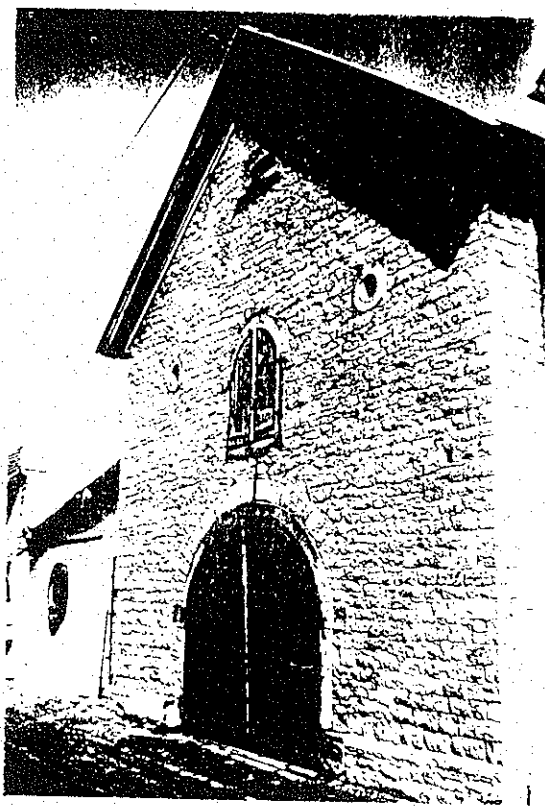


1. FERTIGUNG

GEMEINDE GUNTERSBLUM

ERHALTUNGS- UND GESTALTUNGSSATZUNG
"KELLERWEG"



27.03.93 rechtskräftig

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zachau, Manfred
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dipl. Ing. Architekt
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Städtebauarchitekt
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gustav-Lorenz-Str.9
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6100 Darmstadt
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Telefon 06151/21206

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Rechtsgrundlagen	1
Präambel	1
§ 1- Räumlicher Geltungsbereich	2
§ 2- Sachlicher Geltungsbereich	2
§ 3- Erhaltungssatzung	2
§ 4- Gestaltungssatzung	3
§ 5- Baukörper	3
5.1 Gebäudestellung	3
5.2 Gliederung der Baukörper	3
5.3 Gebäudemaße	3
§ 6- Fassaden	4
6.1 Fassadengliederung	4
6.2 Fassadenmaterial und Farbe	4
§ 7- Wandöffnungen	5
7.1 Fenster	5
7.2 Türen und Tore	5
§ 8- Besondere Bauteile	5
§ 9- Dächer	5
9.1 Fachform und Dachneigung	5
9.2 Ortgang und Traufausbildung	6
9.3 Dachdeckung	6
9.4 Dachaufbauten und Dachöffnungen	6
§ 10- Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	7
§ 11- Einfriedungen	8
§ 12- Werbeanlagen	8
§ 13- Reduzierung der in § 8 LBauO vorgeschriebenen Maße	9
§ 14- Inkrafttreten	9
Anlage Nr. 1	10
Anlage Nr. 2	11

Erläuterungen:	13
zur Präambel	13
zu § 4- Gestaltungssatzung	13
zu § 5- Baukörper	14
5.1- Gebäudestellung	14
5.2- Gliederung der Baukörper	14
5.3- Gebäudemaße	15
5.3.1 Gebäude traufseitig zur Straße	15
5.3.4 Gebäudehöhe	16
zu § 6- Fassaden	17
6.1- Fassadengliederung	17
6.2- Fassadenmaterial und Farbe	17
zu § 7- Wandöffnungen	17
zu § 9- Dächer	24
9.4 Dachaufbauten und Dachöffnungen	24
zu § 11- Einfriedungen	27
Anlage Nr. 3	28

SATZUNG

der Gemeinde Guntersblum zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes im Bereich des Kellerweges (ERHALTUNGS- UND GESTALTUNGSSATZUNG "KELLERWEG").

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Guntersblum hat aufgrund des § 172 (1) Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des § 86 (1) Nrn. 1, 2, 3, 4, 6, und (4) Nr. 1 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBL. S. 307), ber. GVBL 1987 S. 48, mit Änderung vom 08.04.1991 (GVBL. S. 118) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBL. S. 419), zuletzt geändert am 08.04.1991 (GVBL. S. 110), im Benehmen mit der Denkmalschutzbehörde die folgende Satzung beschlossen.

PRÄAMBEL

Zur Gestaltung und zum Schutz des historisch gewachsenen und geschlossenen Ortsbildes im Bereich des Kellerweges sowie der erhaltenswürdigen Gebäude und Ensembles werden besondere Anforderungen entsprechend den Vorschriften dieser Satzung gestellt.

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, das charakteristische, historische Erscheinungsbild im Kellerweg zu bewahren. Insbesondere sollen die typischen Gestaltungsmerkmale erhalten oder wieder aufgenommen werden, um die Eigenart dieses Ortsrandbereiches von Guntersblum auch künftig zu sichern und zu fördern.

Dabei müssen Neubauten in ihren wesentlichen Gestaltungsmerkmalen einem, für den Bereich charakteristischen historischen Gebäudetyp entsprechen. Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind so auszuführen, daß durch die Maßnahmen eine Verbesserung im Sinne des historischen Gesamtbildes des Kellerweges herbeigeführt wird.

Zur Eigenart des Bereiches und zu den Gestaltungsmerkmalen gehören insbesondere:

- Topographie, steile Hanglage und Geländeabfall von Westen nach Osten;
- lebendige Linienführung des Kellerweges und bewegte Baufluchtenlinie der Gebäude zur Straße;
- überwiegend sehr enge Straßenraumverhältnisse, durchschnittlich unter 6,50 m Breite (Erweiterungen des Straßenraumes erfolgen durch die privaten "Restflächen" vor den Gebäuden);
- ca. 50 %-ige Nutzung der vorhandenen Gebäude als landwirtschaftliche Betriebsgebäude;

- keine einheitlich ablesbare Parzellenstruktur, Wechsel von kleinsten Grundstücksgrößen (40 m²) mit 5 m Breite bis zu 3.500 m² große Weinbergflächen mit 37 m Breite zum Kellerweg;
- überwiegend geschlossene Bauweise bzw. abweichende Bauweise (einseitige Grenzbebauung) mit einigen Unterbrechungen in der Baustruktur wegen bisher unbebauter Grundstücke;
- häufiger Wechsel von trauf- und giebelseitigen Fassaden zum Straßenraum;
- die Verwendung von steilen Satteldächern mit 95 %-igem Anteil an allen Hauptgebäuden;
- die Wandöffnungen haben einen achsialen Bezug in der vertikalen Linienführung;
- die Verwendung weniger Materialien für die Fassaden, wie Kalksandstein oder glattgeschiebter Putz, gestrichenes Holz für Fenster, Türen und Toren und rote bzw. lehmgelbe Tonziegel für die Dacheindeckung.

