

Satzung über die Erhaltung der alten Ortskerne von Saulheim (ehemals Nieder- und Ober-Saulheim)

vom 22.04.1997

Aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.1.1994 (GVBl S. 153) in Verbindung mit § 172 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. Teil 1, Seite 2253), zuletzt geändert durch das MBPIG vom 23.11.1994 (BGBl. Teil 1, Seite 3486), hat der Gemeinderat von Saulheim in seiner Sitzung am 22.4.1997 folgende Satzung beschlossen.

§1

Aufgaben und Ziele dieser Satzung

Die Erhaltung der historisch gewachsenen, charakteristischen Ortsbilder der ehemaligen Ortskerne von Nieder- und Ober-Saulheim sowie erhaltungswürdiger Gebäude und Ensembles sind Aufgabe und Ziel dieser Erhaltungssatzung.

§ 2

Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die ehemaligen Ortskerne von Nieder-Saulheim und Ober-Saulheim.

Der Geltungsbereich der Satzung ist in einem Plan im Maßstab 1:1000 dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

Gebietsbeschreibung

Die Geltungsbereiche werden wie folgt umgrenzt:

Gemarkung Nieder-Saulheim

im Norden:

ab Pertelgasse 35 entlang der Bebauung (ausgenommen Gärten) in SO-Richtung bis Pertelgasse 13, ab hier in NO-Richtung: Weg/Ortsrand, ungefähr paralleler Verlauf Hintergasse/Ostergasse, einschl.

Ostergasse 76

(Flur 39, Straßenparzellen Pertelgasse Nr. 167, 165, Nr. 125, 124/2, 124/1, 123/1, 122/1, 121 (alle teilweise innerhalb des Satzungsgebietes), 120 (innerhalb des Satzungsgebietes), 119/1, 118 (alle teilw.) 117 (innerh.), Wegparzelle 226; Flur 1, Nr. 1 (alle teilw.), 4 (innerh.), 5 (teilw.), 48/8-48/10, 20/1, 51/1, 48/11-48/15 (alle innerh.), 63/1 (außerhalb des Satzungsgebietes), 48/17 (innerh.), 67/1 (teilw.), 90/1, 48/20, 48/21 (alle innerh.), 23/4 (teilw.), 48/23-48/27 (alle innerh.), 31/3 (teilw.), 48/29 (innerh.), 33/1 (teilw.), 48/31 (innerh.), 40/1, 41/1 (alle teilw.), 43/1, 43/2 (alle außerh.), 48/35-48/37 (alle innerh.), 47 (teilw.), 46 (innerh.); Flur 38, Nr. 95/3 (teilw.), 95/2 (innerh.), Straßenparzellen Ostergasse 254, 255 (teilw.);

im Osten:

Ostergasse/Stielpfad 2 einschl.; Stielpfad entlang der Bebauung (ausgenommen Gärten) bis zur Wiesengasse, Bachgasse, Am Eisenborn, Mainzer Str.

(Flur 38, Nr. 100/12 Flur 1, Straßenparzelle Stielpfad 387 (alle teilw.), 374/2 (innerh.), 376, 378/5,

379, 381/4, 382/2 (alle teilw.), 415/3 (innerh.), 423, 424 (alle teilw.), 425-428, 439, 398 (alle innerh.), 438, 440, Straßenparzelle Wiesengasse 444/2, 450 (alle teilw.), 451, 454/1 (alle innerh.), 455 (teilw.), 456, 462, 466, 485/3, 475, 476, 474, 469, 470, 471 (alle innerh.), Straßenparzelle Bachgasse 486/4 (außerh.), Straßenparzelle am Eisenborn 570 (innerh.), 536/3 (teilw.), 535, 533/2, 531-528, 565/1, 565/2, 564/3, 563/5-563/7 (alle innerh.), Straßenparzelle Mainzer Str. 670/3 (teilw.);

im Süden:

