

## Ortsbausatzung der Ortsgemeinde Maikammer vom 14.12.2016

Auf Grund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland Pfalz (GemO) in der geltenden Fassung und des § 88 der Landesbauordnung Rheinland Pfalz (LBauO) in der geltenden Fassung hat der Ortsgemeinderat Maikammer in seiner Sitzung am 13.12.2016 folgende Satzung beschlossen.

### Präambel

#### Räumliche und inhaltliche Dimension

Die Ortsbausatzung der Gemeinde Maikammer, die fachbegrifflich als Gestaltungssatzung bezeichnet wird, umfasst die historischen und städtebaulich bedeutsamen Bereiche innerhalb der Gemeinde und ersetzt die Ortsbausatzung aus dem Jahr 1982. Gegenüber der alten Satzung wurde der Geltungsbereich auf weitere, das Ortsbild prägende Straßenräume, die sich an den Kernbereich anschließen, erweitert. Gründe sind die zunehmende Bedeutung des gesamten historischen Ortsbildes für den Tourismus, aber auch getätigte und künftig verstärkt anstehende Maßnahmen zur äußeren Gestaltung und baulichen Entwicklung des Baubestandes. Die Aufnahme von neuen oder ergänzenden Regelungen resultiert aus zeitgemäßen Anforderungen an die energetische Sanierung, dem Einsatz von Solaranlagen und dem effizienteren Schutz von historischen Bauanlagen und Gestaltungselementen, die den öffentlichen Raum prägen.

Ansprüche an eine visuell anspruchsvolle Form und den plakativen Transport von Inhalten waren ausschlagend für eine komplette grafische Neugestaltung.

Diese Ortsbausatzung dient dem einzelnen Bürger bzw. Grundstückseigentümer als Vorgabe bei der Durchführung von künftigen Maßnahmen an Bauelementen, die in dieser Satzung durch allgemeine und besondere Anforderungen geregelt werden. Dabei besteht vorrangig das Ziel die baukulturell relevanten Raumstrukturen und Einzelobjekte, die nicht als Denkmäler gesetzlich unter Schutz gestellt sind, vor gestalterischen Überformungen zu bewahren (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO RLP). Ein weiteres Ziel liegt in der Steuerung von gestalterischen Absichten bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO RLP).

Dabei besteht die Absicht gestaltfremde Veränderungen der Vergangenheit in Zukunft reversibel zu machen.

### Aufbau

Die Ortsbausatzung ist anwendungsfreundlich und verständlich aufgebaut, um den praktischen Einsatz zu erleichtern und breite Akzeptanz für den öffentlichen Auftrag einer gestaltverträglichen Gesamtentwicklung der historischen Bereiche von Maikammer zu schaffen. Nur eine untereinander abgestimmte Entwicklung von Einzelobjekten ergibt in der Summe ein stimmiges Gesamtbild.

**§ 1** regelt den räumlichen und sachlichen Geltungsbereich. Der **§ 2** definiert wichtige Begriffe, die beim Vollzug der Klarstellung dienen. In **§ 3** werden zunächst allgemeine Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anlagen sowie Straßen- und Platzräume, die dem Altortbereich seine gebietspezifische Prägung geben, formuliert. In den **§§ 4 bis 9** werden für verschiedene Elemente, wie z.B. Dächer, Fassaden, Fenster,

Tore, Werbeanlagen oder Einfriedungen, besondere, vertiefende Aussagen getroffen, die wesentlich die äußere Gestaltung von Gebäuden und Räumen prägen. Jeder Regelungsbereich gliedert sich dabei in zwei Teile:

- Im ersten Teil „*Ortstypischer Maßstab*“ wird das ortsübliche Spektrum in Form von Text, Bildern und Skizzen dargestellt und definiert. Dieser Maßstab bildet die Grundlage und Begründung für die anschließende Formulierung gestalterischer Regelungen.
- Im zweiten Teil „*Festsetzungen*“ folgen die Gestaltungsvorgaben als Regel- oder Sollvorschriften, die bei der Durchführung von entsprechenden Maßnahmen grundsätzlich oder zwingend einzuhalten sind.

Die allgemeinen Anforderungen von § 3 an eine ortsübliche Gestaltung finden ihre Bestimmtheit in dem zuvor definierten Maßstab und in den anschließenden besonderen Anforderungen der §§ 4 bis 9, die eine hinreichende Auslegung ermöglichen. Die besonderen Anforderungen beziehen sich teilweise auf bestimmte Objektbereiche, die für die öffentliche Raumwahrnehmung von besonderer gestalterischer Bedeutung sind. Die besonderen Anforderungen werden nach den Merkmalen Form, Material und Farbe systematisiert, die in ihrem Zusammenwirken maßgeblich das Erscheinungsbild bestimmen.

## §1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung gilt für den Ortskern und die historisch gewachsenen Bereiche der Ortsgemeinde Maikammer, in denen die traditionelle Haus-Hofbauweise besonders stark ausgeprägt ist. Er umfasst im Ganzen oder in Teilen folgende Straßenzüge:

- Alsterweiler Hauptstraße  
(bis einschließlich Nr. 66 gerade, Nr. 63 ungerade)
- Bahnhofstraße (bis einschließlich Nr. 40 gerade, Nr. 29 ungerade)
- Brunnenstraße

- Friedhofstraße (bis einschließlich Nr. 54 gerade, Nr. 49 ungerade,  
Sowie ab einschließlich Nr. 108 gerade, Nr. 101 ungerade)
- Hartmannstraße
- Marktplatz
- Marktstraße (bis einschließlich Nr. 86 gerade, Nr. 53 ungerade)
- Mühlstraße (nur gerade, bis einschließlich Nr. 18)
- Neugasse (bis einschließlich Nr. 44 gerade, Nr. 45 ungerade)
- Querstraße
- Sankt-Martiner-Straße  
(bis einschließlich Nr. 20 gerade, Nr. 31 ungerade)
- Schulstraße
- Turmstraße
- Weidenweg (bis einschließlich Nr. 10 gerade, Nr. 7 ungerade)
- Weiherstraße
- Weinstraße Nord (bis einschließlich Nr. 50 gerade, Nr. 51 ungerade)
- Weinstraße Süd (bis einschließlich Nr. 54 gerade, Nr. 51 ungerade)

Die Begrenzung ist in dem beigefügten Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

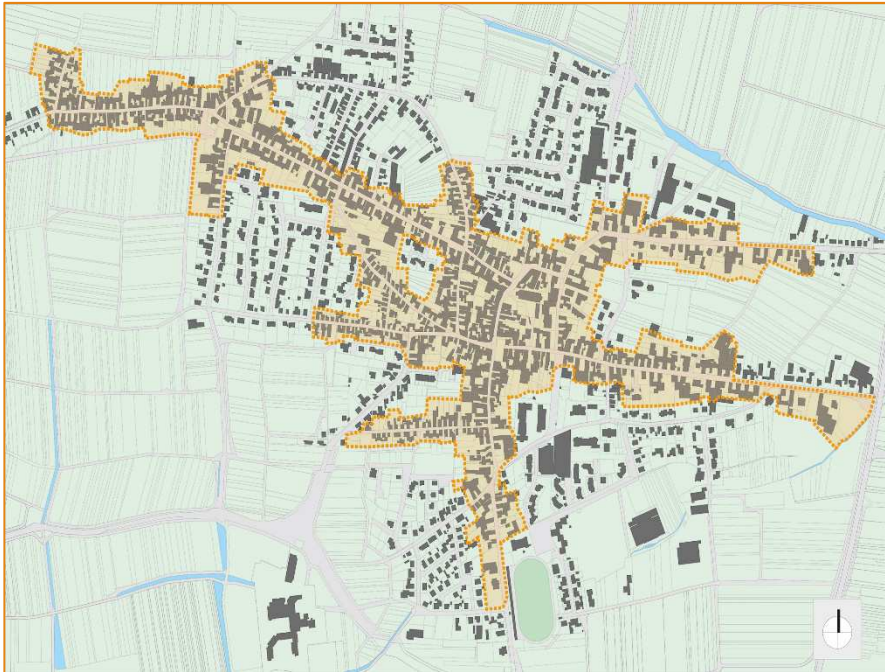


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich | Gemeinde Maikammer

- (3) Diese Satzung, die dem Schutz der historischen Bausubstanz und der baukulturell angepassten Weiterentwicklung der das Ortsbild prägenden Straßen- und Platzräume dienen soll, ist bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Neubauten, Wiederaufbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen, Umbauten und Erweiterungen von baulichen Anlagen anzuwenden.
- (4) Denkmalpflegerische Vorgaben für gesetzlich geschützte Kulturdenkmäler sowie gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt und gehen gegenüber den Vorgaben in dieser Satzung im Range vor.

