

Satzung der Stadt Selters

zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der historischen Innenstadt aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt

Der Stadtrat Selters hat am 03.11.2025 aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), in Verbindung mit § 172 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), die Satzung beschlossen, die hiermit öffentlich bekannt gemacht wird:

Präambel

Die Stadt Selters 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 bzw. Satzungsbereiches zu erhalten.

Der betroffene Innenstadtbereich weist wichtige Zeugnisse der Geschichte und der Baukunst der Stadt Selters auf. Diese prägen das Erscheinungsbild maßgeblich und tragen zur Identifikation der Bewohner und Besucher mit der Stadt bei. Die Wertigkeit des prägenden Stadtgrundrisses sowie der vorhandenen Bausubstanz wird durch Kulturdenkmäler und insbesondere sonstige erhaltenswerte und ortsbildprägende Gebäude unterstrichen.

Mit der Erhaltungssatzung wird die Zielsetzung verfolgt, eine überwiegend bestandsorientierte städtebauliche Entwicklung zu unterstützen. Die Stadt Selters möchte mit der Erhaltungssatzung die Eigentümlichkeit des Stadtgrundrisses und des Stadtbildes nachhaltig sichern und behutsam weiterentwickeln. Störungen der städtebaulichen Eigenart im Gebiet sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Die Satzung umfasst alle Vorhaben, die die äußere Erscheinung des Stadtbildes verändern oder maßgeblich überprägen. Darunter fallen auch Vorhaben, für die nach sonstigem öffentlichem Bau- und Planungsrecht keine Genehmigungspflicht besteht. Die Erhaltungssatzung unterstützt die Belange des Denkmalschutzes.

Das Bodenrecht und die Regelungen des Baugesetzbuches zur Erhaltungssatzung hingen nehmen die zu erhaltenden baulichen Anlagen in ihrer Beziehung zur aktuellen Stadtstruktur und in ihrer stadträumlichen Funktion – jeweils unter Beachtung des Stadtbildes – in den Blick. Das bedeutet, dass städtebauliche Erhaltungsgründe und Gründe des Denkmalschutzes prinzipiell getrennt voneinander zu prüfen und zu bewerten sind.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den in dem beigefügten Planwerk dargestellten Bereich. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die historische Innenstadt mit den Straßen (in alphabethischer Reihenfolge): Alter Weiher, Am Bahndamm, Am Saynbach, Amtsstraße, Bahnhofstraße, Bergstraße, Bleichgasse, Gartenstraße, Gerbereiweg, Hahnweg, Heidestraße, Hintergasse, Hochstraße, Karlstraße, Kirchstraße, Luisenstraße, Neustraße, Nordstraße, Pappelweg, Rheinstraße, Saynstraße, Wachtweg und Waldstraße.

Der als Anlage 1 beigegebene Plan „Geltungsbereich“ ist Bestandteil der Satzung.

§ 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.

§ 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 Stadtbild, die Stadtgestalt 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 Innenstadtbereichs von Selters durch die beabsichtigte bauliche Anlage negativ beeinträchtigt wird.
- (5) Die Satzung gilt unbeschadet der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Baugesetzbuch, sowie unbeschadet der Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, des Denkmalschutzgesetztes Rheinland-Pfalz, der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz und der Regelungen von Ortssatzungen, wie Bebauungsplänen oder Gestaltungssatzungen.

§ 4 Zuständigkeiten, Verfahren

Die Genehmigung wird gemäß § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die Stadt Selters erteilt; § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BauGB ist entsprechend anzuwenden. Der Antrag auf Genehmigung ist schriftlich in zweifacher Ausfertigung bei der Stadt Selters einzureichen.

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Stadt Selters 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 zurückbaut 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 Begründung

Dieser Satzung ist eine Begründung beigefügt, in der die städtebauliche Struktur, eine bauhistorische Einordnung und die städtebaulichen Ziele der Erhaltungssatzung formuliert und begründet werden.

§ 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.

Dieser Beschluss wird hiermit bekannt ortsüblich gemacht. Jedermann kann die Satzung der Stadt Selters zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der historischen Innenstadt aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt mit dem beigefügten Plan „Geltungsbereich“, der Begründung und dem Analyseplan einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Die Unterlagen werden hierzu in der Verbandsgemeindeverwaltung Selters, Am Saynbach 5-7, in Zimmer 110, montags und dienstags von 8.00 Uhr - 16.00 Uhr, mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr und freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, bereitgehalten.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung sowie die vorstehend aufgeführten Unterlagen werden zusätzlich im Internet unter <https://www.selters-ww.de/bebauungsplaene/> eingestellt.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB wird eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb **eines Jahres** seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Das Vorstehende gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass Satzungen gemäß § 24 Abs. 6 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO), die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen gelten. Dies gilt nicht, wenn

1. die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder
2. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeindeverwaltung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

Hat jemand eine Verletzung nach vorstehender Nr. 2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der o.g. Frist (ein Jahr) jedermann diese Verletzung geltend machen.

Selters, den 21.11.2025

Rolf Jung, Stadtbürgermeister

