5. AUSFERTIGUNG

SATZUNG

der Ortsgemeinde St. Johann zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes im alten Ortskern und den anschließenden Randbereichen vom 18.02.1999

I Vorwort

St. Johann, rheinhessisches Weindorf mit großer Geschichte, gilt heute als eines der wenigen Dörfer in Rheinland-Pfalz mit einer noch relativ gut erhaltenen historischen Bausubstanz. So zeigt z.B. der Ortsgrundriß die für Rheinhessen typische langgestreckte Form. Die Lage des Johannisbaches bedingte ihrerseits eine besondere Siedlungsform. Der älteste Teil des Ortes, der um die Kirche, bildet einen offenen Ring mit den ältesten Bauwerken der Gemeinde. Die im Rahmen des Kanal- und Straßenbaus vorgenommenen, historisch angepaßten Maßnahmen verstärken den besonderen Charakter der Bebauung. Vorhandene Ensembles, z.B. Zeppelinstraße und Hindenburgstraße, zeigen heute noch deutlich das Wachstum der Gemeinde um die Jahrhundertwende.

Deshalb ist es Ziel und Aufgabe der vorliegenden Satzung, sowohl die Strukturvielfalt als auch die individuellen Eigenheiten der historischen Bebauung zu erhalten und zu gestalten. Dem kann nur Rechnung getragen werden durch regionaltypische Bauformen mit entsprechenden Materialien und Farbgebungen. Dies bedeutet, daß bei Umbauten, Umnutzungen und Ersatzbauten auf die gewachsenen Strukturen und Gestaltungselemente Rücksicht genommen werden muß.

II Präambel

Der historische Ortskern mit seinen älteren Gebäuden und Hofanlagen stellt in seiner Eigenart ein gewachsenes Ortsbild dar, das sich trotz der teilweisen neuzeitlichen Umformung prägnant im Siedlungsgrundriß und Straßenbild von den umgebenen neueren Baugebieten abhebt.

Im Sinne einer kontinuierlichen Entwicklung des Ortsbildes ist die Erhaltung und Pflege, insbesondere des Ortskernes, anzustreben. Hierbei ist vor allem bei der Anpassung an die Erfordernisse unserer Zeit Rücksicht zu nehmen auf die gewachsenen Strukturen des Ortskernes.

Die Satzung trifft innerhalb ihres Geltungsbereiches (Anlage 1) Festsetzungen über

2.1 die Erhaltung baulicher Anlagen und die Eigenart des historischen Ortskernes
- Eingliederung auch von Außenanlagen -

2.2 die besonderen Anforderungen gestalterischer Art und bauliche Anlagen und Werbeanlagen

2.3 die Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die Notwendigkeit der Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen

2.4 die Einführung der Genehmigungspflicht für genehmigungsfreie Maßnahmen nach der LBauO (alle Neu- und Umbauten)

2.5 die Einbeziehung der historischen Friedholfsanlage in die Satzung insgesamt.

III Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde St. Johann hat aufgrund des § 172 (1) Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08,1997 (BGBl.I S. 2141) § 86 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) in jeweils gültiger Fassung, im Benehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

1. Sachlich

1.1 Äußere Gestaltung der Gebäude und Baugrundstücke gemäß der §§ 2 bis 18 dieser Satzung

1.2 Erhaltung baulicher Anlagen (§ 172 Abs. 1 BauGB)

Der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen der Genehmigung.

2. Räumlich

Der Geltungsbereich ist zeichnerisch in dem als Anlage 1 im Maßstab 1:1000 beigefügten Plan dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung. Der Geltungsbereich wird von der Begrenzungslinie umschlossen. Im Zweifel gelten Angaben des Planes.

§ 2 Parzellenstruktur, Baumassen

1. Die historischen Parzellengrenzen sind einzuhalten. Abweichungen sind nur in besonders begründeten Fällen zulässig.

Bei An- und Neubauten, die über historische Parzellengrenzen hinausreichen, ist durch Gestaltung von Fassaden, Baukörpern und Dächern das historische Bild der Parzellenstruktur zu bewahren.

2. Die überlieferten Gebäudefluchten sind zu erhalten und ggfls. wiederherzustellen.

3. Eine Änderung der bestehenden oder überlieferten Gebäudeflucht sowie der Gebäudestellung und der Firstrichtung ist nur dann zulässig, wenn dies aus Gründen des Straßen- oder Ortsbildes erforderlich ist.

/-3

§ 3 **Außenwände und Mauern**

1. Fassaden und Mauern sind sowohl als verputztes Mauerwerk, Holzfachwerk mit verputzten Ausfachungen als auch als Natursteinsichtmauerwerk und in Ziegelsteinbauweise sowie konstruktives Fachwerk in den nachstehend aufgeführten Ausführungen zulässig.

2. Putzflächen sind grundsätzlich nur aus diffusionsfähigem Putz auf mineralischer Basis herzustellen.

3. Holzfachwerkausfachungen sind möglichst oberflächengleich mit der Fachwerkoberfläche auszuführen. Geringe Vor- und Rücksprünge sind, unabhängig von der Gebäudegröße, möglich. Fachwerkimitationen sind unzulässig.

4. Natursteinsichtmauerwerk ist aus Kalkstein oder Sandstein zulässig.

5. Ziegelsteinmauerwerk ist in den ortsüblichen Farben lehmfarben, naturrot und gelb zulässig.

6. Großflächige Bauwerksteile sowie Fassadenelemente aus geschliffenem oder poliertem Natur- bzw. Kunststein, Keramik, Faserzement, Holz, Blech oder Kunststoff sind nicht zulässig.

7. Für Fassaden und Mauern sind nur stark abgetönte Farben zulässig. Die vorhandene Farbkombination aus gelben, lehmfarbigen sowie rotbraunen Farbtönen und die Gestaltung von Holzwerk ist nach Befund auszuführen.

§ 4 **Äußere Gestaltung**

1. Die äußere Gestaltung von Gebäuden bzw. Anlagen muß allgemein in Form, Dimension, Farbe und Baustoff aufeinander abgestimmt sein. Dabei ist der vorhandene Bestand besonders zu berücksichtigen (z.B. Erhaltung vorhandener Fenstersimsgestaltung).

2. In Straßenzügen, in denen eine Gebäudestellung (Giebel- oder Traufstellung) dominiert, ist die jeweilige Firstrichtung einzuhalten.

3. Die Trauf- und Firsthöhen sind an den jeweiligen Bestand anzupassen. Über- oder Unterschreitungen der in dem betreffenden Ensemble (zusammengehörige Hausgruppen, Gebäudeflucht oder Straßenzug) vorkommenden Höhe sind ausgeschlossen.

4. An- und Vorbauten müssen zum Hauptgebäude in einem angemessenen Größenverhältnis stehen.

5. Die Ausbildung von Erkern und sonstigen Auskragungen sind nur zulässig, wenn das Gesamtgefüge nicht gestört wird.

/-4

6. Der typische Hofcharakter mit seinen prägenden Nebengebäuden muß erhalten bleiben.

§ 5 **Bauweise**

1. Neue Gebäude sowie neue oder erneuerte Gebäudeteile müssen sich an der gewachsenen Dorfstruktur orientieren. Werden alte Gebäude abgebrochen, hat der Neubau die ursprüngliche Grundstücksbreite, Bauflucht und Firstrichtung aufzunehmen.

2. Neubauten oder neue Bauteile haben die vorherrschende trauf- oder giebelständige Bauweise sowie die Flucht der umgebenden Häuserzeile aufzunehmen. Vorherrschend ist eine Bauweise, wenn mindestens die Hälfte der Häuser einer Häuserzeile diese Bauweise aufweist. Eine Häuserzeile geht von einer Straßen- oder Wegemündung bis zur nächsten.

§ 6 **Dächer oder Dachformen**

1. Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 43° - 50° (alte Teilung) zulässig. Pultdächer sind nur als firstseitig angelehnte Dächer zulässig. Die Neigung von Pultdächern beträgt mindestens 30°.

2. Als Dacheindeckungen sind nur kleinteilige Materialien, wie z.B. Wellenziegel, Klosterziegel, Doppelmuldenfalzziegel, Herziegel und Biberschwanz zulässig. Die Dacheindeckung hat nur in naturfarbenen Ziegeln zu erfolgen. Als Farbschattierung sind rote, rotbraune oder gelbe Töne zulässig.

3. Neuere Hallengebäude können als Ausnahme auch großflächigere Materialien in der bei 2. vorgegebenen Farbgestaltung aufweisen.

§ 7 **Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachfenster, Solaranlagen**

1. Es sind stehende Gauben, Schleppgauben, Dreiecksgauben und Zwerchhäuser zu wählen, die sich in Lage und Größe in die vertikale Form der Gliederung des Gebäudekörpers einfügen.

   Dachaufbauten haben vom First mindestens 30 cm und vom Ortgang mindestens 1,20 m Abstand zu halten. Je stehende Gaube ist nur 1 Fenster zulässig, bei Zwerchhäusern und Schleppgauben sind maximal 2 Fenster zulässig. Dreiecks- und stehende Gauben dürfen eine Breite von 1,30 m nicht überschreiten. Zwischen den Gauben ist ein Abstand von mindestens 1,20 m zu halten.

/-5

Bei doppelgeschossiger Nutzung des Dachraumes sind zur Belichtung von Wohnräumen Gauben in zwei Reihen möglich. Die obenliegenden Gauben sind als Dreiecksgauben auszubilden.

Die Eindeckung der Dachaufbauten hat im gleichen Material der Dachflächeneindeckungen zu erfolgen. Seitliche Wangen können verputzt, verschiefert oder in Holz verkleidet ausgeführt werden.

2. Dacheinschnitte und liegende Dachfenster sind nur zulässig, wenn sie nicht einsehbar sind.

3. Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten, -einschnitte und -fenster darf 1/3 der Breite der Dachflächen nicht überschreiten.

4. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind in gleicher Dachneigung wie die Dachfläche zu installieren mit maximal 20 cm Überstand über der Dacheindeckung.

§ 8 Schaufenster

1. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und auf die vertikale Fenstergestaltung im Obergeschoß abzustimmen. Die Schaufensteröffnungen sind rechteckig stehend auszuführen.

2. Fensteröffnungen, die größer als 3 m^2 sind, müssen durch Pfeiler gegliedert sein. Die Pfeilerstärke muß mindestens 24 cm betragen und als tragendes Element erkennbar sein.

3. Vordächer sind nur als geneigte Dachflächen zulässig. Die Gliederung der Fassade ist aufzunehmen. Konstruktionen in Metall-Glas-Ausführung sind zulässig.

4. Markisen sind nur von der jeweiligen Öffnung zulässig. Zulässig sind Markisen mit textilen Bespannungen. Grelle Farbtöne und Korbmarkisen sind unzulässig.

§ 9 Fassadengestaltung

1. Bei benachbarten Gebäuden sind Trauf-, Fassaden- und Brüstungshöhen einander anzugleichen. Trotzdem sind sie so zu gestalten, daß die Fassaden der einzelnen Gebäude noch ablesbar sind. Sie dürfen jedoch nur einen Höhenunterschied von max. 50 cm aufweisen.

2. Große Baukörper sind konstruktiv in unterschiedlich breite Fassaden zu gliedern. Die typische Hausbreite der umgebenden historischen Bebauung ist hier als Maßstab heranzuziehen.

Die Gliederung der Fassade hat durch senkrechte Fassadenelemente, Versatz der Traufhöhe, durch Erker oder unterschiedliche Brüstungshöhen zu erfolgen. Farben innerhalb des zulässigen Bereiches können zur weiteren Gliederung hilfreich sein.

/-6

3. Bei Neu- oder Umbauten sowie Renovierungen ist die Gliederung der Fassade im Sockel, Fensterband des Erdgeschosses und - soweit vorhanden - Fensterband des Obergeschosses zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

   Die Fenster müssen in gleicher Achse oder symmetrisch zu den vorhandenen Fenstern/Fensterachsen stehen.

   Die Brüstungshöhen sind bei Neubauten der Umgebung anzugleichen; Abs. 1 gilt entsprechend.

4. Die Freilegung von historischem Sichtfachwerk kann gefordert werden.

§ 10 Fenster, Fensterformate, Sprossen, Klappläden, Gesimse und Gewände

1. Stehende Fensterformate (Hochrechteckformat) sind zu erhalten und bei Neu- und Umbauten aufzunehmen. Die Fensterflächen müssen hinter Außenwandflächen zurücktreten.

2. Vorhandene Sprossenteilungen sind zu erhalten. Bei Erneuerungen sind Sprossen in konstruktiv glasteilender Ausführung zulässig.

   Ab einer Höhe von 120 cm sind Fenster mit Kempfer und Oberlicht auszubilden.

3. Fenster sind als Holzfenster in naturfarben oder farblicher Lackierung zulässig. Kunststoffenster sind zulässig, wenn sie in ihrer Dimensionierung und Farbgebung Holzfenstern entsprechen; siehe vorgenannt 1. und 2.

