

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Ortsgemeinde Partenheim vom 1. Juli 1999

Aufgrund der §§ 172 und 173 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. Teil 1 Seite 2253) und des § 86 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 und 5 Abs. 4 Nr. 1 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 8.3.1995 (GVBl. Seite 19 - 53), in Kraft seit 1.4.1995 in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. Seite 419) zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.5.1986 (GVBl. Seite 103) hat der Gemeinderat Partenheim im Benehmen mit der zuständigen Denkmalpflegebehörde (§86 Abs. 5 LBauO) seiner Sitzung am 29.5.1995 folgende Satzung beschlossen:

§1 Aufgaben und Ziele dieser Satzung

(1) Zur Erhaltung und zum Schutze des historisch gewachsenen und geschlossenen Ortsbildes sowie der erhaltungswürdigen Gebäude und Ensembles werden besondere Anforderungen, entsprechend den Vorschriften dieser Satzung gestellt.

(2) Ohne damit notwendige Veränderungen und Verbesserungen für die Bewohner des Ortskerngebietes, insbesondere im sozialen Gefüge verhindern zu wollen, ist es der Sinn dieser Satzung, dafür zu sorgen, daß erhaltungswürdige Bausubstanz nicht zerstört wird und sowohl Veränderungen als auch Neubauten sich so in ihre Umgebung (Nachbarschaft) einfügen, daß der historische Charakter des Ortsbildes nicht beeinträchtigt bzw. wieder hervorgehoben wird.

(3) Diese Satzung soll nicht nur Kulturdenkmäler von historischer oder kunstgeschichtlicher Bedeutung schützen, sondern auch die weniger auffällige Bausubstanz und die Straßen- und Platzräume, die den Gesamtwert eines Ortsbildes und die gewachsenen städtebaulichen Strukturen ausmachen. Sie soll außerdem dazu beitragen, den Wohnwert im Ortskern zu steigern und die Außentwicklung so gering wie möglich zu halten.

(4) Den Bürgern muß bewußt gemacht werden, daß die Summe kleinster und scheinbar unbedeutender Änderungen zu einer schleichenden Entwertung des Ortsbildes führen kann, wenn es an einer Richtschnur fehlt.

Die Satzung trifft innerhalb ihres Gestaltungsbereiches Festsetzungen über:

- die besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Gliederung von Fassaden und ihrer Farbgebung (s. § 5 und 6 der Satzung),
- die Genehmigungspflicht für Werbeanlagen, auch in den Fällen des § 61 Abs. 1 Nr. 63 LBauO (s. § 9 der Satzung)
- Die Verringerung der in § 8 der Landesbauordnung vorgeschriebenen Maße (s. § 10 der Satzung).

§2 Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den alten Ortskern. Der Satzung beigefügte Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Gebietsumschreibung:

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Süden:

von der Heerstraße (L 413), Flur 1, Nr. 734 tlw. zwischen Schulstraße und Parz.-Nr. 30 und vom Graben, Flur 1, Nr. 807 bis zum Osterbornweg und den südlichen Grenzen der Grundstücke Flur 1, Nr. 366/2, 366/3, 365, 364, 363, 362/2 und 361/2.

Im Osten:

von der Heerstraße (L 413) Flur 2, Nr. 328/3 bis zur nördlichen Grenze des Grundstückes Flur 1, Nr.376/10.

Im Norden:

von den nördlichen Grenzen der Grundstücke Flur 1, Nr. 376/10, 379/7, 381/3, 384/3, 387/7, 388/1, 400 der Albert-Schweitzer-Straße Flur 1, Nr. 841 tlw. und der südlichen Grenze der St.-Georgen-Str. Flur 1, Nr.840/8 tlw. und den Wegeparzellen Nr. 753/2, 755/1 (zwischen Baugebieten und alter Ortslage) bis zum Kindergarten.

Im Westen:

von der Straße „Am Sportplatz“, Flur 1, Nr. 966 tlw., den westlichen Grenzen der Grundstücke Flur 1, Nr.228/1 und 229 und der Schulstraße Flur 1; Nr. 757/2 bis zur Heerstraße.

