

1. FERTIGUNG

FEBRUAR 1992

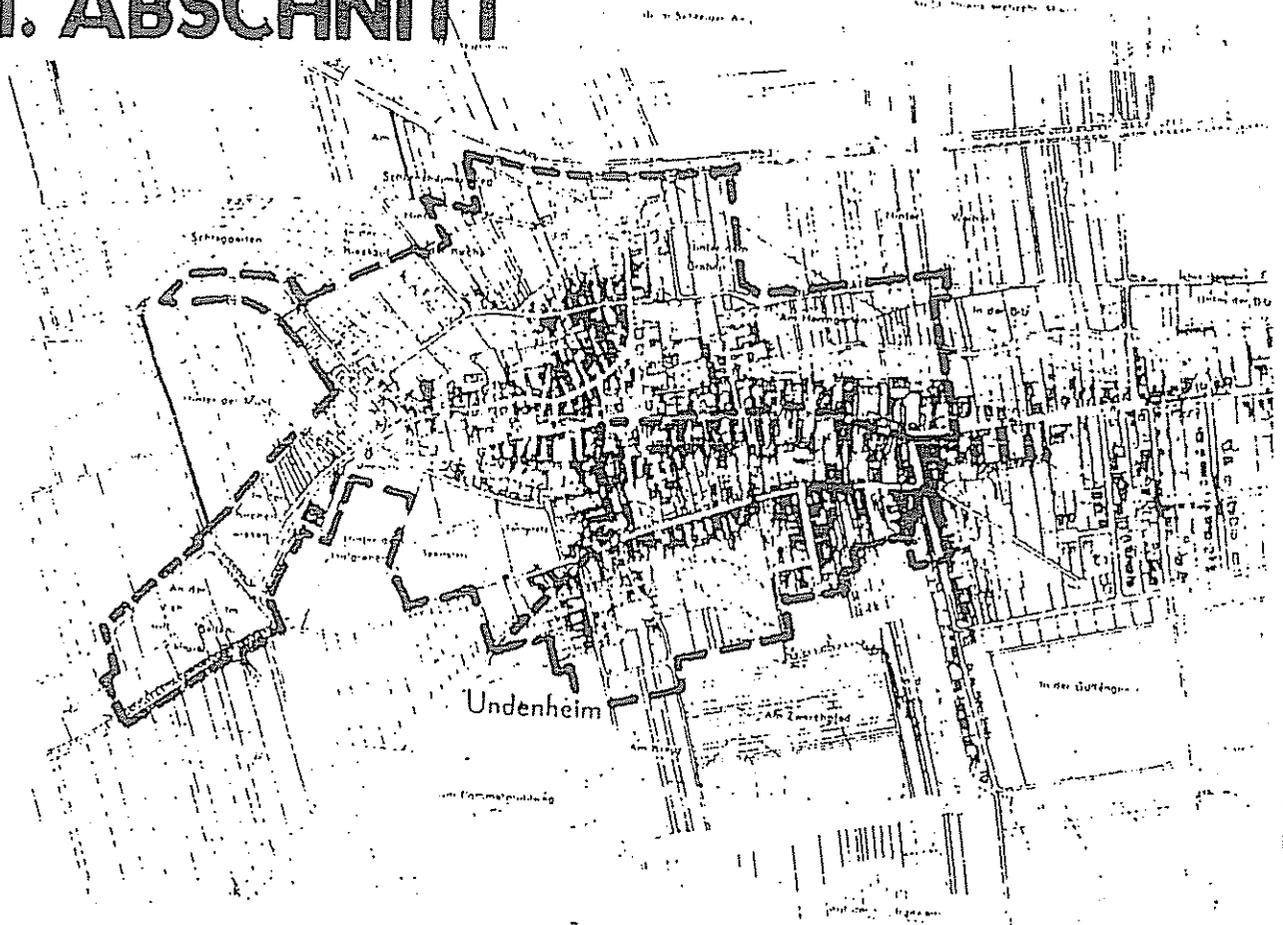
GEMEINDE UNDENHEIM

IN DER VERBANDSGEMEINDE NIERSTEIN-OPPENHEIM

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB

LANDESPFLG. BEITRAG § 17 LPflG

I. ABSCHNITT



TEXTL. FESTSETZUNGEN

I. ABSCHNITT - ALTER ORTSKERN

TEIL 1 ALTER ORTSKERN - NORD

TEIL 2 ALTER ORTSKERN - SÜD

PLANUNGSBÜRO
HUBERT HENDEL

FREIER LANDSCHAFTS + STÄDTEBAUARCHITEKT BDLA/AK
GUSTAV - FREYTAG - STRASSE 1
6200 WIESBADEN · 06121/30012.

I N H A L T S Ü B E R S I C H T

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PFLANZUNG VON BÄUMEN + STRÄUCHERN - § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
2. ERHALTUNG VON BÄUMEN + STRÄUCHERN - § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
3. GARTENLAUBEN - § 9 (1) Nr. 1 BauGB + § 3 (2) BKleingG
4. GARAGEN § 9 (1) Nr. 4 BauGB

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 86 LBauO

1. BEBAUUNG
2. FREIFLÄCHEN
3. GARTENLAUBEN + HÜTTEN
4. ERHALTUNGS- + GESTALTUNGSSATZUNG

C. HINWEISE

D. RECHTSGRUNDLAGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PFLANZUNG VON BÄUMEN + STRÄUCHERN - § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Bei Neuanpflanzungen sind die nachfolgenden Gehölzarten zu verwenden wobei die aufgeführte Liste nur beispielhaft ist und mit standortgerechten Gehölzen ergänzt werden kann:

1.1 BÄUME

Einzelbäume	- Hochstämme 2 x v. mind. 12/14
Bäume in Abpflanzungen	- Heister 2 x v. mind. 200/250
Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Weißbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Juglans regia	- Walnuß
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus pedunculata	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Obstbäume	- Apfel, Birne, Zwetsche, Mirabelle, Quitte, etc.

1.2 STRAUCHARTEN

Leichte Sträucher	- 1 x v. 70/90, 1 Stk./1,5 m ²
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Ligustrum vulgare Atrovirens	- Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Heckenrose
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

1.3 KLETTERPFLANZEN

Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde
Campsis radicans	- Trompetenblume
Clematis montana Rubens	- Anemonenwaldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Hedera helix Hibernica	- Irländischer Efeu

Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Kletterrosen	- in Sorten
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelieber
Parthenocissus tricuspidata Veitchii	- Wilder Wein
Vitis i.S.	- Weinreben
Wisteria sinensis	- Blauregen

2. ERHALTUNG VON BÄUMEN + STRÄUCHERN - § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die ausgewiesenen Einzelbäume, Baumgruppen + Gehölze, sowie die Neuanpflanzungen gemäß 1.1 - 1.3 sind zu erhalten, bei Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen nach 1.1 - 1.3 in der Höhe des Sachwertes durchzuführen.

3. GARTENLAUBEN - § 9 (1) Nr. 1 BauGB + § 3 (2) BKleingG

3.1 GARTENLAUBEN

Auf den als Dauerkleingärten ausgewiesenen Flächen darf je Nutzungseinheit nur eine Gartenlaube von max. 30 m³ umbauten Raum einschließlich überdachtem Freisitz bei einer maximalen Firsthöhe von 2,80 m errichtet werden.

3.2 GERÄTEHÜTTEN

Auf den als Grabeland ausgewiesenen Flächen darf je Nutzungseinheit nur eine Gerätehütte mit maximal 10 m³ umbauten Raum bei einer Firsthöhe von maximal 2,80 m, sowie einer Grundfläche von 4 m² errichtet werden.

4. GARAGEN § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen sind ausnahmsweise auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und bedürfen in diesem Fall der Zustimmung des Gemeinderates.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 1. BEBAUUNG, 2. FREIFLÄCHEN und 3. GARTENLAUBEN + HÜTTEN gelten nicht für den Bereich der nachfolgenden Gestaltungs- und Erhaltungssatzung.

1. BEBAUUNG - § 86 LBauO

- 1.1 Fachwerkfassaden sind zu erhalten, bei wesentlichen Instandsetzungs- oder Umbaumaßnahmen an der Fassade ist Sichtfachwerk wieder freizulegen.
- 1.2 Bestehende Fenstergrößen + Fensterlaibungen dürfen nicht wesentlich verändert werden, soweit sie der ortstypischen und historischen Gliederung und Gestaltung entsprechen. Klappläden sind zu erhalten.
- 1.3 Es sind nur Satteldächer sowie Walmdächer mit einer Minstdachneigung von 30° zulässig.
- 1.4 Für die Dachdeckung sind nur rotbraune Farbtöne zugelassen.
- 1.5 Dachfenster und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Fläche nicht mehr als 1/3 der Dachfläche betragen. Dachgauben sind als Einzelgauben anzuordnen, durchgehende SchlepPGAuben sind nicht zulässig.
- 1.6 Die Fenster sind als stehende Formate auszubilden, Fenster mit über 1m² Glasfläche sind zu unterteilen. Die Anordnung der Sprossen muß der ortstypischen Sprossenteilung der Fenster entsprechen.
- 1.7 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wie Treppenhäusvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen etc. darf zugelassen werden, wenn die Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper max. 1,5 m vorspringen oder auskragen und ihre Breiten max. 1/3 - bei auskragenden Balkonen max. 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers beträgt.
- 1.8 Zur Farbgebung der Gebäude sind nur pastellfarbene Töne zulässig. Volltonfarben dürfen nicht verwendet werden.
- 1.9 Die Sockel der Gebäude sind farblich abzusetzen, glasiertes Keramikmaterial ist nicht zulässig.

2. FREIFLÄCHEN - § 86 LBauO

- 2.1 Befestigte Flächen auf den Privatgrundstücken und öffentlichen Plätzen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszubilden.
- 2.2 Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen sind gärtnerisch anzulegen und instandzusetzen.
- 2.3 Als straßenseitige Einfriedung sind Holzzäune, abgepflanzte Drahtzäune, Metallgitter, lebende Hecken oder Mauern mit Verputz, bzw. als Sichtmauerwerk bis 1,50 m Höhe zugelassen.

3. GARTENLAUBEN + HÜTTEN - § 86 LBauO

- 3.1 Die aufgehenden Wände und Decken der Gartenlauben + Hütten dürfen nicht in Ortbeton errichtet werden, die Außenwände sind mit Holz zu verkleiden, zu verputzen oder als Sichtmauerwerk herzustellen.
- 3.2 Für alle Bauteile sind nur gedeckte oder hell abgetönte Farben zulässig, Volltonfarben dürfen nicht verwendet werden.