## §2 Begriffe

- (1) Der öffentliche Raum umfasst alle öffentlichen Straßen und Plätze innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Nicht zu dem öffentlichen Raum zählen Fußwege oder Wirtschaftswege
- (2) Einsehbare Bereiche sind die Räume, die von allen Standpunkten entlang der Grundstücksseiten, die an den öffentlichen Raum angrenzen sichtbar sind.
- (3) Rückwärtige Bereiche und rückwärtige Gebäude bzw. Gebäudeteile sind vom öffentlichen Raum nicht einsehbare Räume.
- (4) Untergeordnete Gebäude und Gebäudeteile sind bauliche Anlagen, die innerhalb der einsehbaren Bereiche eine Höhe und Breite von 4,0 Meter und eine Länge von 5,0 Meter nicht überschreiten.

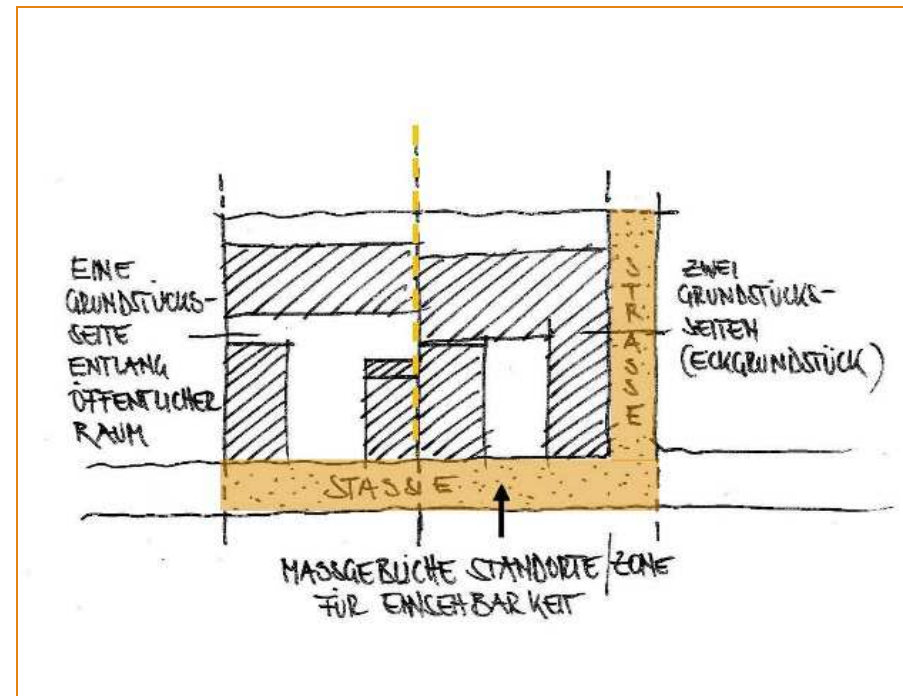


Abbildung 2: Abgrenzung der Standortbereiche für Einsehbarkeit

## §3 Allgemeine Anforderungen an bauliche Anlagen, Straßen- und Platzräume

### 3.1 Ortstypischer Maßstab

Prägende Bautypologie ist die Haus-Hofbauweise. Sie ist in der Grundeinheit definiert als alternierende Abfolge von giebelständigen, direkt an der Straßengrenze stehenden und einseitig auf die Nachbargrenze gebauten Hauptgebäuden mit Satteldach und zur Straße geschlossenen Höfen gekennzeichnet. Im rückwärtigen Bereich bildet ein Querbau als ursprünglicher Wirtschaftsbau in geschlossener Bauweise einen Raumabschluss zum Hof und zum weiter rückwärtig liegenden Garten (halboffene Giebelzeile).

Ausnahmen bilden Einzelanwesen oder Ensembles mit kleinteiligen giebelständigen Hauptgebäuden ohne rückwärtigen Querbau (offene Giebelzeile) und traufständige Hauptgebäude in geschlossener Bauweise mit Hofdurchfahrt (geschlossene Traufzeile).

Vereinzelt wird das historische Straßenbild durch großzügige Villenanwesen geprägt, die mit Abstand zur Straßen (Vorzone) stehen.

Die Gebäude bzw. Hofgruppen weisen überwiegend regelhafte, einfache Grundformen auf (Zeilen-Rechtecktyp, L-Typ, U-Typ). Die Bauhöhen der Hauptgebäude überschreiten grundsätzlich zwei Vollgeschosse nicht. Die Fassaden sind im horizontalen Aufbau (Sockel, Geschossgesims, Dachgesims) und vertikalen Aufbau (Fensterachsen, Formate Einfassungen, Gewände von Öffnungen) gegliedert und die Gliederungselemente gestalterisch herausgearbeitet.

Bei den historischen und gestalterisch wirksamen Baumaterialien dominieren Putz, Naturstein, Fachwerk, Holz und Ziegel. Die Farbgestaltung von (verputzten) Fassaden ist dezent und vorwiegend in gebrochenen Weiß- und Pastelltönen ausgeführt. Bei den Dächern

herrschen rote bis (rot)braune Farbtöne vor und bilden die typische Ziegeldachlandschaft.

Die historischen Straßen- und Platzräume erhalten ihre besondere Charakteristik dadurch, dass die Gebäude ohne Vorzonen (Vorgarten) direkt zur Straße stehen. Durch diese straßenraumbegrenzende Bebauung ergeben sich enge, homogen geschlossene Räume und die Fassaden prägen aufgrund der unmittelbaren Wahrnehmung im besonderen Maß das Ortsbild.

