

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Perl für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Perl“

vom 12. März 1986

Präambel

Die Gemeinde Perl will in dem Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortsmitte Perl“ durch planerische und gestalterische Maßnahmen ihr Orts- und Straßenbild wesentlich verbessern, um die Wohn- und Umweltqualität sowie die Gesamtattraktivität als Versorgungs- und Fremdenverkehrsort nachhaltig zu steigern.

Zur Erreichung dieser Zielvorgabe ist es notwendig, einheitliche und allgemeinverbindliche Gestaltungsgrundlagen zu schaffen, um auch private Baumaßnahmen besser steuernd beeinflussen zu können.

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften sind zugleich Grundlage für die Beurteilung der Förderfähigkeit privater Maßnahmen gemäß der gemeindlichen Richtlinien über die Förderung von Vorhaben nach § 43 StBauFG.

§ 1

Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) Die örtlichen Bauvorschriften gelten für das gesamte förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortsmitte Perl“ (§ 1 der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Perl“ in der Gemeinde Perl, Ortsteil Perl vom 20. August 1985).

Sie gelten auch für außerhalb des Sanierungsgebietes beabsichtigte bauliche Maßnahmen, sofern wichtige städtebauliche Gesichtspunkte und räumliche Zusammenhänge vorliegen.

Sie gelten ferner für genehmigungs- und anzeigebedürftige bauliche Vorhaben sowie für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben im Sinne der §§ 87, 88 und 89 LBO.

(2) Die Satzung findet auch Anwendung auf Vorhaben betreffend die Errichtung, die Aufstellung, das Anbringen und die Änderung von Werbeanlagen (§ 90 LBO).

(3) Weitergehende Auflegen für Baudenkmäler gemäß dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz werden durch diese Satzung nicht berührt.

§ 2

Gebäudestellung

Bei Errichtung, Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen sind die bestehenden bzw. die ehemaligen Vorderkanten der ursprünglichen Bebauung (Altsubstanz) beizubehalten, um den typischen raumbildenden Charakter der Straßenbebauung zu erhalten. Diese Vorderkanten sind grundsätzlich im Bebauungsplan durch Baulinien festgesetzt.

§ 3

Gestaltung von Gebäuden

(1) Bauliche Anlagen müssen bei der Errichtung, Änderung und Instandhaltung nach Maßstab sowie nach Dach- und Fassadenform, nach Farb- und Baustoffen den Nachbargebäuden (Altsubstanz) angepasst werden, die dem Ortsbild noch den eigenen ursprünglichen Charakter verleihen. Insbesondere die Mezzanin-Gebäude sind zu schützen und in ihrem ursprünglichen äußeren Zustand wieder herzustellen.

- (2) Die Baukörper müssen in ihrer Proportion (Länge, Höhe und Breite) und in der Gliederung der Fassade harmonisch mit ihrer Umgebung (Altsubstanz) abgestimmt werden. Historische Gebäudebreiten sind bei der Fassadengestaltung aufzunehmen.
- (3) Flachgedeckte Anbauten sind straßenseitig unzulässig.
- (4) Balkone und Loggien sind straßenseitig unzulässig.
- (5) An- und Nebengebäude sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen, die Dachneigung des Hauptgebäudes ist aufzunehmen. Sie sind in den gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Materialien und Farben auszuführen.
- (6) Bei der Bebauung einer oder mehrerer Parzellen mit einem Baukörper ist die Fassade parzellenbezogen vertikal zu gliedern.
- (7) Architekturdetails wie Gewände, Gesimse, Ornamente, sonstige architektonische Schmuckformen sowie Teile aus Naturstein sind zu erhalten.

