

Stadt Mainz

Begründung

"Erhaltungssatzung für den Ortskern von Mainz-Laubenheim (L 73 S)"



Stand: Aufstellungsbeschluss Pl

Begründung zur "Erhaltungssatzung für den Ortskern von Mainz-Laubenheim (L 73 S)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Historischer Hintergrund	3
3.	Ziel und Zweck der Satzung.....	4
4.	Denkmalschutz	4
5.	Städtebauliche Eigenart	5
6.	Abweichungen von der städtebaulichen Eigenart	10
7.	Ordnungswidrigkeiten	10

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst den alten Ortskern, der eine starke bauliche Verdichtung aufweist, sowie bauliche Erweiterungen aus dem 19. und frühen 20. Jh.

Der Geltungsbereich ist räumlich begrenzt, zweigeteilt und einerseits durch den westlichen Gebäudebestand der "Hans-Zöller-Straße" sowie den südlichen Gebäudebestand der "Ludwig-Marx-Straße" nach Süden hin abgegrenzt. Im Westen bildet ebenfalls der westliche Gebäudebestand der "Hans-Zöller-Straße" und der Einmündungsbereich der Straßen "Im Stoßacker" und "Hans-Zöller-Straße" entlang von Mauerresten sowie der östliche Gebäudebestand entlang der Straße "Im Dorfgraben", mit ein paar Ausnahmen, die Grenze. Die nördlichste Geltungsbereichsgrenze ist durch die "Pfarrer-Goedecker-Straße" und durch den sich südlich der "Möhnstraße" befindenden Gebäudebestand, dem Longchampplatz sowie den südlich der Möhnstraße bestehenden Grundstücken bestimmt. Der Abschluss im Osten ist durch die Straßen "Oppenheimer Straße" und "Parkstraße" abschnittsweise entlang der Parkmauer klar definiert.

2. Historischer Hintergrund

Das Untersuchungsgebiet ist schon lange vom Menschen besiedelt worden, die ersten Spuren reichen bis in das Neolithikum zurück. Später ließen sich die Römer hier nieder. Es wird angenommen, dass entlang der alten Römerstraßenachse, dem heutigen "Riedweg" und der "Oppenheimer Straße", erste bauhistorische Zeugnisse entstanden.

Der alte Ortskern wurde im Mittelalter durch eine Mauer mit vorgelagertem Graben umschlossen. Teile davon sind heute noch im südlichen Bereich entlang der Straße "Im Dorfgraben" erhalten. Das innenliegende gewachsene Straßen- und Wegenetz mit den sich am zentralen Marktplatz vereinigenden Hauptachsen "Pfarrer-Goedecker-Straße", "Hans-Zöller-Straße" und "Oppenheimer Straße" sowie den von der "Pfarrer-Goedecker-" & "Hans-Zöller-Straße" abgehenden Stichgassen ("Pfarrgasse", "Am Alten Spritzenhaus", "Berghofstraße", "Deutschhausgasse", "Möhnstraße", "Marienhofstraße"), bilden das historische Grundgerüst Laubenhofs, das heute in dieser Form noch erhalten ist. Die geschützt liegende Bausubstanz geht bis in das 16. Jh. zurück.

Die vorhandenen Haus- und Hofformen übermitteln dem Besucher nach wie vor den Eindruck, wie der traditionelle Zusammenhang zwischen Wohnen und Wirtschaften in einem stark vom Feld- und Weinbau geprägten, typisch rheinhessischen Haufenwegdorf bestand. Die rheinhessentypische Bauernhofanlage bestand aus einem Wohnhaus, das direkt an der Straße stand, einem seitlich anschließenden Tor, einer Grundstücksmauer, und den dahinter liegenden Stallungen und Scheunen. Die geschlossene Bauweise dominiert. Neben den Bauernhäusern sind barocke Gehöfte zu finden: Marienhof ("Marienhofstraße 1"), Erthaler Hof ("Hans-Zöller-Straße 13"), Deutschhaus ("Deutschhausgasse 7") und der Mainzer Hof ("Oppenheimer Straße 8"), die den Wohlstand des Bauern- und Winzerdorfes im 18. Jh. widerspiegeln.