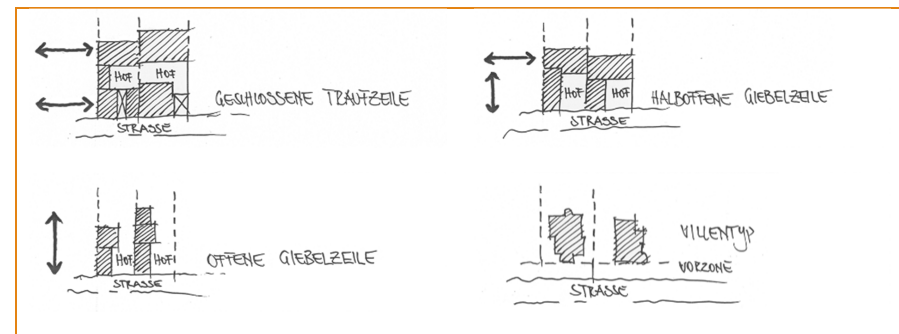


Abbildung 3: Ortstypische Bauweisen

### 3.2 Festsetzungen

- (1) Die baulichen Anlagen, die maßgeblich die geschlossenen Straßen- oder Platzräume prägen, sind so gegenüber dem öffentlichen Raum anzuordnen, dass die Prinzipien der Haus-Hof-Bauweise bzw. straßenbegrenzenden Bebauung gewahrt bzw. aufgenommen wird. Die Ausbildung von offenen Vorgartenzonen ist in den baulich geschlossenen Straßenzügen grundsätzlich unzulässig. Von dieser Gestaltungsvorgabe einer straßenraumbegrenzenden Bebauung ausgenommen sind historische Anwesen, die bautypologisch eine Vorzone besitzen (z.B. Villen).
- (2) Die Baukörper sind in ihrer Form, Dimensionierung und den Proportionen zwischen Wand- und Dachfläche am historischen Maßstab und der Nachbarbebauung auszurichten und dürfen in der

Regel zwei Vollgeschosse nicht überschreiten. Insbesondere bei den Hauptbaukörpern sind einfache, regelhafte Grundformen einzuhalten und bei der Fassadengestaltung sind ortstypische Gliederungsprinzipien aufzunehmen. Die sichtbaren Teile sind in traditionellen, für den historischen Bestand typischen Materialien und Farben auszuführen.

## §4 Dächer | Dachlandschaft

### 4.1 Ortstypischer Maßstab

Die Dächer und die Dachlandschaft in Maikammer sind weitgehend geprägt von Einheitlichkeit und Geschlossenheit in Bezug auf Form, Material und Farbe. Die gestalterische Wirkung von Dächern ist standort- und höhenabhängig und daher sowohl in der Innen- als auch in der Außenwirkung bedeutsam. Prägende Dachformen sind Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdächern mit einer Dachneigung, die in der Regel über 45° liegt. Die Straßenräume werden vorrangig durch die Sequenz giebelständiger Satteldachhäuser geprägt.

Die Eindeckung der Dächer besteht hauptsächlich aus roten bis rotbraunen Ziegeln, vereinzelt sind Dächer in den Farben Grau oder Grauschwarz – zumeist in Verbindung mit Naturschiefer – eingedeckt.

Dachaufbauten in Form von Gauben oder Zwerchhäusern sind bei den historischen Ursprungstypen nur vereinzelt und in der Größe gegenüber dem Hauptdach untergeordnet eingebaut. Häufigste Dachform bei den Dachaufbauten sind dem Hauptdach angepasste Satteldächer. Eine größere Anzahl von Dachaufbauten und andere Dachformen, wie z.B. Schleppdach- oder Flachdachgaube weisen meist auf spätere Ausbaumaßnahmen des Daches hin.

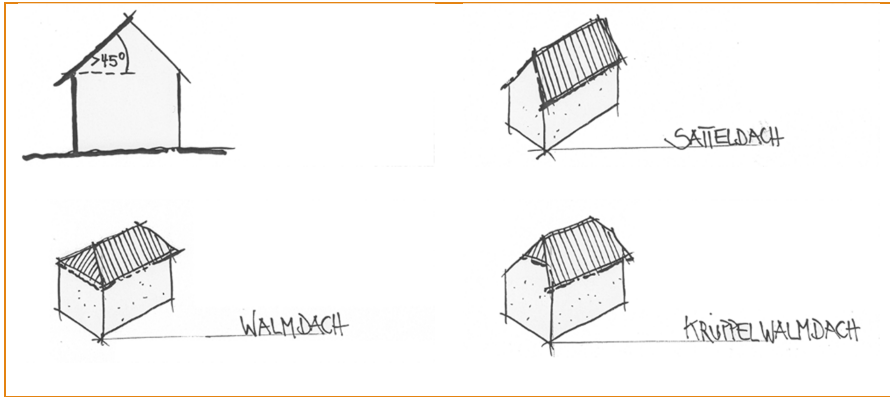


Abbildung 4: Ortstypische Dachformen | Dachneigungen



Abbildung 5: Ortstypischer Straßenraum | Dachlandschaft

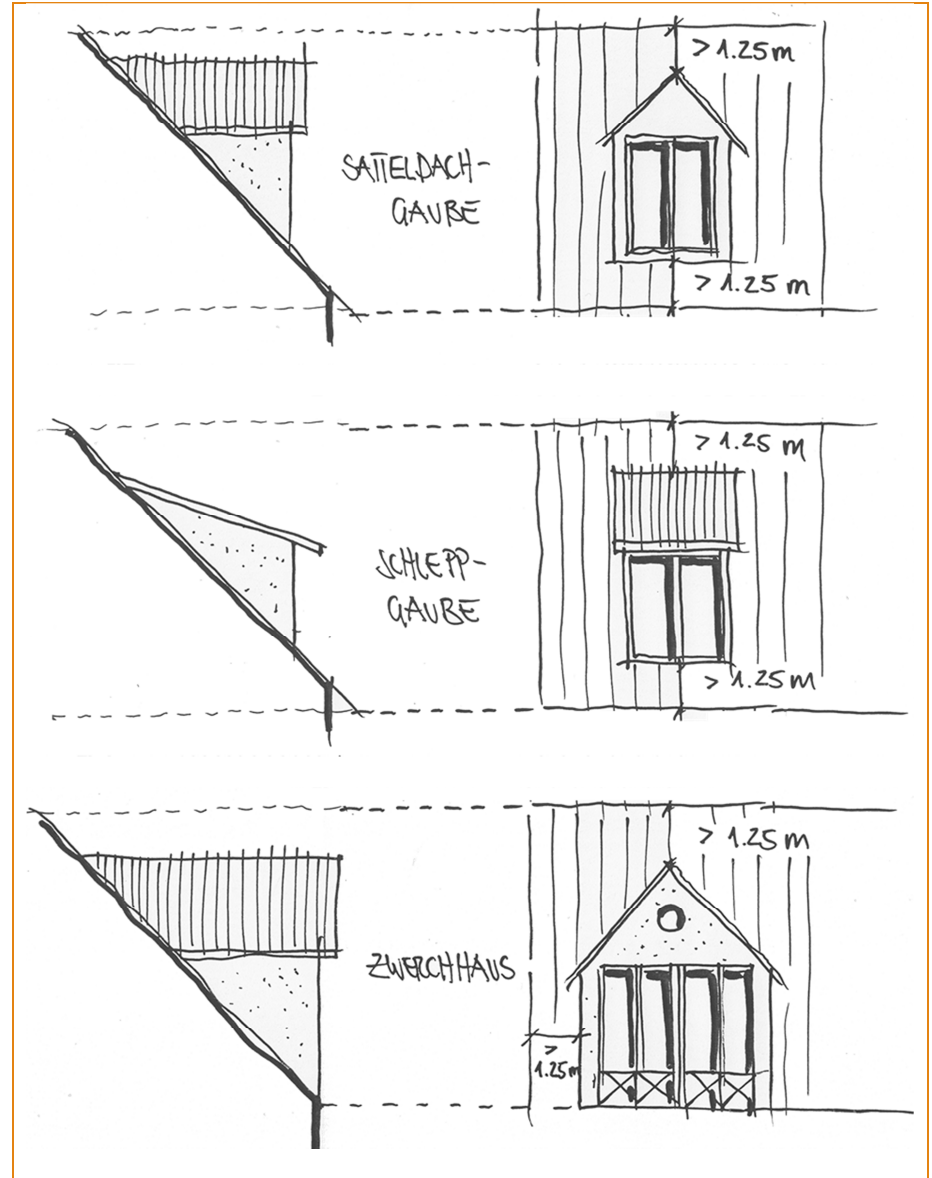


Abbildung 6: Ortstypische Gauben





Abbildung 7: Ortstypische Gebäude mit rot-braunen Satteldächern | Querstraße



Abbildung 9: Ortsbildprägendes Gebäude mit Dachgauben und Eindeckung in Anthrazit | Weinstraße Nord



Abbildung 8: Ortstypisches Gebäude mit Zwerchhaus und rotbrauner Dacheindeckung | Weiherstraße



Abbildung 10: Umgebautes Nebengebäude mit Zwerchhäusern | Weinstraße Nord

## 4.2 Festsetzungen

### 4.2.1 Form

#### *Dachformen*

- (1) Zulässig sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mindestens 45°. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der historische Bestand eine abweichende Dachform bzw. Dachneigung besitzt.
- (2) Grundsätzlich sind die Dächer an der Traufe mit mindestens 0,30 Meter und am Ortgang mit mindestens 0,15 Meter Dachüberstand auszuführen. Bestehende Gesimse, die insbesondere an der Traufe als Kastengesims typisch sind, sind zu erhalten.