§ 4

Dächer

- (1) Haupt- und Nebengebäude, die an öffentliche oder öffentlich zugängliche Räume angrenzen, sind mit Walm-, Krüppelwalm- bzw. Mansard-Satteldächern zu versehen, die sich in der Neigung an den umgebenden Gebäuden (Altbestand) orientieren.
- (2) Andere Dachformen und Dachneigungen können im Einzelfall zugelassen oder gefordert werden, wenn besondere städtebauliche Situationen oder Nutzungen dies erfordern. Diese Ausnahmen können mit besonderen Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.
- (3) Dächer sind kleinflächig (kleinformatig) einzudecken. Geeignet sind Ziegel-, Natur- und Kunstschiefer, (kleine) Faserzementplatten, Schindel u. ä.. Großflächige Well- und Kunststoffplatten sind unzulässig.
- (4) Bei der Gesimsausbildung ist auf die Nachbarbebauung Rücksicht zu nehmen. Bei Neubauten sind Gesimsausbildungen an die Nachbarbebauung in Form und Anordnung anzugleichen und entsprechend zu gestalten.
- (5) Die Farbe der Dacheindeckung muss -je Gebäude- einheitlich sein. Dies gilt auch für die Erneuerung bzw. Ausbesserung von Dacheindeckungen. Bei Mansarddächern kann eine Dacheindeckung vorgeschrieben werden, die dem Erscheinungsbild von schwarz engobierten Ziegeln bzw. Schiefer oder graphitgrauen Platten entspricht.
- (6) Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind straßenseitig unzulässig. Zulässige Dacheinschnitte müssen mindestens 2 m von den Giebelwänden entfernt sein.
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind
1. als Einzelgauben oder Doppelgauben zulässig. als Einzelanlagen dürfen Einzelgauben eine Breite von max. 1,20 m und Doppelgauben max. 2,20 m haben. Sie dürfen in ihrer Summe höchstens 2/3 der Frontbreite betragen und müssen von den Giebelseiten mindestens 1,25 m entfernt sein,
 2. in ihrer Eindeckung dem Material des Hauptdaches in Form und Farbe anzupassen,
 3. in ihrer Fenstergestaltung gemäß § 7 entsprechend auszubilden.
- Bandförmige Gauben sind unzulässig.
- (7) Dachflächenfenster sind straßenseitig unzulässig. Zulässige Dachflächenfenster müssen gleichgroße Öffnungen haben und nebeneinander liegen. Die Summe der Öffnungen darf nicht ein Sechstel der Dachlänge (zwischen den Giebelwänden) überschreiten. Die Dachflächenfenster müssen mindestens 1,25 m von den Giebeln entfernt sein. Die Einfassung muss dem Farbton der Dacheindeckung angepasst sein.

(8) Dachrinnen, Fallrohre und sonstige Verblechungen sind farblich dem Gebäude bzw. dem Dach anzupassen.

Ungestrichenes Aluminium und ähnlich wirkende Kunststoffe sind unzulässig.

(9) Antennenanlagen sind unter der Dachfläche (im Speicher) unterzubringen. Zum Schutz vor Verunstaltungen von Gebäuden und des Straßenbildes sind Außenantennen an den vom öffentlichen Verkehrsraum her einsehbaren Gebäudeteilen unzulässig.

ausnahmen von Satz 1 und 2 sind möglich, soweit dies aus empfangstechnischen Gründen erforderlich ist.

§ 5

Feststehende Vordächer, Eingangsüberdachungen und Markisen

(1) In Bereichen von Verkehrsräumen, in denen Fahrbahn und Gehwege getrennt sind, richten sich die feststehenden Vordächer, Eingangsüberdachungen und Markisen nach der Technischen Durchführungsverordnung (TVO) in der Fassung vom 7. September 1979 (Amtsbl. S. 792).

(2) In Bereichen mit Mischverkehr (verkehrsberuhigte Zone)

- richten sich feststehende Vordächer und Eingangsüberdachungen nach der Technischen Durchführungsverordnung (TVO) in der Fassung vom 7. September 1979 (Amtsbl. S. 792),
- sind Markisen zulässig. Sie müssen mindestens 0,70 m Abstand von der Fahrbahn bzw. von der Längslaufstellspur (Stellplätze) haben, jedoch dürfen sie höchstens 1,30 m in den Verkehrsraum hineinragen und müssen eine lichte Durchgangshöhe einschließlich der beweglichen Teile und Schürzen von 2,50 m haben.

