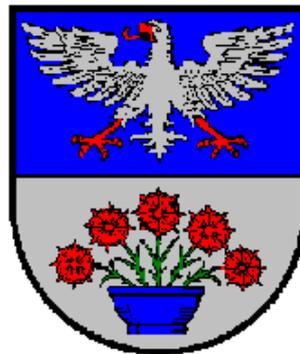


## ORTSGEMEINDE GUNTERSBLUM



## GESTALTUNGS- UND ERHALTUNGSSATZUNG

### HISTORISCHER ORTSKERNBEREICH GUNTERSBLUM

*Projekt 850/ Stand: Januar 2022*

***Bildquellen:***

***Bei dem zur Illustration der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung verwendeten Bildmaterial handelt es sich um eigene Aufnahmen des Planungsbüros WSW & Partner.***

**INHALT****GESTALTUNGSSATZUNG**

§1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	6
§2	ZIEL UND ZWECK .....	8
§3	GENEHMIGUNGSPFLICHT .....	9
§4	ANFORDERUNGEN AN DIE GENEHMIGUNGSUNTERLAGEN.....	9
§5	ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN.....	11
§6	ANFORDERUNGEN AN FASSADEN .....	12
§6.1	Fassadengestaltung / -gliederung .....	12
§6.2	Materialwahl bei Fassaden.....	14
§6.3	Farbgebung bei Fassaden .....	16
§6.4	Wärmedämmung an Fassaden.....	17
§6.5	Fenster.....	17
§6.6	Rollläden/Jalousien .....	19
§6.7	Schaufenster.....	20
§6.8	Türen und Tore.....	21
§6.9	Gewände .....	22
§7	ANFORDERUNGEN AN DÄCHER .....	23
§7.1	Dachformen.....	23
§7.2	Dacheindeckung / Material .....	24
§7.3	Dachaufbauten / Dachfenster und -einschnitte.....	26
§7.4	Technische Dachaufbauten .....	29
§8	ANFORDERUNGEN AN GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN .....	30
§9	ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN .....	32
§10	REDUZIERUNG VON ABSTANDSFLÄCHEN gem. § 8 LBauO .....	33
§11	AUSSERKRAFTSETZUNG BESTEHENDER SATZUNGEN .....	34
§12	INKRAFTTRETEN.....	34
	ERHALTUNGSSATZUNG .....	35
§1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	35
§2	ERHALTUNGSZIELE, SACHLICHER GELTUNGSBEREICH .....	36
§3	GENEHMIGUNGSPFLICHT, VERSAGENSGRÜNDE .....	37
§4	GENEHMIGUNGSVERFAHREN, ZUSTÄNDIGKEITEN.....	37
§5	ORDNUNGSWIDRIGKEITEN .....	38
§6	AUSSERKRAFTSETZUNG BESTEHENDER SATZUNGEN .....	38
§7	INKRAFTTRETEN.....	38

## VORWORT

Der historische Ortskernbereich von Guntersblum ist gebaute Tradition. Seine baugestalterischen Merkmale sind vielfach Ausdruck von Individualität und Zusammengehörigkeit zugleich. Mit der Rückbesinnung auf den regionalen Baustil und überlieferte Konstruktionen soll der typische Charakter Guntersblums weiterentwickelt und daraus sein unverwechselbares Erscheinungsbild erhalten und zeitgemäß weiterentwickelt werden.

Der Blick auf den historischen Ortskernbereich zeigt, dass Guntersblum seine historisch gewachsenen Strukturen durch die wechselvolle Geschichte hindurch erhalten konnte. Noch heute ist der historische Ortskernbereich gekennzeichnet durch gewachsene Strukturen: Um das Rathaus (Leininger Schloss), das Neue Schloss, die evangelische Kirche, die katholische Pfarrei St. Viktor und den Deutschherrenhof entwickelte sich eine durch stattliche Hofanlagen geprägte Siedlung mit kulturhistorisch bedeutenden und charakteristischen Gebäuden.

Die Gemeinde Guntersblum widmet sich bereits seit vielen Jahren der Erhaltung, Erneuerung und Gestaltung des historischen Potenzials. Den Bürgern von Guntersblum soll ein zeitgemäßes Wohnen in historischer Bausubstanz ermöglicht werden. Insbesondere die Bewahrung und Weiterentwicklung des Erscheinungsbildes Guntersblums trägt wesentlich dazu bei, dass sich die Bürger „zu Hause“ wohlfühlen und sich mit ihrem Wohnort identifizieren können. Diese Aufgabe fordert jeden Eigentümer, denn es gilt, sich in vielen kleinen Schritten dem gemeinsamen Ziel zu nähern.

Deshalb hat sich die Gemeinde Guntersblum dazu entschlossen, sowohl eine Gestaltungs-, als auch eine Erhaltungssatzung für den historischen Ortskernbereich aufzustellen. Die beiden vorliegenden Satzungen besitzen den verbindlichen Charakter einer Rechtsnorm. Der Bereich „Kellerweg“, der sich ebenfalls durch eine ortstypische und charakteristische Bebauung darstellt, liegt innerhalb des gleichnamigen Bebauungsplanes. Gestalterische Anforderungen in diesem Bereich sind dem Bebauungsplan „Kellerweg“ zu entnehmen.

Die **Gestaltungssatzung** trifft gestalterische Festsetzungen für den Ortskernbereich von Guntersblum im Hinblick auf den Neu- und Umbau sowie die Modernisierung von Gebäuden. Bauliche Veränderungen und Neubauten sollen sich nach bestimmten baulich- strukturellen Grundprinzipien wie beispielsweise Fassadengestaltung, Dachgestaltung, Fensterausbildung u.a. in die bauliche Umgebung einfügen.

Die **Erhaltungssatzung** dient der Erhaltung von ortsbildprägenden und historisch städtebaulich wertvollen Gebäuden, Bau- und Raumstrukturen sowie der Erhaltung von Straßenfluchten, räumlichen Platzbegrenzungen und Einzelgebäuden.

Ansprechpartner ist die Gemeinde Guntersblum.

Ihre Ortsbürgermeisterin, Claudia Bläsius-Wirth

## ZIELSETZUNGEN DER GESTALTUNGS- UND ERHALTUNGSSATZUNG

### **Gestaltungssatzung**

Die Gestaltungssatzung dient der Gestaltung von Gebäuden (z.B. Dachform, Fassadengliederung, Materialien), Grundstücken (z.B. Einfriedigungen) und Werbeanlagen. So setzt die Gestaltungssatzung den gestalterischen Rahmen, in den sich Neubauten und bauliche Veränderungen einzufügen haben. Im Sinne eines städtebaulich und architektonisch abgestimmten Ortsbildes enthält die Gestaltungssatzung genaue Festsetzungen für die Gestaltung baulicher Anlagen, die auf der Basis einer Gestaltanalyse der historischen Baustrukturen formuliert wurden.

Die Gestaltungssatzung kann keine Regelungen zur Erhaltung von Gebäuden treffen, da hierzu die Rechtsgrundlage fehlt (Erstellung der Gestaltungssatzung auf Grundlage des § 88 LBauO).

### **Erhaltungssatzung**

Die Erhaltungssatzung dient der Erhaltung von Gebäuden (Erstellung der Erhaltungssatzung auf Grundlage des § 172 BauGB). Ziel ist die Erhaltung von Einzelgebäuden, Straßenfluchten und Platzbegrenzungen sowie die Sicherung historischer städtebaulicher Werte und der Bau- und Raumstrukturen. Die Erhaltungssatzung enthält Rahmen setzende Vorgaben, schreibt jedoch keine Gestaltungsregeln vor. Sie werden abgeleitet aus den stadtbildprägenden Gestaltstrukturen.

