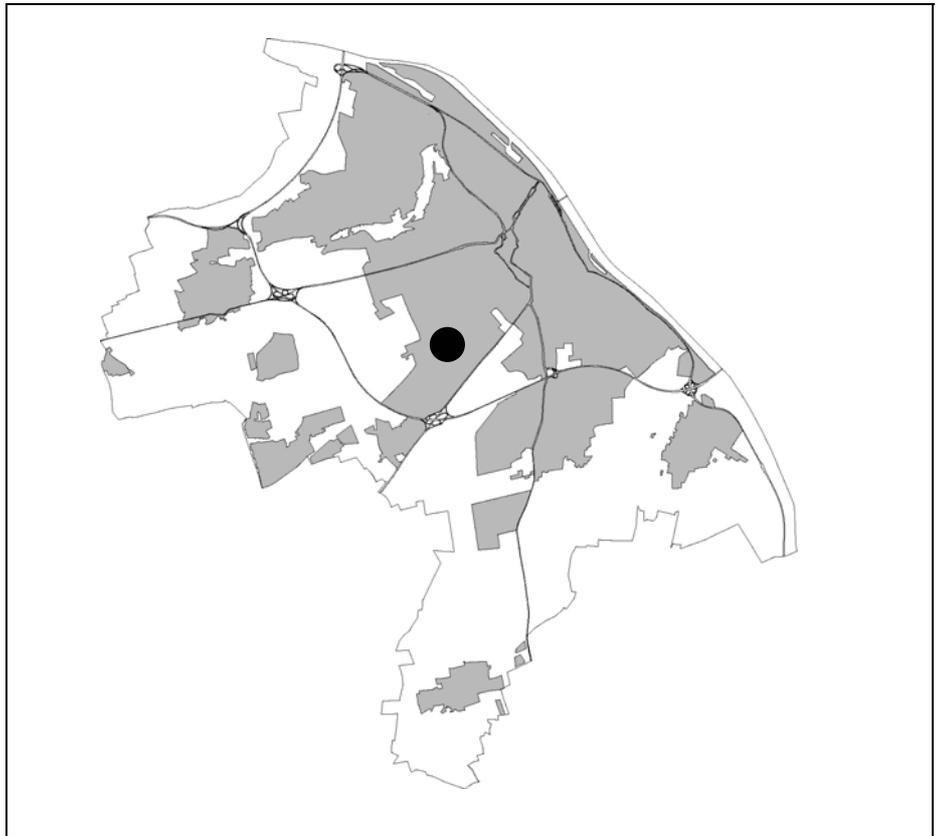


# Stadt Mainz

## Begründung

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



Stand: Satzungsbeschluss

## Begründung zur "Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den Ortskern von Mainz-Bretzenheim (B 155 S)"

### Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Historischer Hintergrund .....	3
3.	Ziel und Zweck der Satzung.....	3
4.	Denkmalschutz .....	4
5.	Festsetzungen / typische Gestaltungselemente .....	4
5.1	Straßenräume / Bauweise .....	4
5.2	Fassaden .....	6
5.3	Fenster / Türen.....	8
5.4	Einfriedungen .....	10
5.5	Dächer.....	11
5.6	Besondere Merkmale .....	13
6.	Abweichungen von Festsetzungen .....	15
7.	Ordnungswidrigkeiten .....	15

### Anlage 1

#### Bestandsaufnahme

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung umfasst den südlichen Teil des Ortskernes von Bretzenheim nördlich und südlich der Esenheimer Straße von der Albert-Stohr-Straße im Osten, bis zur Marienborner Straße im Westen. Unmittelbar nördlich schließt sich die festgesetzte Denkmalzone "Alter Dorfkern Bretzenheim (Z 81/1.0)" an.

