

Stadt Babenhausen



Stadtrechte seit 1295

GESTALTUNGSSATZUNG

- ORTSKERN HERGERSHAUSEN -

Stadt Babenhausen
Stadtteil Hergershausen

Inhalt

| | |
|--|---|
| § 1 Geltungsbereich der Satzung | 3 |
| § 2 Zweck der Satzung | 3 |
| § 3 Das räumliche Gefüge | 3 |
| § 4 Das Bauegefüge im Detail | 4 |
| § 5 Dächer | 4 |
| § 6 Fassaden | 5 |
| § 7 Fenster, Türen und Schaufenster | 6 |
| § 8 Tore, Torhäuser und Einfriedungen | 6 |
| § 9 Anbauten, Wintergärten, Balkone, Vordächer und Markisen | 7 |
| § 10 Freiflächen | 7 |
| § 11 Antennen | 7 |
| § 12 Sonnenkollektoren | 7 |
| § 13 Werbeanlagen | 7 |
| § 14 Ordnungswidrigkeiten | 8 |
| § 15 Befreiungen | 8 |
| § 16 Andere Vorschriften | 8 |
| § 17 Inkrafttreten | 8 |
| Anlage: Übersichtsplan | 9 |

Bearbeiter
WerkStadt Architekten und Stadtplaner
Magdalenenstraße 17, 64289 Darmstadt

Auftraggeber
Magistrat der Stadt Babenhausen
Marktplatz 2, 64824 Babenhausen

Darmstadt, im September 2002

Geändert:
Bauamt der Stadt Babenhausen, 21. November 2002

Gestaltungssatzung „Ortskern Hergershausen“ der Stadt Babenhausen

P r ä a m b e l

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert mit Gesetz vom 23.12.1999 (GVBl. I vom 04.01.2000 Seite 2) in Verbindung mit § 81 (1) der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen in ihrer Sitzung am 28.11.2002 folgende

Satzung über die Gestaltung des historischen Ortskernes Hergershausen (Gestaltungssatzung „Ortskern Hergershausen“)

beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich der Satzung

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern Hergershausen“ (s. Anlage „Übersichtsplan zum Geltungsbereich“).

§ 2 Zweck der Satzung

Die Satzung ist bei baulichen Maßnahmen aller Art wie Neubauten, Wiederaufbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen und Umbauten sowie Erweiterungen von bestehenden Anlagen anzuwenden. Die Festsetzungen gelten für bauliche Anlagen, Bauteile und Bauzubehör.

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die städtebauliche Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt erhalten und geschützt werden.

§ 3 Das räumliche Gefüge

3.1 Städtebauliche Besonderheiten

Besonders schützenswerte Merkmale des historisch gewachsenen Ortsbildes sind die bestehenden historischen Raumkanten (Gebäude, Mauern, Tore).

Besonders erhaltenswert sind

- die Staffelung der Häuser und Einfriedungen, besonders in der Breite Straße
- das geschlossene Straßenbild durch die Scheunen in der Eckstraße und Schmiedestraße
- die Eckbetonung des Straßenraumes durch Torhäuser
- der von außen wahrnehmbare Scheunenkranz im Süd- und Nordwesten des Ortskernes.

3.2 Gestaltungsgrundlagen

Alle baulichen Maßnahmen sind so zu gestalten, dass sie sich in die historisch gewachsene Baustruktur und in das Straßenbild harmonisch einfügen. Hierbei ist nach den §§ 4-13 dieser Satzung zu verfahren. Bauliche Anlagen sind so instandzuhalten, dass keine Verunstaltung des Gebäude- oder Straßenbildes eintritt.

§ 4 Das Bauegefüge im Detail

4.1 Abstände

Hofreiten wurden als Grenzbebauung oder mit sehr geringen Abständen (Bauwuch) zur Nachbargrenze errichtet. Zur Erhaltung dieses typischen Ortsbildes können für Neu- und Ersatzbauten geringere Abstände als nach § 6 HBO zugelassen werden.

4.2 Baukörper, Stellung der Gebäude

Neue Baukörper oder Umnutzungen vorhandener Gebäude sind in Breite, Kubatur, Länge und Höhe, also in ihrer Proportion in die Umgebung der Hofreiten harmonisch einzupassen. Die historische Hofreitenstruktur ist dabei zugrunde zulegen. Hauptmerkmale sind First- und Traufhöhe, Firstrichtung und Dachneigung.