**Zur Bewahrung der Eigenart des historischen städtebaulichen Ortskernbereichs sowie zur Sicherung der von der Ortsgemeinde Guntersblum gelenkten baulichen Veränderungen und Entwicklungen im historischen Ortskernbereich ist sowohl der Erlass einer Erhaltungssatzung als auch der einer Gestaltungssatzung sinnvoll.**

## GESTALTUNGSSATZUNG

gemäß § § 88 LBauO

(Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77))

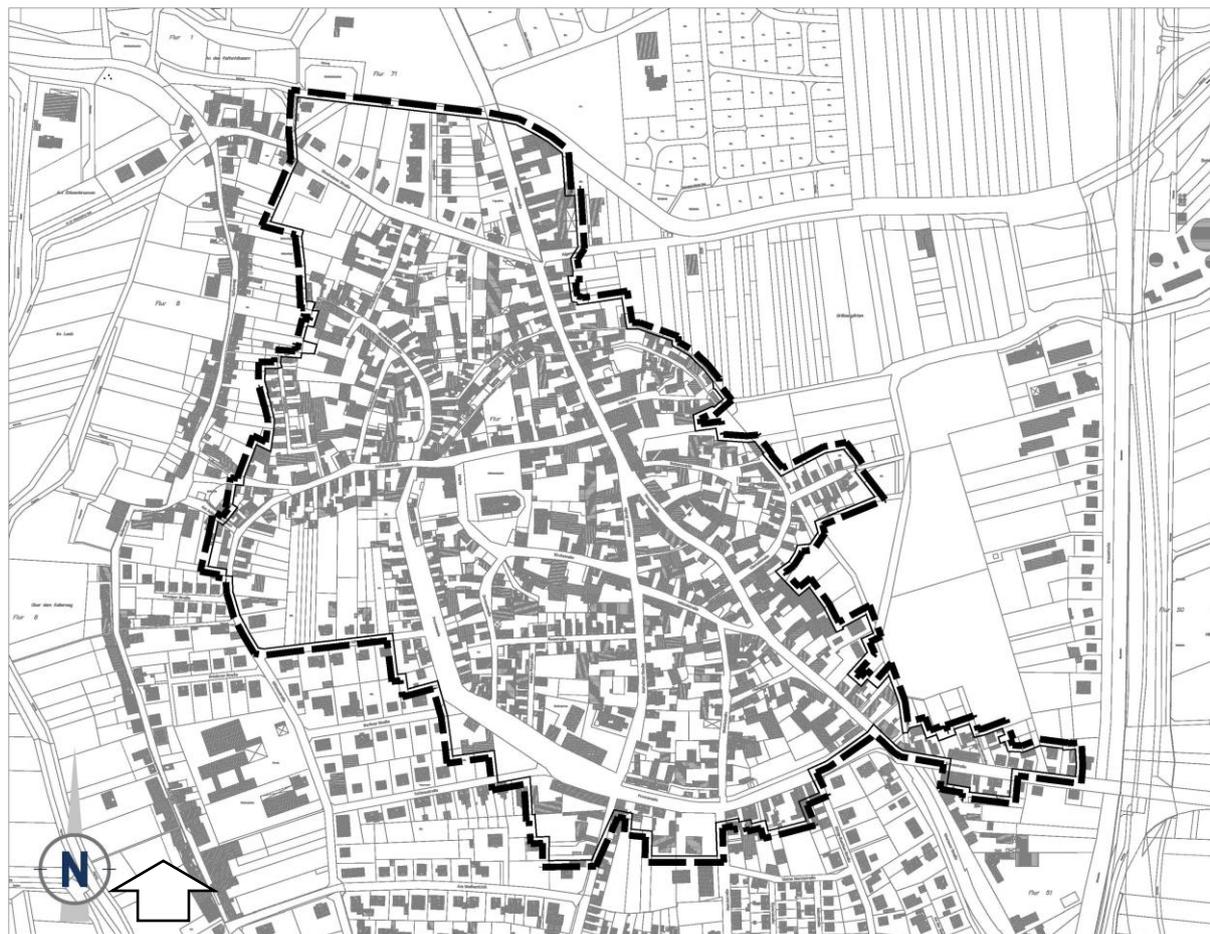
### §1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung umfasst den historisch gewachsenen Ortskernbereich von Guntersblum (hist. Ortskern und nördl. Ortskernerweiterungen) und beinhaltet im Wesentlichen die Bebauung folgender Straßenzüge:

Alsheimer Straße, Berggasse, Bienengasse, Bleichstraße, Donaustraße, Eimsheimer Straße, Gartenstraße, Geisenmarkt, Gimbsheimer Straße (Teilstück), Götzenstraße (Teilstück), Goldgrube, Grabengässchen, Hauptstraße, Herrngartenstraße, Julianenstraße, Kirchstraße, Kleine Götzenstraße (Teilstück), Kleine Neustraße, Markt, Mittelstraße, Neustraße, Nordhöfer Straße, Nordstraße (einseitig), Ölmühlstraße, Oppenheimer Torgasse, Promenade, Sackgasse, Schulstraße, Viehgasse, Viertelstraße und Zwerggasse.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Lageplan zu entnehmen.

### Lageplan: Räumlicher Geltungsbereich



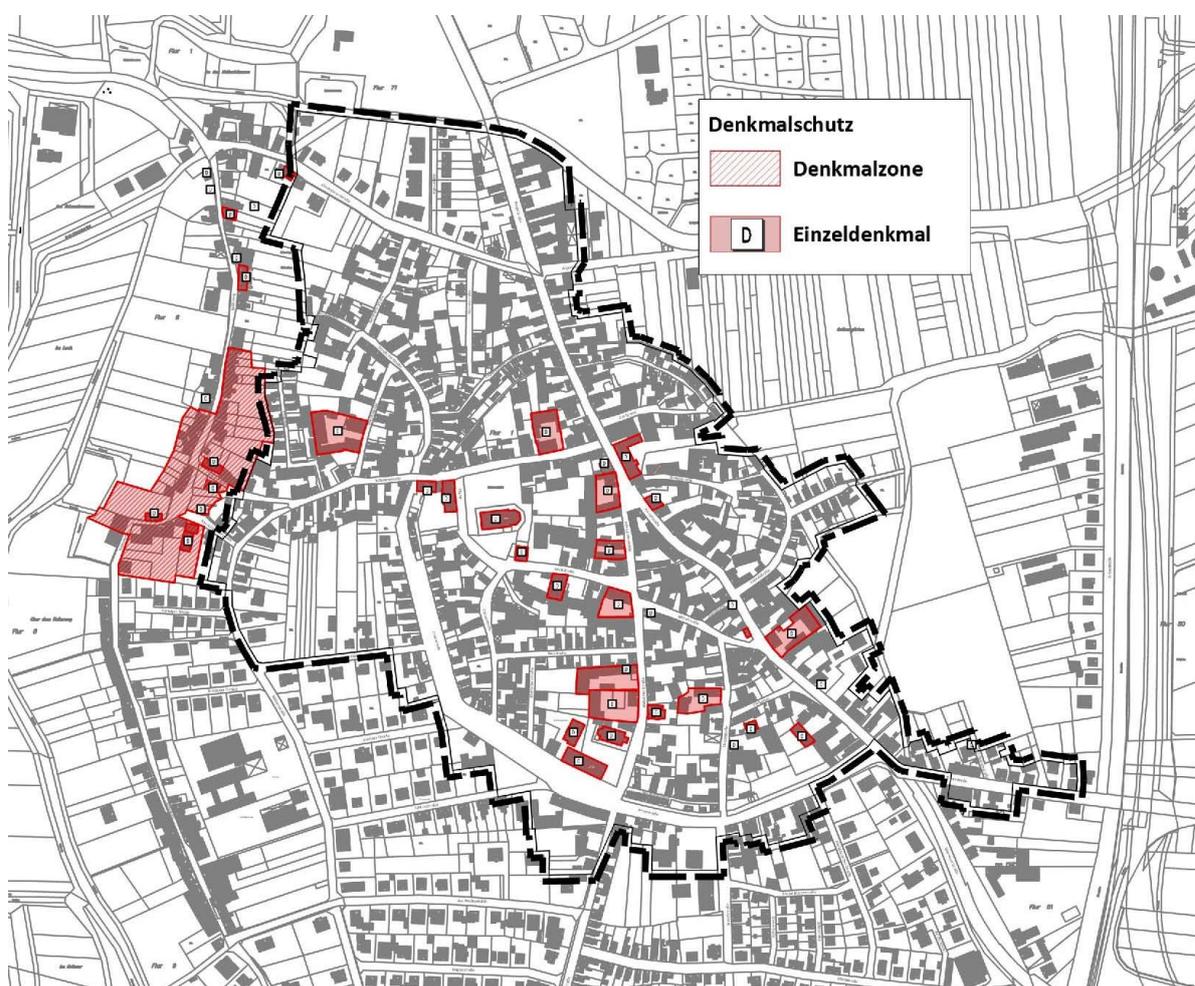
Ohne Maßstab

## Begründung zu §1

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den „Historischen Kernbereich“ Guntersblums, in dem die historische Bebauungsstruktur des alten Ortskerns sowie der frühen nördl. Ortskernerweiterungen noch deutlich ablesbar sind. Das charakteristische Ortsbild Guntersblums wird durch die hier vorhandenen kulturgeschichtlichen Baudenkmäler aus unterschiedlichen Epochen des 12. bis 20. Jahrhunderts und den organisch gewachsenen historischen Straßenzügen maßgeblich geprägt.