Der Ortskern ist dörflich geprägt, mehr Ein- als Mehrfamilienhäuser sind anzutreffen. Als Nutzung ist fast ausschließlich die Wohnnutzung vorzufinden. Gewerbliche Nutzungen sind primär auf den "Marktplatz" und die Straßen "Hans-Zöller-Straße", Pfarrer-Goedecker-Straße und die "Oppenheimer Straße" in Markplatznähe beschränkt, wobei hier insbesondere Gastronomie vorzufinden ist.

3. Ziel und Zweck der Satzung

Ziel und Zweck der Satzung ist es, gemäß § 172 BauGB die städtebauliche Eigenart des historischen Ortskerns von Laubenheim aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt mit seinen prägenden Einzelgebäuden, Gebäudezeilen und Mauern zu erhalten.

Durch Neubau, Umbau und Modernisierungsmaßnahmen wurden in der Vergangenheit einige historische Gebäude in ihrem äußeren Erscheinungsbild maßgeblich verändert, wodurch der Gesamteindruck des Ortskerns beeinträchtigt wurde. Um das prägnante städtebauliche Erscheinungsbild in den einzelnen Straßenzügen nachhaltig zu schützen und um das Ortsbild aufzuwerten, wird mit dieser Satzung ein Genehmigungsvorbehalt durch die Stadt Mainz erlassen. Dies bedeutet, dass Errichtung, Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, stets einer Genehmigung bedürfen.

Eine bauliche Weiterentwicklung wird innerhalb eines Erhaltungsgebietes gewährleistet. Langfristig sollten darüber hinaus auch die in ihrem historischen Bestand und im Aussehen gestörten Gebäude oder deren Teile bei Umbauten und Renovierungsarbeiten soweit wie möglich wieder hinsichtlich ihrer städtebaulichen Gestalt in ihrem Ursprung versetzt 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 und künstlerischer Bedeutung ist.

Mit den getroffenen Anforderungen kann ein stadtgestalterisch harmonisches Umfeld im gesamten Quartier gesichert werden, was langfristig zu einer Sicherung der Wohnumfeldqualität führt.

4. Denkmalschutz

Die bestehenden Gebäude im Ortskernbereich von Mainz-Laubenheim unterliegen mit einzelnen Ausnahmen nicht dem Denkmalschutz. Es besteht eine Denkmalzone, die den historischen Kern von Laubenheim abdeckt. Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung 12 Einzeldenkmäler und 4 bauliche Gesamtanlagen.

Die denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsvorbehalte gelten neben den Anforderungen der Erhaltungssatzung uneingeschränkt weiter. Sie bleiben von dieser Satzung unberührt. Sollte es zu Konflikten zwischen den Gestaltungsanforderungen aufgrund dieser Satzung und den Vorgaben des Denkmalschutzes kommen, so genießen die denkmalpflegerischen Belange Vorrang gegenüber der Erhaltungssatzung.

In dem der Erhaltungssatzung beigefügten Lageplan sind die beschriebenen Denkmalsbereiche als "nachrichtliche Übernahmen" - da diese sich aus einer anderen Rechtsgrundlage ergeben - gekennzeichnet.

5. Städtebauliche Eigenart

Die städtebauliche Eigenart des Gesamtgebiets lässt sich in 6 Bereiche unterteilen.