#### *Auf- / Einbauten*

Zu den Auf- / Einbauten zählen: Dachgauben, Zwerchhäuser, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Solaranlagen (Solarthermie, Photovoltaik). Für sie gilt Folgendes:

- (1) Solaranlagen, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur auf Flächen zulässig, die vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind. Solaranlagen sind dabei in einer geordneten, regelmäßigen Fläche zu verlegen. Versprünge oder die Umbauung von sonstigen Auf- / Einbauten sowie Solaranlagen auf Dachgauben oder Zwerchhäusern sind nicht zulässig.
- (2) Der Abstand muss zu allen Seiten (First, Traufe, Ortgang) mindestens 1,25 Meter betragen. Ausnahmsweise darf bei bestehenden Walmdächern der Abstand von Dachgauben auf bis zu 0,50 Meter reduziert werden.
- (3) Die Gesamtlänge von Dachgauben und Zwerchhäusern darf ein Drittel der Trauflänge bei Satteldächern, bei Walmdächern ein Viertel nicht überschreiten.

- (4) Die Breite von Dachgauben darf maximal 1,50 Meter, von Zwerchhäusern maximal 2,50 Meter betragen.
- (5) Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen nicht größer sein als durch die Höhe und Breite der Fenster bedingt ist. Die Fenster müssen stehend-rechteckiges Format aufweisen.
- (6) Auf Dachgauben und Zwerchhäuser sind nur Satteldächer, abgeschleppte oder flache Dächer zulässig. Die Dachneigung bei Satteldachgauben muss mindestens 45° betragen.

### 4.2.2 Material

#### *Dach*

- (1) Zulässig sind nur Eindeckungen mit Tonziegeln (z.B. Doppelfalzziegel oder Biberschwanz). Ausnahmsweise sind auf bestehenden, historischen Gebäuden auch Schiefereindeckungen zulässig. Andere Materialien sowie glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.
- (2) Blechverwahrungen, Dachrinnen, Fallrohre und Entlüftungsrohre sind in Kupfer- oder Zinkblech auszuführen. Fallrohre können auch der Fassade angepasst gestrichen werden.

#### *Aufbauten*

- (1) Dachgauben und Zwerchhäuser sind grundsätzlich mit gleichem Material wie das Hauptdach einzudecken. Ergänzend erlaubt ist Naturschiefer.
- (2) Die seitlichen Wandflächen von Gauben und Zwerchhäuser dürfen nur verputzt, mit Naturschiefer, Zink- oder Kupferblech verkleidet werden.
- (3) Die Festsetzungen des Absatzes 2 (Dach) gelten entsprechend.

#### 4.2.3 Farbe

##### *Dach und Aufbauten*

- (1) Die Eindeckungen sind nur in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.
- (2) Zusätzlich ist im Einklang mit 4.2.2 der Farbton Naturschiefer bei bestehenden historischen Gebäuden sowie bei Dachgauben und Zwerchhäusern zulässig.

## §5 Fassaden

### 5.1 Ortstypischer Maßstab

Die Fassaden der ortstypischen Gebäude sind in ihrem Aufbau einfach bis aufwendig gegliedert und profiliert. Kennzeichnend sind grundsätzlich die Ablesbarkeit einer horizontalen und vertikalen Gliederung und die Herausarbeitung von Öffnungen, die in § 6 dieser Satzung geregelt werden.

Bei den handwerklich aufwändigeren Gebäuden verdeutlichen die horizontalen Gliederungselemente in Form von Sockel, Brüstungs- und Geschossgesimsen bzw. Friesen und stark profilierten Gewänden in Verbindung mit Holzklappläden den geschossweisen Aufbau der Fassade. Die vertikale Gliederung wird insbesondere durch symmetrische Anordnung von Fensterachsen und Herausarbeitung der Gebäudeecken gebildet. Bei den einfacheren Bauern- und Arbeiterhäusern sind diese Elemente reduziert ausgebildet und beschränken sich auf Sockelzone, Gewände und Klappläden. Die Gliederung wird dadurch verstärkt, dass diese Elemente gegenüber den eigentlichen Wandflächen in Material und Farbe abgesetzt ausgeführt sind.

Die Fassaden sind überwiegend als verputzter Mauerwerksbau hergestellt, vereinzelt prägen den historischen Straßenraum bzw. das Ortsbild auch Naturstein- und Fachwerkfassaden oder Kombination aus diesen Gestaltungs- und Konstruktionsarten.

Die Bauhöhen bei den Hauptgebäuden betragen minimal rund 7 Meter (ein Vollgeschoss plus Dach) und maximal 12 Meter (zwei Vollgeschosse plus Dach). Charakteristisch bei den giebelständigen, kleineren Hauptgebäuden ist die geringe Gebäudebreite von teilweise unter 6 Metern, die den Gebäuden eine schlanke Proportion verleiht.



Abbildung 11: Horizontale & Vertikale Gliederungsmerkmale



Abbildung 12: Kombination aus Naturstein und Putz mit gliedernden Elementen | Weinstraße Nord



Abbildung 13: Natursteinfassade mit gliedernden Elementen | Weinstraße Nord



Abbildung 14: Gegliederte Fassade mit Kombination aus Naturstein, Putz und Fachwerk | Marktsstraße

## 5.2 Festsetzungen

### 5.2.1 Form

- (1) Bei bestehenden historischen Gebäuden mit originalem Fassadenaufbau sind die prägenden horizontalen und vertikalen Gliederungselemente, wie Sockelzonen, Fensterachsen bzw. Symmetrien von Öffnungen, Gesimsen, Gewänden, Konsolen und Klappläden zu erhalten oder form- und materialangepasst zu ersetzen.
- (2) Fassadendämmung, die vorhandene und prägende Gliederungs- und Schmuckelemente, wie Gesimse, Gewände und Konsolen überdeckt oder deren räumlich hervortretende Profiltiefe verändert, ist unzulässig. Eine Fassadendämmung ist nur an den Seiten zulässig, die vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind oder an Fassaden die keine prägenden Gliederungs- oder Schmuckelemente besitzen.
- (3) Die Zulässigkeit einer Fassadendämmung, die in den öffentlichen Raum ragt, richtet sich nach den Vorschriften der LBauO RLP (z.B. §§ 8 Abs. 2 und 5, § 17 und § 86 LBauO). Die Beachtung sonstiger Vorschriften bleibt unberührt.
- (4) Bei Neubauten und sonstigen fassadenrelevanten Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden mit überformter Fassade sind die historischen Gliederungsprinzipien in Form und Material grundsätzlich wieder aufzunehmen, wobei eine moderne (schlichtere) Formsprache die epochale Ablesbarkeit herausstellen kann. An die formalen Gliederungselemente werden folgende Mindestanforderungen gestellt: Ausbildung eines mindestens 0,80 Meter hohen Sockels, Anordnung von Öffnungen in Achsen bzw. symmetrisch, Akzentuierung von Öffnungen (Fenster, Türen, Wandtoren) durch Farbe, Material oder räumlichen Überstand, wobei die die Breite der Faschen dem Mindestmaß von Sandsteingewänden entsprechen muss.

