

## SATZUNG

### gemäß § 87 Hessische Bauordnung vom 20. 12. 1993 zum Schutz des Ortsbildes und der Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen in Reinheim STADTTEIL UEBERAU ( GESTALTUNGSSATZUNG )

#### INHALTSÜBERSICHT

Präambel

Hinweis

Rechtsgrundlagen

- § 1- Räumlicher Geltungsbereich
- § 2- First- und Traufhöhe
- § 3 Dachgestaltung
- § 4- Außenwandgestaltung
- § 5- Fenster
- § 6- Schaufenster
- § 7- Einfriedigungen
- § 8- Werbeanlagen
- § 9 Genehmigungsbedürftige Vorhaben
- § 10 Vertikalbegrünung
- § 11 Grundstücksfreiflächen
- § 12 Ausnahmen
- § 13 Ordnungswidrigkeiten
- § 14 Inkrafttreten

Karte zum räumlichen Geltungsbereich

#### Präambel

Das Ortszentrum im Stadtteil Ueberau ist nach Ausweisung der Denkmaltopographie des Landesamtes für Denkmalpflege in Wiesbaden ein denkmalpflegerisches Interessengebiet. Die Bausubstanz stammt zum überwiegenden Teil aus dem 18. Jahrhundert und weist bemerkenswerte künstlerisch wertvolle Details auf. Die Gesamtanlage ist aus siedlungsgeschichtlichen Gründen zu schützen.

Im örtlichen Handlungskonzept zur Dorferneuerung Ueberau wird die Regelung von Gestaltungsgrundlagen für bauliche Maßnahmen im ortsbildprägenden Kern des Dorfes als kommunale Satzung empfohlen.

#### Hinweis

Die Vorschriften der nachfolgenden Gestaltungssatzung gelten für alle genehmigungs- und anzeigebedürftigen Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung. Die Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes sowie der Bestandsschutz werden durch die Vorschriften der Satzung nicht berührt.

#### Rechtsgrundlagen

Aufgrund des § 87 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. 12. 1993 (GVBl. I 1993 S. 655), in Verbindung mit §§ 5 und 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. 04. 1993 (GVBl. I 1992 S. 534) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. 09. 1995 (GVBl. I 1995 S. 462), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinheim in ihrer Sitzung am 10. Dezember 1996 folgende Satzung zum Schutz des Ortsbildes und der Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen im Stadtteil Ueberau (Gestaltungssatzung) beschlossen:

#### **§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Kartenanlage, die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

Außerdem werden die "Restgebiete" im Stadtteil Ueberau, die weder von der Dorferneuerung noch in einem Bebauungsplan erfasst sind, mit einbezogen.

## **§ 2 - First- und Traufhöhe**

Die Firsthöhe beträgt höchstens 12,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche; der Höhenunterschied der Firstlinien aneinandergrenzender Gebäude soll jedoch nicht mehr als 1,5 m betragen.

Die Höhe traufseitiger Außenwände bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt höchstens 7,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche; der Höhenunterschied der Trauflinien aneinandergrenzender Gebäude soll jedoch nicht mehr als 1,0 m betragen.

Eine Zweigeschossigkeit darf nicht überschritten werden; Dachgeschoßausbau ist möglich.

## **§ 3 - Dachgestaltung**

Es sind nur geneigte Dachflächen mit rot bis rotbrauner Ziegeleindeckung zulässig; Pultdächer müssen zur Straße hin abfallen und sind nur bei Nebengebäuden zulässig. Für giebelständige Gebäude und für die Giebelwände an Eckgebäuden sind symmetrische Dachformen zu verwenden.

Die Dachneigung beträgt mindestens 40° und maximal 50°; bei Hintergebäuden, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung kann eine Mindestdachneigung von 25° zugelassen werden.