(3) Feststehende Vordächer, Eingangsüberdachungen und Markisen

- dürfen wesentliche Architekturdetails wie Gesimse, Fenster- und Türstürze usw. nicht überdecken und überschneiden,
- müssen sich in Farbe und Material der Gebäudefassade anpassen; unzulässig sind Alu-Natur (ungestrichen) sowie ähnlich wirkende Kunststoffe,
- dürfen, wenn sie freistehend sind, nicht vertikale Gliederung eines Gebäudes unterbrechen und müssen sich in ihrer Gliederung nach der Fassadenachse richten.

§ 6

Außenwände

(1) Außenwände sind zu verputzen und zu streichen. Die Farbgebung der Fassade und der baulichen Einzelteile ist, je Gebäude, auf eine geringe Zahl von Grundfarben zu beschränken.

(2) Die Verwendung von Natursteinen und Sichtbeton ist im Einzelfall ausnahmsweise zulässig und kann von der Erfüllung besonderer gestalterischer Auflagen - auch bzgl. der Flächengröße – abhängig gemacht werden.

(3) Unzulässig ist die Verwendung von

- Verkleidungen bzw. Verplättungen (wie z.B. Metall-, Glas- oder Kunststoffverkleidungen, Riemchen, Mosaik, glasierte Keramikverblendung, Faserzementvertäfelung, Verschindelung),
- Waschbeton,
- auffallend unruhige Putzstrukturen,
- Glasbausteinen,
- Steinen mit polierter oder geschliffener Oberfläche und ähnlich wirkender Anstriche

an Außenwänden, die an öffentliche bzw. zugängigen Flächen angrenzen bzw. von ihnen aus direkt einsehbar sind.

§ 7

Wandöffnungen (Schaufenster, Fenster, Türe, Tore)

(1) Schaufenster:

1. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig;
2. Die Schaufenster sind im Hochformat auszubilden, liegende Rechteckflächen als Schaufenster sind unzulässig.
3. Die Schaufenster müssen die vertikale Gliederung der darüberliegenden Öffnungen übernehmen und sich gestalterisch unterordnen.

(2) Fenster in den Erdgeschossen und Obergeschossen:

1. Fensteröffnungen sind im Hochformat auszubilden, liegende Rechteckflächen als Fenster sind unzulässig.
2. Fenster sollen mit Pfosten, Kämpfern und Sprossen so unterteilt werden, dass die Gliederung dem Charakter des Baukörpers entspricht.
3. Den Straßen zugewandte hochliegende Fensterbänder (Oberlichter) und geschoss-hohe Verglasungen in den Obergeschossen sind unzulässig.

(3) Bei der Gestaltung der Schaufenster und Fenster ist auf deren besondere Bedeutung Rücksicht zu nehmen. Diese Bauelemente müssen dem Charakter des Gebäudes sowie der Nachbarbebauung angepasst werden. Bei Vergrößerung der Fassadenöffnungen muss die Dominanz des Mauerwerks gegenüber den Öffnungen gewahrt bleiben.

Rahmen sind vorzugsweise in Holz auszuführen. Andere heute übliche Materialien wie Aluminium, Stahl und Kunststoff können nur dann Verwendung finden, wenn deren Sichtflächen in der Farbgebung zurückhaltend behandelt werden. Silber- (Alu-Natur) oder gold-eloxierte Teile sind ebenso unzulässig wie grell getönte Anstriche.

Zwischen einzelnen Öffnungen müssen Mauerwerksteile von mindestens 30 cm Breite stehen bleiben. Derselbe Mindestabstand muss von den Giebel- und Brandmauern eingehalten werden.

(4) Türen und Tore sind in ihren Öffnungen so auszubilden, dass sie sich in ihrem Format und Material an die angrenzenden Fenster und Schaufenster anpassen.

(5) Fensteröffnungen sollen, soweit erforderlich, mit Klappläden versehen werden. Vorhandene Klappläden sind zu erhalten.

(6) Leibungen sind plastisch und farblich hervorzuheben.

§ 8

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

(1) Die Fläche zwischen den Gebäuden und der Straße sind der geplanten Straßenraumgestaltung anzupassen. Geeignet ist insbesondere jegliche Pflasterung und Grün; ungeeignet sind in der Regel großflächige Betonplatten, großflächige Asphaltbeläge und Waschbeton.

(2) Alle befestigten Flächen > 100 qm sind zu gliedern. Dafür eignen sich Pflasterung, niedrige Hochborde und Pflanzen (z. B. auch Reben).