- (5) Für die straßenseitigen Fassaden von Hauptgebäuden gilt für die Anordnung der Fenster bzw. Öffnungen zusätzlich Folgendes:
- Die Fenster eines Gebäudes müssen in waagerechter Folge auf einer Höhe liegen und müssen pro Geschoss die gleiche Größe haben. Ausnahmen hiervon bestehen bei der Anlage von Schaufenstern, die nur im Erdgeschoss zulässig sind.
  - Bei traufständigen Gebäuden müssen die Fenster in vertikaler Folge axial übereinander stehen.
  - Bei giebelständigen Gebäuden muss die Fassadengliederung in vertikaler Folge symmetrisch angelegt sein; Symmetrieachse ist die Senkrechte durch den Firstpunkt.
  - Tore und Türen sind bezüglich Lage und Form auf den Rhythmus der Fassadengliederung abzustimmen.
- (6) Die Gebäudebreite darf bei giebelständig zur Straße stehenden Hauptgebäuden mit einem Vollgeschoss maximal 8 Meter und mit zwei Vollgeschossen maximal 9 Meter betragen. Die absolute Gebäudehöhe darf bei allen Gebäuden 11 Meter nicht überschreiten. Ausnahmen sind nur bei bestehenden, ortstypischen Gebäuden zulässig, wobei die historischen Höhen bei baulichen Maßnahmen nicht überschritten werden dürfen.

### 5.2.2 Material

- Zulässig sind nur Fassaden aus Putz, Naturstein und Holzfachwerk mit Putzausfachungen. Historische Fachwerke sind beizubehalten oder bei Renovierung dann wieder freizulegen, wenn die Fassade ursprünglich als Sichtfachwerk ausgeführt war und die Qualität des Fachwerks eine Offenlegung zulässt.
- Fassadenverkleidungen, wie z.B. aus Faserzement, Kunststoff, Metall, Glas oder Keramik sind bei den Fassadenseiten unzulässig, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind.

### 5.2.3 Farbe

- Verputzte Wandflächen dürfen nur in gebrochenem Weiß oder hellen Pastelltönen mit matter Oberfläche gestrichen werden. Grelle Farbtöne und Farben mit glänzender Oberfläche sind unzulässig.
- Holzfachwerk ist in regionaltypischen Farben, wie Braun, Ochsenblutrot, Grau oder kräftigeren Pastelltönen zu streichen.
- Natursteinfassaden sowie Gliederungs- und Schmuckelemente aus sichtbarem Naturstein sind grundsätzlich in dieser Optik zu erhalten und nicht zu überstreichen.
- Ausnahmsweise dürfen Putzfassaden, das Holzfachwerk mit den Putzausfachungen sowie Gliederungs- bzw. Natursteinelemente auch in anderen Farben und Farbkombinationen angelegt werden, wenn dafür ein mit der Gemeinde abgestimmtes Gesamtkonzept vorgelegt wird.

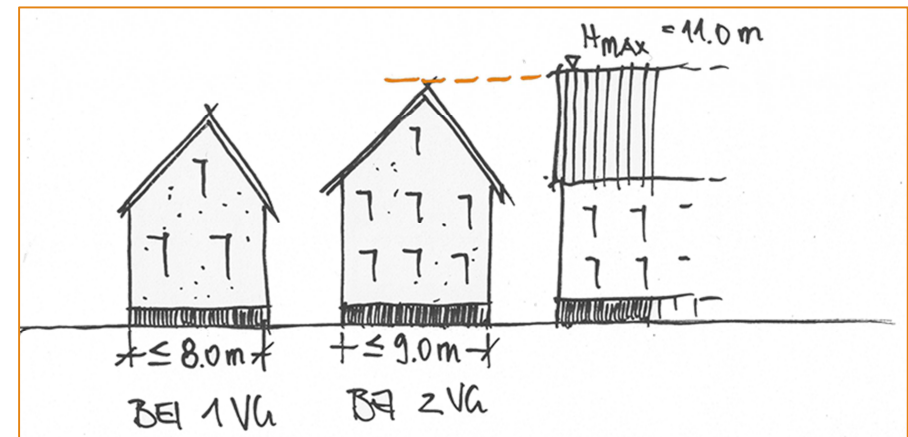


Abbildung 15: Zulässige Bauhöhen | Proportionen

## §6 Öffnungen

### 6.1 Ortstypischer Maßstab

Öffnungen werden definiert als Fenster, Schaufenster, Türen und Tore, die in Wandsysteme von Gebäuden eingebunden sind. Die Einfassung und gestalterische Herausarbeitung dieser Öffnungen regelt § 5.

Für Fenster typisch sind stehende Formate in rechteckiger Gesamtform oder mit oberem Stichbogen. Der Quotient zwischen Höhe und Breite beträgt i. d. R. mindestens 1,25 (5:4). Die Fenster bzw. Glasflächen sind durch konstruktive Sprossen in einzelne Elemente vertikal und horizontal untergliedert. Historisch sind die Fenster in Hauptgebäuden aus Holz gefertigt und überwiegend in weißer Farbe lackiert.

Schaufenster finden sich nur in den Erdgeschosszonen oberhalb des Sockels und sind baukonstruktiv durch Stützen, Pfeiler oder Säulen in einzelne Elemente mit Hochformat gegliedert. Teilweise weisen diese Einzelelemente nochmals eine horizontale Unterteilung im oberen Bereich auf. Die vertikale Gliederung steht in einem Achsenbezug zu den Fenstern der oberer Ebenen, der horizontale Abschluss bildet oft ein Gesims. Beim Material überwiegt Holz und in der Farbe sind die Rahmen den Fenstern angepasst oder farbharmonisch abgesetzt.

Außentüren sind in ihrer historischen Ausprägung geschlossen oder nur mit wenig Glaselementen (oberer Fensterfries) und teilweise stärker profiliert bzw. kassettiert ausgeführt. Sie sind ausschließlich aus Holz gefertigt, das in der Oberfläche naturbelassen oder in unterschiedlichen, zum Gesamtfarbenbild der Fassade passenden Farben lackiert ist.

Die Tore bzw. Toröffnungen in den Gebäudefassaden als Durchfahrt zum Hof sind in ihrer älteren Form als Rundbogentor und in der späteren Form als Rechtecktor ausgeführt.

Die historischen Tore sind ausschließlich aus Holz als Rahmenkonstruktion mit senkrechter Holzverschalung (Nut und Feder oder Brett und Deckel) gefertigt. Teilweise ist die geschlossene Front eine separate Tür eingearbeitet. Das Spektrum der Farbgebung ist analog zu den Türen.

