

S a t z u n g  
der Stadt Worms  
über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes

hier: Gestaltungssatzung „Kiautschau“

vom 02. Juli 2003

Der Stadtrat der Stadt Worms hat aufgrund § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) i.V.m. der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) im Benehmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde in seiner Sitzung vom 25.06.2003 folgende

S a t z u n g

(Beschluss Nr. 114/03) beschlossen.

**Inhaltsverzeichnis**

**§ 1      Gegenstand der Satzung**

- 1.1.      Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2.      Sachlicher Geltungsbereich
- 1.3.      Lageplan

**§ 2      Dächer**

- 2.1.      Dachformen
- 2.2.      Dachdeckung
- 2.3.      Dachneigung
- 2.4.      Dachaufbauten

**§ 3      Fassade**

- 3.1.      Fassadengliederung
- 3.2.      Sockelaufbau
- 3.3.      Freitreppen
- 3.4.      Vordächer
- 3.5.      Gewände
- 3.6.      Fachwerk
- 3.7.      Werbeanlagen
- 3.8.      Verputz und Farbgestaltung

**§ 4      Öffnungen**

- 4.1.      Fenster
- 4.2.      Türen
- 4.3.      Klappläden
- 4.4.      Rollläden und Jalousien

**§ 5      Freiflächen**

- 5.1.      Einfriedung
- 5.2.      Wege und Stellplätze
- 5.3.      Mülltonnen
- 5.4.      Bepflanzung

**§ 6 Allgemeines**

- 6.1. Strassen
- 6.2. Garagen und überdachte Stellplätze
- 6.3. Garten-/Gerätehütten
- 6.4. Gliederungselemente
- 6.5. Anbauten
- 6.6. Dachentwässerung
- 6.7. Ensemble Glockengießerstraße 14-20

**§ 7 Sonstige Bestimmungen**

**§ 8 Abweichungen**

**§ 9 Ordnungswidrigkeiten**

**§ 10 Inkrafttreten**

§ 1

Gegenstand der Satzung

**1.1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan dargestellt und wird mit einer durchgezogenen Linie begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Alicestraße und den Neuhauser Weg sowie Teilbereiche der Glockengießer-, Benediktiner-, Schützen-, Rösslin-, Mönch- und Nonnenstraße.

**1.2. Sachlicher Geltungsbereich/Genehmigungspflicht**

Die Satzung dient dem Schutz der historischen Bausubstanz gegen strukturfremde Veränderungen und zur Erhaltung bzw. Gestaltung des Ortsbildes.

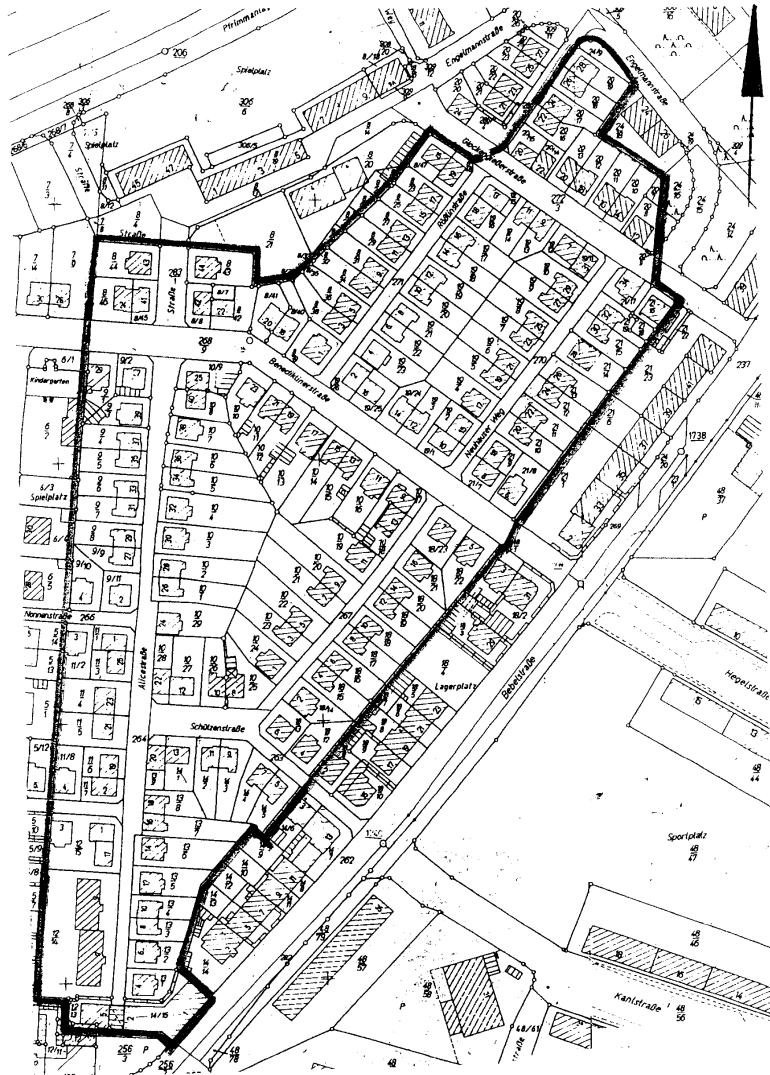


Alle verändernden Maßnahmen an Gebäuden und Gebäudeteilen, insbesondere für Neubauten, Aufstockungen, Dachaufbauten, Umbauten, Anbauten, Sanierungen, Wiederaufbauten, Abrisse, Instandhaltungen, Erweiterungen, Fassadenänderungen,

Werbeanlagen, die Gestaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke und Nutzungsänderungen, bedürfen der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung (LBauO)

### 1.3. Lageplan

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist dem abgebildeten Lageplan zu entnehmen.



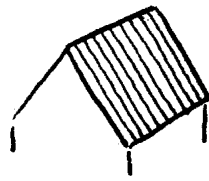
Er entspricht dem Geltungsbereich der Denkmalzone „Kiautschau“ und ist Bestandteil der Satzung

Er liegt innerhalb der durchgezogenen Linie zwischen Bebelstraße, Pestalozzistraße, Engelmannstraße und Friedrich-Ebert-Straße.

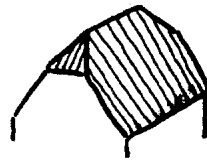
## § 2 Dächer

### 2.1. Dachformen

Bei der Ausführung der Dächer hat man sich am Bestand zu orientieren. Es sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Mansarddächer zulässig.



**Satteldach**



**Krüppelwalmdach**



**Mansarddach**

Bei Nebengebäuden ist die Dachform dem Hauptgebäude entsprechend anzupassen.

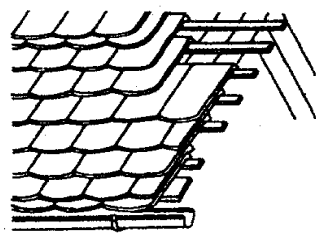
Ausnahmsweise sind bei Garagen Pult- oder Flachdächer zugelassen. Dabei sind begrünte Flachdächer besonders erwünscht.

## 2.2. Dachdeckung

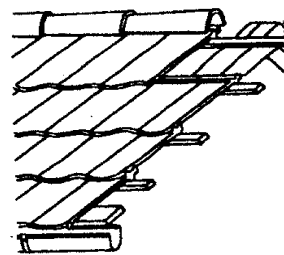
Als Dacheindeckung sind nur einheitlich rote bis dunkelrote, ziegelfarbene oder dunkelbraune Tondachziegel zulässig. Betondachsteine sind unzulässig.

Material: Biberschwanz oder Falzziegel

Traufe- und Ortungsgesimse sind entsprechend dem historischen Bestand mit Naturschiefer einzufassen. Ortungziegel sind nicht zulässig.



**Biberschwanz**



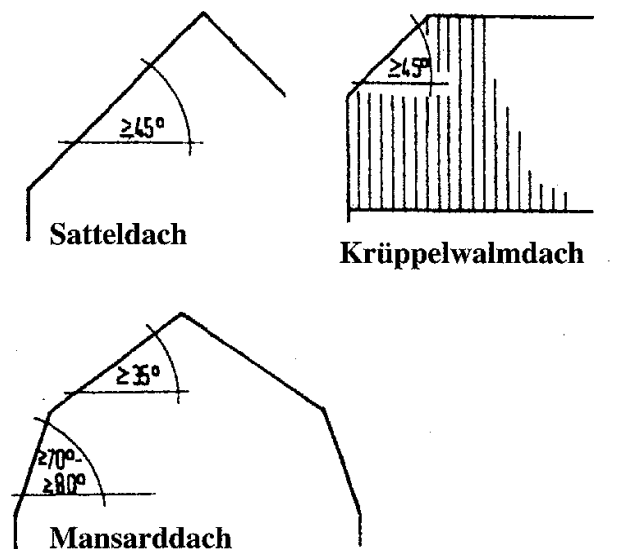
**Falzziegel**



### 2.3. Dachneigung

Krüppelwalm- und Satteldächer mindestens 45° Dachneigung. Mansarddächer unterer Teil 70° bis maximal 80°, oberer Teil mindestens 35°

Aufstockungen und Änderungen der Dachneigung sind nicht zulässig.

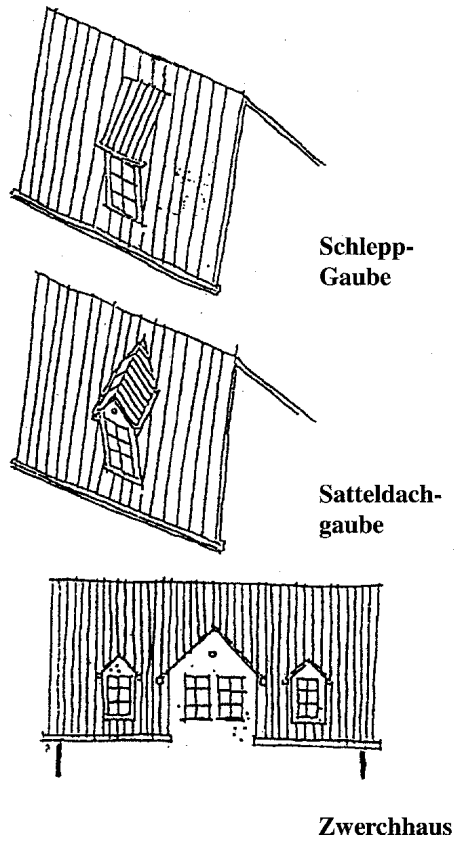


### 2.4. Dachaufbauten

Dachaufbauten müssen am Bestand orientiert sein. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Gauben oder Dachaufbauten, müssen grundsätzlich die gleiche Dacheindeckung wie das Hauptdach erhalten.

Historische Formen, wie Schleppegauben, Satteldachgauben oder Zwerchhäuser sind auch bei Modernisierung und Dachausbau zu erhalten.

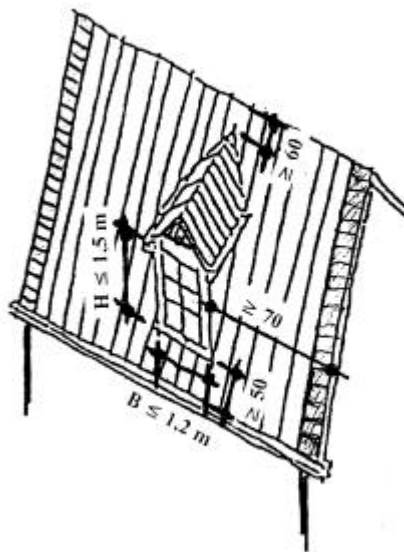
Bei Schleppegauben ist die obere Verschneidung im Dach, bei Spitzgauben und Zwerchhäusern der First deutlich unter der Firstlinie des Hauptdaches anzusetzen.



Die Traufe darf durch aufbauten mit Ausnahme von Zwerchhäusern nicht unterbrochen werden.

Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 70 cm, zum First mindestens 60 cm, zur Traufe mindestens 50 cm betragen.

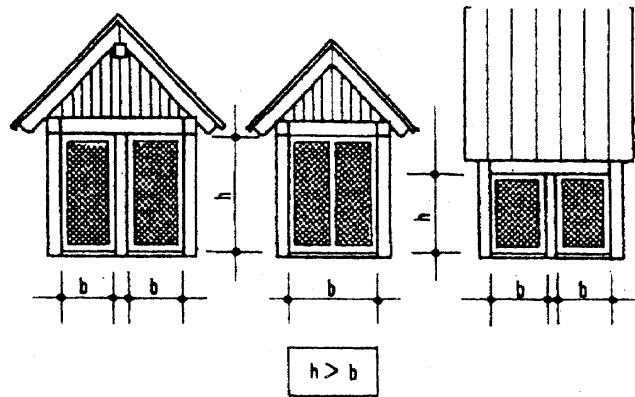
Die Summe der Breite der Aufbauten darf zusammen  $\frac{1}{3}$  der Dachbreite bzw. Trauflänge nicht überschreiten.



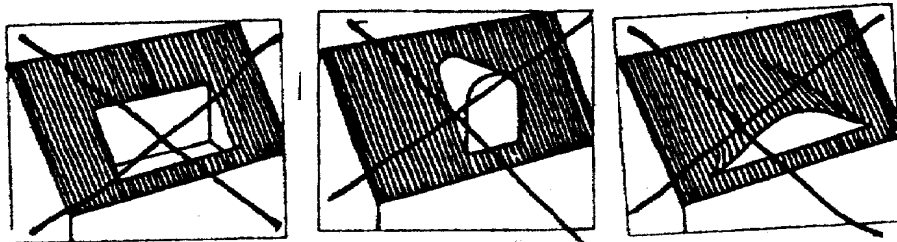
Einzelgauben dürfen maximal 1,2 m breit und 1,5 m hoch sein.

Die Gaubenfenster müssen im stehenden Format ausgebildet sein. Dachaufbauten dürfen über maximal 2 Fensterachsen verfügen.

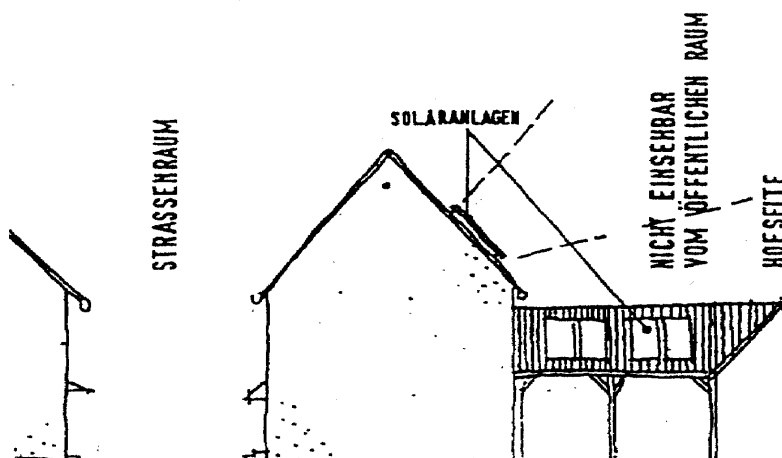
Die senkrechten Seitenflächen der Dachaufbauten sind in Material und Farbton der umgebenden Dachfläche anzupassen oder wie die Gebäudeaußenwand auszuführen. Zulässig sind Verputz, Holz oder Schiefer.



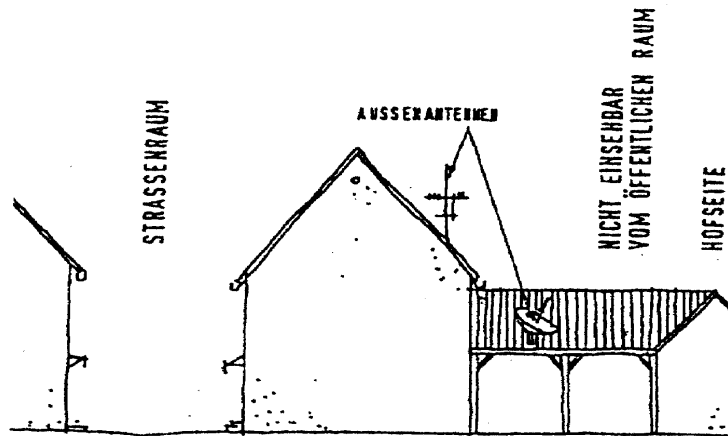
Dachloggien, Rundgauben und Fledermausgauben sind nicht zulässig.



Dachflächenfenster sind nicht zulässig, wenn sie vom Straßenraum aus sichtbar sind. Ausnahme: Ausstieg zum Kamin.



Außenantennen, Parabolantennen und Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.



### § 3 Fassade

#### 3.1. Fassadengliederung

Die historisch vorgegebenen, stilprägenden Fassadengliederungen eines Gebäudes sind bei Sanierung, Umbau oder Modernisierung zu erhalten, bzw. wieder herzustellen.

- Sockelaufbau
- Fensteröffnungen
- Türen und Außentreppen
- Gewände
- Klappläden
- Fachwerk
- Dachaufbauten
- Verputz
- Farbgebung







**Nach der Sanierung**



**Vor der Sanierung**



### 3.2. Sockelaufbau

Bei Sanierung ist der historische Sockel aus Sandsteinquadern freizulegen.

Beschädigte Sockel können nur in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Worms verputzt werden.

Intakte Sockel dürfen weder verputzt noch verkleidet oder mit absperrenden Anstrichen versehen werden.



### 3.3. Freitreppen

Die siedlungstypischen, massiven Freitreppenaufgänge sind zu erhalten.



Material: Sandstein oder eingefärbter Sichtbeton, sandsteinfarben oder grau.

Geländer dürfen nur aus senkrechten, schlichten Elementen in feuerverzinkter oder schmiedeeiserner Ausführung hergestellt werden.

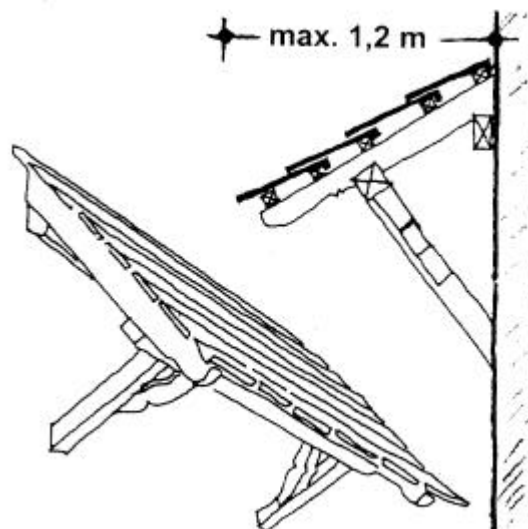


### 3.4. Vordächer

Vordächer müssen bestandsorientiert der Fassadengliederung angepasst sein. Sie sind auf den Türbereich zu beschränken und dürfen eine Auskragung von 1,2 m nicht überschreiten.

