

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

vom

Der Stadtrat hat am 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 Mörlheim ist als Straßendorf angelegt. Die ältesten Siedlungsbereiche befinden sich nördlich und südlich der katholischen Kirche St. Martin. Um 1700 wurde Mörlheim im Norden des Altorts um eine Waldensersiedlung, zwischen Altort und Kloster bzw. Gutshof erweitert. Der Dorfgrundriss unterscheidet sich in diesem Bereich von der konsequenten Bebauung des Altortes, beidseitig der Hauptstraße. Der Altort sowie die Erweiterungen im 17. Jahrhundert umfassen den heutigen historischen Ortskern. Platz für Ortserweiterungen des 20. Jahrhunderts fand sich im Norden und im Osten.

Eine wirtschaftliche Grundlage des in der Ebene gelegenen Dorfes war der Tabakanbau, was noch an einigen Nebengebäuden ablesbar ist.

Der historische Ortskern umfasst die Bebauung der Mörlheimer Hauptstraße zwischen Bahnhof und Weidweg sowie Teile der Hofgasse, Wachthausgasse und Kaffeegasse.

Auch heute noch verzeichnet Mörlheim eine weitgehend klare Bebauungsstruktur: Abgesehen von wenigen Ausnahmen reihen sich entlang der Mörlheimer 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). Im früheren Waldenser- oder Klosterbereich ist die Struktur nicht ähnlich gleichmäßig und in weiten Teilen überformt.

Die Mörlheimer Hauptstraße hat nur leichte Richtungsänderungen, zwischendurch ist der Straßenverlauf überwiegend gerade, wodurch die Fassaden der straßenbegrenzenden Häuser in der Regel keine Blickpunkte bzw. Endpunkte von Sichtachsen darstellen. Ein charakteristisches Merkmal des Straßenbildes von Mörlheim ist die konsequente Aneinanderreihung von giebelständigen Gebäuden. Nur ausnahmsweise und das meist in später Überformung kommt auch Traufständigkeit vor. 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.

Die typische Dachform ist das steile Sattel- oder Krüppelwalmdach. Bauzeitliche Gauben kommen in Mörlheim wenig vor. Die vorhandenen sind, in Anpassung an ihre Dächer, als Satteldach- oder Schleppegauben ausgebildet.

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 Baudenkmalern bildet die Bebauung ein intaktes historisches Ensemble.

Regionaltypisch sind die Materialien und Gliederungselemente: horizontale Gesimse oder hervorgehobene Gebäudeecken sind ein häufiges Gestaltungselement. Vereinzelt finden sich aber auch Sichtfachwerkfassaden und „Neubauten“ um 1900 mit Backstein-Sichtmauerwerk, aber mit einer vergleichbaren Fassadengliederung.

Die Vordergebäude zur Straße sind durch Sockel und Gewände horizontal gegliedert. 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. Der regionaltypische Sandstein findet in verputzten Mauerwerksbauten Verwendung. In Mörlheim wurde der ursprünglich steinsichtige Sandsteinsockel meist verputzt. 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.

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.

Viele alte Wohnhäuser wurden in den 1960er Jahren in ihrem Erscheinungsbild durch Aufstockung verändert. Oft wurde die Firsthöhe annähernd erhalten aber die Dachneigung flacher angepasst. Zurzeit werden die Altbauten für eine energetische Modernisierung überformt, wodurch zwar die Bebauungsstruktur erhalten bleibt, nicht aber die Fassadengliederung mit den Sandsteindetails.

§ 1

Ziel und Zweck der Satzung

Ziel und Zweck der Satzung ist es, die städtebauliche Eigenart des historischen Kerns von Landau – Mörlheim 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,

Die Stadtverwaltung

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister