

# **Satzung**

## **der Ortsgemeinde Zornheim**

### **zum Schutze der Eigenart des alten Ortskerns**

### **(Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)**

#### **Präambel**

Der historische Ortskern mit seinen älteren Gebäuden und Hofanlagen stellt in seiner Eigenart ein gewachsenes Ortsbild dar, dass sich trotz der teilweisen neuzeitlichen Umformung, prägnant im Siedlungsgrundriss und Straßenbild von den umgebenden neueren Baugebieten abhebt.

Im Sinne einer kontinuierlichen Entwicklung des Ortsbildes ist die Erhaltung und Pflege insbesondere des Ortskerns anzustreben. Hierbei ist vor allem bei der Anpassung an die Erfordernisse unserer Zeit Rücksicht zu nehmen auf die gewachsenen Strukturen des Ortskerns.

Die Satzung trifft innerhalb ihres Geltungsbereichs (Anlage 1) Festsetzungen über

1. die Erhaltung baulicher Anlagen und die Eigenart des historischen Ortskerns;
2. die besonderen Anforderungen gestalterischer Art und bauliche Anlagen und Werbeanlagen;
3. die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen;
4. die Einführung der Genehmigungspflicht für genehmigungspflichtige Maßnahmen nach der LBauO.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Zornheim hat aufgrund der §§ 172-174 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253, zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990, BGBl. II. S. 889, 1122) und aufgrund des § 86, Abs. 1, 3 und 4 LBauO für Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991, GVBl. S. 118), in Verbindung mit § 24 GemO Rheinland-Pfalz in der zurzeit geltenden Fassung folgende Satzung, geändert durch 1. Satzung zur Änderung der Satzung zum Schutze der Eigenart des alten Ortskerns vom 17.07.2000, beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Allgemeine Anforderungen**

Die baulichen Anlagen im historischen Ortskern der Gemeinde Zornheim sind so zu gestalten, dass sie zusammen mit den historisch wertvollen und erhaltenswerten Gebäuden (Anlage 2) eine gestalterische Einheit bilden. Die Anlage 2 ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2**

##### **Grundsatz**

- (1) 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. Hier heißt es: „... die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder in Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer

scher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

- (2) Bauliche Maßnahmen aller Art, die nach außen optisch wirksam in Erscheinung treten, auch Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind bezüglich ihrer Gestaltung, Konstruktion, Materialauswahl und Farbgebung so auszuführen, dass sie sich in das historische Bild des Ortskerns einfügen.

### **§ 3**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung bezieht sich auf die Ortslage, die in der Anlage beige-fügten Katasterkarte \*) Maßstab 1:1000 (Anlage Nr. 1) von der markierten Begrenzungslinie umschlossen ist. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 4**

#### **Gestaltungsgrundsätze für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Jede bauliche Maßnahme hat sich so in das vorhandene Straßen- und Ortsbild einzufügen, dass dies nicht 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.

### **§ 5**

#### **Bauweise**

Das neue Gebäude, das neue Gebäudeteil muss sich an der gewachsenen Dorfstruktur orientieren. Der Ersatzbau für einen Gebäudeabbruch hat die Baukörperform und Stellung des abgebrochenen Gebäudes oder der angrenzenden Häuser aufzunehmen. Bei vorherrschend traufständiger Bauweise der umgebenden Häuserzeile ist diese wieder aufzunehmen. Entsprechend ist in Bereichen vorherrschend giebelständiger Bauweise diese 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.

### **§ 6**

#### **Fassadengestaltung**

- (1) Bei benachbarten Gebäuden sind Trauf-, Fassaden- und Brüstungshöhen einander anzugleichen. Trotzdem sind sie so zu gestalten, dass die Fassaden der einzelnen Gebäude noch ablesbar sind, max. jedoch nur 50 cm. Ausnahmen sind zulässig, wenn die benachbarten Gebäude extrem niedere Geschosshöhen aufweisen.
- (2) Größere Baukörper sind ablesbar in unterschiedlich breite Fassaden zu gliedern. Die typische Hausbreite der umgebenden historischen Bebauung ist hier als Maßstab heranzuziehen.  
Die Gliederung der Fassade kann durch Versatz der Gebäudeflucht, Versatz der Traufhöhe, durch Erker oder unterschiedliche Brüstungshöhen erfolgen. Farben können zur weiteren Gliederung hilfreich sein.

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

## § 7

### Dächer und Dachformen

- (1) Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 45° (alte Teilung) zulässig. Walm- oder Krüppelwalmdächer sind nur bei freistehenden oder einseitig angebauten Gebäuden zulässig.

Flachdächer sind nur an untergeordneten Bauteilen zulässig und dürfen vom Straßenraum aus nicht sichtbar sein.

Die Höhe von Kniestöcken darf, gemessen von der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante der Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Gebäudeaußenkante, höchstens 1,10 m betragen (siehe auch Anlage 1: Systemskizze). Dies gilt auch für zurückspringende und hervorstehende Fassadenteile.