In der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz, Landkreis Mainz-Bingen, für Guntersblum aufgeführte Objekte liegen mehrheitlich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass eventuell zusätzliche Auflagen auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten sind.



**Baudenkmale im Geltungsbereich der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung<sup>1</sup> (Abgrenzung: Stand: Mai 2021)**

<sup>1</sup> Quelle: Auszug aus der Denkmaltopographie des Landkreises Mainz-Bingen, übermittelt durch Herrn P. Krämer, Untere Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Stand: März 2017

## §2 ZIEL UND ZWECK

Die vorliegende Gestaltungssatzung dient der Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, insbesondere von historisch, städtebaulich und kulturell bedeutsamen Bauten, Straßen und Plätzen.

### Begründung

Die gestalterischen Festsetzungen dieser Satzung dienen der Bewahrung des spezifischen historischen Ortbildes von Guntersblum sowie der Verbesserung der Gestaltqualität in Bereichen mit vorgefundenen Mängeln.

Neben der Erhaltung der historischen Bausubstanz und der sensiblen Gestaltung der öffentlichen Räume gilt es auch künftige Neu- und Umbauten in die gewachsene historische Struktur des Ortskernbereichs, d.h. in das unmittelbare Umfeld der für Guntersblum wichtigsten, typischen Baudenkmäler einzubinden. Die maßgeblichen Baudenkmäler sollen in den organisch gewachsenen historischen Straßenzügen zusammen mit den angrenzenden Gebäuden als städtebauliche Einheit in Erscheinung treten. Daher sollen die historischen Gestaltmerkmale auf die Gebäude sowie die Einfriedungen übertragen und gestalterische Beschränkungen erlassen werden, um so ein harmonisches und nahtloses Miteinander der denkmalgeschützten Gebäude und der weiteren Bebauung zu gewährleisten.



**Bilder:** Gestalterisch besondere Gebäude in Guntersblum

### **§3 GENEHMIGUNGSPFLICHT**

(1) Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung bedarf die Änderung der äußerlichen Gestaltung durch Anstrich, Verputz, oder Dacheindeckung, durch Austausch von Fenstern, Fenstertüren oder Außentüren und der Bedachung einschließlich Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung sowie durch Bekleidungen und Verblendungen von Wänden der baurechtlichen Genehmigung.

(2) Sofern von den gestalterischen Festsetzungen dieser Satzung abgewichen werden soll, so ist die Zulassung der Abweichung schriftlich zu beantragen.

(3) Gem. §88 Abs. 4 Nr. 1 LBauO bedarf im Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung das Anbringen von ansonsten genehmigungsfreien Werbeanlagen und Warenautomaten einer baurechtlichen Genehmigung.

(4) Vorschriften und Belange des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz bleiben von der vorliegenden Gestaltungssatzung unberührt.

#### **Begründung**

Äußere Maßnahmen an Gebäuden oder im öffentlichen Raum haben Auswirkungen auf die Umgebung und das zu schützende historische Ortsbild im Geltungsbereich der Satzung.

Eigentümer, die beabsichtigen bauliche oder gestalterische Veränderungen an ihren Anwesen durchzuführen, haben zu prüfen, ob nach §62 LBauO genehmigungsfreie Maßnahmen, wie beispielsweise

- Änderungen der äußeren Gestaltung genehmigungsbedürftiger Anlagen durch Anstrich, Verputz oder Dacheindeckung (§62 Abs. 2 Nr. 1 LBauO)
- Solaranlagen auf oder an Gebäuden (§62 Abs. 1 Nr. 2 e LBauO)

mit den Festsetzungen der Gestaltungssatzung übereinstimmen und der Zielsetzung des Einfügens in das historische Ortsbild entsprechen.

Abweichungen von den Festsetzungen der Satzung sind schriftlich zu beantragen (Antrag auf Abweichung). Die jeweilige Festsetzung, von der abgewichen werden soll, ist anzugeben und zu begründen. Jede Abweichung ist zu begründen.

### **§4 ANFORDERUNGEN AN DIE GENEHMIGUNGSUNTERLAGEN**

(1) Zur Beurteilung genehmigungsbedürftiger Vorhaben i.S. dieser Satzung sind Unterlagen vorzulegen, aus denen erkennbar ist, ob das Vorhaben den Bestimmungen dieser Gestaltungssatzung entspricht.

(2) Das Einfügen des Vorhabens in die Umgebung ist durch Darstellung im Lageplan 1:1000, geeignete Fotos / Fassadenansichten - auch des Bestandes aus dem Straßenraum - darzustellen<sup>2</sup>.

(3) Aus der Baubeschreibung muss die Wahl der Materialien und Farben erkennbar sein. (Bildbeispiele, Farbkarten, Fotos,...)

<sup>2</sup> Zur Orientierung wird auf den Einfügnachweis der Stadt Mainz verwiesen

(4) Bei der geplanten Anbringung oder Änderung von Werbeanlagen ist diese durch Fassadenansichten (Fotos /Zeichnungen) darzustellen. Auch ist die vorgesehene Ausführung (Form, Material, Farbe) darzustellen.

## §5 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

- (1) Baumaßnahmen dürfen die positiv wirkenden Eigenschaften des historischen Ortskernbereichs von Guntersblum nicht nachteilig verändern oder beeinträchtigen.
- (2) Die positive Gestaltqualität des Ortskernbereichs wird durch die historisch gewachsene Gebäudestellung, die Straßenräume und Plätze begrenzt, die Proportionen der Gebäude selbst sowie deren Dach- und Fassadengestaltung geprägt.
- (3) Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind die grundsätzlichen Gestaltungsprinzipien zu beachten, jedoch sind historisierende Gestaltungen von Neu- und Umbauten (z.B. „unechtes Fachwerk, aufgeklebte Fenstersprossen, o.ä.) unbedingt zu vermeiden.
- (4) Die Anforderungen der Gestaltungssatzung gelten ausschließlich für straßenseitig einsehbare und aus dem öffentlichen Raum erkennbare Neu- und Umbaumaßnahmen

### Begründung

Ziel der Gestaltungssatzung ist die Bewahrung des historischen Ortsbildes von Guntersblum. Dieses Erscheinungsbild wird geformt aus dem Zusammenwirken vieler charakteristischer städtebaulicher Gestaltelemente. Die Änderung eines Einzelelementes hat unmittelbare Auswirkungen auf das gesamte Erscheinungsbild. Dieses empfindliche System gilt es insbesondere bei Neu- und Umbauten von Gebäuden zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen der vorliegenden Gestaltungssatzung benennen nachfolgend im Einzelnen die grundlegenden Elemente.



## §6 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN

### §6.1 Fassadengestaltung / -gliederung

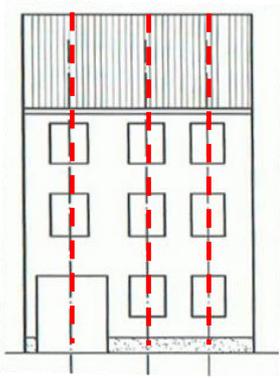
- (1) Die Fenster einer Fassade sind waagrecht auf einer Höhe anzuordnen.
- (2) Je Geschoss müssen sie die gleiche Größe und Form aufweisen. Fenster in Dachgiebeln sind im Format kleiner auszuführen als die Fenster in den darunter liegenden Geschossen.
- (3) Ausnahmen können bei Schaufenstern, Erkern, Zwerchhäusern oder historisch / topografisch bedingten Eigenarten zugelassen werden.
- (4) Die vertikale Ausrichtung von übereinander liegenden Fenstern in trauf- und giebelständigen Fassaden muss axial erfolgen. Fenster in Dachgiebeln können von der axialen Anordnung abweichen.
- (5) Fenster-, Tür- und Toröffnungen sind in Ausrichtung, Form und Größe auf die Fassadengliederung abzustimmen.
- (6) Historische Klappläden sollen erhalten werden.
- (7) Durch Neu- oder Umbauten entstehende oder veränderte Fassaden müssen sich hinsichtlich ihrer Proportionen und Gliederungen an den ursprünglichen Erscheinungsformen der historischen Umgebungsbebauung orientieren.
- (8) Anbauten an die Fassade (wie z. B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen, o. ä.) sind so in die Gesamtgliederung des Gebäudes zu integrieren, dass der Hauptbaukörper in seinem äußeren Erscheinungsbild (Fassadengliederung, Proportionen, Material- und Farbgebung) nicht beeinträchtigt wird. Die Tiefe der Anbauten darf max. ein Drittel der Gebäudebreite betragen.
- (9) An Fassaden, die an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, ist die Anbringung von Außenkaminen nicht zulässig.