Dacheinschnitte (Loggien) sowie Dachflächenfenster sind unzulässig. Hofseitig (im Innenbereich) können Dachflächenfenster zugelassen werden. Dachaufbauten sind als stehende oder liegende Einzelgauben zulässig. Dabei dürfen pro Gaube nicht mehr als zwei Fenster angeordnet werden;

## **§ 4 - Außenwandgestaltung**

Zur horizontalen Gliederung der Fassade ist ein dunkler, jedoch nicht schwarzer Haussockel anzulegen, der bis maximal zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens, mindestens aber bis zu einer Höhe von 0,2 m über Straßenniveau reicht. Nicht als Erdgeschosse gelten Sockelgeschosse, deren Fußböden unterhalb des Straßenniveaus liegen oder deren Fensteröffnungen lediglich als Kellerfenster ausgebildet sind. Die Sockelhöhe darf im Mittel 1,0 m nicht überschreiten.

Sockelverblendungen aus glasiertem Material, Glas, Keramik, Waschbeton, Mosaik, Metall, Kunststoff, bituminöser Pappe oder Asbestzement sind unzulässig. Ebenso unzulässig sind Fassadenverkleidungen oberhalb des Haussockels.

Blend- und Schmuckfassaden sind zulässig. Die Gefache von Fachwerkfassaden sind mit glattem Putz zu versehen und durch geringe Beimengungen von schwarz, braun oder ocker in gebrochenem weiß anzulegen; für die Holzteile des Fachwerks ist grau, rot oder ocker zu verwenden.

Außenwandflächen aus Natursteinen oder Sichtmauerwerk aus nicht glasierten rotbraunen Mauerziegeln können unverputzt bleiben; ansonsten sind massive Außenwandflächen mit glattem Putz und mit hellen, gedeckten Farbtönen zu versehen.

Für gliedernde Fassadenelemente wie Fenster- und Türlaibungen, Gesimse, Treppen o. ä. soll roter Naturstein verwandt werden; farblich entsprechende Betonsteine oder Glattputzflächen mit im Ton von der überwiegenden Fassadenfarbe abgesetzter Farbgebung können ebenso zugelassen werden wie Holzelemente bei Fachwerkfassaden.

Die Verwendung von Glasbausteinen, Strukturglas oder farbigen Glasscheiben ist unzulässig.

## **§ 5 - Fenster**

Fensteröffnungen müssen stehende Rechteckformate aufweisen, Verhältnis von Höhe zu Breite muß mindestens 1,3 : 1 und darf höchstens 2,0 : 1 betragen. Unterhalb von Fenstern wird eine mindestens 1,0 m hohe Brüstung über Straßenniveau gefordert.

Bei einer Fensteröffnung von mehr als 1,5 m Höhe ist das Fenster im oberen Bereich durch einen Kämpfer zu unterteilen.

Jeweils 2 nebeneinanderliegende Einzelfenster können zu einem Doppelfenster zusammengefasst werden, wenn sie durch einen Fachwerkständer oder einen mindestens 12 cm breiten Wandpfeiler unterteilt sind. Ansonsten dürfen die Wandflächen neben Fenstern die Breite des angrenzenden Einzelfensters nicht unterschreiten.

Fensterscheiben müssen stehende Rechteckformate aufweisen. Hiervon ausgenommen sind Sprossenfenster sowie Oberlichter mit quadratischen Scheibenformaten.

## **§ 6 - Schaufenster**

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig; unterhalb von Schaufenstern ist eine mindestens 0,5 m hohe Brüstung über Straßenniveau erforderlich.

Schaufensterscheiben müssen stehende Rechteckformate mit einem Verhältnis von Höhe zu Breite nicht unter 1,6 : 1 aufweisen. Die maximale Höhe einer Einzelscheibe beträgt 2,5 m.

Die seitlichen Einfassungen der Schaufensterscheiben (Rahmenquerschnitt und Wandpfeiler) müssen eine Breite von mindestens 20 % der Scheibenbreite aufweisen.

## **§ 7 - Einfriedigungen**

Einfriedigungsmauern sind mit glattem Putz und hellem, gedecktem Anstrich zu versehen, soweit sie nicht aus Naturstein oder Sichtmauerwerk aus nicht glasierten rotbraunen Mauerziegeln bestehen. Vorgartenzäune sind als senkrecht verlaufende Holzlattenzäune oder Eisenstabgitterzäune zu errichten. Holzverbretterungen sowie Holztore sind in auf die Fassadenfarbgebung abgestimmten Farbtönen anzulegen oder natur zu belassen; bei seitlichen und hinteren Einfriedigungen können auch Maschendrahtzäune verwendet werden.