§ 5 Dächer

5.1 Dachform und Firstrichtung

Die Dachform ist benachbarten, ortstypischen Dächern anzupassen. Die bestehende Firstrichtung ist beizubehalten. Satteldächer sind mit mind. 45° Dachneigung auszuführen. Krüppelwalmdächer sind nur zulässig, wenn die historische Bebauung diese Form vorgibt. Bei Sattel- und Krüppelwalmdächern sind nur symmetrische Dachformen zulässig. Die Firstrichtung des Daches muss der Längsrichtung des jeweiligen Gebäudes entsprechen.

Dächer von Nebengebäuden bis 3,00 m Breite, die sich an einer Grundstücksgrenze befinden, können als Pultdach (Dachneigung mind. 25°, First entlang der Grenze) ausgeführt werden. Als Flachdach können nur Dächer von Nebengebäuden ausgeführt werden, die nicht vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind. Flachdächer müssen begehbar oder begrünt sein; das entsprechende Gebäude darf max. eingeschossig sein.

5.2 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind allgemein zulässig, wenn ihre Größe eine Fläche 0,4 m² pro Fenster nicht überschreitet. Größere Fenster sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind. Rahmen sind in Farbe und Neigung der Dachdeckung anzupassen. Entlang der Breite Straße, der Bahnhofstraße, der Rodgaustraße und bei allen Baudenkmalern als Einzelkulturdenkmäler sind max. zwei Dachflächenfenster je Dachseite zulässig.

5.3 Dachgauben

Dachgauben sind nur bei steil (>45°) geneigten Satteldächern zulässig. Dachgauben sind als Schleppegauben in gleicher Deckung wie das Hauptdach auszuführen. Die Dachneigung beträgt mind. 25°. Die maximale Gaubenbreite beträgt 1,40 m. Ein Mindestabstand zwischen den Gauben und zum Ortgang von 1,25 m ist einzuhalten. Der obere Gaubenansatz liegt mind. 0,60 m lotrecht unter der Firstlinie. Die Schnittfläche von Gebäudefront und Dachfläche (Brüstung) muss 0,90 m über der Traufe des Hauptdaches liegen. Die max. Fensterhöhe beträgt 1,10 m. Die Gaubenwangen sind senkrecht auszuführen. Sie sind mit einer Holz- oder Naturschieferverkleidung zu versehen.

Entlang der Breite Straße, der Bahnhofstraße, der Rodgaustraße und bei allen Baudenkmalern als Einzelkulturdenkmäler sind Gauben an den straßenseitigen Haupthäusern aus Gründen des Erhaltes des traditionellen Daches nicht zulässig.

5.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nur möglich, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind und wenn die vorgelagerte Brüstungshöhe die anschließende Dachhaut nicht überragt. Der Einschnitt darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten und muss mind. 0,60 m lotrecht unter der Firstlinie ansetzen.

Entlang der Breite Straße, der Bahnhofstraße, der Rodgaustraße und bei allen Baudenkmalern als Einzelkulturdenkmäler sind Dacheinschnitte an den straßenseitigen Haupthäusern aus Gründen des Erhaltes des traditionellen Daches nicht zulässig.

5.5 Dachdeckung

Als Dachdeckung sind naturrote unglasierte Tonziegel in der Form von Biberschwanzziegeln zu verwenden. Ausnahmsweise können auch Doppelmuldenfalzziegel und S-Pfannenziegel sowie Naturschiefer und patiniertes Metall zugelassen werden, wenn der historische Befund dies vorgibt.

Für Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind, können andere Dachdeckungen zugelassen werden.

5.6 Dachüberstand und Ortgang

Der ortstypische Dachüberstand ist einzuhalten. Dieser beträgt am Ortgang max. 0,20 m und an der Traufe max. 0,40 m (Abstand zwischen Außenwand und Außenkante Regenrinne). Der Ortgang ist bei Biberschwanzziegeln mit einer Zahnleiste auszubilden; Ortgangziegel sind unzulässig. Bei anderer Ziegeldeckung können am Ortgang Ziegel mit vorstehender Stirnkante verwendet werden.

5.7 Zwerchgiebel

Zwerchgiebel sind unzulässig.

5.8 Kniestock

Ein Kniestock (Drempel) ist bei straßenseitigen Haupthäusern nicht zulässig.

§ 6 Fassaden

6.1 Proportionen

Die bestehenden Proportionen der historischen Fassaden sind beizubehalten. Der Anteil der geschlossenen Wandflächen muss größer sein als der Anteil der Tür- und Fensteröffnungen (Lochfassade). Ausnahmen sind in dem vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Fassadenbereich möglich.

6.2 Sockel

Sockel sind mit einer Höhe von max. 0,60 m zulässig; im Bereich des nördlichen Ortsrandes kann zum Außenbereich hin eine Höhe von max. 0,80 m zugelassen werden. Als Bezugspunkt gilt im Straßenbereich OK Straße, ansonsten die vorhandene natürliche Geländehöhe. Der Sockel ist farblich oder durch Materialwahl von der Hauptfassade abzusetzen, zulässig sind Putz- und Natursteinsockel. Ausnahmen im Bestand können hinsichtlich Material und Höhe zugelassen werden.

6.3 Material

Außenputz ist dem historischen Vorbild entsprechend als Glattputz auszuführen. Mauerwerk von Steinhäusern ist in seiner historischen Ausführung zu bewahren. Sichtfachwerk und historische Inschriften sind freizulegen bzw. sichtbar zu machen. Verkleidungen können angebracht werden. Diese sind ausschließlich aus Holz in Form kleinformatiger Schindeln an Hauptgebäuden oder in senkrechter Zierleistenschalung an Nebengebäuden zulässig. Historische Fassadenprofilierungen wie Gesimse, Bänder, Lisenen, Fenster- und Türeinfassungen sind zu erhalten. Das Vortäuschen von Fachwerk durch Bohlen, Bretter oder Anstrich ist unzulässig.

6.4 Farbe

Grelle oder ortsuntypische Fassadenfarben sind unzulässig. Die Farbgebung des Fachwerkes sowie der Inschriften und Schnitzwerke ist nach den sich historisch ergebenden Beispielen vorzunehmen. Ölfarb- oder sonstige glänzende Anstriche auf Putz- und Steinflächen sind unzulässig.

6.5 Fassadenbegrünung

Gemauerte und geputzte Wandflächen über 20 m² sind, sofern sie vom öffentlichen Raum aus einsehbar und geschlossen sind, durch Wurzelkletterer, Schling- oder andere Kletterpflanzen zu begrünen.

§7 Fenster, Türen und Schaufenster

7.1 Fensterformat, Gliederung und Material

Fenster sind in stehenden rechteckigen Formaten auszuführen; die zu verglasende Fläche ist symmetrisch zu unterteilen. Sprossenimitationen sind unzulässig.

Folgende Fenstertypen sind ausschließlich zulässig:

- a) Dreiflügeliges Fenster mit Kippoberlicht, profiliertem Kämpfer und eventuell Sprossung im Oberlicht und im Fenster
- b) Zweiflügeliges Fenster mit Sprossung
- c) Einflügeliges Fenster mit Sprossenkreuz

Großformatige Fenster sind durch Mittelpfosten und Oberlichter zu gliedern. Als Material ist einheimisches Holz zu verwenden.

7.2 Fensterläden und Rollläden

Historisch handwerklich wertvolle Fensterläden sind zu erhalten; gegebenenfalls sind sie durch neue Fensterläden zu ersetzen. Rollläden sind nur zulässig, wenn diese im aufgerollten Zustand die ursprüngliche Fensterproportion nicht beeinträchtigen und die Rollladenkästen nicht vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind.

7.3 Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Der Rahmen muss aus Holz ausgeführt sein und eine durchgehende Brüstung von mind. 0,50 m über OK Straße haben. Große Glasflächen sind als stehendes Rechteckformat mit einem Höhen-Breitenverhältnis von mind. 1,6 : 1 auszuführen.

Schaufenster müssen sich bei Sichtfachwerk in das bestehende statische Gefüge einpassen, die Fachwerkkonstruktion ist zu erhalten.

7.4 Türen

Hauseingangstüren sind in Holzkonstruktion mit Rahmen und Füllung auszuführen. Historisch handwerklich wertvolle Türen sind zu erhalten.

§8 Tore, Torhäuser und Einfriedungen

8.1 Ortskernbereich

Historisch handwerklich wertvolle Tore und Torhäuser im Ortskern sind, ebenso wie Einfriedungen, in ihrer Gestaltung, Höhe und Material, Tore und Einfriedungen auch in ihrer ortstypischen Struktur zu erhalten. Für Torbögen und Einfriedungen ist als Material verputztes Mauerwerk, durchgefärbter Beton, Naturstein oder Holz zulässig. Als Höhe ist mindestens 1,80 m ab OK Straße einzuhalten. Vom öffentlichen Raum aus einsehbare Einfahrtstore sind aus Holz herzustellen. Schmale Zwischenräume (Reulen) zwischen Gebäuden müssen zur Straße hin mit Holztüren (Höhe 2,20 m ab OK Straße) abgeschlossen werden.

8.2 Ortsrandbereich (Übergang zur Landschaft)

Als Einfriedungen sind zum Außenbereich hin Hecken oder Holzzäune (senkrechte Latten oder Stangen mit Zwischenräumen) mit einer Höhe von max. 1,50 m auszuführen. Kunststoff-, Stacheldraht- und Jägerzäune sind unzulässig. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.

