

SATZUNG

über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und die Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern Harxheim

[Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) nach § 172 BauGB und Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO]

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20. März 1997 folgende Satzungen beschlossen:

1. Erhaltungssatzung

1.1 Satzungsgrund

Zur Erhaltung des ländlich geprägten Ortskerns und der unverwechselbaren dörflichen Eigenart von Harxheim, der noch weitgehend aus landschaftstypischen, rheinhessischen Baustrukturen besteht, wird die Erhaltung des dichten Baugefüges mit seiner großen Zahl und Vielfalt erhaltenswerter und prägender Bausubstanz von gestalterischem und historischem Wert vor Veränderungen geschützt. Durch die Satzung soll der Wert der eng verflochtenen, Wohn-, Arbeits- und Lebenswelt erhalten werden. Die besondere Eigenart des Ortskerns wird insbesondere geprägt durch:

- den zur freien Flur abschließenden Scheunenkranz nördlich der Obergasse,
- den zur freien Flur abschließenden Scheunenkranz südlich der Unter- und Enggasse,
- die Fränkische Hofreiten-Bauweise an der Mainzer-, Gau-, Bahnhofstraße und an Eng-, Unter- und Obergasse,
- Gebäude und Gebäudeteile im gesamten Ortskern, die als Kulturdenkmäler festgestellt sind,
- Gebäude und Gebäudeteile im gesamten Ortskern, die als Denkmäler festgestellt sind,
- die Evangelische und Katholische Kirche,
- den Laufbrunnen an der Mainzer Straße.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Ortslage, die auf der Anlage zu dieser Satzung (Abbildung des Katasterplanes in M 1 :5000) von der dargestellten Begrenzungslinie umfaßt ist. Die Anlage ist rechtlicher Bestandteil dieser Satzung. Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke:

Flur 3, Flurstücke: 589,-590; Flur 5, Flurstücke: 63/2, 63/3; Flur 14, Flurstücke: 1 (teilw.), 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 46, 47, 48/1, 48/2, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77/1, 77/2, 78, 79, 80, 81, 82, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95 (teilw.), 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110,

111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169/1, 169/2, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178 (teilw.), 179, 180, 181, 182, 183/1, 183/4, 183/5, 183/6, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191/1, 191/2, 192, 193, 194, 195, 196, 197.

1.3 Rechtsgrundlagen

§172 BauGB i. d. Fassung d. Bekanntm. v. 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) i. V. m. § 24 GemO Rh.-Pf. v. 31.01.1994 (GVBl. S. 153)

1.4 Sachlicher Geltungsbereich

In dem Geltungsbereich der Satzung sind zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB folgende Maßnahmen genehmigungspflichtig:

Errichtung, Abbruch, Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen (§ 172 Abs.1 BauGB).

Gem. § 172 Abs. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

2. Gestaltungssatzung

2.1 Satzungsgrund

Zur Erhaltung und Pflege sowie zur zeitgemäßen Weiterentwicklung des ländlich geprägten Ortskerns von Harxheim und zur Vermeidung gestalterischer Mängel im historisch gewachsenen Ortsbild durch den Gestaltungsveränderungsdruck benachbarter Großstädte sind Vorschriften über die besonderen Anforderungen gestalterischer Art an baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von kultureller, historischer oder städtebaulicher Bedeutung oder zum Schutz von Kultur- oder Naturdenkmälern notwendig. Besonderen Erhaltungsschutz sollen dabei orts- und landschaftstypischen Hofanlagen, ihre dichte Gebäudestellung, der geschlossene Scheunenkranz, Fassadenausbildung am öffentlichen Verkehrsraum, Satteldachgestaltung und Hofzufahrten erhalten.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Ortslage, die auf der Anlage zu dieser Satzung (Abbildung des Katasterplanes in M 1 : 5000) von der dargestellten Begrenzungslinie umfasst ist. Die Anlage ist rechtlicher Bestand dieser Satzung. Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke:

Flur 3, Flurstücke: 589, 590, Flur 5, Flurstücke: 63/2, 63/3; Flur 14, Flurstücke: 1 (teilw.), 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48/1, 48/2, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77/1, 77/2, 78, 79, 80, 81, 82, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95 (teilw.), 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169/1, 169/2, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178 (teilw.), 179, 180, 181, 182, 183/1, 183/4, 183/5, 183/6, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191/1, 191/2, 192, 193, 194, 195, 196, 197.

