



Auf dem Gelenberg

Gelenberg

Auf der Platte

Auf der Leimenkaute

Am Hinkelstein

Auf der Schnorr

Im Weidenfeld

Am Kreuz

An der Hohl

In dem Lammertal

Auf dem Hahn

Am Zollstock

Die Sandkauten

Im Kleearten

Rembiskopf

Wendelsheim

Bannmühle

An der Balzhecke

Sportplatz

In der Lehr

Kleemühlchen

Auf der Lehr

Am Judenpfad

Am Finkenbach

Mosbachermühle

Am Wiesenpfad

Im Rehenfeld

Auf dem Markt

Nackerstraße

Im Fackelstein

Im Ascherweg

Die Riedwiese

GELTUNGSBEREICH
GESTALTUNGS-
SATZUNG - - - - -

Gestaltungssatzung Wendelsheim

§ 1

Aufgaben und Ziele dieser Satzung

(1) Zur Erhaltung und Gestaltung des historisch gewachsenen und geschlossenen Ortsbildes von Wendelsheim sowie der erhaltenswürdigen Gebäude und Ensembles werden besondere Anforderungen entsprechend den Vorschriften dieser Satzung gestellt.

(2) Ohne damit notwendige Veränderungen und Verbesserungen für die Bewohner des Ortskerngebietes, insbesondere im sozialen Gefüge verhindern zu wollen, ist es Sinn dieser Satzung, dafür zu sorgen, dass erhaltenswürdige Bausubstanz nicht zerstört wird und sowohl Veränderungen als auch Neubauten sich so in ihre Umgebung (Nachbarschaft) einfügen, dass der historische Charakter des Ortsbildes nicht beeinträchtigt bzw. wieder hervorgehoben wird.

(3) Diese Satzung soll nicht nur Denkmäler von unumstrittener historischer oder kunstgeschichtlicher Bedeutung schützen, sondern auch die weniger auffällige Bausubstanz oder die Straßen- und Platzräume, die den Gesamtwert eines Ortsbildes und die gewachsenen städtebaulichen Strukturen ausmachen. Sie soll außerdem dazu beitragen, den Wohnwert im Ortskern zu steigern.

(4) Den Bürgern muss bewusst gemacht werden, dass die Summe kleinster und scheinbar unbedeutender Änderungen zu einer schleichenden Entwertung des Ortsbildes führen kann.

(5) Die Satzung trifft innerhalb ihres Geltungsbereiches Festsetzungen über:

1. die Erhaltung baulicher Anlagen nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB)
2. die besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Gliederung von Fassaden und ihrer Farbgestaltung
3. die Genehmigungspflicht für Werbeanlagen, auch in den Fällen des § 61 Abs. 1 Nr. 63 LBauO.

§ 2

Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die alte Ortslage der Gemeinde Wendelsheim.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die nachstehend aufgeführten Straßen bzw. Parzellen. Die von den aufgeführten Straßen erschlossenen Grundstücke gehören zum Geltungsbereich dieser Satzung.

Zur Verdeutlichung der Beschreibung des Geltungsbereiches der Satzung, ist dieser Lageplan als Anlage beigefügt.

Der Geltungsbereich umfasst die gesamte Ortslage, ausgenommen die Neubaugebiete.

Beginnend an der L409 „Klee’s Mülchen“,
die „Bahnhofstraße“,
„Am Kirchberg“,
„In der Hohl“,
die „DonastraÙe“
„Auf dem Saal“ bis zu den Grundstücken Nr. 153 und 178/1,
„Unterwendsheim“,
die „Wassergasse“,
die „SchloÙgasse“ bis zur ehemaligen Gendarmerie,
die „Neugasse“,
die „FinkenbachstraÙe“,
die „Kriegsfelder StraÙe“,
und der „Neue Weg“.

*Handgezeichnete
Gemarkung auch
aufnehmen?*

§ 3 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung ist bei allen baulichen AuÙenmaÙnahmen (z. B. Renovierungen oder Verinderungen bestehender Bauten, Umbau und Erweiterungen sowie Abbruch und Neubau, Modernisierung und Instandsetzung) anzuwenden. Sie gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben im Sinne des § 61 der Landesbauordnung.