#### Begründung

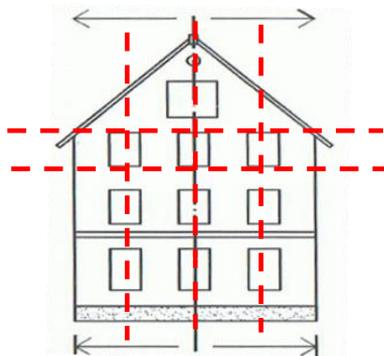
Fassadengestaltung und -gliederung erfolgt in erster Linie über das Verhältnis und die Anordnung von Wandflächen und Öffnungen. Fassadengliederungen charakterisieren in ihrer Gesamtheit das Ortsbild.

Durch Anzahl, Form und Größe prägen insbesondere Fenster-, Tor- und Türöffnungen, aber auch nachträglich angebrachte Anbauten eine Fassade. Ein harmonisches Erscheinungsbild erhält ein Gebäude durch klar strukturierte Fassaden, d.h. Fensteröffnungen mit mehrheitlich gleicher Größe und in waagrechter und senkrechter axialer Anordnung, bzw. symmetrischem Bezug auf die Mittelachse des Giebels bei giebelständigen Gebäuden. Im Dachgiebelbereich sind kleiner dimensionierte Fensterformate zu wählen, um die Proportion zwischen Wandfläche und Fensteröffnung zu wahren.

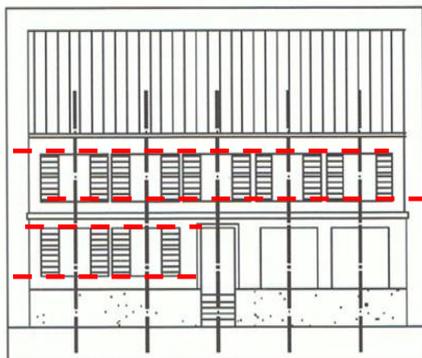
Als historisches Element tragen Klappläden wesentlich zu einer waagrechten Ausrichtung der Fassadengliederung bei. Weitere historische Fassadenelemente, wie Erker, vorstehende Zwerchhäuser, Gesimse etc. verleihen dem Gebäude ein unverwechselbares Erscheinungsbild.



**Vertikale Fassadengliederung bei traufständigen Gebäuden**



**Vertikale Fassadengliederung bei giebelständigen Gebäuden**



**Vertikale und horizontale Anordnung der Fensteröffnungen**

## §6.2 Materialwahl bei Fassaden

- (1) Zulässig sind Putz (glatter Putz bis 3mm Körnung), Sand- und Kalkstein sowie unglasiertes Ziegelmauerwerk.
- (2) Vorhandenes konstruktives Sichtfachwerk an historischen Fassaden ist zu erhalten.
- (3) Unzulässig ist die Verwendung von Fassadenverblendungen aus durch Polieren oder Schliff spiegelndem Werkstein, Mosaik- und Keramikplatten sowie Glas oder Kunststoffen.
- (4) Für Hausgiebelflächen und Übergänge vom Dach zur Fassade sind Materialien aus Zinkblech, Kupfer, Aluminium und Edelstahl zugelassen. Die Materialien sind in Stehfalz, oder Trapezblech zulässig. Es sind nur matte, nicht glänzende Oberflächen zulässig.

### Begründung

Die Baumaterialien eines Gebäudes prägen entscheidend sein Erscheinungsbild. Da es früher nur eine beschränkte Auswahl an Materialien gab sowie aus Gründen der Kosten und der Logistik überwiegend natürliche, regionale Materialien verwendet wurden, entstanden unwillkürlich ausgewogene Fassadenfolgen, von denen historische Orte wie die Gemeinde Guntersblum heute in ihrem Erscheinungsbild profitieren. Diese sollten nicht durch untypische und / oder künstliche Materialien, wie sie die vielfältige Produktpalette industrieller Fertigung anbietet, beeinträchtigt werden.

Die noch vorhandenen historischen Fassaden sind zu erhalten und dürfen nicht durch Verputzen oder Verkleidung überdeckt werden. Auch bei Neu- und Umbauten ist die Art (und Farbe) der zu verwendenden Baumaterialien so zu wählen, dass sich die bauliche Anlage in die nähere Umgebung einfügt.



*Putzfassaden*



*Putz- und Fachwerkfassade*



*Putz- und Sandsteinfassade*



**Sichtmauerwerk aus gelben Kalksandstein**



**Ziegelmauerwerk**

### §6.3 Farbgebung bei Fassaden

- (1) Bei der Farbauswahl ist eine Beschränkung auf 3-4 Farbtöne des Erdfarbenspektrums geboten. Diese Farbtöne können in verschiedenen Schattierungen und Abtönungen verwendet werden. Die Farbgebung muss sich in die Farbintensität der Umgebung einfügen.
- (2) Glänzende Anstriche sind nicht zulässig.
- (3) Für die Fassadengestaltung dürfen keine grellen oder dunklen Farbtöne verwendet werden. Abgetönte weiße Farben, Erd- und Mineralfarben eignen sich am besten.

#### Begründung

Eine harmonische Gesamterscheinung des Ortsbildes resultiert aus einer harmonischen Abstimmung der Fassadenfarben und Farbintensitäten untereinander.

Die historisch bedingte beschränkte Auswahl an Materialien zur Farbgestaltung führte i. d. R. zu einer Verwendung natürlicher, örtlich bzw. regional verfügbarer Materialien des Erdfarbenspektrums. Auf diese Farbgestaltung, die auch historische Gebäude einschließt, wird zurückgegriffen um im historischen Ortskernbereich ein einheitliches ausgewogenes Erscheinungsbild zu bewahren.

Sockel, Tür- und Fenstergewände eines Hauses werden durch einen auf die Hauptfarbe abgestimmten Farbton betont, um dem Gebäude einen individuellen Charakter zu verleihen und die Fassaden gleichzeitig zu beleben.



*Farbtöne des Erdfarbenspektrums im Ortsbild*

## §6.4 Wärmedämmung an Fassaden

- (1) An Fassaden, die vom öffentlichen Raum her sichtbar sind, dürfen plastisch wirksame und gliedernde Fassadenelemente nicht überdeckt oder in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.
- (2) Historische Naturstein-, Fachwerk- oder Ziegelfassaden dürfen durch nachträglich aufgebraachte Wärmedämmung nicht verdeckt werden

### Begründung

Energetische Gebäudedämmung erfolgt häufig durch das Aufbringen von Dämmmaterialien an der Gebäudehülle. Dadurch werden historische Fassaden und gliedernde Fassadenelemente an Gebäuden überdeckt und das Erscheinungsbild der Gebäude entscheidend verändert. Die energetische Fassadensanierung kann durch Aufbringen massiver Außendämmung den individuellen Charakter des historischen Ortsbildes in der Gesamtheit zerstören und ist nicht mit der Zielsetzung der Erhaltung historischer und erhaltenswerter Fassaden vereinbar. In diesen Fällen sind geeignete Alternativen (z.B. Innendämmung) zu bevorzugen.

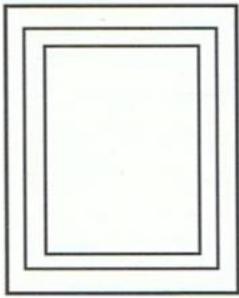
## §6.5 Fenster

- (1) Fensteröffnungen sind im gesamten Satzungsgebiet nur in aufrecht-rechteckigen Grundformaten zulässig.
- (2) Historische Rundbogen-, Segment- bzw. Korbogfenster sind ortsbildprägend und deshalb zu erhalten. Beim Einsatz neuer Fenster sind diese in Formsprache, Gliederung und Materialwahl an den historischen Vorbildern zu orientieren.
- (3) Fenster von Um- und Neubauten sollten sich ihrer historischen Umgebung bezüglich Maßstäblichkeit, Proportionen, Material- und Farbwahl anpassen.
- (4) Eine Fenstergliederung durch Fensterflügel oder Oberlichter ist wünschenswert.
- (5) Grundsätzlich sind Fenstergliederungen erwünscht, jedoch entweder durch konstruktive (glasteilende) Sprossen oder beidseitig aufgesetzte Sprossen mit innerem Alukern („Wiener Sprosse“) vorzunehmen.
- (6) Gefärbte oder stark spiegelnde Fensterscheiben sind nicht zulässig.

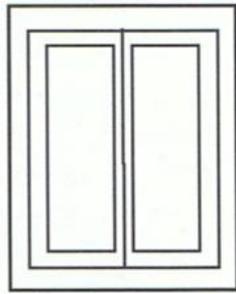
### Begründung

Fenster gelten als Zeugen der jeweiligen Bauepoche und als das wichtigste Gliederungselement von Fassaden. Neben Anzahl, Größe, Format und Anordnung der Fenster, prägt auch die Fenstergliederung selbst das Erscheinungsbild des Gebäudes.

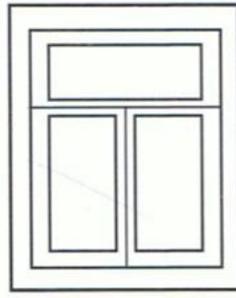
In überwiegendem Maße weisen die historischen Fassaden von Guntersblum aufrecht-rechteckige, stehende Fensterformate auf. Daneben finden sich in vielen ortsbildprägenden und historischen Fassaden Rundbogen-, Segment- bzw. Korbogfenster, die es zu erhalten bzw. wieder einzubauen gilt. Die Fenstergliederungen selbst verstärken dabei die Gliederung der Fassaden.



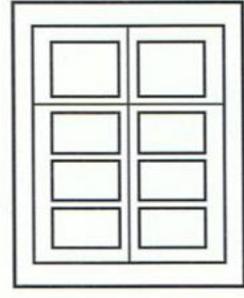
**„Stehendes“ Fensterformat**



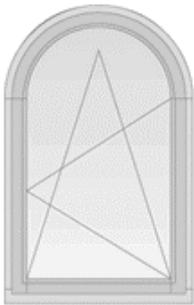
**zweiflügeliges Fenster**



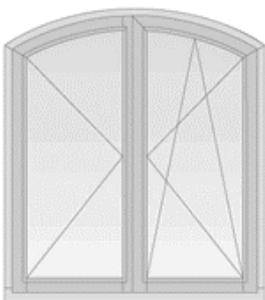
**zweiflügeliges Fenster mit Oberlicht**



**Sprossenfenster**



**Rundbogenfenster**



**Segment-/ Korbboogenfenster**



## §6.6 Rollläden/Jalousien

- (1) Rollladenkästen bzw. Jalousienkästen sind innenliegend, d.h. nicht vom Straßenraum aus sichtbar, anzubringen.
- (2) Rollläden / Jalousien dürfen in aufgezogenem Zustand nicht sichtbar sein

### Begründung

Holzklappläden sind traditionelle Gestaltungselemente im historischen Ortskernbereich Guntersblums. Sichtbare Rollladen- und Jalousienkästen wirken dagegen störend für das Fassadenbild und sollten daher innenliegend angebracht werden. Eine Verdunkelung bzw. ein Sichtschutz kann darüber hinaus auch durch innen angebrachte Rollos oder Jalousien erreicht werden.



*Traditionelle Holzklappläden*



*Rollladenkästen sind innenliegend, d.h. nicht vom Straßenraum aus sichtbar, anzubringen*

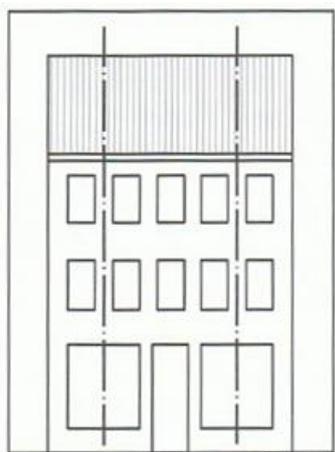
## §6.7 Schaufenster

- (1) Schaufensteröffnungen sind nur im Erdgeschoss und nur in aufrechtem – rechteckigem Format zulässig.
- (2) Die Anordnung von Schaufenstern ist auf die durch die übrigen Fensteröffnungen gebildete Fassadensymmetrie abzustimmen.
- (3) Die Anordnung mehrerer gleichformatiger Schaufenster nebeneinander ist zulässig, wenn diese jeweils als Einzelelemente erkennbar bleiben. Dazu sind z. B. Stützen oder Mauerwerkspfeiler in Breiten von mind. 15 cm vorzusehen.
- (4) Schaufensterflächen müssen hinter die Fassadenfläche zurücktreten.
- (5) Markisen sind in Farbgebung und Form auf die Fassade abzustimmen. Sie sind nur über Schaufenstern des Erdgeschosses zulässig und dürfen die Fassadengliederung nicht unterbrechen

### Begründung

Sofern Schaufenster in historischen Gebäuden vorhanden waren, waren diese i.d.R. schon aus konstruktiven Gründen auf die Fensterachsen in der gesamten Fassade abgestimmt. Große ungegliederte Schaufensteröffnungen im Erdgeschoss zerstören das Fassadenbild, da durch den Verlust der Fassadensymmetrie der Bezug zur Gesamtfassade verloren geht. Es gilt daher Schaufensterflächen harmonisch in das Fassadenbild zu integrieren.

Da Markisen oder ähnliche Überdachungen nicht nur eine gliedernde, sondern ggf. auch unterbrechende Wirkung auf das Erscheinungsbild einer Fassade haben können, sind diese so anzubringen und zu gestalten, dass sie das Gesamtbild der Fassade nicht beeinträchtigen und sich in das Fassadenbild einfügen.



*Rechteckig stehende Fensterformate mit Schaufenstern, die sich in die Gesamtfassade einfügen*

## §6.8 Türen und Tore

(1) Historische Türen und Tore sind ortsbildprägend und deshalb zu erhalten. Beim Einsatz neuer Türen / Tore sind diese in Formsprache, Gliederung und Materialwahl an den historischen Vorbildern zu orientieren.

(2) Türen und Tore von Um- und Neubauten sollten sich ihrer historischen Umgebung bezüglich Maßstäblichkeit, Proportionen, Material- und Farbwahl anpassen.

(3) Tore sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen im aufgehenden Mauerwerk der Fassade anzubringen.

### Begründung

Türen und Tore historischer Gebäude sind ortsbildprägende Gestaltungselemente. Als charakteristische Bauteile schmücken sie die Eingangsbereiche der Gebäude. Neue Türen und Tore sollten sich in das Gesamtbild des historischen Ortskernbereichs einfügen. Ein deutliches Zurückversetzen von Toren hinter die Fassade, etwa zur Gewinnung einer Stellfläche für PKW, würde eine empfindliche Störung der Fassadengliederung erzeugen. Zudem wäre das Tor als solches nicht mehr wahrnehmbar.



### Ortsbildprägende Türen und Tore

## §6.9 Gewände

- (1) Wandeingfassungen (Gewände) von Türen, Toren und Fenstern sind entweder in Naturstein (Sandstein) oder durch Putz und Farbgebung darzustellen.
- (2) Vorhandene Natursteingewände mit Profilierungen / Verzierungen sind zu erhalten. Bei erforderlichen Um- oder Neubaumaßnahmen sind diese möglichst durch Wiedereinbau funktionsgerecht weiterzuverwenden.

### Begründung

Fenster, Türen und Tore von historischen Gebäuden sind fast ausschließlich mit Umrahmungen (Gewänden) versehen, die den Übergang von Wandfläche zu Wandöffnung markieren und die Fassadengliederung unterstützen. Damit erhält das Einzelgebäude einen individuellen Charakter. Im Erscheinungsbild des historischen Ortskernbereichs gilt es diese Vielfalt zu erhalten. Bei Neu- und Umbauten sollen die ortstypischen Gestaltelemente wieder aufgenommen werden.



