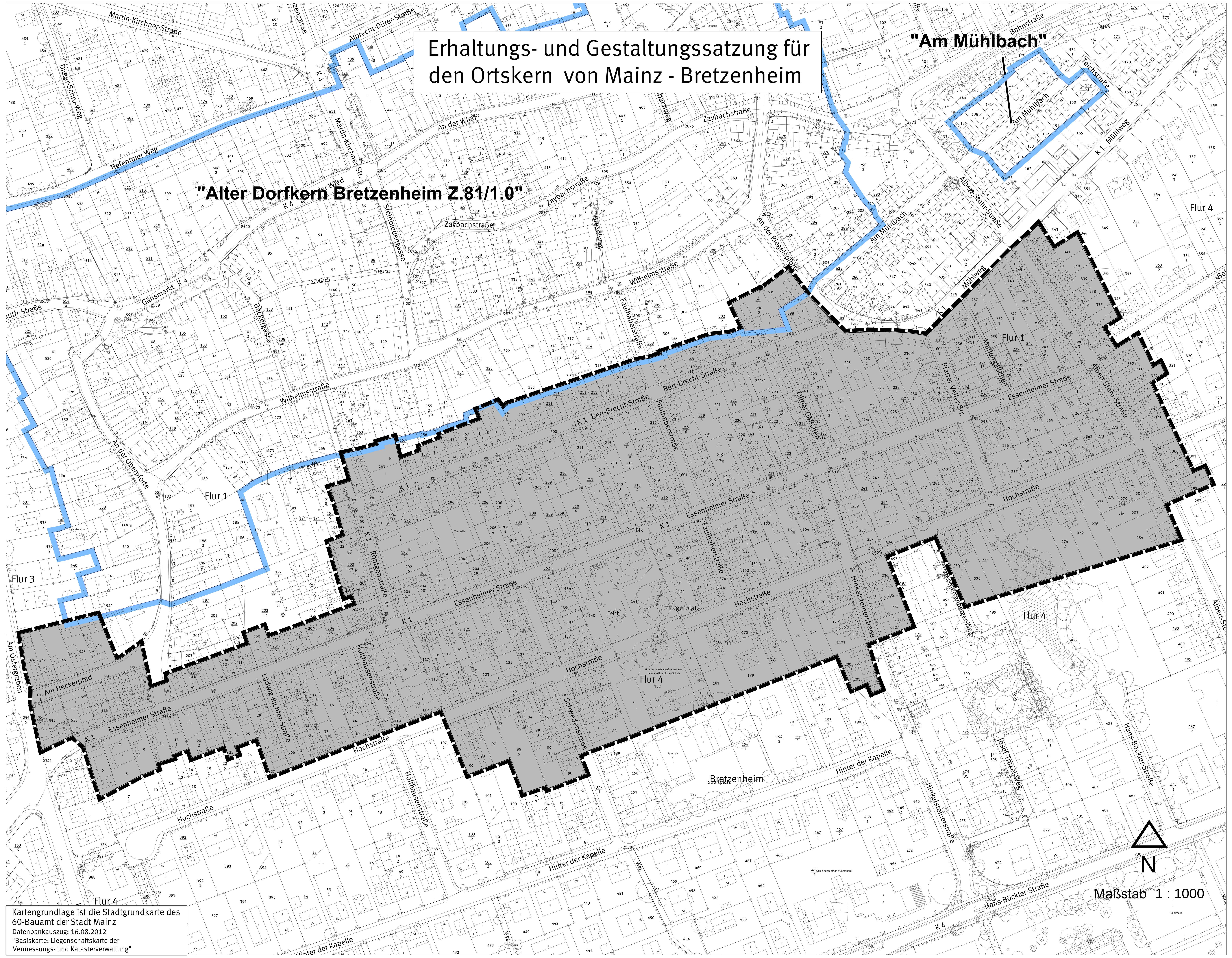


Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Denkmalzonen

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den Ortskern von Mainz Bretzenheim (B 155 S)