5.1 Alter Ortskern

Der durch das Mittelalter geprägte Grundriss ist prägnant durch die mäandrierende "Pfarrer-Goedecker-Straße" mit dem Übergang zur "Hans-Zöller-Straße" in zwei Bereiche unterteilt. Der westliche, breitere Bereich ist durch ein hängiges Gelände geprägt, der östliche Bereich zur Rheinebene hin eher flach. Das Straßengrundgerüst zeigt sehr anschaulich, dass es sich um ein ungeplantes Straßendorf handelt, das seine Ursprünge in römischer Zeit findet. Relikte aus dieser Zeit sind die ursprünglich römischen Straßen "Pfarrer-Goedecker-Straße" und die "Oppenheimer Straße", die sich damals am Knotenpunkt, dem heutigen Marktplatz, vereinigten. Aufbauend auf diesen römischen Anlagen entwickelten sich in der fränkischen Zeit mehrere Gehöfte, die miteinander über ein annähernd festgelegtes Wegenetz, mit der Hauptachse "Pfarrer-Goedecker-Straße" und "Oppenheimer Straße" verbunden waren. Laubenheim steht für ein regionaltypisches Straßendorf, wie heute noch im Grundgerüst erkennbar ist. Dabei erschließen die "Pfarrer-Goedecker-Straße" und in Verlängerung die "Hans-Zöller-Straße" sowie die "Oppenheimer Straße" als Durchgangsstraßen das Gebiet, wobei von den drei genannten Straßen Stichstraßen den übrigen alten Kernbereich westwärts erschließen. Die heute noch augenscheinlich zu Tage tretende Kompaktheit des Ortskerns ist eng verbunden mit der im Mittelalter vorhandenen Befestigungsmauer und eines Grabens, die einerseits Schutz boten, andererseits aber dazu führten, dass der Raum begrenzt war und dichtes Bauen zur Folge hatte. Der heutige Grundriss des Ortszentrums zeigt sehr anschaulich, dass die damalige, umschließende Schutzmauer einem Oval entsprach. Drei Pforten, die Bodenheimer oder Hinterpforte in Richtung Worms ("Hans-Zöller-Straße 24"), die Merspforte in Richtung Rhein ("Oppenheimer Straße 1") und an der Ausfahrt nach Hechtsheim, die Kirchpforte ("Pfarrer-Goedecker-Straße 21"), markierten die damaligen Durchlässe innerhalb der Wehranlage. Diese Eckpunkte sind heute teilweise noch im Stadtgrundriss erkennbar - der nördliche Eingang "Kirchpforte" sowie der südliche Eingang "Hinterpforte". Die bereits erwähnten Stichgassen sind im 16. Jh. angelegt worden und dienten der Erschließung des Hinterlandes und mündeten innerhalb betreffender Grundstücke. Die Stichgassen sind mit Ausnahme der "Mohnstraße" und "Pfarrgasse" in ihren ursprünglichen Verlauf noch vorhanden. Als die älteste Stichgasse gilt die "Berghofstraße". Städtebaulich auffallend ist die Mündung der Stichstraßen hin zu einem größeren Anwesen. Die Straßen dorthin sind grenztändig bebaut und führen so zu einer klaren Raumkante. Trauf- und giebelständige Gebäude wechseln sich ab, wobei die giebelständigen Bauwerke zur Auflockerung des Straßenbildes führen.

Auffallend ist die stringente Traufständigkeit der Gebäude westlich der "Pfarrer-Goedecker-" und der "Hans-Zöller-Straße". Jegliche Gebäude stehen beidseits der Straße direkt auf der Grundstücksgrenze, bilden daher eine klare Grenze zum Straßenraum hin und sind ohne Grenzabstand errichtet, wodurch ein geschlossener, prägnanter Straßenraum entsteht. Die Grundstücksgrenzen sind abschnittsweise durch eine Mauer oder durch undurchsichtige Tore bestanden, so dass insgesamt baulich ein geschlossener Straßenraum entstanden ist. Östlich der "Hans-Zöller-Straße" säumen partiell giebelständige Gebäude den Straßenraum, deren Zwischenräume ebenfalls durch Mauern und Tore geschlossen sind, so dass beidseits der Straße der Straßenraum klar vom Privatraum getrennt ist. Die "Pfarrer-Goedecker-Straße" ist nördlich des Marktplatzes weiterhin geschlossen, wobei auch hier, bei traufständigen Gebäuden, undurchsichtige Tore zu einem geschlossenen Gesamteindruck führen. Innerhalb der alten durch Mauern versehenen Grenzen, ist dieser geschlossene Straßenzug prägnant.

