Satzung

der Ortsgemeinde Weyher in der Pfalz

zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des historischen Ortskerns aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung)

vom 04.07.2023

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Weyher in der Pfalz hat aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit §172 Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 in der derzeit gültigen Fassung sowie nach Anhörung der Unteren Denkmalschutzbehörde am 26.Juni 2023 folgende Satzung beschlossen:

INHALTSVERZEICHNIS

Präambel 1

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich 2

§ 2 Erhaltungsziel 2

§ 3 Genehmigungstatbestände 3

§ 4 Zuständigkeiten, Verfahren 3

§ 5 Ordnungswidrigkeit 4

§ 6 Wiederherstellung eines vorherigen Zustandes, Rückbau nicht genehmigter Maßnahmen 4

§ 7 Inkrafttreten 4

Hinweise 4

Präambel

Die Ortsgemeinde Weyher in der Pfalz stellt den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Satzungsbereich unter einen Genehmigungsvorbehalt, um die durch die städtebauliche Gestalt geprägte städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten.

Der betroffene Innenbereich weist wichtige Zeugnisse der Weyherer Geschichte und Baukunst auf, die das Erscheinungsbild prägen und maßgeblich zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Dorf beitragen. Die Wertigkeit der vorhandenen Bausubstanz wird durch zahlreiche Kulturdenkmäler und sonstige erhaltenswerte und ortsbildprägende Gebäude unterstrichen.

Die Zielsetzung der Erhaltungssatzung ist überwiegend bestandsorientiert. Die Ortsgemeinde Weyher in der Pfalz möchte mit der Erhaltungssatzung die Eigentümlichkeit des Ortsbildes -darunter ist die bauliche Ansicht einschließlich des Straßenbildes zu verstehen- langfristig und nachhaltig sichern und Störungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindern.

Die Satzung umfasst alle gebäudebezogenen baulichen Vorhaben, wie Umbau, Abbruch und Neubau, die das äußere Erscheinungsbild verändern, auch solche die nach sonstigem öffentlichem Planungsrecht keiner Genehmigungspflicht unterliegen.

Ergänzend zur Erhaltungssatzung regelt die Gestaltungssatzung der Gemeinde Weyher in der Pfalz die Art der Gestaltung und Instandhaltung der Gebäudehüllen (Dächer, Fassaden, Fenster etc.) und der Freiräume (Einfriedungen, Treppenanlagen, Begrünung etc.).

Die Erhaltungssatzung unterstützt die Belange des Denkmalschutzes, kann aber die rechtlichen Instrumentarien des Denkmalschutzes nicht ersetzten. Der Denkmalschutz hat die Erhaltung baulicher Anlagen aus historischen Gründen im weiteren Sinne im Auge. Es sollen geschichtliche, insbesondere kunst- oder architekturgeschichtliche Epochen und Entwicklungen, aber auch allgemein- oder sozialgeschichtliche Ereignisse oder Zeitabschnitte dokumentiert werden.

Das Bodenrecht hingegen nimmt die zu erhaltenden baulichen Anlagen in ihrer Beziehung zur aktuellen Ortsstruktur und in ihrer stadträumlichen Funktion für das gegenwärtige Zusammenleben von Menschen in den Gemeinden in den Blick.

Das bedeutet, dass städtebauliche Erhaltungsgründe und Gründe des Denkmalschutzes prinzipiell getrennt voneinander zu prüfen sind.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den im Abgrenzungsplan dargestellten Bereich. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil der Satzung. Er ist als Anlage beigefügt (Stand Juni 2023).

Begründung zu §1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den als Denkmalzone ausgewiesenen historischen Ortskern Weyhers und seine historischen Zufahrtsstraßen. Die Baustruktur in diesen Bereiche ist für das städtebauliche Erscheinungsbild der Gemeinde Weyher in der Pfalz prägend und begründet seine städtebauliche Unverwechselbarkeit. Die langgezogenen historischen Straßenzüge, mit der direkt angrenzenden, geschlossen Haus-Hof-Bauweise, prägen den Ortsgrundriss, sorgen für ein harmonisches Ortsbild und vermitteln auch heute noch den Charakter eines typischen pfälzischen Winzerdorfes.

Das Baualter der historischen Gebäude reicht vom 16. Jahrhundert bis zum 18.Jahrhundert, mit Schwerpunkt auf dem Barock (zwischen 17. Und 18. Jahrhundert). Die in der Denkmalliste der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz aufgeführten Denkmäler befinden sich, bis auf eine Ausnahme, ausschließlich im dargestellten Geltungsbereich.

§ 2 Erhaltungsziel

Der in § 1 beschriebene Bereich weist aufgrund seiner städtebaulichen und künstlerischen Gestalt eine städtebauliche Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB auf, die es zu erhalten gilt. Hierzu gehören insbesondere kulturell, historisch und städtebaulich bedeutsame Straßen, Plätze und Bauten.

Begründung zu § 2 Erhaltungsziel

Mit den Festsetzungen der Erhaltungssatzung sollen das charakteristische Erscheinungsbild des historischen Ortskerns bewahrt und das historische städtebauliche Potential in Bereichen mit städtebaulichen Mängeln und / oder Gestaltungsmängeln wiederhergestellt werden.

Hierzu gehören:

- *die historische städtebauliche Struktur und die historische Bausubstanz,*

- *die ortsgerechte Gestaltung der öffentlichen Räume sowie*
- *die stil- und maßstabsgerechte Einbindung von Um- und Neubauten in die gewachsene historische Struktur*

§ 3 Genehmigungstatbestände

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung. Bauliche Änderungen innerhalb von Gebäuden, die das äußere Erscheinungsbild nicht verändern, bleiben von der Genehmigungspflicht unberührt.