## **§ 8 - Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind auf die Wandflächen der Erdgeschosszone zu beschränken; sie dürfen wesentliche Bauglieder, insbesondere Fachwerkteile, nicht verdecken oder überschneiden.

Ausleger und sich bewegende Konstruktionen sind mit Ausnahme von handwerklich gestalteten, maximal 1,0 m ausragenden Berufsschildern (Zunftsymbole) unzulässig. Ansonsten dürfen Werbeanlagen nicht mehr als 0,2 m aus der Fassade herausragen; sie sind so zu gestalten, daß sie nur frontal zum Gebäude, nicht aber seitlich in der Straßenflucht lesbar sind.

Die Größe einzelner Werbeflächen ist auf 1,0 m<sup>2</sup> begrenzt. Bei Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben ergibt sich die Werbefläche aus der Länge des Schriftzuges und der Höhe des größten Buchstabens.

Pro Gebäude darf eine Gesamtwerbefläche von 2,0 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden; sie darf jedoch höchstens 2 % der betroffenen Fassadenfläche ausmachen.

Lichtwerbung mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Leuchtreklamen mit mattweißem Licht und einer maximalen Größe von 0,5 m<sup>2</sup> sowie indirekt beleuchtete Fassadenbeschriftung mit nicht sichtbaren Lichtquellen können zugelassen werden.

Bei Schaufensterwerbung darf die Durchsichtigkeit von Schaufenstern nicht durch Verspiegelung, Einfärbung, Farbauftragung, Folienbeklebung usw. auf Dauer beeinträchtigt werden. Als nicht ständige Werbe-, Hinweis- oder Informationsfläche dürfen Schaufensterscheiben unbeachtlich der vorgenannten Begrenzung der Gesamtwerbefläche zu maximal 10 % beschriftet oder plakatiert werden.

Die Farbgebung der Werbeanlagen soll harmonisch auf die Umgebung abgestimmt werden; grelle, intensive Farben, insbesondere solche mit Leuchteffekt, sind unzulässig.

## **§ 9 - Genehmigungsbedürftige Vorhaben**

Als besonders schutzwürdige Gebiete, in denen nach § 63 HBO genehmigungs- und anzeigefreie Werbeanlagen einer Baugenehmigung bedürfen, gelten die

- Karl-Marx-Straße
- Wilhelm-Leuschner-Straße
- Lengfelder Straße
- Groß-Bieberauer Straße
- Brensbacher Straße
- Niedergasse
- Pfarrweg
- Hofgasse

## **§ 10 - Vertikalbegrünung**

Carports und freie Gartenlaubenflächen sind mit Kletter-, Schling- oder Rankpflanzen zu versehen. Wände von Garagen und Nebengebäuden sind zu mindestens 50 % zu begrünen.

Fensterlose Außenwandflächen sollten zu mindestens 50 % begrünt werden. Mindestens 20 % der Gesamtfassadenfläche eines Gebäudes sind zu begrünen.

**§ 11 - Grundstücksfreiflächen**

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Bestandteil der begrünter Flächen sind auch Kinderspielplätze und Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen. Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen sind nicht Teil der Grünfläche.

Befestigungen sind nur durch Pflasterung, d. h. nicht bodenversiegelnd und nur für Sitz-, Spiel- und Stellplätze zugelassen.

**§ 12 - Ausnahmen**

Neben den in den Einzelschriften bezeichneten Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Stadt Reinheim solche Maßnahmen ausnahmsweise zugelassen werden, die in ihrer sichtbaren Wirkung allein auf das Baugrundstück selbst beschränkt bleiben oder zumindest nicht vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind.

Darüber hinaus können insbesondere solche Ausnahmen zugelassen werden, die denkmalpflegerischen Grundsätzen entsprechen. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn historische Befunde am betroffenen Objekt selbst eine Abweichung von den Gestaltungsvorschriften erfordern oder wenn typische, einer bestimmten Bauepoche zuschreibbare Gestaltungsmerkmale der historisch geprägten Umgebung eine Abweichung geboten erscheinen lassen.

**§ 13 - Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Gestaltungsvorschriften der §§ 3 bis 10 verstößt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 82 HBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden.

**§ 14 - Inkrafttreten**

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

Anlage: Karte