

Satzung

über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz des alten Ortskerns von Nidderau-Ostheim (i. d. F. der zusätzlichen Ausweisung in Euro-Beträgen vom 30.6.99)

Präambel:

Der alte Ortskern Ostheims, erstmals urkundlich erwähnt um 850, besitzt ein weitgehend geschlossen erhaltenes Ortsbild. Das traditionelle Bauerndorf ist geprägt durch die Fachwerkhäuser der fränkischen Gehöfte und die in weiten Teilen noch vorhandenen Bauerngärten am Rand. Herausragend als Kulturdenkmäler sind die evangelische Kirche von 1788 und das „Hofhaus“, Vorderstr. 16, ein Herrenhaus von 1598 mit Fachwerk des 18. Jahrhunderts.

Heute hat sich der geografische Schwerpunkt Ostheims aus dem alten Ortskern nach Süden verlagert. Ortserweiterungen haben sich fast ausschließlich im Südosten und Südwesten angelagert, am Südrand des alten Ortskerns in der Hanauer Straße hat sich das heutige wirtschaftliche Zentrum entfaltet. Diese Siedlungsentwicklung hat den alten Ortskern im Inneren und an seinen Rändern nach Osten, Norden und Westen weitgehend unangetastet gelassen, so dass er noch heute einen unverwechselbar dörflichen Charakter hat.

Die Baugestaltungssatzung soll sicherstellen, dass die zukünftige räumliche und gestalterische Ordnung an die vorhandene Geschlossenheit des historischen Ortsbildes anknüpft. Für Modernisierungen und Instandsetzungen, wie für Neubauten, soll eine Gestaltung gefunden werden, die auf den vorhandenen Bauformen harmonisch aufbaut, ihre Merkmale aufgreift und sinnvoll fortführt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat am 31.5.1985 die „Dorfentwicklungsplanung Nidderau-Ostheim“ beschlossen, in der u. a. der alte Ortskern umgrenzt wurde und besondere Maßnahmen zu seiner Erhaltung und Entwicklung vorgeschlagen sind. Die Baugestaltungssatzung soll dazu beitragen, die gestalterischen Zielsetzungen der Dorfentwicklungsplanung zu verwirklichen. Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1.4.1981 (GVBl. I, S.66), in Verbindung mit § 118 Abs.1, Satz 1, 2 und 6, Abs.2, Satz 1, Abs.3 der Hess. Bauordnung (HBO) vom 31.8.1976 (GVBl. I, S.339) und § 39 h (1);(2);(3) 1 und 2, (5);(8) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 in der Fassung vom 18.8.1976, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau in der Sitzung vom 31.5.1985 folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den alten Ortskern Nidderau-Ostheims, wie er in der „Dorfentwicklungsplanung Nidderau-Ostheim“ eingegrenzt wurde.

Er umfasst alle Anwesen der Straßen: Vorderstraße, Limesstraße, Schinnergasse, Sepp-Herberger-Straße, Zimmerplatz, Eicher Tor und Kirchgasse und die Anwesen Hanauer Straße 1-5 und Wonnecker Straße 1-19 und 2-24. Der räumliche Gestaltungsbereich ist im anliegenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt (Anlage 1). Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Allgemeine Grundsätze bei baulichen Veränderungen

- (1) Neubauten und bauliche Veränderungen müssen sich, insbesondere hinsichtlich Gebäude- und Dachform, Größe und Proportionen, Ausbildung der Wandflächen einschließlich Reliefbildung, Öffnungen und Gliederung sowie Konstruktionsbild, Material, Oberflächenwirkung und Farbe in das Straßen- und Ortsbild einfügen, ohne dass die gestalterische Individualität verloren geht.
- (2) Bei geplanten Baumaßnahmen sind Fotos der bestehenden und der angrenzenden Gebäude mit vorzulegen. Nachbaransichten sind mit aufzunehmen. Besondere Bedeutung wird dem Dach zugemessen. Detailskizzen sind vorzulegen.
- (3) Bauteile von wissenschaftlicher, künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung, wie z.B. besonders gestaltete Fachwerkfronten, Inschriften, Wappen- und Schlusssteine und ähnliches sind an Ort und Stelle sichtbar zu belassen und instand zu halten.
- (4) Bei der Entscheidung, ob ein Vorhaben im Sinne des Abs.1 den gestalterischen Anforderungen dieser Satzung genügt, sollen insbesondere die folgend aufgeführten Behörden beteiligt werden:
 - a) Untere Denkmalschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises, Eugen-Kaiser-Straße 10, Hanau
 - b) Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich/ Westflügel, Wiesbaden