Ziegelimitationen aus Dachpappe oder Welleternit sind nicht zulässig.

Material für die Konstruktion: Holz, Edelstahl oder verzinkter Stahl in leichter Ausführung.



### 3.5. Gewände

Bestehende Gewände sind zu erhalten oder durch gleichwertige zu ersetzen.

Steingewände sind in Sandstein oder sandsteinfarben eingefärbtem Sichtbeton auszuführen.



### 3.6. Fachwerk

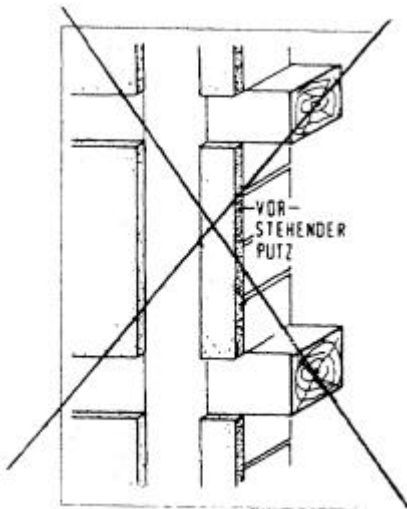
Fachwerkkonstruktionen sind im Rahmen einer Sanierung freizulegen, sofern es sich nicht um rein konstruktives Fachwerk handelt.

Vorhandenes sichtbares Fachwerk ist zu erhalten und darf nicht verputzt oder verkleidet werden. Nachträglich auf die Fassade aufgebraachte Wärmedämmung darf die vorhandenen Fassadengliederungen, Schmuckelemente oder Fachwerk nicht verdecken.





Die Gefache sind glatt zu verputzen, Kissenputz (über die Ebene des Fachwerkes vorstehender Putz) ist nicht zulässig (s.a. Verputz). Sichtbares Fachwerk, wie auch die Holzteile des Daches sind ausschließlich mit schwarzer oder dunkelbrauner, offenporiger Farbe zu streichen. Bei Doppelhäusern ist die gleiche Farbe und der gleiche Farbton anzusetzen.



### 3.7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der Fassade innerhalb der Erdgeschoßebene anzubringen und dürfen max. 0,2 m<sup>2</sup> groß sein. Werbeanlagen in grellen Farben und in wechselndem Licht (lfd. Schrift, Blinklicht u.ä.) oder Rückstrahlschilder und -bänder sowie selbstleuchtende (fluoreszierende) Anlagen sind nicht zulässig.



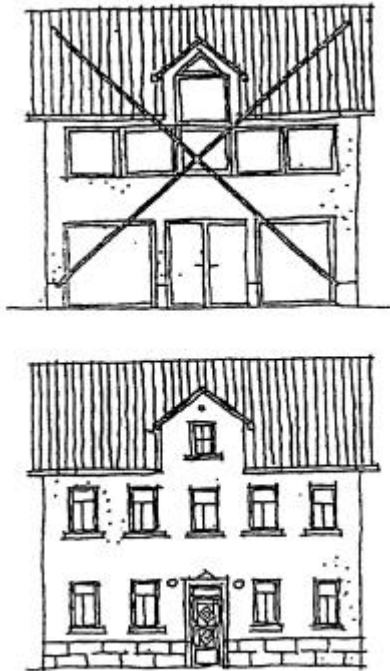
## § 4 Öffnungen

Erläuterung:

Grundlegendes Element der Fassadengliederung ist das Verhältnis von Wandfläche zu Wandöffnung und deren Proportionen.

In der Regel überwiegen bei historischen Gebäuden die Mauerflächen der Außenwand gegenüber den Öffnungsflächen.

Die Öffnungen (Fenster, Türen, Gauben, Kellerfenster im Sockelbereich) sind in ihrer Form zu erhalten und dürfen nicht zugemauert werden.



### 4.1. Fenster

Fenster sind nur in stehenden Rechteckformaten zulässig. Die Höhe des Fensterelementes muss mindestens das 1,4-fache, aber maximal das 2-fache der Fensterbreite betragen.

