

Bornheim

ERHALTUNGS- und GESTALTUNGSSATZUNG

**ZUR ERHALTUNG BAULICHER
ANLAGEN UND DER EIGENARTEN VON GEBIETEN SOWIE
ZUR BEWAHRUNG DES HISTORISCH
GEWACHSENEN ORTSBILDES
(gem. § 172 Abs.
1 Nr. 1 BauGB und § 88 LBauO)**

FÜR DIE ORTSGEMEINDE BORNHEIM / RHH.





Dorfentwicklung ist ein stetiger Prozess: Häuser werden gebaut, umgebaut, manchmal auch abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Passiert dies in einem Baugebiet, geregelt durch einen Bebauungsplan, gibt es genaue Vorgaben, wie der Bau zu erfolgen hat. Baut man jedoch im nicht beplanten Bereich, und dazu gehört der Ortskern von Bornheim zum größten Teil, gilt der § 34 Baugesetzbuch (BauGB), der nur einen Rahmen gibt, wie sich ein Gebäude einfügen hat. Nicht vorgegeben wird dabei die Gestaltung, also z.B. die Dachform, die Gliederung der Fassade durch Fenster oder auch der Erhalt von ortsbildprägenden Gebäuden oder Torhäusern.

Bornheim ist seit 2020 Dorferneuerungsgemeinde, das hierfür erstellte Dorffinnenentwicklungskonzept ist die Basis für die kommunalen Projekte und auch für private Fördermöglichkeiten. Im Zuge der Diskussionen zur Ortskernentwicklung hat die Gemeinde sich dazu entschlossen, die typische Baustruktur des Bornheimer Ortskernes durch eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zu schützen. Daher müssen sich sämtliche Bauvorhaben im Satzungsbereich in die ortstypische Gestaltung einfügen. Was das im Einzelnen bedeutet, können Sie in der Satzung selbst wie auch in den jeweiligen Erläuterungen dazu nachlesen. Außerdem wurden viele Themen durch Fotos und Skizzen allgemeinverständlich illustriert.

Anträge im Rahmen dieser Satzung sind in Schriftform (mit Fotos, ggf. Skizzen oder Farbangaben) bei der Ortsgemeinde einzureichen.

Bauvorhaben, die nicht mit den in der Satzung aufgeführten Vorgaben übereinstimmen, sind nur im Einvernehmen mit der Gemeinde bzw. dem Kreisbauamt zulässig. Daher setzen Sie sich ggf. vor Beginn des Bauvorhabens mit der Gemeinde oder dem Kreisbauamt in Verbindung.

Je nach Planung sind auch Einzelfallentscheidungen in Absprache mit den zuständigen Stellen möglich, die die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigen.

Für bestehende Gebäude, die nicht verändert werden, besteht auch durch die Satzung keine Pflicht zur Sanierung.

Wenn Sie Ihr historisches Gebäude umfassend sanieren möchten, kann es möglicherweise Zuschüsse aus dem Dorferneuerungsprogramm des Landes geben. Ansprechpartnerin dafür ist der / die Dorferneuerungsbeauftragte der Kreisverwaltung (Kontakte siehe Kasten rechts). Die Förderhöhe liegt bei bis zu 35% Zuschuss und maximal € 30.000,00 pro Objekt.

Wichtig: Vor der Bewilligung des jeweiligen Förderantrags darf nicht begonnen werden! Daher bitte zuerst das Gespräch suchen.

ANSPRECHPARTNER

Ortsgemeinde Bornheim:

Frau Steingaß, Ortsbürgermeisterin

Rathaus:

Hindenburgring 24, 55237 Bornheim

Verbandsgemeinde Alzey-Land:

Weinrufstraße 38, 55232 Alzey

Frau Rüttiger, Tel. 06731-409-213

Kreisverwaltung Alzey-Worms:

Ernst-Ludwig-Straße 36, 55232 Alzey

Dorferneuerung / Denkmalpflege:

Frau Becker-Mutschler, Tel. 06731 / 408-4551



INHALT

VORWORT	4		
INKRAFTTRETEN	5		
Hinweise nach § 24 GemO und § 215 Bau GB	5	§ 7	ANFORDERUNGEN AN ANTENNENANLAGEN 24
§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6	§ 8	ANFORDERUNGEN AN EINFRIEDUNGEN 25
§ 2 ZIEL UND ZWECK	9	§ 9	ANFORDERUNGEN AN FREIANLAGEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE 26
§ 3 GENEHMIGUNGSTATBESTÄNDE	10	§ 10	ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN UND AUTOMATEN 27
§ 4 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN	9	§ 11	REDUZIERUNG DER IM § 8 LBauO VORGESCHRIEBENEN MAßE 29
§ 5 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN	12	§ 12	ABWEICHUNGEN UND AUSNAHMEN 30
§ 5.1 Fassadengliederung	12	§ 13	ANFORDERUNGEN AN DIE GENEHMIGUNGSUNTERLAGEN 30
§ 5.2 Fassadenfarbe	13	§ 14	ORDNUNGSWIDRIGKEITEN 30
§ 5.3 Balkone und Loggien	13		
§ 5.4 Wärmedämmung	13		
§ 5.5 Fenster	14		
§ 5.6 Türe und Tore	14		
§ 5.7 Gewände	15		
§ 5.8 Rollläden /Jalousien	16		
§ 5.9 Vordächer	16		
§ 5.10 Materialien	17		
§ 6 ANFORDERUNGEN AN DÄCHER	19		
§ 6.1 Dachformen	19		
§ 6.2 Dachaufbauten	20		
§ 6.3 Dacheindeckung	22		
§ 6.4 Kamine	22		
§ 6.5 Dachflächenfenster, Dacheinschnitte	23		
§ 6.6 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen	24		

VORWORT

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

unsere Heimatgemeinde Bornheim ist das Ergebnis jahrhundertelanger Siedlungsgeschichte und Bautradition. Der alte Ortskern, hier speziell der Hindenburgring und seine Merkmale, spiegeln die Region Rheinhessen wieder, weisen jedoch auch viele Elemente auf, die einzigartig für Bornheim sind.

Durch die Übernahme städtischer Bauformen und moderner Baustoffe drohen diese typischen und heimatbildenden Merkmale nach und nach verloren zu gehen. Mit der Rückbesinnung auf den regionalen Baustil und überlieferte Konstruktionen soll versucht werden, den typischen Charakter unserer Gemeinde herauszustellen, zu bewahren und in zukunftsfähiger Form weiter zu entwickeln. Der Blick auf den alten Ortskern zeigt, dass sich die historisch gewachsenen Strukturen über lange Zeit kontinuierlich weiterentwickelt und bis in die 1950er Jahre nur langsam verändert haben. Erst mit Beginn des Baubooms in den 1960er Jahren begann eine Abkehr von dieser Bautradition. Neue Bauformen und Baustoffe hielten Einzug in die Neubaugebiete und tauchten auch immer häufiger bei Umbauten und Renovierungen im alten Ortskern auf. Die bauliche Entwicklung wird auch in Zukunft weitergehen. Ohne ein steuerndes Instrument besteht die Gefahr, dass unser Dorf seine typischen Stilmerkmale verliert.

Mit dem gerade laufenden Projekt der Dorfentwicklung, welches auch die Bewahrung und Weiterentwicklung dieser charakteristischen Merkmale beinhaltet, haben wir einen ersten Schritt getan. Nach dem Vorbild vieler anderer Gemeinden möchten wir nun auch durch eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung diese Entwicklung unterstützen. Die Satzung betrifft sowohl die Gestaltung historischer Gebäude als auch die dorfgerechte Einfügung von Neu- und Umbauten. Hierbei sollen nicht Verbote und Beschränkungen im Vordergrund stehen, sondern die Hilfestellung zu einem harmonischen Miteinander und zu einer Sensibilität für die Besonderheiten unserer Ortsgemeinde.

Helfen Sie mit, dieses ehrgeizige, aber erstrebenswerte Ziel zu erreichen, damit wir das historische Herz unserer Gemeinde für nachkommende Generationen erhalten können!

Bornheim, im September 2021

Renate Steingaß

Ortsbürgermeisterin

und die Beigeordneten

Dr. Helmut Scholl, Heike Dechent-Höbel, Steffen Ferdinand



INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit dem auf ihre öffentliche Bekanntmachung folgenden Tag in Kraft.