§ 3

Baukörper

- (1) Die historische Bauflucht und Gebäudestellung ist beizubehalten.
- (2) Zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Orts- und Straßenbildes können im Einzelfall Abweichungen von dem in den §§ 7 und 8 der HBO und in einer aufgrund des _ 8 Abs.2 Satz 4 der HBO erlassenen Rechtsverordnung vorgeschriebenen Maße für Bauwiche, Abstände und Abstandflächen gestaltet bzw. gefordert werden, jedoch höchstens bis zu dem Wert, der sich aus dem bestehenden oder im Falle des Abbruchs aus dem zuvor gegebenen Zustand bestimmt.
- (3) Neubauten und bauliche Veränderungen, welche die Breiten der historischen Gebäudefronten überschreiten, sind so zu gestalten, dass die ursprüngliche Grundstücksstruktur in der Straßen- und Platzansicht erkennbar bleibt.
- (4) Soweit mit Rücksicht auf das historische Orts- und Straßenbild die Erhaltung von Bauwerken und Bauteilen im öffentlichen Interesse liegt (§ 14.2 HBO), kann die Erteilung der Genehmigung zum Abbruch davon abhängig gemacht werden, dass eine Baulücke durch einen Ersatzbau geschlossen wird und die Neubauplanung, begutachtet durch die Bauaufsichtsbehörde, vorliegt.

§ 4

Dächer

- (1) Zur Erhaltung der Dachlandschaft sind Satteldächer (möglich auch mit Krüppelwalm) mit einer Dachneigung von 48° bis 58° auszuführen. Ausnahmsweise können abweichende Dachformen zugelassen werden, wobei die Dachneigung mindestens 40° betragen muss. Flachdächer sind nicht gestattet. Bei Nebengebäuden bilden Dachterrassen eine Ausnahme.
- (2) Es sind naturrote bis rotbraune Ziegel- oder Dachsteindeckungen auszuführen.
- (3) Zur Belichtung der Dachräume sind Giebel- oder Schleppgauben auszuführen. Sie sind bis zu einer Breite von 1,50 m zugelassen. Gauben müssen untereinander einen Mindestabstand von 0,60 m haben. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf die Hälfte der Breite der Dachseite nicht überschreiten. Gauben sind im Material des Daches einzudecken.
- (4) Dachflächenfenster dürfen nur auf der von der Straße abgewandten Dachseite verwendet werden. Die Breite von max. 0,90 m muss deutlich kleiner sein als die Höhe. Die Fenster müssen von Traufe, First und Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m haben.
- (5) Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind nur auf der von der Straße abgewandten Dachseite zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,00 m betragen. Die Gesamtbreite des Dacheinschnitts darf die Hälfte der Breite der Dachseite nicht überschreiten.
- (6) Der Einbau von Sonnenkollektoren ist nur unter der Dachhaut zulässig. Ein Einbau in der Dachhaut ist nur bei solchen Dachflächen zulässig, die nicht von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus einsehbar sind. Die Gesamtfläche des Sonnenkollektors darf nicht mehr als $\frac{3}{4}$ der Dachfläche überdecken. Von Traufe, First und Ortgang muss ein Abstand von mindestens 0,50 m eingehalten werden.
- (7) Dachrinnen und Regenfallrohre sind in Zink oder Kupfer auszuführen. Kunststoffrohre sind unzulässig.

§ 5

Gestaltung der Außenwände bei baulichen Veränderungen

- (1) Die Außenwände müssen deutlich den Charakter einer Lochfassade aufweisen, sie sind bei Neubau als verputztes Mauerwerk auszubilden. Klinker- und Ziegelsichtmauerwerk ist bei Anbauten an vorhandene Sichtbacksteingebäude möglich.
- (2) Fachwerk- und Backsteinfassaden sind, sofern sie als Sichtfassaden konzipiert waren, als solche zu erhalten, freizulegen und zu erneuern.
- (3) Sockel sollten nur bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens reichen. Sie dürfen nur in Natursteinen und grobkörnigem Putz ausgeführt werden. Gegenüber den Putzflächen sind sie dunkler abzusetzen.