2.3 Rechtsgrundlagen

§ 86 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 8.3.1995 (GVBl. S. 19) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Neufassung vom 31.1.1994 (GVBl. S.153).

2.4 Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung besteht aus folgenden Vorschriften:

- besondere Anforderungen gestalterischer Art an baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von kultureller, historischer oder städtebaulicher Bedeutung oder zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern (§ 86 Abs. 1 Nr.2 LBauO),
- Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr.3 LBauO)
- Geringere als die in § 8 Abs. 6 LBauO vorgeschriebene Maße zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart eines Ortsteils (§ 86 Abs. 1 Nr.4 LBauO)
- Genehmigungspflicht genehmigungsfreier Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 86 Abs.4 Nr.1 LBauO).

2.4.1 **Besondere Anforderungen gestalterischer Art an baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von kultureller, historischer oder städtebaulicher Bedeutung oder zum Schutz von Kultur- oder Naturdenkmälern LBauO § 86 Abs. 1 Nr. 2**

2.4.1.1 Fassadenflächen

Gebäude, die an öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden oder ergänzt werden sollen, sind nur bis zu einer Höchstlänge und einer Höchsttiefe von 12 m zulässig. Größere Gebäudelängen und -breiten sind zulässig, wenn die vorgesehene Fassadenfläche entsprechend diesem Maß durch senkrecht in Erscheinung tretende zulässige Elemente (Wandvorsprünge, Trauf- und Firsthöhenversatz, unterschiedlich hohe Fensterbrüstungen und/oder Fensterstürze) gegliedert wird.

- 2.4.1.1.1 Die Ausbildung einer Aufkantung (Kniestock, Ringanker) der Außenwand im Dachraum über der Oberfläche Rohfußboden der Decke über dem obersten Vollgeschoß ist bis zu 40 cm zulässig.
- 2.4.1.1.2 Verkleidungen, Einsätze, Beläge und Abdeckungen von Bauteilen sind aus natürlichen Materialien (Holz, Naturstein) herzustellen. Verkleidungen durch Metall-, Kunststoff-, Glas-, Glasbaustein- oder polierten Werk- und Kunststeinflächen und Oberflächen von Bauteilen aus Kunstformsteinen (Betonfertigteile, Platten) sind nicht zulässig.
- 2.4.1.1.3 Die Oberflächen von Wohn- und Nebengebäuden werden als glatter feinstrukturierter (mindestens gescheibter) mineralischer Putz festgesetzt.
- 2.4.1.1.4 Putzflächen und Putze in den Fachwerk-Ausfachungen sind feinstrukturiert und richtungslos abgerieben herzustellen. Grobe Zuschlagstoffe im Putz (Rauhputze) sind unzulässig.
- 2.4.1.1.5 Putzflächen der Ausfachungen sind außen oberflächenbündig mit dem Holzfachwerk herzustellen; kissenartiges Vortreten der Flächen ist unzulässig. Ausnahmen sind nach amtl. Befund zulässig.
- 2.4.1.1.6 Wird bisher verputztes Fachwerk freigelegt, ist es nach amtl. Befund zu sanieren und wieder herzustellen.
- 2.4.1.1.7 Fachwerk ist als zimmermannsmäßiges Konstruktionsfachwerk auszuführen.
- 2.4.1.1.8 Unverputzte Flächen aus bruchrauen Natursteinen aus örtlich gewonnenem oder wiederverwendetem Material sind für Gebäudesockel (Bereich zwischen der Oberfläche der anschließender Freifläche und Oberkante Erdgeschoßfußboden) und nach amtl. Befund- für Fassadenflächen zulässig. Sichtmauerwerk aus den ortsüblichen Ziegelmaterialien in den Farben Naturrot und/oder Gelb ist zulässig.
- 2.4.1.1.9 Anstriche auf verputzten Außenflächen sind als Kalk- oder Mineralfarben auszuführen. Volltonfarben können für kleine, Einzelflächen (Fenster, Türen, Tore, Klappläden, usw.), nicht jedoch für große Hauptfassadenflächen (Putzfläche, Mauerfläche, Holzschalungsfläche) ausgeführt werden.

2.4.1.2 Fassadenöffnungen

- 2.4.1.2.1 Fensteröffnungen sind sowohl über- als auch nebeneinander achsial und symmetrisch anzuordnen. Fensteröffnungen in Gebäudegiebeln sind mittig oder achsial über den darunter liegenden Fensteröffnungen anzuordnen.
- 2.4.1.2.2 Fensteröffnungen in Außenwänden und Dachaufbauten sind in Hochformat, Breite: Höhe = mindestens 1: 1,4 auszuführen. Fensteröffnungen mit einer lichten Öffnungsbreite von mehr als 100 cm sind durch zwei Flügel oder eine konstruktiv echte senkrechte Sprosse mittig zu teilen bzw. in diesem Sinne zu erneuern. Dies gilt nicht für Oberlichter. Diese sind zulässig.
- 2.4.1.2.3 Fenster- und Türrahmen müssen mindestens 7 cm hinter die Fassade zurücktreten.
- 2.4.1.2.4 Die nach außen sichtbare Gesamtbreite von Blendrahmen + Flügelprofil an der Leibung darf nicht mehr als 10 cm betragen.
- 2.4.1.2.5 Holzklappläden sind zu erhalten oder zu ersetzen. Rolladenkästen sind nur unter Putz in der Wandkonstruktion zulässig.
- 2.4.1.2.6 Türen in Gebäudefassaden zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als sichtbare Holzkonstruktion zulässig.
- 2.4.1.2.7 Grundstückszufahrten sind mit Toren zu schließen. Hoftore sind nur in Holz oder als Metallkonstruktion mit Holzverkleidung zulässig, ihre Mindesthöhe beträgt 1,80 m.
- 2.4.1.2.8 Historische rheinfränkische Toranlagen mit ziegelgedeckter Verdachung sind zu erhalten. Die Torflügel müssen die Öffnung vollständig schließen.

2.4.1.3 Einzelbauteile in Fassaden

- 2.4.1.3.1 Installations (-Kommunikations-) kabel sind unter Putz zu legen und dürfen nicht frei über die Fassadenfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche verlegt werden.
- 2.4.1.3.2 Ver- und Entsorgungsleitungen, die an Fassaden zur öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sowie Anschlußstutzen sind unter Putz zu verlegen. Dies gilt nicht für Regenfalleitungen.
- 2.4.1.3.3 Brüstungen und Umwehungen in Fassaden oder Bauteilen zur öffentlichen Verkehrsflächen sind so auszuführen, daß sie nicht mit gläsernen oder glänzenden Materialien geschlossen werden.
- 2.4.1.3.4 Markisen und ähnlich bedachende Vorbauten sind nur im Erdgeschoß als gradflächige Einzelmarkisen über zugeordneten Einzelschaufenstern zulässig, sofern es die Verkehrssicherheit zuläßt. Es sind nur bewegliche Markisen zulässig (funktionaler Sonnenschutz).

2.4.1.4 Dachflächen

- 2.4.1.4.1 Für alle Gebäude sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit den Neigungen 40° bis 50° zulässig. Historisch vorhandene andere Dachformen sind zu erhalten oder wiederherzustellen.
- 2.4.1.4.2 Für Nebengebäude und untergeordnete Dächer, die von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind, sind auch Pultdächer mit einer Firsthöhe von höchstens 2,00 m über der Traufhöhe zulässig.
- 2.4.1.4.3 Ortgänge dürfen bis 30 cm, Traufen 60 cm vor die Fassadenfläche vortreten.
- 2.4.1.4.4 Alle von 40° bis 50° geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigem Dacheindeckungsmaterial der Einzelhöchstgröße von 40 x 50 cm zu decken.
- 2.4.1.4.5 Das Material der Deckung der geneigten Dachflächen ist in den Farben Gelb-Rot-Rotbraun-Braun-Grau auszuführen.
- 2.4.1.4.6 Für flacher geneigte Dachflächen sind auch größer formatige Dachdeckungsmaterialien der gleichen Farbgruppe zulässig.
- 2.4.1.4.7 Außenantennen und Parabolantennen sind nur an straßenabgewandten Dachflächenteilen zulässig.

2.4.1.5 Öffnungen in geneigten Dachflächen

Durchsichtige oder durchscheinende Flächen in fester oder beweglicher Form zur Belichtung des darunterliegenden Dachraumes sind nur bis zu einer Höchst-Flächengröße von insgesamt 10 m² zulässig. Sie sind sowohl über- als auch nebeneinander achsial und symmetrisch über Öffnungen in den Fassaden anzuordnen.

2.4.1.6 Aufbauten auf geneigten Dachflächen

- 2.4.1.6.1 Jede Dachteilfläche darf nur bis zu 20 % ihrer Fläche durch stehende oder flächenhaft liegende Aufbauten oder Loggienöffnungen unterbrochen werden. Diese sind sowohl über- als auch nebeneinander achsial und symmetrisch über Öffnungen in den Fassaden anzuordnen.
- 2.4.1.6.2 Dachgauben sind als Satteldachgauben mit einer Dachneigung von 30 - 50° und einer Höchstbreite von 1,35 m sowie der Höchsthöhe von 1,75 m vom unteren Dachschrägenanschluß bis zur Gaubentraufe zulässig. Der untere Dachschrägenanschluß in der Dachneigung muß mindestens 0,5 m höher als der Traufpunkt liegen.

- 2.4.1.6.3 Fensteröffnungen in Aufbauten sind in Hochformat, Breite: Höhe = mindestens 1:1,4 auszuführen. Fensteröffnungen mit einer lichten Öffnungsbreite von mehr als 100 cm sind durch zwei Flügel oder eine konstruktiv echte senkrechte Sprosse mittig zu teilen bzw. in diesem Sinne zu erneuern. Dies gilt nicht für Oberlichter. Diese sind zulässig.
- 2.4.1.6.4 Der Abstand einer Gaube zu einer anderen muß mindestens 0,75 m, zum Ortgang mindestens 1,25 m betragen.
- 2.4.1.6.5 Firste von Gauben müssen mindestens 1,00 m tiefer als der Hauptdachfirst angeordnet sein.

2.4.1.7 Zwerchhäuser

- 2.4.1.7.1 Zwerchgiebel sind mit einer Mindestbreite von 4,00 m zulässig. Das darüber hinausgehende Höchstbreitenmaß einzelner oder aller Zwerchgiebelbreiten wird jedoch auf 40 % der Trauflänge festgesetzt. Anbauten gelten bei der Bemessung als Zwerchgiebel. Alle Zwerchgiebel dürfen nur 50 % ihrer Einzelbreite vor die Fassade vortreten. Ihre Dachneigung muß der der Hauptdachneigung entsprechen.
- 2.4.1.7.2 Der Abstand eines Zwerchgiebels zu einem anderen muß mindestens 3,00 m, zum Ortgang mindestens 1,50 m betragen.
- 2.4.1.7.3 Firste von Zwerchgiebeln müssen mindestens 1,00 m tiefer als der Hauptdachfirst angeordnet sein.

