1. Ausfertigung

GEMEINDE SELZEN

in der VG Nierstein-Oppenheim

überarbeitete Fassung vom Januar 2008

ERHALTUNGS-
GESTALTUNGSSATZUNG
1. Änderung

geändert durch die Verbandsgemeindeverwaltung Nierstein – Oppenheim

Erhalt-Gestaltsatzung-1.Änd.doc

SATZUNG

der Gemeinde Selzen über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes vom 28.06.2004, geändert am 26.11.2007. Der Gemeinderat hat aufgrund des § 88 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 + 6 der Landesbauordnung (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl. S. 105) sowie § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 53, S. 3316) i. V. mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2007 (GVBl. S. 1) im Benehmen mit der zuständigen Denkmalpflegebehörde die folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird.

I. ZIELE DER SATZUNG

Die Dorferneuerung soll der Abwanderung der Bevölkerung in die Städte und der damit verbundenen Vernachlässigung, Entleerung und Überalterung der alten Ortskerne im ländlichen Bereich entgegenwirken. Dieses Ziel soll durch eine Steigerung der Lebensqualität und des Wohnwertes in der dörflichen Gemeinde erreicht werden.

Der Ortskern von Selzen mit seinen historischen Gebäuden und Hofanlagen stellt in seiner Eigenart ein gewachsenes Ortsbild dar, das sich von den umgebenden neuen Baugebieten deutlich abhebt. Im Sinne einer kontinuierlichen Entwicklung des Ortsbildes ist die Erhaltung und Pflege des vorhandenen Baubestandes anzustreben. Hierbei ist vor allem bei der Anpassung der Bausubstanz an die Erfordernisse unserer Zeit Rücksicht auf die gewachsenen Strukturen des Ortskerns zu nehmen. Dies wird dadurch ermöglicht, dass orts- und regionaltypische Bauformen mit entsprechenden Materialien erhalten bleiben und nicht durch "moderne Elemente" überdeckt und verfremdet werden.

In erster Linie kann dies durch behutsame Umbau- und Renovierungsmaßnahmen von Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Gehöften erfolgen. Damit soll einerseits den heutigen Bedürfnissen von Wohnen und Freizeit Rechnung getragen und andererseits der ursprüngliche Charakter der einzelnen Gebäude und damit des Ortsbildes bewahrt werden.

Gerade in ländlichen Gemeinde werden vielfach durch geschäftstüchtige Vertreter oder aber die Selbstbedienung in riesigen Baumärkten an der Peripherie der Städte fremde Elemente aus seriengefertigten Massenproduktionen eingeführt, die bei der historischen Bausubstanz der Ortskerne störend wirken und damit das Ortsbild verfälschen.

Gleiches gilt auch für die Architektur bei Umbauten, Umnutzungen und Ersatzbauten, wenn die "moderne Architektur" nicht auf die gewachsenen Strukturen und Gestaltungselemente ausreichend Rücksicht nimmt.

Bleiben dagegen die ortstypischen Elemente erhalten, können leerstehende Gebäude ohne Probleme einer geänderten, am aktuellen Bedarf orientierten Nutzung zugeführt und damit trotzdem die vorhandene Bausubstanz und Baustruktur erhalten bleiben.

Eine weitere Steigerung der Lebensqualität erfolgt durch die Verbesserung des Wohnumfeldes, d. h. der Gestaltung der Höfe, Gärten, Straßen und Plätze mit Maßnahmen der Verkehrsberuhigung sowie durch Wandbegrünungen, wasserdurchlässige Beläge, Baum- und Gehölzpflanzungen. Auch hier ist in gleichem Maße auf die Verwendung ortstypischer Materialien zu achten.

Durch die Aufstellung der Dorferneuerungskonzepte mit Informationen, Beteiligung und Mitwirkung der Bürger wurde das Gemeinschaftsgefühl und das Interesse im eigenen Dorf belebt. Dies bedeutet, dass die Dorferneuerung nicht "von oben" verordnet, sondern von den informierten Bürgern mitgetragen und initiiert wurde.

Die Gemeinde hat die Aufgabe, durch beispielhafte Maßnahmen die Dorferneuerung in Gang zu halten und entsprechend zu begleiten. Durch den von der Gemeinde engagierten Dorfplaner steht jedem Bürger fachliche Information kostenlos zur Verfügung, um Fehlentwicklungen und damit Fehlinvestitionen zu vermeiden. Dies gilt nicht nur für den alten Ortskern, wo Baumaßnahmen besonders viel Fingerspitzengefühl und Erfahrung erfordern, sondern auch für die Baumaßnahmen der Neubaugebiete, die außerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung liegen.

Es geht dem Gemeinderat nicht darum, den einzelnen Bürger in seiner Entscheidung zu gängeln, sondern durch das Angebot einer qualifizierten Beratung gemeinschaftlich dazu beizutragen, das Ortsbild von Selzen in seiner typischen Ausprägung, Vielfalt und Unverwechselbarkeit zu erhalten.

Gerade die Vielzahl kleiner Maßnahmen an bestehenden Gebäuden verändern und beeinträchtigen oft das Erscheinungsbild des Straßenraumes. Um das Ortsbild zu erhalten und die Maßnahmen in Einklang mit den Gestaltungsanforderungen im Sinne des § 1 (2) dieser Satzung zu bringen, sind Anbauten, Farbgebung der Fassaden, Erneuerung der Dacheindeckung, Fensterumbau, Dachausbau, Änderung der Fensterläden, Sockelverkleidungen, der Einbau von Rollläden, neuer Außenputz, Werbeanlagen etc. mit dem Dorfplaner abzustimmen.

Die nachfolgende Erhaltungs- und Gestaltungssatzung dient dem Gemeinderat in seiner Beurteilung von Bauanträgen als rechtliche Grundlage und soll die fachliche Beratung der Bürger durch den Dorfplaner unterstützen.