Präambel

Aufgrund des § 172 Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509) und des § 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. 2011, S. 47), in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. 2010, S. 280), hat der Stadtrat in seiner Sitzung am .... folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Ziel und Zweck der Satzung / Erhaltungsziele

(1) Ziel und Zweck der Satzung ist es, das Erscheinungsbild des historischen Ortskerns von Bretzenheim mit seinen zahlreichen Backsteingebäuden zu erhalten und zu gestalten. Durch Umbau und Modernisierungsmaßnahmen wurden in der Vergangenheit einige der historischen Backsteingebäude in ihrem äußeren Erscheinungsbild maßgeblich verändert, wodurch der Gesamteindruck des Ortskerns beeinträchtigt wurde. Um zukünftige Veränderungen besser steuern zu können und die Gestaltung der Gebäude aufeinander anzupassen, werden mit dieser Satzung besondere gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten gestellt.

(2) Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die jeweilige städtebauliche Eigenart der Siedlungen aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt erhalten werden (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich der Satzung wird begrenzt:

- im Westen durch die Straße "Am Ostergraben", die Essenheimer Straße, die westliche Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 5, Flur 4, Gemarkung Bretzenheim
- im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke in der Essenheimer Straße 78 bis 100 und die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Ludwig-Richter-Straße 5 und 7, die Hochstraße, die westliche Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 99, Flur 4, Gemarkung Bretzenheim, die südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke in der Hochstraße 66 bis 72 und der Schwedenstraße 13 und 15, die südliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Schwedenstraße 16, die südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke in der Hochstraße Straße 34 bis 52, die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke in der Hinkelsteinerstraße 15 und 17, die südliche Grenze des Grundstückes Hinkelsteinerstraße 17, die Hinkelsteinerstraße, die südliche Grenze des Grundstückes Hinkelsteinerstraße 14, die östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke in der Hinkelsteinerstraße 8 bis 14, die Hochstraße, den Peter-Meisenberger-Weg, die südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke in der Hochstraße 10 bis 26, die südliche Grenze des Grundstückes Albert-Stohr-Straße 35,
- im Osten durch die Albert-Stohr-Straße, die südliche Grenze des Grundstückes Albert-Stohr-Straße 42, die östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke in der Albert-Stohr-Straße 12 bis 42,
- im Norden durch den Mühlweg, die Straße "An der Riegelspforte", die nördlichen Grundstücksgrenzen des Grundstücks An der Riegelspforte 1, die nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke in der Bert-Brecht-Straße 5 bis 49, die östliche und nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 161, Flur 1, Gemarkung Bretzenheim, die nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 166/2, 166/1, 167, Flur 1, Gemarkung Bretzenheim, die Röntgenstraße, die nördliche Grenze des Grundstücks Röntgenstraße 11, die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke in der Röntgenstraße 11 bis 15, die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 202/22 und 202/28, Flur 1, Gemarkung Bretzenheim, die westliche Grenze des Grundstückes Röntgenstraße 23, die nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke in der Essenheimerstraße 73 bis 95, die Straße "An der Oberpforte", die Straße "Am Heckerpfad", die östliche Grenze des Grundstückes Am Heckerpfad 3, die nördlichen Grenzen der Grundstücke Am Heckerpfad 3 bis 11.

(2) Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in einer Karte im Maßstab 1:1.000 dargestellt und der Satzung beigefügt. Die Karte und die Gestaltungssatzung liegen im 60-Bauamt zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden aus.

§ 3 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Satzung ist anzuwenden bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Abbruch, Umbauten, Erweiterungen, Instandsetzungen, Modernisierungen, Nutzungsänderungen, Wiederaufbauten, Neubauten sowie beim Aufstellen, Anbringen und Ändern von Warenautomaten und von Werbeanlagen von mehr als 0,2 qm Größe.

