

Satzung

über die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in der Ortsgemeinde Lörzweiler

PRÄAMBEL

Der Ort Lörzweiler wurde um 500 von fränkischen Siedlern angelegt und zeigt zwei Besonderheiten, nämlich

- ein Straßendorf aus einer Wegekreuzung entstanden, das
- in einer Quellmulde gelegen, unterhalb eines Höhenzuges, der nach Nordosten leicht ansteigt,
auf.

Zum heutigen Erscheinungsbild im alten Ortskern gehören fränkische Gebäude in Haus-Hof-Bauweise und Hofanlagen mit typischen Torhäusern, Fachwerkhäusern und in einigen Bereichen ist der dorfbildprägende Scheunenkranz noch gut erhalten. Eine Vielzahl von Gebäuden wurde in den letzten Jahren renoviert und modernisiert; dabei wurden teilweise Materialien verwendet, die gestalterische Mängel am Charakter des gewachsenen Ortskerns verursacht haben. Daher ist im Sinne einer kontinuierlichen Entwicklung des Ortsbildes die Erhaltung und Pflege des Ortskerns anzustreben. Hierbei ist vor allem bei der Anpassung an die Erfordernisse unserer Zeit Rücksicht zu nehmen auf die gewachsenen Strukturen des Ortskerns.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Lörzweiler hat in seiner Sitzung am 11. September 1996 aufgrund des § 172 (1) 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB1. I.S. 2253), sowie Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaues im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) vom 17.05.1990 (BGBl. 1990, Teil I) sowie Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und aufgrund des § 86 Abs. 1 und 4 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Neufassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Sachlicher Geltungsbereich - gemäß § 86 (1) LBauO

Die Satzung trifft innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches (Anlage 1) Festsetzungen über

1. die Genehmigungspflicht bei Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung baulicher Anlagen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des alten Ortskerns aufgrund seiner städtebaulichen Gestaltung gemäß § 172 (1) 1 BauGB
2. die besonderen Anforderungen gestalterischer Art an baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz des historischen Ortsbildes und Kulturdenkmälern gem. § 86 (1) 2 LBauO

3. die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gem. § 86 (1) 3 LBauO
4. die Einführung der Genehmigungspflicht für genehmigungsfreie Vorhaben von Werbeanlagen und Warenautomaten gem. § 86 (4) 1 LBauO
5. die Zahl der Antennen auf Gebäuden gem. § 86 (1) 6 LBauO
6. die Begrünung baulicher Anlagen gem. § 86 (1) 7 LBauO

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung bezieht sich auf die Ortslage, die in der Anlage beigefügten, gekennzeichneten Ortsübersichtskarte. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Grundsatz der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 (1) BauGB

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt ist der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie deren Errichtung im Geltungsbereich der Satzung genehmigungsbedürftig.

Die Versagung der Genehmigung richtet sich nach § 172 (3) BauGB. Sie darf nur erfolgen, 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 negativ beeinträchtigt wird.

Bauliche Maßnahmen, auch Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, an historischen Gebäuden, sollten so ausgeführt werden, dass das historische Bild des Ortskerns erhalten bzw. wieder hergestellt wird.

Zu den historisch wertvollen und erhaltenswerten Gebäuden gehören u.a.

- in der Schloßstraße die Gebäude Nr. 36 und 38
- der alte Teil der Kirche in der Rheinstraße
- Königstuhlstraße 13
- Bahnhofstraße 1 und 21

(s. hierzu Dorferneuerungskonzept von 1987).

§ 4

Grundsätze für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 (1) 2 LBauO)

Die baulichen Anlagen im alten Ortskern der Gemeinde Lörzweiler sind so zu gestalten, dass sie zusammen mit den erhaltenswerten Gebäuden eine gestalterische Einheit bilden.

Jede bauliche Maßnahme hat sich so in das vorhandene Straßen- und Ortsbild einzufügen, dass dies nicht negativ beeinträchtigt wird und die Charakteristik der Umgebung erhalten bleibt. Hierbei sind vor allem die Stellung der Gebäude zueinander und zur Straße, die Größe der Gebäude, die Fassadengestaltung und die dabei angewandte maßstäbliche Gliederung sowie die Einheitlichkeit und Geschlossenheit der Dachlandschaft zu beachten.

§ 4.1 Bauweise gemäß § 86 (1) 2 LBauO

Das neue Gebäude, das neue Gebäudeteil muss sich an der für Lörzweiler typischen, historischen Baustruktur wie

- die fränkische Haus-Hof-Bauweise und
- die langgestreckte, meist traufständige Hofreite mit sehr schmaler Haustreite und zusätzlichem Hinterhof

orientieren. Der Ersatzbau für einen Gebäudeabbruch hat die vorhandene Fluchtlinie, die Baukörperform und Stellung des abgebrochenen Gebäudes sowie die Firstlinie der angrenzenden Häuser aufzunehmen. Bei vorherrschend traufständiger Bauweise der umgebenden Häuserteile ist diese wieder aufzunehmen. Vorherrschend ist eine Bauweise, wenn mindestens die Hälfte der Häuser einer Häuserzeile diese Bauweise aufweist. Eine Häuserzeile geht von einer Straßeneinmündung bis zur nächsten. Rücksprünge in einer geschlossenen Straßenflucht sind unzulässig.

§ 4.2 Fassaden (Fassadenbreiten/-höhen, Fassadengliederung) gemäß § 86 (1) 2 LBauO

- (1) Bei benachbarten Gebäuden sind Trauf-, Fassaden- und Brüstungshöhe einander anzugleichen. Trotzdem sind sie so zu gestalten, dass die Fassaden der einzelnen Gebäude noch ablesbar sind; eine abweichende Drempelhöhe von max. 1,25 m ist zulässig. Ausnahmen hiervon sind nur zulässig, wenn die benachbarten Gebäude eine Geschosshöhe im Erdgeschoss von weniger als 2,75 m haben.
- (2) Größere Baukörper sind ablesbar in unterschiedlich breite Fassaden zu gliedern. Die typische Hausbreite, die zwischen 10 und 12 m liegt, ist als Maßstab heranzuziehen. Die Gliederung der Fassade kann durch symmetrischen Versatz der Gebäudeflucht (nicht an der Straßenseite), Versatz der Traufhöhe für untergeordnete Bauteile wie: Treppenhaus, Abstellräume und angebaute Garagen), durch Erker oder unterschiedliche Brüstungshöhen erfolgen. Farben (Erdfarben : alle Brauntöne) können zur weiteren Gliederung hilfreich sein. Anordnung von unterschiedlichen Farben sollen nicht zur Gebäudeuntergliederung dienen.

- (3) Bei Renovierung und Umbauten ist die Gliederung der Fassade in Sockel, Fensterband des Erdgeschosses und - soweit vorhanden - Fensterband des Obergeschosses zu erhalten, bzw. wieder herzustellen. Die Fenster müssen in gleicher Achse oder symmetrisch soweit möglich zu den vorhandenen Fensterachsen stehen. Die Brüstungshöhe sind bei Neubauten der Umgebung anzugleichen; Abs. 1 gilt entsprechend.

§ 4.3

Dächer (u.a. Dachformen) gemäß § 86 (1) 2 LBauO

- (1) Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 40 - 48° zulässig. Krüppelwalmdächer sind nur bei freistehenden oder einseitig angebauten Gebäuden zulässig. Flachdächer sind nur an untergeordneten Bauteilen (Garagen) zulässig und dürfen vom Straßenraum aus nicht sichtbar sein.
- (2) Die Dacheindeckung muss in naturfarbenen Tonziegeln / Betondachsteinen erfolgen. Als Farbschattierung können rote, rotbraune, braune oder gelbliche Töne verwendet werden. Großflächiges Material (mind. 10 Teile pro Quadratmeter) bei der Dacheindeckung ist nicht zulässig.

§ 4.4

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster, Solaranlagen gemäß § 86 (1) 2 LBauO

- (1) Es sind stehende Gauben, Schleppegauben, Dreiecksgauben und Zwerchhäuser zu wählen, die sich in Lage und Größe in die Dachlandschaft einfügen. Dachaufbauten haben vom First mind. 30 cm und vom Ortgang mind. 1,20 m Abstand zu halten. Je Gaube ist nur 1 Fenster zulässig, bei Zwerchhäusern sind 2 Fenster zulässig. Die Gauben dürfen eine Breite von 1,30 m nicht überschreiten. Zwischen den Gauben ist ein Abstand von mind. 1,20 m zu halten. Die Summe der Breiten aller Gauben bzw. Dachaufbauten ist auf max. 1/3 der Breite der Dachfläche beschränkt.

Sie müssen in gleicher Achse oder symmetrisch zu den vorhandenen Fensterflächen stehen und dürfen die Fenstergröße der Fassadenfenster nicht überschreiten.

Ortgang und Traufgesimse sind in ortsüblicher, traditioneller Form auszubilden. Der Ortgang soll max. 25 cm auskragen und das Traufgesims muss in Kastenausführung mit max. 35 cm Breite sein.

Die Eindeckung der Dachaufbauten hat im Material der Dachflächeneindeckung zu erfolgen. Senkrechte seitliche Verblendungen (Baugenwangen) können auch in Kupfer, Zinkblech, dunklem Kunstschiefer oder Schiefer vorgenommen werden.

- (2) Dacheinschnitte und liegende Dachfenster sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind. Die Summe der Breiten der Dacheinschnitte darf zusammen 1/3 der Breite der Dachfläche nicht überschreiten.

- (3) Solaranlagen sind in gleicher Dachneigung wie die Dachfläche zu installieren, mit max. 20 cm über Dacheindeckung.

§ 4.5 Fensterformate, Sprossen und Klappläden gem. § 86 (1) 2 LBauO

- (1) Die typischen, stehenden Fensterformate (Hochrechteckformat) sind zu erhalten und bei Neubauten aufzunehmen. Das Verhältnis von Breite und Höhe 1 : 1,4 (goldener Schnitt) ist einzuhalten. Die Dicke der Fensterbänke = > 8 cm. Die Fensterflächen müssen hinter Außenwandflächen, ausgenommen Fenstererker, zurücktreten.
- (2) Bei den erhaltenswerten Gebäuden ist die vorhandene Sprossenstellung der Fenster zu belassen. Bei anderen Baukörpern ist die Erhaltung wünschenswert.
- (3) Bei Umbau und Renovierung sind Holzklappläden und vorhandene Sandsteingewände als Gestaltungselemente zu belassen. Rolladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

§ 4.6 Schaufenster gemäß § 86 (1) 2 LBauO

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und auf die Fenstergestaltung im Obergeschoss abzustimmen. Die Schaufensteröffnungen haben rechteckige, stehende Formate aufzuweisen (s. § 4.5 (1))
- (2) Fensteröffnungen, die größer als 3 qm sind, müssen durch Pfeiler gegliedert sein. Die Pfeilerstärke muss mindestens 12 cm betragen und als tragendes Element erkennbar sein.
- (3) Massive Vordächer sind als geneigte Dachfläche auf die Breite des Eingangsbereiches zu beschränken. Sie dürfen das Lichtraumprofil des Straßenraumes nicht beeinflussen.
- (4) Markisen, die vom Straßenraum aus sichtbar sind, dürfen nur vor der jeweiligen Öffnung angebracht werden. Korbmarkisen sind nicht zulässig. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig.

§ 4.7 Materialien der äußeren Gestaltung gem. § 86 (1) 2 LBauO

Verdecktes Sichtfachwerk soll - soweit historisch rekonstruierbar freigelegt, vorhandenes Fachwerk in seiner ursprünglichen Konstruktion, soweit eine ungestörte

Gefachung erreicht werden kann, restauriert werden. Scheinfachwerke sind nicht zulässig.

Die Gefache einer Sichtfachwerkfassade sind holzbündig und glatt zu verputzen. Die Farbgebung soll sich - soweit nachweisbar - am historischen Farbbefund (s. § 4.2 (2)) orientieren. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig.

Für die Außenwände sind nur mineralische Putzmaterialien und Anstriche zu verwenden. Die Wände sollen als glatte Putzflächen (gefilit) ausgeführt werden.

Sockel und Fassaden sollen in ihrer ursprünglichen Bauweise wieder hergestellt bzw. erhalten werden. Sockelüberstände sind abzuschrägen.

Vorhandene schmückende Sandsteinornamente oder Inschriften an Gebäuden müssen aus kulturhistorischen Gründen erhalten werden.

Folgende Materialien sind bei der Außenwandgestaltung unzulässig:

- polierter und geschliffener Kunststein
- glänzende keramische Platten und Fliesen
- glänzende Metalle für Türen und Fenster
- stark strukturierte Putze
- Verkleidung von Fassaden und Teiler einer Fassade mit Kunststoff, Faserbaustoffe, emaillierte und lackierte Fassadenelemente sowie Alu- und Bitumenplatten
- Glasbausteine, die vom Straßenraum aus sichtbar sind
- Fachwerkimitationen.

§ 5

Fenster, Türen, Tore und Einfriedungen, Mülltonnen/-container gemäß § 86 (1) 2 LBauO i.V.m. § 86 (4) LBauO

- (1) Glänzende oder eloxierte Metallelemente, Verkleidungen mit Glasfaser oder sonstige durchscheinende Kunststoffplatten, gewellte oder ebene Kunststoffelemente, Pappaneele oder Faserbaustoffe sind unzulässig. Feuerverzinkte Elemente sind farblich zu gestalten. Schmuck- und Beschlagelemente sind ausgenommen.
- (2) Einfriedungen sind nur als glatt geputzte Mauern, als Natursteinmauern aus ortstypischem (Muschelkalk oder rotliegender Sandstein) Gestein oder schmiedeeiserne Zäune mit stehenden Stäben in einer Mindesthöhe von 1,8 m zulässig.

§ 6

Werbeanlagen und -automaten gem. § 86 (1) 2 LBauO i.V.m. § 86 LBauO

- (1) Werbeanlagen sind so auszubilden, dass sie sich in Größe, Form und Farbe in die Umgebung einfügen. Sie dürfen zusammen nicht länger als die Hälfte der Straßenfront des Gebäudes sein. Ausleger bis max. 1,5 m Auskrantung und einer

Gesamthöhe von 1,50 m (gemessen an den Punkten der max. Ausdehnung) sind zulässig. Sie sind so anzubringen, dass der öffentliche Verkehrsraum nicht beeinträchtigt wird.

(2) Unzulässig sind:

- Großflächenwerbung über 1,5 m (hierbei kommt es nicht darauf an, ob es sich um einen Werbeträger oder um Buchstabengruppen handelt)
- bewegliche oder sich im Wechsel ein- und ausschaltende Werbung
- grelle Farbtöne
- Werbeanlagen mit Neonbeleuchtung als Ausleger

Für jedes Geschäft ist in einer Gebäudefront grundsätzlich nur eine Werbeanlage zulässig.

(3) Werbeanlagen sind nur auf der den Straßen zugewandten Seiten zulässig.

(4) Werbung hinter Fenster in den Obergeschossen ist unzulässig.

(5) Bemalen und Bekleben der Schaufensterscheiben ist nur unter Abs. 1 und 2 zulässig.

(6) Bei Automaten sind grelle Farbtöne zu vermeiden.

(7) Häuser, Einfriedungen, Stützmauern mit Zäunen dürfen nicht mit Werbeplakaten beklebt, mit Werbetafeln behängt, bemalt oder beschriftet werden. Ausgenommen hiervon sind Werbeanbringungen an Häusern, in denen das entsprechende Gewerbe ausgeübt wird.

(8) Diese Regelung gilt auch für gewerbliche Nutzung in den Obergeschossen.

§ 7

Außenantennen gem. § 86 (1) 6 LBauO

Pro Dach ist nur eine Antenne zulässig, zusätzliche Parabolspiegel müssen farblich an die Umgebung ihres Befestigungsortes (Fassade / Dach) angepasst werden.

§ 8

Fassadenbegrünung gem. § 86 (1) 7 LBauO

Fassaden ohne erhaltenswerten und ortstypischen Charakter sollten mit je 1 Kletterpflanze je 2 - 3 m Fassadenlänge begrünt werden.

§ 9

Garagen, überdachte Stellplätze, Carports gem. § 86 (3) LBauO

(3) Für Garagen gelten, soweit sie vom Straßenraum her sichtbar sind, die §§ 4.1, 4.7 und 5 dieser Satzung.

Werden Garagen an der Straßenbegrenzungslinie errichtet, sind sie nur mit Satteldächer mit mind. 30° oder der Dachform des Haupthauses zulässig. Flachdachgaragen sind nur dort zulässig, wo sie vom Straßenraum her nicht einsehbar sind.

Für die Dacheindeckung gelten die Bestimmungen des § 4.3 dieser Satzung.

- (2) Überdachte Stellplätze und / oder Carports sind unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Überdachte Stellplätze und / oder Carports dürfen nur aus Holz errichtet werden, der vom Straßenraum her einsehbare Ortgang ist ebenfalls mit Holz zu verblenden. Die Eindeckung ist gem. den Festsetzungen des § 4.3 dieser Satzung auszuführen. Die Pfostenstärke muss mind. 12/12 betragen. Eine Bepflanzung mit Rankgewächsen ist zwingend.

§ 10

Genehmigungspflicht genehmigungsfreier Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen, die nach § 61 Abs. 1 LBauO genehmigungs- und anzeigenfrei sind, bedürfen nach § 86 Abs. 4 LBauO einer Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde.

§ 11

Ausnahmen und Befreiungen gem. § 86 (7) LBauO

Von den Bestimmungen dieser Satzung können von der Baugenehmigungsbehörde nach Anhörung der Gemeinde Lörzweiler unter den Voraussetzungen des § 86 in Verbindung mit § 67 LBauO Ausnahmen bzw. Befreiungen erteilt werden.