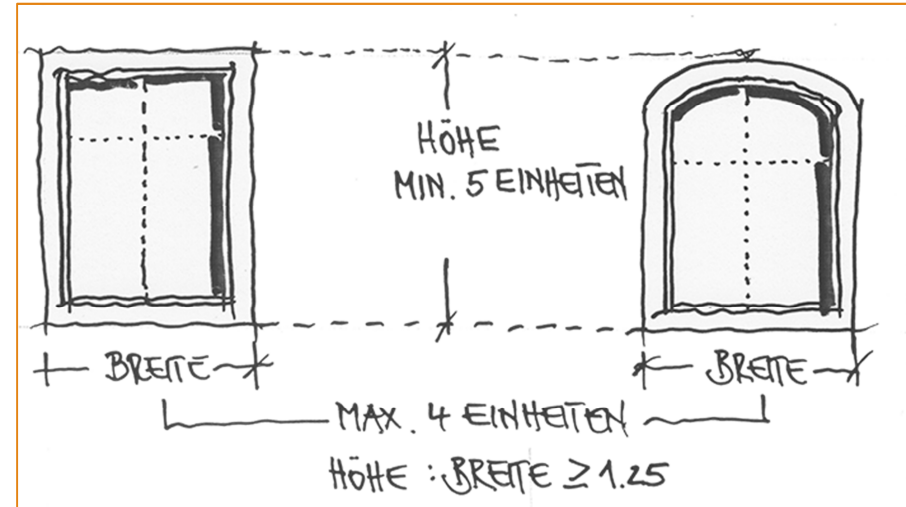


Abbildung 16: Mögliche Fensterformate

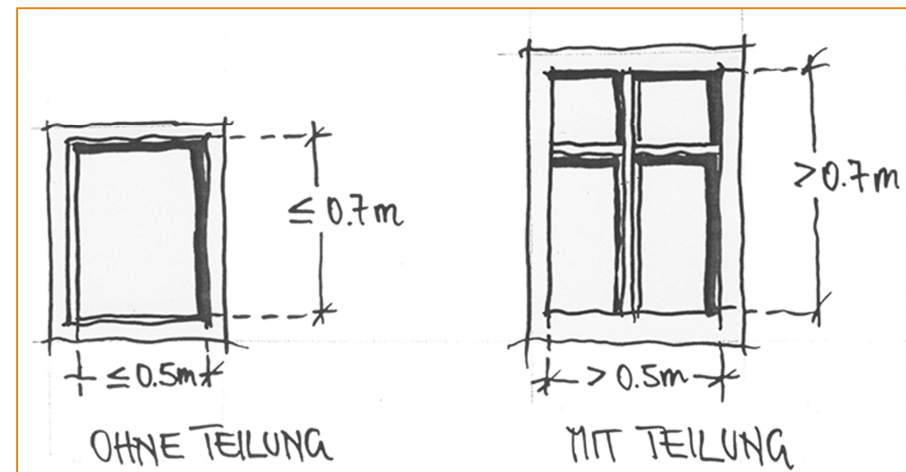


Abbildung 17: Mögliche Fensterteilungen

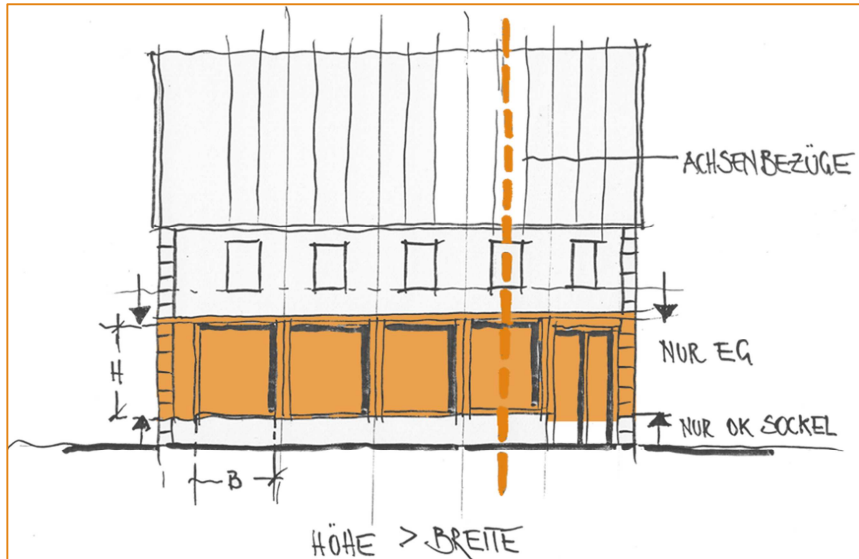


Abbildung 18: Mögliche Schaufensterformate



Abbildung 20: Fenster mit Sprossenteilung, Klappläden und Sandsteingewänden



Abbildung 19: Ortsbildprägendes Gebäude mit Rundboden aus Sandstein, Sandsteingewänden, geteilten Fenstern und Klappläden | Weinstraße Nord



Abbildung 21: Fenster mit Sprossenteilung und Spitzbogen | Weinstraße Nord





Abbildung 22: Fenster mit Sprossenteilung, Klappläden und Sandsteingewänden



Abbildung 23: Holztor | Marktstraße

## 6.2 Festsetzungen

### 6.2.1 Form

- (1) Zulässig sind nur Fensterformate in hoch-rechteckiger Form (Höhe zu Breite mindestens 5:4 bzw. 1,25) oder mit Stichbogenabschluss. In den Kellergeschossen sind gemäß historischer Ausprägung auch andere Formate zulässig.
- (2) Bestehende historische Fensterformate und Fensterteilungen sind bei Ersatz grundsätzlich wieder aufzunehmen.
- (3) Für Fenster, Schaufenster, Türen und Tore, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind, gilt Folgendes:
  - a. Fenster mit einer Breite von mehr als 0,50 Meter Rahmenlichtmaß sind mit einer senkrechten Mittelteilung zu versehen.
  - b. Fenster mit einer Höhe von mehr als 0,70 Meter Rahmenlichtmaß sind durch eine horizontale, konstruktiv echte Sprosse oder durch „Wiener Sprosse“ (innen und außen aufgesetzte Sprosse mit Steg im Glaszwischenraum) zu teilen.
  - c. Fenster sind grundsätzlich mit Klappläden zu versehen. Ausnahmsweise können Rollläden zugelassen werden, wenn Klappläden nicht untergebracht werden können und die Rollladenkästen an der Fassade nicht sichtbar sind.
  - d. Bei Ersatz von Fenstern, Türen oder Toren in Öffnungen mit Stich- bzw. Korbformat sind diese vollflächig in die Öffnung einzupassen.
  - e. Bei Toren, die sich aus (durchgehenden) Lamellen zusammensetzen, dürfen diese Lamellen nur in vertikaler Form ausgerichtet bzw. angeordnet werden.
  - f. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss und oberhalb der Sockelzone zulässig. Lage und Größe sind auf die allgemeine Fassadengliederung abzustimmen.

Schaufenster müssen in der optischen Wahrnehmung ein stehendes Format zeigen. Durchgängige Glasfronten müssen durch nach außen tretende Stützen in der Mindestbreite eines Fenstergewandes gegliedert werden.

Die vertikale Einteilung der Schaufenster(zone) ist grundsätzlich in einen Achsenbezug zu den darüber liegenden Fenstern zu stellen.

- g. Lage, Größe und Form von Türen und Toren ist auf die Gliederung und die Proportionen der Fassade abzustimmen.

### 6.2.2 Material

- (1) Fenster, Türe und Tore sollen grundsätzlich in Holz ausgeführt werden. Dies gilt insbesondere für historisch, original erhaltene Fassaden.
- (2) Fenster, Schaufenster und Türen aus Aluminium mit glänzender unbehandelter Oberfläche sind nicht zulässig.
- (3) Tore, die an den öffentlichen Raum angrenzen, sind in geschlossener, vollflächiger Metall- und Kunststoffausführung mit glänzenden Oberflächen unzulässig.

### 6.2.3 Farbe

- (1) Die Farben von Fenstern, Türen und Toren sind untereinander harmonisch abzustimmen.
- (2) Sofern Fensterrahmen nicht in Weiß- oder Brauntönen ausgeführt werden, ist eine andere Farbgestaltung nur zulässig, wenn diese auf der Grundlage eines Gesamtfarbkonzeptes mit der Gemeinde abgestimmt wird.