*Vielfältigkeit der Fenstergewände*

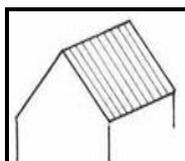
## §7 ANFORDERUNGEN AN DÄCHER

### §7.1 Dachformen

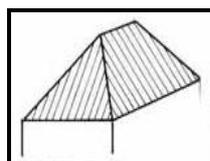
- (1) Im gesamten Satzungsgebiet sind geneigte Dächer als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansard- oder Mansardwalmdach zulässig.
- (2) Die Minstdachneigung von Hauptdächern beträgt 30 Grad.
- (3) Nebengebäude sind mit Flachdach zulässig, sofern dieses vom öffentlichen Raum nicht einsehbar ist.

#### Begründung

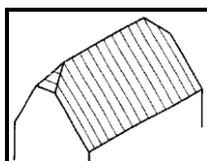
Die Dachlandschaft im historischen Ortskernbereich ist geprägt durch relativ stark geneigte Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Mansard- und Mansardwalmdächer. Da diese Dachlandschaft im Straßenraum des historischen Ortskernbereichs wirksam wird, sollen sich die Dachformen von Neu- und Umbauten in das Erscheinungsbild des Bereiches einfügen.



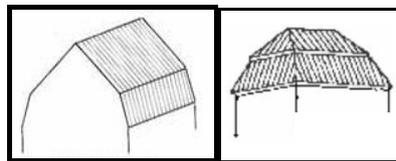
*Satteldach*



*Walmdach*



*Krüppelwalmdach*



*Mansard- oder*

*Mansardwalmdach*



## §7.2 Dacheindeckung / Material

- (1) Als Materialien im Dachbereich sind Ziegeldeckungen in gelbroten, roten bis dunkelbraunen Tönen oder Schieferdeckungen in grauen bis schwarzen Tönen vorzusehen.
- (2) Bei historischen Mansard- und Mansardwalmdächern ist die Material- und Farbwahl der Neueindeckung an den historischen Vorbildern zu orientieren.
- (3) Dacheindeckungen aus Metall wie Zinkblech, Kupfer, Edelstahl und Aluminium sind auf Nebengebäuden und bei der Umnutzung von Nebengebäuden zu Wohnzwecken zugelassen. Die Metallmaterialien sind in Stehfalz oder Trapezblech zulässig. Es sind nur matte, nicht glänzende Oberflächen zulässig.
- (4) Dacheindeckungen von Um- und Neubauten müssen sich ihrer historischen Umgebung bezüglich Material- und Farbwahl anpassen.
- (5) Für abweichende Dachformen und untergeordnete Dächer von Erkern oder kleinen Vorbauten kann Kupferblech verwendet werden.
- (6) Zur Gaubeneindeckung ist auch Zink, Aluminium und Kupferblech möglich.
- (7) Eindeckungen aus Asbest- und großflächigen Faserzementplatten sind nicht zulässig.
- (8) Bei Reparaturarbeiten an Dächern ist in Form und Farbe das Dachmaterial des Gesamtdaches zu wählen.

### Begründung

Die Dacheindeckungen der historischen Gebäude Guntersblums sind überwiegend aus Tonziegeln und in verschiedenen Rot- und Brauntönen gehalten. Mansard- und Mansardwalmdächer weisen überwiegend Schiefereindeckungen auf.

Durch die einheitliche Verwendung der Dacheindeckungen entsteht ein geschlossenes Erscheinungsbild der Dachlandschaft im historischen Ortskernbereich.



*Gelbrote, rote bis braune Dacheindeckungen*



***Grau bis schwarze Schieferdeckungen***

### §7.3 Dachaufbauten / Dachfenster und -einschnitte

- (1) Zur Belichtung des Dachraumes sind folgende Formen zulässig: Giebel- / Satteldachgauben, Schleppgauben und Zwerchgiebel. An historischen Gebäuden sind auch Walmdachgauben zulässig. Dachflächenfenster auf der straßenzugewandten Dachfläche sind zulässig, wenn sie den in den nachfolgenden Absätzen 2 – 7 beschriebenen Anforderungen entsprechen.
- (2) Je Dachfläche ist nur eine Dachgaubenform oder ein Dachflächenfensterformat zulässig.
- (3) Die Dachgauben oder Dachflächenfenster sind vertikal auf die darunterliegenden Fensterachsen abzustimmen
- (4) Die Gesamtbreite aller Gauben oder Dachflächenfenster darf insgesamt die Hälfte der Länge der Gebäudefront nicht überschreiten.
- (5) Gauben oder Dachflächenfenster einer Dachfläche müssen durchgehend die gleiche Größe aufweisen und durchweg auf der gleichen Höhe sitzen.
- (6) Gauben oder Dachflächenfenster müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum Ortgang aufweisen.
- (7) Dachgauben oder Dachflächenfenster müssen mit ihrem höchsten Punkt einen Abstand von mind. 0,3 m zur Firstlinie einhalten.
- (8) Dacheinschnitte (Loggien) sind nur in vom Straßenraum nicht einsehbaren Dachflächen zulässig.

#### Begründung

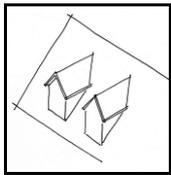
Gauben und Zwerchgiebel stellen die traditionelle Belichtung von Dachgeschossen dar. Sie sind im historischen Ortskernbereich von Guntersblum ein typisches Gestaltungs- und Gliederungselement der Dachlandschaft. Errichtet wurden überwiegend Gauben mit stehendem Fensterformat (Giebel- / Satteldachgauben, Schleppgauben) und Zwerchgiebel. Anzahl, Größe und die Gestaltung der Dachgauben sind in der Regel hinsichtlich Proportion und Anordnung in das Fassadenbild des jeweiligen Gebäudes eingebunden.

Bei Neu- und Umbauten sollten die grundsätzlichen Gestaltungs- und Gliederungsprinzipien für Dachaufbauten beachtet werden, insbesondere an den dem Straßenraum zugewandten Dachflächen. Damit kann ein harmonisches Einfügen in die historische Umgebung erreicht werden und ein positives Gesamtbild im alten Ortskernbereich von Guntersblum entstehen.

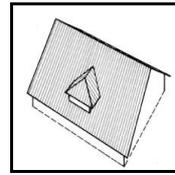
Dachflächeneinschnitte (z.B. Loggien oder Dachbalkone) kommen in der historischen Bauweise nicht vor. Sie unterbrechen die Geschlossenheit der Dachfläche und wirken störend auf die Dachlandschaft des historischen Ortskernbereichs. Aus diesem Grund sollen solche Elemente nur auf der von der Straße abgewandten Seiten zugelassen werden.



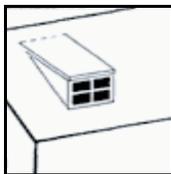
**Vertikale Ausrichtung von Gauben auf die Fassadengliederung (Fensterachsen)**



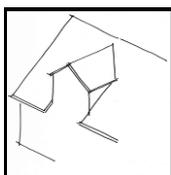
**Satteldachgauben**



**Walmdachgauben**



**Schleppgauben**



**Zwerchgiebel**



#### **§7.4 Technische Dachaufbauten**

- (1) Sonnenkollektoren, sollten parallel mit einem geringen Abstand zur Dachhaut montiert werden.
- (2) Von Traufe, First oder Ortgang ist mind. ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.
- (3) Die Gesamtfläche des Sonnenkollektors darf nicht mehr als 75% der Dachfläche überdecken.
- (4) Fernseh- Rundfunkantennen sind unter der Dachhaut anzubringen.
- (5) Satellitenantennen sind auf der dem Straßenraum abgewandten Seite mit einem geringen Abstand zur Dachhaut anzubringen soweit sie vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind. Sofern dies aus technischen Gründen nicht möglich ist, ist je Gebäude nur eine Antenne zulässig, die farblich an die Umgebung angepasst ist. (Keine Werbelogos oder Beschriftungen). Satellitenantennen dürfen eine Maximalgröße von einem Durchmesser von 60 – 100 cm nicht überschreiten.

#### **Begründung**

Sonnenkollektoren (Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen) und Antennen können das historische Ortsbild beeinträchtigen. Da sie meist aus technischen Gründen notwendig sind bzw. aus Gründen der Nutzung regenerativer Energie sinnvoll sind, sollen diese Elemente grundsätzlich zugelassen werden können. Zur Minderung optischer Beeinträchtigungen sind jedoch gestalterische Grundregeln einzuhalten. Nur so können sich die technischen Aufbauten in das Erscheinungsbild des gesamten Baukörpers und damit in die historische Umgebung einfügen.