Gemäß § 24 Abs. 6 der Gemeindeordnung ergeht folgender Hinweis:

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn:

1. Die Bestimmung 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.

Gemäß § 215 Abs. 2 Baugesetzbuch ergeht folgender Hinweis:

Unbeachtet sind

- Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
- Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

SATZUNGSBESCHLUSS

Die nachfolgende Satzung wurde aufgrund von § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 88 Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 i.V. m. Abs. 5 und 7 der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) jeweils in der derzeit geltenden Fassung und im Benehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde vom Rat der Ortsgemeinde Bornheim in seiner Sitzung am beschlossen.

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass die Satzung bei der Gemeindeverwaltung Bornheim während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen des § 24 Abs. 6 GemO wurde hingewiesen.

Diese Satzung ist am in Kraft getreten.

Renate Steingaß
Ortsbürgermeisterin



Diese Satzung gilt für den historisch gewachsenen Ortskernbereich von Bornheim und umfasst im Wesentlichen die Bebauung der folgenden Strassenzüge:

Bahnhofstraße (tlw.), Eulenhecke, Hindenburgring, Im Eck.

Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches dieser Satzung ist dem nebenstehenden und auch am Ende angefügten Lageplan zu entnehmen.

LEGENDE

-  Dach rot/rotbraun/braun
-  Dach grau/anthrazit/schwarz





Der räumliche Geltungsbereich umfasst den historischen Ortskern von Bornheim, der für das städtebauliche Erscheinungsbild prägend ist.

Bornheim ist ein typisches Haufendorf. Im Mittelalter wahrscheinlich von einer regionaltypischen Wallgrabenumwehrung umgrenzt, entwickelte sich die Gemeinde zunächst von der Kirche im Süden ausgehend entlang des Hindenburgs bis zur Bahnhofstraße.

Die Gebäude, die das historische Ortsbild Bornheims prägen, sind Hofanlagen, deren Gebäude zumeist direkt auf der Grundstücksgrenze errichtet wurden. Eine einheitliche Ausrichtung der Gebäude ist dabei nicht erkennbar, es sind sowohl trauf- als auch giebelständige Gebäude vorhanden.

Besonders erhaltenswert sind auch die historischen Bruchsteinmauern, die an vielen Stellen im Ortskern und auch am südlichen Ortsrand vorkommen; diese wurden auch in den Geltungsbereich integriert, ebenso wie ein hist. Erdkeller am südwestlichen Ortsrand.

Privater Raum wurde hinter den Gebäuden in Form von Höfen geschaffen, die durch die Nebengebäude und ein Torhaus begrenzt sind. Der Zugang erfolgt durch das Hoftor und den Hof. An manchen Gebäuden wurde die Hofeinfahrt auch in das Wohngebäude integriert und mit einem Geschoss überbaut. Die bereits im Mittelalter angelegte Hofstruktur ist bis heute im Hindenburgring und z.T. in der Bahnhofstraße deutlich zu erkennen und prägt durch die geschlossene Bauweise auch das dortige Straßenbild maßgeblich (s. Schwarzplan rechts). Daher ist dies auch der Geltungsbereich für die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

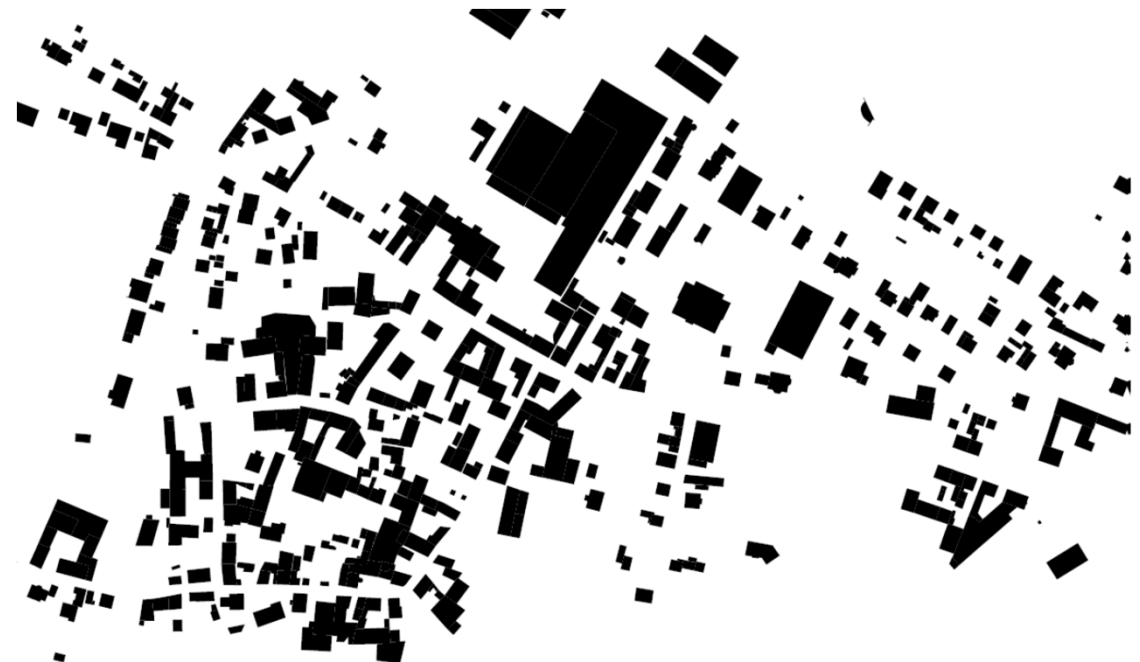
Der Geltungsbereich wurde für eine bestmögliche Eindeutigkeit möglichst entlang von Parzellengrenzen abgegrenzt, somit gilt die Satzung dort jeweils für die gesamten Parzellen. Sie ändert dadurch aber nicht die grundsätzliche Zulässigkeit von Bebauung in diesen Bereichen.

Die Wohnhäuser sind traditionell in heimischem Sandstein errichtet und nur selten verputzt worden, falls doch, sind die vorherrschenden Farben helle Sandtöne. In der Regel sind die Gebäude zweigeschossig mit (oft ausgebautem) Dachgeschoss. Gegliedert wird die Fassade durch die aufrecht stehenden, symmetrisch angeordneten Fenster sowie durch an unverputzten Gebäuden vorhandene Fenster- und Gurtgesimse.

Die Fenster heben sich häufig durch erhaltene Fensterläden von der Fassade ab. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach, das bei den Gebäuden im Ortskern häufig rot eingedeckt wurde.

Nur wenige Gebäude sind in Mischbauweise mit Fachwerk im Obergeschoss erbaut worden.

Gebäude, die ab 1870 errichtet wurden, sind häufig von Sandsteinquaderfassaden geprägt, die die Besinnung auf die regionalen Materialien unterstreichen. In Backstein wurden nur vereinzelte Gebäude ab etwa 1900 errichtet.



Erläuterung zu § 1

Die folgenden Fotos zeigen Beispiele aus dem historischen Ortskern Bornheims:



Die in der Veröffentlichung „Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland. Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz Bd. 20.1 - Verbandsgemeinde Alzey-Land) im Einzelnen aufgeführten Objekte befinden sich größtenteils innerhalb des Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei Kulturdenkmälern und in deren Umgebung ggf. weitere Gestaltungsauflagen von Seiten der Denkmalpflegebehörde zum Tragen kommen können. Über den genauen Schutzzumfang (inne/außen/Nebengebäude, etc.) können weitere Informationen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Alzey-Worms in Erfahrung gebracht werden, auch über die darüber hinaus vorhandenen denkmalgeschützten weiteren Elemente in Bornheim

Folgende **Kulturdenkmäler** sind geschützt (auszugsweise):

- **Hindenburgring 22:** Ev. Kirche; romanischer Chorturm, um 1200, gotische Sakristei, barocker Saal, 1726/27, Ausstattung;
- **Bahnhofstraße 1:** Vierseithof; stattlicher Walmdachbau in klassizierenden Heimatstilformen, großvolumige Ökonomie, 1920 ff., Arch. Carl Krug; vollständige zeittypische Hofanlage
- **Bahnhofstraße 37:** sechssachsiger spätklassizistischer Walmdachbau, um 1870, Architekt K. Koch
- **Hindenburgring 20:** ev. Pfarrhaus; im Kern barocker Putzbau, 1746-48, Umbau 1839; mit Kirche und Rathaus dorftypische öffentlich-konfessionelle Baugruppe
- **Hindenburgring 24:** ehem. Schul- und Rathaus; spätklassizistischer winkelförmiger Sandsteinquaderbau, bez. 1897; straßenbildprägend
- **Hindenburgring 34:** Hofanlage; spätklassizistischer Bruchsteinbau, 1900, dreischiffiger Gewölbestall, bez. 1840
- **Hindenburgring 44:** Hofanlage; barocker Krüppelwalmdachbau, bez. 1736, Wappenstein, bez. 1737, Ökonomie: Bruchsteinbauten, bez. 1723, 1755 und 1931, sog. Zehntscheune im Inneren dreischiffig, Toranlage, bez. 1762 und 1771.