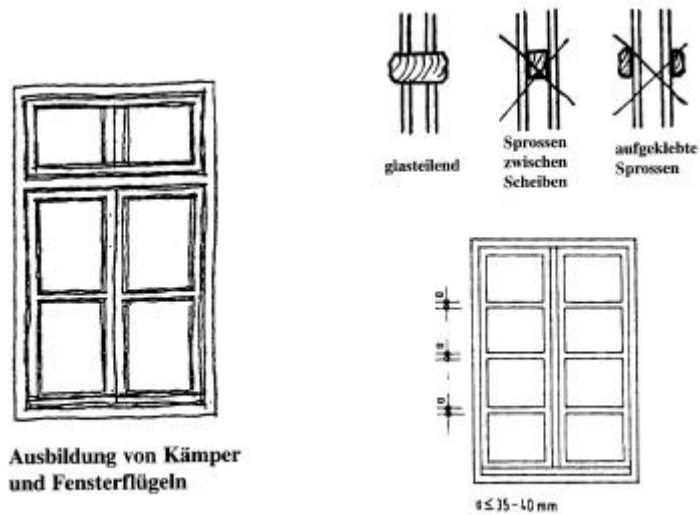
Die Fenster sind ausschließlich als Holzfenster mit Sprossen- und Flügelteilung auszuführen.

Es sind nur glasteilende Sprossen zulässig. Horizontale Sprossen dürfen nicht breiter als 35 bis 40 mm sein.

Werden Fenster mit bestehender historischer Fensterteilung erneuert, ist die ursprüngliche Fensterteilung beizubehalten oder wiederherzustellen. Fenster ohne Sprossenteilung sind nur bei Öffnungen bis 0,6 m<sup>2</sup> möglich. Fensterrahmen und Sprossen sind einheitlich weiß zu streichen.

Glasbausteine, Strukturglas, Buntglas oder stark spiegelnde Fensterscheiben sind nicht zulässig.





#### 4.2. Türen

Eingangstüren müssen dem typischen Bestand angepasst werden und sind nur in Holz zulässig. Lichtausschnitte sind im stehenden rechteckigen Format herzustellen.

Farbgebung: weiß, braun oder grün



#### 4.3. Klappläden

Bei Gebäude-, Fassaden- und Fenstererneuerungen sind vorhandene Klappläden zu erhalten oder durch gleichwertige zu ersetzen.

Fehlende Klappläden sind zu ergänzen.

Klappläden sind nur in Holz und in den Farben braun oder grün zulässig.





#### 4.4. Rollläden und Jalousien

Bei der Sanierung von historischen Gebäuden sind Rolläden und Jalousien unzulässig.

### § 5 Freiflächen

#### 5.1. Einfriedung

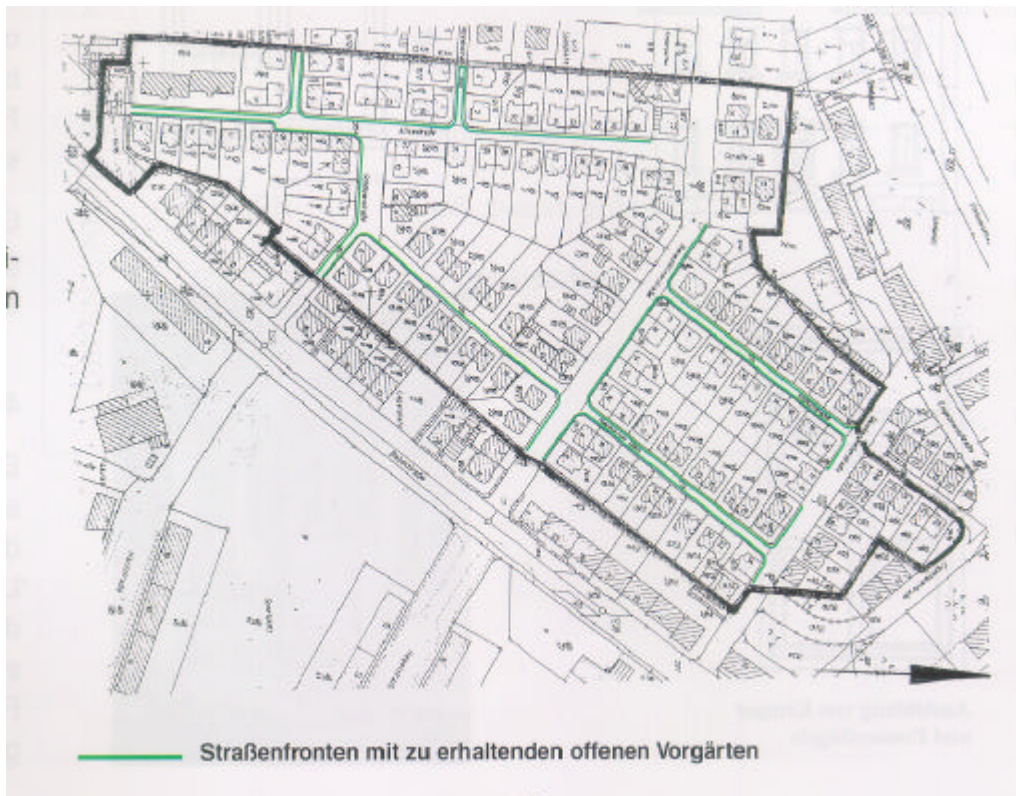
Der Vorgarten, d.h. die Fläche zwischen der vorderen Bauflucht und dem öffentlichen Straßenraum ist offen zu gestalten.