Die Erfahrung im Umgang mit der Satzung im Bezug auf erneuerbare Energien haben eine Überarbeitung erforderlich gemacht. Alle geänderte Teile sind im Text unterstrichen.

II. GELTUNGSBEREICH

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

§ 2 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gilt für alle Bauvorhaben, d. h. für Neubauten, Wiederaufbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen, Umbauten, Erweiterungen und Fassadenverkleidungen sowie für Unterhaltungsarbeiten an Außenfassaden einschließlich Dächern.

§ 3 AUFGABEN + ZIELE DER SATZUNG

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den Ortskern von Selzen soll die typischen Wesensmerkmale des Ortes in der ihn umgebenden Landschaft erhalten und vor negativen Veränderungen schützen.

Zielsetzung der Satzung ist es, das Ortsbild in seiner typischen Grundstruktur zu bewahren sowie Neu-, Um-, Ausbau- und Anbaumaßnahmen nahtlos einzufügen. Dies bedeutet, die weitere Entwicklung des Ortes behutsam durchzuführen und Veränderungen an alten Gebäuden sowie Neubauten maßstäblich und formal in Einklang mit ihrer Umgebung zu bringen.

III. ERHALTUNGSSATZUNG

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes und seiner städtebaulichen Gestalt bedarf im Geltungsbereich der Satzung der Abbruch sowie die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 (1) Nr. 1 + 3 BauGB). Diese kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

IV. GESTALTUNGSSATZUNG

Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind bzgl. ihrer Gestaltung, Konstruktion, Materialauswahl und Farbgebung so auszuführen, dass sie sich ohne Störung in das vorhandene Straßen- und Ortsbild einfügen.

Neu- und Ersatzbauten sind hinsichtlich der Stellung der Gebäude zueinander, zur Straße und zur Landschaft, ferner in ihrer Größe, Fassadenaufteilung und der Dachform zu gestalten, dass sich der Baukörper in den Bestand und in die Umgebung einfügt.

§ 1 BAUKÖRPER

§ 1 (1) Gebäudeformen

Neubauten sind in der Straßenfront ohne Vor- und Rücksprünge auszuführen. Abweichungen sind nur dann zulässig, wenn sich diese zwingend aus der baulichen Situation ergeben. Die Ausbildung von Erkern mit einer Auskragung von maximal 1,00 m kann an exponierten Standorten wie Straßenecken und Hofzufahrten gestattet werden.

§ 1 (2) Gebäudebreite + Gliederung

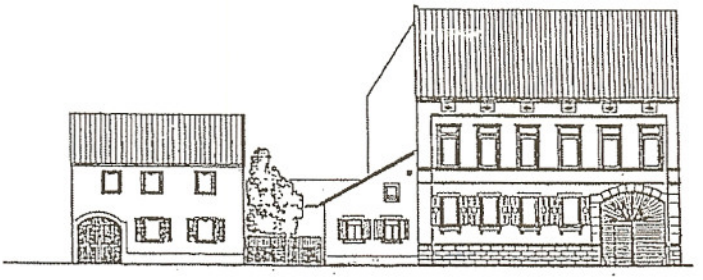
Die Höhe, Breite und Tiefe von Neu- und Ersatzbauten sowie von An- oder Umbauten muss sich an die historische Bebauung der Umgebung anpassen. Dies gilt insbesondere für Gebiete mit geschlossener Straßenfront oder Haus-Hof-Bauweise, wobei bei unterschiedlich anschließenden Traufhöhen die Traufe des höheren Gebäudes nicht überschritten werden darf.

Bei giebelständigen Gebäuden ist eine Gebäudebreite von 6 - 8 m, bei traufständigen Gebäuden von 12 m nicht zu überschreiten. An- und Umbauten sind so auszuführen, dass die ursprünglichen Gebäudemaße des Baukörpers und dessen Proportionen ablesbar bleiben, dies gilt auch für Scheunen und Nebengebäude.

Bei Neu-, Ersatz- und Umbauten ist die Gliederung des Baukörpers so zu wählen, dass sie der ursprünglichen Bebauung und der Bebauung dieses Bereiches entspricht.

Baulückenschließung

Negativbeispiel

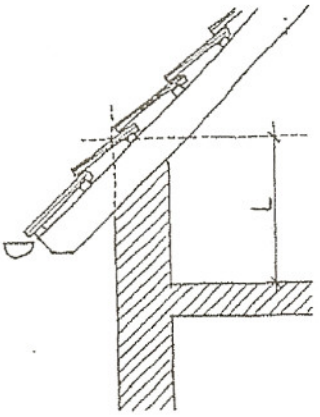


Positivbeispiel

§ 1 (3) Gebäudehöhe

Typisch für Selzen ist eine 1 ½-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss, nur in wenigen Teilbereichen gibt es auch 2-geschossige Gebäude. Die Höhe von Neu-, Ersatz- und Umbauten muss sich an die Nachbarbebauung anpassen. Dies gilt besonders für die geschlossene Straßenfront, bei der die Traufhöhe eines angrenzenden 2-geschossigen Gebäudes nicht überschritten werden darf.

Die Drempelhöhe, d. h. das Maß von Oberkante Geschossdecke bis zur Schnittlinie der Außenkante des Gebäudes mit der Dachhaut darf bei 1-geschossigen Gebäuden maximal 100 cm, bei 2-geschossigen Gebäuden maximal 50 cm betragen.



Vermaßung Drempelhöhe

Drempelhöhe eingeschossige Gebäude:	L = maximal 100 cm
Drempelhöhe zweigeschossige Gebäude:	L = maximal 50 cm

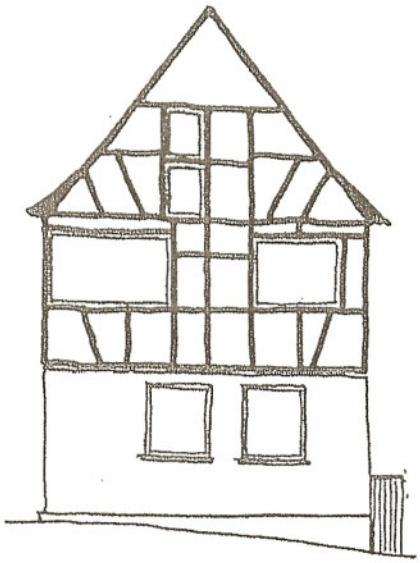
§ 2 FASSADEN

§ 2 (1) Fassadengliederung

Bei Renovierungen oder Umbauten von Gebäuden ist die Gliederung der Fassaden in Sockel, Fensterband des Erdgeschosses und ggf. Fensterband des Obergeschosses zu erhalten oder wieder herzustellen, dies gilt auch für Schmuckelemente, Vorsprünge und Auskragungen sowie Gesimsbänder, Sandsteingewände etc.

Wandöffnungen müssen in vertikaler Linienführung einen axialen Bezug aufzeigen, wobei der Anteil an geschlossenen Wandflächen mindestens 70 % betragen muss. Wandöffnungen müssen zu den Gebäudeecken einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

Wandöffnungen und Fachwerkgliederung



Negativbeispiel = unzulässig

Positivbeispiel = zulässig

§ 2 (2) Fassadenmaterialien

Fassaden sind als Putzflächen, Holzfachwerk mit Putzfeldern oder in Naturstein (Sand- oder Kalkstein, bruchrau, gesägt oder handwerklich bearbeitet) auszubilden. Der Putz ist als feinstrukturierter, richtungslos verriebener Putz mit einer Körnung von max. 3 mm herzustellen, Münchener Rauputz und sonstige Zier- oder Strukturputze sind unzulässig.

Der Anstrich von Putzflächen muss diffusionsoffen und atmungsaktiv mit Silikatdispersionsfarben erfolgen.

Die Putzfelder des Holzfachwerks müssen möglichst bündig mit dem Fachwerk abschließen und dürfen max. um bis zu 2 cm hervortreten. Fachwerkimitationen in Form von vorgesetzten Bohlen, Brettern und Anstrich sind unzulässig.

Sichtfachwerkfassaden sind zu erhalten. Verputztes Sichtfachwerk sollte bei Instandsetzungsmaßnahmen nur freigelegt werden, wenn seine Beschaffenheit die Freilegung rechtfertigt.

Bei der Sanierung von Fachwerkfassaden sind noch intakte Lehmausfachungen zu erhalten. Beim Ersatz von Gefachen dürfen grundsätzlich keine luftdichten oder betonhaltigen Materialien verwendet werden. Ausmauerungen von Gefachen sollten mit Lehm- oder Tonziegeln erfolgen. Zum Verputzen von Fachwerkfassaden sind Kalkputze zu verwenden, die im Bereich von Gefachen bündig mit dem Holz und glatt verrieben aufgebracht werden müssen. Zum Schutz sichtbarer Fachwerkhölzer sind nur dampfdurchlässige Imprägnierungen oder offenporige Holzlasuren zu verwenden.

Fachwerkfassade

Materialkombinationen zwischen Putzflächen und Naturstein (Sand- oder Kalkstein) bzw. Holzfachwerk mit Naturstein (Sand- oder Kalkstein) sind möglich. Fassadenverkleidungen sind mit Naturschiefer, strukturiertem Kunstschiefer aus Faserzement oder als Holzverschalung auszuführen.

Verkleidungen mit Metall, nicht ortstypischem Naturstein (z. B. Granit) poliertem oder geschliffenem Werk- oder Naturstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Glasbausteinen oder Kunststoffen sind nicht zulässig, ebenso die Verwendung ähnlich wirkender Materialien. Gleiches gilt auch für grellen oder glänzenden Anstrich und Kunststoffverkleidungen.

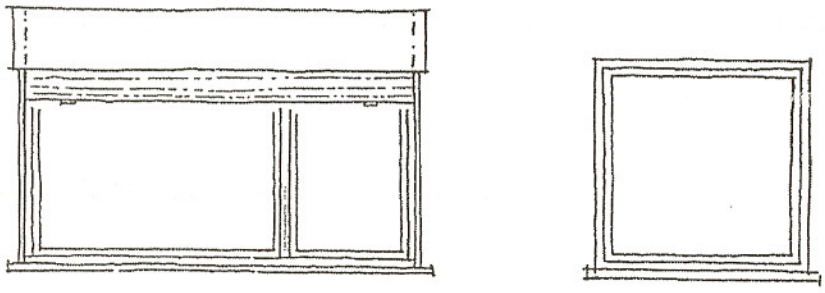
§ 2 (3) Versorgungseinrichtungen

Elektroleitungen, Anschlusskästen, Telefon- und Antennenkabel sind unter Putz zu verlegen und dürfen nicht frei über die Fassade gezogen werden, Öleinfüllstutzen und Grenzwertgeber sind unauffällig oder verdeckt anzuordnen.

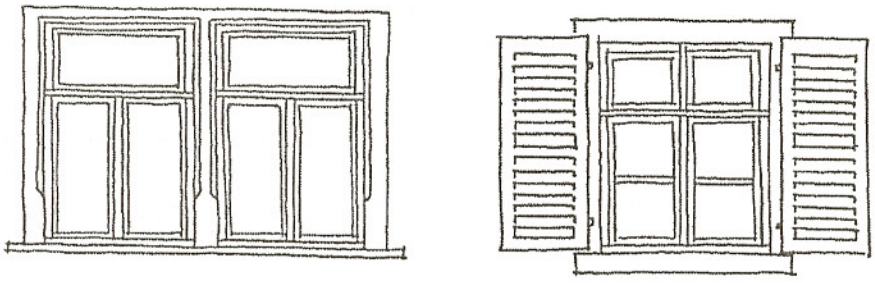
§ 3 FENSTER, SCHAUFENSTER + WINTERGÄRTEN

§ 3 (1) Fenster

Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden. Andere Formate sind zulässig, wenn durch eine senkrechte Unterteilung gesichert ist, dass die Öffnung als Mehrzahl (z. B. 2 oder mehrere) stehende Rechtecke wahrnehmbar wird. Quadratische oder breitformatige Fenster sind zumindest 2-flügelig herzustellen und Glasscheiben über 1,20 m Höhe durch Sprossen zu unterteilen. Silber- oder bronzefarben eloxierte Metallfenster sind nicht zulässig.



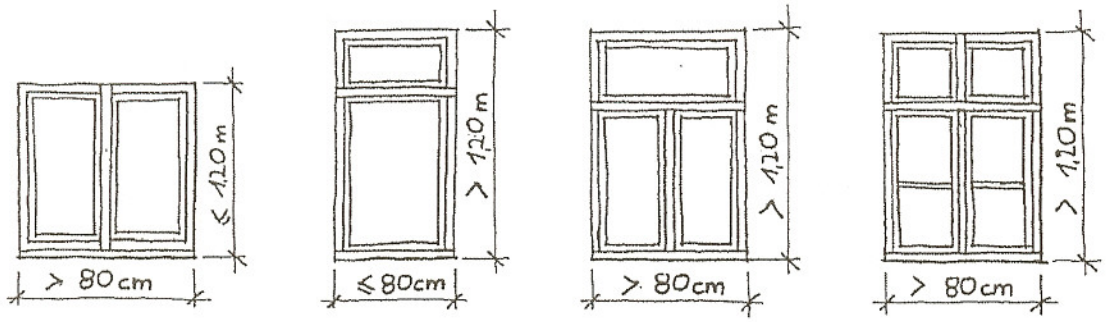
Ortsuntypische Fensterformate und Rollläden = unzulässig



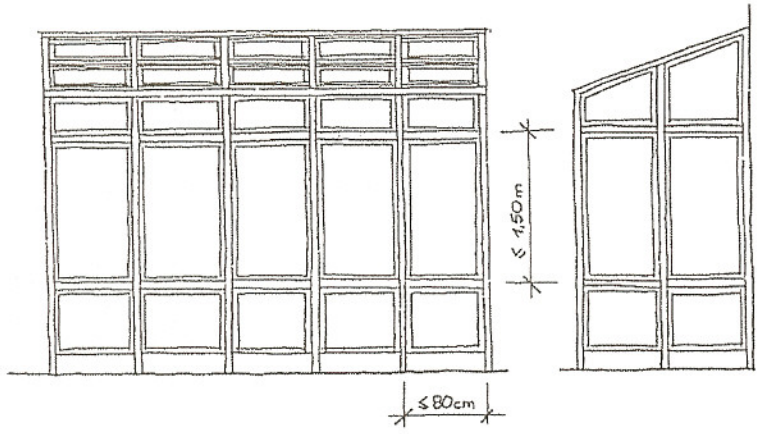
Senkrechte Fensterformate mit Sprossenteilung und Klappläden = zulässig

Bei dem Ersatz von Fenstern ist die ursprüngliche Gliederung beizubehalten bzw. wieder herzustellen. Bei An- und Umbauten sind die Glasflächen der Fenster über 80 cm Breite vertikal und über 1,20 m Höhe horizontal durch Sprossen oder Kämpfer zu gliedern.

Bei Neubauten und Wintergärten dürfen die Glasflächen der Fenster eine Breite von 80 cm und eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Fensterelemente sind so zu gliedern, dass stehende Formate oder quadratische Glasflächen entstehen.



Dorftypische Fenstergliederungen



Gliederung der Fensterelemente eines Wintergartens

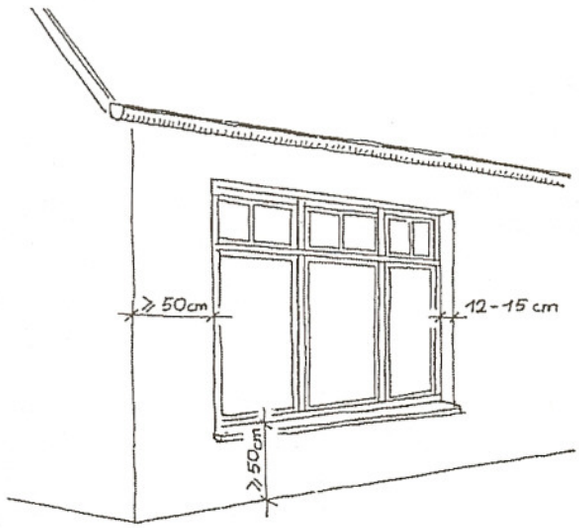
Bei Einfachverglasungen sind nur echte, glasteilende Sprossen zulässig. Bei Thermoverglasungen können auch aufgesetzte Sprossen Verwendung finden, die jedoch innen zwischen den Scheiben einen durchgehenden Steg erhalten müssen.

Jalousien, Jalousetten oder Rollläden sind nur zulässig, wenn sie ohne Fassadenüberstände mit dem Fensterrahmen eine Einheit bilden, das Fensterformat nicht verändern und von außen nicht sichtbar sind. Vorhandene Klappläden sollen erhalten werden, neue Klappläden sind ausschließlich aus Holz herzustellen.

§ 3 (2) Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und in ihrer Größe so zu bemessen, dass sie sich ohne Störung in die Gebäudeproportion und Fassadengliederung einordnen. Sie müssen ab dem Geländeabschluss eine Brüstung von mindestens 0,50 m aufweisen und von der Gebäudeaußenkante einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

Die Schaufensterkonstruktionen müssen in ihren Formaten und den Vorgaben des § 3 (1) entsprechen. Die Glasflächen dürfen nicht fassadenbündig angeordnet werden, sondern sind um etwa 12 - 15 cm zurückzusetzen. Die Schaufensterachsen und deren Unterteilungen sind auf die Gliederung des Baukörpers auszurichten.

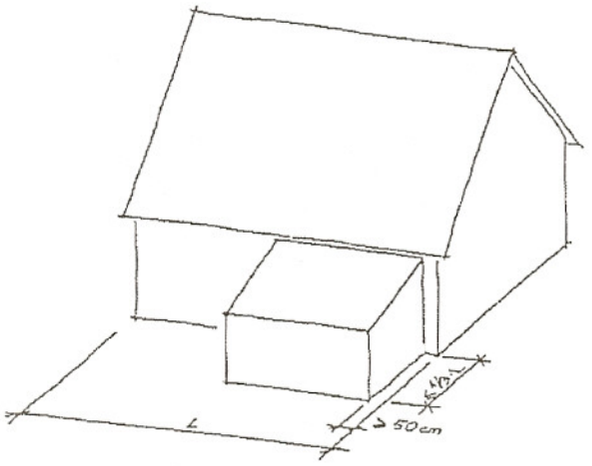


Schaufensterfront

Die Tragekonstruktion ist im Bereich der Schaufenster als Fassadengliederung sichtbar zu lassen. Die Materialien der Pfeiler sind auf die Fassadenmaterialien abzustimmen. Silber- oder bronzefarben eloxierte Metallkonstruktionen sind unzulässig.

§ 3 (3) Wintergärten

Wintergärten sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass der Hauptbaukörper in seinem äußeren Erscheinungsbild nicht wesentlich verändert wird. Sie sind in ihren Proportionen und der Bauweise sowie farblich 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.



Abmessungen eines Wintergartens

§ 4 AUSSENTÜREN + TORE

§ 4 (1) Außentüren

Für die Außentüren sind Holztüren mit Rahmen und Füllung oder aufgedoppelte Türen zu verwenden, wobei die Gliederung und Gestaltung der Türen an den ortstypischen historischen Türen und dem Stil des Gebäudes zu orientieren ist. Historisch wertvolle Türen sind zu erhalten sowie bei der Erneuerung im gleichen Material und Stil wieder herzustellen.

§ 4 (2) Tore

Hof- und Einfahrtstore sind aus Holz oder Holz-Stahl-Konstruktionen herzustellen, wobei die Konstruktion und Gestaltung der Tore an den ortstypischen, historischen Toren zu orientieren ist.
Historisch wertvolle Tore und Torhäuser sind zu erhalten, sowie bei der Erneuerung im gleichen Material und Stil wieder herzustellen. Die Farbgestaltung der Tore ist an die Hausfassade anzugleichen.

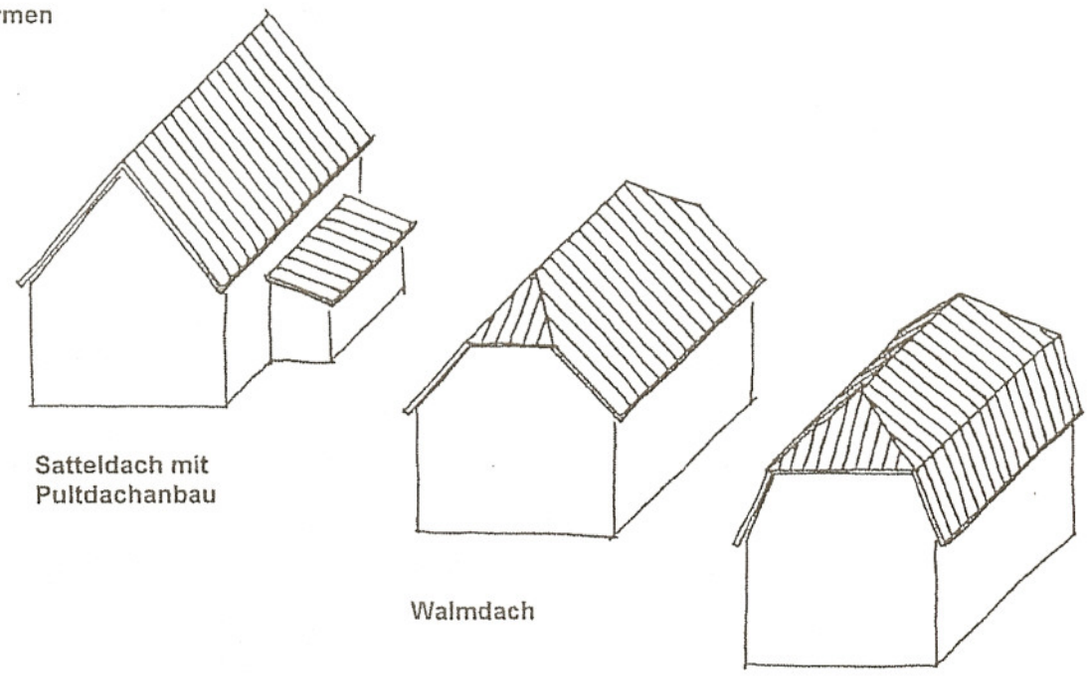
§ 5 DÄCHER

§ 5 (1) Dachformen + Dachneigungen

Die Dachneigung, First- und Trauflinie ist unter Beachtung der Nachbargebäude festzulegen. Zur Erhaltung des Ortsbildes sind auch bei Neu- und Umbauten nur symmetrische Satteldächer über 35° (alte Teilung) Dachneigung zulässig. Bei Nebengebäuden oder Anbauten sind auch Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 20° erlaubt.

