

Satzung
der Ortsgemeinde Nieder-Olm
zum Schutze der Eigenart des alten Ortskern
(Erhaltung- und Gestaltungssatzung)

vom 27.10.1983

Präambel

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

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

Die Renovierung und Neugestaltung zahlreicher Baulichkeiten im Ortskern beweist das Verantwortungsbewusstsein vieler Bürger und der örtlichen Körperschaften für die Geschichte und die bauliche Tradition der Gemeinde Nieder-Olm.

Zur Abwehr der Gefahren, die dem historischen Ortsbild durch eine Vielzahl möglicher Eingriffe in die gewachsene Bausubstanz drohen, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Nieder-Olm aufgrund des § 39 h Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, bereinigtes BGBl. S. 3617) und aufgrund des § 123 Abs. 1 und 3 LBauO für Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 20.07.1982 (GVBl. S. 264) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz, folgende Satzung, geändert durch 1. Satzung zur Änderung der Satzung zum Schutze der Eigenart des alten Ortskerns vom 11.12.2001, beschlossen:

Die innerhalb des Geltungsbereiches bezeichneten baulichen Anlagen, entsprechend § 1 dieser Satzung, prägen allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild von Nieder-Olm.

§ 1

Allgemeine Anforderungen

Die baulichen Anlagen im historischen Ortskern der Gemeinde Nieder-Olm sind so zu gestalten, dass sie zusammen mit den historisch wertvollen und erhaltenswerten Gebäuden eine gestalterische Einheit bilden.

Zu den historisch wertvollen und erhaltenswerten Gebäuden gehören:

- a) Die nach dem hessischen Denkmalschutzgesetz von 1902 rechtsgültig unter Denkmalschutz gestellten baulichen Anlagen:

Katholische Kirche, Pariser Straße 99

Bürgermeisteramt, Pariser Straße 101

Toranlage der ehemaligen Laurenziburg, Pariser Straße 120

Evangelische Kirche, Pariser Straße 77

Wegekreuz, Pfarrgasse 11
Wegekreuz, Kreuzstraße / Ecke Leher Weg

b) Die erhaltenwürdigen Gebäude, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägen:

- | | |
|--|--|
| ◆ Klassizistisches Haus | Pariser Straße 78 |
| ◆ Barockes Haus | Pariser Straße 82 |
| ◆ Gesamtanlage mit Park
(Entstehungszeit: 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts) | Pariser Straße 83 |
| ◆ Barockes Anwesen | Pariser Straße 89 |
| ◆ Spätbarockbau um 1800 | Pariser Straße 93 |
| ◆ Spätbarockbau um 1800 | Pariser Straße 95 |
| ◆ Hintergebäude
(Entstehungszeit: vielleicht noch 17. Jahrhundert) | Pariser Straße 94 |
| ◆ Barockbau mit Torbogen von 1711 | Pariser Straße 108 |
| ◆ Anwesen von 1817 mit etwa gleichzeitigen Nebengebäuden | Pariser Straße 127 |
| ◆ Kreuz von 1776 | Kreuzstraße |
| ◆ Fachwerkbau um 1800 | Wassergasse 4 |
| ◆ Große barocke Hofanlage | Wassergasse 64 |
| ◆ Klassizistisches Haus um 1830 | Wassergasse 33 |
| ◆ Typische Hofanlage aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts | Domherrnstraße 2 |
| ◆ Brockes Kreuz | Pfarrgasse/
Ecke Domherrnstraße |
| ◆ Barocke Hofanlage Mitte des 18. Jahrhunderts | Backhausstraße 3 |
| ◆ Zum Teil modern verkleideter Fachwerkbau (vielleicht 1740) | Backhausstraße 11 |
| ◆ Kreuz aus dem 19. Jahrhundert in der Art barocker Kreuze | Backhausstraße 27 |
| ◆ Haus um 1800 | Untergasse 41 |
| ◆ Barockes Pfarrhaus | Alte Landstraße 30 |
| ◆ Hofanlage spätes 18. Jahrhundert | Enggasse 15 |
| ◆ Kreuz aus dem 19. Jahrhundert | Wilhelm-Holzamer-Weg/
Ecke Oppenheimer Straße |
| ◆ Georgsmühle | |

§ 2 Allgemeines

Diese Satzung gilt für alle Bauvorhaben, die nach außen optisch wirksam in Erscheinung treten.

§ 3 Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf den gesamten alten Ortskern. Er wird begrenzt durch:

- die Bahnlinie im Osten des Ortskerns bis zur Bahnhofstraße
- die östliche Heschstraße bis zur Heinrichstraße
- die südliche Heschstraße bis zur Gärtnergasse
- die Gärtnergasse
- die Straße „Zum Engelborn“
- die Straße „Am Woog“ bis zum Friedhofsweg
- den Friedhofsweg bis zur Pariser Straße

- die nördliche Grundstücksgrenze der Grundstücke entlang der Kreuzstraße Nr. 89/1, 88, 87, 86, 83, 82, 81, 80, 78, 77/1, 77/2, 76, 75, 70/1, 70/2 und 185

Festsetzung zur äußeren Gestaltung

§ 4

Gestaltungsgrundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen

Jede bauliche Maßnahme hat sich so in das vorhandene Straßen- und Ortsbild einzufügen, dass dies nicht beeinträchtigt wird und ein bruchloser städtebaulicher Zusammenhang erhalten bleibt.