Alte Bahnhofstr./Bahnhofstr. (ab Bahnhof beidseitig) bis Bahnhofstr. Nr. 27 einschl, ab hier in SW-Richtung bis Schillerstr. 16a; ab Schillerstr. 17 einschl. Grenzverlauf entlang der rückwärtigen Bebauung der Ernst Ludwig-Str. bis Goethestr.; Goethestr. 3 einschl. bis Ober-Saulheimer Str. 34 einschl. (K 21)

(Flur 1, Nr. 876 (teilw.), 875, Wegparzelle 894 (alle innerh.); Flur 10, Straßenparzellen Alte Bahnhofstr. 227/1, 227/2, Bahnhofspazelle 228/5 (alle teilw.), 228/2, 228/1, 225, 223, 222 (alle innerh.), Wegparzelle 221 (teilw.); Flur 8, Nr. 487/3, 487/2 (alle teilw.), 487/1 (außerh.), Straßenparzelle Schillerstr. 424 (teilw.), 439, 438 (teilw.), 437/1, 437/2 (alle innerh.), 436 (teilw.), 434, 433 (alle innerh.), 431-429, 454 (alle teilw.), 426, Straßenparzelle Ernst-Ludwig-Str. 423 (alle innerh.), Straßenparzelle Goethestr. 419, 407 (alle teilw.), 406, 455-463 (alle innerh.);

im Westen:

Ober-Saulheimer Str. 25 bis Schulweg, entlang der Rückfront der Gebäude Im Vogelgesang/ Pfarrgasse bis Neupforte 14 einschl., ab Neupforte 11 einschl. entlang der rückwärtigen Bebauung bis Pfeilergässchen, rückwärtige Bebauung Pfeilergässchen, rückwärtige Bebauung der Pertelgasse bis Pertelgasse 38

(Flur 8, Straßenparzelle Ober-Saulheimer-Starße 422; Flur 1, Nr. 780/2 (alle teilw.), 773, 769/2 (alle innerh.), Müllgraben 693/8, Wegparzelle Schulweg 692/12 (alle teilw.), 673/2, 672/3, 673/1, 663, 662/2, 660/2, 661/3, 725, 721/2 (alle innerh.), Straßenparzelle Neupforte 712 (teilw.), 189, 187, 185-183, 201/3-201/1, 202, 200-198, 193-195, 167/2, 167/1, Straßenparzelle Pfeilergässchen 166, 172 (alle innerh.); Flur 39, Wegparzelle 266 (teilw.), 261/2, 262 (innerh.), Straßenparzelle Borngasse 260 (teilw.), 172-166, 165/2 (innerh.), Wegparzelle 159 (teilw.), 157/1 (innerh.), Straßenparzelle Pertelgasse 223/4 (teilw.);

Gemarkung Ober-Saulheim

im Norden/Osten:

Von Untergasse 19 entlang der rückwärtigen Bebauung der Untergasse/Rathausplatz/Huntstraße (letztere beiderseits) bis zum Erlenweg, Erlenweg 8 einschl., rückwärtige Bebauung der Nieder-Saulheimer-Straße von Haus Nr. 12 bis 28.

(Flur 1, Nr. 206/2, 205, 200 (alle innerh.), Wegparzelle 658 (teilw.), 198, 197/3, 188, 187/1 (alle innerh.), Wegparzelle 679 (teilw.), 163, 159/1, 161/1, 157/3, 155, 558/2, 554, 569/23, 569/18 (alle innerh.), Straßenparzelle Huntstr. 958/1 (teilw.), 957/1, 534, 956/1, 530, 531 (alle innerh.), Wegparzelle 965/2 (teilw.), 522, 651/2, 521, 519, 518, 147/3 (alle innerh.), Wegparzelle Erlenweg 975/2 (teilw.), 129/2 (innerh.), 127/1 (teilw.), 125/2 (innerh.), 124/3 (teilw.), 121/4 (innerh.), 915/3 (teilw.), Straßenparzelle Ulmenstr. 914/1 (teilw.), 912/3 (innerh.), 910/3, 910/4, 909/2, Straßenparzelle Nieder-Saulheimer-Straße 598/3 (alle teilw.);

im Süden:

Nieder-Saulheimer Str. 27 bis Fußweg Otto-Hahn-Str., Friedhofstr. 4 und 5, rückwärtige Bebauung Nieder-Saulheimer-Str./Rathausplatz, Hasselgasse 10, In den Bienengärten, Am Weidenberg 3, Wörrstädterstraße 24-30.

