

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Gemeinde Marpingen

Gestaltungssatzung und Werbeanlagensatzung für
das Sanierungsgebiet Berschweiler

Satzungsentwurf



**Gestaltungssatzung und Werbeanlagensatzung für das
Sanierungsgebiet Berschweiler**

Gemeinde Marpingen
Urexweilerstraße 11
66646 Marpingen

Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Gerberstraße 25
66424 Homburg

Tel.: 06841 / 959327 0
E-Mail: info@argusconcept.com
Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung und -bearbeitung:
Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Stand: **26. Mai 2019**

Inhaltsverzeichnis

Seite

<u>EINFÜHRUNG – ZIEL DER GESTALTUNGSSATZUNG</u>	<u>1</u>
<u>§ 1 GELTUNGSBEREICH</u>	<u>2</u>
<u>§ 2 VERHÄLTNIS ZUM BEBAUUNGSPLAN</u>	<u>2</u>
<u>§ 3 VERHÄLTNIS ZUM DENKMALSCHUTZ</u>	<u>2</u>
<u>§ 4 ALLGEMEINE REGELUNGEN</u>	<u>2</u>
<u>§ 5 BAUKÖRPER</u>	<u>2</u>
<u>§ 6 DÄCHER</u>	<u>2</u>
<u>§ 7 AUßENWÄNDE UND FASSADEN</u>	<u>3</u>
<u>§ 8 FARBGEBUNG</u>	<u>3</u>
<u>§ 9 FENSTER, SCHAUFENSTER UND BALKONE</u>	<u>3</u>
<u>§ 10 TÜREN</u>	<u>4</u>
<u>§ 11 EINFRIEDUNGEN</u>	<u>4</u>
<u>§ 12 WERBEANLAGEN</u>	<u>4</u>
<u>§ 13 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE</u>	<u>5</u>
<u>§ 14 TECHNISCHE ANLAGEN DER KOMMUNIKATIONSTECHNOLOGIE</u>	<u>6</u>
<u>§ 15 FREIFLÄCHEN</u>	<u>6</u>
<u>VERFAHRENSVORSCHRIFTEN</u>	<u>6</u>
<u>§ 16 GENEHMIGUNGSPFLICHTEN</u>	<u>6</u>
<u>§ 17 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN</u>	<u>6</u>
<u>§ 18 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN</u>	<u>6</u>
<u>§ 19 BESTANDTEILE DER SATZUNG</u>	<u>6</u>
<u>§ 20 INKRAFTTRETEN</u>	<u>6</u>

EINFÜHRUNG – ZIEL DER GESTALTUNGSSATZUNG

Das Ortsbild verkörpert für die Bürgerinnen und Bürger ein entscheidendes Charakteristikum der Wohn-, Tourismus-, bzw. Arbeitsattraktivität. Eine Umfrage der Bundesstiftung Baukultur zeigte im Ergebnis, dass für 96 Prozent der Gemeinden das Ortsbild bedeutsam für die „lokale und regionale Identität“ ist.¹ Eine Vernachlässigung der technischen und sozialen Infrastruktur führt dazu, dass Dorfpotentiale nicht ausgeschöpft werden und die voranschreitende Landflucht befördert wird. Insbesondere Megatrends wie die Urbanisierung oder die Bevölkerungsüberalterung erfordern einer besonderen Behandlung der Regionalentwicklung: Leerstandmanagement, die Beseitigung störender Bauwerke/-teile, der Abbruch von verwahrlosten Immobilien sind entscheidende Aufgabengebiete des Revitalisierungsprozesses einer Region.

Diesen infrastrukturelle Regionalentwicklungsansatz greift die Ausweisung von Sanierungsgebieten auf: Entsprechend § 136 Abs. 1 BauGB verfolgt ein Sanierungsgebiet die Zielsetzung, städtebauliche Missstände und funktionelle Schwächen zu beheben, wesentlich zu verbessern oder umzugestalten.