(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) Maßnahmen und bauliche Anlagen, die vor Rechtskraft dieser Satzung rechtmäßig errichtet wurden, genießen Bestandsschutz.

§ 4 Genehmigungspflicht

(1) Im Geltungsbereich der Satzung bedürfen die Errichtung, der Abbruch, die Änderung sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung (§ 172 Abs. 1 BauGB).
Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage und die Nutzungsart nicht verändern.

(2) Die Änderung der äußeren Gestaltung genehmigungsbedürftiger Anlagen durch Anstrich, Verputz oder Dacheindeckung, durch Austausch von Fenstern, usw. bedarf im Geltungsbereich dieser Satzung der Baugenehmigung (§ 62 Abs. 2 Nr. 1 LBauO).

(3) Die Genehmigung des Abbruchs, der Änderung und der Nutzungsänderung baulicher Anlagen 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 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).

§ 5 Allgemeine Gestaltungsanforderungen

(1) Alle baulichen Anlagen und Werbeanlagen müssen sich in den historischen Charakter der Umgebung einordnen bzw. die Gestaltung verbessern.
Das gilt besonders für:
- die Stellung der Gebäude zueinander und zum öffentlichen Raum,
- den Umriss der Gebäude, deren Maßverhältnisse und für die Massen- und Größenverhältnisse zwischen benachbarten Gebäuden,
- die Fassadengestaltung, deren Materialwahl, Gliederung und Farbgebung, ebenso für die Verteilung der Fensteröffnungen
- die Anpassung an die teilweise Geschlossenheit des Straßenbildes und der Dachlandschaft,
- die Wahl der Bauart und der Baustoffe.

(2) Baukörper müssen sich in den städtebaulichen Charakter des jeweiligen Teilbereiches einfügen.
- Bei Umbauten sind die alten Grundstücks- und Gebäudebreiten sowie Baufluchten beizubehalten bzw. wiederherzustellen. Eine vorhandene Schiefwinkligkeit ist beizubehalten, um bei einem Neubau bisher nicht vorhandene Vor- und Rücksprünge zur Nachbarfassade zu vermeiden.
- Bei Neubauten anstelle von Altbauten sind die Trauf- und Firsthöhen den Nachbargebäuden anzupassen. Es können größere oder geringere Traufhöhen gefordert werden, wenn die Stadtgestalt dies erfordert oder die alte Traufhöhe im Gesamtgefüge als Störung anzusehen war.

(3) Werden bei Neubauten oder Umbauten Grundstücke zusammengelegt, dann sind die Fassaden in der Breite der alten Grundstücke durch gestalterische Maßnahmen so zu gliedern, dass nicht der Eindruck von einheitlichen und durchlaufenden Fassaden entsteht.

(4) Ortstypische Gestaltungselemente, wie z. B. Gesimse, auskragende Geschosse, Sockelausbildungen u. ä. sind bei Neubauten zumindest in vereinfachter Form wieder zu verwenden.

(5) Anbauten und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen. Sie sollen in gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonierenden Materialien und Farben ausgeführt werden. Das gilt auch für Vordächer und Überdachungen.

§ 6 Fassaden

(1) Wände, Fenster, Schaufenster, Türen und Tore müssen sich in der Größe, den Maßverhältnissen, bezüglich ihrer äußeren Gestaltung und Materialwahl dem Bauwerk und dem Straßenbild unterordnen bzw. anpassen. Das historische Original ist zu erhalten bzw. wiederaufzugreifen. Die farbliche Gestaltung der Fassade darf die vorhandene Gliederung nicht überdecken oder in sonstiger Form verändern.