(Flur 1, Nr. 694 (teilw.), 693, 692, 689/1 (alle innerh.), Straßenparzelle Friedhofstr. 596/3 (teilw.), 343/2 (innerh.), Wegparzelle 637/2 (teilw.), 118, 117/1, 114, 113, 111/1, 109, 105/2, 102, 624, 98, 95, 90/2 (alle innerh.), Wegparzelle 625 (teilw.), 86, 87 (innerh.), 88/1 (teilw.), 299/2 (innerh.), 620/2 (teilw.), 297-295, 294/3, 292 (alle innerh.), Straßenparzelle Am Weidenberg 618/21 (teilw.),

618/20, 268/1, 266/1 (alle innerh.), 264/3, 263/4 (alle teilw.), 263/19, 263/24 (alle innerh.), Straßenparzelle Wörrstädter Str. 594/3 (teilw.);

im Westen:

Wörrstädterstraße 23 und 21, Mühlweg, Schützenstr., rückwärtige Bebauung Untergasse bis Untergasse 22, Sackgasse einschl.

(Flur 1, Nr. 237/1, 263 (alle innerh.), Straßenparzelle Mühlweg 611/1 (teilw.), 223, 221/1, 218, 219, Straßenparzelle Gartenfeldstr. 609/1 (alle innerh.), Straßenparzelle Schützenstraße 244/3 (teilw.), 42/1, 36/1 (alle innerh.), 34/1 (teilw.), 30/1, 27, 26 (alle innerh.), Straßenparzelle Untergasse 657/1 (teilw.)).

§3

Sachlicher Geltungsbereich, Versagungsgründe

(1) Aufgrund ihrer ortsgeschichtlichen Bedeutung und Funktion als alte Ortskerne der ehemaligen Gemeinden Ober- und Nieder-Saulheim weisen die in § 2 der Satzung bezeichneten Gebiete besondere erhaltenswerte Eigenarten auf. Diese Satzung gilt dem Schutz dieser Eigenarten.

(2) Diese Satzung ist bei allen baulichen Außenmaßnahmen anzuwenden, bei Renovierungen, Veränderungen bestehender Bauten, Umbau, Erweiterungen, Abbruch (auch Nebengebäude unter 300 cbm), Neubau, Modernisierung, Instandsetzung sowie Nutzungsänderung.

(3) Alle vorgenannten baulichen Außenmaßnahmen sowie Nutzungsänderung sind genehmigungspflichtig. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben nach § 61 LBauO.

(4) Im Geltungsbereich dieser Satzung kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen gem. des § 172 BauGB (Erhaltungssatzung) versagt werden, wenn die bauliche Anlage

(a) von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist,

(b) städtebaulich als Einzelbauwerk oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen als Ensemble wesentlich das Ortsbild prägt.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Landesbauordnung über die Genehmigungspflicht bleiben unberührt.

(5) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage kann versagt werden, wenn die ortstypische Gestalt durch die bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(6) Soweit auf bauliche Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung die Vorschriften des Denkmalschutz- und pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. S. 159) in seiner jeweils geltenden Fassung anwendbar sind, gehen diese Regelungen dieser Satzung vor.

§ 4

Genehmigungsverfahren

Die Genehmigungen werden von der Kreisverwaltung Alzey-Worms als untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde Saulheim erteilt, wenn für das Vorhaben eine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist. In allen übrigen Fällen wird die Genehmigung durch die Verbandsge-

meindeverwaltung Wörrstadt erteilt.