Als Abschluss geschlossener Häuserzeilen und bei Eckhäusern können als Ausnahme auch Walm- oder Krüppelwalmdächer zugelassen werden, wobei die Dachneigung bei Krüppelwalmdächern über 45° betragen muss. Flachdächer sind weder für Haupt-, noch für Nebengebäude oder Garagen erlaubt. Vordächer sind in der Form des Hauptdaches auszubilden.

Dachformen



§ 5 (2) Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist 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.

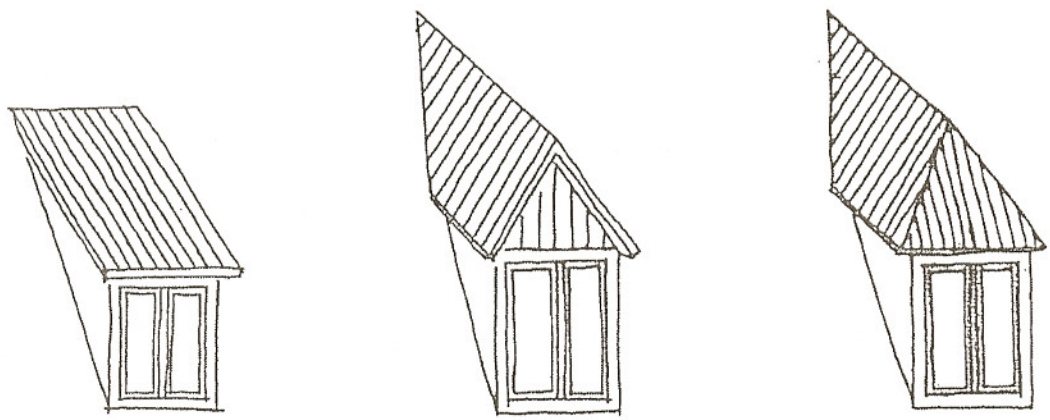
Dachbauteile wie Kehlen, Kaminverwahrungen, Dachdurchgänge, Schneefanggitter, Dachrinnen und Fallrohre sind aus Zink- oder Kupferblech herzustellen.

§ 5 (3) Dachfenster + Dachausbau

Von der Straße aus sichtbare Dachfenster dürfen nur als Dachgauben ausgeführt werden. Hierbei sind sowohl Spitzgiebelgauben als auch Walmdach- oder Schleppgauben zulässig. Größe, Format und Form der Dachgauben und Dachfenster sind axial auf die Fenster des Gebäudes abzustimmen oder symmetrisch anzuordnen und dürfen die Fenstergrößen der Fassade nicht überschreiten. Dacheinschnitte dürfen von der Straße aus nicht sichtbar sein.

Bei Scheunendächern, die in die freie Landschaft weisen, sind Schleppgauben zu verwenden, ihre Gesamtlänge darf maximal 1/3 der Dachlänge, die Einzellänge maximal 2,00 m und der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,25 m betragen. Zwischen den Schleppgauben ist ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

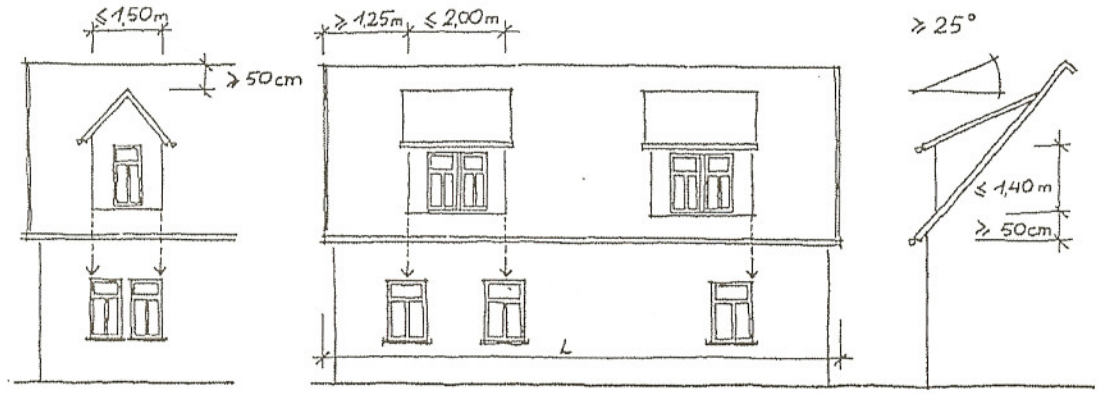
Dorftypische Gauben



Schleppgaube **Spitzgiebelgaube** **Walmdachgaube**

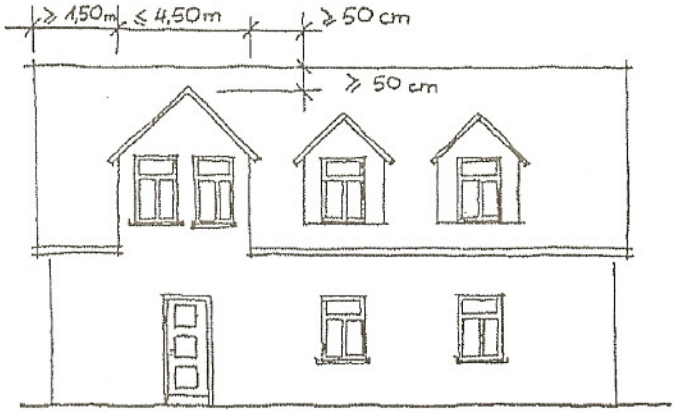
Die Gauben müssen zur Traufe einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Gemessen vom Dachaustritt bis Unterkante der Gaubeneindeckung darf die Höhe maximal 1,40 m betragen. Die Summe der einzelnen Gauben darf 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten.