Hierbei sind vor allen 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

Bei vorherrschend traufständiger Bauweise der umgebenden Häuserzeile ist diese wieder aufzunehmen. Entsprechend ist in Bereichen vorherrschend giebelständiger Bauweise, diese aufzunehmen. Bei Häuserzeilen mit verschiedenen Firstrichtungen, kann die Firstrichtung frei gewählt werden. Soweit die Regelung der Firstrichtung durch einen Bebauungsplan erfolgt, gilt die Festsetzung des Bebauungsplans. Vorherrschend ist eine Bauweise, wenn mehr als die Hälfte der Häuser einer Häuserzeile diese Bauweise aufweisen.

Eine Häuserzeile geht von einer Straßenkreuzung bis zu nächsten.

§ 6

Tauf-, Fassaden- und Brüstungshöhen

Bei benachbarten Gebäuden sollten Trauf-, Fassaden- und Brüstungshöhen einander angeglichen werden. Trotzdem sollten sie sich noch voneinander unterscheiden, so dass die Fassaden der einzelnen Gebäude noch ablesbar sind, maximal jedoch nur 50 cm. Ausnahmen sind zulässig, wenn die benachbarten Gebäude extrem niedrige Geschosshöhen aufweisen.

§ 7

Dächer und Dachformen

Im Geltungsbereich der Satzung sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 40 - 45 Grad (alte Teilung) zulässig. Walm- oder Krüppelwalmdächer sind nur bei freistehend oder einseitig angebauten Gebäuden zulässig.

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

Die Dacheindeckung darf nur in naturfarbenen Tonziegeln oder tonroten Ziegeln erfolgen, als Farbschattierung der Ziegel können rote, rotbraune, braune und gelbliche Töne verwendet werden. Großflächiges Material bei der Dacheindeckung ist nicht zulässig.

Solaranlagen dürfen 1/3 der Dachfläche nicht übersteigen, sind flächenbündig mit der Dachfläche zu installieren, mit max. 20 cm Überstand.

§ 8

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster

- (1) Als Gauben sind nur stehende Gauben, Schleppegauben und Zwerchhäuser zulässig, die sich in Lage und Größe in die Dachlandschaft einfügen. Dachaufbauten haben vom First und Ortgang Abstand zu halten. Je Gaube ist nur ein Fenster zulässig, bei Zwerchhäusern sind zwei Fenster zulässig. Ihre Größe hat sich an der Gesamtgestaltung des Hauses und der Umgebung zu orientieren. Bei Gauben mit einem Fenster ist eine Breite von 1,30 m nicht zu überschreiten. Zwischen den Gauben ist ein Abstand von mindestens 1,20m zu halten. Die Größe der Gaube bzw. der Dachaufbauten ist auf max. 1/3 der Breite der Dachfläche beschränkt.
- (2) Dacheinschnitte und liegende Dachfenster sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind. Die Größe der Dacheinschnitte darf zusammen 1/3 der Breite der Dachfläche nicht überschreiten.

§ 9

Fassadenbreiten

- (1) Größere Baukörper sind ablesbar in unterschiedlich breite Fassaden zu gliedern. Die typischen Hausbreiten der umgebenden historischen Bauweise sind hier als Maßstab aufzugreifen.
- (2) Die Fassadenbreite der einzelnen Häuser darf das 1,3-fache bis 1,8-fache der Fassadenhöhe nicht überschreiten. Die Gliederung der Fassade kann durch Versatz der Gebäudeflucht, Versatz der Traufhöhe, durch Erker oder unterschiedliche Brüstungshöhen und verschiedene Farbtöne der Fassade erfolgen.

§ 10

Fassadengliederung

- (1) Bei Renovierung und Umbauten ist die Gliederung der Fassade in: Sockel, Fensterband des Erdgeschosses und Fensterband des Obergeschosses zu erhalten.
- (2) Zur vertikalen Gliederung sollten die Fenster senkrecht übereinander stehen.
- (3) Die Brüstungshöhen sind bei Neubauten der Umgebung anzugleichen, entsprechend § 6.

§ 11

Fensterformate, Sprossen und Klappläden

- (1) Die typischen stehenden Fensterformate sind zu erhalten und bei Neubauten aufzunehmen. Die Fensterläden müssen hinter Außenwandflächen zurücktreten.
- (2) Bei den unter Denkmalschutz stehenden und den erhaltenswerten Gebäuden gem. § 1 ist die Sprossenteilung der Fenster zu erhalten. Bei anderen Baukörpern ist sie wünschenswert.
- (3) Bei Umbau und Renovierung sind trotz Rollladeneinbau die Klappläden als Gestaltungselement zu erhalten und zu pflegen.