(2) Im Geltungsbereich dieser Satzung kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen gem. §§ 172 ff. Baugesetzbuch (BauGB) versagt werden, wenn die bauliche Anlage

- a) von besonderer allgemeiner oder ortsgeschichtlicher bzw. künstlerischer Bedeutung ist,
- b) städtebaulich als Einzelbauwerk oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen als Ensemble wesentlich das Ortsbild prägt.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Landesbauordnung über die Genehmigungspflicht bleiben unberührt.

(3) Soweit auf bauliche Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung die Vorschriften des Denkmalschutz- und -pflegegesetz vom 23.03.1978 (GVBl. Seite 159) in der jeweils geltenden Fassung anwendbar sind, gehen diese den Regelungen dieser Satzung vor.

§ 4 Genehmigungspflicht

(1) Die in § 3 genannten MaÙnahmen sind genehmigungspflichtig.

(2) Der Antrag auf Genehmigung ist bei der Ortsgemeinde- oder Verbandsgemeindeverwaltung einzureichen. Die dem Antrag beigefügten Unterlagen richten sich nach der Landesverordnung über Bauunterlagen in der jeweils gültigen Fassung. Den Antragsunterlagen soll ein Farbfoto des zu verändernden Bauvorhabens samt seiner Nachbarschaftsbebauung beigefügt werden (Ensemblefoto).

Die Genehmigungen werden von der Kreisverwaltung Alzey-Worms als Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde erteilt.

§ 5

Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen

(1) Bestehende bauliche Anlagen sind so zu unterhalten, dass sie ihren eigenständigen Charakter bewahren und das Bild des Ortes, seiner Straßenzüge und Plätze oder benachbarte bauliche Anlagen nicht beeinträchtigen.

(2) Neu-, An- und Umbauten sowie Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich dem historischen Bild des Ortskernes gut einfügen und bestehende bauliche Anlagen nicht beeinträchtigen.

Hierzu sind die nachfolgenden Bestimmungen anzuwenden:

Auf Bau-, Kultur- und Naturdenkmale sowie andere erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung ist besondere Rücksicht zu nehmen, hierzu sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes und der Landesbauordnung zu beachten.

§ 6

Gestaltung von Fassaden

(1) Ursprünglich vorhandene Fassadengliederungen sind zu erhalten bzw. bei Um- und Wiederaufbauten wiederherzustellen. Dabei sind Putzflächen in mineralischem Mörtel ortsüblich auszuführen. Strukturputze (z. B. Münchner Rau) sind unzulässig. Die farbliche Gestaltung der Fassaden darf die vorhandene Gliederung nicht überdecken oder in sonstiger Form beeinträchtigen.

(2) Vorhandene Fachwerkwände sind zu erhalten, sollten jedoch nur als echtes Fachwerk gezeigt oder freigelegt werden.

(3) Neu-, An- und Umbauten sind hinsichtlich der zu verwendenden Werkstoffe, der Oberflächenstruktur und der Farbgebung auf die historische Bebauung abzustimmen.

Die Gestaltung der Fassaden mit Metallen, Kunststoffen, polierten oder geschliffenen Materialien sowie asbesthaltigen Platten, Keramikplatten und ähnlichem (z.B. Fliesen von Sockelbereichen an Gebäuden) ist unzulässig.

(4) Balkone, Loggien und hervorgehobene Brüstungen sind zur Straßenfassade hin in der Regel nicht zulässig.

(5) Treppenstufen vor Hauseingängen sind in massivem ortsüblichen Natur- oder Betonwerksteinen herzustellen und auf die bei der Fassadengestaltung verwendeten Baustoffe abzustimmen.

§ 7

Gestaltung von Fenstern, Türen und Toreinfahrten

(1) Die Haus-Hof-Bauweise mit Mauer und Toreinfahrt ist als typische Siedlungsform zu schützen und zu erhalten.

(2) Fenster und Türen bestimmen weitgehend den Maßstab einer Gebäudefassade. Der Bestand an stilgerechten Fenstern und Türen aus der Entstehungszeit eines Bauwerkes ist nach Möglichkeit zu erhalten. Neue Fenster sind in Form und Material Bestehendem anzupassen.