Der Antrag auf Genehmigung ist bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wörrstadt einzureichen.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Saulheim, den 22.4.1997

Freitag

Freitag, Ortsbürgermeister



Bekanntgemacht im Nachrichtenblatt
der Verbandsgemeinde Wörrstadt

Nr. 23 vom 05.06.97

Wörrstadt, den 19. JUNI 1997
Im Auftrag

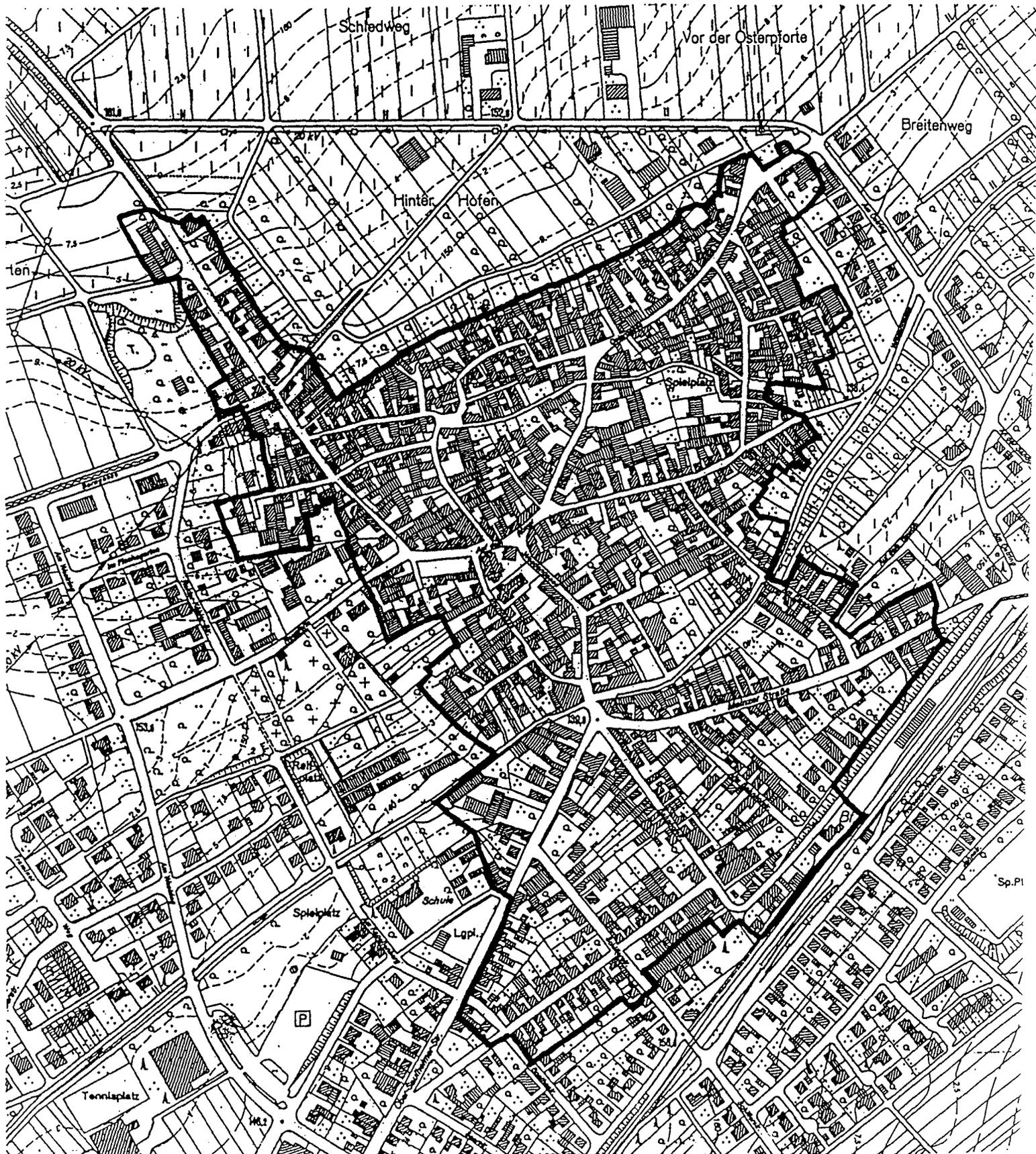
A. Ouel

Erhaltungssatzung Saulheim

Teil 2, A Gemarkung Nieder-Saulheim

Gebietsabgrenzung, 1. korrigierte Fassung

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte, 1:5000, Stand 1982, fortgeführt 1988