## §7 Werbeanlagen

### 7.1 Ortstypischer Maßstab

Die nachfolgenden Regelungen über Werbeanlagen im Sinne von § 52 LBauO RLP ergänzen bzw. präzisieren diese landesrechtliche Vorschrift und verfolgen das Ziel Mindestanforderungen an eine atmosphärische, ortstypische Gestaltung festzulegen und besonders grelle, konsumaufdringliche Werbeanlagen auszuschließen.

Den Werbeanlagen kommt in der Weinbaugemeinde Maikammer eine besondere Bedeutung zu, da sich insbesondere in den von dieser Satzung erfassten bauhistorischen Bereichen eine Vielzahl von Weingütern mit Selbstvermarktung, Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben sowie Einzelhandel konzentrieren. Das Design und eine handwerklich anspruchsvolle Ausführung von Werbeanlagen vermitteln wesentlich den Charakter und das Niveau von Produkten und senden zielgruppenbezogene Signale aus.

Bei den Weingütern dominieren hochwertige, schmiedeeiserne Ausleger mit schwarzgrauem Hintergrund, goldener Schrift und z.T. Symbolen, die in dieser Form Vorbildlich sind und das historische Ambiente unterstützen. Im Einzelhandel ist das Spektrum an Werbung und Gestaltung breiter.

Insgesamt betrachtet stellt dieser Regelungsbereich ein schwieriges Aufgabenfeld dar. Denn ein Rahmencut auf einheitliche Gestaltungskonventionen bedeutet, dass eine Vielzahl individueller Vorstellungen, definierte Logos oder industriell vorgefertigte Werbeanlagen auf ein visuelles Gesamtbild zusammengeführt werden müssen.

Gleichzeitig erfahren diese Regelungen dort ihre Grenzen, wo es um die genaue inhaltliche und grafische Ausdifferenzierung dieser Anlagen geht.

Hier wird insbesondere an die gemeinsame Kommunikation, die Sensibilität der unterschiedlichen Akteure und die Aufnahme vorhandener, guter Beispiele bei der Gestaltung von Werbeträgern appelliert.

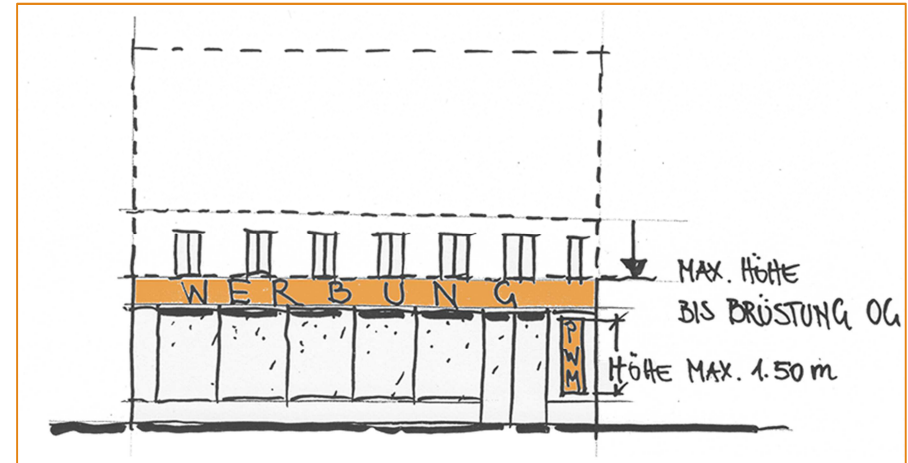


Abbildung 24: Horizontale Anordnung | Lage

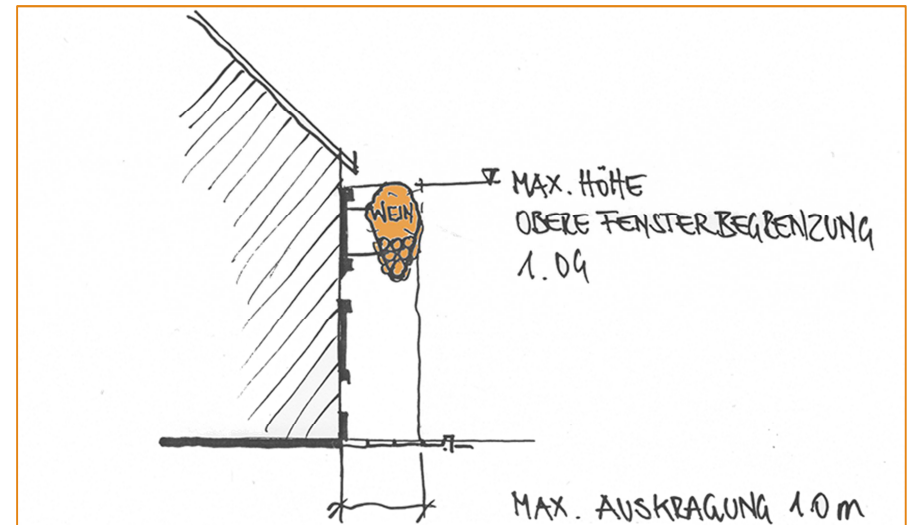


Abbildung 25: Vertikale Anordnung | Ausleger



Abbildung 26: Ortstypisches schmiedeeisernes Schild mit goldener Schrift | Weinstraße Süd



Abbildung 27: Werbung Abbildung 3: Werbung

## 7.2 Festsetzungen

### 7.2.1 Form

- (1) Werbeanlagen müssen sich grundsätzlich in Größe, Form und Anordnung der Maßstäblichkeit und dem Charakter der Straßen- und Platzräume und der sie prägenden Einzelgebäude unterordnen.
- (2) Für die Form und Anbringung von Werbeanlagen gilt Folgendes:
  - a. Werbeanlagen dürfen prägende architektonische Gliederungs- und Schmuckelemente wie Fenstergewände, Pfeiler, Gesimsbänder, Gebäudekanten, Lisenen sowie Stuckaturen nicht überdecken oder in der optischen Wirkung wesentlich beeinträchtigen.
  - b. Fensterflächen dürfen dauerhaft nicht mehr als ein Viertel verdeckt sein (z.B. gestrichen, geklebt). Das großflächige Verkleben, Verhängen oder Streichen von Fensterflächen ist nur kurzzeitig für Umbau und Dekorationszwecke zulässig.
  - c. An Gebäudeteilen (z.B. Erkern, Kanzeln) und Einfriedungen sind Werbeanlagen unzulässig.
  - d. Werbeanlagen in Form von bestehenden, schmiedeeisernen Auslegern sind zu erhalten und diese Art insbesondere als Werbeträger bei Weingütern zu verwenden. Ihre Höhe darf die obere Fensterbegrenzung des ersten Obergeschosses nicht überschreiten.
  - e. Direkt an der Fassade flächig oder mit geringem Abstand angebrachte Werbung darf nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses reichen.
  - f. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf der dem öffentlichen Raum zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Die zusätzliche Ausschilderung durch ein gemeindliches Leit- und Orientierungssystem bleibt unberührt.

- g. Eine Werbeanlage darf sich nicht auf mehr als ein Gebäude erstrecken.
- h. Vertikale Werbeträger mit einer Höhe von mehr als 1,5 Meter sind nicht zulässig.