4. ERHALTUNGS- UND GESTALTUNGSSATZUNG

der Gemeinde Udenheim über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes.

Der Gemeinderat hat aufgrund des § 86 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 + 6, sowie Abs. 4 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl.S. 307), sowie den § 172 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. 1973, Seite 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.3.1987 (GVBl. S. 64), die folgende Satzung aufgestellt, die Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

4.1 ZIELE DER SATZUNG

Die Dorferneuerung soll der Abwanderung der Bevölkerung in die Städte und der damit verbundenen Vernachlässigung, Entleerung und Überalterung der alten Ortskerne im ländlichen Bereich entgegenwirken. Dieses Ziel soll durch eine Steigerung der Lebensqualität und des Wohnwertes in der dörflichen Gemeinde gerecht werden.

In erster Linie kann dies durch behutsame Umbau- und Renovierungsmaßnahmen von Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Gehöften erfolgen. Damit soll einerseits den heutigen Bedürfnissen von Wohnen und Freizeit Rechnung getragen und andererseits der ursprüngliche Charakter der einzelnen Gebäude und damit des Ortsbildes bewahrt werden. Dies ist dadurch möglich, daß die orts- und regionaltypischen Bauformen und Materialien erhalten bleiben und nicht durch sogenannte "Moderne Elemente" überdeckt und verfremdet werden.

Gerade in ländlichen Gemeinden werden vielfach durch geschäftstüchtige Vertreter oder aber die Selbstbedienung in den riesigen Baumärkten an der Peripherie der Städte fremde Elemente aus seriengefertigten Massenproduktionen eingeführt, die insbesondere bei der historischen Bausubstanz der Ortskerne störend wirken und damit das Ortsbild verfälschen.

Gleiches gilt auch für die Architektur bei Umbauten, Umnutzungen und Ersatzbauten, wenn die "Moderne Architektur" nicht auf die gewachsenen Strukturen und Gestaltungselemente ausreichend Rücksicht nimmt.

• Bleiben dagegen die ortstypischen Elemente erhalten, können leerstehende Gebäude einer geänderten Nutzung zugeführt und damit die vorhandene Bausubstanz und Baustruktur erhalten bleiben.

Eine weitere Steigerung der Lebensqualität erfolgt durch die Verbesserung des Wohnumfeldes, d.h. der Gestaltung der Höfe, Gärten, Straßen und Plätze mit Maßnahmen der Verkehrsberuhigung, sowie durch Wandbegrünungen, Baum- und Gehölzpflanzungen. Auch hier ist in gleichem Maße auf die Verwendung ortstypischer Materialien zu achten.

Durch die Aufstellung der Dorferneuerungskonzepte mit Information, Beteiligung und Mitwirkung der Bürger soll das Gemeinschaftsgefühl und das Interesse am eigenen Dorf neu belebt werden. Dies bedeutet, daß die Dorferneuerung nicht "von oben" verordnet, sondern von den informierten Bürgern mitgetragen und initiiert werden soll.

Die Gemeindeverwaltung hat hier die Aufgabe, durch beispielhafte Maßnahmen die Dorferneuerung in Gang zu bringen und entsprechend zu begleiten. Durch einen von der Gemeinde engagierten Dorfplaner steht jedem Bürger fachliche Information kostenlos zur Verfügung, um Fehlentwicklungen und damit Fehlinvestitionen zu vermeiden. Dies gilt nicht nur für den alten Ortskern, wo Baumaßnahmen besonders viel Fingerspitzengefühl und Erfahrung erfordern, sondern auch für die Baumaßnahmen der Neubaugebiete, die außerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung liegen.

Es geht dem Gemeinderat nicht darum, den einzelnen Bürger in seiner Entscheidung zu gängeln, sondern durch das Angebot einer qualifizierten Beratung gemeinschaftlich dazu beizutragen, das Ortsbild von Udenheim in seiner typischen Ausprägung, Vielfalt und Unverwechselbarkeit zu erhalten.

Die nachfolgende Erhaltungs- und Gestaltungssatzung dient dem Gemeinderat in seiner Beurteilung von Bauanträgen als rechtliche Grundlage und soll die fachliche Beratung der Bürger unterstützen.

4.2. GELTUNGSBEREICH

§ 1 (1) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung umfaßt vorwiegend den alten Ortskern und ist auf der Planurkunde mit der Signatur "GRENZE ZWISCHEN QUALIFIZIERTEM UND EINFACHEM BEBAUUNGSPLAN SOWIE GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES ERHALTUNGS- + GESTALTUNGS-SATZUNG (§ 172 Abs. 1 BauGB)" eingegrenzt.

§ 1 (2) SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gilt für Bauvorhaben, d.h. für Neubauten, Wiederaufbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen, Umbauten, Erweiterungen und Fassadenverkleidungen, sowie Unterhaltungsarbeiten an Außenfassaden.

§ 2 AUFGABEN + ZIELE DER SATZUNG

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den Ortskern von Udenheim soll die typischen Wesensmerkmale des Ortes in der ihn umgebenden Landschaft erhalten und vor negativen Veränderungen schützen.

Zielsetzung der Satzung ist es, das Ortsbild in seiner typischen Grundstruktur zu bewahren, sowie Neu-, Um- und Anbaumaßnahmen nahtlos einzufügen. Dies bedeutet, die weitere Entwicklung des Ortes behutsam durchzuführen und Veränderungen an alten Gebäuden, sowie Neubauten maßstäblich und formal in Einklang mit ihrer Umgebung zu bringen.

4.3 ERHALTUNGSSATZUNG

§ 3 Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf im Geltungsbereich der Abbruch, sowie die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 (1) Nr. 1 + 3 BauGB). Diese kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

4.4 GESTALTUNGSSATZUNG

§ 4 Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, sind bezüglich ihrer Gestaltung, Konstruktion, Materialauswahl und Farbgebung so auszuführen, daß sie sich ohne Störung in das vorhandene Straßen- und Ortsbild einfügen.

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.

§ 5 BAUKÖRPER

§ 5 (1) Gebäudeformen

Neubauten sind in der Straßenfront ohne Vor- und Rücksprünge auszuführen. Abweichungen sind nur dann zulässig, wenn sich diese zwingend aus der baulichen Situation ergeben. Die Ausbildung von Erkern mit einer Auskragung von maximal 1,00 m kann an exponierten Standorten wie Straßenecken und Hofzufahrten gestattet werden.

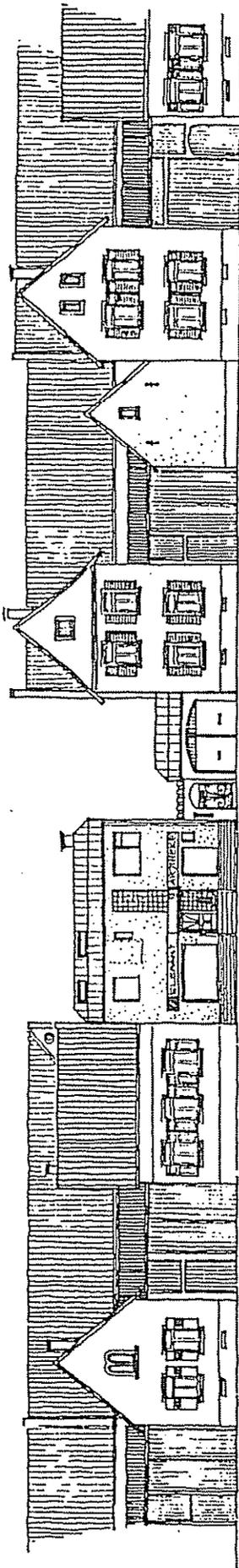
§ 5 (2) Gebäudebreite + Gliederung

Bei Neu-, Ersatz- und Umbauten ist die Gebäudebreite und die Gliederung des Baukörpers so zu wählen, daß sie der ursprünglichen Bebauung dieses Bereiches entspricht.

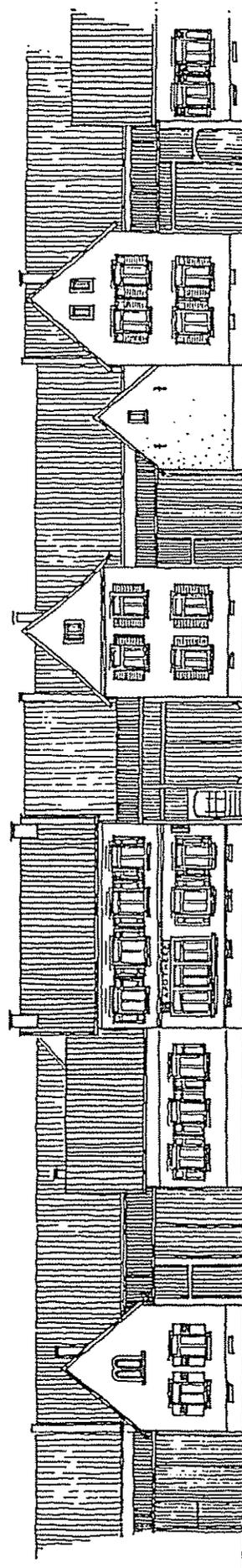
§ 5 (3) Gebäudehöhe

Die Höhe von Neu-, Ersatz- und Umbauten muß sich an die Nachbarbebauung anpassen. Dies gilt besonders für die geschlossene Straßenfront, bei der die Traufhöhe eines angrenzenden 2-geschossigen Gebäudes nicht überschritten werden darf.

BEISPIEL BAUKÖRPER



Nicht dorfgerichtetes Ersatzgebäude oder Umbau



Dorfgerichte Gebäudegestaltung mit richtiger Gliederung in der Baustruktur

BEISPIEL EINER BAULÜCKENSCHLISSUNG



STRASSENANSICHT

Vorhandene Situation



STRASSENANSICHT

Baulückenschließung mit dorfgerichtetem Gebäude

§ 6 FASSADEN

§ 6 (1) Fassadengliederung

Bei Renovierungen oder Umbauten von Gebäuden ist die ursprüngliche Gliederung der Fassade zu erhalten oder wieder herzustellen, dies gilt auch für Schmuckelemente.

§ 6 (2) Fassadenmaterialien

Fassaden sind als Putzflächen, Holzfachwerk mit Putzfeldern oder in Naturstein (Sand- oder Kalkstein, bruchrauh, gesägt oder handwerklich bearbeitet) auszubilden. Der Putz ist als feinstrukturierter, richtungslos verriebener Putz herzustellen, Münchener Rauhputz ist nicht zulässig. Die Putzfelder des Holzfachwerkes müssen bündig mit dem Fachwerk abschließen und dürfen nicht kissenartig hervortreten. Fachwerkimitationen in Form von vorgesetzten Bohlen, Brettern und Anstrich sind unzulässig.

Materialkombinationen zwischen Putzflächen und Naturstein (Sand- oder Kalkstein), bzw. Holzfachwerk mit Naturstein (Sand- oder Kalkstein) sind möglich. Verkleidungen mit Metall, nicht ortstypischem Naturstein (z.B. Granit), poliertem oder geschliffenem Werk- oder Naturstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Glasbausteinen oder Kunststoffen, sind nicht zulässig, ebenso die Verwendung ähnlich wirkender Materialien. Gleiches gilt auch für grellen oder glänzenden Anstrich, sowie nachträglichen Witterungsschutz mit Asbestzementplatten oder Kunststoffverkleidungen.

§ 6 (3) Versorgungseinrichtungen

Elektroleitungen, Anschlußkästen, Telefon- und Antennenkabel sind unter Putz zu verlegen und dürfen nicht frei über die Fassade gezogen werden.

Öleinfüllstutzen und Grenzwertgeber sind unauffällig oder verdeckt anzuordnen.

Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Im übrigen wird pro Wohngebäude nur eine Außenantenne zugelassen.

§ 7 FENSTER + SCHAUFENSTER

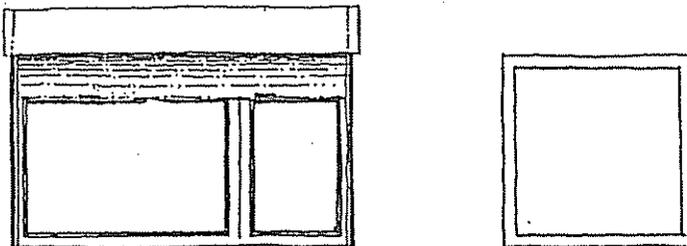
§ 7 (1) Fenster

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. Quadratische oder breitformatige Fenster sollen mindestens 2-flügelig sein. Glasscheiben über 120 cm Höhe sollen durch Sprossen unterteilt werden. Rolladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein. Silber- oder bronzefarben eloxierte Metallfenster sind nicht zulässig.

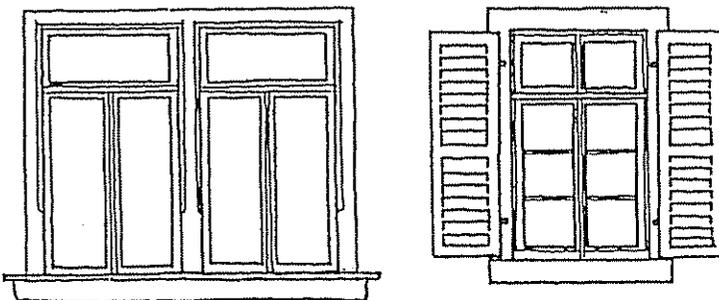
§ 7 (2) Schaufenster

Schauferster sind nur im Erdgeschoß zulässig und dürfen nicht über Eck geführt werden. Sie sind als stehende Rechtecke auszubilden. Andere Formate sind zulässig, wenn durch eine feststehende senkrechte Unterteilung gesichert ist, daß die Öffnung als Mehrzahl stehender Rechtecke wahrnehmbar wird. Schaufensterachsen und -teilungen müssen sich der Gliederung des Baukörpers anpassen. Die Tragekonstruktion ist als Fassadengliederung sichtbar zu lassen. Die Materialien der Pfeiler sind auf die Fassadenmaterialien abzustimmen. Silber- oder bronzefarben eloxierte Metallkonstruktionen sind unzulässig.

BEISPIEL FENSTER



Ortsuntypische Fensterformen und Rolläden



Senkrechte Fensterformate mit Sprossenteilung und Klappläden

§ 8 TÜREN + TORE

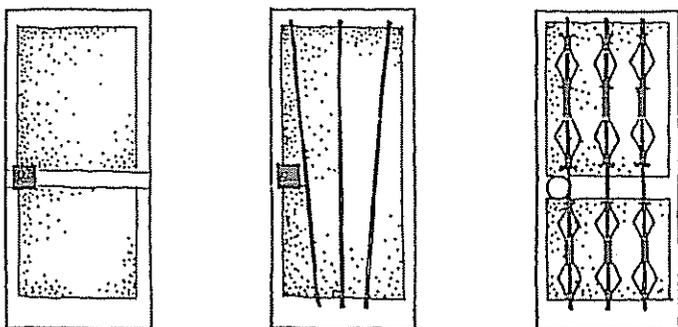
§ 8 (1) Türen

Für die Türen sind Holztüren mit Rahmen und Füllung oder aufgedoppelte Türen zu verwenden, wobei die Gliederung und Gestaltung der Türen an den ortstypischen historischen Türen und dem Stil des Gebäudes zu orientieren ist. Historisch wertvolle Türen sind zu erhalten.

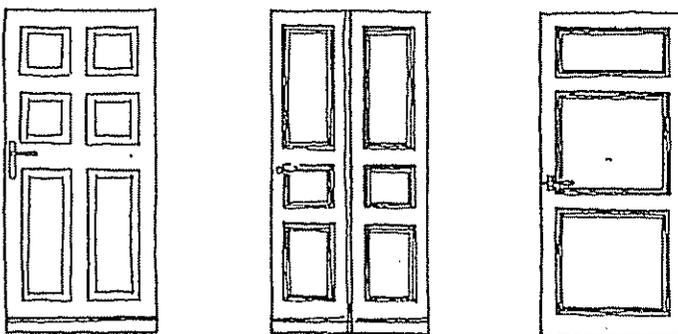
§ 8 (2) Tore

Hof- und Einfahrtstore sind aus Holz oder Holz-Stahl-Konstruktionen herzustellen, wobei die Konstruktion und Gestaltung der Tore an den ortstypischen, historischen Toren zu orientieren ist. Historisch wertvolle Tore und Torhäuser sind zu erhalten. Die Farbgestaltung der Tore ist der Hausfassade anzugleichen.

BEISPIEL TÜREN



Vorgefertigte Türen vom Baumarkt aus Metall, Kunststoff + Glas



Ortstypische Holztüren

§ 9 DÄCHER

§ 9 (1) Dachformen + Dachneigungen

Die Dachneigung, First- und Trauflinie ist unter Beachtung der Nachbargebäude festzulegen. Zur Erhaltung des Ortsbildes sind auch bei Neu- und Umbauten nur Satteldächer über 35° (alte Teilung) Dachneigung zulässig.

Der Drempe! darf maximal 50 cm hoch ausgeführt werden.

Als Abschluß von geschlossenen Häuserzeilen und bei Eckhäusern können als Ausnahme auch Walm- oder Krüppelwalmdächer zugelassen werden, wobei die Dachneigung bei Krüppelwalmdächern über 45° betragen muß. Flachdächer sind weder für Haupt- noch für Nebengebäude oder Garagen erlaubt. Vordächer sind in der Form des Hauptdaches auszubilden.

Dachrinnen und Fallrohre sind sichtbar und aus Metall (z.B. Zinkblech) auszuführen.

§ 9 (2) Dachdeckung

Die Dacheindeckung ist entsprechend der umgebenen Bebauung mit roten - rotbraunen Tonziegeln oder Betondachsteinen durchzuführen.

§ 9 (3) Dachfenster + Dachausbau

Von der Straße aus sichtbare Dachfenster dürfen nur als Dachgauben ausgeführt werden. Hierbei sind sowohl Spitzgiebelgauben, als auch Walmdach- oder Schleppgauben zulässig. Größe, Format und Form der Dachgauben und der Dachfenster sind auf die Fenster des Gebäudes abzustimmen. Sie müssen in gleicher Achse oder symmetrisch zu den vorhandenen Fensterachsen liegen und dürfen die Fenstergrößen der Fassade nicht überschreiten. Dacheinschnitte dürfen von der Straße aus nicht sichtbar sein.

Bei Scheunendächern, die in die freie Landschaft weisen, sind Schleppgauben zu verwenden, ihre Gesamtlänge darf maximal 1/3 der Dachlänge betragen, die Einzellänge darf maximal 2,00 m und der Abstand vom Ortsgang mind. 1,25 m betragen. Der Abstand der Schleppgauben untereinander muß ebenfalls mind. 1,00 m betragen.

Zwerggiebel müssen sich in die vorhandene Bebauung einfügen.

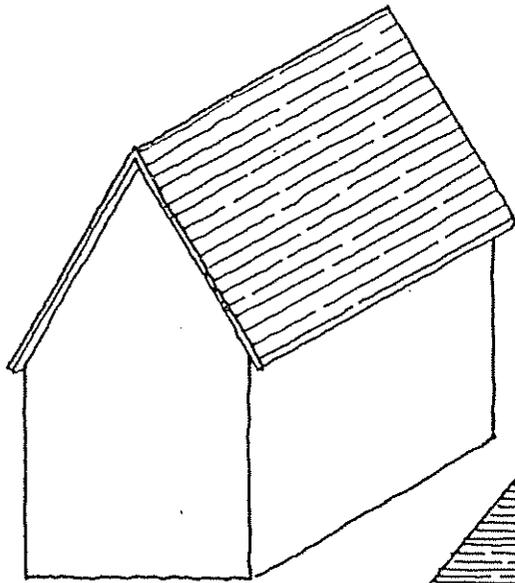
§ 9 (4) Ortsgang + Traufausbildungen

Der Ortsgang und die Traufgesimse dürfen das ortsübliche Auskragmaß von 0,50 m zuzüglich Regenrinne für die Traufe und 20 cm für den Ortsgang nicht wesentlich über- oder unterschreiten.

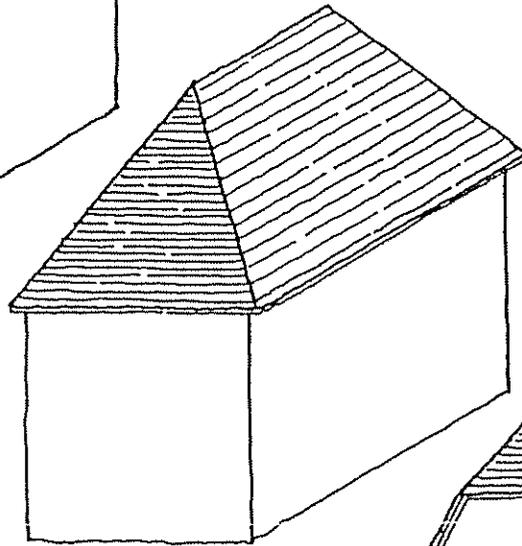
§ 9 (5) Solaranlagen

Auf den Gebäuden können Solaranlagen auf das Dach in gleicher Neigung aufgesetzt werden, soweit sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

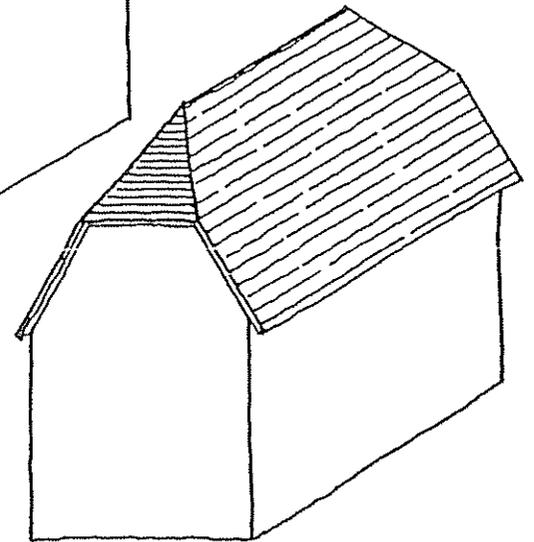
BEISPIEL DÄCHER - DACHFORMEN



Satteldach

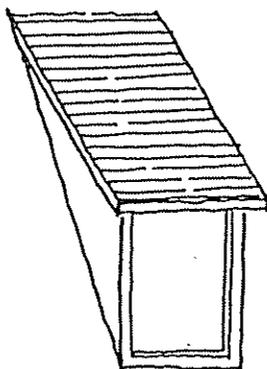


Walmdach

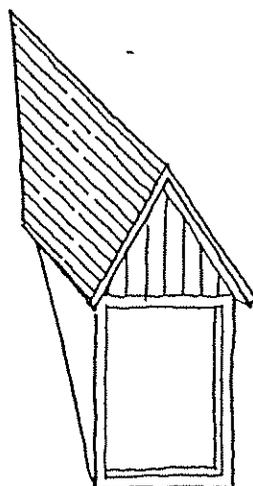


Krüppelwalmdach

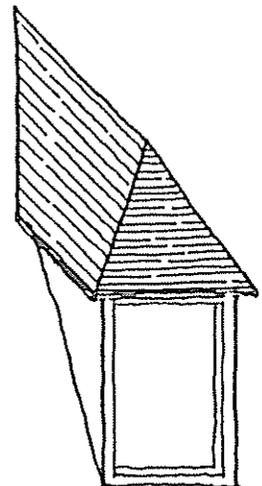
BEISPIEL DACHGAUBEN



Schleppgaube



Spitzgiebelgaube



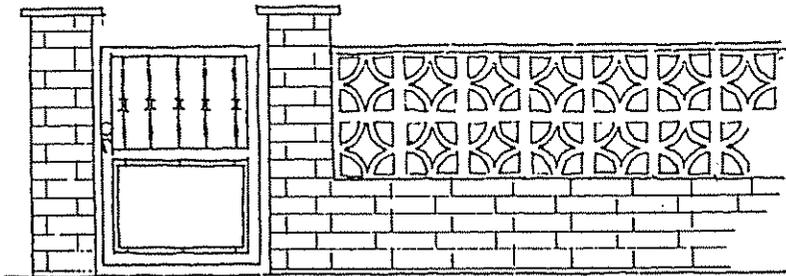
Walmdachgaube

§ 10 EINFRIEDUNGEN

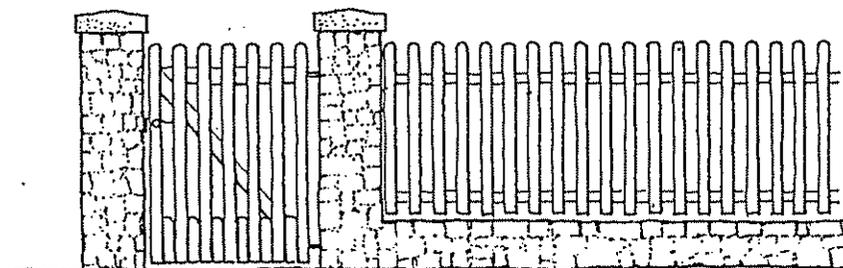
Die bebaubaren Grundstücke sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin einzufrieden. Dies gilt auch dann, wenn sie z.B. als Lagerplätze oder Gärten genutzt werden. Einfriedungen sind als Mauern, Holzzäune oder Hecken herzustellen. Einfache Metallzäune sind zulässig, wenn sie dem Baustil des Hauses entsprechen und sich in die Umgebung einpassen. Einfriedungsmauern sind mit Kalkbruchsteinen, Sandsteinen, nicht glasiertem Klinkermauerwerk oder Verputz herzustellen. Sie sind farblich an die Hausfassade anzupassen. Bei Einfriedungen mit Sockel dürfen die Sockel eine Höhe von 0,50 m gegenüber dem Bürgersteig nicht überschreiten. Die Gesamthöhe der Einfriedungen muß mind. 1,00 m betragen und darf folgende Höhen nicht überschreiten:

1. Einfriedungen mit integriertem Hoftor 2,50 m
2. überdachtes Hoftor 4,00 m zuzüglich Dachkonstruktion
3. Sonstige Einfriedungen 1,50 m

BEISPIEL EINFRIEDUNGEN



Glasiertes Klinkermauerwerk mit Betonformsteinen



Bruchsteinsockelmauer mit Holzlattenzaun

§ 11 WERBEANLAGEN + AUTOMATEN

§ 11 (1) Werbeanlagen

Die Werbeanlagen sind so auszubilden, daß sie sich in Größe, Material, Konstruktion und Farbe einfügen.

Unzulässig sind:

1. Leuchtreklame mit Intervallschaltung.
2. Die Verwendung von blankem Edelstahl.
3. Silber-, bronze- oder goldfarben eloxierte Aluminiumkonstruktionen.
4. Serienmäßige Werbeanlagen, die sich nicht in die Umgebung einfügen.
5. Schaufenster dürfen nicht vollflächig mit Plakaten oder durch sonstige Maßnahmen abgedeckt werden.
6. Das Anbringen von Werbeanlagen an Stützmauern, Zäunen oder sonstigen Einfriedungen ist unzulässig.
7. Die Werbung darf nur indirekt beleuchtet werden; z.B. durch Strahler.
8. Ausnahmsweise können künstlerisch gestaltete Auslegeschilder die ebenfalls nur indirekt beleuchtet sein dürfen, zugelassen werden.

§ 11 (2) Automaten

Automaten müssen in die straßenseitige Außenwand oder Einfriedungsmauer eingelassen werden und dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen. Ihre Abmessungen dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

Breite max. 1,50 m
Höhe max. 1,00 m

An Kulturdenkmälern, erhaltenswerten Gebäuden und Bauteilen ist das Anbringen von Automaten untersagt.

§ 12 FARBGEBUNG

Für alle Bauteile sind nur gedeckte oder abgetönte Farben, keine grellen, glänzenden oder Volltonfarben zugelassen. Verputzanstriche sind mit Kalk- oder Mineralfarben durchzuführen. Dachrinnen und Regenfallrohre sind unbehandelt zu belassen oder farblich der Fassade anzupassen.

§ 13 AUSSENANLAGEN

Die Hofflächen, Zufahrten und Zugangswege sind mit wassergebundener Decke, Naturstein-, Klinker- oder Betonpflasterbelag in farblicher Abstimmung auf die Gebäude herzustellen. Ortbeton- oder Asphaltbelag ist auf Flächen zu beschränken, wo er von außen nicht eingesehen werden kann.

Dies gilt nicht, wenn Ortbeton oder Asphaltbelag betriebsbedingt erforderlich ist.

Gärtnerisch anzulegen bzw. landwirtschaftlich zu nutzen und instand zu halten sind:

1. Nicht überbaubare und nicht überbaute Grundstücksflächen, insbesondere nicht befestigte Hofflächen.
2. Vorgärten, ausgenommen einer Zufahrtsbreite von 6,50 m.
3. Bei der äußeren Abpflanzung darf der Anteil an immergrünen Gehölzen 50 % nicht überschreiten.

Bei der äußeren Abpflanzung darf der Anteil an immergrünen Gehölzen 50 % nicht überschreiten.

4.5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 14 AUSNAHMEN + BEFREIUNGEN

Ausnahmen und Befreiungen von den Bestimmungen dieser Satzung sind nur in Verbindung mit § 67 (1), (2), (3) und (5) LBauO möglich.

§ 15 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig den Geboten und Verboten der §§ 5 - 13 der Satzung oder einer auf Grund der Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 24 (5) GemO. Eine Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM 10.000,-- geahndet werden. Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 19.2.1987 (BGBI.I.S. 602) in seiner jeweils geltenden Fassung findet Anwendung.

C. HINWEISE

1. BODENDENKMALE

1.1 Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 (2) DSchPflG rechtzeitig anzuzeigen.

1.2 Funde müssen gemäß § 17 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093) und Einigungsvertrag vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885/122).
- Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 geändert am 18.02.1986 (BGBl. I S. 265)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127).
- Planzeichenverordnung (PlanzV'81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).
- Planzeichenverordnung (PlanzV'90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 3 vom 22.01.1991).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307 berichtigt 1987 GVBl. S. 48), geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118).
- Landespflegegesetz über Naturschutz + Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPflG -) vom 27.03.1987
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz + Pflegegesetz - DSchPflG -) vom 23.03.1978)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983
- Gemeindeordnung (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. 1973. S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 105 und 110).

Aufgestellt in Wiesbaden, den 10.03.1992

Kreisverwaltung Mainz-Bingen
Ref.:63... Az.: ..6.10...13... 0711

**Eine Verletzung von Rechtsvorschriften,
die eine Versegung der Genehmigung nach
§ 6 (2) BauGB rechtfertigen würde, wird
nicht geltend gemacht.**

Mainz,30...07...1992

.....
Hendel