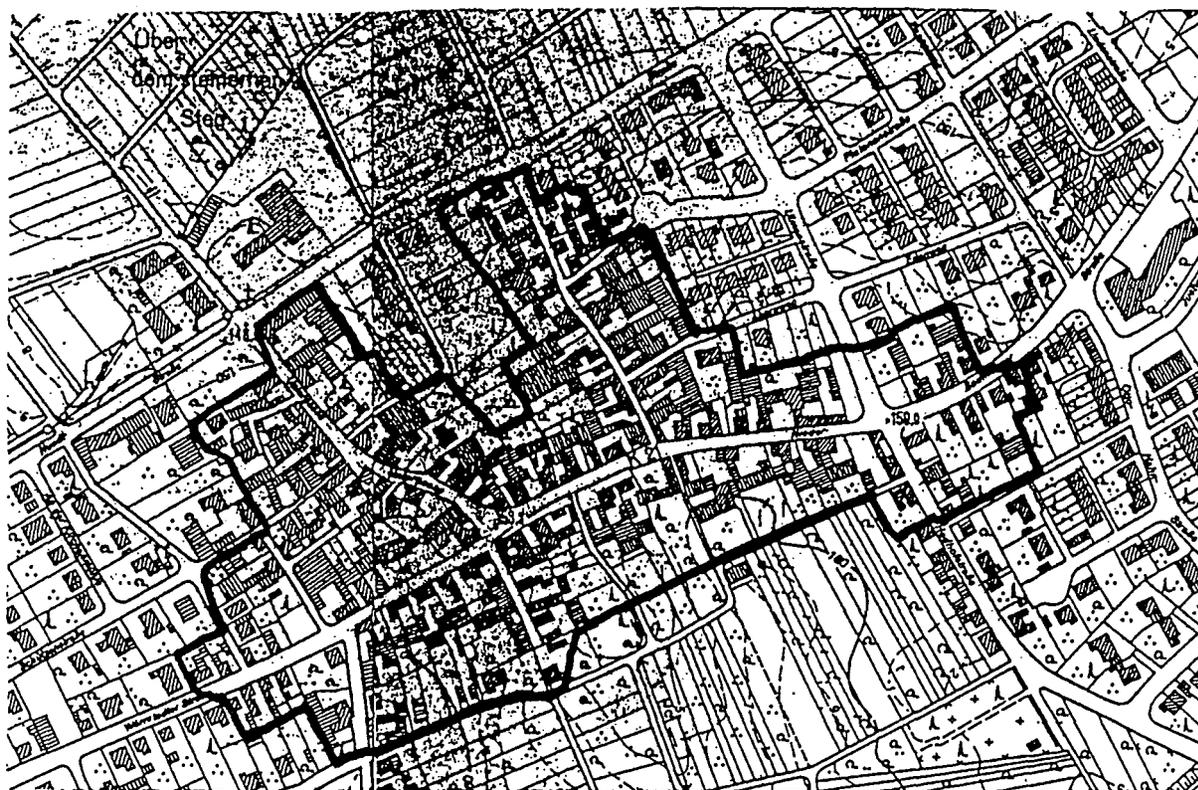


Erhaltungssatzung Saulheim

Teil 2, B *Gemarkung Ober-Saulheim*

Gebietsabgrenzung, 1. korrigierte Fassung

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte, 1:5000, Stand 1982, fortgeführt 1988



Erhaltungssatzung Saulheim

Teil 3, Begründung der Erhaltungssatzung

Saulheim, das erstmals vor knapp 1250 urkundlich erwähnt ist, besteht aus den zwei 1969 zusammengeschlossenen Gemeinden Nieder- und Ober-Saulheim. Es gehört zu den 80% der Gemeinden in Rheinland-Pfalz, die im ländlichen Raum liegen. Die ausgesprochen verkehrsgünstige Lage zu Mainz und dem gesamten Rhein-Main-Gebiet (Autobahnanschluß, Bahnverbindung im Halbstundentakt) machen Saulheim zu einem bevorzugten Wohnstandort. Es ist notwendig, daß die Gemeinde ihren eigenen Charakter als rheinhessische Weinbaugemeinde erhält.