Einfriedungen sind nur hinter der Bauflucht und bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Zäune und Gartentore sind in der früher ortsüblichen senkrecht stehenden schmiedeeisernen Ausführung oder mit gehobelten Brettern und Latten auszubilden. In Ausnahmefällen können auch feuerverzinkte Ausführungen zugelassen werden.

Mauern oder Betonsockel über 0,20 m Höhe sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

Bestehende Einfriedungen, insbesondere im Innenbereich zwischen Alice-, Benediktiner-, Schützenstraße und Neuhauser Weg genießen Bestandsschutz, sollten jedoch nach Möglichkeit zur Verbesserung des Ortsbildes des Kiautschau entfernt werden.



## 5.2. Wege und Stellplätze

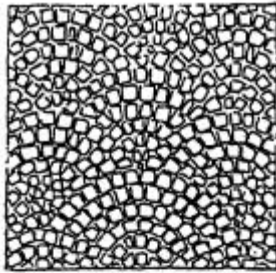
Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (Dränpflaster, Fugenpflaster, wassergebundene Decke, Natursteinpflaster mit offenen Fugen) zu befestigen.

Wege dürfen nicht breiter als 1,2 m sein. Für Stellplätze sind nur Fahrspuren zulässig.

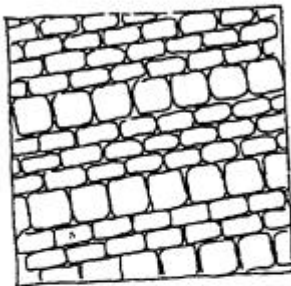
Auffällige Muster im Belag, wie z.B. durch verschiedenfarbige Betonpflastersteine, sind nicht zulässig.

Zugänge und Zufahrten dürfen nicht betoniert oder asphaltiert werden.

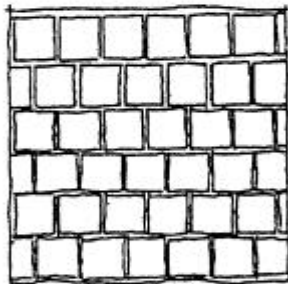
Die nicht befestigten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.



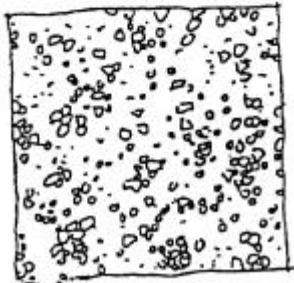
**Bogenpflaster (Naturstein)**



**Reihenpflaster (Betonstein)**



**Kleinformatiger  
Plattenbelag  
(Beton, max. 30 x 30 cm)**



**Kies oder wassergebundene  
Decke**

### 5.3. Mülltonnen

Mülltonnen müssen, soweit ihr Standplatz vom öffentlichen Straßenraum einsehbar ist, unter berankten Pergolen stehen oder durch Hecken oder Rundholzpalisaden abgeschirmt sein.

### 5.4. Bepflanzung

Im Vorgarten ist ein kleinkroniger Laubbaum und eine Unterpflanzung mit Rosen, Stauden, Gräsern oder Bodendeckern vorzusehen.





§ 6  
Allgemeines

**6.1. Straßen**

Die Straßendecken mit Kopfsteinpflaster sind in der ursprünglichen Form zu erhalten.

Unbefestigte Straßenflächen, die als Parkplätze genutzt werden, sind - wo möglich - als Grünflächen mit straßenbegleitender Bepflanzung herzurichten (z.B. Schützenstraße und nördliches Ende der Alicestraße/Bereich Engelmannstraße 45/47).



**6.2. Garagen und überdachte Stellplätze**

Garagen und Stellplatzüberdachungen (Carports) sind im baulichen und gestalterischen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden und mit einem Mindestabstand von 5,0 m von der Straße/Gehweg zu errichten.

**Einzelgaragen** dürfen eine Größe von 6,0 x 3,0 m nicht überschreiten und sind farblich der Fassade des Hauptgebäudes anzupassen.