Der "Marktplatz", zentraler Ort innerhalb Laubenheims, befindet sich direkt im Einmündungsbereich der drei Straßen "Oppenheimer Straße", "Pfarrer-Goedecker-Straße" und "Hans-Zöller-Straße". Der Platz ist bestanden von einem I-geschossigen kleinen Häuschen, "Ehemaliges Waagehaus", ehemals als "Gendarmeriestation" genutzt, steht unter Denkmalschutz und ist trotz seiner geringen Größe wichtiges Gestaltungselement des Platzes. Der Marktbrunnen rundet das Ensemble inmitten der Straßen ab. Der Laubenheimer Marktplatz ist nicht komplett durch Bebauung eingefasst. Im nördlichen Bereich fehlt eine klare bauliche Grenze entlang der "Pfarrer-Goedecker-Straße" durch eine fehlende Bebauung, diese ist bereits 1810 und 1847 in Plänen belegt.

Die durch Hauskanten gezogenen, großzügigen Einmündungsbereiche der Straßen "Pfarrer-Goedecker-", "Marienhof-" und der "Möhnstraße" führen zu einer Aufweitung des Straßenraumes und damit zu kleinen Platzsituationen, wodurch der Straßenraum an Aufwertung gewinnt.

Hinsichtlich der Vollgeschosse sind in der Regel II-Vollgeschosse vorzufinden, in selteneren Fällen I-Vollgeschoss. Städtebaulich prägnant ist diese Hausreihe, die durchgängig eine gleiche Anzahl an Geschossen aufweisen und zu einer Einheitlichkeit führt.

Bezüglich der Dachformen dominiert das Satteldach, in selteneren Fällen sind jedoch auch Krüppelwalmdächer anzutreffen. Innerhalb der Dachlandschaft sind Dachaufbauten vorzufinden, diese sind primär im Umfeld des Marktplatzes entlang der "Pfarrer-Goedecker-Straße" existent und führen hier zu einer Abwechslung der Dachlandschaft, die auf den Städtebau positiv ausstrahlt. Als Dachaufbauten sind insbesondere Satteldachgauben zu finden, Schleppdachgauben und Zwerchhäuser sind rar.

Innerhalb des alten Ortskerns sind die Hausbreiten entsprechend ihres älteren Alters schmal, typisch für die Bauweise im 18. und 19. Jahrhundert. Giebelständige Häuser sind genauso vorhanden wie traufständige. Bei den traufständigen Häusern befinden sich die Hauseingänge an den Hausseiten, während traufständige Gebäude einen Fronteingang aufweisen.

Der Straßenraum ist städtebaulich bestimmt durch die engen Straßenschluchten, der wenig Raum für die Gestaltung bietet. Der Marktplatz und die breite Einfahrt von der "Pfarrer-Goedecker-Straße" in die "Möhnstraße" bieten noch Platz für einen spärlichen Baumbestand, ansonsten sind Bäume im Straßenbild nicht zu finden. Die Bürgersteige sind entsprechend des geringen Platzangebots oftmals unter einem Meter schmal. In den engen Stichstraßen fehlen sie gänzlich.

5.2 Wilhelm-Leuschner-Straße und Neubaugebiet (1904)

Der Straßenraum entlang der "Wilhelm-Leuschner-Straße" ist stark durch die vorhandenen auf den östlichen Grundstücken grenzständigen, stehenden verputzten Mauern geprägt. Hier herrscht die offene Bauweise vor, die Grundstücke sind großzügig zugeschnitten, weshalb die bauliche Dichte gering ist. Entlang der westlichen Straßenseite sind überwiegend die Bauwerke in Haus-Hof-Bauweise errichtet worden. Die Gebäude stehen zum Straßenraum hin grundstücksständig, eine Grundstückseite ist gelegentlich vom Gebäude bestanden. Die Zwischenräume der Gebäude sind uneinheitlich ausgeführt, teils offen ohne Tor, teils mit undurchsichtigem Tor und teilweise mit durchsichtigem Tor. Eine geschlossene Abgrenzung zum Straßenraum hin ist insbesondere über undurchsichtige Tore zu schaffen.