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

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

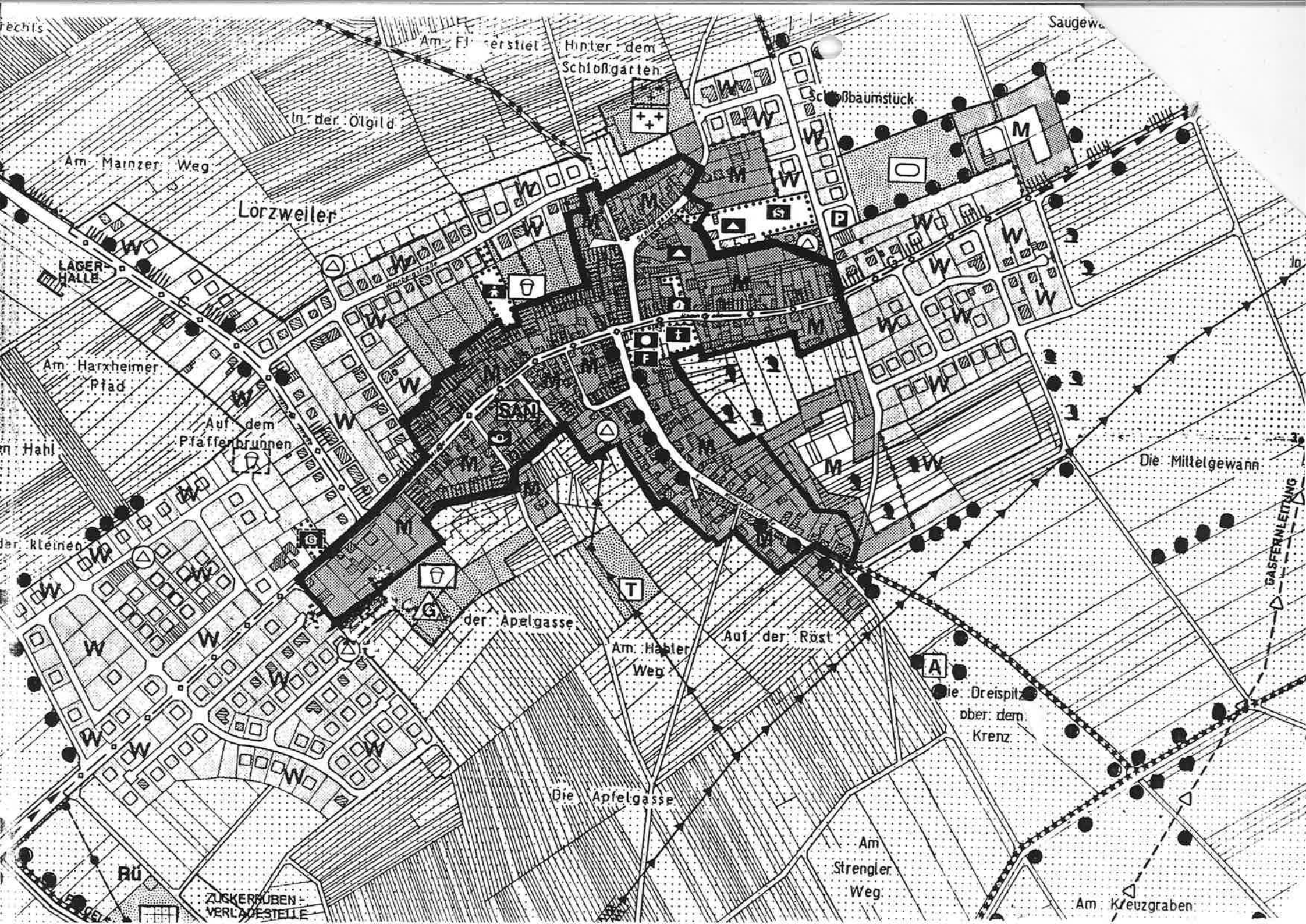
§ 13

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft

Lörzweiler, den 11. September 1996

(Bussas)
Ortsbürgermeister



rechts

Saugwa

Am Flörstel
Hinter dem
Schloßgarten

In der Ölgild

Schloßbaumstück

Am Mainzer Weg

Lorzweiler

LAGERHALLE

Am Harzheimer Pfad

Auf dem
Pfaffenbrunnen

Am Hahl

Die Mittelgewänn

Am kleinen

der Apfelfgasse

Am Habler Weg

Auf der Röst

A
Die Dreispitz
ober dem
Krenz

Die Apfelfgasse

Am
Strengler
Weg

Am Kreuzgraben

ZUCKERBUBEN-
VERLADESTELLE

GASFERNLEITUNG