(2) Bei der Gestaltung der Fassade sind mindestens zwei der nachfolgend aufgeführten Elemente zu integrieren.
- Fensterumrahmung aus Sand- oder Backstein
- Fenstersturz aus Backstein
- Eckbetonung durch abgesetzte Backsteinelemente
- Sockelgestaltung bzw. Sockelgesims aus Backstein
- Abgesetzte oder farbige Backsteingliederungselemente
- Stockwerksgesimse aus Sand- oder Backstein
- Dachgesimse an der Traufe aus Backstein oder Holz (bei traufständiger Bebauung)
- Ziergiebel (bei giebelständiger Bebauung)

(3) Kabel und Leitungen dürfen an den Fassaden eines Gebäudes, die vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind, nicht sichtbar angebracht sein.

(4) Abgesetzte Sockel sind auch bei Änderungen der Fassade in ihren bisherigen Ausprägungen beizubehalten.

§ 7 Fassadenmaterial, Farbe

(1) Alle sichtbaren Fassadenteile sind in traditionellen, ortsüblichen Materialien, wie Backstein, Putz und Naturstein herzustellen.

(2) Backsteinfassaden sind zu erhalten.

(3) Erneuerungen an der Backsteinfassade sind unter Verwendung gleichartiger und gleichfarbiger Materialien durchzuführen.

(4) Die Verwendung von Fliesen, Metall, Holz oder Kunststoff an Außenwandflächen ist unzulässig. Massive Wandteile, Mauern, Sockel usw. sind entsprechend ihrer Vermauerungsart grob zu verfugen oder steinsichtig zu verputzen.

(5) Putzfassaden sind nur in den Farben Weiß, Beige, Braun und Rot, sowie den zugehörenden entsprechend abgetönten Farbpaletten zulässig. Die Verwendung von grellen oder glänzenden Farben ist unzulässig.

§ 8 Fenster / Türen

(1) Im Geltungsbereich sind nur stehende Fensterformate zulässig (hierbei übersteigt die Höhe die Breite um mindestens 20 %). Liegende Fensterformate sind bei Umbaumaßnahmen in stehende Formate zu unterteilen bzw. zurückzubauen.

(2) Fensteröffnungen eines Einzelgebäudes müssen geschossweise gleiche Größen aufweisen, die als stehende Formate (siehe Abs. 1) auszubilden sind. Übergroße und liegende Formate sowie durchlaufende Fensterbänder sind nicht zulässig. Notwendige oder erwünschte große Fensterflächen sind in deutlich gerahmte oder durch Pfeiler unterteilte senkrechte Einzelfenster aufzulösen.

(3) Fenster in Giebelflächen sind gleich groß oder kleiner als die des darunter liegenden Geschosses auszubilden.

(4) Die Summe der Breiten von Fassadenöffnungen darf 2/3 der gesamten Fassadenlänge nicht überschreiten. Von Gebäudeecken müssen Fensteröffnungen mindestens 1,0 m Abstand halten.

(5) Vorhandene Backsteineinfassungen der Fenster und Türen sind sichtbar zu erhalten.

(6) Rollläden und Jalousien sind nur zulässig, wenn diese hinter der Fassadenfläche zurückliegen und in geöffnetem Zustand nicht sichtbar sind. Die Rollladenkästen dürfen in der Fassade nicht in Erscheinung treten.

(7) Vorhandene historische Türen, Tore und Fenster sind bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zu erhalten bzw. wiederzuverwenden. Bei Erneuerungen sind die vorhandenen historischen Fenster- und Sprossenteilungen wieder aufzugreifen.

(8) Die Oberkante der Türöffnungen an der straßenseitigen Fassade muss in einer Linie mit der Oberkante der Fenster im Erdgeschoss abschließen.

§ 9 Dächer

(1) Dachform, Firstrichtung und Neigung 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) Die Dachneigung der Haupt- und Nebengebäude, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar ist, muss mindestens 45° betragen.

(3) Bei Neu- und Umbauten sind symmetrische Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer zu errichten.