Im Ortsteil Berschweiler hat die Gemeinde Marpingen ein Sanierungsgebiet ausgewiesen. Das Sanierungsgebiet Ortskern Berschweiler umfasst im Wesentlichen folgende Bereiche des Ortskerns:

Am Höhbüsch (teilweise), Am Kappelberg (teilweise), Am Reitzenberg (teilweise), Auf Weißmauer (teilweise), Dirminger Straße (teilweise), Im Engstereck (teilweise), Im Limbach (teilweise), Im Mitteldorf, Im Oberdorf, In der Nauwies (teilweise), Zum Strengenberg (teilweise), Zur Laubwiese (teilweise), Im Langgarten.

Diese Gestaltungsvorgaben unterstützen die geplanten Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet Ortskern Berschweiler: Vorgaben zu Grundstück- und Gebäudebestandteilen gewährleisten die Gleichbehandlung der Bürgerinnen und Bürger, schränken gestalterische Fehlentwicklungen ein und fördern gleichwohl identitätserhaltende Entwicklungsimpulse.

Weiterhin soll die Satzung ein Instrument zur besseren Steuerung und Regelung von Werbeanlagen sein. Ziel der Satzung ist es ein Gleichgewicht zwischen der Forderung nach Werbeflächen und den Ansprüchen der Stadtgestaltung und der Ortsbildpflege zu erreichen. Die Werbeanlagensatzung soll zur Erhaltung und zur Aufwertung des Ortsbildes von Berschweiler beitragen.

Die Satzung regelt Anforderungen und Verbote für die Errichtung sowie Anforderungen an die Gestaltung von genehmigungspflichtigen, verfahrensfreien und genehmigungsfrei gestellten ortsfesten Anlagen der Wirtschaftswerbung (Werbeanlagen) im Sinne des § 12 LBO, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrs- oder Grünraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen und Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- oder Bogenanschlüsse oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und sonstigen Flächen.

Die Gemeinde Marpingen erlässt aufgrund § 85 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. I S. 632) folgende Satzung:

¹ Vgl. Baukultur Bericht Stadt und Land 2016/17 (2017): Baukultur Bericht, *Stadt und Land*, 2016/17, S. 64.

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst das Sanierungsgebiet im Ortsteil Berschweiler der Gemeinde Marpingen. Dem beiliegenden Lageplan ist die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebiets zu entnehmen.

§ 2 VERHÄLTNIS ZUM BEBAUUNGSPLAN

Regelungen in sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften, insbesondere in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen bleiben unberührt.

§ 3 VERHÄLTNIS ZUM DENKMALSCHUTZ

1. Für denkmalgeschützte Bereiche haben die Belange des Denkmalschutzes Vorrang gegenüber den Gestaltungsvorgaben.
2. An Kulturdenkmälern nach § 2 SDSchG dürfen Aufschriften und Werbeanlagen nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde angebracht werden (§ 6 Abs. 1 SDSchG). Dies gilt auch für die Umgebung von Kulturdenkmälern nach § 6 Abs. 2 SDSchGDSchG.
3. Sofern von den Denkmalschutzbehörden nicht weitergehende Forderungen gestellt werden, müssen die Werbeanlagen an Kulturdenkmälern grundsätzlich den Bestimmungen dieser Satzung entsprechen.

§ 4 ALLGEMEINE REGELUNGEN

Sämtliche Modernisierungs-/Instandsetzungs- und sonstige Maßnahmen sind so zu gestalten, dass sie zum direkten Umgebungsbild und damit zu den umherliegenden Gebäuden und Grundstücken passen.

§ 5 BAUKÖRPER

1. Als Baukörper wird das Gesamtvolumen eines Bauwerks bezeichnet, das sich auf dem Grundstück des Eigentümers befindet.
2. Baukörper sind im Einklang mit der umherliegenden Baukultur in Bezug auf Größe, Maßstäbe, Baumaße, Bauteile, Werkstoffe, Formen und Farben zu gestalten und beeinträchtigen das Ortsbild nicht.
3. Nebengebäude ordnen sich in Größe und Form dem Hauptgebäude unter. Die zum Baukörper gehörenden Haupt- und Nebengebäude sollen eine gestalterische Einheit bilden.