Das "Wilhelm-Spies-Haus", historisches Schulgebäude, ist als Solitär westlich der Straße städtebaulich dominant. Der Freiraum, als Parkplatz teils in Nutzung, um das Rathaus herum, sowie der angrenzende "Longchampplatz" mit dem vorgelagerten Rathaus führen zu einer geringen baulichen Dichte. Eine räumliche Fassung wird teils über Pflanzkübel erreicht.

Die Gebäude weisen maximal zwei Vollgeschosse auf, wobei die westlich der Straße stehenden Bauwerke auch I-geschossig sind. Ein Baumbestand ist entlang der Straße nicht vorhanden, die Plätze sind jedoch großkronig baumbestanden.

Bei den Dachformen dominiert das Satteldach, die Ausrichtung der Häuser ist traufständig. Schleppehdachgauben treten häufiger auf, Satteldachgauben seltener und ein Zwerchhaus stellt die Ausnahme dar.

5.3 Oppenheimer Straße (L431)

Punktuelle Ausbauten führten im Laufe der Geschichte zur Dorferweiterung entlang der "Oppenheimer Straße". Diese sind Ende des 18. Jh. Anfang des 19. Jh. östlich der Dorfmauern festzustellen, blieben jedoch zum genannten Zeitraum die Ausnahme.

Der Gebäudebestand entlang der "Oppenheimer Straße" zwischen "Möhnstraße" und der abknickenden "Oppenheimer Straße", ist dadurch charakterisiert, dass hier drei Villen mit großen Gärten die Straße säumen, wodurch eine städtebaulich aufgelockerte Situation entstand und einen Kontrast zur dicht bebauten, gewachsenen Struktur bildet. Die Gebäude sind nicht grenzständig zum Straßenraum hin errichtet, orientieren sich jedoch an einer Bauflucht.

Die offene Bauweise ist hier städtebaulich prägend. Straßenbegleitgrün fehlt hier wie üblicherweise entlang der Straßen innerhalb des Geltungsbereichs. Die Dachflächen sind mit Gauben und Zwerchhäusern herrschaftlich ausgestattet, die Dächer als Krüppelwalm- und in Satteldachform ausgeprägt. Die Gebäude sind trauf- und giebelständig zum Straßenraum hin orientiert. Prägend ist eine II-Geschossigkeit.

Die existierende, verputzte Mauer im Kurvenbereich Richtung "Marktplatz" friedet den "Mainzer Hof" ein und bildet einen Abschluss der "Oppenheimer Straße".

5.4 Parkbereich und Neubaugebiet

Die Parkanlage ist in ihrer Gänze mit einer Natursteinmauer eingefriedet und dient dem Schutz der Anlage. Bestand hat die Parkanlage bereits seit geraumer Zeit, ursprünglich als Baumschule genutzt, ist der Bereich wahrscheinlich in den 30er – 40er Jahren des letzten Jh. zur Parkanlage umgestaltet worden. Die Einfriedung des Parks setzt sich entlang der Nordseite der Wegeverbindung zwischen "Hans-Zöller-Straße" und der Straße "Im Brühl" fort.

Das Neubaugebiet ist durch die offene Bauweise geprägt. Es sticht hervor, dass dieses Gebiet sehr heterogen ist, jedoch eine hohe Baudichte aufweist. Erschlossen ist das Gebiet durch Stichstraßen. Straßenrandständige Gebäude stellen die Ausnahme dar.

Die Dächer sind teilweise mit Dachaufbauten versehen. Es wechseln sich Sattel- und Schleppdachgauben ab, Zwerchhäuser kommen vereinzelt ebenfalls vor. Giebel- und traufständige Gebäude wechseln sich ab.

Die Art der Nutzung wird dominiert von II-geschossigen Wohnhäusern, was sich in der Körnigkeit der baulichen Struktur wiederfindet. Reihenhäuser dominieren, daher ist die Körnigkeit grob, Einzelhäuser stellen die Ausnahme dar.