4. Bei Umbau und Renovierung sind Klappläden als Gestaltungselemente zu erhalten. Rolladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

5. Gesimse und Gewände bei Türen, Toren und Fenstern sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Bei Neubauten sind Gesimse und Gewände aus unpoliertem Stein bzw. Putz zulässig.

6. Glasbausteine sind ausgeschlossen.
   Ausnahme: nicht einsehbar und nicht mehr als 1 m^2 pro Wand.

§ 11 Balkone, Brüstungen

1. Balkone, Loggien und Austritte sind zur Straßenseite hin nicht zulässig.

2. Brüstungen zulässiger Balkone, Loggien und Austritte dürfen nur ausgeführt werden

   2.1 in Mauerwerk, verputzt, oder Beton im Farbton der Außenwand gestrichen

   2.2 in einfacher, senkrechter Holzlattung, in einheitlichem Farbton gestrichen

   2.3 in einfacher Stahlkonstruktion.

/7

§ 12 Ensemble

Zur Erhaltung des historischen Ortskernes sind auch Nebengebäude als Baukörper zu erhalten bzw. zu erneuern, die im Zusammenhang mit den entsprechenden Hauptgebäuden und anderen Bauteilen ein Ensemble bilden.

§ 13 Türen, Tore und Einfriedungen

1. Historische Türen, Tore und Torhäuser sind zu erhalten und bei Erneuerung im gleichen Material und Form herzustellen.

2. Einfriedungen sind zulässig im Straßenraum

   2.1 als geputzte Mauern

   2.2 Natursteinmauerwerk aus ortstypischem Naturstein

   2.3 Holzzaun mit senkrechter Lattung

   2.4 schmiedeeisener Zaun mit senkrechten Stäben.

   Die Höhe muß der Landesbauordnung entsprechen.

   Einfriedungen zur seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze können als "Lebende" Zäune (Hecken) ausgebildet werden.

§ 14 Unbebaute Grundstücksflächen

1. Natursteingepflasterte Grundstücksflächen sind zu erhalten.

2. Für die Befestigung von unbebauten Grundstücksflächen sind Natursteine und kleinformatiger, natursteinähnlicher Kunststeinbelag, farblich an die umgebende Bebauung angepaßt, zulässig.

3. Unbefestigte Flächen sind zu begrünen oder können bekiest werden.

§ 15 Garagen, überdachte Stellplätze, Carports

1. Garagen oder überdachte Stellplätze können nach den Vorschriften dieser Satzung errichtet oder eingebaut werden (siehe Landesbauordnung)

   1.1 innerhalb von abgeschlossenen Höfen

   1.2 als abgeschlossene Garagenanlagen (Gemeinschaftsanlage)

   1.3 im baulichen Zusammenhang mit Neubauten

   1.4 als unterirdische Anlage, sofern die Zufahrten vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.

/-8

2. Garagen können in Sockelgeschossen bestehender Gebäude bestehender Gebäude zugelassen werden. Ihre Tore sollen mit Holz beplankt werden.

§ 16 Werbeanlagen und Automaten

1. Werbeanlagen sind so auszubilden, daß sie sich in Größe, Form und Farbe der Umgebung anpassen. Sie sind nur bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig und dürfen zusammen nicht länger als die Hälfte der Straßenfront des Gebäudes sein.

2. Zugelassen werden können

   2.1 Schriftzüge mit einer Höhe von max. 35 cm

   2.2 horizontale Schriftzüge

   2.3 gemalte Schriftzüge

   2.4 massive, nicht durchscheinende dunkle Einzelbuchstaben, die von der Wand abgesetzt sind

   2.4 bemalte Blechtafeln

   2.6 nicht selbstleuchtende Ausleger bis 0,6 m^2.

3. Nicht zulässig sind selbstleuchtende Schriften, Leuchtkasten, leuchtende Kastenbuchstaben, Laufschriften, in Intervallen leuchtende Schriften und Transparente.

4. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig. Für jedes Geschäft ist in einer Gebäudefront grundsätzlich nur eine Werbeanlage zulässig.

5. Diese Regelung gilt auch für gewerbliche Nutzungen in Obergeschossen.

§ 17 Ausnahmen und Befreiungen

Von den Bestimmungen dieser Satzung können von der Baugenehmigungsbehörde nach Anhören der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 86 in Verbindung mit § 67 LBauO Ausnahmen bzw. Befreiungen erteilt werden.