(3) Bei Neubauten sollen für Fenster- und Türöffnungen „stehende Formate“ zur Anwendung kommen (rechteckig im Hochformat). Als Gliederungselement von Fassaden können Fensterfassungen (Faschen) in zurückhaltenden Rechteckformen durch Anstrich, Putz oder werksteingerechte Beton- oder Sandsteinrahmen betont werden.

(4) Großflächige Öffnungen sind durch Pfeiler oder Pfosten und Sprosseneinrichtungen so zu gliedern, dass Einzelöffnungen mit rechteckigem Hochformat entstehen. Ununterbrochene Glasflächen von mehr als 1,8 m² sind unzulässig, hiervon ausgenommen sind Schaufenster.

Schaufenster von Läden und Geschäften sind nur im Erdgeschoss zulässig. Größe und Gliederung der Schaufensteröffnung muss in einem harmonischen Verhältnis zur Gesamtfassade stehen.

Die Ausführung von durchlaufenden Glasfronten mit zurückgesetzten Stützen ist nicht zulässig. Schaufensterumrahmungen müssen zurückhaltend gestrichen oder dunkel eloxiert sein. Glänzende Materialien sind unzulässig.

§ 8

Gestaltung von Dächern

(1) Dachformen, Dachneigungen und Dachüberstände müssen sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen. Die alten Steildächer sind nach Möglichkeit zu erhalten. Die Mindestneigung beträgt in der Regel 45 Grad.

Flachdächer sind unzulässig. Bei unterschiedlichen Dachneigungen nebeneinander stehender Gebäude ist ein Kreuzen der Ortsganglinien zu vermeiden.

(2) Für die Dacheindeckung sind nur rot, rotbraunfarbene (Antikziegel) oder erdfarbene Tonziegel oder in Form und Farbe ähnliche Betondachsteine zugelassen. Historische Schieferdächer bilden die Ausnahme. Großflächige Dachplatten sind unzulässig.

Historische Biberschwanz- und die ortsbildprägenden Holzziegeldächer sind nach Möglichkeit zu erhalten und behutsam auszubessern.

(3) Dachgauben sind als stehende Einzeldachgauben mit senkrechten Fenstern oder als Einzelschleppgauben mit querliegenden bis quadratischen Fenstern auszuführen. Die Gesamtbreite der Gauben darf 0,5 der Dachlänge nicht überschreiten.

Die Gauben sind in der Regel in den Achsen oder zwischen den Achsen eines Gebäudes ausgewogen zur Dachfläche zuzuordnen. Der Abstand zwischen Giebelwand und Dachgaube muss größer als 1,20 m sein.

Dachüberstand, Pfetten- und Sparrenzuschnitt bzw. -verblendung und seitliche Verkleidung sind dem jeweiligen Dach anzupassen.

Die Breite der Fenster in den Gauben ist in der Regel kleiner als die der unteren Geschosse, maximal gleich breit. In Ausnahmen sind auch Gauben mit gekuppelten Fenstern möglich. Die Unterteilung der Fenster ist den Fenstern der übrigen Geschosse anzupassen.

(4) Dachflächenfenster, Dachausschnitte und Loggien sind in der Regel nicht zulässig. Sie können in Ausnahmefällen da zugelassen werden, wo sie vom öffentlichen Straßen- oder Platzraum nicht eingesehen werden können.

§ 9

Gestaltung von Werbeanlagen und das Anbringen von Verkaufsautomaten

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind Werbeanlagen, Verkaufs- und Spielautomaten genehmigungspflichtig.

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

2 (3) Ausnahme und äußere Gestaltung der Werbeanlagen und Automaten müssen sich in das historische Ortsbild und den Stil des jeweiligen Gebäudes einfügen. Prägende Architekturteile dürfen nicht beschädigt oder verdeckt werden.

(4) Werbeanlagen dürfen nur maximal bis zur Höhe der Fensterbänke des 1. Obergeschosses, in der Regel nur unmittelbar an der Wand, parallel zur Gebäudefassade als Einzelbuchstaben bzw. –zeichen von maximal 0,40 m Höhe aufgemalt oder angebracht werden.