- (4) Der Außenputz ist glatt, jedoch nicht mit dem Richtscheit abgezogen, oder von Hand verrieben zu behandeln. Er ist mit einer Silikat- oder Mineralfarbe zu streichen. Rauhputze und Grobputze sind nicht zulässig. Bei Fachwerkbauten sind die Gefache bündig mit der Holz-Vorderkante zu putzen.
- (5) Unzulässig sind an den Außenwänden Fliesen, glasierte Keramikplatten, Spalttriemchen, poliertes bzw. geschliffenes Stein-material, Ölfarbe, Kunststoff-, Asbestzement- und Metallplatten sowie Verkleidungen mit Bitumenplatten.

§ 6

Fenster und Fenstertüren

- (1) Um die Maßstäblichkeit der bestehenden Fassadengliederungen zu erhalten, müssen die Fenster und Fenstertüren in Größe, Maßverhältnis und formaler Gestaltung den historisch überlieferten Fenstern angepasst werden.
- (2) Es sind stehende Formate zu verwenden (z.B. 1,00 m Breite und 1,40 m Höhe). Die Fensterfläche soll mindestens 10 cm hinter die Fassade zurücktreten. Zwischen den Öffnungsflächen soll ein Mindestabstand von 12 m eingehalten werden.
- (3) Fenster von einer Breite ab 0,60 m und einer Höhe von 0,80 m sind in allen Geschossen mit einer angemessenen Unterteilung durch Sprossen herzustellen.
- (4) Die Rahmen der Fenster sind in Holz auszuführen und in der Regel weiß zu streichen. Naturlasuren sind möglich, die Abschlussleisten sind dann farbig abzusetzen. Ausnahmsweise zulässig bei Mauerwerksbauten ist die Ausführung in weißem Kunststoff oder gestrichenem bzw. dunkel eloxiertem Metall. Fläche und strukturlöse Glasscheiben sind allen anderen Glasarten vorzuziehen.
- (5) Glasbausteine dürfen nur an untergeordneten Stellen, die der Einsicht von öffentlichen Straßen und Plätzen entzogen sind, verwendet werden.
- (6) Grundsätzlich sind Klappläden aus Holz den Rollläden vorzuziehen. Rollladen-Einbauten mit sichtbar bleibenden Rollladen-Kästen sind bei Öffnungen im Fachwerk oder mit Steingewänden nicht zugelassen.

§ 7

Schaufenster

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und müssen stehendes Format haben. Sie sind aus der Fassade des einzelnen Gebäudes zu entwickeln und müssen sich dieser unterordnen. Dies gilt für die Wahl von Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farben.
- (2) Schaufenster müssen durch Mauerpfeiler oder Stützen eingefasst sein. Die Fensterfläche muss mindestens 10 cm hinter die Fassade zurücktreten. Die Ausführung von Glasfronten mit dahinter liegenden Stützen ist unzulässig. Die gestalterische Zusammenfassung der Schaufenster mehrerer Gebäude ist untersagt.

- (3) Schaufenster können in Holz, gestrichenem Metall oder ausschließlich dunkel eloxiertem Leichtmetall ausgeführt werden. Ausnahmsweise kann weißer Kunststoff verwendet werden.
- (4) Markisen sind entsprechend der Schaufenstergliederung zu unterteilen. Sie dürfen Gesimse und Gliederungen der Gebäude sowie historische Bauteile, Zeichen und Inschriften nicht verdecken. Die Markisen dürfen den öffentlichen Verkehrsraum nicht beeinträchtigen, die maximale Ausladung darf 1,50 m nicht überschreiten. Grell und unharmonisch wirkende Stoffe und Bespannungen sind nicht zugelassen. Die Farbe ist dem Erscheinungsbild des Hauses und der Umgebung anzupassen und im Bauantrag anzugeben.

§ 8

Türen und Tore

- (1) Originale historische Türen und Tore sind zu erhalten.
- (2) Neue Türen und Tore müssen in Größe, Form und Farbe nach den historischen Vorbildern gestaltet werden.
- (3) Türen und Tore sollen in der Regel aus Holz hergestellt werden. Zulässig sind auch gestrichenes Metall oder ausschließlich dunkel eloxiertes Leichtmetall. Unzulässig sind Holzimitationen aus Kunststoff sowie blanke, nicht eloxierte Leichtmetallkonstruktionen.
- (4) Hauseingangstüren mit Glaseinsätzen, die größer sind als 25 % der Türfläche, sind nicht zugelassen.

§ 9

Balkone und Loggien

- (1) Loggien soll gegenüber Balkonen der Vorzug gegeben werden. Balkone sind nur Ausnahmsweise zugelassen.
- (2) Die Brüstungen sollen eine vertikale Gliederung aus Holz erhalten. Sie können auch in geputztem Mauerwerk ausgeführt werden. Plattenverkleidungen aus glänzendem Metall, Kunststoff oder Asbestzement sind unzulässig.

§ 10

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf der Straße zugewandten Gebäudeseite zulässig. Sie sollen im Regelfall im Erdgeschoß angebracht werden, ausnahmsweise können sie auch bis in Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses genehmigt werden.

- (2) Werbeanlagen müssen sich in Größe, Material, Farbe und Gestaltung dem Gesamtgebäude anpassen und dürfen Gesimse und Gliederungen der Gebäude sowie historische Bauteile, Zeichen und Inschriften nicht verdecken.
- (3) Folgende Ausführungen von Werbeanlagen sind zu bevorzugen:
- a) auf den Putz gemalte Schriften
 - b) aufgesetzte Schriften aus Metall oder
 - c) Ausleger mit passenden Darstellungen und Symbolen.
- (4) Bei Schriften und Einzelbuchstaben nach Abs.3a) und b) ist eine Höhe von max. 0,50 m zugelassen.
- (5) Tafeln, Schilder, Leuchtkästen und ähnliche Werbeanlagen, die flächig auf oder vor der Außenwand angebracht werden, dürfen die Höhe von 0,40 m und Länge von 1,20 m nicht überschreiten.
- (6) Auslegeschilder, Leuchtkästen und ähnliche Werbeanlagen, die senkrecht zur Außenwand angebracht werden, dürfen die Höhe von max. 0,40 m und Länge von 1,20 m nicht überschreiten.
- (7) Unzulässig sind:
- a) mehr als zwei Werbeanlagen an einem Gebäude,
 - b) die senkrechte Anordnung von Werbeschriften,
 - c) Großflächenwerbung ab 4 m²,
 - d) Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht und
 - e) Lichtwerbungen in grellen Farben und hoher Lichtdichte.
- (8) Das Überspannen von Straßen mit Transparenten, Fähnchen oder dergleichen kann aufgrund einer besonderen Genehmigung ausschließlich zeitlich begrenzt gestattet werden.

§ 11

Automaten

- (1) Automaten sind ihrem Äußeren so zu gestalten und instand zu halten, dass sie nach Form, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltet wirken.
- (2) Automaten dürfen Gesimse und Gliederungen der Gebäude sowie historische Bauteile, Zeichen und Inschriften nicht verdecken. Mehr als zwei Automaten an einem Gebäude sind unzulässig.
- (3) Die Ansichtsfläche eines Automaten darf 0,60 m² nicht überschreiten. Die Ausladung darf 20 cm nicht überschreiten.

§ 12

Antennen

- (1) Fernseh- und Rundfunkantennen sind, soweit ein normaler Empfang es erlaubt, unter dem Dach anzubringen. Im Übrigen müssen sie bei traufständigen Gebäuden 2,00 m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden 5,00 m hinter der Straßenfassade angebracht werden.
- (2) Bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen dürfen nur Gemeinschaftsantennen angebracht werden.