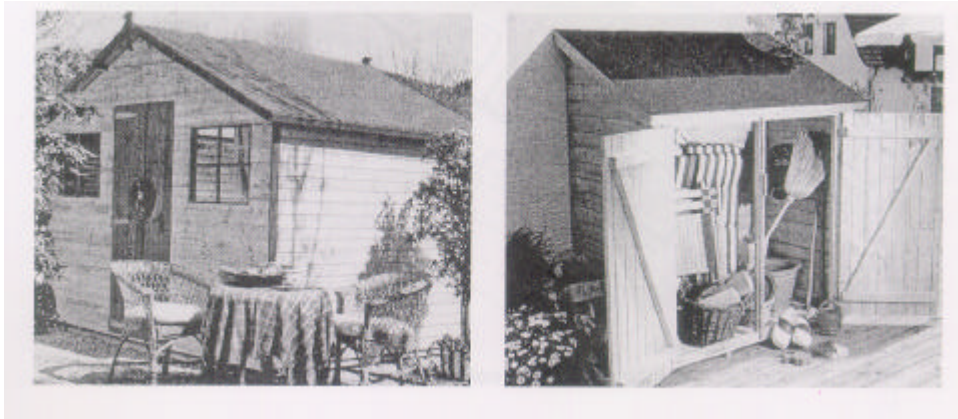
Bevorzugte Dachformen: Pultdach bis 15° Dachneigung oder Flachdach, möglichst mit extensiver Dachbegrünung.

**6.3. Garten-/ Gerätehütten**

Sind nur in Holzbauweise mit einer maximalen Größe von 3 x 3 m im Hausgartenbereich zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich.

Farbgebung: naturholzfarben, braun oder grün

Dachformen: Sattel oder Pultdach



#### 6.4. Gliederungselemente

Bestehende Gliederungselemente (Sockel, Vor- und Rücksprünge an Gebäuden, Gauben, Zwerchhäusern, Erkern, Vordächern ect.) sind beizubehalten.

Holzteile dürfen nicht verschiefert oder sonstwie überdeckt werden.

#### 6.5. Anbauten

An der Straßenfront oder im Vorgartenbereich sind Anbauten unzulässig.

#### 6.6. Dachentwässerung

Die Fallrohre sind nur in Kupfer- oder Zinkausführung zulässig.

Die Dachrinnen dürfen nicht als verdeckte Rinnen ausgeführt werden.

#### 6.7. Ensemble Glockengießerstraße 14 – 20

Ein Ensemble aus 2 Doppelhäusern mit einheitlichem Baustil ist bei der Sanierung vollkommen nach dem historischen Muster zu gestalten. Insbesondere sind dabei folgende Gestaltungs- und Farbgebungselemente einzuhalten:

Verputz:                   glatt, geschleibt hellelfenbeinfarben (RAL 1015)

Dach:                       rote Ton-Falz-Ziegel

Fachwerk:                offenporig dunkelbraun bis schwarz gestrichen

Fensterläden:           grün

In diesem Bereich ist eine Ligusterhecke im Vorgarten vorgeschrieben, sie wird auf max. 1,2 m Höhe geschnitten und stellt im Zusammenhang mit den direkt an der Verkehrsfläche gebauten Eckgebäuden optisch eine geschlossene Straßenfront her und unterstreicht den einheitlichen Charakter des Ensembles.



#### § 7

##### Sonstige Bestimmungen

Durch Erlass der Gestaltungssatzung werden Baumaßnahmen aller Art, wie Anbauten, Wiederaufbauten, Erweiterungs-, Um-, Neubauten, Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen für bauliche Anlagen, Bauwerke, Bauteile und Bauzubehör genehmigungsbedürftig.

Auch nach § 62 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO vom 01. Januar 1999) genehmigungsfreie Maßnahmen (wie z.B. Anstrich, Austausch der Fenster, Dacheindeckung usw.) sind nach Denkmalschutz- und -pflegegesetz genehmigungspflichtig. Ebenso bedürfen alle Werbeanlagen einer Genehmigung, dies gilt auch bei einer Änderung einer bestehenden Werbeanlage.

Alle beabsichtigten, baulichen Veränderungen im Rahmen der Satzung, die sich inhaltlich auf die Satzung beziehen, sind genehmigungspflichtig. Anträge für alle Maßnahmen sind mit aussagefähigen Unterlagen beim Bauordnungsamt der Stadt Worms einzureichen.

#### § 8

##### Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können über die im einzelnen genannten Ausnahmen hinaus Abweichungen gem. § 69 LBauO gewährt werden, wenn die dort genannten Voraussetzungen vorliegen.

#### § 9

##### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Gebäude, Nebenanlagen, Garagen/Stellplätze oder sonstige bauliche Anlagen errichtet oder ändert, ohne die hierfür erforderliche Genehmigung zu besitzen, oder

2. von der erteilten Genehmigung abweicht, wenn die Abweichung einer erneuten Genehmigung bedurft hätte.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 89 Abs. 2 LBauO und § 24 Abs. 5 GemO mit einem Bußgeld bis zu 10.000,00 Euro (§ 89 Abs. 2 LBauO) bzw. 5.000,00 Euro (§ 24 Abs. 5 GemO) geahndet werden.

§ 10  
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. \*)

Worms, den 02. Juli 2003

Stadtverwaltung Worms

gez. Kissel

(Michael Kissel)  
Oberbürgermeister

\*) Öffentliche Bekanntmachung am 04.07.2003 im Amtsblatt Nr. 25