2.4.1.8 Werbeanlagen und Verkaufsautomaten

- 2.4.1.8.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung unterhalb der Fensterbrüstungen des ersten Obergeschosses zulässig.
- 2.4.1.8.2 Schriftzüge sind bis zu einer Höhe von 0,40 m und bis zu einer Länge der Hälfte der Hausbreite zulässig und dürfen bis zu einer Tiefe von 10 cm vor die Fassade treten.
- 2.4.1.8.3 Ausleger sind nur aus Metall oder Holz zulässig, die zulässige Höchstauskragung beträgt 1,50 m. Die Verkehrssicherheit muß gewährleistet sein.
- 2.4.1.8.4 Künstlich beleuchtete Werbung ist in nicht blinkender Form zulässig. An Kulturdenkmälern und Denkmälern ist das Anbringen von beleuchteter Werbung nicht zulässig.
- 2.4.1.8.5 Verkaufsautomaten an Fassaden zur öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn sie in die tragende Gebäudeaußenwand oberflächenbündig eingelassen sind. Ihre Gesamtgröße wird beschränkt auf die Breite 160 cm, Höhe 100 cm.

2.4.2 **Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke sowie die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen** (§ 86 Abs. 1 Nr.3 LBauO)

2.4.2.1 Einfriedungen von Grundstücksfreiflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Mauern mit der Mindesthöhe von 1,80 m und einer Höchsthöhe von 2,50 m oder als senkrecht gerichtete Holzstabzäune oder als Maschendrahtzäune mit der Höchsthöhe von 1,20 m zulässig.

2.4.2.2 Bei Beseitigung des seitlichen Grenzanbaus in der abweichenden Bauweise (seitl. Grenzanbau) ist eine Grenzmauer in Höhe von mindestens 2,00 m zu belassen oder wiederherzustellen.

2.4.2.3 Hof- und Gartenmauern sind als verputztes Mauerwerk oder aus bruchrauen unverputzten Natursteinen aus örtlich gewonnenem oder wiederverwendetem Material auszuführen.

2.4.3 **Geringere als die in § 8 Abs. 6 LBauO vorgeschriebene Maße zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart eines Ortsteils** (LBauO § 86 Abs. 1 Nr.4 i.V.m. § 8, Abs. 6)

In der Obergasse, der Untergasse, der Mainzer Straße, der Kegelbahn und der Enggasse sind zur Erhaltung des historischen Straßenraumes bei einander gegenüberliegenden Straßenfassaden gem. § 86 (1) Nr.4 LBauO geringere als in § 8 (6) und (8) LBauO vorgeschriebene Abstandsflächen zulässig.

2.4.4 **Genehmigungspflicht genehmigungsfreier Werbeanlagen und Warenautomaten**

Werbeanlagen, die nach § 61 Abs. 1 LBauO genehmigungs- und anzeigefrei sind, bedürfen nach § 86 Abs. 4 LBauO innerhalb des Gebietes des Geltungsbereiches der Satzung wegen seiner kulturellen, historischen oder städtebaulichen Bedeutung Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde.

3. **Ausnahmen und Befreiungen**

Gem. § 86 Abs. 7 LBauO können von den Bestimmungen der Gestaltungssatzung Ausnahmen gestattet und Befreiungen gewährt werden. Zuvor sind die Ortsgemeinde Harxheim und (in den Fällen § 86 Abs. 1 Nr. 2 und 4 LBauO) auch die zuständige Denkmalschutzbehörde zu hören.

4. **Ordnungswidrigkeiten**

Die Ordnungswidrigkeiten richten sich bei Erhaltungsfestsetzungen nach § 213 BauGB, bei gestalterischen Festsetzungen nach § 87 LBauO.

5. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Harxheim, den 27. Juni 1997

Ortsbürgermeister