Abmessungen von Einzel- und Doppelgauben



Summe der Einzelbreiten der Gauben = max. ½ der Trauflänge (L)

Auf jeder Traufseite eines Gebäudes ist nur ein Zwerchhaus zulässig, das zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m, zu den Dachgauben von mindestens 1,00 m einhält und eine Breite von maximal 4,50 m nicht überschreitet. Der First der Dachgauben und Zwerchhäuser muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.



Abmessungen eines Zwerchhauses

Die Dachneigung der Gauben und Zwerchhäuser muss der Neigung des Hauptdaches entsprechen, ausgenommen Schleppgauben, die eine Dachneigung von mindestens 25° aufweisen müssen.

Die Dächer der Gauben und Zwerchhäuser sind mit einem Trauf- und Ortgangüberstand vom 0,20 - 0,30 m auszubilden sowie mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. Bei Spitzgiebelgauben mit einer Breite von bis zu 1,00 m ist alternativ auch eine Eindeckung und Verkleidung mit Zinkblech erlaubt.

Es sind Dachflächenfenster mit einer Breite von maximal 0,80 m und einer Länge von maximal 1,10 m zulässig. Die Farbe der Rahmenkonstruktion muss der Dachfarbe entsprechen. Die Summe der Dachflächenfenster darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Dacheinschnitte oder Atelierfenster sind nur auf den von der Straße aus nicht einsehbaren Dachflächen zulässig. Sie müssen zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m, zum First und zur Traufe von mindestens 0,90 m einhalten. Die Summe der Dacheinschnitte oder Atelierfenster darf maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen.

§ 5 (4) Ortgang + Traufausbildung

Der Ortgang und die Traufgesimse dürfen das ortsübliche Auskragmaß von 0,50 m zzgl. Regenrinne für die Traufe und 0,20 m für den Ortgang nicht wesentlich über- oder unterschreiten.

§ 5 (5) Solaranlagen

Ersatzlos gestrichen (Gemeinderatsbeschluss vom 26.11.2007)

§ 5 (6) Parabolspiegel

Parabolspiegel sind farblich an die Fassade oder an das Dach anzupassen, sie dürfen mit ihrer Oberkante die Firsthöhe nicht überschreiten.

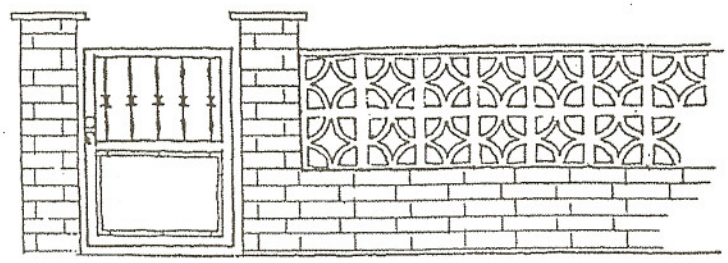
§ 6 EINFRIEDUNGEN

Die bebaubaren Grundstücke sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin einzufrieden. Dies gilt auch dann, wenn sie z. B. als Lagerplätze oder Gärten genutzt werden. Einfriedungen sind als Mauern, Holzzäune oder Hecken herzustellen. Einfache Metallzäune sind zulässig, wenn sie dem Baustil des Hauses entsprechen und sich in die Umgebung einpassen. Einfriedungsmauern sind mit Kalkbruchsteinen, Sandsteinen, nicht glasiertem Klinkermauerwerk, geschlossenen Betonsteinen oder Verputz herzustellen. Sie sind farblich an die Hausfassade anzupassen. 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:

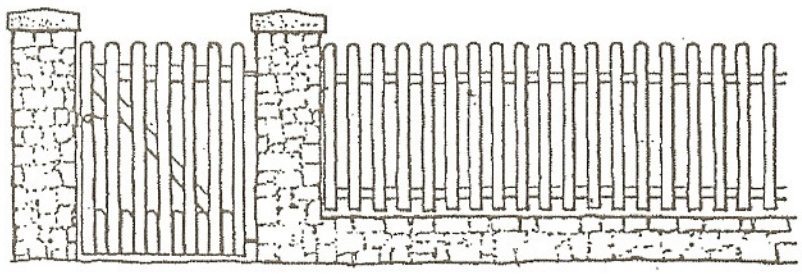
1. Einfriedungen mit integriertem Hoftor 2,50 m

2. Überdachtes Hoftor 4,00 m zzgl. Dachkonstruktion

3. Sonstige Einfriedungen 1,50 m

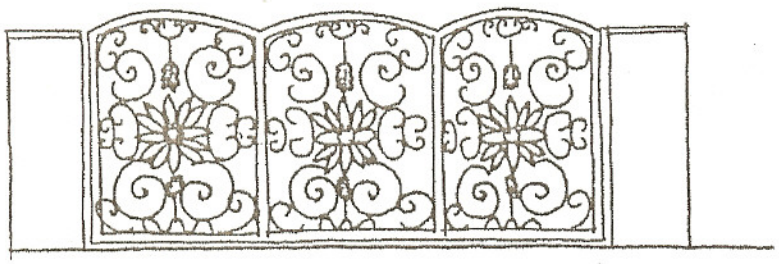


Glasiertes Klinkermauerwerk mit Betonformsteinen = unzulässig

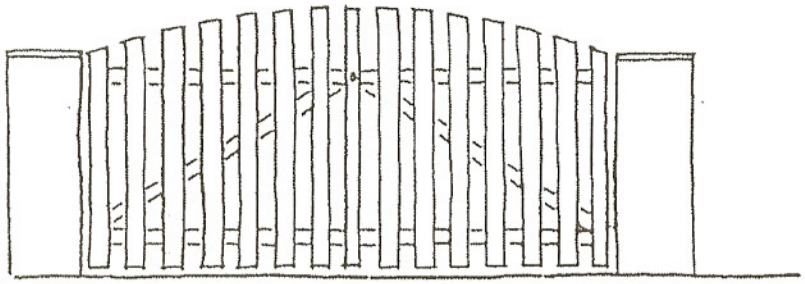


Bruchsteinsockelmauer mit Holzlattenzaun = zulässig

Hof- und Einfahrtstore sind aus Holz oder Stahl in reiner oder Mischkonstruktion herzustellen. Bei Holzkonstruktionen und Holzverkleidungen der Tore sind Fischgrät- oder senkrechte Verschalungen zulässig. Historisch wertvolle Tore und Torhäuser sind zu erhalten bzw. bei Sanierungsarbeiten wieder herzustellen. Garagen- und Hoftore sind dabei als Doppelflügeltore auszubilden. Für Garagen sind auch mit Holz aufgedoppelte Kipp- und Schwingtore bzw. Metalltore mit senkrechter Profilierung zulässig.