Nieder- und Ober-Saulheim liegen unterschiedliche Ausgangssituationen zur Siedlungsentwicklung zugrunde.

Nieder-Saulheim war zunächst ein Haufendorf, das im Wesentlichen aus der Pertelgasse, Spitalgasse, Ostergasse, Heileckergasse, Rathausgasse (heute Weedengasse) und der Kirchgasse bestand, die auf den damaligen Marktplatz, heute Neupforte, und auf den Römer strahlenförmig zulaufen. Der Bereich Rathaus - katholisches Pfarrhaus - Auf dem Römer - Neupforte ist die historische Ortsmitte von Saulheim. Das Satzungsgebiet umfaßt diesen Bereich, südlich des Mühlbaches ergänzt durch die Bebauung beiderseits der Mainzer Straße bis hin zum Bahnhof und zur Bahnhofstraße. Der historische Ortsrand im Norden ist im Bereich Pertelgasse - Ostergasse bis heute unverändert.

Ober-Saulheim hingegen ist als Straßendorf entlang der Wörrstädter Straße entstanden. Dieser Ursprung ist im Plan zur Gebietsabgrenzung deutlich zu erkennen, ebenso die weitere Dorfentwicklung über die Untergasse und Huntstraße zur Ritter-Hundtstraße.

Ortsbildbestimmend in den historischen Bereichen von Ober- und Nieder-Saulheim ist die Haus-Hofbauweise, bei der das meist giebelständige, manchmal auch traufständige Wohnhaus an der Straße steht und die querstehende Scheune den Abschluß zum Garten bildet, beides mit Nebengebäuden um einen Hofplatz herum angeordnet, der durch ein Tor, hier als ortstypisches Element mit einem sogenannten Tordach versehen, gegen die Straße abgeschlossen ist. Diese Bauweise ist kennzeichnend für eine landwirtschaftliche Erwerbsstruktur.

Beispiele für diese Bebauung sind dem Denkmaltbuch der Kreisverwaltung Alzey-Worms zu entnehmen:

- Wohnhaus Heileckergasse 3-5
Charakteristische Dorfreite, wobei der Hauptbau sich durch seine steilen Proportionen, die noch an Bauten des 16. Jh. orientiert sind, auszeichnet, erb. 17. u. 18. Jh
- Hofanlage Hintergasse 1
Stattliche Hofanlage, mit Wohnhaus, Scheune, Wirtschaftsgebäude und quadratischem Hof, der sich zur Straße in einem großen Portal öffnet, erb. um 1700
- Wohnhaus und Torhaus, Neupforte 9
profilierte Fenstergewände, großes Torhaus, erb. um 1700
- Ehem. Amtshaus, Neupforte 11
An der Schmalseite dreigeschossiger Wellengiebel, erb. 2. Hälfte des 16. Jhdt., verändert im 18. Jhdt.
- Fachwerkbau Auf dem Römer 9
profilierte Gewände, Fachwerkanbau mit geschnitztem Eckpfosten, Torhaus mit großem Hof-tor und kleiner Fußgängerpforte, erb. um 1700 (in diesem Zusammenhang ist nochmals zu verweisen auf das gesamte Ensemble „Auf dem Römer“, welches den [alten] Ortsmittelpunkt darstellt)

