

# **Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Friedrich-Ebert-Siedlung in Mainz – Oberstadt (O 71 S)**

## **Präambel**

Aufgrund des § 172 Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3634) und des § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. 2015, S. 77) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. 2017, S. 21) hat der Stadtrat in seiner Sitzung am ..... folgende Satzung beschlossen:

## **I. Geltungsbereich**

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung wird im Norden begrenzt durch die Straße „An der Goldgrube“ (teilweise), im Osten durch die Straße „Ebersheimer Weg“ bis zur Einmündung „Kreuzschanze“, dann weiter durch die Straße „Kreuzschanze“ bis zur östlichen Parzellengrenze des Flurstücks 231, dann weiter durch die südlichen Parzellengrenzen der Flurstücke 231 bis 241, alle Flur 21, Gemarkung Mainz, dann weiter durch die östlichen Parzellengrenzen der Flurstücke 245/1, 246 bis einschließlich 256 und 259, alle Flur 21, Gemarkung Mainz, im Süden durch die Straße „Martin-Luther-Straße“ (teilweise) und im Westen durch die Straße „Adelungstraße“ (teilweise).

Der abgegrenzte Geltungsbereich ist in einer Karte im Maßstab 1:1000 dargestellt. Die Karte ist Bestandteil der Satzung und liegt im 60-Bauamt der Stadt Mainz zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden aus.

### **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung ist anzuwenden bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Abbruch, Umbauten, Erweiterungen, Instandsetzungen, Modernisierungen, Nutzungsänderungen, Wiederaufbauten sowie Neubauten.

Die Satzung ist anzuwenden bei der Neuanlage, Um- und Neugestaltung von Vorgärten und Einfriedungen.

- (2) Bau- und Kulturdenkmäler bedürfen bei Veränderungen ergänzend zu den Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung grundsätzlich der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde. Denkmalschutzrechtliche Belange genießen Vorrang vor den Regelungen dieser Satzung.
- (3) Bauliche Anlagen, die vor Rechtskraft dieser Satzung rechtmäßig errichtet wurden, genießen Bestandsschutz.

## **II. Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB)**

### **§ 3 Erhaltungsziel**

Ziel und Zweck der Satzung ist es, im Sinne des § 172 Abs. 1, Nr. 1 BauGB die städtebauliche Eigenart der Friedrich-Ebert-Siedlung aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt zu erhalten.

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind die noch vorhandenen und die Eigenart des Gebietes prägenden Vorgartenbereiche zu erhalten. Die betroffenen Vorgartenbereiche sind in der Karte – die Bestandteil der Satzung ist – im Maßstab 1:1000 dargestellt.

### **§ 4 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe**

(1) Im Geltungsbereich der Satzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen gemäß § 172 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung.

Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage und die Nutzungsart nicht verändern.

(2) Unabhängig von den Vorschriften dieser Satzung in §§ 6 ff bedarf die im Regelfall (§ 62 Abs. 2 Nr. 1 LBauO) genehmigungsfreie Änderung der äußeren Gestaltung genehmigungsbedürftiger Anlagen durch Anstrich, Verputz oder Dacheindeckung sowie durch Austausch von Fenstern, Fenstertüren oder Außentüren und der Bedachung einschließlich Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung sowie durch Bekleidungen und Verblendungen von Wänden im Geltungsbereich dieser Satzung ebenfalls der Baugenehmigung.

(3) Versagungsgründe

Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung darf 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 (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

## **III. Gestaltungssatzung (§ 88 Abs. 1 LBauO)**

### **§ 5 Gestaltungsziel**

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung sollen gemäß § 88 Abs. 1 LBauO besondere gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen und Vorgärten gestellt werden, um die Gestaltung der Gebäude und zukünftige Veränderungen besser steuern zu können.

## § 6 Dächer

- (1) Dachform und Firstrichtung der Dächer vorhandener Gebäude sind beizubehalten. Bei Gebäuden, die auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung unbebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen errichtet werden, muss die Firstrichtung der im Straßenbild vorherrschenden Firstrichtung folgen.
- (2) Bei Neu- oder Umbauten sind symmetrische Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 45° und 55° zu errichten.
- (3) Für die Dacheindeckung sind ortstypische Materialien wie unglasierte Ziegel, Schiefer und Biberschwänze in Ziegelfarbe (mattfarbene, rot bis braun bzw. anthrazit) zu verwenden. Glänzende Materialien sind unzulässig. Die Materialien Aluminium-, Kupfer-, Zinkblech u. ä. sind nur für untergeordnete Dachaufbauten bzw. Dachteile zulässig und müssen den o. a. Vorgaben zu Farbe und Oberflächenbeschaffenheit entsprechen. Dachgauben sollen mit dem gleichen Material wie das übrige Dach eingedeckt werden. Zulässig sind Satteldachgauben und Schleppdachgauben.
- (4) Dachgauben sind hinsichtlich ihrer Form, Größe, Lage und Anzahl so auszubilden, dass die Dachgestalt nicht verunstaltet und die Proportionen des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden. Dachaufbauten sind auf ein möglichst geringes Maß zu beschränken und sollen nicht größer sein, als durch Höhe und Breite der Fenster bedingt.
- (5) Bei mehreren Gauben muss der Zwischenraum zwischen den Einzelgauben mindestens eine Gaubenbreite betragen.  
Die Gesamtbreite aller Gauben und Dachflächenfenster darf nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge ausmachen. Die Breite von Zwerchgiebeln rechnet bei der Bemessung der zulässigen Gesamtbreite der Gauben als Gaubenbreite.
- (6) Die mehrreihige Anordnung von Dachgauben und Dachflächenfenstern und deren Kombination übereinander ist unzulässig.
- (7) Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen nur parallel zur Dachhaut angebracht werden und sowohl den First als auch den Ortgang nicht überragen.

## § 7 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen im Bereich der Vorgärten sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
- (2) Die Einfriedungen sind in Form von Lebendhecken, Lebendhecken mit integriertem Maschendrahtzaun, Stabgitterzäunen auf einem Sockel oder als senkrechten Holzlattenzäunen zu errichten.

## **§ 8 Nutzung und Gestaltung der Vorgärten**

- (1) Vorgärten sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
- (2) Die Abstellplätze für Mülltonnen und sonstige Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter vom öffentlichen Straßenraum her nicht sichtbar sind. Sie sind intensiv zu begrünen.

## **§ 9 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig gemäß § 24 Abs. 5 GemO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne erforderliche Genehmigung bauliche Anlagen errichtet.  
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

§ 89 LBauO und von § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bleiben von dieser Regelung unberührt.

## **§ 10 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Mainz,  
Stadtverwaltung Mainz

Michael Ebling  
*Oberbürgermeister*