§ 12

Schaufenster

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und auf die Fenstergestaltung im Obergeschoss abzustimmen. Die Schaufensteröffnungen haben rechteckig stehende bis quadratische Formate aufzuweisen.
- (2) Größere Schaufensteröffnungen sind durch Pfeiler zu gliedern oder hinter Arkaden zulässig. Die Pfeilerstärke sollte mindestens 40 cm betragen.
- (3) Massive Vordächer sind nur als geneigte Dachflächen zulässig.
- (4) Markisen sind nur vor der jeweiligen Öffnung zulässig. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig. Rot, gelb, grün sind nur in gedeckten Tönen zu verwenden.

§ 13

Türen, Tore und Einfriedungen

- (1) Glänzende, eloxierte Leichtmetallelemente, sowie ungestrichene feuerverzinkte Elemente sind nicht zulässig. Ebenso sind Verkleidungen mit Glasfaser oder sonstigen durchscheinenden Kunststoffplatten unzulässig.
- (2) Einfriedungen sind nur als geputzte Mauern, als Natursteinmauern aus ortstypischem Gestein, als Holzzaun mit senkrechter Lattung oder als schmiedeeisernem Zaun mit senkrechten Stäben oder als beidseitig eingewachsenes Knotengeflecht zulässig. Einfriedungen mit farbig durchscheinenden gewellten oder planen Stoffelementen, Holz-, Papp- oder Asbestzement-Panelen sind unzulässig.

§ 14

Materialien der äußeren Gestaltung

Entsprechend dem vorhandenen Ortsbild sind die Außenwände als Putzflächen, in ortstypischem Naturstein oder in gelblichen Klinkern auszuführen. Bei der Gestaltung der Außenwände sind die ortstypischen Materialien wie Holz, Naturstein, farbig gestrichene Metallteile wie Geländer, Rankhilfen usw. sowie für die Dacheindeckung rote Ziegeln und teilweise Schiefer zu verwenden.

Folgende Materialien sind bei der Außenwandverkleidung zu vermeiden:

- polierter und geschliffener Kunststein
- glänzende keramische Platten und Fliesen
- glänzende Leichtmetallelemente für Türen, Tore und Fenster
- stark strukturierte Putze
- Verkleidung von Fassaden- und Fassadenteilen mit Kunststoff-, Asbestzement, emaillierten und lackierten Fassadenelementen
- Glasbausteine, die vom Straßenraum aus sichtbar sind
- sowie Fachwerkimitation

§ 15

Werbeanlagen und Automaten

- (1) Werbeanlagen sind so auszubilden, dass sie sich in Größe, Form und Farbe der Umgebung anpassen und sind nur an der Fassade des Erdgeschosses möglich. Sie dürfen zusammen nicht länger als die Hälfte der Straßenfront des Gebäudes sein.
- (2) Unzulässig sind:
 - Großflächenwerbung über 1,5 m² je Schriftzug
 - vertikale Werbeträger
 - bewegliche und sich im Wechsel ein- und ausschaltende Werbung
 - serienmäßige Werbeanlagen, die sich nicht in die Umgebung einfügen
- (3) Werbeanlagen sind nur auf der den Geschäftsstraßen zugewandten Seite zulässig.
- (4) Werbung hinter Fenstern in den Obergeschossen ist unzulässig.
- (5) Bemalen und Bekleben der Schaufensterscheiben ist nur unter § 16 ((1) und (2)) zulässig.
- (6) Bei Automaten sind grelle Farbtöne zu vermeiden, sie sind bündig in die Außenwand einzulassen.
- (7) Einfriedungen, Stützmauern mit Zäunen, dürfen nicht mit Werbeplakaten beklebt, mit Werbetafeln behängt, bemalt oder beschriftet werden.
- (8) Diese Regelung gilt auch für gewerbliche Nutzungen in den Obergeschossen.

§ 16

Außenantennen

Außenantennen sind unzulässig. Antennen sind unter der Dachkonstruktion zu installieren.

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

Von den Bestimmungen dieser Satzung können von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 123 in Verbindung mit § 98 LBauO Ausnahmen bzw. Befreiungen erteilt werden. Danach können von den Vorschriften dieser Satzung, die als Sondervorschriften aufgestellt sind, Ausnahmen gestattet werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Von den übrigen Vorschriften kann auf schriftlich begründendem Antrag Befreiung gewährt werden, wenn

- a) die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interesse mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- b) Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Befreiung fordern.

Ausnahmen können darüber hinaus für Seitenwände und Rückfronten zugelassen werden, wenn diese Ansichten nicht von städtebaulicher Bedeutung sind.

§ 18
Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, kann gem. § 89 Abs. 2 LBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € belegt werden.

Grundlage für die Höhe der Geldbuße sind die Bedeutung der Ordnungswidrigkeit und der Vorwurf der denjenigen trifft, der diese Satzung nicht beachtet hat.

§ 19
Inkrafttreten

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

Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Gestaltungssatzung für den Ortskern vom 16.03.1978 außer Kraft.

Nieder-Olm, 17.10.1983

Kirschner
Ortsbürgermeister