In den Vorgärten finden sich Bepflanzungen jeglicher Art, teils sind die Vorgärten jedoch durch Mauern vom öffentlichen Raum visuell getrennt. Dominierend ist jedoch der offene Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum.

5.5 Arbeitersiedlung 19 Jh.

Im Zuge der Ortserweiterungen, die um 1843 begannen und die mittelalterliche Dorfgrenze überschritten, kam eine eng gestaffelte Arbeitersiedlung ("Vordere-", "Mittlere-" und "Hintere Talstraße") hinzu. Diese geht auf die im Zuge des Eisenbahnlinienbaus zwischen Mainz-Worms benötigten Arbeitskräfte zurück, die vor Ort untergebracht wurden. Die "Ludwig-Marx-Straße" im Süden des Geltungsbereichs ist um 1904 errichtet worden. Sie ergänzt funktionell die bereits vorhandene Arbeitersiedlung innerhalb der 3 Talstraßen.

Diese vier Straßenzüge zeigen eine kleinparzellierte Eigentumsstruktur, die darauf zurückzuführen ist, dass die Arbeiterschaft lediglich entsprechend ihres vorhandenen Budgets bauen konnte. Die Häuserreihen sind in Eigenregie erbaut und da-

her sehr heterogen. Im Gegensatz dazu, der Städtebau: Der geradlinige Grundriss der vier Straßen und die geordnete Bauweise und Grenzständigkeit der Baukörper verdeutlichen die städtebaulichen Zielvorstellungen während der Industrialisierung. Klare Straßen- und Fluchtlinien sind gezogen worden, eine Planung eines Stadtgebiets von öffentlicher Instanz steht eindeutig im Kontrast zum übrigen Gebiet. Die Zwischenräume, die durch die Haus-Hof-Bauweise entstehen, sind durch Nebengebäude und Mauern geschlossen, so dass eine klare bauliche Abgrenzung zum Straßenraum hin entstand. Es sind keine vom Straßenraum aus sichtbaren Vorgärten vorhanden.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist überwiegend II-stöckig zzgl. Dachgeschoss. In der "Vorderen Talstraße" sind überwiegend giebelständige Häuser zu finden. Ausreißer sind jedoch vorhanden. Die Gebäude stehen grenzständig zum öffentlichen Straßenraum sowie zum Nachbargrundstück hin, wodurch eine Haus-Hof-Bebauung aufgrund der offenen Bauweise entstand. Es wechseln sich unregelmäßig trauf- und giebelständige Gebäude ab. Das Satteldach ist ursprünglich und heute noch in weiten Teilen vorhanden.

Im westlichen Bereich entlang der "Ludwig-Marx-Straße" ist die Einheitlichkeit der Häuser frappierend, die auf den Investor, Ziegeleiunternehmer Ludwig-Marx, zurückzuführen ist, und für Arbeiter und Eisenbahnpersonal Platz bot. Die durch die industrielle Massenfertigung geprägten, äußerlich einheitlichen Gebäude desselben Typs, sind zweigeschossige Doppelhäuser und straßenbildprägend. Zwischen den Doppelhäusern ist jeweils ein Bauwisch, so dass eine gute Durchlüftung gewährleistet wurde. Die übrigen Gebäude sind meist einseitig grenzständig angelegt, wodurch eine Haus-Hof-Bauweise entstand.

Im Straßenraum der drei "Talstraßen" sind keine Gehwege vorhanden, Dachaufbauten sind ab und an vorhanden und in Satteldachgaubenform ausgeführt. Dies trifft ebenfalls für die "Ludwig-Marx-Straße" zu, hier sind Satteldachgauben gerade im westlichen Bereich der gleichen Gebäudetypen serienmäßig Bestandteil. Vereinzelt sind Schleppdachgauben auf den übrigen Gebäuden vorhanden. Straßenbegleitgrün fehlt in allen vier Straßen.