### 7.2.2 Material

- (1) Bei der Ausführung von Werbeanlagen ist eine handwerkliche Gestaltung vorzuziehen, die auf eine individuelle, dem Gebäude und der Umgebung angepasste Materialität abzielt.
- (2) Zulässig sind insbesondere:
  - a. Auf die Fassade gemalte Schriftzüge mit einer Höhe von maximal 0,40 Metern.
  - b. Hinterleuchtete Hohlchrifttafeln mit einer Höhe von maximal 0,60 Metern.
  - c. Massive, nicht durchscheinende, dunkle Einzelbuchstaben, die von der Wand abgesetzt sind und 0,40 Meter Höhe nicht überschreiten.
  - d. Bemalte Blechtafeln mit einer Höhe von maximal 0,50 Metern.
  - e. Schmiedeeiserne Ausleger mit dazu passenden Schildern und Symbolen mit einer Auskrugung von maximal 1,00 Metern.
- (3) Nicht zulässig sind grundsätzlich:
  - a. Großflächenwerbung als monolithischer, selbstleuchtender Werbeträger mit einer Fläche von mehr 0,1 Quadratmetern.
  - b. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.
  - c. Außenleuchten, die überwiegend zu Werbezwecken dienen oder dafür hergestellt werden.

### 7.2.3 Farbe

- (1) Die Farbgestaltung bei den unterschiedlichen, unter 7.2.2 aufgeführten Produkteigenschaften von Werbeanlagen hat sich grundsätzlich am Gesamtfarbkonzept der Fassade und einer erkennbaren Einheitlichkeit umgebender Werbeanlagen zu richten.
- (2) Zulässig sind insbesondere:
  - a. Bei Auslegern: dunkle, anthrazit bis schwarzgraue Hintergrundfarbtöne mit in der Kontrastwirkung dezent abgestimmter Schrift (z.B. Gold, Hellgrau).
  - b. Bei Werbeanlagen, die in oder vor der Wand angebracht werden: dunkle, gedeckte und / oder an die Fassadenfarbe kontrastharmonisch angepasste Farben.
  - c. Bei Tafeln oder einzeln angebrachten Buchstaben dürfen nur Schrift, Zeichen und Symbole von innen beleuchtet werden, nicht aber der Schriftgrund.
- (3) Nicht zulässig sind grundsätzlich:
  - a. Grelle und fluoreszierende Farben und Beleuchtung.
- (4) Ein Anleuchten von Werbeanlagen ist nur mit Punkt- oder Stoffittenbeleuchtung in gedämpft-weißer Farbe zulässig. Unverdeckte Leuchtmittel mit Blendungswirkung sind unzulässig.

## §8 Einfriedungen

### 8.1 Ortstypischer Maßstab

Charakteristisch sind entsprechend der Haus-Hofbauweise komplett zum öffentlichen Raum geschlossene Räume, die durch grenzständige Gebäude, Tore, Torhäuser und Mauern ohne Vorzonen gebildet werden. Besonders prägend sind die Torhäuser, bestehend aus überdachter Wandscheibe mit Rundbogen- oder Rechtecktor, die als eigenständig wirkendes Bauwerk einen mächtigen Abschluss zwischen Straßenraum und privatem Hof bilden.

Die Straßenraumbereiche bzw. Einzelobjekte, die durch Vor(garten)zonen und gegenüber dem Straßenraum zurückgesetzten Hauptgebäuden gekennzeichnet sind, wird die Abgrenzung zum Straßenraum historisch durch Sandsteinmauern unterschiedlicher Höhe, teils in Kombination mit aufgesetzten oder eigenständigem Stabgitterzaun mit senkrechten Stäben und in der Regel in der Regel geschlossen ausgeführten Holztoren gebildet. Die Höhe der Einfriedung beträgt mindestens 1,50 Meter.



Abbildung 28: Einfriedung des Grundstücks durch Mauer, Begrünung und Tor, Material und Farben vom Gebäude wurden aufgenommen | Weiherstraße



Abbildung 29: Einfriedung mit Mauer und Stabgitterzaun | Weinstraße Nord



Abbildung 30: Einfriedung mit Mauer, Holztor und Holztür | Weinstraße Süd

## 8.2 Festsetzungen

### 8.2.1 Form

- (1) Die Baugrundstücke sind zum öffentlichen Raum hin einzufrieden. Ausnahmsweise kann zum öffentlichen Raum eine Einfriedung dann entfallen, wenn diese Vorzonen funktionsbedingt als Stellflächen oder dergleichen genutzt werden und die Flächen im gleichen Material wie im öffentlichen Raum befestigt werden.
- (2) Bestehende Torhäuser, Hoftore aus Holz samt Sandsteinpfeilern und Sandsteinmauern, sind zu erhalten, bzw. bei Renovierung in gleichartiger Größe und Form wieder zu errichten.
- (3) Bei neuen oder ergänzenden Einfriedungen dürfen nur folgende Formen verwendet werden:
  - a. Mauern.
  - b. Stabgitterzaun mit senkrechten Stäben und/oder Elementen, eigenständig oder in Verbindung mit Mauern.

- c. Tore, Eingangstüren mit geschlossener Front. Eine halb offene Ausführung ist zulässig, wenn die Verkleidung mit senkrechten Elementen erfolgt.

### 8.2.2 Material

Als Material sind gemäß den Einfriedungsformen nur zulässig:

- (1) Verputzte Mauern, Mauern aus Sandstein sowie sonstigem Naturstein hergestellt oder verkleidet, deren Oberfläche nicht glänzend geschliffen oder poliert sein darf. Gleiches gilt für einfassende Stützen- und Pfeilerelemente.
- (2) Stabzäune aus Metall oder Holz mit senkrechten Stäben bzw. Latten. Bei Ausführung in Holz darf die Breite der Latten 0,08 Meter nicht überschreiten.
- (3) Tore und Türen aus Holz oder Metall. Eine geschlossene, vollflächige Metallausführung mit glänzenden Oberflächen ist unzulässig.

### 8.2.3 Farbe

Die Einfriedungen sind farblich an die Hauptfassade bzw. untereinander anzupassen. Dies gilt insbesondere für die Farbe des Putzes bei Mauern und die Farbe bei lackierten Toren und Türen. Die Festsetzungen des § 5.2.3 Abs. 1 und des § 6.2.3 Abs. 1 gelten entsprechend bzw. sinngemäß.



## §9 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig gemäß § 89 LBauO Rheinland-Pfalz handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen zwingende Festsetzungen dieser Satzung verstößt.
- (2) Baumaßnahmen, die entgegen den Bestimmungen der Satzung durchgeführt werden gelten als Ordnungswidrigkeit und werden entsprechend geahndet.
- (3) Ordnungswidrig durchgeführte Baumaßnahmen sind durch den Verursacher auf seine Kosten, innerhalb von der durch die untere Bauaufsichtsbehörde festzusetzenden Fristen, rückgängig zu machen oder so zu verändern, dass sie den Festsetzungen dieser Satzung bzw. dem ursprünglichen Zustand entsprechen.
- (4) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

## §10 Ausnahmen und Abweichungen

- (1) Von den Festsetzungen dieser Satzung, die als Regel- oder Sollvorschriften verfasst sind oder in denen bestimmte Ausnahmen bereits vorgesehen sind, können Ausnahmen gewährt werden, wenn die für die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen erfüllt sind oder es sich in sonstigen Fällen um untergeordnete, rückwärtige oder vom öffentlichen Raum nicht einsehbare Gebäude- bzw. Gebäudeteile handelt.
- (2) Von den zwingenden Festsetzungen dieser Satzung kann gemäß § 69 LBauO eine Abweichung gewährt werden, wenn die Durchführung im Einzelfall zu einer besonderen Härte führe und mit nachbarlichen sowie öffentlichen Interessen vereinbar ist.

## §11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Ortsbausatzung vom 02. März 2015 außer Kraft.

Maikammer, den 14.12.2016

Bürgermeister Karl Schäfer