## §8 ANFORDERUNGEN AN GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN

- (1) Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind durch Mauern aus ortstypischem Naturstein oder Ziegeln, mit ortstypischem Naturstein oder Ziegeln verkleidete Mauern oder durch verputzte Mauern zulässig.
- (2) Die Mindesthöhe von Einfriedungen beträgt 1,20 m.
- (3) Einfriedungen können auch durch Zäune aus Holz oder Metall ergänzt werden.
- (4) Einfriedungen aus Holz in Ausführung von Sichtschutzelementen (Fertigelemente), aus Metall in Ausführung von Doppelstabmatten mit und ohne Sichtschutzstreifen (Flechtstreifen) oder mit Steinen gefüllte Gabionen, aus Beton in Ausführung von Strukturfertigteilelementen, aus Kunststoff und ähnlichen Stoffen wie Polyrattan, PVC und WPC sind im Vorgartenbereich und in Bereichen, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, nicht zulässig.
- (5) Zäune sind als Stabzäune mit vorwiegend vertikaler Ausrichtung auszuführen.
- (5) Vorhandene historische Einfahrten / Torhäuser und –bögen sind zu erhalten.
- (7) Natursteinoberflächen in privaten Hofanlagen, welche aus den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind, sind zu erhalten. Ergänzungen und Neugestaltungen sind mit ortstypischen Materialien zulässig.

### Begründung

Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum, wie Mauern, Zäune, historische Einfahrten/Torhäuser und –bögen, unterstützen das individuelle Erscheinungsbild der Gebäude. Ihre Anordnung und Gestaltung prägt den Charakter des Straßen- und Ortsbildes entscheidend und damit das historische Ortsbild. Im Ortskernbereich Guntersblums findet sich eine Vielzahl an ortstypischen Einfriedungen, die es zu erhalten gilt.

Neue Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sollen sich in Material, Form und Farbe in das historische Umfeld einfügen. Dies wird mit den weitgehend uniformen – zumeist aus Baumärkten stammenden – Fertigelementen in der Regel nicht erreicht.



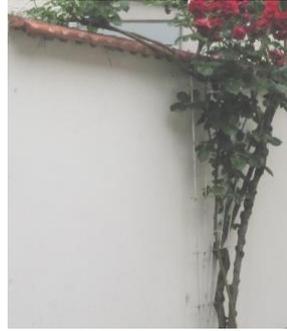
*Historische Torhäuser*



***Stabzaun aus  
Schmiedeeisen auf Sockel***



***Ziegelmauerwerk***



***Verputzte Mauer***



***Mauer aus Naturstein***

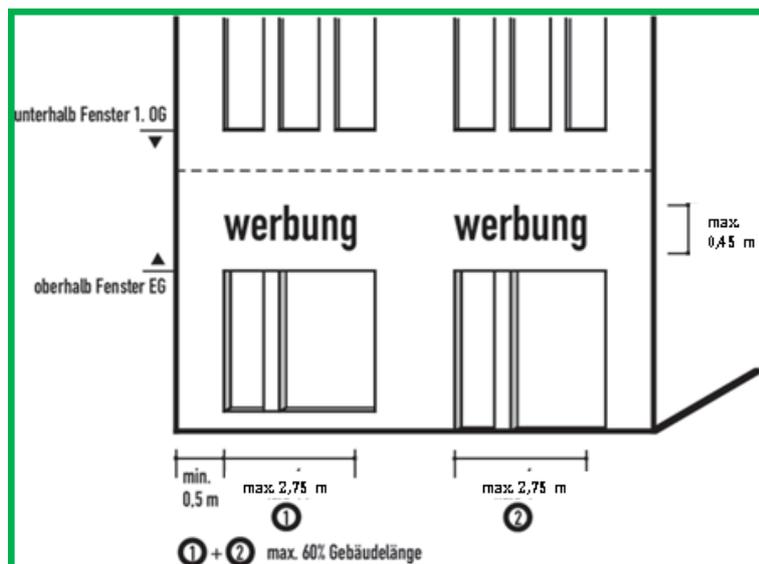
## §9 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

- (1) Werbeanlagen dürfen nur an der Fassade als Flachtransparent, aufgemalte Schriften oder in Form von Auslegerschildern angebracht werden. Flachwerbungen können aus Einzelbuchstaben oder zusammenhängenden Schriftzügen bestehen. Die Schriften dürfen eine max. Höhe von 0,45 m aufweisen.
- (2) Die Anbringung von Werbeanlagen an Einfriedungen, Türen und Toren ist nicht zulässig.
- (3) Schaufenster / Fenster dürfen zu Werbezwecken dauerhaft nur zu max. 10% der Fensterfläche beklebt werden.
- (4) Je Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.
- (5) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (6) Flachtransparente sind nur parallel zur Fassade zulässig.
- (7) Werbeanlagen sind nur oberhalb der Fenster des Erdgeschosses und unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses zugelassen. Auslegerschilder dürfen auch oberhalb der Brüstung des 1. OG angebracht werden.
- (8) Die Gesamtbreite der Werbeanlage darf 60% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Werbeanlage muss sich auf die Fassadensymmetrie beziehen und mit dieser harmonieren.
- (9) Der Abstand aller Teile einer Werbeanlage zur Fassade darf 0,85 m nicht überschreiten
- (10) Werbeanlagen, auch Stelen, können aus Stein, auf den Putz aufgemalte Schriften, nicht glänzendes Metall, Schmiedeeisen, Holz oder Kunststoff bestehen.
- (11) Bei Leuchtwerbungen dürfen nur durchscheinende Schriften und Symbole verwendet werden, die aus Einzelementen angefertigt sind. Ebenso sind hinterleuchtete Einzelbuchstaben möglich.
- (12) Nicht zulässig sind: Infoscreens, Blink- und Wechselbeleuchtung, grelle Farben, flächige Leuchtkästen, dauerhaft angebrachte Transparente bzw. Fahnen und animierte Werbungen.

### Begründung

Werbeanlagen sind ein geeignetes Mittel, Passanten und Kunden auf einzelne Geschäfte und Nutzungen aufmerksam zu machen. Ein Übermaß an Werbung bewirkt jedoch, dass die gestalterischen Werte einer Fassade verdeckt sowie das Erscheinungsbild des historischen Ortsbildes empfindlich gestört werden.

Zur Vermeidung einer hinsichtlich Anzahl und Größe zu hohen Dominanz von Werbeanlagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung, Größe und Anbringungsort Gestaltungsregeln erforderlich.



Anbringungsort und Größe von Flachwerbungen



Auslegerschilder im Ortsbild

## §10 REDUZIERUNG VON ABSTANDSFLÄCHEN gem. § 8 LBauO

(1) Sofern es der Erhaltung der baugeschichtlichen, kulturhistorischen Bedeutung oder dem erhaltenswerten Charakter der unmittelbaren Umgebung dient, können die gemäß § 8 LBauO geforderten Abstandsflächen auf ein geringeres Maß reduziert werden oder entfallen.

### Begründung

§ 88 Abs. 1 Nr. 4 LBauO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenarten des Ortsbildes durch Satzung Vorschriften erlassen, über geringere oder größere Abstandsflächen als die in § 8 Abs. 6 vorgeschriebenen Maße.

Die überwiegende Zahl der bebauten Grundstücke im Ortskernbereich von Guntersblum weist bedingt aus der historischen Entstehungsgeschichte überwiegend deutlich geringere bzw. z. T. keine seitlichen Abstandsflächen auf.

**§11 AUSSERKRAFTSETZUNG BESTEHENDER SATZUNGEN**

Mit der Inkraftsetzung dieser Satzung tritt die Gestaltungssatzung, beschlossen durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.04.2018, ausgefertigt am 14.05.2018, öffentlich bekannt gemacht am 27.06.2018 und in Kraft getreten am 28.06.2018, hiermit außer Kraft.

**§12 INKRAFTTRETEN**

Diese Satzung tritt mit dem auf ihre öffentliche Bekanntmachung folgenden Tag in Kraft.

**VERFAHRENSVERMERKE SATZUNGSBESCHLUSS**

Die vorliegende Gestaltungssatzung wurde aufgrund von §88 Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 und 7 der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77) und im Benehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Guntersblum in seiner Sitzung am 30.06.2021 durch Beschluss erlassen.