Der Straßenraum der "Ludwig-Marx-Straße" ist im Gegensatz zu den drei "Talstraßen" breiter, die Gebäude stehen nicht so eng beieinander, wodurch der gesamte Straßenraum lichtdurchfluteter als bei den drei "Talstraßen" ist. Beidseitig ist ein Gehweg vorhanden. Die Baufluchten in allen Straßen sind üblicherweise klar, Versprünge sind selten. Eine klare Trennung ist dadurch zwischen Straßen- und Privatraum erreicht.

5.6 Hans-Zöller-Straße

Die Erweiterungen entlang der westlichen Straßenseite der "Hans-Zöller-Straße" sind in der Zwischenkriegszeit entstanden. Prägnant ist die Haus-Hof-Bauweise, die unregelmäßig von trauf- und giebelständigen Gebäuden direkt auf der Grundstücksgrenze bestanden ist und daher eine klare Raumkante und Bauflucht bildet. In der Regel sind die Gebäude II-geschossig. Die Hauseingänge befinden sich an der hinteren Hauswand, d.h. von der Straße abgewandten Hausseite. Die Grund-

stückeinfahrten trennen durch undurchsichtige Tore den öffentlichen von privatem Raum, wodurch die stringente Bauflucht hervorgehoben wird.

Der Gehwegbereich ist vom Privatbereich ein abgegrenzter Raum, der hier lediglich durch Toreinfahrten einen Übergang zwischen privaten und öffentlichen Raum schafft. Baumbeständen ist der Gehwegbereich nicht.

5.7 Städtebaulich prägende Mauern

Innerhalb des gesamten Ortskernes von Laubenheim sind auffallend viele Mauern anzutreffen, die die städtebauliche Gestalt prägen. Zum Teil dienten diese zu Wehrzwecken und zum Schutz vor abfließendem Hangwasser, zum anderen auch zur Einfriedung der Privatflächen. Diese untergliedern den Ortsraum und grenzen den Privatraum vom öffentlichen Raum ab. Anstelle von Hausgemäuern sind Grundstücksgrenzen abschnittsweise durch eine Mauer und durch undurchsichtige Tore bis über der Blickhöhe von Passanten hinaus geschlossen, so dass insgesamt baulich ein geschlossener Straßenraum entstanden ist und Passanten ein Einblick in die Grundstücke verwehrt bleibt.

Entlang der "Hans-Zöller-Straße" im Kreuzungsbereich zur Straße "Im Stoßacker" ist ein städtebaulich prägendes Gemäuer als Einfriedung vorhanden, das den ehemaligen Ortseingang betont. Weiter bedeutende Mauerreste sind entlang der Straße "Im Dorfgraben" bis in den Einmündungsbereich in die "Hans-Zöller-Straße" vorhanden. Abschnittsweise besteht die Mauer aus Vollbeton, die ursprüngliche Materialität, Feldstein, ist überwiegend erhalten und ist ein Überrest der historischen Ortsgrenze. Im Kreuzungsbereich der "Oppenheimer Straße" und "Möhnstraße" ist eine Einfriedung in Form einer verputzten Mauer noch erhalten, die visuell eine klare Raumkante formt. Die sehr prägnante, verputzte Mauer entlang der "Wilhelm-Leuschner-Straße" ist hinreichend erwähnt worden. In der "Hinteren Talstraße" ist im Einmündungsbereich in die "Parkstraße" eine hohe Ziegelsteinmauer erhalten, die die Einsehbarkeit des umgrenzenden Grundstücks verhindert und städtebaulich eine prägnante Wirkung entfaltet. Des Weiteren ist der begehbare, teilweise mit Efeu bewachsene Verbindungsweg zwischen der "Hans-Zöller-Straße" und der Parkfläche sehr raumprägend. In ihrer Materialität wechseln sich verputzte Mauern, Hausrücken und Natursteinmauern ab – so dass letztlich ein sehr geschlossenes Wegebild entsteht.

6. Abweichungen von der städtebaulichen Eigenart

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung regeln sich nach § 69 LBauO. Denkmalschutzrechtliche Genehmigungsvorbehalte bleiben von dieser Satzung unberührt.

7. 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.

Mainz, den

Marianne Grosse
Beigeordnete