Die Satzung trifft innerhalb ihres Geltungsbereiches Festsetzungen über:

1. die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Bereiches Kellerweg;
2. die besonderen Anforderungen gestalterischer Art an bauliche Anlagen und Werbeanlagen;
3. die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen;
4. die Verringerung der im § 8 Abs. 6 und 7 LBauO vorgeschriebenen Maße.

§ 1 - RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung bezieht sich auf die Ortslage, die in der in der Anlage beigefügten verkleinerten, unmaßstäblichen Katasterkarte (Anlage Nr. 1) von der durchgehend schwarz markierten Begrenzungslinie umschlossen ist. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 - SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gilt für Vorhaben, die die Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, hier aber nur für die gesamten äußeren Flächen, die die äußere Form bzw. das Bild von baulichen Anlagen definieren.

§ 3 - ERHALTUNGSSATZUNG

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Bereiches Kellerweg aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, bedarf im Geltungsbereich der Abbruch, die Änderung und auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 (1) Nr. 1 BauGB).

§ 4 - GESTALTUNGSSATZUNG

Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, sind bezüglich ihrer Gestaltung, Konstruktion, Materialauswahl und Farbgebung so auszuführen, daß sie sich ohne Störung zu den prägenden Gebäuden (siehe Anlage 2) im Bereich des Kellerweges einfügen.

§ 5 - BAUKÖRPER

5.1 Gebäudestellung

Die vorhandenen historischen Straßenräume sind zu erhalten. Bei Neubauten ist daher die straßenseitige Bauflucht auf die bestehenden Grenzen zu setzen. Abweichungen hiervon sind nur zulässig, wenn diese sich zwingend aus der baulichen Situation ergeben (z.B. Gebäudeabstände unter 7 m).

Ausragende Bauteile und jede andere Form räumlich wirksamer Abweichungen von der Bauflucht sind unzulässig. Die Ausbildung von Erkern und Zwerchhäusern mit einer Auskragung von maximal 0,90 m kann an exponierten Standorten wie Straßenecken und Platzräume gestattet werden.

Die Hauptgebäude von Neubauten sind in der straßenseitigen Bauflucht ohne Vor- und Rücksprünge auszuführen.

5.2 Gliederung der Baukörper

Bei Neu-, Ersatz- und Anbauten ist die Breite, Tiefe und Gliederung der Gebäude so zu wählen, daß sie der historischen Bebauung dieses Bereiches entspricht. Ist zwischen den vorhandenen Gebäuden ein Zwischenraum (Rai) vorhanden, der geringer ist, als sich aus den Vorschriften des § 8 der LBauO ergibt, wird das Maß für die Abstandsfläche auf das Maß des vorhandenen Zwischenraumes und Abstandes festgelegt.

5.3 Gebäudemaße

5.3.1 Gebäude traufseitig zur Straße;

- I. Bebauungstiefe max. 10 m; der hierdurch max. mögliche Abstand (5 m) der Firstlinie zur straßenseitigen Bauflucht darf nicht vergrößert werden (auch nicht bei einer Erweiterung zu II);
- II. auf max. die Hälfte der Gebäudelänge ist zusätzlich eine 5 m tiefe Bebauung möglich (max. Bebauungstiefe 15 m);
- III. Gebäudelänge max. 22 m.

5.3.2 Gebäude giebelseitig zur Straße;

- I. Bebauungstiefe max. 15 m,
- II. Giebelbreite max. 10 m,
- III. auf max. die Hälfte der Bebauungstiefe ist zusätzlich eine einseitige 5 m breite Bebauung möglich. Die immer mittig liegende Firstlinie zu II. darf nicht vergrößert werden.

5.3.3 Gebäude zur Talseite nach Osten

- I. Das Untergeschoß, bezogen auf die Oberkante der Straßenfläche des Kellerweges, kann mit einer Bebauungstiefe von max. 15 m geplant werden.

5.3.4 Gebäudehöhe

- I. Firsthöhe max. 11,50 m; bezogen auf die vorhandene Straßenoberfläche.
- II. Traufhöhe max. 6,50 m; bezogen auf die vorhandene Straßenoberfläche.
- III. Traufhöhe min. 3,50 m; bezogen auf die vorhandene Straßenoberfläche.

§ 6 - FASSADEN

6.1 Fassadengliederung

Mind. 80 % der Wandöffnungen müssen in der vertikalen Linienführung einen achsialen Bezug aufzeigen.

Das Verhältnis der geschlossenen Wandflächen zu der aus den Wandöffnungen (Fenster, Tür, Tor) gebildeten Fläche ist so zu gestalten, daß die geschlossene Wandfläche auf allen von der Straße aus einsehbaren Seiten mind. 50 % betragen muß.

Der Abstand für Wandöffnungen von der Gebäudeecke muß mind. 0,4 m betragen.

Die maximale Breite für Tore darf 3,00 m (lichte Öffnung) nicht überschreiten. Ausnahmen bilden landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftsgebäude. Hier ist für doppelflügelige Tore eine lichte Öffnung von 3,50 m erlaubt.

Bei Gebäuden, die mit einem Sockel ausgebildet werden, beträgt die max. Sockelhöhe 0,9 m.

Nachträgliche Wärmedämmungen an der äußeren Fassade dürfen Fassadengliederungen (z.B. Sandsteingewände usw.) nicht verdecken. Ein Überstand zu den Gliederungen ist nicht zulässig.

6.2 Fassadenmaterial und Farbe

Fassaden sind als Putzflächen oder in Naturstein (Sand- oder Kalkstein) auszubilden. Der Putz ist als feinstrukturierter, richtungslos verriebener Putz herzustellen. Münchener Rauhputz und Strukturputz sind unzulässig.

Ausnahmen bilden Holzschalungen mit einem max. 30 %-igen Anteil im Erscheinungsbild der Fassade. Großflächige Holzschalungen (ab 15 %) sind so zu behandeln, daß die Farbveränderung durch den natürlichen Alterungsprozeß nicht verhindert wird, oder sie sind lasierend zu streichen.

Sichtbare Teile der Brandwände und Brandgiebel müssen in Angleichung an die Fassade gestaltet sein, mit dem Ziel, eine einheitliche Gesamtwirkung zu erreichen.

Für den Anstrich von verputzten Mauerwerksflächen sind nur ortstypische Erdfarben zu verwenden.

§ 7 - WANDÖFFNUNGEN

7.1 Fenster

Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden. Andere Formate sind zulässig, wenn durch eine senkrechte Unterteilung gesichert ist, daß die Öffnung als Mehrzahl (z.B. 2 oder mehrere) stehender Rechtecke wahrnehmbar wird. Sonderformate, wie Rundbögen oder Quadrate sind als Ausnahmen zulässig, wenn die Fläche der Öffnung nicht größer als 0,6 qm beträgt.

Glasscheiben über 1,30 m Höhe sind durch Sprossen zu unterteilen. Rolladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein. Silber- oder bronzefarben eloxierte Metallfenster sind nicht zulässig, ebenso Glasbausteine auf allen von der Straße aus einsehbaren Gebäudeseiten.

7.2 Türen und Tore

Für die Türen sind Holztüren mit Rahmen und Füllung oder aufgedoppelte Holztüren zu verwenden. Integrierte Glasscheiben bis zu 20 % der Gesamtfläche sind zulässig.

Garagentore sind als Doppelflügeltore aus Holz auszubilden. Aufgedoppelte Kipp- und Schwingtore können zugelassen werden.

§ 8 - BESONDERE BAUTEILE

Vorhandene Klappläden aus Holz sind zu erhalten bzw. zu erneuern.

Wetterschutzdächer über Eingängen sind zulässig, wenn sie zu keiner gestalterischen Trennung der Fassade zwischen den Geschossen führen. Kragplatten aus Beton sind nicht zulässig, ebenso straßenseitige Markisen.

§ 9 - DÄCHER

9.1 Dachform und Dachneigung

Zur Erhaltung der Dachlandschaft sind Dächer von Haupt- und Nebengebäuden als Satteldächer auszuführen. Als Abschluß von geschlossenen Häuserzeilen und bei Eckhäusern können als Ausnahme auch Walm-, Krüppelwalm- oder Zeltdächer zugelassen werden.

Dächer von zurückliegenden Gebäudeteilen, die nicht an öffentlichen Straßen liegen, können ausnahmsweise als Flachdach ausgeführt werden, wenn sie als Terrasse begehbar oder begrünt sind. Zulässig sind hier auch Pultdächer ab 10° Grad Neigung.

Bei Nebengebäuden und Garagen können die Dächer ausnahmsweise als Flachdächer ausgeführt werden, wenn sie als Terrasse für das Hauptgebäude begehbar oder begrünt sind.

Dächer von Hauptgebäuden an öffentlichen Straßen müssen eine symmetrische Neigung von 40° - 50° Grad aufweisen. Bei Zeltdächern ist eine Neigung ab 30° Grad möglich.

9.2 Ortgang und Traufausbildung

Dachüberstände sind am Ortgang bis zu 0,2 m und an der Traufe zwischen 0,2 m - 0,5 m zuzüglich Regenrinne zulässig. Verdeckte Dachrinnen oder Kastenrinnen mit rechteckigen Profilen sind nicht zulässig. Ausnahmen hierzu ergeben sich bei einer Grenzbebauung.

9.3 Dachdeckung

Für die Dacheindeckung sind unglasierte Tonziegel oder Betondachsteine in roter, rotbrauner oder lehmgelber Farbe zugelassen. Für jede bauliche Anlage ist nur jeweils eine Ziegel- bzw. Dachsteinart - und Form zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile oder Nebengebäude, die von öffentlichen Straßen nicht gesehen werden, können auch Stehfalzblecheindeckungen zugelassen werden. Wellplatten und Kunststoffeindeckungen sind unzulässig.

9.4 Dachaufbauten und Dachöffnungen

Gauben sind in achsialer Verlängerung der Fassadenfenster zulässig.

Die Breite jeder Einzelgaube darf 1,4 m nicht überschreiten. Von der Traufe ist ein Abstand von mindestens 0,5 m, vom First ein Abstand von mindestens 0,9 m und vom Ortgang mindestens 1,0 m (bei Grenzbebauung 1,25 m) einzuhalten. Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie als horizontales Band auszuführen, und es ist ein einheitliches Format vorgeschrieben.

Dachaufbauten sind nur als einzelne SchlepPGAuben oder Giebelgauben zulässig. Ausnahmsweise sind auch andere Dachaufbauten möglich, falls sie nicht von öffentlichen Straßen eingesehen werden können. Auf jeder Seite des Daches ist eine Doppelgaube von max. 2,40 m bei SchlepPGAuben und max. 2,00 m bei Giebelgauben zulässig.

Die Summe der einzelnen Gauben darf die 1/2 Dachlänge nicht überschreiten.

Die Höhe der Gauben, gemessen vom Dachaustritt bis zur Unterkante der Gaubeneindeckung, darf 1,40 m nicht überschreiten.

Auf jeder Seite einer Dachfläche ist nur ein Zwerchhaus zulässig. Der First muß mind. 0,30 m unter dem Hauptfirst liegen. Das Zwerchhaus muß vom Ortgang sowie von Dachgauben einen Abstand von jeweils mind. 1,50 m einhalten. Die max. Breite eines Zwerchhauses darf 3,00 m nicht überschreiten.

Für die Eindeckung der Gauben und Zwerchhäuser ist das gleiche Material wie die Dachdeckung auf dem Hauptgebäude zu verwenden. Die Seitenflächen sind farblich der Dachdeckung anzugleichen. Die Zwerchhäuser sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach auszubilden.

Dachflächenfenster von jeweils max. 1,20 m² Öffnungsfläche (lichtes Maß) mit einer max. Breite von 0,90 m sind zulässig, wenn die Farbgebung der Rahmenkonstruktion der Dachfarbe entspricht und wo sie von öffentlichen Straßen nicht eingesehen werden können. Die Zahl der Dachflächenfenster darf die 1/2 Dachlänge nicht überschreiten. Ansonsten gelten für die Anordnung die Vorschriften zu den Dachgauben entsprechend.

Atelierfenster oder Einschnitte für Dachterrassen können ausnahmsweise gestattet werden, wenn sie von öffentlichen Straßen nicht eingesehen werden können. Die Länge darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist mindestens 1,50 m, von der Traufe und vom First mindestens 0,90 m Abstand einzuhalten. Das Gleiche gilt auch für Solaranlagen. Atelierfenster und Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das Hauptdach aufgesetzt werden.

§ 10 - UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

Mindestens 70 % der unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Höfe und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen bzw. landwirtschaftlich zu nutzen.

Werden Grundstücksflächen befestigt, so sind Natur- oder Betonsteinpflaster bzw. wassergebundene Decken zu verwenden. Beton oder Asphaltbelag sind nicht zugelassen. Dies gilt nicht, wenn Beton oder Asphaltbelag betriebsbedingt erforderlich ist.

Die den Gebäuden teilweise an öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorgelagerten privaten Flächen sind zu pflastern oder als wassergebundene Decken auszuführen. Die Flächen dürfen nicht als begrünte Vorgärten genutzt werden. Eine Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche in jeglicher Form ist unzulässig.

Damit bei Einrichtung oder Änderung baulicher Anlagen auf der Hangseite (Westen) eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude gewährleistet ist, darf die natürliche Geländeoberfläche bis zu einer Grundstückstiefe von max. 23 m ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze verändert werden.

Ist die natürliche Geländeoberfläche nach 15 m Grundstückstiefe höher als 2,00 m, so kann die Geländeoberfläche bis zu einer Grundstückstiefe von 23 m terrassenförmig verändert werden. Die einzelnen Geländesprünge dürfen nicht höher als 2,00 m betragen.

§ 11 - EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind als Mauern, senkrechte Holzzäune oder Hecken herzustellen. Metallzäune mit senkrechten Stäben sind als Ausnahme zulässig. Einfriedungsmauern sind mit Kalksandsteinen, Sandsteinen, oder mit verputzten Oberflächen herzustellen. Sie sind farblich an die Hausfassade anzupassen.

Bei Einfriedungen mit Sockel dürfen die Sockel eine Höhe von 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau nicht überschreiten. Die Gesamthöhe der Einfriedungen muß mind. 0,90 m betragen und darf 1,50 m nicht überschreiten.

Maschendrahtzäune sind nur innerhalb von Hecken zulässig.

§ 12 - WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung und in der Erdgeschoßzone zulässig, wobei in Ausnahmefällen auch eine solche Anlage in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses genehmigt werden kann, falls eine angemessene Werbung im Erdgeschoßbereich nicht möglich ist.

Vertikal zur Fassade angeordnete oder sonst auskragende Werbeanlagen (Ausleger) dürfen nicht höher als 1,00 m und der Abstand aller Teile eines Auslegers zur Außenwand des Gebäudes darf nicht größer als 1,00 m sein. Die Tiefe der Werbeanlagen darf max. 0,30 m betragen.

Für horizontale Werbeanlagen entlang der Fassade gilt folgende Regelung: Die Höhe darf max. 0,50 m, die Länge max. 5,00 m und die Tiefe max. 0,20 m betragen.

Für jedes Geschäft ist auf einer Gebäudefront grundsätzlich nur eine Werbeanlage zulässig. Eine Flachwerbung kann aus mehreren Teilen bestehen, muß aber einheitlich gestaltet sein und darf insgesamt nicht länger als 5,00 m sein.

Als weitere Werbeanlage kann neben einer Flachwerbung ein Ausleger oder neben einem Ausleger eine Flachwerbung zugelassen werden, wenn beide Werbeanlagen sich in Material und Farbwirkung gleichen und insgesamt nicht länger als 5,00 m sind. Bei Auslegern wird der Abstand zur Außenwand des Gebäudes als Länge berechnet.

Der Abstand von Werbeanlagen zur Gebäudekante bzw. Gebäudeabschluß muß min. 0,50 m betragen.

Unzulässig sind:

1. Leuchtreklame mit Intervallschaltung.
2. Das Anbringen von Werbeanlagen an Stützmauern, Zäunen oder sonstigen Einfriedungen
3. Werbeanlagen in grellen, leuchtenden Farben.
4. Werbeanlagen in einer Anordnung, die Gliederungselemente der Fassade, wie Gesimse, Gewände, historische Bauteile usw., überdeckt oder schneidet.

§ 13 - REDUZIERUNG DER IN § 8 LBauO VORGESCHRIEBENEN MAßE

Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 8 LBauO zwischen sich gegenüberliegenden Gebäuden entlang den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, können zur Erhaltung des ortsbildprägenden Straßenraumes reduziert werden.

§ 14 - INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Guntersblum, den

.....

(Ortsbürgermeister Spies)

GENEHMIGT

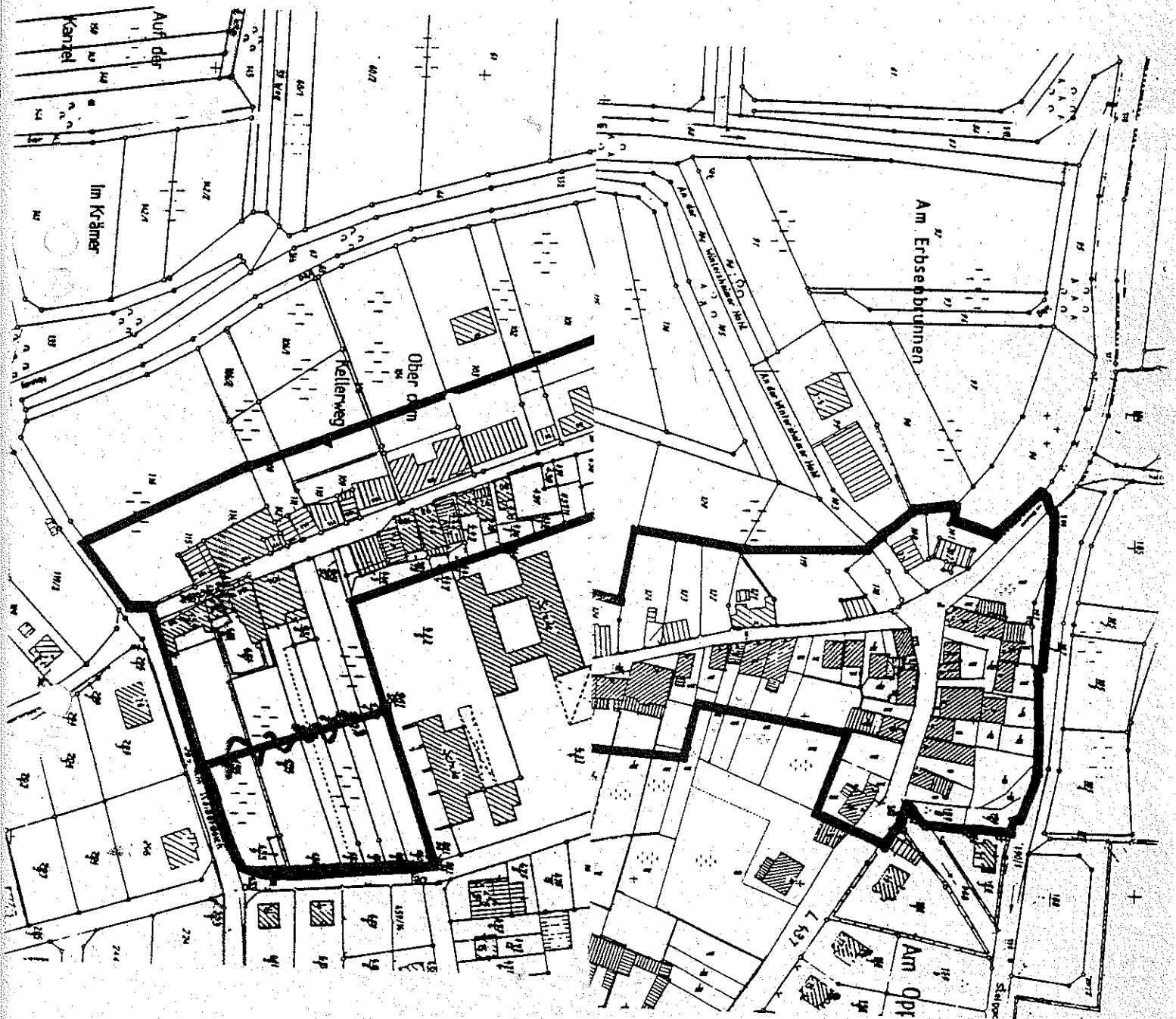
Mainz, den 01. 03. 1993

Kreisverwaltung Mainz-Bingen

in Vertretung

(Gerigk)
Dezernent





ANLAGE 1
UMLICHER GELTUNGSBEREICH
ANLAGE GUNTERSBLUM
REGULIERUNGS- UND GESTALTUNGSSATZUNG

Erhaltungs- und Gestattungssatzung "Kellerweg"

ANLAGE NR. 2

Verzeichnis der prägenden Gebäude gemäß § 4 der Satzung

Kellerweg

Haus Nr. 6, 12, 22, 24, 26, 34, 36, 40, 42, 46, 54, 56, 66, 94, 98, 110

Haus Nr. 33, 43, 45, 47, 49, 53, 57, 71, 73, 75, 77, 79, 105, 109

Julianenstr. 1, 2, 4, 6

Am Julianenbrunnen 6, 8

Eimsheimer Str. 24, 28, 35, 36, 43



ERHALTUNGS- UND GESTALTUNGSSATZUNG "KELLERWEG"

HIER: ERLÄUTERUNGEN

ZUR PRÄAMBEL:

Unsere Städte und Dörfer haben in den letzten Jahrzehnten ihr "Gesicht" umfassend verändert. Eine Fülle von Formen und Baustoffen findet sich in Stadt und Land. Früher war eine Gegend durch eine verhältnismäßig einheitliche Bauweise gekennzeichnet. Andererseits unterschieden sich Gestalt und Material von Landschaft zu Landschaft.

Historische Ortsbilder als wertvolle Zeugnisse und als Teil einer liebenswerten Umwelt zu pflegen, wird zunehmend als wichtiger öffentlicher Belang erkannt. Das Bestreben, sie auch künftigen Generationen zu erhalten, wird Erfolg haben, wenn es gelingt, den Wert einer gewachsenen Ortsgestalt im Bewußtsein der Menschen zu verankern.

Soweit erforderlich, müssen auch rechtliche Beschränkungen als Mittel der Gestaltungspflege eingesetzt werden. Durch sie werden die im Gemeinwohl liegenden Bindungen festgelegt, die dem Erhalt des überkommenen Erbes dienen.

Solche Vorschriften sollen helfen, die gewachsene Gestalt einer Gemeinde für die Zukunft zu erhalten, ihre unverwechselbare Eigenart zu pflegen und vor Veränderungen, welche die Einheit des Ganzen gefährden, zu schützen. Sie sollen nicht durch unnötige Reglementierung die gestalterische und städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde festschreiben. Es ist vielmehr ihr Ziel, die notwendigen Bindungen festzulegen, um so das historisch, künstlerisch oder städtebaulich Wertvolle zu erhalten und den Freiraum für Erneuerungen zu umgrenzen. Sie sollen zu phantasievoller Auseinandersetzung mit qualitätvoller Architektur verpflichten und eine ruhige, kontinuierliche Entwicklung der Bauweise fördern. Diese Zielsetzung schließt nicht jede Änderung aus.

Diese Satzung soll nicht nur Gebäude von ortsbildprägender Bedeutung schützen, sondern auch die weniger auffällige Bausubstanz und die Straßen- und Platzräume, die den Gesamtwert des Ortsbildes und die gewachsene städtebauliche Substanz ausmachen.

ZU § 4 - GESTALTUNGSSATZUNG

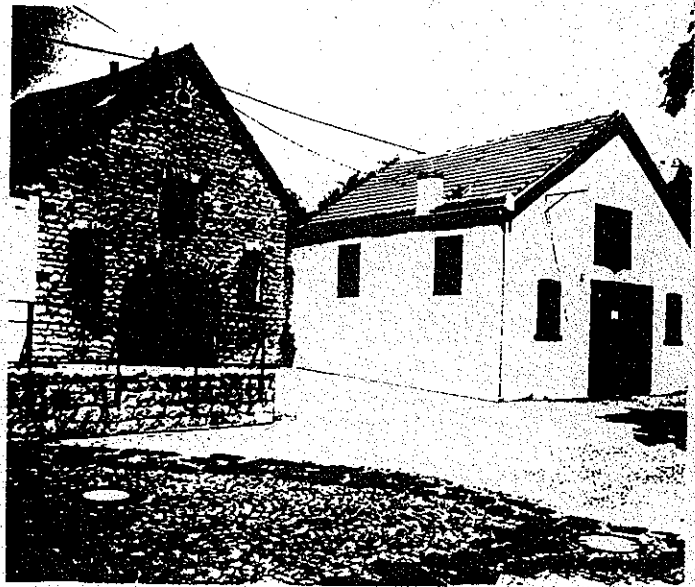
Neu- und Ersatzbauten sind hinsichtlich der Stellung der Gebäude zueinander, zur Straße und zur Landschaft, ferner in ihrer Größe, Fassadenaufteilung und der Dachform so zu gestalten, daß sich der Baukörper in den Bestand und in die Umgebung einfügt, ohne daß die gestalterische Eigenart verloren geht. Die Gestaltung von Einfriedungen, Toren, Mauern, Treppen, Geländern, Pflasterungen im Freiflächenbereich und Werbeanlagen sind so zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu unterhalten, daß sie sich in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild eingliedern.

D.h., insgesamt sind bauliche Anlagen und Werbeanlagen so zu gestalten, daß sie sich an der ortsüblichen überkommenen Art der Bebauung im Kellerweg auszurichten haben. Dabei ist auf Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung besondere Rücksicht zu nehmen.

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung befinden sich keine Gebäude, die förmlich unter Denkmalschutz gestellt sind. Im Zuge der Dorferneuerungsplanung wurden 1986 die in Anlage 3 aufgezählten Bauwerke in Absprache mit dem LfD Rheinland-Pfalz für die Aufnahme in die Denkmaltopografie vorgeschlagen.

ZU § 5 - BAUKÖRPER

5.1 - Gebäudestellung



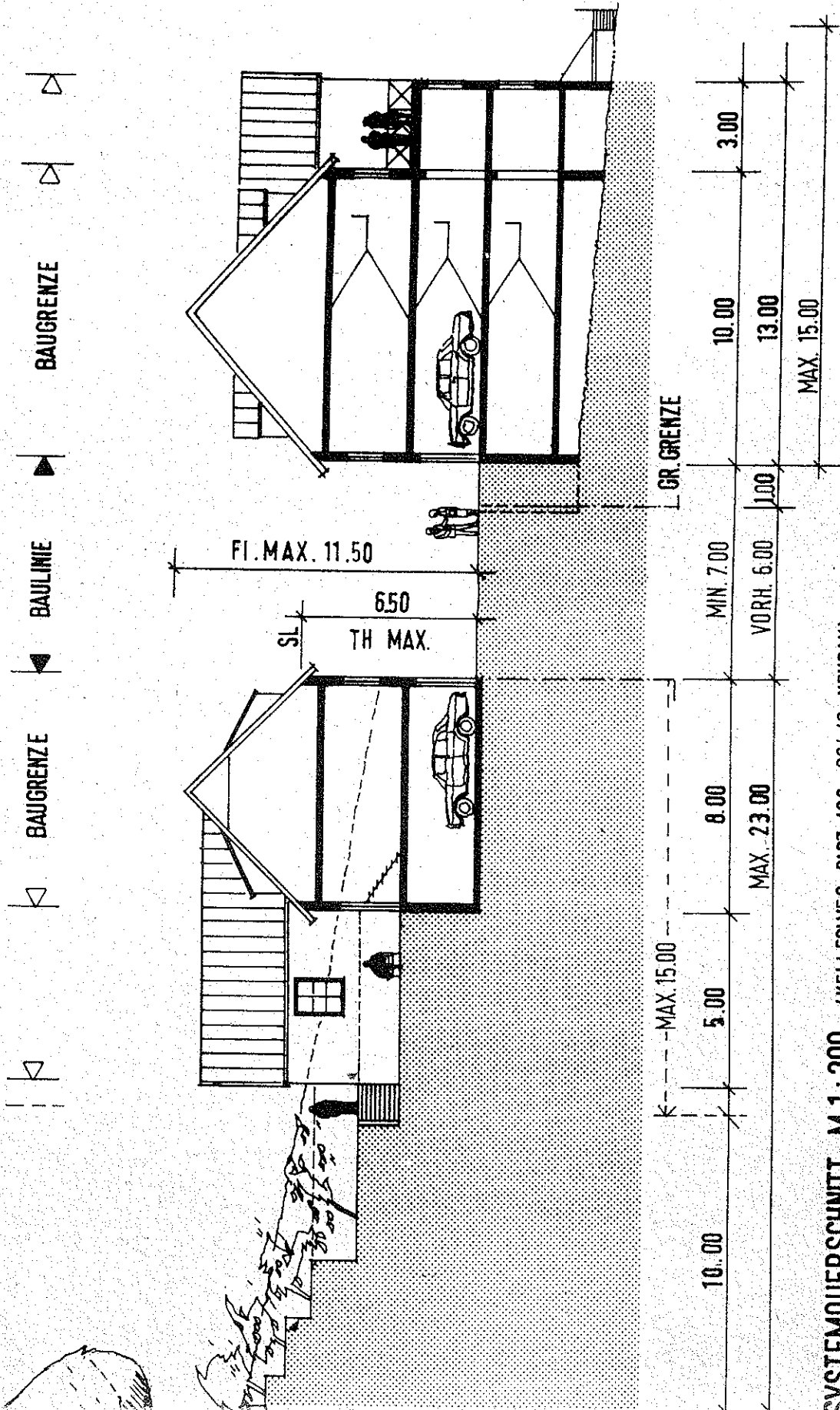
prägende Linienführung des Straßenraumes durch Versätze in der Parzellenstruktur

5.2 - Gliederung der Baukörper



5.3 - Gebäudemaße

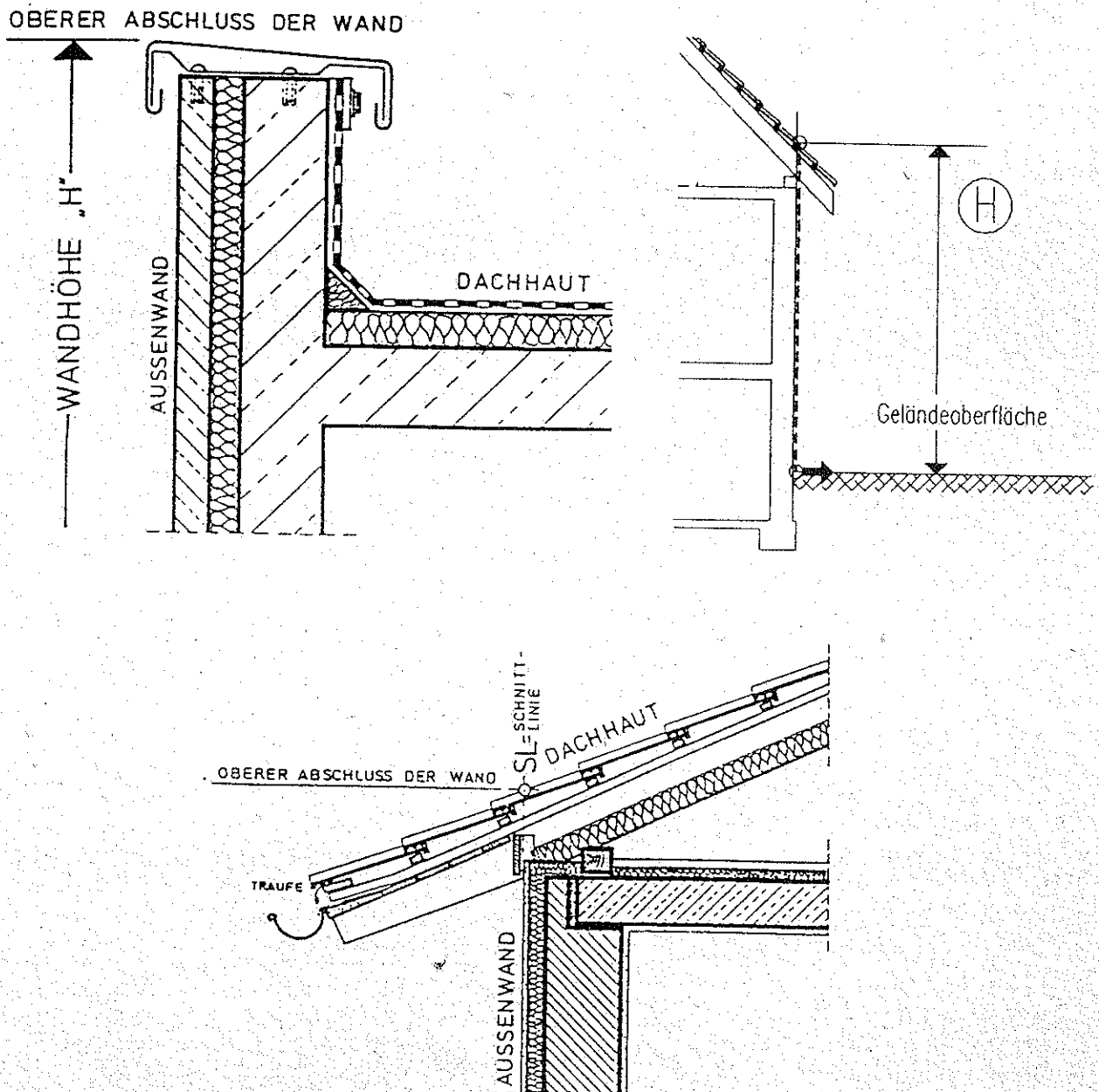
5.3.1 - Gebäude traufseitig zur Straße



SYSTEMQUERSCHNITT M 1:200 (KELLERWEG PARZ. 128 + 264/2 NEUBAU)

5.3.4 - Gebäudehöhe

Die Traufhöhe, hier traufseitige Außenwandhöhe, wird gemessen zwischen der Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut.



zeichnerische Darstellung und Definition des Maßes -Traufhöhe-

ZU § 6 - FASSADEN

6.1 - Fassadengliederung

Gebäudefassaden sind in ihrer strukturellen Wirkung so zu erstellen bzw. wiederherzustellen, daß eine architektonische Einheit über die gesamte Fassade gegeben ist. Der Gesamtbaukörper ist als Einheit zu gestalten, wobei Erdgeschoß und Obergeschoße in der Linienführung klare Bezüge zueinander haben müssen.

Die Fassadengliederung von Neubauten soll sich an der Gliederung der historischen Kellerhäuser orientieren.

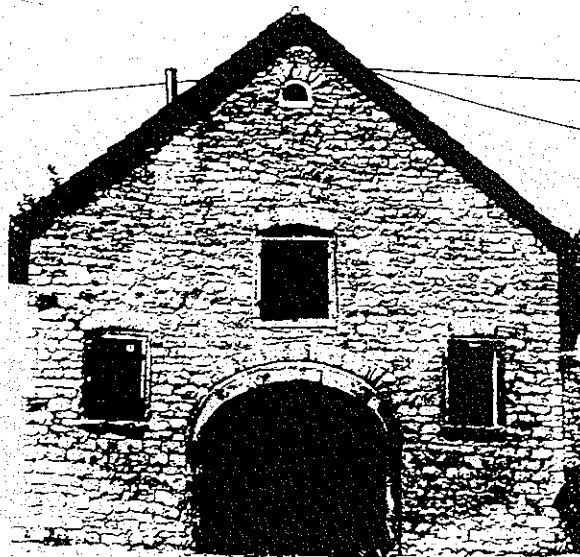
6.2 - Fassadenmaterial und Farbe

Zur Anpassung der Fassaden untereinander - insbesondere bei angrenzenden Fassaden - sowie zur Abstimmung der Farben innerhalb einer Fassade sollten vor der Entscheidung über die farbige Behandlung der Fassade großflächige Farbmuster auf der straßenseitigen Außenwand aufgetragen werden.

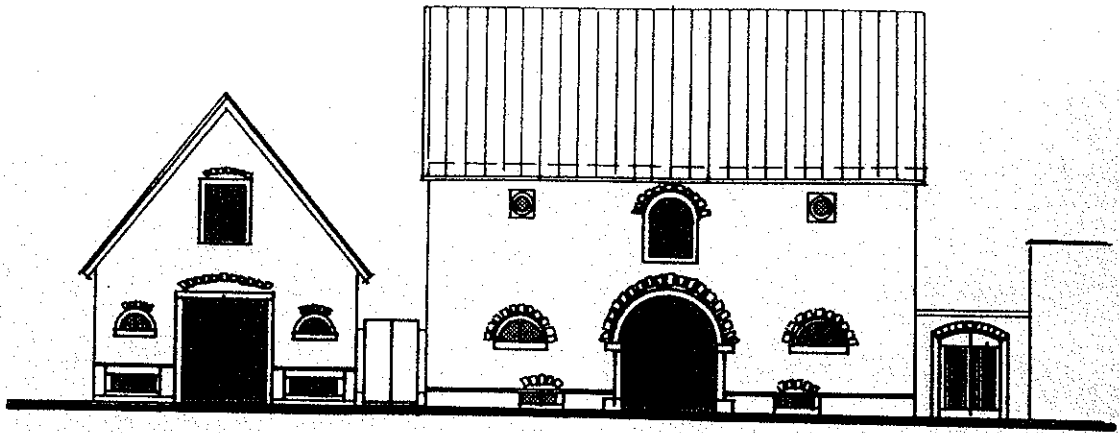
ZU § 7 - WANDÖFFNUNGEN

Wandöffnungen, wie Fenster, Für und ;, sollen in einem harmonischen Verhältnis zur Größe und Gestaltung des Gebäudes stehen. Die Größe von Wandöffnungen sowie ihre Anordnung sollen sich an dem Vorbild der überlieferten Kellerhäuser orientieren.

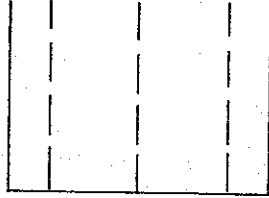
Das Gestaltungsprinzip, Öffnungen durch Umrahmungen gegenüber den Wandflächen hervorzuheben, sollte auch bei Neubauten angewendet werden. Hier können auch zurückhaltende Putz- oder Anstrichumrahmungen (Putzfaschen) als Gliederungsmittel verwendet werden.



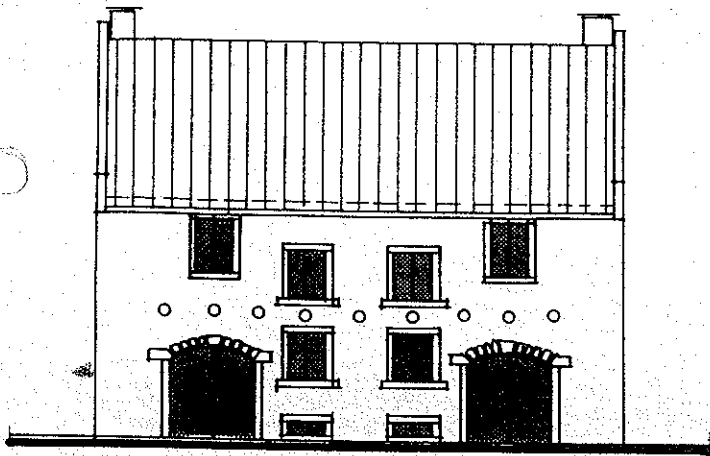
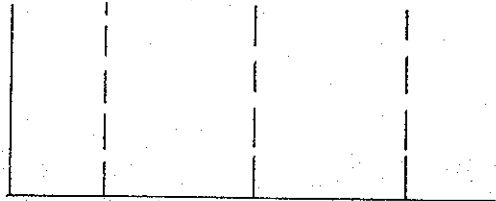
charakteristische Fassadengliederung
im Kellerweg



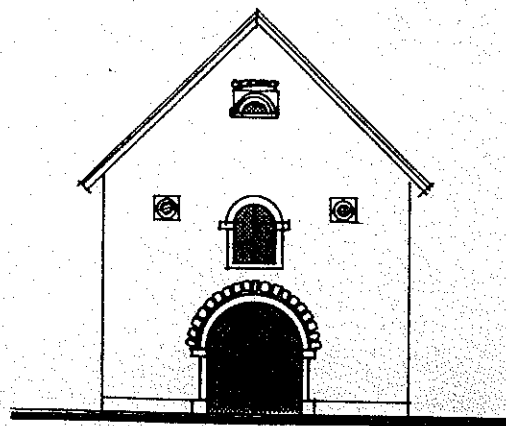
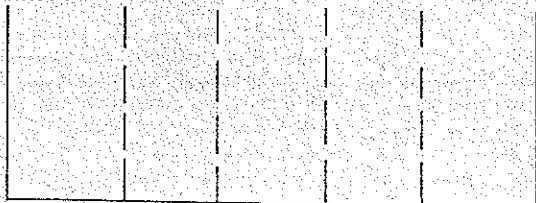
NR. 40



NR. 42



NR. 71



NR. 98