§ 18 Inkrafttreten

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

St. Johann, den 18.2.95

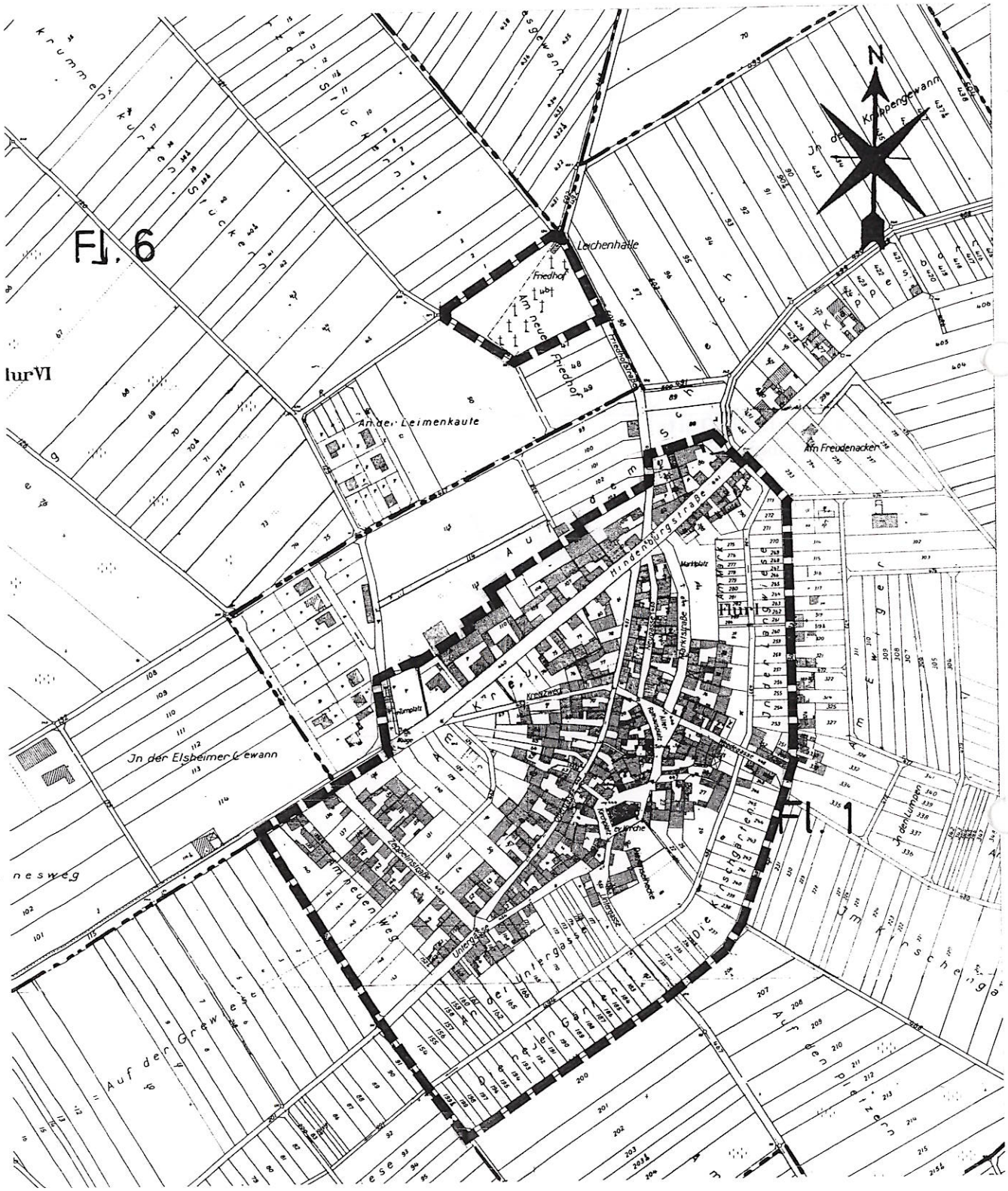
Heimer-Opitz Klaudia

(Klaudia Heimer-Opitz)
Ortsbürgermeisterin

Kreisverwaltung Mainz-Bingen
X 50 Az.: 2-88-0806
Die Satzung wurde zur Kenntnis genommen. 19.01.1999
Ingelheim, den

Ortsgemeinde St. Johann

Satzung
der Ortsgemeinde Sankt Johann
zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes im alten Ortskern und den anschließenden Randbereichen



Geltungsbereich