§ 13 **Einfriedungen**

- (1) Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Hofflächen sind Einfriedungen mit einer Höhe von ca. 1,80 m zu errichten. Möglich sind grob verputzte Wände mit einer Plattenabdeckung oder Holzwände mit senkrechter Verbretterung.
- (2) Zwischen Gärten und öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen von 1,50 m Höhe zu errichten. Möglich sind Holzzäune aus senkrechten Latten oder Brettern mit gleichbreiten Zwischenräumen (Staketenzäune).
- (3) Scherenzäune (Jägerzäune) und Zäune mit waagerechten Gliederungen sind nicht zugelassen.
- (4) Traufgassen zwischen den Gebäuden sind mit Holzwänden senkrechter Verbretterung von min. 1,80 m Höhe zu verschließen. Diese sind dunkelfarbig zu streichen bzw. dunkel zu lasieren und mindestens 10 cm hinter die Bauflucht zurückzusetzen.

§ 14 **Besondere Plätze**

Zum Schutze des historischen Straßen- und Ortsbildes sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Lagerplätze und Ausstellungsplätze in ihrer Anlage und Ausgestaltung mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie keine Störung für benachbarte bauliche Anlagen, das Straßen- und Ortsbild oder dessen beabsichtigte Gestaltung hervorrufen.

§ 15 **Genehmigungs- und Anzeigepflicht**

- (1) Auf die Verpflichtung nach § 87 (1) HBO zur Einholung einer Baugenehmigung für die Errichtung, Änderung und den Abbruch baulicher Anlagen wird besonders hingewiesen, ebenso auf die Verpflichtung nach § 88 Punkt 2 HBO, die Änderung der äußeren Gestaltung genehmigungs- und anzeigebedürftiger baulicher Anlagen, wie Anstrich, Verputz oder Verkleidung, zur Anzeige zu bringen. Änderungen der äußeren Gestaltung sind die Erneuerung oder Instandsetzung des Anstrichs, des Außenputzes, die Herstellung oder Veränderung von Fenstern, Türen, Fensterläden, Rollläden usw.

Diese Maßnahmen sind der Stadt gemäß § 97 HBO zwei Monate vor Inangriffnahme der Arbeiten anzuzeigen. Der Anzeige sind die zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Skizzen und Beschreibungen beizulegen.

- (2) Werbeanlagen entsprechend der in § 10 enthaltenen Aufstellung und Warenautomaten bedürfen auch dann innerhalb des Gestaltungsbereichs dieser Satzung der Genehmigung, wenn sie nach § 89 HBO genehmigungs- und anzeigefrei sind.

§ 16 **Unterhaltungspflicht**

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, das Äußere der auf ihrem Grundstück stehenden Bauwerke in sauberem und einwandfreiem Zustand zu erhalten. Bei grober Vernachlässigung dieser Pflicht können von der Stadt Auflagen zur Beseitigung von Missständen erteilt werden gemäß § 39 e BBauG.

§ 17 **Ausnahmen und Befreiungen**

Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften dieser Satzung können nur aus besonderen städtebaulichgestalterischen Gesichtspunkten zugelassen werden. Die in § 2.3 genannten Behörden sollen gehört werden.

§ 18 **Beiträge für Instandsetzungen**

Auf Antrag kann dem Bauherrn für Instandsetzungen ein Zuschuss gewährt werden. Über Zuschüsse aus den Mitteln des Dorferneuerungsprogramms entscheidet das Amt für Landwirtschaft und Landentwicklung, Hanau. Über Zuschüsse der Stadt entscheidet der Magistrat.

§ 19 **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 24.5.1968 (BGBl. I, S.481) handelt, wer gegen die Vorschriften der § 2.1 und 2, 4.1 und 3, 4.1 bis 6, 5.1 bis 5, 6.1 bis 6, 7.1 bis 4, 8.1 bis 3, 9.1 und 2, 10.1 bis 8, 11.1 bis 3, 12.1 und 2, 13.1 bis 4, 14 dieser Satzung verstößt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 113 (3) HBO mit einer Geldbuße bis zu DM 100 000,-

(Euro 51.129,19) geahndet werden.

§ 20 **Rechtskraft**

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

Nidderau, den 30.6.99

Der Magistrat
der Stadt Nidderau


Schultheiß
Bürgermeister

(i. d. F. der zusätzlichen Ausweisung in Euro-Beträgen vom 30.6.99 betr. § 19)



Anlage zur
Satzung über die äußere Gestaltung, Werbeanlagen und Warenautomaten
zum Schutz des alten Ortskern von Nidderau-Ostheim