§ 2 ZIEL UND ZWECK

Diese Satzung dient der Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, insbesondere dem Schutz von kulturell, historisch und städtebaulich bedeutsamen Bauten, Straßen und Plätzen.

An den Gebäuden, ob einzeln oder im Ensemble betrachtet, wird die jeweilige bauzeitliche Gestaltung wie auch die Materialwahl deutlich. Diese unterlag weniger (wie heute) der Mode, sondern hing zunächst vor allem von dem vor Ort vorhandenen Material und der historischen Entwicklung der Bautechnik ab.

Beachtenswert sind zudem Dächer (in Form, Neigung und Material), Fenster und Türen wie auch Tore und Einfriedungen.

Der in § 1 beschriebene Bereich weist aufgrund seiner städtebaulichen und künstlerischen Gestalt eine städtebauliche Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB auf, die es zu erhalten gilt. Hierzu gehören insbesondere kulturell, historisch und städtebaulich bedeutsame Straßen, Plätze und Bauten.

Erläuterung

Mit den Festsetzungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung soll das charakteristische Erscheinungsbild und das historische Potential des Ortes bewahrt und in Bereichen mit Gestaltungsmängeln wieder hergestellt werden.

Hierzu gehört neben dem Schutz der historischen Bausubstanz und der ortsgerechten Gestaltung der öffentlichen Räume die stil- und maßstabsgerechte Einbindung von Um- und Neubauten in die gewachsene historische Struktur.





§ 3 GENEHMIGUNGSTATBESTÄNDE

Erläuterung

(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.

(2) Der Genehmigungsvorbehalt gemäß Abs. 1 erfasst auch diejenigen Vorhaben, die keiner bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen bzw. Vorhaben, für die ein Freistellungsverfahren gemäß § 67 LBauO zur Anwendung kommt.

(3) Die Genehmigung des Abbruchs, der Änderung und der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

(4) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte Anlage beeinträchtigt wird.

(5) Die Satzung gilt unbeschadet der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß BauGB, sowie unbeschadet der Vorschriften der LBauO Rheinland-Pfalz, des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz, der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz und der Regelungen von Ortssatzungen wie Bebauungsplänen.

(6) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen gem. § 88 Abs. 4 Nr. 1 LBauO genehmigungsfreie Werbeanlagen und Warenautomaten einer Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung Alzey-Worms).

(7) Sonstige genehmigungsfreie Bauvorhaben und Maßnahmen an baulichen Anlagen gem. § 62 LBauO sind im Geltungsbereich dieser Satzung schriftlich über die Ortsgemeinde bei der Bauaufsichtsbehörde zu beantragen, wenn von den Bestimmungen der Satzung abgewichen werden soll.

Jede von außen erkennbare Maßnahme an Gebäuden oder Freiflächen - insbesondere aber deren Abbruch - beeinflusst das zu schützende Erscheinungsbild der Ortsgestalt im Geltungsbereich. Deshalb muss in jedem Einzelfall geprüft werden, ob die Art und Weise der jeweiligen Maßnahme mit den Zielen der Erhaltungssatzung übereinstimmt.

Jeder Bauherr hat daher eigenverantwortlich zu prüfen, ob auch geplante Bauvorhaben oder Maßnahmen, die nach § 62 LBauO genehmigungsfrei sind, wie z.B.

- Solaranlagen auf oder an Gebäuden (§ 62 Abs. 1 Nr. 2 e) LBauO)
- Änderungen der äußeren Gestaltung genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen durch Anstrich, Verputz oder Dacheindeckung, durch Austausch von Fenstern, Fenstertüren oder Außentüren und der Bedachung einschließlich Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung sowie durch Bekleidungen und Verblendungen von Wänden (§ 62 Abs. 2 Nr. 1 LBauO)

mit den Zielen der Gestaltungssatzung übereinstimmen und sich harmonisch in das historische Erscheinungsbild einfügen.

Wenn von den Bestimmungen der Satzung abgewichen werden soll, ist dies schriftlich zu beantragen (Antrag auf Abweichung, über Ortsgemeinde bei Bauaufsichtsbehörde).



(1) Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass sie die positiv wirkenden Eigenarten des Ortsbildes nicht in negativer Weise verändern oder stören.

(2) Die äußere Gestaltung von Gebäuden bzw. baulichen Anlagen muss in Form, Dimension, Farbe und Baustoff aufeinander abgestimmt sein. Dabei ist der vorhandene Bestand der Umgebung besonders zu berücksichtigen.

(3) In Straßenzügen, in denen eine Gebäudestellung (Giebel- oder Traufstellung) dominiert, ist die jeweilige Firstrichtung einzuhalten.

(4) Die Trauf- und Firsthöhen sind an den jeweiligen Bestand (Höhe über Straße) anzupassen. Die Anpassung wird begrenzt durch die zu berücksichtigenden Höhenlinien des natürlichen Geländes, unter Berücksichtigung der Gebäudehöhen in der näheren Umgebung.

(5) Die durch die bestehende Bebauung vorgegebene Bauflucht ist einzuhalten.

(6) Neue Gebäude sowie neue oder erneuerte Gebäudeteile müssen sich an der gewachsenen Dorfstruktur orientieren, wobei besonders die ursprüngliche Gebäudebreite, Bauflucht und Firstrichtung aufzugreifen sind.

(7) In der Beurteilung sind die zur Architektursprache der Entstehungszeit der Gebäude gehörenden Gestaltungsmerkmale zu berücksichtigen.

(8) Der typische Hofcharakter mit seinen prägenden Nebengebäuden soll erhalten bleiben.

Ein maßgebliches Ziel der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist der Schutz des städtebaulichen und stadthistorischen Gesamteindrucks. Dieser entsteht aus dem Zusammenspiel einer Vielzahl prägender städtebaulicher Einzelelemente. Wird der Charakter eines Einzelelementes geändert, wirkt sich dies unmittelbar auf den Charakter des Ortsbildes und somit auf den Gesamteindruck aus. Deshalb muss bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen in besonderem Maße darauf geachtet werden, dass dieses sensible Gleichgewicht nicht negativ gestört wird.

In den folgenden Festsetzungen werden die maßgeblichen Elemente detailliert aufgeführt und dargestellt, wie sie im Sinne der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zu behandeln sind.

Dachlandschaft



©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2020)

§ 5.1 Fassadengliederung

- (1) Die Fenster eines Gebäudes müssen in waagrechter Folge auf einer Höhe liegen und müssen pro Geschoss die gleiche Größe haben. Ausnahmen hiervon bestehen bei Erkern, vorstehenden Zwerchhäusern und bauzeitlich bedingten Eigenarten.
- (2) Bei traufständigen Gebäuden müssen die Fenster in vertikaler Folge symmetrisch übereinander stehen.
- (3) Bei giebelständigen Gebäuden muss die Fassadengliederung in vertikaler Folge symmetrisch angelegt sein, wobei die Senkrechte durch den Firstpunkt die Mittelachse markiert.
- (4) Tore und Türen sind bezüglich Lage und Form auf den Rhythmus der Fassadengliederung abzustimmen.
- (5) Der Anteil der geschlossenen Wandflächen muss bei allen von der Straße aus einsehbaren Seiten mindestens 50% betragen. Wandöffnungen müssen von den Gebäudeecken einen Abstand von mindestens 0,50m einhalten.
- (6) Werden durch Neu- oder Umbau Fassaden und Gebäude beseitigt oder wesentlich verändert, so hat sich die neue Fassade in ihrer Gliederung, ihrer Ausdehnung und in ihren Proportionen an der ursprünglichen Bebauung sowie an der Bebauung der näheren Umgebung und – insbesondere hinsichtlich der Fassadenbreiten und der Straßenflucht – an der Bebauung im Straßenraum zu orientieren. Abweichungen hiervon sind nur zulässig, wenn sich diese zwingend aus der baulichen Situation ergeben.

Eine Fassade wird entscheidend geprägt durch das Wechselspiel von Wandflächen und Öffnungen. Die Summe der Fassadengliederungen prägt wiederum entscheidend das Ortsbild.