**AUSFERTIGUNG**

Guntersblum, den: 24.02.2023

---

Claudia Bläsius-Wirth  
(Ortsbürgermeisterin)

## ERHALTUNGSSATZUNG

gemäß § 172 Abs.3 BauGB

(Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722))

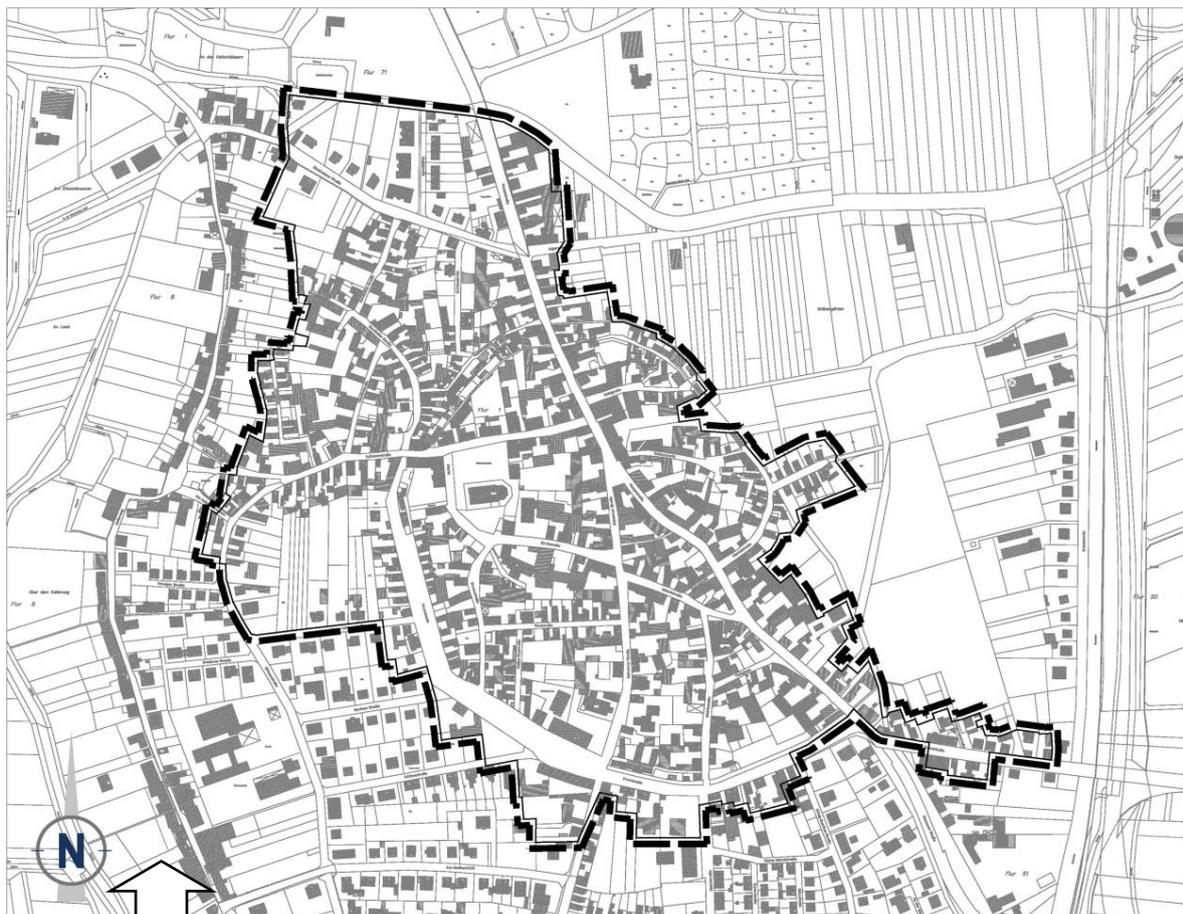
### §1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung umfasst den historisch gewachsenen Ortskernbereich von Guntersblum (hist. Ortskern und nördl. Ortskernerweiterungen) und beinhaltet im Wesentlichen die Bebauung folgender Straßenzüge:

Alsheimer Straße, Berggasse, Bienengasse, Bleichstraße, Donaustraße, Eimsheimer Straße, Gartenstraße, Geisenmarkt, Gimbsheimer Straße (Teilstück), Götzenstraße (Teilstück), Goldgrube, Grabengässchen, Hauptstraße, Herrngartenstraße, Julianenstraße, Kirchstraße, Kleine Götzenstraße (Teilstück), Kleine Neustraße, Markt, Mittelstraße, Neustraße, Nordhöfer Straße, Nordstraße (einseitig), Ölmühlstraße, Oppenheimer Torgasse, Promenade, Sackgasse, Schulstraße, Viehgasse, Viertelstraße und Zwerggasse.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Lageplan zu entnehmen.

### Lageplan: Räumlicher Geltungsbereich



Ohne Maßstab

## **Begründung**

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. Er umfasst den historischen Ortskernbereich Guntersblums, der für das städtebauliche Erscheinungsbild des Ortes prägend ist.

## **§2 ERHALTUNGSZIELE, SACHLICHER GELTUNGSBEREICH**

(1) Die Ausweisung des in § 1 beschriebenen Bereichs der Erhaltungssatzung erfolgt gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, insbesondere dem Erhalt von historisch, städtebaulich und kulturell bedeutsamen Bauten, Straßen und Plätzen.

Damit findet die Satzung nur Anwendung auf bauliche Änderungen des äußeren Erscheinungsbildes, nicht auf bauliche Änderungen innerhalb von Gebäuden.

## **Begründung**

Zielsetzung der vorliegenden Satzung ist die Erhaltung des historischen Ortsbildes und der strukturellen Gestalt des historischen Ortskernbereichs von Guntersblum.

Die Satzung findet keine Anwendung auf bauliche Änderungen innerhalb von Gebäuden, die das äußere Erscheinungsbild nicht verändern.

### **§3 GENEHMIGUNGSPFLICHT, VERSAGENSGRÜNDE**

#### **(1) Genehmigungspflicht**

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist der Abbruch, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und die Errichtung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung einer Genehmigungspflicht durch die Ortsgemeinde Guntersblum unterstellt.

Dies gilt auch für die diejenigen Vorhaben, die keiner bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen bzw. Vorhaben, für die ein Freistellungsverfahren gemäß § 67 LBauO zur Anwendung kommt.

In Abhängigkeit von Art und Umfang beabsichtigter Vorhaben und Maßnahmen an Kulturdenkmälern sind gemäß §13 DSchG RP eigenständige denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich.

#### **(2) Versagungsgründe**

Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung darf nur 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 (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des gemäß § 1 geschützten Ortskernbereichs von Guntersblum durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

### **§4 GENEHMIGUNGSVERFAHREN, ZUSTÄNDIGKEITEN**

Der Antrag auf Genehmigung von Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung oder Errichtung einer baulichen Anlage ist schriftlich in zweifacher Ausfertigung bei der Ortsgemeinde Guntersblum einzureichen.

Die Genehmigung wird gemäß § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die Ortsgemeinde Guntersblum erteilt.

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen als Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde Guntersblum erteilt. In diesem Fall umfasst die baurechtliche Genehmigung bzw. Zustimmung nach sonstigen Vorschriften auch die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung wird gemäß Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz, soweit nichts anderes bestimmt ist, durch die Denkmalschutzbehörden erteilt. Zuständige Genehmigungsbehörde ist, soweit nichts anderes bestimmt ist, die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mainz-Bingen. Als Fachbehörde ist die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege, Schillerstraße 44, 55116 Mainz an dem Verfahren zu beteiligen.

**§5 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung eine bauliche Anlage ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert (§ 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000,00 € geahndet werden.

**§6 AUSSERKRAFTSETZUNG BESTEHENDER SATZUNGEN**

Mit der Inkraftsetzung dieser Satzung tritt die Erhaltungssatzung, beschlossen durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.04.2018, ausgefertigt am 14.05.2018, öffentlich bekannt gemacht am 27.06.2018 und in Kraft getreten am 28.06.2018, hiermit außer Kraft.

**§7 INKRAFTTRETEN**

Diese Satzung tritt mit dem auf ihre öffentliche Bekanntmachung folgenden Tag in Kraft.

**VERFAHRENSVERMERKE SATZUNGSBESCHLUSS**

Die vorliegende Erhaltungssatzung wurde aufgrund von §88 Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 und 7 der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77) und im Benehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Guntersblum in seiner Sitzung am 30.06.2021 durch Beschluss erlassen.

**AUSFERTIGUNG**

Guntersblum, den: 24.02.2023

---

Claudia Bläsius-Wirth  
(Ortsbürgermeisterin)