- (2) Die Dacheindeckung hat nur in naturfarbenen oder tonroten Ziegeln/Betondachsteinen zu erfolgen, als Farbschattierung können rote, rotbraune, braune oder gelbliche Töne verwendet werden. Großflächiges Material bei der Dacheindeckung ist nicht zulässig.

## § 8

### Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster, Solaranlagen

- (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 mindestens 1,20 m zu halten. Die Summe der Breiten aller Gauben bzw. der 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.

Die Eindeckung der Dachaufbauten hat im Material der Dachflächeneindeckung zu erfolgen. Senkrechte seitliche Verblendungen (Gaubenwangen) 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. Sie sollten vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sein.

Die Festsetzung der nicht gewollten Sichtbeziehung zum öffentlichen Verkehrsraum gilt nicht, wenn die Himmelsrichtung eine andere Ausrichtung der Solaranlage erfordert.

## **§ 9**

### **Fensterformate, Sprossen und Klappläden**

- (1) Die typischen stehenden Fensterformate (Hochrechteckformat) sind zu erhalten und bei Neubauten aufzunehmen. Die Fensterflächen müssen hinter Außenwandflächen zurücktreten.
- (2) Bei den unter Denkmalschutz stehenden und den erhaltenswerten Gebäuden (Anlage 2) ist die vorhandene Sprossenteilung der Fenster zu erhalten. Bei anderen Baukörpern ist die Erhaltung wünschenswert.
- (3) Bei Umbau und Renovierung sind die Klappläden als Gestaltungselement zu erhalten. Rolllädenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

## **§ 10**

### **Schaufenster**

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und auf die Fenstergestaltung im Obergeschoss abzustimmen. Die Schaufensteröffnungen haben rechteckig stehende Formate aufzuweisen.
- (2) Fensteröffnungen, die größer als 3 m<sup>2</sup> sind, müssen durch Pfeiler gegliedert sein. Die Pfeilerstärke muss mindestens 12 cm betragen und als tragendes Element erkennbar sein.
- (3) Massive Vordächer sind nur als geneigte Dachflächen und maximal bis zu 1/3 der Fassadenbreite zulässig. Sie dürfen das Lichtraumprofil des Straßenraums nicht beeinflussen.
- (4) Markisen sind nur vor der jeweiligen Öffnung zulässig. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig. Korbmarkisen sind nicht zulässig.

## **§ 11**

### **Fenster, Türen, Tore und Einfriedungen, Mülltonnen/Müllcontainer**

- (1) Glänzende oder eloxierte Metallelemente, Verkleidungen mit Glasfaser oder sonstige durchscheinende Kunststoffplatten, gewellte oder ebene Kunststoffelemente, Holz-, Papp- panele oder Faserbaustoffe sind unzulässig. Feuerverzinkte Elemente sind farblich zu gestalten.
- (2) Einfriedungen sind nur als geputzte Mauern, als Natursteinmauern aus ortstypischem Ge- stein, als Holzzäune mit senkrechter Lattung oder schmiedeeiserne Zäune mit senkrechten Stäben zulässig.

- (3) Mülltonnen/Müllcontainer sind so aufzustellen bzw. einzubauen, dass sie vom Straßenraum her nicht einsehbar sind.

## § 12

### Materialien der äußeren Gestaltung

Verdecktes Sichtfachwerk soll – soweit historisch rekonstruierbar – freigelegt; vorhandenes Fachwerk in seiner ursprünglichen Konstruktion, soweit eine ungestörte Gefachung erreicht werden kann, restauriert werden. Aufdopplungen sind nicht zulässig.

Die Gefache einer Sichtfachwerkfassade sind holzbündig und glatt zu verputzen. Strukturputze sind zu vermeiden. Die Farbgebung soll sich – soweit nachweisbar – am historischen Farbbefund orientieren. Grelle Farbtöne sind zu vermeiden.

Entsprechend dem vorhandenen Ortsbild sind die Außenwände als Putzflächen auszuführen. Es sind nur mineralische Putzmaterialien und Anstriche zu verwenden.

Sichtmauerfassaden (Naturstein-, Bruchstein- oder Ziegelmauerwerk) müssen erhalten werden. Für Farbgebung gilt Abs. 2 Satz 2 entsprechend. Beim Verfugen (Kalk- oder Trassmörtel) darf die Struktur der Steine nicht verändert werden, bei Ausbesserungen sind die vorhandenen Steine wieder zu verwenden.

Sockel sollen in ihrer ursprünglichen Bauweise wiederhergestellt werden. Sockelüberstände beim Fachwerk sind abzuschragen.

Außenwandverkleidungen ( z. B. Schiefer) sind nur dann zulässig, wenn historisch begründbar. Vorhandene Schmuckformen 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 Metallelemente für Türen und Fenster
- stark strukturierte Putze
- Verkleidung von Fassaden und Fassadenteilen mit Kunststoff, Faserbaustoffen, emaillierten und lackierten Fassadenelemente sowie Alu- und Bitumenplatten
- Glasbausteine, die vom Straßenraum aus sichtbar sind
- Fachwerkimitationen (Aufdopplungen)

## § 13

### Garagen, überdachte Stellplätze, Carports

- (1) Für Garagen gelten, soweit sie vom Straßenraum her sichtbar sind, die §§ 5, 11 und 12 dieser Satzung.