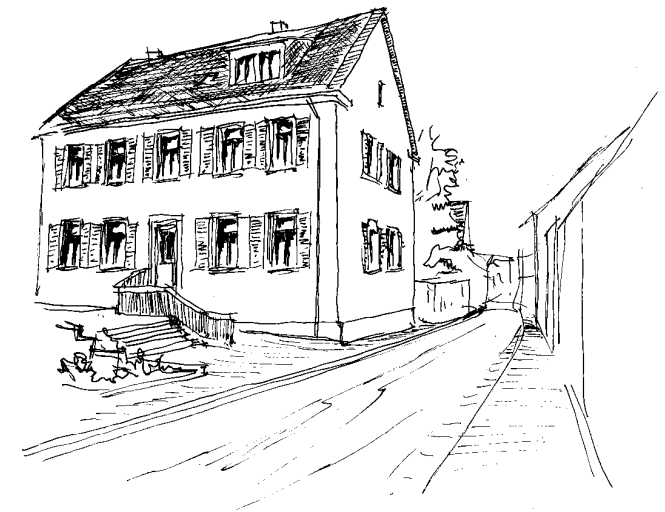
Fenster, Tor- und Türöffnungen charakterisieren eine Fassade durch ihre Größe und Form in besonderem Maße.

Klar strukturierte Fassaden, bei denen die Fensteröffnungen überwiegend gleich groß sind und in waagrechter und senkrechter Achse übereinander stehen, geben dem Gebäude ein harmonisches Erscheinungsbild.

Bei giebelständigen Gebäuden wird die Lage der Fenster des Giebeldreiecks symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels bezogen.

Klappläden als historisches Element unterstützen die waagrechte Ausrichtung der Fassadengliederungen.

Historische Fassadenelemente, wie Erker, vorstehende Zwerchhäuser, Gesimse etc. geben dem Einzelgebäude einen individuellen Charakter, ohne störend zu wirken.



§ 5.2 Fassadenfarbe

- (1) Fassadenfarben müssen sich im Hinblick auf den Farbton und die Helligkeitsstufe sowie mögliche Akzentuierungen bzw. Kontrastierungen in das Farbspektrum der umgebenden Nachbarbebauung einfügen bzw. diese aufnehmen. Dabei sind Farbtöne aus dem Bereich der Erdfarben wie ocker, gelblich, braun auszuwählen. Grelle, glänzende oder Volltonfarben sind nicht zugelassen. Verputzanstriche sollten vorzugsweise mit Kalk- oder Mineralfarben ausgeführt werden.
- (2) Elektroleitungen, Anschlusskästen, Telefon- und Antennenkabel sind unter Putz zu verlegen und dürfen nicht frei über die Fassade gezogen werden.
- (3) Öleinfüllstutzen und Grenzwertgeber sind unauffällig oder verdeckt anzuordnen.

§ 5.3 Balkone und Loggien, Geländer

- (1) Straßenseitig angeordnete Balkone müssen sich in die Gliederung der Fassade einfügen und dürfen maximal 50 cm ausragen.
- (2) Geländer für Außentreppen und Brüstungen für Balkone sind als Eisen- oder Holzgeländer ortstypisch und der Bauzeit des Gebäudes entsprechend herzustellen.

§ 5.4 Wärmedämmung

- (1) Auf den dem öffentlichen Straßen- und Platzraum zugewandten Fassaden sowie den von dort sichtbaren sonstigen Fassaden dürfen nachträglich angebrachte Wärmedämmungen keine plastisch wirksamen Fassadengliederungen, Schmuckelemente und Inschriften überdecken oder in ihrer plastischen Wirkung wesentlich beeinträchtigen. Bestehende historische Naturstein-, Klinker- und Fachwerkfassaden dürfen durch nachträglich aufgebrachte Wärmedämmung nicht überdeckt werden.

Eine harmonische Abstimmung der Fassadenfarben untereinander unterstützt eine harmonische Gesamterscheinung des Ortsbildes. Auf grelle Farben sollte verzichtet werden. Eine farblich angepasste Akzentuierung von Fassadenelementen, wie Sockel, Tür- und Fenstergewänden etc. gibt dem Einzelgebäude einen typischen Charakter und belebt auf ansprechende Art das Gesamtbild.



*Beispielhafte Fassadenfarben;
immer am Objekt entscheiden*

Das nachträgliche Aufbringen von Dämmmaterialien verändert das Erscheinungsbild eines Gebäudes maßgeblich, sodass der identitätsstiftende Charakter des historischen Ortsbildes und damit ein nicht zu unterschätzender sog. „weicher Standortfaktor“ gefährdet ist. Denn nicht alleine wirtschaftliche, sondern auch emotionale Faktoren entscheiden über die Wahl eines Wohnortes und eines Hauses.



Auch durch Schnitzkunst an der Wärmedämmung wird eine Fassade nicht historisch.

§ 5.5 Fenster

- (1) Zulässig sind nur Fensterformate in hochrechteckiger Form.
- (2) Bei Fensteröffnungen, die größer als 1,20 qm oder höher als 1,30 m sind, müssen die Fenster mindestens einmal durch ein Element gegliedert werden, das den Proportionen und dem Baustil der Gesamtfassade entspricht.
- (3) Eine Gliederung der Fenster kann durch einzelne Flügel, Oberlichter (Kämpfer) oder Sprossen erfolgen, allerdings sind nur solche Lösungen zulässig, die plastisch aus der Fensterglasebene hervortreten. Sprossen zwischen den Scheiben bzw. im Luftzwischenraum und Sprossengitter mit Luftabstand vor der Scheibe sind unzulässig.
- (4) Gefärbte Fensterscheiben und stark spiegelnde Fensterscheiben sind unzulässig.

§ 5.6 Türen und Tore

- (1) Bei Um- und Neubauten sind für die Tor- und Türöffnungen rechteckige Formate zulässig, die einen horizontalen Abschluss aufweisen bzw. mit einem Rund-, Spitz-, Segment- oder Korbbogen abgeschlossen sind.
- (2) Außentüren sind in Gliederung und Gestaltung der Türen an den ortstypischen Elementen zu orientieren. Historisch wertvolle Türen sind zu erhalten.
- (3) Zweiflügelige Tore und Torhäuser sind zu erhalten bzw. gleichartig zu ersetzen.
- (4) Historische Torformate (Doppelflügeltore) und Materialien (Holz und Stahlkonstruktionen) sind auch bei Hoftoren und Garageneinfahrten zu verwenden.

Fenster bilden das wichtigste Gliederungselement einer Fassade. Die Größe, das Format, die Anzahl und die Anordnung der Öffnungen sowie ihre Detailausbildung prägen den Charakter eines Hauses und sind Zeitzeugen der jeweiligen Bauepoche.

Die historischen Fassaden von Bornheim zeigen fast ausschließlich stehende Fensterformate (d.h. die Fensterhöhe ist größer als die Fensterbreite). Die Fenstergliederungen unterscheiden sich dabei je nach Bauepoche. Die Unterteilungen der Fensterflächen unterstützen maßgeblich die Rhythmisierung der jeweiligen Fassade.



Stehendes Fensterformat
- Zweiflügelig -

Stehendes Fensterformat
- zweiflügelig mit Oberlicht -

Stehendes Fensterformat
- Sprossenfenster -

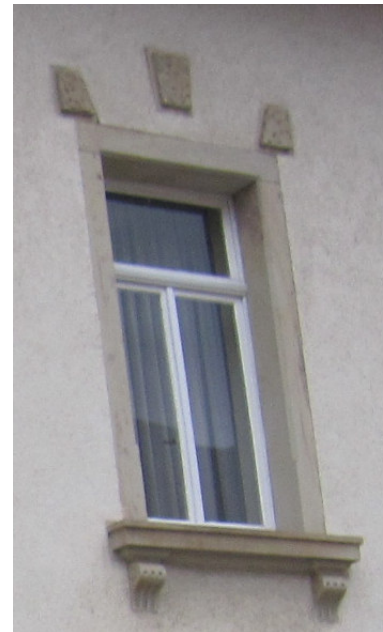
Türen und Tore der historischen Gebäude markieren nicht nur den Zugang eines Gebäudes, sondern besitzen als Schmuckelement des Hauses auch symbolische Eigenschaft als "Visitenkarte". Sie sind wohlproportioniert in die Fassadengliederung eingebunden. Türen und Tore von Um- und Neubauten sollten sich ihrer historischen Umgebung bezüglich Maßstäblichkeit, Proportionen, Material- und Farbwahl anpassen.

§ 5.7 Gewände

(1) An Fenstern, Türen und Toren sind Gewände in Naturstein zu errichten oder in Putz und Farbe abgesetzte Faschen (Umrahmungen) auszuführen. Die Breite der Gewände bzw. Faschen muss sich an dem für Gebäude der entsprechenden Bauepoche typischen Maß orientieren.