§ 6 DÄCHER

1. Dachform
Die Dächer sind grundsätzlich als Satteldächer oder ähnliche Dächer (Walmdach, Krüppeldach, Mansarddach) zulässig. Andere Dachformen sind nach besonderer Genehmigung durch die Gemeinde zulässig.
2. Dachneigung
Die Dachneigung ist mit dem Neigungswinkel der umherliegenden Dächer im Sanierungsgebiet abzustimmen.

3. Dachüberstände
Die Dachüberstände sollen maximal 50 cm betragen. Überschreitungen können nach gesonderter Genehmigung durch die Gemeinde Marpingen zulässig sein.
4. Dacheindeckung
Als Materialien sind Dachziegel und Dachsteine zu verwenden. Diese verwendeten Dachmaterialien sind auf die umliegenden Dächer im Sanierungsgebiet abzustimmen.
5. Dachgauben
Satteldach- Schlepp- und Walmdachgauben bei Dächern sind entsprechend der Umgebung zugelassen. Fledermausgauben sind nicht erlaubt. Dachaufbauten sollen dem Hauptdach untergeordnet sein.
6. Dachfarbe
Für die Dacheindeckung dürfen die Farben Rot- und Schwarztöne mit entsprechenden Farbabstufungen verwendet werden. Die Farbgebung ist mit der Dachfarbe der übrigen Gebäude im Sanierungsgebiet in Einklang zu bringen und darf davon nicht sonderlich abweichen. Die Dachfarbe ist mit der Farbgebung der umherliegenden Dächer im Sanierungsgebiet abzustimmen.

§ 7 AUßENWÄNDE UND FASSADEN

1. Zulässige Fassadenmaterialien sind Putz und Sichtmauerwerk aus Naturstein. In bestimmten Fällen können auch Mischfassaden aus unterschiedlichen Materialien nach gesonderter Genehmigung durch die Gemeinde Marpingen zulässig sein.
2. Im Rahmen der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist zu beachten, dass ortstypischen Fassadenstile beibehalten werden.
3. Häusergruppen sind in ihrer Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

§ 8 FARBGEBUNG

1. Die Farbe der Fassaden und Außenwände ist mit der Farbgebung der Fassaden im Sanierungsgebiet abzustimmen. Grundsätzlich sind erdfarbene und weiße Farbtöne zulässig. Glänzende, leuchtende Farben dürfen nicht verwendet werden.
2. Intensiv wirkende Farbenvielfalt, die nicht mit der Umgebung harmoniert, ist unzulässig. Hierzu zählen u.a. Leuchtfarben.
3. Die Farbgebung ist für alle Bestandteile des Baukörpers mit der direkten Umgebung im Sanierungsgebiet abzustimmen.

§ 9 FENSTER, SCHAUFENSTER UND BALKONE

1. Fenster und ihre Unterteilungen sollen stehendes Format (Höhe größer als Breite) aufweisen.
2. Fenster und Schaufenster stimmen in Form, Material, Anzahl und Größenformat mit der gebietsüblichen Bauweise überein. Die Wandfläche des Gebäudes überwiegt. Bei Häusergruppen sind die Fenster in Material, Form und Farbe gleichartig zu gestalten.
3. Die Farbe der Fensterrahmen ist auf die Fassadenfarbe abzustimmen. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.
4. Auf die Fassade aufgesetzte Rollladenkästen sollen nicht verwendet werden.
5. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.
6. Balkone müssen in Größe und Form zum restlichen Gebäude passen. Des Weiteren haben sie mit der ortsüblichen Bauweise übereinzustimmen.