Ein Plan, mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches, ist Bestandteil der Satzung.

§3 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung ist bei allen baulichen Außenmaßnahmen (z. B. Renovierungen oder Veränderungen bestehender Bauten, Umbau und Erweiterung sowie Abbruch (auch Nebengebäude unter 300 cbm) und Neubau, Modernisierung und Instandsetzung) anzuwenden. Sie gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben im Sinne des § 61 Landesbauordnung.

(2) Im Geltungsbereich dieser Satzung kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen gem. §§ 172 ff. Baugesetzbuch versagt werden wenn die bauliche Anlage

(a) von besonderer allgemeiner oder ortsgeschichtlicher bzw. 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.

(3) 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 Genehmigungspflicht

(1) Die in § 3 genannten Maßnahmen sind genehmigungspflichtig.

Die Genehmigungen werden von der Kreisverwaltung Alzey-Worms als Untere Bauaufsichtsbehörde erteilt.

(2) Der Antrag auf Genehmigung ist bei der Verbandsgemeinde Wörrstadt einzureichen.

(3) Der Antrag muß hinreichende Angaben zu der vorgesehenen Maßnahme und den betroffenen Gewerken (z.B. Dachdeckung, Farbgebung oder Umbaumaßnahmen) sowie deren Ausführung (Form, Material, Farbgebung, Größe, etc.) enthalten. Bei nach der LBauO genehmigungsfreien baulichen Veränderungen sind, je nach Ausmaß, Skizzen oder Pläne einzureichen.

Dem Antrag sollen Fotos vom Bestand des betreffenden Gebäudes (ggfls. auch Details) und seiner Umgebung beigefügt werden.

§5 Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Bestehende bauliche Anlagen sind so zu unterhalten, daß sie ihren eigenständigen Charakter bewahren und das Bild des Ortes, seiner Straßenzüge und Plätze oder benachbarte bauliche Anlagen nicht beeinträchtigt.
- (2) Neu-, An- und Umbauten sowie Werbeanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich dem historischen Bild des Ortskerns gut einfügen und bestehende bauliche Anlagen nicht beeinträchtigen. Hierzu sind die nachfolgenden Bestimmungen anzuwenden. Auf Bau-, Kultur- und Naturdenkmale sowie andere erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung ist besonders Rücksicht zu nehmen, hierzu sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes und der Landesbauordnung zu beachten.

§6 Gestaltung von Fassaden

- (1) Ursprünglich vorhandene Fassadengliederungen sind zu erhalten bzw. bei Um- und Wiederaufbauten wiederherzustellen. Dabei sind Putzflächen in mineralischem Mörtel ortsüblich auszuführen. Strukturputze (z.B. Münchner Rau) sind unzulässig. Die farbliche Gestaltung der Fassaden darf die vorhandene Gliederung nicht überdecken oder in sonstiger Form beeinträchtigen. Bei Fassadenanstrich sind gedeckte Farben zu verwenden; die Farbe Weiß scheidet aus.
- (2) Vorhandene Fachwerkwände sind zu erhalten, sollten jedoch nur als echtes Fachwerk gezeigt oder freigelegt werden.
- (3) Neu-, An- und Umbauten sind hinsichtlich der zu verwendenden Werkstoffe, der Oberflächenstruktur und der Farbgebung auf die historische Bebauung abzustimmen. Die Gestaltung der Fassaden mit Metallen, Kunststoffen, polierten oder geschliffenen Materialien sowie Fassadenverkleidungsplatten, Keramikplatten, Klinkersteinen und ähnlichem (z.B. Fliesen von Sockelbereichen an Gebäuden) ist unzulässig.
- (4) Balkone, Loggien, und hervorgehobene Brüstungen sind an den von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbaren Seiten nicht zulässig.
- (5) Treppenstufen vor Hauseingängen sind in massivem ortsüblichen Naturstein oder Betonwerkstein herzustellen und auf die bei der Fassadengestaltung verwendeten Baustoffe abzustimmen.
- (6) Die naturgegebene Abstufung (Hanglage) der Traufhöhen an den Straßenfassaden ist zu wahren.

§7 Gestaltung von Fenstern, Türen und Toreinfahrten

- (1) Die Haus-Hof-Bauweise mit Mauer und Toreinfahrt ist als typische Siedlungsform zu schützen und zu erhalten. Auch der Abriß von unter 300 cbm Baumasse ist daher genehmigungspflichtig.
- (2) Fenster und Türen bestimmen weitgehend den Maßstab einer Gebäudefassade. Der Bestand an stilgerechten Fenstern und Türen aus der Entstehungszeit eines Bauwerkes ist nach Möglichkeit zu erhalten. Neue Fenster sind in Form und Material Bestehendem oder formal vergleichbarer alten Fenstern anzupassen.
- (3) Bei Neubauten sollten Fenster- und Türöffnungen „Stehende Formate“ zur Anwendung kommen (rechteckig in Hochformat). Als Gliederungselement von Fassaden können Fenstereinfassungen (Faschen) in schlichten Rechteckformen durch Anstrich, Putz oder werksteingerechte Sand- oder Betonrahmen betont werden.

(4) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie sind im stehenden Format (hochrechteckig) auszuführen. Dabei soll der Sockel des Hauses bzw. ein entsprechendes Wandstück beibehalten werden. Die Breite der seitlichen Mauerpfeiler muß in der Regel dem Abstand zwischen den äußeren Fensterachsen und der Hauskante entsprechen. Wesentliche Architekturglieder (Pilaster, besondere Eingangsportale und Mittelportale) sollen erhalten bleiben. Größere Schaufensterflächen sind durch massive Stützen, deren Breite 0,24 m nicht unterschreiten darf, zu unterteilen. Die Gliederung hat auf die Fensterachse des Hauses Bezug zu nehmen. Sockel, Stützen und verbleibende Wandflächen sind in der Regel glatt zu verputzen und dem Farbton der Fassade anzupassen. Glänzende und geschliffene Materialien, Kragplatten und Vordächer sind unzulässig. Markisen und Glasvordächer sind nur ausnahmsweise zulässig und dürfen die Gebäudefassade und das Straßenbild nicht beeinträchtigen.

(5) Glasbausteine können nur ausnahmsweise dort zugelassen werden, wo sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind oder aus brandschutztechnischen Gründen eingebaut werden müssen.

(6) Vorhandene alte Fensterläden sind nach Möglichkeit zu erhalten. Erneuerungen sind in der jeweils stil- bzw. zeitgemäßen Form glatt, kassettiert oder mit Lamellen in Holz anzufertigen. Sichtbare Einsatzrolläden sind unzulässig.

§8 Gestaltung von Dächern

(1) Dachform, Dachneigung und Dachüberstände müssen sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen. Die alten Steildächer sind nach Möglichkeit zu erhalten. Die Mindestneigung beträgt in der Regel 45 Grad.

(2) Für die Dacheindeckung sind nur rot, rotbraunfarbene (Antikziegel) oder erdfarbene Tonziegel oder in Form und Farbe ähnliche Betondachsteine zugelassen. Historische Schieferdächer bilden die Ausnahme. Großflächige Dachplatten sind unzulässig.

Historische Biberschwanz- und Hohlziegeldächer sind nach Möglichkeit zu erhalten und behutsam auszubessern.

(3) Dachgauben sind in der Regel als einzelne Satteldachgauben in stehender Form oder als Schleppegauben mit quadratischen Fenstern auszuführen. Bei gekuppelter Ausführung ist ein Mittelpfosten in die Gaubenkonstruktion einzubauen. Die Gesamtlänge der Gaube darf die Hälfte der Gesamtdachlänge nicht überschreiten. Die Gaubenfronten müssen in vertikaler Flucht mindestens 50 cm hinter der Außenwand zurückstehen. Die Gauben sind in der Regel in den Achsen oder zwischen den Achsen eines Gebäudes ausgewogen zur Dachfläche anzuordnen. Der Abstand zwischen Giebelwand / Gradmitte und Dachgaube muß größer als 1,20 m sein. Dachüberstand, Pfetten- und Sparrenzuschnitt bzw. -verblendung und seitliche Verkleidung sind dem jeweiligen Dach anzupassen. Der Giebelüberstand des Hauptdaches beträgt max. 30 cm, der Traufüberstand des Hauptdaches beträgt max. 50 cm, waagrecht gemessen. Der Giebelüberstand bei Satteldachgauben beträgt max. 15 cm, der Traufüberstand bei Satteldach- und Schleppegauben beträgt max. 25 cm. Es wird empfohlen, Ortgänge mittels Ortgang / Stirnbrettern zu erstellen. Die Gaubepfosten sowie die Gaubenziegel sollen holzsichtig belassen werden. Die Breite und Höhe der Fenster in den Gauben sind in der Lichten Weite in der Regel kleiner als die der unteren Geschosse. Die maximale Breite darf 0,90 m nicht überschreiten. In Ausnahmen sind auch Gauben mit gekuppelten Fenstern möglich. Die Unterteilung der Fenster ist den Fenstern der übrigen Geschosse

anzupassen.

(4) Dachflächenfenster, Dachausschnitte und Loggien sind in der Regel nicht zulässig. Sie können in Ausnahmefällen zugelassen werden, wo sie vom öffentlichen Straßen- und Platzraum nicht eingesehen werden können.

(5) Schornsteine sind über dem Dach senkrecht auszubilden und nach Möglichkeit zu verputzen.

§9 Gestaltung von Werbeanlagen und das Anbringen von Verkaufsautomaten

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind Werbeanlagen, Verkaufs- und Spielautomaten genehmigungspflichtig.

(2) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

(3) Ausmaße und äußere Gestaltung der Werbeanlagen und Automaten müssen sich in das historische Ortsbild und den Stil des jeweiligen Gebäudes einfügen. Prägende Architekturteile dürfen nicht beschädigt oder verdeckt werden.

(4) Werbeanlagen dürfen nur max. bis zur Höhe der Fensterbänke des 1.Obergeschosses, in der Regel nur unmittelbar an der Wand, parallel zur Gebädefassade als Einzelbuchstaben bzw.- zeichen von max. 0,30 m Höhe aufgemalt oder angebracht werden. Flächige, geschlossene Werbetafeln bzw. Leuchtkästen sind nur ausnahmsweise zulässig. Wird eine andere Anbringungsart zugelassen, so dürfen sie im Bereich des Lichtraumprofils der Straße mind. eine Unterkantenhöhe von 4,20 m und dürfen in der Regel nicht mehr als 1,00 m in den Raum vor das Gebäude hinausragen. Dabei werden durchbrochene Ausleger bevorzugt. Geschlossene Formen sind als Rechteck auf max. 0,60 m x 0,80 m, als Oval auf ca.0,80 m x 0,70 m und beim Kreis auf 0,80 m Durchmesser beschränkt.

(5) Das ungeordnete Anbringen mehrerer Anlagen, die störende Häufung von Werbeanlagen, eine unharmonische Farbgebung und Gestaltung sowie das Verwenden von Blinklichtern und Laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Helligkeitsstufen schaltbare Leuchtreklamen sind unzulässig.

(6) Die Vorschriften des Abs. 5 gelten sinngemäß auch für Waren- und Spielautomaten. Automaten dürfen max. 0,20 m vor der Gebädefassade vorstehen. Bei Gehwegbreiten von weniger als 1,00 m ist das Anbringen von Automaten unzulässig.

§ 10 Reduzierung der in § 8 LBauO vorgeschriebenen Maße

(1) Die Abstandsfläche gem. § 8 LBauO kann im Einzelfall, auch bei mehrgeschossiger Bauweise, auf das Maß reduziert werden, das sich aus dem Maß früher vorhandener Breite des Bauwiches oder aus den in der Nachbarschaft üblichen Breiten ergibt.

(2) Entlang den öffentlichen Straßen darf die Abstandsfläche in dem Maß unterschritten werden, wie es in der Nachbarschaft üblich ist.

(3) Die übrigen Abstandsflächen können im Einzelfall zur Wahrung des historischen Ortsbildes auf das Maß reduziert werden, das sich durch die ehemaligen Maße oder die üblichen Maße in der Umgebung ergibt.

§ 11 Bepflanzung von Mauern und Wänden

Jegliche Art der Bepflanzung soll sich dem Architektur- und Straßenbild unterordnen. Besondere Bauten oder Architekturteile dürfen durch die Bepflanzung nicht

überdeckt werden. Die Hausrebe als Fassadengestaltendes Grün erscheint besonders geeignet.

§ 12 Erhaltung und Pflege baulicher Anlagen und Pflanzen

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, das Äußere der auf ihrem Grundstück stehenden Bauwerke in sauberem und gepflegtem Zustand zu halten. Bei grober Vernachlässigung dieser Pflicht können Auflagen zur Beseitigung von Mißständen gemacht werden. Nach Verstreichung einer angemessenen Frist ist Ersatzvornahme möglich.

§ 13 Genehmigungsbedürftiges Vorhaben

Die nach § 61 LBauO genehmigungsfreien Vorhaben (Antennen, Sonnenkollektoren, Glasbehälter usw.) sind im Geltungsbereich der Satzung nach § 60 LBauO generell genehmigungsbedürftig.

§14 Ausnahmen und Befreiungen

Die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen richtet sich nach § 86 Abs.7 in Verbindung mit § 67 LBauO. Während der Vorweihnachtszeit sowie für zeitlich begrenzte Werbungen für kirchliche, kulturelle, politische, sportliche oder sonstige Veranstaltungen können Ausnahmen von den Vorschriften des § 9 dieser Satzung gestattet werden.

§15 Ordnungswidrigkeiten und Anwendung von Zwangsmittel

(1) Wer entgegen den Vorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig, ohne die in den §§ 4 und 13 vorgeschriebene Genehmigung eine bauliche Anlage errichtet, ändert oder abbricht, begeht nach § 87 Abs.1 LBauO eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu DM 100.00,- geahndet werden kann.

(2) Wer ohne die in den §§ 4, 8 und 13 vorgeschriebene Genehmigung eine andere Anlage oder Einrichtung, entgegen den Vorschriften dieser Satzung, errichtet, aufstellt, anbringt, ändert oder abbricht, begeht nach § 87 Abs.2 LBauO eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu DM 20.000,- geahndet werden kann.

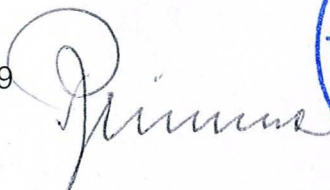
(3) Die Bauaufsichtsbehörde kann anordnen, daß bauliche Anlagen, die im Widerspruch zu dieser Satzung errichtet, geändert oder benutzt werden, gemäß § 78 LBauO teilweise oder vollständig beseitigt werden. Auf Anordnung ist der frühere Zustand wiederherzustellen.

§16 Inkrafttreten

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

gez. Brummer

Partenheim, den 01.07.1999
Brummer, Bürgermeister




Die vorstehende Satzung wurde mit Verfügung der Kreisverwaltung Alzey-Worms, vom 04.03.1996 (Az.:6-611-00/bie-sl), aufgrund des § 86 Abs.5 Satz 1 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 08.03.1995 (GVBl.S.19-53) genehmigt.

Gemäß § 24 Abs.6 der Gemeindeordnung wird darauf hingewiesen, daß Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder 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- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeindeverwaltung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

Hat jemand eine Verletzung nach Satz 2 Nr.2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Die Satzung wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wörrstadt, Zum Römergrund 2-6, 55286 Wörrstadt, Zimmer 210 während der Dienststunden eingesehen werden.

Bekanntgemacht im Nachrichtenblatt
der Verbandsgemeinde Wörrstadt

Nr. 26 vom 01.07.99

Wörrstadt, den 15.07.99
Im Auftrag