(2) Bestehende Natursteingewände von Fenster- und Türöffnungen, die durch Steinmetzarbeiten profiliert oder verziert sind, sind zu erhalten oder auszubessern und bei Umbau oder Wiedereinbau als solche funktionsgerecht zu verwenden.

Die Fenster und Türen von historischen Gebäuden sind - bis auf wenige Ausnahmen - mit Gewänden versehen. Einerseits bekommen die Gebäude hierdurch einen persönlichen Charakter, andererseits entsteht so eine harmonische Vielfalt im Ortsbild, die es zu erhalten und bei Um- und Neubauten zu unterstützen gilt. Art, Maß und Farbigkeit sollen sich hierbei immer positiv in die Fassadenstruktur einfügen.



§ 5.8 Rolläden/Jalousien

(1) Rollläden bzw. Jalousien in aufgerolltem Zustand sowie Rollläden- bzw. Jalousienkästen sollen in der Fassade nicht sichtbar sein und dürfen nicht hervorragen.

(2) Vorhandene Klappläden aus Holz sind zu erhalten bzw. zu erneuern.

§ 5.9 Vordächer

(1) Vordächer sind nur als geneigte Dächer in Holzkonstruktion mit Ziegel-, Schiefer oder Zinkblecheindeckung mit Stehfalz bzw. als Glas- und Metallkonstruktion auszuführen.

(2) Bei straßenbündiger Bauweise darf die Auskragung max. 0,50 m betragen und muss im Gehwegsbereich liegen.

Die traditionellen Holzklappläden sind, neben ihrer Funktion als Witterungsschutz, wichtige und charakterisierende Gestaltungselemente im historischen Ortsbild. Rollläden und Jalousien wirken hingegen wie Fremdelemente, deren störende Wirkung auch durch Anpassung der Farbwahl nicht wesentlich gemindert werden kann.



Sollten sie dennoch Verwendung finden, so sind sie so anzubringen, dass sie im geschlossenen Zustand hinter der Fassade zurückbleiben und die Rollladenkästen im Fassadenbild nicht in Erscheinung treten.

Sichtbare Rollladenkästen sind mit historischen Fassaden nicht vereinbar



Traditionelle Holzklappläden prägen das historische Ortsbild Bornheims

Vordächer waren beim Bau der historischen Gebäude nicht üblich. Entsprechend schwierig ist eine nachträgliche Montage, ohne die Fassadengliederung zu stören oder Fassadenelemente zu verdecken.

§ 5.10 Materialien

(1) **Bestehende sichtbare historisches Fassadenmaterialien wie Bruchstein, Ziegelstein- oder Fachwerkfassaden dürfen nicht überdeckt werden. Bei Sanierung und Neubau sind regionaltypische Materialien und Farben zu verwenden.**

(2) **Verdecktes Sichtfachwerk soll – soweit historisch nachvollziehbar – freigelegt; vorhandenes Fachwerk in seiner ursprünglichen Konstruktion restauriert werden. Aufdoppelungen sind insoweit zulässig, dass sie optischen, statischen, gestalterischen und den historischen Regelungen entsprechen.**

(3) **Fassaden dürfen nur als Putzflächen, in Holzfachwerk mit Putzfeldern und in Naturstein (Sandstein) ausgebildet werden. Vorhandene Gebäude aus der Gründerzeit, die Fassadenteile aus Backstein aufweisen, dürfen mit diesem Material ergänzt werden. Eine Verkleidung mit Metall, poliertem oder geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Glas oder Kunststoffen aller Art ist unzulässig.**

(4) **Putzflächen sind mit fein strukturiertem, richtungslos verriebenem Putz herzustellen; Münchner Rauputz und Strukturputz sind unzulässig.**

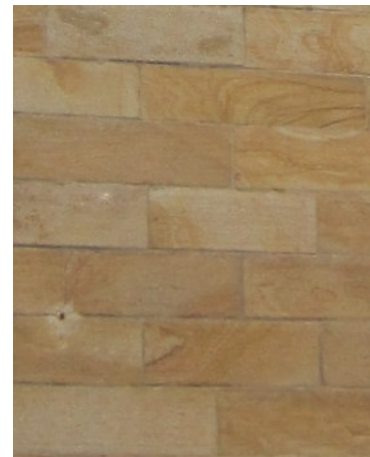
(5) **Glasbausteine sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.**

(6) **Fenster und Türen sind aus nachhaltig produzierten Hölzern herzustellen.**

Die Baumaterialien eines Gebäudes prägen entscheidend sein Erscheinungsbild. Da es früher nur eine beschränkte Auswahl an Materialien gab und aus Gründen der Kosten und der Logistik fast überwiegend natürliche regionale Materialien verwendet wurden, entstanden unwillkürlich ausgewogene Fassadenfolgen, von denen historische Ortskerne wie in Bornheim heute in ihrem Erscheinungsbild profitieren.

Diese sollten nicht durch untypische und / oder künstliche Materialien, wie sie die vielfältige Produktpalette industrieller Fertigung anbietet, beeinträchtigt werden. Auch bei Neubauten ist die Art (und Farbe) der zu verwendenden Baumaterialien so zu wählen, dass sich die bauliche Anlage in die nähere Umgebung einfügt. Dabei sind nachhaltig produzierte Materialien (z.B. mit Nachhaltigkeitsiegel bei Holz) zu bevorzugen.

Sichtmauerwerk ist als mauergerechter Verband mit fachgerechter Ausführung der Ecken herzustellen, es darf kein Eindruck von aufgeklebten Steinen entstehen.

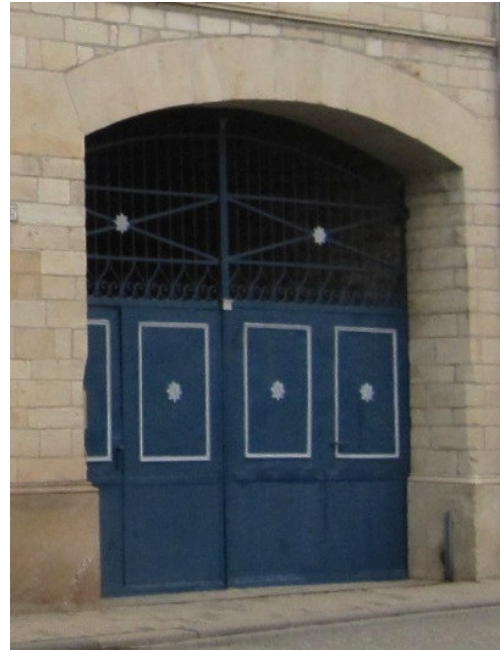


Typische Materialien zur Fassadengestaltung in Bornheim

§ 5.10 Materialien

(1) Hof- und Einfahrtstore sind aus Holz- und Stahlkonstruktion oder als reine Stahlkonstruktion herzustellen. Bei Holzkonstruktion und Holzverkleidung sind Fischgrät- oder senkrechte Lattung zulässig.

(2) Treppenstufen an Hauseingängen sind mit Blockstufen aus Sandstein, Basaltlava oder Betonwerkstein herzustellen.





§ 6.1 Dachformen

(1) Historische Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer sind zu erhalten oder bei Sanierungsmaßnahmen wieder herzustellen.

(2) Zur Erhaltung der Dachlandschaft im Ortskern sind bei Neu-, An- und Umbauten nur Satteldächer über 35° Dachneigung zulässig. Die Dächer sind symmetrisch und mit durchgehender Dachneigung auszubilden. Als Abschluss von geschlossenen Häuserzeilen und bei Eckhäusern können als Ausnahme auch Walm-, Krüppelwalm- oder Zeltdächer zugelassen werden.

(3) Die Dachüberstände sollen knapp bemessen werden. Sie sollten an der Traufe 50 cm und am Ortgang 25 cm nicht überschreiten. Noch vorhandene traditionelle Elemente der Dachkonstruktion und Dachdeckung wie Aufschieblinge und Ortgänge (statt Ortgangziegeln) sollen erhalten bleiben.

(4) Pultdächer sind nur auf Nebengebäuden erlaubt; dabei muss die Traufe bei traufständigen Gebäuden, die an der Straße stehen, parallel zum öffentlichen Raum verlaufen.

(5) Flachdächer sind unzulässig.

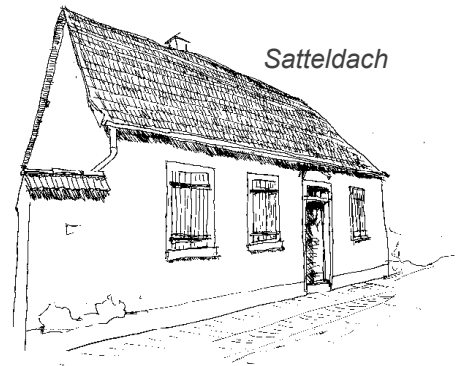
(6) Dachgauben sind mit Satteldächern oder abgewalmten Satteldächern zu versehen oder als Schleppgauben auszubilden.