§ 10 TÜREN

1. Überdachungen von Haustüren sind zulässig, wenn sie in Form und Farbe mit dem Hauptgebäude übereinstimmen. Torbogen sind zu erhalten, da sie das historische Ortsbild nachhaltig prägen.
2. Die Farbe der Haustür ist mit der Fassadenfarbe und den Fenstern abzustimmen. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

§ 11 EINFRIEDUNGEN

1. Einfriedungen beschreiben Trenneinrichtungen und Bepflanzungen, die der Abgrenzung von Grundstücken dienen.
2. Einfriedungen zum öffentlichen Bereich dürfen, gemessen vom Erdboden, maximal eine Höhe von bis zu 1,50 m aufweisen und haben sich ins mit Farbgebung und Materialwahl dem Ortsbild einzufügen.
3. Lebende Materialien können als Einfriedung verwendet werden. Dabei sollen einheimische Pflanzen wie z.B. Hainbuche, Buchsbaum, Weißdorn usw. Verwendung finden.
4. Einfriedungen dürfen das Umgebungsbild nicht stören und sind stets in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Weiterhin dürfen keine grellen und leuchtenden Farben für die Einfriedungen verwendet werden.

§ 12 WERBEANLAGEN

1. Werbeanlagen sind ortsfeste Einrichtungen, die der Anpreisung oder Ankündigung dienen. Sie weisen auf ein Gewerbe oder einen Beruf hin und sind vom örtlichen Verkehrsraum aus sichtbar. Zulässig sind sie nur für die im jeweiligen Gebäude angebotenen Produkte oder Leistungen für die dort untergebrachten Firmen (Werbeanlagen an Stätte der Leistung).
2. Werbeanlagen sind farblich, in ihrer Proportion und in ihrer räumlichen Wirkung mit den benachbarten Gebäuden und Werbeanlagen abzustimmen.
3. Mit Werbeanlagen verbundene Kabelleitungen sind so zu verlegen, dass sie von außen nicht sichtbar sind.
4. Werbeanlagen dürfen nicht an Dächern oder besonders großen, herausragenden Bauteilen, Türen und Toren angebracht werden.
5. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Kastenkörper und vertikale Werbungen sind nicht zulässig.
6. Sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
7. Werbeanlagen in Neonfarben sowie grelle, reflektierende oder fluoreszierende Farben sind nicht zulässig.
8. Werbeanlagen auf Dächern, an Schornsteinen und Einfriedungen sind unzulässig.
9. Freistehende Werbeanlagen (z.B. Werbebeylone, Stelen und Säulen) dürfen eine Höhe von 7,00 m nicht überschreiten.
10. Fahnenmasten mit Werbebannern sind Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung. Die Anzahl von Fahnenmasten mit Werbebannern wird je Gewerbebetrieb auf drei beschränkt.
11. Werbeanlagen sind nicht zulässig auf Verkehrsflächen, auf öffentlichen Verkehrsgrünflächen und öffentlichen Grünflächen sowie in Freibereichen von Gemeinbedarfseinrichtungen. Ausgenommen sind die Anlagen der Stadtinformation mit Flächen (z.B. wechselnde Werbebanner oder Spannplakate) für temporäre Hinweise auf kulturelle Ereignisse, Veranstaltungen und Messen. Ausgenommen sind Werbeflächen an Buswartehäuschen, die max. 1,25 m breit und 2,00 m hoch sind.
12. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung

- a. Werbeanlagen dürfen nur an den straßenseitigen Fassaden angebracht werden.
- b. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen dürfen nur in der Erdgeschosszone oder in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses angebracht werden.
- c. Alle Werbeanlagen an einem Gebäude sind nach Art, Größe, Gestaltung und Anbringungsort aufeinander abzustimmen.
- d. Ausleger (Werbekörper mit filigran ausgebildetem Metallarm) dürfen im Bauquartier 1 eine Ansichtsfläche von 1 m², nicht überschreiten. Sie dürfen nicht in die Verkehrsfläche hineinragen.
- e. Werbeanlagen dürfen eine Breite von 2/3 der Hausbreite und – zusammengenommen – eine Höhe von 1/10 der Fassadenhöhe, gemessen zwischen Traufe und Bürgersteig, nicht überschreiten. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf max. 2,5m² pro Fassadeneinheit betragen. Die Werbeanlagen sind in Form, Farbe und Schriftart der Fassade anzupassen, an der sie befestigt werden. Ausgenommen sind geschützte bzw. marktübliche Warenzeichen.
- f. Werbeanlagen in Form von fest angebrachten Anschlägen und Folien an Schau fensterscheiben und Türen (bedruckte Folien, Folienschriften, Plakatanschlagen dürfen 30% der Schaufensterfläche nicht überschreiten.