(3) Flächen nach Abs. 1 können grundsätzlich für Stellplätze genutzt werden. Stellplätze sind weitestgehend einzugrünen, wozu sich ortstypische Bäume eignen.

§ 9**Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen als Abgrenzungen im oder zum öffentlichen bzw. öffentlich zugängigen Raum dürfen nicht höher als 0,80 m sein und müssen transparent erscheinen. Sie können eingegrünt werden (z. B. Efeu, Reben).
- (2) Sonstige Einfriedungen, mit Ausnahme der ortstypischen Steinmauern, sind transparent zu gestalten. Sie haben ohne Abtreppungen dem Geländeverlauf zu folgen. Auch sie können eingegrünt werden.
- (3) Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind unauffällig in Art und Farbgebung auszuführen.

§ 10**Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten**

- (1) Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten richten sich in ihrer Art und Ausführung nach dem § 15 LBO und § 5 Abs. 2 und 3 TVO (5. VO zur Landesbauordnung - Technische Durchführungsverordnung - in der Fassung vom 7. September 1979, Amtsblatt S. 792).
- (2) Auch für genehmigungs- und anzeigefreie Werbeanlagen ist eine Bauanzeige erforderlich.
- (3) Je Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.
- (4) Anlagen in der Außenwerbung sind
 - a) als Fahnentransparente unzulässig, mit Ausnahme an Gastwirtschaften, wo eine Ampel mit max. 40 cm Höhe zur Beleuchtung der Eingänge zulässig ist;
 - b) als Signalfarben, Blinklichter, laufende Schriftbänder und Wechsellichtanlagen nicht zulässig;
 - c) auf Türen, Toren, Fenstern, Dächern, Einfriedungen und in Vorgärten sowie auf und über Vordächern nicht zulässig;
 - d) an Kultur- und Naturdenkmälern sowie an in Bebauungsplänen festgesetzten erhaltenswerten Gebäuden und in der Nähe derselben nur insoweit zulässig, als die Gebäude bzw. das Ortsbild in diesem Bereich nicht beeinträchtigt werden.
- (5) Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen müssen sich nach Material, Farbe, Gestaltung, den Bauwerken unterordnen und sich den Proportionen der Hausfassaden (Altsubstanz) anpassen. Sie dürfen wesentliche Bauglieder nicht überdecken und überschneiden und sind auf die Umgebung abzustimmen. Elemente der Fassadengliederung sind zu beachten und zu verstärken. Werbeanlagen sind möglichst klein zu dimensionieren, ihre zulässige Größe ergibt sich in Abhängigkeit von der Größe der Fassade und beträgt max. 2 qm.
Die Oberkante der Werbungen an oder in Verbindungen mit Gebäuden darf nicht höher als 4 m über der OK der vor dem Gebäude gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die Unterkante der Traufe darf nicht überschritten werden.
- (6) Auslegeschilder sind handwerklich zu gestalten.
- (7) Großflächenwerbung ab 2 qm auf Gebäudegiebeln sowie anderen Wandflächen sind unzulässig.

(8) Das Anbringen und Aufstellen von Schaukästen und Warenautomaten im Bereich des öffentlichen Verkehrsraums ist nur zulässig, wenn die geplanten Vorrichtungen die architektonische Harmonie des Gebäudes nicht verletzen und sich einwandfrei in die bauliche Umgebung einfügen.

(9) Werbeanlagen als Attrappen, Spannbänder und Fahnen dürfen nur für die Dauer von Saison-, Schluss-, Inventur-, Aus- und Räumungsverkäufen angebracht werden. Für Veranstaltungen nicht gewerblicher Art gilt die zeitliche Einschränkung nicht, wenn der Veranstalter gegenüber der Gemeinde sicherstellt, dass seine Werbeanlagen unmittelbar nach Beendigung der Werbeveranstaltung wieder entfernt werden.

§ 11

Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften werden als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis 10.225,84 Euro geahndet werden.

§ 12

Inkrafttreten

Die vorstehenden örtlichen Gestaltungsvorschriften treten am Tage nach der Veröffentlichung im Amtsblatt des Saarlandes in Kraft.