(7) Zwerchgiebel sind nur mit Satteldach zulässig.

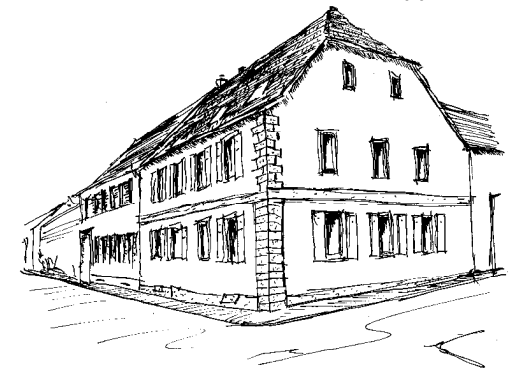
(8) Die Dachneigung von Zwerchgiebeln und Sattel- oder Walmdachgauben muss sich dem Hauptdach anpassen.

Eine Dachlandschaft ist nicht nur aus der Vogelperspektive in ihrer Vielfalt, Geschlossenheit und farblichen Gestaltung erlebbar, sondern auch innerhalb des Dorfes entlang der Straßen, Wege und Plätze.

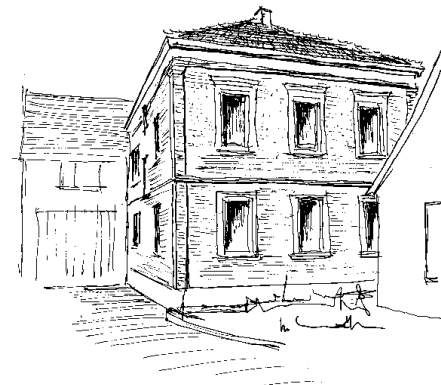
Die Dachlandschaft im Satzungsbereich wird geprägt durch Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer. Vereinzelt trifft man auf Mansarddächer oder Sonderformen. Vielfach sind die Dächer bestückt mit Gauben oder Zwerchgiebeln. Flachdächer und Pultdächer wirken in diesem Umfeld wie Fremdkörper.



Satteldach



Krüppelwalmdach



*Walmdach /
Zeltdach*

§ 6.2 Dachaufbauten

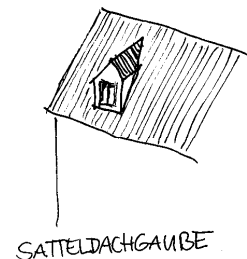
- (1) Dachaufbauten sind als Dachgauben und Zwerchhäuser zulässig.
- (2) Dachgauben dürfen nicht größer sein als durch die Höhe und Breite der Fenster bedingt ist. Die Fenster müssen quadratisches bis stehend-rechteckiges Format aufweisen. Die Addition von zwei gleich großen Fenstern mit stehend-rechteckigem Format innerhalb einer Dachgaube ist zulässig. Die Größe der Fenster bzw. der Einzelfenster in den Gauben darf die Größe der Fenster in der Fassade nicht überschreiten. Die Breite der Gaube darf im Außenmaß bei Einzelgauben 1,50 m, bei Doppelgauben 2,00 m nicht überschreiten.
- (3) Die Lage der Dachgauben ist auf den Rhythmus der Fensterflächen in der Fassade auszurichten.
- (4) Der First der Gauben muss mind. 0,30 m unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches liegen.
- (5) Die Summe der Dachgauben und Zwerchhäuser darf in der Breite 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- (6) Die Vorgaben der Landesbauordnung zum Abstand von Gauben zu Nachbargrenzen gelten weiterhin.

Die Belichtung von Dachgeschossen erfolgte bei der Errichtung der historischen Gebäude lediglich über Gauben mit stehenden Fenstern. Anzahl, Größe und Gestaltung der historischen Dachgauben- bzw. Zwerchgiebel wurde bei deren Errichtung sehr sorgsam auf die Fassadengliederung, die Dachform und Proportion des jeweiligen Gebäudes abgestimmt.

Diese Prinzipien gilt es auch weiterhin bei Sanierungs-, Modernisierungs- und Umnutzungsmaßnahmen zu berücksichtigen, zumindest an den dem Straßenraum zugewandten Seiten.

Die Lage der Gauben muss auf die Gliederung der Fassade abgestimmt werden. Sie sollten axial über den darunter liegenden Fensteröffnungen liegen. Eine symmetrische Anlage der Gauben hat die gleiche Wirkung.

Neubauten haben sich dementsprechend rücksichtsvoll in ihre historische Umgebung einzugliedern.





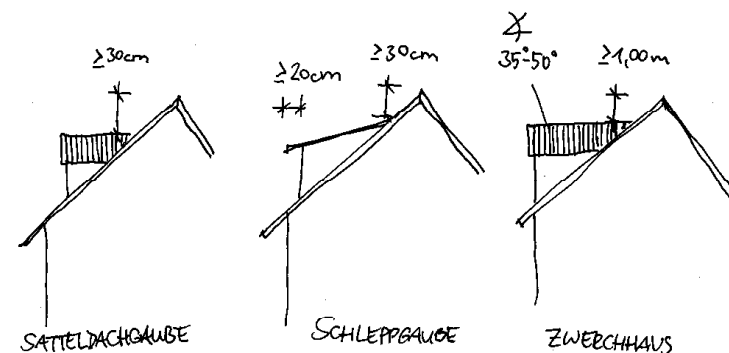
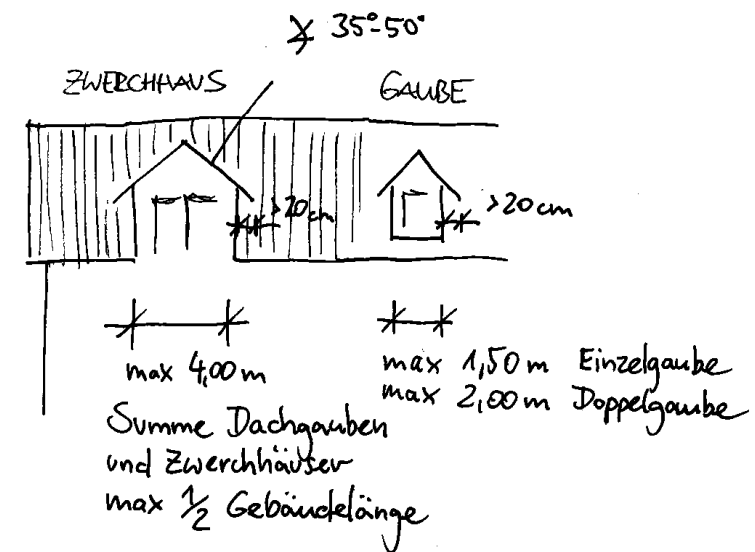
§ 6.2 Dachaufbauten

(7) Auf jeder Seite einer Dachfläche ist nur ein Zwerchhaus mit einer Breite von max. 4,00 m zulässig, es sei denn, dass nach (6) ein geringeres Maß vorgegeben ist.

(8) Die Firsthöhe des Zwerchgiebels muss mindestens 1,00 m unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches liegen. Die Dachneigung darf mind. 35° und max. 50° betragen.

(9) Die Dächer der Gauben und Zwerchhäuser sind mit einem Dachüberstand von mind. 0,20 m auszubilden. Sie sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. Bei Sattel- und Walmdachgauben mit einer Breite bis zu 1,00 m ist alternativ auch eine Eindeckung und Verkleidung mit Zinkblech erlaubt. Die Seitenflächen der Gauben sind nicht zu verglasen, sondern geschlossen herzustellen, wobei Ziegel, Schiefer, Putz oder Holzverkleidung zu verwenden sind.

Um den Eindruck eines Vollgeschosses zu vermeiden, muss die Fassade von Zwerchgiebeln schmaler sein als der Hauptbaukörper, so dass beidseitig von ihm das Hauptdach sichtbar bleibt. Ihre Fassade muss als Teil der Gesamtfassade ausgebildet sein.



§ 6.3 Dacheindeckung

(1) Dächer sind vorzugsweise mit Tonziegeln in roten, rotbraunen oder lehmgelben Tönen mit matter oder engobierter Oberfläche einzudecken. Stehfalzblech-eindeckungen und Naturschiefer dürfen dabei nur für untergeordnete Gebäudeteile oder Nebengebäude, die von öffentlichen Straßen aus nicht einsehbar sind verwendet werden.