13. Fremdwerbung ist innerhalb des Geltungsbereiches nur ausnahmsweise zulässig und bedarf der besonderen Zustimmung durch den Gemeinderat. Folgende Punkte sind hierbei zu beachten:

- a. Entlang der Hauptverkehrsstraßen dürfen freistehende Anschlagtafeln folgende Höchstmaße nicht überschreiten:
 - Gesamthöhe maximal 3,00 m
 - Gesamtfläche maximal 8,00 m²Es darf maximal eine Tafel entweder einseitig oder beidseitig plakatiert je Aufstellungsort errichtet werden.
Die Aufstellungsorte müssen mindestens 300 m voneinander entfernt sein.
- b. Elektronisch gestützte Medien dürfen folgende Höchstmaße nicht überschreiten:
 - Gesamthöhe maximal 3,00 m
 - Gesamtfläche maximal 8,00 m²Sie müssen einzeln aufgestellt werden und die Aufstellungsorte müssen mindestens 500 m voneinander entfernt sein.
- c. Anlagen für Großflächenwerbungen (Fremdwerbung) dürfen an Gebäuden eine Gesamtfläche von 5,00 m² und eine Gesamthöhe von 5,00 m nicht überschreiten.

§ 13 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

1. Garagen und Nebengebäude sollen in Höhe, Dachneigung, Material sich ins Ortsbild einfügen.
2. Bei geneigten Dächern soll sich die Neigung dem des Hauptgebäudes anpassen.
3. Zulässige Fassadenmaterialien sind Putz, und Sichtmauerwerk aus Naturstein. Mischfassaden sind abzustimmen. Blechgaragen sind unzulässig.
4. Garagen und Nebengebäude, die auf einem Grundstück nebeneinander gebaut werden, sind mit gleicher Traufhöhe, Dachneigung und Dachmaterial zu errichten.

§ 14 TECHNISCHE ANLAGEN DER KOMMUNIKATIONSTECHNOLOGIE

1. Technische Anlagen, Antennen und Telekommunikationsleitungen dürfen das umherliegende Ortsbild nicht stören.
2. Bei Gemeinschaftsgebäuden ist darauf zu achten, dass diese Anlagen möglichst für alle Hausbenutzer verwendet werden können (Verwendung sogenannter Gemeinschaftsempfangsanlagen).

§ 15 FREIFLÄCHEN

1. Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Es sind einheimische Pflanzen zu verwenden.
2. Befestigte Flächen zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind als Pflasterflächen aus Natursteinen oder Kunststeinen oder als wassergebundene Decken auszubilden. Die Farbgestaltung ist mit der Gemeinde Marpingen abzustimmen.

VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

§ 16 GENEHMIGUNGSPFLICHTEN

Die Anforderungen dieser Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung gelten unabhängig von einer Genehmigungspflicht. Verfahrensfreie Werbeanlagen nach § 61 Abs. 1 Nr. 9 LBO müssen ebenso wie genehmigungspflichtige Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

§ 17 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Von den Vorschriften dieser Satzung können gemäß § 68 LBO Ausnahmen gewährt werden, wenn die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen. Mit öffentlichen Belangen ist eine Ausnahme in der Regel vereinbar, wenn die in § 4 formulierten allgemeinen Anforderungen erfüllt bleiben.

Ausnahmen hinsichtlich der Größenvorschriften und Anordnung von Werbeanlagen können gestattet werden, wenn ein offensichtliches Missverhältnis zwischen der Größe der Werbeanlage und der zugeordneten Wand- und Fassadenfläche entstehen würde.

§ 18 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 85 erlassenen Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.
2. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 250.000 Euro geahndet werden (§ 87 Abs. 3 LBO).

§ 19 BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die Satzung besteht aus den textlichen Festsetzungen und dem Abgrenzungsplan der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung.

§ 20 INKRAFTTRETEN

Die Satzung tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.