Werden Garagen an der Straßenbegrenzungslinie errichtet, sind sie nur mit Satteldächern zulässig. Bei traufständiger Bauweise kann auch ein Satteldach mit unterschiedlicher Dachneigung zugelassen werden, wobei die Dachneigung der dem Straßenraum zugewandten Dachfläche der des Hauptgebäudes entsprechen sollte.

Flachdachgaragen sind nur dort zulässig, wo sie vom Straßenraum her nicht einsehbar sind. Für die Dacheindeckung gelten die Bestimmungen des § 7 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, die Eindeckung ist im Bereich des vom Straßenraum her einsehbaren Ortgangs ebenfalls mit Holz zu verblenden. Eine Bepflanzung mit Rankgewächsen ist zwingend. Die Pfostenstärke muss mindestens 12/12 betragen.

## § 14

### Werbeanlagen und Automaten

- (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 Auskragung und einer Gesamthöhe von 1,5 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<sup>2</sup> (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

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

- (3) Werbeanlagen sind nur auf der den Straßen zugewandten Seite zulässig.
- (4) Werbung hinter Fenstern in den Obergeschossen ist unzulässig.
- (5) Bemalen und Bekleben der Schaufensterscheiben ist nur unter § 14 Abs. 1 und 2 zulässig.
- (6) Bei Automaten sind grelle Farbtöne zu vermeiden. Automaten sind bündig mit der Gebäudefassade einzubauen.
- (7) Einfriedungen, Stützmauern mit Zäunen, dürfen nicht mit Werbeplakaten beklebt, mit Werbetafeln behängt, bemalt oder beschriftet werden.
- (8) Diese Regelung gilt auch für gewerbliche Nutzung in den Obergeschossen.

## § 15

### Außenantennen

Pro Dach ist nur eine Antenne zulässig. Zusätzliche Parabolspiegel sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Bereich nicht sichtbar sind. Sie müssen farblich an die Umgebung ihres Befestigungsortes (Fassade/Dach) angepasst werden.

**§ 16**  
**Fassadenbegrünung**

Fassaden sind mit mindestens einer Kletterpflanze zu begrünen.

**§ 17**  
**Ausnahmen und Befreiungen**

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

Ausnahmen können darüber hinaus für Seitenwände und Rückfronten zugelassen werden, wenn diese Ansichten nicht das räumliche Bild prägen.

**§ 18**  
**Ordnungswidrigkeiten**

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

**§ 19**  
**Inkrafttreten**

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

Zornheim, 22. September 1992

Richard Becker  
Ortsbürgermeister

\*) Die Katasterkarte kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## Anlage 2

Satzung der Ortsgemeinde Zornheim  
zum Schutze der Eigenart des alten Ortskerns  
(Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

### *Historisch wertvolle und erhaltenswerte Gebäude in Zornheim*

Die Anlage 2 ist gem. § 1 Bestandteil der Satzung

Katholische Pfarrkirche	
Gemeindehof	Kirschgartenstraße 2
Wohnhaus (ehem. Turm)	Kirschgartenstraße 5
Saalbau eines Gasthauses	Euleffstraße 18
Wohn- und Gasthaus (Fachwerk)	Neugasse 1
Wohnhaus (Polenhaus)	Obere Pfortenstraße 7
Pfarrzentrum	Kirchgasse 1
Wohnhaus (Fachwerk)	Röhrbrunnenplatz 1
Wohnhaus, Scheune, Hoftor	Obere Pfortenstraße 1
Wohnhaus, Nebengebäude	Obere Pfortenstraße 6
Wohnhaus, Nebengebäude	Lindenplatz 3
Wohnhaus, Scheune	Lindenplatz 2
Wohnhaus, Nebengebäude, Hoftor	Kirchgasse 4
Wohnhaus, Nebengebäude	Universitätsstraße 3
Wohnhaus, Nebengebäude	An der Weede 3
Wohnhaus, Nebengebäude	Untergasse 8
Wohnhaus, Nebengebäude	Untergasse 26
Wohnhaus, Nebengebäude	Untergasse 28
Wohnhaus	Obere Pfortenstraße 14
Wohnhaus, Hoftor	Obere Pfortenstraße 2
Wohnhaus	Röhrbrunnenstraße 1
Wohnhaus (Fachwerk)	Lindenplatz 8
Wohnhaus	Euleffstraße 2
Wohnhaus	Euleffstraße 8
Wohnhaus	Neugasse 3
Wohnhaus, Scheune	Neugasse 4
Wohnhaus	Neugasse 7
Wohnhaus	Winzerstraße 2
Wohnhaus	Universitätsstraße 1
Wohnhaus	Untergasse 16
Wohnhaus	Federgässchen 6
Wohnhaus	Breite Straße 1
Wohnhaus	Neugasse 12