§ 9 Anbauten, Wintergärten, Balkone, Vordächer und Markisen

9.1 Anbauten und Wintergärten

Anbauten und Wintergärten sind eingeschossig zulässig und dürfen nicht mehr als 1,50 m aus der Gebäudefront herausragen. Die Konstruktion ist filigran in Holz und/oder Stahl mit Glas auszuführen.

9.2 Balkone

Balkone sind, soweit sie vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, nicht zulässig.

9.3 Vordächer

Vordächer an Hauseingängen sind nur aus Holz und/oder Stahl mit Ziegel- oder Glasdeckung zulässig.

9.4 Markisen

Markisen sind, soweit sie vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, nicht zulässig.

§ 10 Freiflächen

Höfe und Einfahrten sind, soweit sie vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind und befestigt werden, mit kleinteiligem Pflaster oder mit wassergebundener Decke zu belegen. Nicht befestigte Freiflächen sind zu begrünen. Historisches Kopfsteinpflaster ist zu erhalten.

§ 11 Antennen

Rundfunk- und Fernsehantennen sowie Satellitenempfangsanlagen sind nur im Dachinneren zulässig. Bei unzureichendem Empfang können sie auf der vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Dach- oder Gebäudefläche angebracht werden. Bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig. Kabel und Befestigungen sind innenliegend oder hofseitig zu verlegen. Für Entlüftungsanlagen gelten die Festsetzungen für Antennen im übertragenen Sinn.

§ 12 Sonnenkollektoren

Größere Solarkollektoren sind nur zulässig, wenn sie sich in die Dachlandschaft einfügen und vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.

§ 13 Werbeanlagen

13.1 Ort der Leistung

Außenwerbung ist nur am Ort der Leistung zulässig. Werbung ist auf Wandflächen im Erdgeschoss zu beschränken. Sie dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken.

13.2 Größe und Gestaltung

Werbeanlagen dürfen die gestalterische Fassadeneinheit nicht stören und dürfen eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten. Blink- und Leuchtreklame ist unzulässig.

13.3 Warenautomaten, Schaukästen

Warenautomaten und Schaukästen an Außenwänden, die die Gebäudeflucht um mehr als 0,20 m überragen, sind unzulässig.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

14.1

Ordnungswidrig handelt nach § 76 (1) Nr. 20 HBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Ge- und Verboten dieser Satzung zuwiderhandelt.

14.2

Baumaßnahmen, die entgegen den Bestimmungen dieser Satzung durchgeführt werden oder Baumaßnahmen, deren Durchführung genehmigungspflichtig sind und die ohne Genehmigung durchgeführt werden, gelten als Ordnungswidrigkeit und werden entsprechend geahndet.

14.3

Baumaßnahmen nach § 14 (2) dieser Satzung sind durch den Verursacher auf seine Kosten innerhalb von durch die Genehmigungsbehörde festzusetzenden Fristen rückgängig zu machen oder so zu verändern, dass sie den Festsetzungen dieser Satzung bzw. dem ursprünglichen Zustand bei Beginn der Maßnahme entsprechen.

14.4

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 76 (3) HBO mit einer Geldbuße bis zu 15.000 EUR geahndet werden.

§ 15 Befreiungen

15.1

Für Maßnahmen, die der Verbesserung und Aufwertung des Ortsbildes dienen, die die Ziele der Dorferneuerung unterstützen und dem historischen Charakter des Ortsgefüges nicht entgegenstehen, können Befreiungen von den Festsetzungen dieser Satzung erteilt werden.

15.2

Der Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen dieser Satzung ist durch den Antragsteller schriftlich zu begründen. Die Erteilung einer Befreiung kann mit Auflagen und Bedingungen verbunden sein. Sie kann unter Vorbehalt des Widerrufs erteilt werden.

§ 16 Andere Vorschriften

Die landesrechtlichen Vorschriften, z.B. die Hessische Bauordnung, die Eintragung des Ortskernes als denkmalgeschützte Gesamtanlage und die Erhaltung von Kulturdenkmälern bleiben von dieser Satzung unberührt. Baumaßnahmen sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

§ 17 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in der Babenhäuser Zeitung am 05.12.2002 in Kraft.

Babenhausen, den 02.12.2002

Der Magistrat der Stadt Babenhausen




Reinhard Rupprecht
1. Stadtrat

Anlage zur Gestaltungssatzung „Ortskern Hergershausen“

Übersichtsplan

Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Ortskern Hergershausen“



Stand September 2002