(2) Der Genehmigungsvorbehalt gemäß Abs. 1 erfasst auch diejenigen Vorhaben, die keiner bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen bzw. Vorhaben, für die ein Freistellungsverfahren gemäß § 67 LBauO zur Anwendung kommt.

(3) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Ortsgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

(4) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des gemäß § 1 geschützten historischen Innenbereichs von Weyher in der Pfalz durch die beabsichtigte bauliche Anlage negativ beeinträchtigt wird.

(5) Die Satzung gilt unbeschadet der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Baugesetzbuch, des Bundesnaturschutzgesetzes, des Landesnaturschutzgesetzes sowie unbeschadet der Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, des Denkmalschutz-gesetztes Rheinland-Pfalz, der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz und der Regelungen von Ortssatzungen, wie Bebauungsplänen oder Gestaltungssatzungen.

Begründung zu § 3 Genehmigungstatbestände

Der Ortskern des historischen Weyhers wird geprägt durch den Verlauf der Raumkanten der historischer Straßenfluchten und Raumaufweitungen, durch die Maßstäblichkeit der jeweiligen Randbebauung sowie durch die Gestaltung der historischen Gebäude.

Durch das Zusammenspiel dieser Faktoren ist das individuelle Erscheinungsbild des Ortskerns, wie er sich heute präsentiert, über Jahrhunderte hinweg entstanden und als Zeitzeugnis der Ortsgeschichte für nachkommende Generationen zu erhalten.

Jede von außen erkennbare Maßnahme an Gebäuden oder Freiflächen, insbesondere aber deren Rückbau, beeinflusst dieses zu schützende Erscheinungsbild im Geltungsbereich. Deshalb muss in jedem Einzelfall geprüft werden, ob die Art und Weise der jeweiligen Maßnahme mit den Zielen der Erhaltungssatzung übereinstimmt.

§ 4 Zuständigkeiten, Verfahren

Die Genehmigung wird gemäß § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die Ortsgemeinde Weyher in der Pfalz erteilt. Der Antrag auf Genehmigung ist schriftlich in zweifacher Ausfertigung bei der Verbandsgemeinde Edenkoben einzureichen und wird von dieser an die Ortsgemeinde Weyher in der Pfalz weitergeleitet.

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde Weyher in der Pfalz erteilt. In diesem Fall umfasst die baurechtliche Genehmigung bzw. Zustimmung nach sonstigen Vorschriften auch die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

§ 5 Ordnungswidrigkeit

Wer eine bauliche Anlage in dem durch Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000,- € geahndet werden.

§ 6 Wiederherstellung eines vorherigen Zustandes, Rückbau nicht genehmigter Maßnahmen

Sind bauliche Anlagen so verändert, errichtet oder beseitigt worden, dass dies den Zielen und Bestimmungen dieser Satzung widerspricht, kann die Gemeinde Weyher in der Pfalz die Wiederherstellung des früheren, satzungskonformen Zustandes oder die nachträgliche Anpassung an die Erhaltungssatzung fordern.

§ 7 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt mit dem auf ihre öffentliche Bekanntmachung folgenden Tag in Kraft.
(2) Mit Wegfall des Erhaltungszwecks ist die Satzung aufzuheben.

Weyher in der Pfalz, 04.07.2023

Gemeinde Weyher in der Pfalz
Verbandsgemeinde Edenkoben

Andreas Möwes
(Ortsbürgermeister)

Hinweise

Genehmigungsverfahren

Der Antrag auf Genehmigung von Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung einer baulichen Anlage ist bei der Verbandsgemeinde Edenkoben einzureichen und wird von dieser an die Ortsgemeinde Weyher in der Pfalz weitergeleitet. Die Genehmigung wird durch die Ortsgemeinde Weyher in der Pfalz erteilt.

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung gemäß § 173 Abs. 1 BauGB durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 172 Absatz 3 bis 5 bezeichneten Belange entschieden

Erörterungspflicht

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Ortsgemeinde Weyher in der Pfalz mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern (§ 173 Abs. 3 BauGB).

Übernahmeanspruch

Wird in den Fällen des § 3 Abs. 3 und 4 der Erhaltungssatzung die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer gemäß § 173 Abs. 2 BauGB von der Ortsgemeinde Weyher in der Pfalz unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstückes verlangen; § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Vorkaufsrecht

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung steht der Gemeinde gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

Enteignung

Gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann nur enteignet werden, um im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage aus den unter § 3 Abs. 3 der Erhaltungssatzung i.V.m. §172 Abs. 3 BauGB aufgeführten Versagungsgründen zu erhalten.

ger.

Erhaltungssatzung Weyher / Geltungsbereich

Auf der jungen Heide
In der Spring
Im Folzen
Weyher
Auf der alten Heide
Im Hübühl
Vogelsang
Hinkelberg
Weyher in der Pfalz
Pfarrgarten
Im Altenbach
Blenk
Lagerplatz
Spring
Vogelsang
Borngasse
Kehrgasse
Kirchgasse
Rietburgstraße
Rhodter Straße
Am Kohlhaag
Modenbachstraße
Wegekreuz
Torbogen
Grenzstein
Wandnische
Skulptur
Weinberg-Bildstock
Wegkreuz

LEGENDE

Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

Kulturdenkmäler / Denkmalzonen

- denkmalgeschütztes Gebäude
- Denkmalgeschütztes Element / Wegekreuz
- Denkmalzonen

Allgemeine Darstellungen

- Gebäude
- Nebengebäude

ERHALTUNGSSATZUNG
der Ortsgemeinde Weyher
Anlage
Abgrenzung des Geltungsbereichs
Juni 2023

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
Freie Stadtplaner PartGmbB
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de
BBP

N