- Fränkische Hofanlage, Weedengasse 8
Fachwerkwohnhaus mit Andreaskreuzformen, Untergeschoß Bruchstein, erb. um 1800, 2 Wirtschaftsgebäude um 1900, Hoftor mit kleinem Fußgängertor
- Fachwerkbau, Weedengasse 11
traufständig, Fachwerk verputzt, großes Hoftor, zus. mit Weedengasse 9 charakteristische Baugruppe für Nieder-Saulheim
- Alte Schumacher Mühle, Ober-Saulheimer Str.15
erb. 1617, eine der ältesten Mühlen im Kreis, zweigeschossiges, traufständiges Wohnhaus mit Fachwerkobergeschoß und Kuppelwalmdach

Der von der Firma geoplan, Mainz 1988 aufgestellte Dorferneuerungsplanung für Saulheim hat gezeigt, daß jeweils etwa zwei Drittel der alten Ortskerne von Saulheim diese Bebauung aufweisen. Diese typische Bebauung prägt damit im höchsten Maße das Ortsbild des Dorfes.

Eine weitere typische Siedlungsstruktur findet sich im Bereich Hintergasse; hier besteht eine extrem verdichtete, kleinstrukturierte Bauform, die nicht bestimmten Strukturen zuzuordnen ist. Die Hauptnutzung besteht in der Wohnfunktion.

Die für die Ortsgemeinde Saulheim typischen alten Wohngebäude haben ein 45° - 55° Grad steiles Sattel - oder Krüppelwalmdach, mit roter oder rotgetönter Dacheindeckung. Das Erdgeschoß ist oft aus Bruchstein oder Sandsteinen hergestellt, im 1. Obergeschoß findet sich oft Fachwerk. Ebenfalls typisch für Saulheim sind Backsteinhäuser. Die typischen Farben für Saulheim sind gelb und ocker für Sockel und Mauern, rot und Rottöne für Dächer und Ziegel und Weiß für Fassaden und verputzte Fassadenteile.

Die Faktoren, die zur Veränderung dieses gewachsenen Ortsbildes führen können, lassen sich im Wesentlichen unter zwei Aspekten zusammenfassen:

- Die ökonomischen Grundlagen, aus denen heraus sich die beschriebene Art der Bebauung entwickelt hat, haben sich aufgrund von Umstrukturierungen in der Landwirtschaft verändert. Dies und der Bau von großen Aussiedlerhöfen außerhalb führt dazu, daß immer mehr Gehöfte im alten Ortskern ausschließlich zu Wohnzwecken dienen. Gebäude, die ihre Funktion verloren haben, werden im Laufe der Zeit auch ihre Gestalt verändern, disfunktional gewordene Scheunen und Nebengebäude verfallen und werden abgerissen. Dies wird eine gravierende Veränderung des Ortsbildes nach sich ziehen.
- Gleichzeitig hat Saulheim in den letzten Jahrzehnten eine rasante Bevölkerungsentwicklung durchgemacht, die Einwohnerzahl hat sich innerhalb von 10 Jahren von 5400 (1986) auf 6678 (30. 6. 1996), d.h. um fast 24% erhöht. Da diese Zuzüge - die Geburtenrate kann wohl außer acht gelassen werden - nicht allein auf die Neubaugebiete zu verweisen sind, liegt ein Strukturwandel für die alten Ortskerne auf der Hand: die Wohnfunktion wird immer dominierender - wiederum mit den oben beschriebenen Folgen.

Es muß gewährleistet werden, daß bei Umbauten, Renovierungen und Umnutzungen, z.B. von Scheunen zu Wohngebäuden, das individuelle Ortsbild erhalten bleibt, daß es behutsam weiterentwickelt wird im Rahmen seiner eigenen Geschichte und mit eigenem Gesicht. Es sind also nicht nur krasse Verunstaltungen, die das Orts- und Straßenbild empfindlich stören würden, abzuwenden, sondern der Charakter von Saulheim als sehr alter rheinhessischer Weinbaugemeinde muß durch eine positive Baugestaltungspflege gewahrt bleiben. Dazu ist eine Satzung, die den Schutz und die Erhaltung des Bestehenden sichert, unerlässlich.