(2) Dachrinnen und Fallrohre sind aus Metall (z.B. Zinkblech) auszuführen.

§ 6.4 Kamine

(1) Kamine müssen im First oder max. eine halbe Dachseitenlänge vom First entfernt (siehe Zeichnung) aus dem Dach stoßen. Sie müssen Sichtmauerwerk zeigen oder verputzt oder mit Schiefer verkleidet werden.

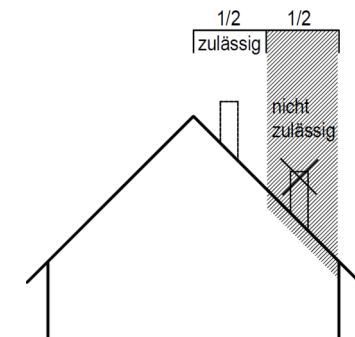
(2) Freistehende Kamine sind an straßenseitigen Fassaden unzulässig.

Bei den historischen Gebäuden in Bornheim prägen vornehmlich verschiedene Rottöne die Dachlandschaft. Die mit den Jahren entstandene Patina verleiht der Dachlandschaft einen belebenden Reiz und sollte möglichst lange erhalten werden.



historische Dacheindeckung mit Holzziegeln in Bornheim

An der Außenwand der Gebäude angebrachte Kamine stören das Ortsbild, besonders, wenn sie aus Edelstahl sind. Diese reflektieren in starkem Maße das Sonnenlicht. Üblich ist in Bornheim eine Positionierung des Kamins in Firstnähe (siehe Skizze).



§ 6.5 Dachflächenfenster, Dacheinschnitte

(1) Dachflächenfenster mit einer Breite von max. 1,00 m (inkl. Blendrahmen) und einer Länge von max. 1,50 m (inkl. Blendrahmen) sind zulässig. Zwischen zwei Dachflächenfenstern ist ein Sparrenfeld zu belassen. Die Farbe der Rahmenkonstruktion muss der Dachfarbe entsprechen. Die Summe der Dachflächenfensterbreiten darf $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten.

(2) Fenster, die größer sind als in (1) benannt, Einschnitte für Dachterrassen oder übereinander liegende Dachflächenfenster sind nur in den Dachflächen zulässig, die von der Straße aus nicht einsehbar sind. Die Länge darf max. $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge betragen. Vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 1,50 m, von der Traufe und zum First von mind. 0,90 m einzuhalten.

Die in heutiger Zeit im Rahmen des Ausbaus von Dachgeschossen beliebten Dachflächenfenster bzw. Dacheinschnitte (z.B. Loggien oder Dachbalkone) sind untypisch und können sich störend auf die Dachlandschaft des historisch geprägten Ortskerns von Bornheim auswirken.

Deshalb dürfen Dacheinschnitte oder übergroße Dachflächenfenster nur dort eingebaut werden, wo sie nicht vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind und müssen gewisse Vorgaben erfüllen.

So bitte nicht!



§ 6 ANFORDERUNGEN AN DÄCHER

Erläuterung

§ 6.6 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen

- (1) Bei der Errichtung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind die allgemeinen Anforderungen des § 4 dieser Satzung einzuhalten (allgemeine Ausführungen zu den positiv wirkenden Eigenarten).
- (2) Photovoltaikanlagen müssen vollflächig in einem geschlossenen Rechteck ohne Aussparung für Dachflächenfenster, Schornsteine o.ä. errichtet werden. Es ist nur eine Photovoltaikfläche pro Dachseite zulässig.

Die Gewinnung alternativer Energien ist grundsätzlich wünschenswert, jedoch sind die aktuell zur Verfügung stehenden Techniken und Materialien optisch nicht mit dem historischen Erscheinungsbild Bornheims vereinbar. Aus diesem Grund ist es notwendig, für das Anbringen von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen Regelungen zu treffen.



Negativbeispiele

§ 7 ANFORDERUNGEN AN ANTENNENANLAGEN

- (1) Parabolspiegel (Satellitenschüsseln) sind so anzuordnen, dass sie von den öffentlichen Straßen- und Platzräumen aus nicht sichtbar sind. Ist dies aus empfangstechnischen Gründen nicht möglich, ist pro Gebäude nur eine Parabolspiegelanlage zulässig. Parabolspiegel sind farblich an die Umgebung anzupassen, Beschriftungen oder Werbelogos sind nicht zulässig.

Antennen oder Parabolspiegel wirken an historischen Gebäuden grundsätzlich als störende Fremdkörper. Sind sie aus technischen Gründen nicht zu vermeiden, so sollte diese Beeinträchtigung des Ortsbilds zumindest durch Positionierung und Gestaltung weitestgehend gemindert werden.



- (1) Die vorhandenen Einfriedungen mit Natursteinmauern aus Kalk- oder Sandstein sind zu erhalten oder wieder herzustellen.
- (2) Einfriedungen sind aus Mauern, Holzzäunen oder Hecken herzustellen. Schmiedeeiserne Zäune sind zulässig, wenn sie dem Baustil des Gebäudes entsprechen und sich in die Umgebung einfügen.
- (3) Einfriedungsmauern sind mit Kalkbruchsteinen, Sandstein, nicht glasiertem Klinkermauerwerk oder Verputz herzustellen und farblich an die Hausfassade anzupassen.
- (4) Bestehende historische Torbögen und Torhäuser, die von öffentlichen Straßen und Plätzen aus sichtbar sind, sind in Form und Art zu erhalten.
- (6) Holzzäune sind als senkrechte Lattenzäune auszubilden. Bei Einfriedungen mit Sockelmauern dürfen diese eine Höhe von 0,50 m gegenüber dem Bürgersteig nicht überschreiten. Die Gesamthöhe der Einfriedung muss bei aufgesetztem Zaun mind. 1,00 m betragen.
- (7) Folgende Höhen dürfen nicht überschritten werden; die Landesbauordnung ist zu beachten:
 - 2,50 m bei straßenseitigen Einfriedungen mit integriertem Hoftor
 - 4,20 m zzgl. Dachkonstruktion bei überdachtem Hoftor (Torhaus),
 - 2,00 m bei seitlichen, rückwärtigen und sonstigen Einfriedungen.

Aufgrund der dichten Bebauung trifft man im Satzungsgebiet nur selten auf historische Einfriedungen. Diese tragen aber zur Individualität des Ortsbildes bei und sind deshalb zu erhalten. Die ortstypischen Bruchsandsteinmauern sind Lebensraum für heimische Pflanzen und Tiere und sollten daher nicht verputzt werden

Neuerrichtungen haben sich - soweit vom öffentlichen Raum aus sichtbar - in Material, Form und Farbe ihrer Umgebung anzupassen.

Typische Grundstückseinfriedungen der privaten Räume sind einfache und schlichte Holzlatten- oder Holzstaketenzäune. Oftmals wurden sie durch aufwendige Materialien wie Beton, Metall oder durch Maschendraht ersetzt. Diese wirken fremd und nicht dorftypisch. Zäune sollten ruhig wirken und maximal aus zwei Materialien gefertigt sein.



Beispielhafte Natursteinmauer in Bornheim

(1) Vorgärten sind bis auf eine Zufahrtsbreite von max. 6,50 m zu begrünen. Vorgärten bzw. Flächen vor Gebäuden dürfen nicht als Lager-, Abstell- oder Aufstellflächen genutzt werden. Sie sind als Vegetationsflächen (z. B. Stauden, Gehölze, Gräser, Rasen, Kletterpflanzen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauern) sind bis zu 20% der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

(2) Werden Grundstücksflächen für Wege, Zufahrten, Lagerflächen, etc. befestigt, so sind Natur- und Betonsteinpflaster bzw. wassergebundene Decken zu verwenden. Beton- oder Asphaltbelag sind auf die Flächen zu beschränken, bei denen ein geschlossener Belag betriebsbedingt erforderlich ist.

(3) Nicht überbaubare, nicht überbaute und unbefestigte Grundstücksflächen sind zu begrünen oder landwirtschaftlich zu nutzen.

(4) Fassaden und Mauern sollten z.B. mit nachfolgenden Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden:

- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
- Parthenocissus tric. Veitchii (Wilder Wein)
- Clematis montana od. viticella (Waldrebe)
- Kletterrosen in Sorten
- Lonicera caprifolium (Geißblatt)
- Vitis in Sorten (Weinreben)
- Wisteria sinensis (Blauregen)

Die Freiflächen an den Grundstücken prägen das Ortsbild durch ihre Anlage genauso wie die Gebäude das tun und sind daher für das dörfliche Erscheinungsbild sehr wichtig. Eine ortstypische Gestaltung der Freiräume lässt das Dorf zu einem Ganzen zusammenwachsen und verleiht ihm Atmosphäre.

Befestigte Flächen wie Höfe oder Einfahrten in ortstypischen versickerungsfähigen Materialien wie Natur- oder Betonsteinpflaster beeinflussen dabei nicht nur das Ortsbild positiv, sondern leisten gleichzeitig einen wertvollen Beitrag für die Ökologie und das Mikroklima des Dorfes.

Begrünte Fassaden sind eine platzsparende Möglichkeit, den Ortskern zu durchgrünen und ihn so aufzuwerten.

Dabei wird nicht nur die Gestalt des Ortskerns ästhetisch aufgewertet, sondern auch das Gebäude selbst.



Natursteinpflaster



Betonpflaster



wassergebundene Decke

(5) Bei Hecken als natürlichen Einfriedungen sollte auf nicht gebietsheimische Pflanzenarten wie Thuja, Zypresse und Kirschlorbeer verzichtet und stattdessen z.B. folgende Gehölze gepflanzt werden:

- **Ligustrum vulgare (Liguster, auch immergrün),**
- **Carpinus betulus (Hainbuche)**
- **Acer campestre (Feldahorn)**
- **Taxus baccata (Eibe, immergrün, giftig)**
- **Amelanchier ovalis (Felsenbirne)**
- **Cornus mas (Kornelkirsche)**
- **Viburnum opulus (Schneeball, giftige Beeren)**
- **Euonymus europaea (Pfaffenhütchen, giftige Beeren)**

Zusätzlicher Hinweis zum Artenschutz:

Am 16.10.2015 trat für Rheinland-Pfalz das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 und damit auch der in Ergänzung zu § 44 Abs. 5 und § 54 Abs. 7 BNatSchG stehende § 24 Nestschutz in Kraft. Beide Rechtsgrundlagen sind insofern zu beachten. Dies gilt auch bei Vorhaben wie Abrissmaßnahmen von Gebäuden.

Insbesondere ist aber gemäß § 24 Abs. 3 vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die bauliche Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Nach dem BNatSchG sind dauerhafte Lebensstätten, wie Fledermausquartiere, Schwalben-, Saatkrähen, ... oder Mauerseglerniststätten das ganze Jahr über geschützt. Insofern sind vor Beginn oder Fortführung, um nicht mit dem gesetzlich verankerten Artenschutz in Konflikt zu geraten (eine Zuwiderhandlung kann durchaus gar eine Straftat darstellen, vgl. § 71 BNatSchG), entsprechende Untersuchungen durch fachlich qualifizierte Personen durchzuführen / zu veranlassen.



Felsenbirne



(1) Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und so auszubilden, dass sie sich in Größe, Form und Farbe in die Umgebung einfügen. Sie dürfen zusammen nicht mehr als 20% der Straßenfront des Gebäudes einnehmen. Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. Sie sind außerdem nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Nicht zulässig sind Werbeanlagen in grellen Farben, in Kunststoff, selbstleuchtende Transparente, Leuchtreklamen mit Intervallschaltung, Schilder aus reflektierenden Materialien und Großflächenwerbung über 1,50m².

(3) Ausleger bis max. 1,00 m und einer Gesamtlänge von 1,00 m (gemessen an den Punkten der max. Ausdehnung) sind zulässig, aber dennoch gem. (1) genehmigungspflichtig. Sie sind so anzubringen, dass der öffentliche Verkehrsraum nicht beeinträchtigt wird. Vorhandene handwerklich gestaltete, traditionelle Stechschilder und Ausleger sind zu erhalten.

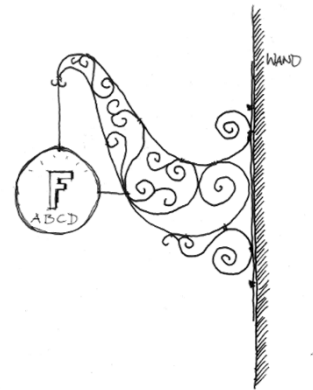
(4) Beschriftungen müssen sich in Form, Größe und Farbe dem Bauwerk unterordnen. Sie dürfen Gesimse und Gliederungen der Fassaden sowie historische Bauteile, Zeichen und Inschriften nicht verdecken.

(5) Bei Automaten sind grelle Farbtöne zu vermeiden. Sie dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

(6) An Kulturdenkmälern, erhaltenswerten Gebäuden und Bauteilen ist das Anbringen von Werbeanlagen und Automaten nicht erlaubt.

Gemäß § 52 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz ist eine störende Häufung von Werbeanlagen unzulässig. Den Begriff „störend“ gilt es dabei auf das jeweilige Baugebiet bzw. bebaute Gebiet herunterzurechnen. Als „werbungssensible“ Bereiche sind historische Ortskerne einzustufen. Hier muss in besonderem Maße sichergestellt werden, dass Art, Gestalt und Größe von Werbeanlagen die gestalterischen Werte einer Fassade und des Ortsbildes nicht mindern.

Auf eine aufdringliche Farbgebung, unangepasste Größe und Materialwahl sowie eine unangemessene Häufung von Werbeträgern sollte im Satzungsgebiet verzichtet werden.



Beispiel für einen ortstypischen Ausleger



§ 11 REDUZIERUNG DER IM § 8 LBauO VORGESCHRIEBENEN MASSE

Erläuterung

Abstandsflächen gemäß § 8 LBauO können auf ein geringeres Maß reduziert werden oder entfallen, wenn es der Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung oder der erhaltenswerten Eigenart der Umgebung dient.



Beispiele
„Historische Dichte“

Die besondere Dichte in Teilen des Satzungsgebietes ist durch die historische Entstehungsgeschichte begründet.

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 4 LBauO können die Gemeinden zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart eines Stadtteils durch Satzung Vorschriften erlassen, über geringere oder größere Abstandsflächen als die in § 8 Abs. 6 vorgeschriebenen Maße.





§ 12 ABWEICHUNGEN UND AUSNAHMEN

Für Abweichungen gelten § 69 (Abweichungen) und §88 (7) (örtliche Bauvorschriften) LBauO.

Soll bei Maßnahmen, die keiner Baugenehmigung bedürfen, von bauaufsichtlichen Anforderungen der Gestaltungssatzung abgewichen werden, so ist die Zulassung der Abweichung schriftlich bei der Ortsgemeinde zu beantragen.

Erläuterung

§ 69 LBauO bildet die Ermächtigungsgrundlage für Abweichungen und besagt sinngemäß, dass die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen nach der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zulassen kann, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

§ 13 ANFORDERUNGEN AN DIE GENEHMIGUNGSUNTERLAGEN

(1) Bei allen genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 61 LBauO, die in den Geltungsbereich dieser Satzung fallen, sind zur Genehmigung Unterlagen erforderlich, aus denen hervorgeht, ob das Vorhaben den Vorschriften dieser Satzung entspricht.

(2) Insbesondere ist das Einfügen des Vorhabens in die Umgebung durch entsprechende Unterlagen (z.B. Darstellung des Bestandes und der Umgebung durch Fotos oder Fassadenansichten mit Straßenbezug) nachzuweisen.

(3) In der Baubeschreibung müssen eindeutige Hinweise auf verwendete Materialien und Farbangaben enthalten sein. Auf Verlangen sind Muster des Außenputzes, des Anstriches und sonstiger Gestaltungsdetails vor Ausführung am Objekt anzubringen.

(4) Für alle Werbeanlagen sind die erforderlichen Unterlagen durch eine Fassadenzeichnung mit allen eingetragenen Werbeanlagen, also auch den vorhandenen, und durch Fotos der Fassade und der Umgebung zu ergänzen. Ebenso sind das vorgesehene Material, die Art der Ausführung und die vorgesehenen Farben darzustellen und zu beschreiben.

§ 14 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen den Vorschriften dieser Satzung bzw. ohne die in § 3 vorgeschriebene Genehmigung

- eine bauliche Anlage errichtet oder ändert, begeht nach § 89 Abs. 1 LBauO eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu € 50.000 geahndet werden kann.
- eine andere Anlage oder Einrichtung errichtet, aufstellt, anbringt oder ändert, begeht nach § 89 Abs. 2 LBauO eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu € 10.000 geahndet werden kann.

(2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder fahrlässig von der erteilten Genehmigung abweicht, wenn die Abweichung einer erneuten Genehmigung bedurft hätte.

(3) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die untere Bauaufsichtsbehörde.

(4) Ergänzend wird auf §12 verwiesen.



LEGENDE

-  Dach rot/rotbraun/braun
-  Dach grau/anthrazit/schwarz