Negativbeispiel eines dorfuntypischen Tores = unzulässig



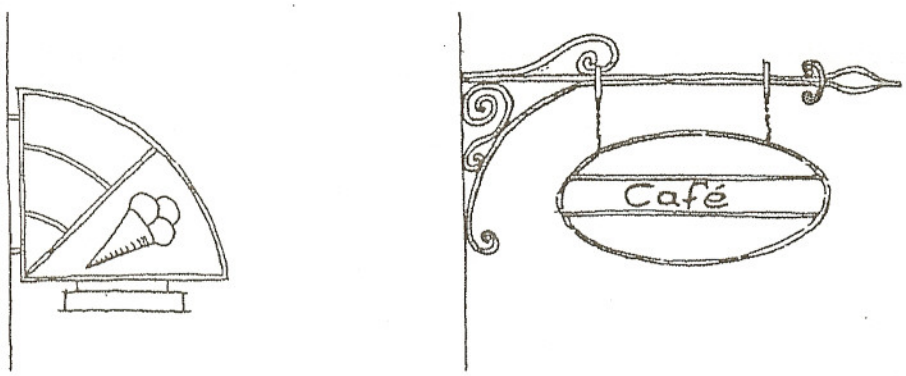
Dorftypisches Tor aus Holzlatten = zulässig

§ 7 WERBEANLAGEN + AUTOMATEN

§ 7 (1) Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich nach Umfang, Anordnung, Farbe 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.



Beispiele für Auslegerwerbung

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 + Stützmauern ist nicht gestattet.

Unzulässig sind:

1. Leuchtreklame mit Intervallschaltung.
2. Die Verwendung von blankem Edelstahl.
3. Silber-, bronze-, oder goldfarbene eloxierte Aluminiumkonstruktionen.
4. Serienmäßige Werbeanlagen, die sich nicht in die Umgebung einfügen.
5. Schaufenster dürfen nicht vollflächig mit Plakaten abgedeckt werden.

§ 7 (2) Automaten

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.

§ 7 (3) Hinweisschilder

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

Einheitliche Hinweisschilder

§ 8 FARBGEBUNG

Für alle Bauteile sind nur gedeckte oder abgetönte Farben, kein reines Weiß, keine grellen, glänzenden oder Volltonfarben zugelassen. Verputzanstriche sind mit mineralischen Farben durchzuführen. Dachrinnen und Regenfallrohre sind unbehandelt zu belassen oder farblich der Fassade anzupassen.

§ 9 AUSSENANLAGEN

Die Hofflächen, Zufahrten und Zugangswege sind mit wassergebundener Decke, Naturstein-, Klinker- oder Betonpflasterbelag in farblicher Abstimmung auf die Gebäude herzustellen. Ortbeton- oder Asphaltbelag ist auf Flächen zu beschränken, wo er betriebsbedingt erforderlich ist.

Nicht überbaubare, nicht überbaute und unbefestigte Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und 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.

WANDBEGRÜNUNGEN

Fassaden und Mauern können mit folgenden Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden:

Selbstklimmer

Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Hedera helix Hibernica	- Irländischer Efeu
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Parthenocissus tric. Veitchii	- Wilder Wein

Kletterpflanzen mit Rankhilfe

Campsis radicans	- Trompetenblume
Clematis montana Rubens	- Anemonenwaldrebe
Kletterrosen	- In Sorten
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelieber
Polygonum aubertii	- Knöterich
Wisteria sinensis	- Blauregen

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 10 AUSNAHMEN + BEFREIUNGEN

Ausnahmen und Befreiungen von den Bestimmungen dieser Satzung sind nur in Verbindung mit §§ 67 (1), (2), (3) und (5) LBauO möglich.

§ 11 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig Geboten und Verboten der §§ 5 - 13 der Satzung oder einer aufgrund der Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwider handelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 24 (5) GemO. Eine Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000,-- € geahndet werden. Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 19.02.1987 (BGBl. I. S. 602) in seiner jeweils geltenden Fassung findet Anwendung.

§ 12 INKRAFTTRETEN

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

Selzen, den 27. 2. 2007

Wiedemann
Bürgermeisterin Wiedemann

Gemeinde Selzen

Anlage: Katasterplan mit Geltungsbereich (Maßstab 1 : 5.000)

GEMEINDE SELZEN

ERHALTUNGS– UND GESTALTUNGSSATZUNG

PROJEKT–NR.	:	17.25
PLAN–NR.	:	1
MASSSTAB	:	1 : 5.000
DATUM	:	15.03.2004
GRÖSSE	:	DIN A4
BEARBEITER	:	OA

GELTUNGSBEREICH

PLANUNGSBÜRO
HUBERT HENDEL

ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
GUSTAV–FREYTAG–STRASSE 15 65189 WIESBADEN
TELEFON 0611/30 01 23 FAX 0611/30 41 05

(OA 15.03.2004) H:_CAD_Projekte\1725\Eigen\1725_B_LPH5_Erhaltungs u. Gestaltungssatzung.dwg