Flächige, geschlossene Werbetafeln, bzw. Leuchtkästen sind nur ausnahmsweise zulässig. Wird eine andere Anbringungsart zugelassen, so bedürfen sie im Bereich des Lichtraumprofils der Straße mindestens eine Unterkantenhöhe von 4,20 m und dürfen in der Regel nicht mehr als 1,0 m in den Raum vor das Gebäude hinausragen. Dabei werden durchbrochene Ausleger bevorzugt. Geschlossene Formen sind als Rechtecke auf maximal 0,60 m x 0,80 m, als oval auf ca. 0,80 m x 0,70 m und beim Kreis auf 0,80 m Durchmesser beschränkt.

(5) Das ungeordnete Anbringen mehrerer Anlagen, die störende Häufung von Werbeanlagen, eine unharmonische Farbgebung und Gestaltung sowie das Verwenden von Blinklichtern und laufenden Schriftbändern, sowie im Wechsel oder in Helligkeitsstufen schaltbare Leuchtreklamen, sind unzulässig.

(6) Die Vorschriften des Absatzes 5 gelten sinngemäß auch für Waren- und Spielautomaten. Automaten dürfen maximal 0,20 m vor der Gebäudefassade vorstehen. Bei Gehwegbreiten von weniger als 1,0 m ist das Anbringen von Automaten unzulässig.

§ 10

Reduzierung der in § 8 LBauO vorgeschriebenen Maße

(1) Die Abstandsfläche gem. § 8 LbauO kann im Einzelfall, auch bei mehrgeschossiger Bauweise, auf das Maß reduziert werden, das sich aus dem Maß der früher vorhandenen Breite des Bauwiches oder aus den in der Nachbarschaft üblichen Breiten ergibt.

(2) Entlang den öffentlichen Straßen darf die Abstandsfläche in dem Maß unterschritten werden, wie es in der Nachbarschaft üblich ist.

(3) Die übrigen Abstandsflächen können im Einzelfall zur Wahrung des historischen Ortsbildes auf das Maß reduziert werden, das sich durch die ehemaligen Maße oder die üblichen Maße in der Umgebung ergibt.

§ 12

Bepflanzung von Mauern und Wänden

Jegliche Art der Bepflanzung soll sich dem Architektur- und Straßenbild unterordnen. Die Hausrebe als Fassadengestaltendes Grün erscheint besonders geeignet.

§ 13

Erhaltung und Pflege baulicher Anlagen und Pflanzen

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, das Äußere der auf ihrem Grundstück stehenden Bauwerke in sauberem und gepflegtem Zustand zu erhalten. Bei grober Vernachlässigung dieser Pflicht können Auflagen zur Beseitigung von Missständen gemacht werden. Nach Verstreichen einer angemessenen Frist ist Ersatzvornahme möglich.

§ 14

Genehmigungsbedürftige

Die nach § 61 LBauO genehmigungsfreien Vorhaben (Antennen, Sonnenkollektoren, Glasbehälter usw.) sind im Geltungsbereich der Satzung nach § 60 LbauO generell genehmigungsbedürftig.

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

Die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen richtet sich nach § 86 Abs. 7 i. V. mit § 67 LbauO.

Während der Vorweihnachtszeit sowie für zeitlich begrenzte Werbungen für kirchliche, kulturelle, politische, sportliche oder sonstige Veranstaltungen können Ausnahmen von den Vorschriften des § 9 dieser Satzung gestattet werden.

§ 16

Ordnungswidrigkeiten und Anwendung von Zwangsmitteln

- (1) Wer entgegen den Vorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig ohne die in den §§ 4 und 13 vorgeschriebene Genehmigung eine bauliche Anlage errichtet, ändert oder abbricht, begeht nach § 87 Abs. 1 LbauO eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden kann.
- (2) Wer ohne die in den §§ 3, 4, 8 und 13 vorgeschriebene Genehmigung eine andere Anlage oder Einrichtung entgegen den Vorschriften dieser Satzung errichtet, aufstellt, anbringt, ändert oder abbricht, begeht nach § 87 Abs. 3 LbauO eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu 20.000,00 DM geahndet werden kann.
- (3) Die Bauaufsichtsbehörde kann anordnen, dass bauliche Anlagen, die im Widerspruch zu dieser Satzung errichtet, geändert oder benutzt werden, nach § 87 LbauO teilweise oder vollständig beseitigt werden. Auf Anordnung ist der frühere Zustand wiederherzustellen.

§ 16

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Wendelsheim, den.....
.....
(Ortsbürgermeister)