(4) Dachüberstände und -gesimse sind im Maß der Auskragung und der Profilierung in ortsüblicher Weise auszubilden (Ortgang 0,10 - 0,30 m, Traufe max. 0,60 m senkrecht zur Außenkante Fassade)

(5) Für die Dacheindeckung sind ortstypische Materialien wie unglasierte Ziegel, Schiefer und Biberschwänze in Ziegelfarben (mattfarbene, rot bis braun bzw. Anthrazit) zu verwenden. Glänzende Materialien sind unzulässig. Die Materialien Alu-, 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.

(6) Typische Detailausbildungen an Traufe und Ortgang sind in der ursprünglichen Form zu erhalten und bei Umbaumaßnahmen wiederherzustellen.

(7) Dachgauben sind hinsichtlich ihrer Form, Größe, Lage und Anzahl so auszubilden, dass die Dachgestalt nicht verunstalten 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.

(8) Dachgauben- und Dachflächenfenster müssen immer kleiner als die Fassadenfenster sein und in deren senkrechten Achse liegen.

(9) Dachaufbauten sind als stehende Einzelgauben mit Sattel oder Walmdach auszuführen. Bei mehreren Gauben muss der Zwischenraum zwischen den Einzelgauben mindestens eine Gaubenbreite betragen. Die Gesamtbreite aller Gauben und Dachflächenfenstern darf nicht mehr als ½ der Trauflänge ausmachen. Vom Ortgang oder Walm müssen sie einen Mindestabstand von 1,5 x Gaubenbreite einhalten. Die Breite der Zwerchgiebel rechnet bei der Bemessung der zulässigen Gesamtbreite der Gauben als Gaubenbreite.

(10) Die mehrreihige Anordnung von Dachgauben und Dachflächenfenstern ist unzulässig.

(11) Dacheinschnitte sind nur auf Dachflächen zulässig, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

(12) Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen nur parallel zur Dachhaut angebracht werden und sowohl den First als auch den Ortgang nicht überragen.

§ 10 Balkone, Loggien, Außenschornsteine

(1) Balkone, Loggien und Außenschornsteine sind an den Fassaden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

(2) An den Fassaden, die senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche stehen, sind Balkone, Loggien und Außenschornsteine erst ab einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

§ 11 Wertvolle Bauteile

(1) Zweck- und Schmuckelemente von künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung (Wappen- und Schlusssteine, Backsteinmuster, Inschriften, Figuren, Türblätter u. ä.) sind an Ort und Stelle sichtbar zu erhalten. Bei Umbauten und Abbrüchen sind sie wieder zu verwenden.

(2) Eckabschrägungen im Erdgeschoss an Gebäuden auf Eckgrundstücken mit den zugehörigen Schmuckornamenten sind beizubehalten und bei Ersatzbauvorhaben in ähnlicher Ausprägung wieder herzustellen.

§ 12 Einfriedungen und Hofabgrenzungen

(1) Private Freiflächen sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Höhe von mind. 1,80 m in massiver Bauart einzufrieden.

(2) Für die Material- und Farbwahl der Einfriedungen gelten die gleichen Anforderungen wie für Fassaden (§ 7).

(3) Höfe, die von der Straße aus zugänglich sind, sind durch geschlossen wirkende Tore nicht unter 1,80 Höhe abzugrenzen.

(4) Tore bzw. Türen in Einfriedungen sind nur in den Materialien Holz oder Metall zulässig. Die Verwendung von grellen Farben ist unzulässig.

§ 13 Antennen

Außenantennen sind, soweit empfangstechnisch möglich, auf der straßenabgewandten Gebäudeseite bzw. Dachfläche anzubringen. Satellitenempfangsanlagen dürfen nicht an straßenseitigen Außenwänden angebracht werden.

§ 14 Werbeanlagen und Warenautomaten

(1) Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich nach Umfang, Anordnung, Farbe und Gestaltung dem Bauwerk unterordnen. Sie dürfen Gesims und Gliederungen der Fassade sowie historische Bauteile nicht verdecken.

