

Satzung

der Ortsgemeinde Manubach zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes im gesamten Ortsbereich der Ortsgemeinde Manubach vom 05.11.2013.

Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Manubach hat auf Grund des § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 88 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 4 und 6, § 88 Abs. 4 Nr. 1 sowie § 88 Abs. 7 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in den jeweils zuletzt geltenden Fassungen im Benehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde in seiner Sitzung am 14.10.2013 die folgende Satzung beschlossen.

Präambel

Die vorliegende Erhaltungs- und Gestaltungssatzung soll verhindern, dass es weiterhin zu einer schleichenden Entwertung des traditionsreichen Ortskerns kommt. Sie soll aber auch in den Rand- und Neubaugebieten Richtlinien setzen, die zu einem harmonischen Ortsbild führen, soweit dies nicht durch bestehende Bebauungspläne geregelt ist. Die Ortsgemeinde setzt eher auf Gebote, als auf Verbote. Der Dialog mit dem Bauherrn steht im Vordergrund.

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den gesamten Ortsbereich der Ortsgemeinde Manubach, welcher in der beigefügten Katasterkarte (Anlage I) von der schwarz markierten Begrenzungslinie umschlossen ist. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gilt für die Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen, die sich auf die äußere Form und / oder Gestaltung der baulichen Anlagen einschließlich Einfriedung und Hofgestaltung auswirken.

§ 3

Genehmigungspflicht

(1) In dem in § 1 bezeichneten Gebiet bedürfen der Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung, sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung nach den Vorschriften der Landesbauordnung (Baugenehmigung), d.h., auch die gemäß § 62 Landesbauordnung (LBauO) genehmigungsfreien Vorhaben.

(2) Einer Baugenehmigung bedürfen auch das Anbringen oder Ändern von solchen Werbeanlagen oder Warenautomaten, die nach der Landesbauordnung genehmigungsfrei wären.

(3) Gemäß § 172 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) darf im Geltungsbereich der Satzung die Genehmigung nur dann versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte Anlage beeinträchtigt wird.

§ 4

Genehmigungsverfahren

(1) Über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens entscheidet die Baugenehmigungsbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 36 BauGB).

(2) Der Antrag auf Genehmigung ist bei der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Ortsgemeinde einzureichen. Die dem Antrag beizufügenden Unterlagen richten sich nach den im Baugenehmigungsverfahren anzuwendenden Vorschriften.

II. Gestalterische Grundsätze

§ 5 Gestaltungsziele

Ziele sind die harmonische Gestaltung:

1. der Baumasse und die Stellung des Baukörpers – auch im Verhältnis benachbarter Baukörper – zueinander, die Firstrichtung, die Dachneigung und Traufhöhe der Dächer.
2. der Fassaden nach ihrer Gliederung – insbesondere nach dem Verhältnis der geschlossenen Wandfläche zu den Wandöffnungen – und nach der Gestaltung durch Werkstoff und Farben; nach Gestaltung, Format und Abmessungen der Wandöffnungen; nach Gestaltung der Fenster, Läden, Schaufenster und Türen, nach vor- und rückspringenden Fassadenbestandteilen,
3. der Dachlandschaft nach Gestaltung und Gliederung der Dachformen, der Dachflächen und Dachaufbauten, sowie Werkstoff und Farbe der Dacheindeckung,
4. von Einfriedungen, Toren, Mauern, Treppen, Geländern und Freiflächen.

III. Gestalterische Anforderungen

§ 6 Baukörper

Bauliche Anlagen sollen:

1. sich nach Breite, Tiefe sowie ihrer Baumasse in die Umgebung einfügen,
2. durch Gliederung der Fassaden, der Dachflächen und der Dachaufbauten Maßstäblichkeit des Baubestandes aufweisen,
3. bei Höhenunterschieden aufeinander abgestimmt und entsprechend dem natürlichen Gefälle gestaffelt werden,
4. vorhandene Straßenfluchten und Gebäudekanten einhalten.

§ 7

Fassaden

- (1) Vorhandene, für das Ortsbild charakteristische Fassaden aus Sichtfachwerk sollen erhalten bleiben
- (2) Neue Fassaden sollen auf die vorhandenen benachbarten Fassaden in Werkstoff und Struktur abgestimmt werden. Bei Putzfassaden ist ein glatt abgeriebener Putz zu bevorzugen.
- (3) Fassaden müssen in Putz, konstruktivem Fachwerk oder natursteinsichtig ausgeführt werden.

§ 8

Fenster und Türen

- (1) Fenster und Außentüren müssen sich in Größe und Maßverhältnis, sowie in Material und Farbe sowohl in die bauliche Anlage, wie auch in das Straßenbild einfügen.
- (2) Hauseingangstüren und Scheunentore sind möglichst aus Holz herzustellen.

§ 9

Roll- und Klappläden, Markisen

- (1) Vorhandene Schlag- oder Klappläden sind möglichst zu erhalten oder durch neue zu ersetzen, insbesondere wenn dadurch die Betonung der Fassadengliederung unterstützt wird. Farblich sind sie auf die Fenster und die Gesamtfassadengestaltung abzustimmen.

§ 10

Dächer

- (1) Die Dachform ist den in der Umgebung überwiegenden Dachformen anzupassen. Das gleiche gilt für die Dachneigung und Fristrichtung, sowie für die Materialwahl und die ortstypische Farbgebung (schiefergrau, schwarz).

(2) Bei Nebengebäuden muss sinngemäß des Absatzes 1 eine Anpassung an das Hauptdach erfolgen. Bei Garagen kann ein Flachdach zugelassen werden, wenn es vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht störend in Erscheinung tritt.

§ 11

Einfriedungen, Zugänge

(1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen ortsüblich als Natursteinmauern oder als verputzte Mauern ausgeführt werden. Einfriedungen als Zäune aus Holz oder Schmiedeeisen, sowie als lebende heimische Hecken sind ebenfalls möglich.

(2) Eingangsbereiche und Einfahrten müssen möglichst in Natursteinpflaster oder Natursteinplatten, wahlweise auch in farblich abgestimmtem Pflaster aus Beton, befestigt werden, so weit jedenfalls diese Zugänge vom Straßenraum einsehbar sind.

§ 12

Werbeanlagen und Warenautomaten

(1) Werbeanlagen und Warenautomaten müssen sich nach Form, Material und Farbe gestalterisch den Bauwerken anpassen. Sie dürfen wesentliche Bauglieder nicht überdecken.

(2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der angebotenen Leistung zulässig und sind an Außenflächen von Gebäuden auf den Erdgeschoßbereich beschränkt.

(3) Warenautomaten sind nur zulässig, wenn sie einzeln oder gereiht eine Größe von 1 m² nicht überschreiten und durch ihre Anbringung historisches Mauerwerk bzw. dessen Gliederung in der Fassade nicht beeinträchtigt wird.

(4) Nicht gestattet sind:

- Werbeanlagen mit Blinklicht oder laufenden Schriftbändern,
- Werbeanlagen mit Schrifthöhe von über 0,5 m,
- Großflächenwerbung,

§ 13

Anbauten, Carports, Garagen und Schuppen

- (1) Anbauten, Carports, Garagen oder Schuppen, auch in nicht geschlossener Bebauung, unterliegen generell einer Genehmigungspflicht.
- (2) Anbauten, Carports, Garagen oder Schuppen müssen in ihrer Gestaltung, der Farbe und dem verwendeten Baumaterial den benachbarten Baukörpern angepasst sein.
- (3) Die verwendeten Materialien, Form und Farbe der Dacheindeckung müssen dem örtlichen Bild angepasst sein.

IV. Schlussvorschriften

§ 14

Verfahrensweise

- (1) Die baurechtliche Genehmigungspflicht eines Bauvorhabens im Sinne der Landesbauordnung (LBauO) wird durch diese Satzung erweitert. Über die Belange nach dieser Satzung wird im Baugenehmigungsverfahren entschieden.
- (2) Für Bauten gem. § 13 genügt ein formloser Bauantrag, jedoch mit den notwendigen Plänen.

§ 15

Befreiungen

- (1) Von den Vorschriften dieser Satzung kann auf schriftlich zu begründetem Antrag Befreiung gewährt werden, wenn:
 - a) die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist,
 - b) Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Befreiung erfordern,
 - c) die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.
- (2) Über die Gewährung der Befreiung entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde Manubach.

§ 16

Anwendungen anderer Rechtsvorschriften

Weitergehende Anforderungen des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz gehen den Vorschriften dieser Satzung vor.

§ 17

Inkrafttreten

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

55413 Manubach, den 05.11.2013

Ortsgemeinde Manubach



Karl-Richard Mades
Ortsbürgermeister





Anlage I
Gemeinde Manubach
Geltungsbereich
Erhaltungs- u. Gestaltungssatzung