## 2. Historischer Hintergrund

Bretzenheim ist einer der ältesten Orte in der Umgebung von Mainz. In der Mitte des 19. Jahrhunderts begann ein tief greifender, bis in die Gegenwart reichender Wandlungsprozess des heutigen Ortsteiles. Das ursprünglich reine Bauerndorf Bretzenheim entwickelte sich im Zuge der Industrialisierung zunächst zu einem Arbeiterwohnort, der sich zum 01.01.1930 nach Mainz eingemeinden ließ. Ab Mitte der 50er Jahre setzte - z. T. ausgelöst durch die Wiedereröffnung der Universität, durch den Einzug der rheinland-pfälzischen Landesregierung in Mainz und die Ansiedlung des ZDF - ein verstärkter Zuzug von Angestellten und Beamten ein, der noch immer anhält. Derzeit wohnen mehr als 20.000 Menschen in Bretzenheim. Die Einwohnerzahl hat sich damit seit 1850 nahezu verzehnfacht, seit Kriegsende bereits mehr als verdoppelt. Bretzenheim verfügt nur über wenige größere Industrie- und Dienstleistungsbetriebe, so dass der Ortsteil überwiegend als Wohnort fungiert. Auch die Landwirtschaft nimmt für das Ortsbild im Ortskern nur noch eine untergeordnete Bedeutung ein. Die städtebauliche Erscheinung ist gekennzeichnet von zahlreichen modernen Wohnvierteln mit städtischem Charakter, die einen großen Teil der Gemarkung einnehmen. Die Neubaugebiete bestehen überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und gliedern sich harmonisch an den "Alten Ort Bretzenheim". Dörfliches Gepräge hat sich lediglich im alten Ortskern erhalten, der damit einen reizvollen Kontrast zu den Neubausiedlungen liefert.

## 3. Ziel und Zweck der Satzung

Ziel und Zweck der Satzung ist es, das Erscheinungsbild des historischen Ortskernes von Bretzenheim mit seinen zahlreichen Backsteingebäuden zu erhalten und hervorzuheben. Durch Umbau und Modernisierungsmaßnahmen wurden in der Vergangenheit einige historischen Backsteingebäude in ihrem äußeren Erscheinungsbild maßgeblich verändert, wodurch der Gesamteindruck des Ortskernes beeinträchtigt wurde. Um die bestehenden Backsteinfassaden zu schützen und das Ortsbild aufzuwerten, werden mit dieser Satzung besondere gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten gestellt.

Langfristig sollten darüber hinaus auch die in ihrem historischen Bestand und Aussehen gestörten Gebäude oder deren Teile bei Umbauten und Renovierungsarbeiten soweit wie möglich wieder in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen. Störende Ausstattungstücke und Bauteile könnten durch stilgerechte Elemente ersetzt werden.

Mit den getroffenen Anforderungen kann ein gestalterisch harmonisches Umfeld im gesamten Quartier gesichert werden, was langfristig zu einer deutlichen Steigerung der Wohnumfeldqualität und damit auch zu einer Wertsteigerung der einzelnen Objekte führt.

#### 4. Denkmalschutz

Die bestehenden Backsteingebäude unterliegen mit einzelnen Ausnahmen nicht dem Denkmalschutz. Lediglich ein kleineres Ensemble im Bereich der Straße "Am Mühlbach" ist formal als Denkmalzone ausgewiesen und als solches geschützt. Aus diesem Grund ist dieser Bereich nicht Teil der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung "B 155 S".

Die Denkmalzone "Alter Dorfkern Bretzenheim Z 81/1.0" befindet sich nördlich im Anschluss an den Geltungsbereich der Satzung "B 155 S". In diesem Teil des Ortskerns treten jedoch keine/kaum Backsteingebäude auf, so dass diese nicht explizit durch die Denkmalzone geschützt werden. Im Bereich "An der Riegelspforte" erfolgt eine Überschneidung der beiden Regelwerke, um das hier vorhandene Backsteingebäude ebenfalls mit den neuen Gestaltungsanforderungen zu bewahren.

Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung "B 155 S" drei Einzeldenkmäler, welche in dem beiliegenden Lageplan zur Bestandsaufnahme dargestellt sind. Es handelt sich hierbei um die nachfolgend aufgeführten Objekte:

- Essenheimer Straße 40 (Schulhaus)
- Hochstraße 16 (Ev. Pfarrhaus)
- Pfarrer-Veller-Straße 14 (ehem. ev. Bet- und Pfarrhaus)

Die denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsvorbehalte gelten neben den Anforderungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung 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 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

#### 5. Festsetzungen / typische Gestaltungselemente

##### 5.1 Straßenräume / Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich ist das jeweilige Straßenbild geprägt von einer klaren Raumkante, die durch eine straßenbündige Bebauung der Grundstücke und weitestgehend geschlossene Zwischenräume gebildet wird. Die Gebäude sind in unregelmäßiger Reihenfolge teils in zweiseitiger, teils in dreiseitiger Grenzbebauung errichtet und bilden so ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen.

