste				
Art	Max. Wuchshöhe in m	Standortvoraussetzungen	Blüte (Monat / Farbe)	Besonderheiten
Kletterrosen	2 bis 5	Süden	Juni bis November	Nicht gefüllte Sorten, schöne Blüten
Winterjasmin	2 bis 3	Süden Sonnig	Dezember bis Februar gelb	Winterblüher, dauergrün
Brombeere	3 bis 4	Süd / Ost / West Sonnig - Halbschatten	April bis Mai Weiß	Essbare Früchte, dauergrün

Echte Kletterer für Wände etc. ohne Rankhilfen				
Art	Max. Wuchshöhe in m	Standortvoraussetzungen	Blüte (Monat / Farbe)	Besonderheiten
Efeu	20	West / Ost / Nord	September grünlich	Dauergrün, Bienenweide
Wilder Wein	10 bis 25	Ost / Süd / West Sonnig – Halbschatten	Juli grünlich	Schöne Herbstfärbung, Bienenweide
Kletterhortensien	6 bis 8	Ost / West Halbschattig	Juni bis Juli weiß	Anf. Anbinden, Insektenweide, Vogelfutter

Ranker für Rankhilfe und –gerüste, Zäune, Spanndrähte				
Art	Max. Wuchshöhe in m	Standortvoraus- setzungen	Blüte (Monat / Farbe)	Besonderheiten
Waldrebe	3 bis 8	Südost / Südwest Halbschatten - sonnig	Mai bis Oktober Weiß bis rosa	Schöne Blüte, Wurzeln beschatten, Bienenweide
Jelängerjeli- ber	5	Ost / West Halbschatten	Mai bis September Gelblichweiß	Vogelfutter
Wilder Wein	8 bis 12	Ost / Süd / West Sonnig - Halbschatten	Juli Grünlich	Raschwachsend, Herbstfärbung, Bienenweide
Weinrebe	5 bis 10	Süden Geschützt	Mai bis Juni Grünlich	Essbare Früchte

Abbildung: Pflanzempfehlung für Rankgewächse
 Quelle: Eigene Darstellung

ANLAGE 3**Denkmalliste Rheinland-Pfalz - Auszug für die Ortsgemeinde Selzen:**

Katholische Kirche Mariä Geburt Friedhofstraße 7 (neugotischer Backsteinbau, bez. 1876)

Hofanlage Gaustraße 6 (Hakenhof, spätgründerzeitlicher Backsteinbau um 1906, barocke Querscheune, säulengestützter Viehstall, bez. 1864)

Weingut „Altbürgermeister Binzel Erben“ Gaustraße 15 (Vierseithof, Krüppelwalmdachbau; Wohn- und Wirtschaftsgebäude, bez. 1880, zusätzl. Nebengebäude)

Hofanlage Gaustraße 20 (spätklassizistischer Dreiseithof, 1860)

Selzer Mühle Gaustraße 69/71/73/75 (Dreiseithof, spätklassizistischer Walmdachbau, bez. 1844 Westturm, bez. 1926)

Grabmäler Hinter der Mühl, auf dem Friedhof (Friedhof um 1898 angelegt)

Kriegerdenkmal Kaiserstraße (Kriegerdenkmal 1870/71, bez. 1875)

Gasthaus „Darmstädter Hof“ Kaiserstraße 4 (Walmdachbau, Torbogen bez. 1595, Scheune bez. 1864)

Hofanlage Kaiserstraße 12 (Hakenhof, Fachwerkhaus mit Kniestock, Querscheune, Mitte 18. Jh.)

Schulhaus Kaiserstraße 17 (spätgründerzeitlicher Gelbklinkerbau, Pyramidenbauch, 1894)

Weingut Kapellenhof Kapellenstraße 18 (Vierseithof, villenartiges späthistorisches Wohnhaus, bez. 1901, barocke Mansarddachscheune parkartiger Garten mit Einfriedung um 1900)

Toranlage Käsgasse, an Nr. 4 (zweiteilige barocke Hoftoranlage, bez. 1742)

Evangelischer Pfarrhof Kirchstraße 1 (spätbarocker Krüppelwalmdachbau, 18. Jh. tonnengewölbter Keller)

Evangelische Pfarrkirche Kirchstraße 13 (romantischer Turm, spätgotischer Umbau 1572, spätbarocker Saalbau 1740/71)

Alter Friedhof Kirchstraße, bei Nr. 13 (parkartig angelegt)

Hofanlage Oppenheimerstraße 7 (Vierseithof; spätklassizistisches Wohnhaus, tonnengewölbter Keller bez. 1818, säulengestützter Gewölbestall, 1860, Scheune bez. 1768)

Wohnhaus Weyerstraße 8 (barockes Wohnhaus, teilweise Sichtfachwerk, Ende 17. Oder 18. Jh.)

Grenzstein nördlich des Ortes (Kalksteinstele mit Sickinger Wappen, bez. 1702)

Wasserbehälter östlich des Ortes; Flur (Walmdachbau, Polygonmauerwerk, bez. 1909)

Menhir Aussenbereich nördlich des Ortes, Steinobelisk, vermutlich natürlichen Ursprungs