(2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(3) Je Gebäude sind insgesamt zwei Werbeanlagen (an Wand- bzw. Fensterflächen oder als Ausleger) zulässig.

(4) Die Größe einer Werbeanlage darf 0,8 m² nicht überschreiten. Dies gilt auch für Werbeanlagen in Einzelbuchstaben. Hier bemisst sich die Größe der Werbeanlage nach der Fläche innerhalb eines fiktiven Rechtecks, welches die Werbeanlage umschreibt.

(5) Ausgenommen von der Genehmigungspflicht sind Namensschilder bis 0,20 m² Größe.

(6) Werbeanlagen dürfen die Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses nicht überragen.

(7) Eine Beleuchtung hat durch Anstrahlung oder Unterstrahlung mit weißem oder hellgelbem Licht zu erfolgen. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Verwendung von grellen Farben ist unzulässig, ebenso Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung.

(8) Warenautomaten dürfen maximal 0,2 m vor die Gebäudefassade vorstehen und sind in die Fassadengestaltung einzubinden.

§ 15 Ordnungswidrigkeiten

(1) Gemäß § 24 Abs. 5 GemO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig bestehende Backsteinfassaden durch andere Materialien verdeckt, andere als die in § 7 Abs. 1 und 4 aufgelisteten Materialien zur Fassadengestaltung verwendet oder wertvolle Bauteile gem. § 11 zerstört oder verdeckt.
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

(2) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne erforderliche Genehmigung Veränderungen an einem Gebäude vornimmt.
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 2.500 Euro geahndet werden. § 89 LBauO bleibt im Übrigen unberührt.

(3) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne erforderliche Genehmigung Werbeanlagen oder einen Warenautomaten aufstellt, erneuert oder verändert.
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500 Euro geahndet werden.

Abstimmung

Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft	30.08.12	i.A. [signature]

CAD - Planelemente

Planteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	B155S Gestaltungssatzung.dwg	03.09.12	städteb. Projekte/ 01-Bretzenheim/ B 155 S
Digitale Stadtgrundkarte	Stadtgrundkarte B 155 S	16.08.12	
textliche Festsetzungen	3-SA-B155.S.rg.doc	01.08.12	

Verfahren

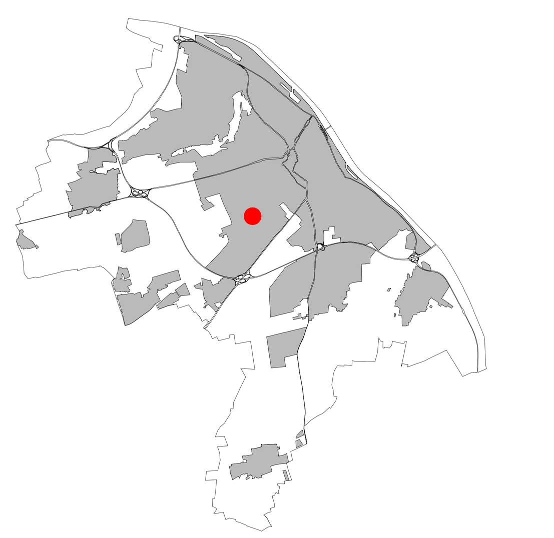
	Datum
1. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung	31.05.12
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: Auslegung vom 13.06.12 bis 20.07.12	05.06.12
3. Beschluss der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung durch den Stadtrat gemäß § 172 BauGB, § 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBauO i.V. m. § 24 GemO	
4. Ausgefertigt:	
5. Inkrafttreten der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung	

Genehmigung

Bearbeiter/in	Schmitt, Groh
Zeichner/in	Neumert, Steglich
Abteilungsleiter	Strobach

Amtsleiter Ingenthron	Mainz Beigeordnete	Ausgefertigt, Mainz Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung B 155 S
Satzungsbeschluss

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung
für den Ortskern von Mainz Bretzenheim

Landeshauptstadt Mainz