Dieser typische Gebietseindruck ist bis auf einzelne Ausnahmen im gesamten Geltungsbereich erhalten. Um diese stadtgestalterische Besonderheit zu sichern ist unter den allgemeinen Gestaltungsanforderungen ein besonderer Augenmerk auf die Eingliederung der Baukörper in das Erscheinungsbild der Umgebung und insbesondere auf die Beibehaltung der geschlossenen Raumkanten gelegt, die das Straßenbild wesentlich prägen.

Um die vorhandene kleingliedrige Wirkung der einzelnen Gebäude zu erhalten ist bei Neubauten die Breite der bisherigen Bebauung aufzugreifen. Somit wird ver-

hindert, dass durch zu breite, gleichmäßige Fassaden ein neuer Gestalteindruck entsteht.

Die Kleinteiligkeit des Straßenbildes wird durch den häufigen Wechsel von traufständigen und firstständigen Gebäuden verstärkt, deren Stellung aus den vorzufindenden Grundstückszuschnitten resultiert. Der Erhalt dieses Wechselspiels stellt einen weiteren Aspekt zur Sicherung des Erscheinungsbildes dar.

Gleiches gilt für die Anpassung der Trauf- und Firsthöhen bei Neubauten. Die Höhenentwicklung der Gebäude innerhalb eines Straßenzuges ist von besonderer Bedeutung für die Wirkung, die von den Gebäuden ausgeht. Aus diesem Grund können größere oder geringere Trauf- und Firsthöhen gefordert werden, wenn beispielsweise die bisherige Höhe als Störung im Straßenbild empfunden wurde.





## 5.2 Fassaden

Die Fassaden der historischen Gebäude weisen alle ein ähnliches Maßverhältnis bezüglich ihrer äußeren Gestaltung und Materialwahl auf. Nachträglich errichtete Neubauten weichen hiervon insbesondere bei dem Verhältnis von geschlossenen zu offenen Fassadenflächen sowie der Wahl der verwendeten Materialien ab. Bei der Errichtung von Neubauten an Stelle von Altbauten oder bei der wesentlichen Änderung eines Gebäudes soll durch die Neubebauung ein Bild entstehen, das dem historischen Original entspricht. In ihrem historischen Bestand und Aussehen gestörte Gebäude sollten daher bei Umbauten und Renovierungsarbeiten soweit wie möglich wieder in ihren ursprünglichen Zustand versetzt werden.

Die Wahl der zulässigen Fassadenmaterialien begründet sich auf die örtlich vorzufindenden Materialien, die den Bestand prägen. Der Backstein nimmt in dieser Auflistung eine besondere Stellung ein, da insbesondere die vorhandenen Backsteingebäude der Auslöser für die Aufstellung dieser Erhaltungs- und Gestaltungssatzung waren (siehe Anlage). In der Vergangenheit wurden viele erhaltenswerten Backsteinfassaden im Zuge einer Renovierung der Gebäude überputzt.

Zur Sicherung dieses harmonischen Wechselspieles zwischen Backstein- und Putzfassaden, und zur Betonung des Elementes Backstein, sind diese Fassaden zu erhalten. Da allerdings seit jeher die Putzfassaden ebenfalls Teil des Straßenbildes waren, ist es Ziel dieser Satzung, eine Verknüpfung der beiden Materialien zu erzielen. Dies wird insbesondere durch die Festsetzung erzielt, bei der Gestaltung der Gebäudefassaden mindestens ein Backstein-Element zu integrieren.

Als weiteres Element zur Eingliederung in das bestehende Straßenbild wird die Verwendung bestimmter Farben für die Gestaltung der Putzfassaden vorgegeben. Die verwendeten Farben sind in Anlehnung an die vorherrschenden Backsteinfassaden in Erdtönen ausgewählt.

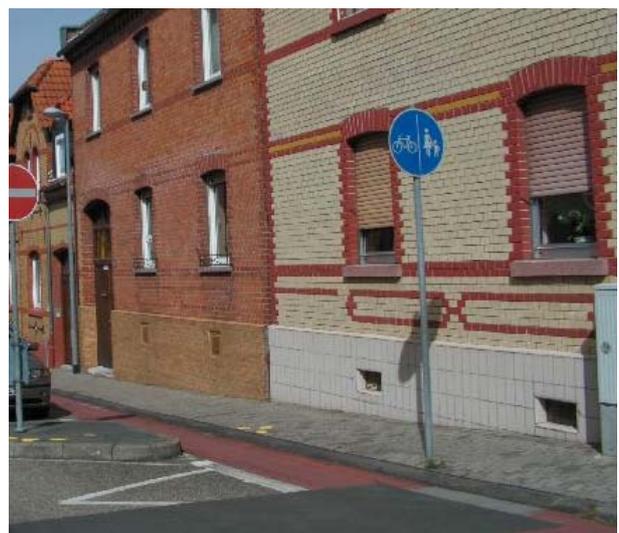
Die Materialien Holz, Kunststoff, Fliesen, Metall, Glas oder Sichtbeton sind zur Fassadengestaltung hingegen nicht zulässig.

Ein prägendes Element der Backsteinfassaden sind horizontale und vertikale farblich abgesetzte bandartige Muster, welche sowohl gliedernde als auch dekorative Funktionen erfüllen. Vereinzelt sind diese Gliederungselemente auch durch zusätzliche Gesimse verstärkt, die sich zumeist als Backsteingesims von der Fassa-

de abheben. Während die horizontalen Elemente die meist homogenen Fassadenflächen gliedern, sind vertikale Elemente fast ausschließlich als Betonung der Gebäudekanten zu finden. Wie an einigen Gebäuden im Geltungsbereich zu erkennen, kann mit Hilfe dieser Gliederungselemente eine Verbindung zwischen Putzfassaden und Backsteinelementen in besonderer Weise erreicht werden. Da diese Fassadengliederungen das Straßenbild im Geltungsbereich in besonderer Weise prägen, sollen diese bandartigen Elemente bei Renovierungsmaßnahmen unbedingt erhalten bleiben und auch bei Neubauten zur Anwendung kommen.



Die Sockel der Gebäude, die zumeist farblich abgesetzt von den Fassaden vorstehen begrenzen die Fassadenflächen nach unten und geben damit eine weitere Zonierung der Gebäudeaußenflächen vor. Aufgrund der vorhandenen Topographie variiert die Höhe der Sockel zwischen 0,30 m und 1,50 m. Als Materialien für die Sockelgestaltung sind ebenfalls Backstein oder Putz zu verwenden, da die in der Vergangenheit häufig verwendeten Fliesen den Charakter der Backsteingebäude deutlich negativ beeinflussen.



Eine Beeinträchtigung der Fassadengestaltung stellt auch das Verlegen von offenen Leitungen und Kabel auf der Fassade dar. Da eine Verlegung dieser Leitungen auch ohne Funktionseinschränkungen innerhalb der Gebäude erfolgen kann, ist die sichtbare Anbringung von Kabeln und Leitungen auf der Fassade im Geltungsbereich dieser Satzung nicht mehr zulässig.

### **Wärmeschutz und Fassadengestaltung**

Die Erhaltung der bestehenden Backsteinfassaden bzw. der vorhandenen Backsteinelemente bedeutet für die Eigentümer, dass das Aufbringen eines außen liegenden Vollwärmeschutzes zur Energieeinsparung und damit ein Verdecken der Fassade nicht möglich ist. Das Erreichen der Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) wäre damit nur über Maßnahmen der Innendämmung zu erreichen, was durch den Flächenverbrauch einen Verlust an Wohnraum mit sich bringt.

Ein Abweichen von den Anforderungen der Energieeinsparverordnung ist gem. § 24 EnEV bei Baudenkmälern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz zulässig, soweit die Erfüllung der Anforderungen das Erscheinungsbild des Gebäudes oder dessen Substanz beeinträchtigen würde. Bei den im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Backsteingebäuden handelt es sich um eine solche besonders erhaltenswerte Bausubstanz im Sinne der Verordnung. Aus diesem Grund sind bei der Sanierung der Backsteingebäude abweichende Maßstäbe anwendbar.

Mit dieser Regelung wird, anders als bei den Regelungen zu Dachaufbauten zur Energiegewinnung, dem Gestaltungsanspruch der Gebäudefassaden ein Vorrang gegenüber anderen Anforderungen, insbesondere dem Klimaschutz eingeräumt. Die Sicherung der Backsteinfassaden gilt als wichtigstes Ziel dieser Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, weshalb in der Abwägung der Interessen die sonstigen Belange hinter dieses Ziel zurücktreten.

### **5.3 Fenster / Türen**

Das historisch geprägte Fensterformat ist ein stehendes Format, das zudem häufig durch Sprossen unterteilt ist. Die vorhandenen Fensterrahmen sind in unterschiedlichen Materialien und Farben ausgebildet, so dass sich diesbezüglich kein prägendes Element hervorhebt.

Ein weiteres, die Fassade gestaltendes Element ist die Einfassung der Fenster mittels Backstein- oder Sandsteinumrahmungen und die Betonung der Fensterbänke. Die historischen Fenstereinfassungen im Ortskern von Bretzenheim weisen oberhalb einen gewölbten Abschluss auf, der im Laufe der Zeit an vielen Gebäuden durch rechteckige Einfassungen ersetzt wurde. Diese sollten im Rahmen von Renovierungsarbeiten nach Möglichkeit in ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden.

Die schmuckvolle Gestaltung des Sturzes erschwert im Gegenzug die Anbringung von Rollläden, die zwar als untergeordnetes Bauteil geduldet werden, aber nicht auf die Gestaltung der Fassade Einfluss nehmen dürfen. Rollladenkästen sind daher so unterzubringen, dass sie an der Fassade nicht sichtbar sind.



Die Beschränkungen der Fensterformate und -größen verlangen insbesondere bei der Anordnung von Schaufenstern an kleinen Gebäudefassaden ein besonderes Maß an Sensibilität. Da der Geltungsbereich der Satzung überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt ist, dominiert jedoch eindeutig der Charakter einer geschlossenen Fassade. Die vorhandenen Ladengeschäfte mit Schaufenstern nehmen anteilig nur eine untergeordnete Rolle ein. Beispiele im Bereich der Mainzer Altstadt zeigen deutlich, dass die Errichtung von Schaufenstern auch mit stehenden Fensterformaten ausgezeichnet funktionieren.

Im Gegensatz zu den Fenstern sind bei den Türen und Toren noch vereinzelt historisch wertvolle Objekte vorhanden, die auch weiterhin geschützt werden sollen. Sie besitzen eine besondere gestalterische Wirkung, weshalb diese Merkmale zumindest in vereinfachter Form wieder zu verwenden sind.

Aufgrund der vorhandenen Sockel der Gebäude ist die Erdgeschossebene um einige Stufen über dem Straßenniveau angeordnet. Da diese Stufen zumeist innerhalb der Gebäude untergebracht sind und die Haustüren von der Oberkante Gehweg bis zur Oberkante Fenster reichen, entstehen sehr hohe schmale Öffnungen, die typischerweise durch große Holztüren mit separatem Oberlicht geschlossen sind. Zur Erhaltung dieses Charakters ist auch bei Neubauvorhaben die Einhaltung dieses Merkmales vorgeschrieben.



#### 5.4 Einfriedungen

In geschlossenen Gebäudezeilen sind zu den rückwärtigen Hofbereichen überbaute Zufahrten vorhanden, die ebenfalls durch vollständig undurchlässige Tore den Charakter der geschlossenen Baufronten unterstützen. Seitlich angeordnete Hofflächen, welche die Gebäudezeilen unterbrechen, sind ebenfalls durch Mauern bzw. undurchlässige Tore aus Holz oder Metall vom öffentlichen Straßenraum abgegrenzt. Somit entsteht eine klare Trennung zwischen dem öffentlichen Verkehrsraum und den privaten Grundstücksflächen. Um diesen Charakter beizubehalten und ein Aufbrechen dieser geschlossenen Fronten durch offene Durchfahrten oder durchlässige Zäune und Tore zu vermeiden, ist die Errichtung von Einfriedungen und undurchlässigen Toren vorgeschrieben.





## 5.5 Dächer

Das Ortsbild im Ortskern von Bretzenheim wird hauptsächlich durch Satteldächer geprägt, wobei sich auch vereinzelt Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer wieder finden. Bei baulichen Maßnahmen sind die vorhandenen Dachformen beizubehalten und symmetrisch zu errichten.

Auffällig sind die unterschiedlichen Dachausrichtungen, wobei insgesamt die Traufständigkeit der Gebäude eindeutig überwiegt. Giebelständige Bauten findet man insbesondere an Eckgrundstücken der Nebenstraßen, sodass in vielen Fällen ein markanter Abschluss einer traufständigen Gebäudezeile erzielt wird.

Die Dacheindeckung ist mit ortstypischen Materialien in Ziegelfarben vorzunehmen, um ein harmonisches Gesamtbild zu erzeugen und auffällige, hervorstechende Dachflächen zu vermeiden. Glänzende und glasierte Materialien ziehen wegen der durch sie verursachten Lichtspiegelungen ebenso wie abweichende auffällige Farben in besonderem Maße die Aufmerksamkeit des Beobachters auf sich. Gerade im Bereich der Satzung soll diese Aufmerksamkeit jedoch durch die hier vorhandene und für Bretzenheim besondere Fassadengestaltung gebunden werden. Die Wahl der Materialien zur Dacheindeckung wird daher auf ein begrenztes Spektrum eingeschränkt. Die Errichtung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen übt bei einer großflächigen Anbringung einen ähnlichen Effekt aus, wie glänzende Dacheindeckungsmaterialien. Da es bei der Nutzung regenerativer Energien jedoch um das Ziel des Klimaschutzes geht welcher im öffentlichen Interesse steht, ist die Errichtung dieser Anlagen trotz einer Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht ausgeschlossen. Es wurden lediglich Regelungen zur Anbringung dieser Anlagen definiert (parallel zur Dachhaut sowie ohne Auskragen über den First und den Ortgang), um die Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu minimieren. Dem Aspekt des Klimaschutzes wird somit gegenüber der Dachgestaltung ein Vorrang eingeräumt.

Ein weiteres, das Ortsbild prägendes Element sind die Dachüberstände an der Traufe bzw. am Ortgang. Zur Eingliederung in den Bestand sind diese im Maß der Umgebung auszuführen.

Die Dachneigung der Hauptdächer beträgt zumeist ca. 45°, sodass der gesamte Geltungsbereich von steilen Dächern geprägt ist. Die bei Neu- und Umbauten anzustrebende Dachneigung ist dabei immer in einem starken Maße von der Gebäudebreite und der beabsichtigten Gebäudehöhe abhängig. Einzuhalten ist dabei die zu beiden Seiten des Firstes gleiche Dachneigung. Abweichungen sind zulässig, wenn die ungleiche Dachneigung bei beidseitiger Grenzbebauung vom Straßenraum aus von keiner Stelle aus sichtbar sind.

Die Giebelform als Gliederungs- und Gestaltungsmerkmal ist an einigen wenigen traufständigen Gebäuden in Form von Zwerchhäusern zu finden. Sie treten nur als Einzelelement auf einer Gebäudeseite auf und nehmen maximal eine Breite von 60% der Traulänge ein. Somit wird sichergestellt, dass sie im Verhältnis zur Gesamtfassade nicht zu übergewichtig wirken.

Die zunehmende Nutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken und die damit notwendige Belichtung der Zimmer haben dazu geführt, dass im Bereich der Dachlandschaft vielfältige Gauben und Fenster vorhanden sind, die sich auf die Gestaltung des Gebäudes auswirken. Ferner sind Dachluken und Dachflächenfenster typisch, welche gegenüber den Gauben aber nur eine geringere Bedeutung für das Ortsbild haben.

Dachaufbauten können Dachflächen beleben, bei übermäßiger Dimensionierung aber auch das Gesamtbild negativ beeinflussen. Neben einer Beschränkung der Breite einzelner Dachaufbauten ist daher auch eine Begrenzung des Gesamtmaßes aller Gauben und Dachflächenfenster notwendig. Die Eindeckung der Gauben soll zudem mit dem gleichen Material des Hauptdaches erfolgen.

Ein weiteres Gliederungselement durchgehender Dachflächen bei traufständiger Bebauung stellen erhöhte Giebelwände dar, welche die Dachflächen um ca. 0,5 m überragen und somit die kleinteilige Bebauungsstruktur verdeutlichen. Auch diese sind bei Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen zu erhalten.





## 5.6 Besondere Merkmale

### Balkone / Loggien / Außenschornsteine

Vor- und zurückspringende Bauteile wie Balkone bzw. Austritte, Loggien oder Außenschornsteine sind im Geltungsbereich insgesamt nur sehr vereinzelt und auf den der Straße abgewandten Fassaden anzutreffen. Da bei der Anordnung von Balkonen, Loggien und Außenschornsteinen sich die entstehende Fassadenarchitektur erheblich von den flächigen, ruhig gestalteten Fassaden der Altbausubstanz unterscheiden würde, sind sie straßenseitig sowie in einem definierten Abstand zur Straße nicht zulässig.

### Antennen

Außenantennen, insbesondere sog. "Satellitenschüsseln" sind an den Straßenfassaden und Giebelseiten geringfügig montierte, jedoch weithin sichtbare Störfaktoren des historischen Stadtbildes. Aus diesem Grund sind Außenantennen immer so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Antennenanschlussleitungen sollten innerhalb des Hauses verlegt werden, um störende Verkabelungen auf der Fassade zu vermeiden. Abweichungen sind nur dann zulässig, wenn aus technischen Gründen ein einwandfreier Empfang nicht möglich ist.

### Eckabschrägungen

Auffällig sind an einigen Straßenkreuzungen die zumeist im Erdgeschoss, manchmal auch inkl. 1. Obergeschoss, ca. 80 cm zurückspringenden Gebäudeecken. Sie weisen am oberen Abschluss unterschiedliche Ornamente auf. Geputzte Fassaden nehmen dieses Element ebenfalls auf und betonen sie durch z.B. eine andere Farbe oder ein Gestaltungselement. Dieses für den Bereich typische Merkmal soll erhalten und ggf. hervorgehoben werden.



### Werbeanlagen/Warenautomaten

Werbeanlagen und Warenautomaten sind in besonderem Maße geeignet, das Straßenbild negativ zu beeinflussen, da sie ihrem Zwecke nach dazu dienen, die Blicke auf sich zu lenken und die besondere Aufmerksamkeit des Betrachters zu binden. Da es sich bei dem Geltungsbereich der Satzung um einen innerörtlichen Bereich handelt, der durch eine geschlossene Straßenrandbebauung geprägt ist, sind Werbeanlagen stets an den Fassaden der Gebäude und Einfriedungen angebracht. Dabei besteht die Gefahr, dass Werbeanlagen aufgrund ihrer Größe und Erscheinung nicht mehr als Teil eines Gebäudes wirken, sondern die Fassade dominieren und damit die gestalterische Wirkung des Straßenzuges beeinträchtigen. Aus diesem Grund sind in der Satzung Beschränkungen für die Errichtung von Werbeanlagen festgesetzt.

Die Errichtung von Fremdwerbung (nicht an der Stätte der Leistung) ist grundsätzlich ausgeschlossen, da der Geltungsbereich überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist und die Gewerbenutzung nur eine untergeordnete Stellung einnimmt. Eine zusätzliche Überfrachtung durch Fremdwerbung soll vermieden werden. Auch die Regelung zur Beleuchtung und der Ausschluss von selbstleuchtenden und blinkenden Werbeanlagen verfolgen das Ziel, eine möglichst zurückhaltende Werbung zu erzielen. Die Prägung des Straßenbildes soll weiterhin durch die besondere Gebäudegestaltung erfolgen und nicht durch aufdringliche Werbeanlagen gestört werden.

Aufgrund der überwiegend schmalen Grundstücksbreiten und Gebäudefassaden kann bereits eine geringe Anzahl von Werbeanlagen schnell zu einer Überfrachtung der Gebäudefassade führen. Aus diesem Grund ist sowohl die Anzahl der Werbeanlagen je Gebäude, als auch die maximale Größe der Anlagen beschränkt. Auch die Errichtung von Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des ersten

Obergeschosses ist unzulässig, da eine gewerbliche Nutzung und damit auch die Werbung meist nur in der Erdgeschosslage anzutreffen ist. Damit wird auch die vorhandene vertikale Nutzungsgliederung in der äußeren Gestalt der Gebäude ausgedrückt.

Das Vorspringen von Warenautomaten über die Gebäudefassade führt dazu, dass sich die Anlagen deutlich von der vorhandenen, homogenen Bauflucht abheben und dadurch zu einem Fremdkörper im Straßenraum werden. Auch würde hierdurch der ohnehin bereits im Plangebiet vorherrschende schmale Gehweg zusätzlich eingeengt. Aus diesem Grund ist ein Vortreten nur bis zu einer Tiefe von 0,2 m zulässig.

## **6. Abweichungen von Festsetzungen**

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

## **7. Ordnungswidrigkeiten**

Die Höhe des Bußgeldes im Falle einer Ordnungswidrigkeit ist nach der Schwere der Auswirkungen eines Verstoßes gegen die Ziele der Satzung gestaffelt. Maßnahmen, die durch ihre Realisierung nur geringe Auswirkungen haben, zeichnen sich dadurch aus, dass das Kernziel - nämlich der Erhalt der Backsteinfassaden - nicht beeinträchtigt wird und die Maßnahmen mit vergleichsweise geringem Aufwand zurückgebaut werden können (Bsp. Werbeanlagen).

Die Regelungen zur Gestaltung der Fassaden (insbesondere Backsteinfassaden) sowie hierin enthaltene besondere Bauteile können mit dem Höchstmaß an Bußgeld geahndet werden, da von diesen Verstößen erhebliche Auswirkungen auf die Kernziele der Gestaltungssatzung ausgehen und gerade die Backsteinfassaden der Auslöser für die Aufstellung der Gestaltungssatzung waren.

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*

# Stadt Mainz

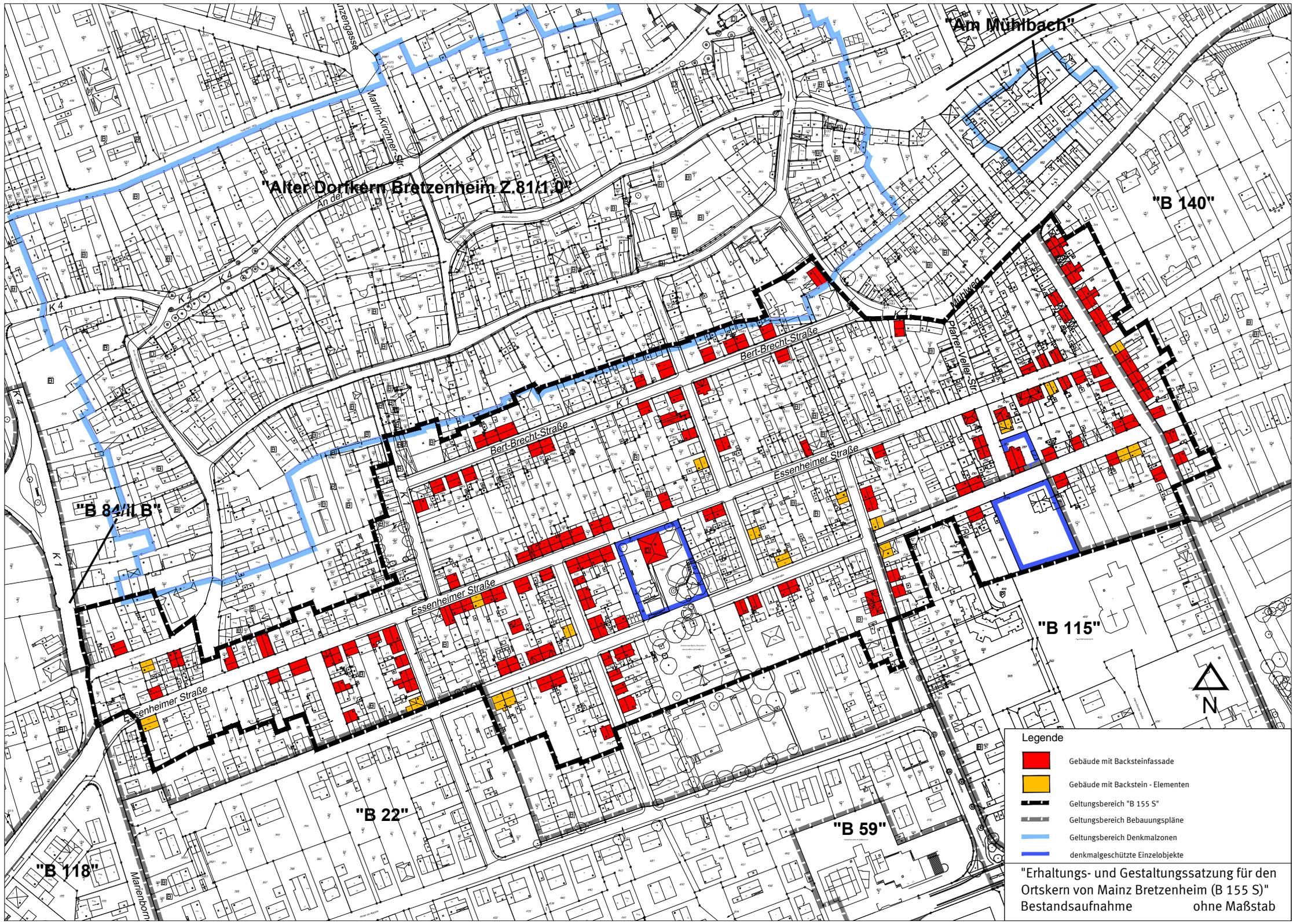
## Begründung

## Anlage

Bestandsaufnahme

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





"Am Mühlbach"

"Alter Dorfkern Bretzenheim Z.81/1.0"

"B 140"

"B 84/II B"

"B 115"

"B 22"

"B 59"

"B 118"

- Legende**
- Gebäude mit Backsteinfassade
  - Gebäude mit Backstein - Elementen
  - Geltungsbereich "B 155 S"
  - Geltungsbereich Bebauungspläne
  - Geltungsbereich Denkmalzonen
  - denkmalgeschützte Einzelobjekte



"Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den Ortskern von Mainz Bretzenheim (B 155 S)"  
Bestandsaufnahme ohne Maßstab