

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

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:

Südlich der Queich gelegen erwuchs Queichheim ursprünglich als Straßendorf parallel zum Queichverlauf. Zunächst entwickelte sich der Altort von den Kirchen Richtung Osten. Heute befinden sich die beiden Kirchen im mittleren Bereich der langegezogenen Queichheimer Hauptstraße. Spätere Ortserweiterungen erfolgten ziemlich konsequent über Parallelstraßen zur alten Queichheimer Hauptstraße (alte Hintergasse und Breiter Weg) und den Querverbindungen dazwischen. Der Entwicklung nach Osten wurde später durch die Autobahn eine Grenze gesetzt, dafür wurde die Verbindung nach Westen Richtung Landau wichtiger.

Der historische Ortskern umfasst die Bebauung der Queichheimer Hauptstraße zwischen der Sandgasse und der Straße Am Geisberg, der Hintergasse und der Pfarrgasse sowie aller Querstraßen der Hauptstraße.

Die Ortsentwicklung wird auch durch die bauliche Gestalt widergespiegelt: der östliche Teil des Ortskerns verzeichnet entlang der engen Hauptstraße eine klare Struktur mit zweigeschossigen, giebelständigen Häusern mit ziegelgedeckten Sattel- oder Krüppelwalmdächern. Abgesehen von wenigen Ausnahmen reihen sich entlang der Straßen im Altort die typischen langen, schmalen Hofreiten, mit ihren unmittelbar an der Straßenkante stehenden, meist giebelständigen 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).

Westlich der Kirchen wird die Hauptstraße breiter und die Baustruktur verändert sich. In der Regel finden sich in diesem Bereich kleinere Grundstücke mit Wohnhäusern ohne Hof. Die Gebäude sind meist zweigeschossig und giebelständig. In den weiter westlich gelegenen Straßen lassen sich Gebäude jüngerer Entstehungszeit konstatieren.

Die für den Straßenraum vieler Dörfer dieser Entstehungszeit und Region so typischen leicht gekrümmten Straßen und Gassen, finden sich in Queichheim nur im ursprünglichen Dorfkern, in der Hauptstraße zwischen dem Friedhof und der Straße „Am Wiesental“ sowie in der Hintergasse. In diesen Biegungen treten die Fassaden der straßenbegrenzenden Häuser stark in Erscheinung und fungieren als Endpunkte von Blickachsen. In diesem Bereich ist die Haus-Hof-Bebauung auch gut erhalten und ortsbildprägend. In Queichheim sind die Grundstücke teils breiter als in den anderen Dörfern, so dass Nebengebäude auch straßenbegrenzend errichtet wurden. Im Queichheimer Altort sind daher auch die großen Tore zwischen den historischen Wohnhäusern und den dazugehörigen Nebengebäuden ein prägendes Gestaltelement.

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.

Die überwiegende Anzahl der Gebäude wurde giebelständig errichtet, 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, meist 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 Queichheim vor allem bei Gebäuden des späten 19. Jhdt. vor. Die vorhandenen Gauben sind in Anpassung an ihre Dächer als Satteldach- oder Walmdachgauben ausgebildet, häufig auch als Schleppegauben.

Horizontale Gesimse oder hervorgehobene Gebäudeecken sind weitere Gestaltungselemente in den Gassen des Ortskerns. Das typische Wohnhaus ist 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. In vielen Fällen sind auch noch Fensterläden aus Holz vorhanden. Teilweise wurden diese mit dem 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, und nur wenige wurden bei bisherigen Erneuerungsmaßnahmen wieder entsprechend dem bauzeitlichen Vorbild eingebaut. Bauzeitlich typisch ist das zweiteilige Holzfenster, je Fenstergröße mit Kämpfer oder Sprossen entsprechend untergliedert. Der regionaltypische Sandstein findet in verputzten und vereinzelt in steinsichtigen Mauerwerksbauten Verwendung. Häufig findet sich bei gut erhaltenen Wohngebäuden in Queichheim ein unverputzter Sockel aus Sandstein in großen Werksteinquadern.

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 oder mit den anderen Schmuckteilen farblich abgestimmt.

§ 1

Ziel und Zweck der Satzung

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