

Erhaltungssatzung für den historischen Ortskern von Landau Arzheim (Erhaltungssatzung Arzheim)

vom 15.12.2021

Der Stadtrat hat am 14.12.2021 auf Grund

§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB (neugefasst durch Bek. v. 03.11.2017 I 3634
zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und der §§
24 ff der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO), zuletzt geändert durch Artikel
1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. Seite 728)

folgende Satzung beschlossen:

Präambel:

Das Stadtdorf Arzheim liegt auf dem nördlichen Höhenriss des Osthangs der kleinen Kalmit über dem Ranschbachtal. Entlang der in West-Ost-Richtung verlaufenden Hauptstraße zieht sich der zentrale Altortbereich, der weitestgehend den geschwungenen Straßenabschnitt von der Kirche bis hinab zur alten Weed (Tränke, Löschteich) umfasst. Obwohl schon um 1250 gegründet, datiert der größte Teil der heutigen Bebauung im Ortskern vom späten 17. bis Mitte 19. Jhdt.

Der historische Ortskern umfasst die Bebauung entlang der Arzheimer Hauptstraße zwischen Kalmitstraße und Prinz-Eugen-Straße mit allen abzweigenden Gassen Richtung Nauweg, Staubgasse und Schwarzkreuzgasse.

In Kirchnähe dominieren an der Hauptstraße eher große Häuser und Gutshöfe, teils städtisch anmutend. Zur Weed hin sind die Anwesen etwas bescheidener, aber immer noch meist zweigeschossig. Die ursprüngliche Anlage als Straßendorf wird durch eine frühe Ortserweiterung südlich der Kirche (St. Georgs-Straße, Hessen- und Engelsgasse), bestehend aus einer eingeschossigen Bebauung mit kleineren Grundstücken etwas gestört.

Beiden Strukturen gemeinsam ist die meist giebelständige Stellung der Gebäude, mit einem ausgebauten Satteldach oder Krüppelwalmdach mit Tonziegeln gedeckt. Die Fassadengliederung ist im Allgemeinen symmetrisch. Bauzeitliche Gauben kommen in Arzheim selten vor und sind meist erst in Folge eines späteren Dachausbaus entstanden. Diese sind, in Anpassung an ihre Dächer, als Satteldach- oder Walmdachgauben ausgebildet, häufig auch als Schleppgauben.

Abgesehen von wenigen Ausnahmen reihen sich entlang der Straßen im Altort, insbesondere entlang der Arzheimer Hauptstraße, die typischen langen, schmalen Hofreiten, mit ihren unmittelbar an der Straßenkante stehenden Wohnhäusern, schmalen Stall- und Nebengebäuden und einer querliegenden Scheune im mittleren oder hinteren Grundstücksbereich. Die Vordergebäude der einzelnen Grundstücke sind in der Regel durch Hofflächen voneinander getrennt (Haus-Hof-Bebauung).

Die Firsthöhen der Scheunen überragen aufgrund ihres Bauvolumens häufig das Hauptgebäude, andere Nebengebäude und Anbauten sind deutlich untergeordnet. Die großen, mit roten Biberschwanzziegeln eingedeckten Dachflächen prägen den charakteristischen Gesamteindruck der Dachlandschaft in Form, Farbe und Struktur. Dies gilt nicht nur in der Sicht aus den Straßen heraus, sondern auch aus der umgebenden Landschaft auf Arzheim.

Sehr typisch für viele Dörfer dieser Entstehungszeit und Region ist in Arzheim der Verlauf der Hauptstraße und Gassen in leichten Krümmungen, wodurch sich der lange Straßenraum optisch und räumlich in mehrere Abschnitte gliedert. Durch diese Biegungen treten die Ansichten der straßenbegrenzenden Häuser stärker ins Blickfeld als bei einer geraden Straße, wodurch aber auch gestalterische Brüche in der Fassadenreihung stärker auffallen.

Die Gebäude wurden ursprünglich für landwirtschaftliche Zwecke gebaut. Die Baustruktur und die mit der Nutzung der Gebäude zusammenhängenden baulichen und

gestalterischen Ausprägungen bestimmen noch heute das Ortsbild maßgeblich. Zusammen mit den Baudenkmälern bildet die Bebauung ein intaktes historisches Ensemble.

Besonders prägend sind regionaltypische Materialien und Gestaltungselemente: verputztes Mauerwerk, Sandsteinsockel oder auch Fenster und Türgewände aus Sandstein. Bei prächtigeren Höfen gibt es zusätzliche Sandsteingliederungen in Form von Gesimsen oder Eckquaderungen. Durch die Anordnung der Fenster übereinander (teils mit Betonung der Brüstungen) oder durch die Spiegelung an der Gebäudemittelachse bei den giebelständigen Häusern entstehen senkrechte Gliederungen. In vielen Fällen sind auch noch Fensterläden aus Holz vorhanden. Teilweise wurden diese beim Einbau von Isolierfenstern vor 20 bis 50 Jahren durch Rollläden unter dem Sturz ersetzt. Fenster mit Stulp und Kämpfer oder Sprossen sind nur noch wenige erhalten. Nur vereinzelt wurden diese bei bisherigen Erneuerungsmaßnahmen wieder eingebaut. Bauzeitlich typisch ist das zweiteilige Holzfenster, nach Fenstergröße mit Sprossen entsprechend untergliedert.

Bei der beschriebenen historischen Bauweise wird die Fassadengliederung durch den farbigen Anstrich betont: So wird der Putz traditionell in eher hellen erdig-warm abgetönten Farben gestrichen, die Sandsteinelemente entweder im Naturton belassen oder mit Steintönen farblich abgesetzt. Holzelemente wie Fensterläden, Türen, etc. wurden traditionell dunkler lackiert, später aber auch heller als der Fassadenanstrich.

Vereinzelt finden sich aber auch Sichtfachwerkfassaden und „Neubauten“ um 1900 mit Backstein-Sichtmauerwerk, aber mit einer vergleichbaren Fassadengliederung, größtenteils auch mit ähnlichen Natursteindetails (Eckquaderungen, Fensterumrahmungen, etc.) wie bei den Gebäuden früherer Bauphasen.

Die unbebauten Grundstücksbereiche sind mit Toren und Mauern eingefriedet. Die Bruchsteinmauern sind ein besonderes Merkmal in Arzheim.

§ 1

Ziel und Zweck der Satzung

Ziel und Zweck der Satzung ist es, die städtebauliche Eigenart des historischen Kerns von Landau – Arzheim aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Ortsbild, städtebauliche Gestalt und Landschaftsbild) mit seiner prägenden Gebäude- und Siedlungsstruktur zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen (§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 und Absatz 3 Baugesetzbuch).

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem als Anlage zur Satzung beigefügten Lageplan. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Die Satzung ist anzuwenden bei Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung baulicher Anlagen im räumlichen Geltungsbereich.
- (2) Festsetzungen in Bebauungsplänen und Regelungen anderer Rechtsvorschriften (z.B. baurechtliche, denkmalrechtliche und sonstige öffentlich-rechtliche Bestimmungen) bleiben durch diese Satzung unberührt.

§ 4

Genehmigungspflicht und Versagungsgründe

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Dies gilt auch, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften das Vorhaben nicht genehmigungspflichtig ist. Von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern. Keiner Genehmigung nach dieser Satzung bedürfen zudem Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf oder an baulichen Anlagen.

- (2) Die Genehmigung darf bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung der Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 5 Inkrafttreten

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

Landau in der Pfalz, 15.12.2021

Die Stadtverwaltung

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister