

**Satzung**  
**über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und**  
**Warenautomaten zum Schutz des alten Stadtkerns von Nidderau-**  
**Windecken vom 10.03.1988**

(i. d. F. der Änderungssatzung vom 6.11.1997 und i. d. F. der zusätzlichen  
Ausweisung in Euro-Beträgen vom 30.6.99)

**Präambel**

Die Altstadt Windeckens, erstmal urkundlich erwähnt um 850 und seit 1288 im Besitz der Stadtrechte, zeigt ein weitgehend geschlossen erhaltenes Stadtbild.

Charakteristisch für die Windecker Altstadt ist die Gliederung um Schlossberg und ummauerte Bürgerstadt, die sich vom Burghof ausgehend um den Marktplatz entwickelt hat. Die mittelalterliche Grundstruktur ist noch ebenso erkennbar wie das aus überkommenen Hausformen -vielfach Fachwerkkonstruktionen gebildete Stadtbild.

Das charakteristische Bild des Stadtkernes setzt sich heute noch zusammen aus:

- dem historischen Straßengefüge mit den verwinkelten Gässchen,
- dem Marktplatz als dominierendem Platz im Ortskern,
- weiteren kleineren, ortsbildprägenden Platzaufweitungen  
(Eugen-Kaiser-Straße 22-28 und Friedrich-Ebert-Straße 22-28),
- den städtebaulichen Dominanten Kirche, Rathaus und Burg,
- sowie einer Reihe ortsbildprägender Gebäude.

Die Baugestaltungssatzung soll sicherstellen, dass die zukünftige räumliche und gestalterische Ordnung an der vorhandenen Geschlossenheit des historischen Stadtbildes 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 29.08. 1986 den Stadterneuerungsplan Nidderau-Windecken beschlossen, in dem u. a. besondere Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung des Altstadt kerns vorgeschlagen sind. Die Baugestaltungssatzung soll dazu beitragen, die gestalterischen Zielsetzungen der Stadtentwicklungsplanung zu verwirklichen.

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1.04.1981 in Verbindung mit § 118 Abs.1 Nr.1;2;3;5;6 und Abs.2 Nr.1 der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. 1978/s.2) und § 172(....), (3) und § 173(1), (2) Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S.219) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau in der Sitzung vom 4.03.1988 beschlossen:

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

Diese Satzung gilt für den Bereich der Altstadt des Stadtteils Nidderau-Windecken. Die Abgrenzung ist durch Eintragung einer Umgrenzungslinie in der zur Satzung gehörenden Karte im Maßstab 1:1000 festgelegt.

## **§ 2** **Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen**

- (1) Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten, sind in ihrer Gestaltung, Konstruktion, Werkstoffwahl und Farbe so auszuführen, dass das vorhandene, überlieferte Straßen- und Ortsbild bewahrt wird und keine Beeinträchtigung erfährt.
- (2) Bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen ist zu beachten, dass ein harmonischer, städtebaulicher und baulicher Zusammenhang mit dem historischen Gebäudebestand entsteht. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Stellung der Gebäude zueinander und zu den Straßen und Plätzen, der Größe der Gebäude, der Fassadengestaltung und der dabei angewandten maßstäblichen Gliederung, der Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Dachlandschaft.

## **§ 3** **Grundsätze für die Erhaltung baulicher Anlagen**

- (1) Bauliche Anlagen, die allein oder in Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder Straßenbild prägen oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlicher Bedeutung sind, sind zu erhalten.
- (2) Der Abbruch, Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,
  - a) weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt,
  - b) weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlicher Bedeutung ist.

## **§ 4** **Bauwiche; Abstände und Abstandsflächen; Baufluchten**

- (1) Zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Orts- und Straßenbildes können geringere als die nach der Hessischen Bauordnung vorgeschriebenen Maße für Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen zugelassen und verlangt werden.
- (2) Die bestehenden Gebäudefluchten sind unverändert beizubehalten, sofern nicht eine andere Gebäudeflucht dem Orts- oder Straßenbild besser gerecht wird.

## § 5 Baukörper

- (1) Baukörper sind in ihren Maßverhältnissen und ihrer Gesamtgestaltung so auszubilden, dass sie sich in den Straßenzug oder die umgebende Gebäudegruppe harmonisch einfügen.
- (2) 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.

## § 6 Außenwände - Fassaden

- (1) Fassadengliederungen und -öffnungen sind in Anordnung und Maßverhältnissen aus den ortstypischen und historischen Gegebenheiten der Umgebungsbebauung abzuleiten und diesen anzupassen. Der gestalterische Zusammenhang des Erdgeschosses mit der Gesamtanlage ist zu wahren bzw. wieder herzustellen. Das Erdgeschoß ist so zu gestalten, dass es als Basis des gesamten Gebäudes erscheint.
- (2) Für die Fassadengestaltung sind nur Materialien zulässig, die sich in das Gesamtbild der umgebenden Bebauung einfügen. Unzulässig sind Verkleidungen mit Kunststoff, Asbestzement, Teerpappe, Fliesen, Mosaik, Glas, Metall, Waschbeton, poliertem oder feingeschliffenem Werkstein sowie andere großflächige oder glänzende Materialien.

Verkleidung von Fachwerk ist nicht zulässig.

- (3) Außenwandflächen sind glatt zu verputzen; auffallende Strukturputze sind unzulässig; Rapputz wird zugelassen.
- (4) Historische Putze, z.B. typisch hessischer Kratzputz, sind zu erhalten.
- (5) Fassadenprofilierungen wie Gesimse, Bänder, Lisenen, Fenster- und Türenfassungen sind im Falle eines Umbaus, der Fassadenerneuerung und nachträglicher Wärmedämmung zu erhalten und wieder herzustellen.
- (6) Sockel können in Putz, unglasierten Keramikplatten oder ortsüblichen Naturwerksteinen ausgebildet werden.
- (7) Fachwerk- und Backsteinfassaden sind bei baulichen Veränderungen als solche zu erhalten, freizulegen und zu erneuern.
- (8) Bei Neu- und Umbauten sowie Erneuerungsmaßnahmen kann konstruktives Fachwerk errichtet werden, wenn es den Gestaltungsmerkmalen des ortsüblichen Fachwerkbaus entspricht.
- (9) Aufgemaltes Fachwerk, aufgelegte Brettkonstruktionen u. ä. sind unzulässig.

## § 7

## Dächer

- (1) Die Dachform und die Dachneigung sind dem historischen Bestand der Umgebung entsprechend auszuführen. Dächer sind als Steildächer in Form von Satteldächern, ausnahmsweise auch Mansard- und Krüppelwalmdächern auszubilden. Flachdächer und Exzenterdächer sind unzulässig. Die Dachneigung des Haupthauses muss mindestens 40° betragen.
- (2) Als Dachaufbauten sind einzelne, stehende Gauben, z.B. Zwerchgauben, zulässig. Schleppgauben sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn dies aus gestalterischen Gründen erforderlich ist.
- (3) Dachgauben sind in einem maßstäblichen Verhältnis zur Dachfläche zu entwickeln. Die Summe der Breite der Dachgauben darf nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge einnehmen. Die Gauben müssen untereinander und vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,0 m haben. Die Breite der Gauben darf 1,3 m nicht überschreiten.
- (4) Dächer sind mit roten bis braunen Tondachziegeln oder Betonsteinen einzudecken. Eindeckung in Schiefer oder Kunstschiefer kann dort zugelassen werden, wo es durch Stil und Geschichte des Gebäudes begründet ist.
- (5) Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Solarkollektoren sind nur zulässig, wenn sie sich in Anordnung, Größe, Form und Farbe in die Dachlandschaft einfügen und von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.
- (6) Der Dachüberstand hat sich am historischen Bestand zu orientieren. Dabei ist der Baustil der Gebäude zu beachten. Durch Kästen und Blenden verdeckte und innenliegende Dachrinnen sowie über Ortgang und Traufe herabgezogene Blenden sind nicht zulässig.
- (7) Dachrinnen und Regenfallrohre sind in Blech auszuführen.

## § 8

### Fenster und Türen

- (1) Fenster und Türen sind in Form, Größe und Farbe so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Gebäude und in den jeweiligen Straßenzug bzw. das Ortsbild einfügen. Innerhalb einer Fassade oder bei größeren Gebäuden innerhalb eines klar abgrenzbaren Fassadenabschnitts müssen Fenster und Türen einheitlich gestaltet werden.
- (2) Fenster sind stehend rechteckigen Formaten auszubilden, andere Formate sind nur zulässig, wenn durch eine feststehende senkrechte Teilung gesichert ist, dass Öffnungen nur in Form von stehenden Rechtecken wahrnehmbar sind.
- (3) Glasflächen, die breiter als 0,6 m und höher als 0,8 m sind, müssen durch Sprossen geteilt werden, die an der Außenseite als Profil in Erscheinung treten. Bleiverglasung kann anstelle von Sprossenfenstern zugelassen werden. Gegliederte Fenster sollen erhalten werden.
- (4) Metallfenster und Glasbausteine sind unzulässig.

- (5) Fenster sind mit Klappläden aus Holz zu versehen; vorhandene Klappläden sind zu erhalten; bei Gebäude-, Fassaden- und Fenstererneuerungen sind fehlende Klappläden zu ergänzen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Klappläden aus gestalterischen Gründen nicht erforderlich sind.
- (6) Rollläden und Jalousetten sind zulässig, sofern die ursprüngliche Fensterproportion beibehalten und die Rollladen- und Jalousettenkästen nach außen nicht sichtbar innerhalb der Fensterlaibung angebracht werden.
- (7) Hauseingangstüren sind in Holzkonstruktion auszuführen. Im Zusammenhang mit Schaufensteranlagen können Ausnahmen zugelassen werden, soweit in Farbgebung und Proportion eine Harmonie mit dem Gebäude erreicht wird. Historisch bedeutende Haustüren sind zu erhalten. Ihr Austausch ist genehmigungsbedürftig.

## **§ 9 Schaufenster**

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Mit ihren Maßverhältnissen und Anordnungen ist eine harmonische Fassadengestaltung unter Berücksichtigung der Gebäudegröße und der Fensteranordnung im Obergeschoß sicherzustellen. Schaufenster sind vertikal zu gliedern und in stehenden, rechteckigen Formaten auszubilden.
- (2) Schaufenster über 2,0 m Breite sind durch Zwischenpfeiler zu teilen; die Zwischenpfeiler müssen mindestens 0,3 m breit sein. Schaufenster müssen von der seitlichen Gebäudeaußenkante einen Abstand von mindestens 0,5 m haben. Die Verglasung ist mindestens 0,1 m hinter der Vorderkante der Laibung anzubringen.
- (3) Schaufensterrahmen mit metallisch-glänzender Oberfläche sind nicht zugelassen.

## **§ 10 Markisen; Vordächer**

- (1) Bewegliche Markisen und Vordächer sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie sind in Form und Größe an die Fensterformate anzupassen und dürfen maximal 2,5 m breit sein.
- (2) Markisen und Vordächer aus hochglänzenden und grellfarbigen Materialien sind nicht zulässig. Die Farbe ist dem Erscheinungsbild des Hauses und der Umgebung anzupassen.

## **§ 11 Farbgebung**

- (1) Die Farbgestaltung muss auf die örtliche Farbtradition, die historischen Befunde sowie die künstlerische Einfügungen in Umgebung bzw. das räumlich farbliche Milieu Rücksicht nehmen.
- (2) Grelle und hochglänzende Farben sind unzulässig. Verputzanstriche sollen vorzugsweise mit Mineral- oder Kalkfarben erfolgen.
- (3) Vorhaben zur Erneuerung und Veränderung der Farbgebung (Fasadengestaltung) sind mit der Stadt abzustimmen. Auf die Farbgebungsbestimmungen der §§ 2(1), 7(4), 8(1), 10(2) und 15(2) und 15(5) wird ausdrücklich hingewiesen.

## **§ 12 Einfriedungen und Hoftore**

- (1) Die schmalen Traufgassen zwischen den Gebäuden sind nach der Straße hin mit schlichten, 1,8 m hohen Holztüren zu verschließen.
- (2) Einfriedungen der öffentlichen Verkehrsfläche sind als verputzte Mauern oder einfache Holz- und Eisenzäune aus senkrecht stehenden Latten, Brettern oder Stäben bis zur Höhe von 1,8 m zulässig.
- (3) Historisch bedeutsame und handwerklich wertvolle Hoftore sind zu erhalten; ihr Austausch ist genehmigungsbedürftig. Neue Hoftore sind entsprechend den ortstypischen historischen Vorbildern zu gestalten und in Holz herzustellen.

## **§ 13 Freiflächengestaltung**

- (1) Unbebaute Grundstückflächen, die als Zugänge oder Zufahrten dienen, dürfen nicht betoniert oder asphaltiert werden. Sie sind mit Kies, Pflaster oder kleinformatischen Platten zu belegen.
- (2) Alle weiteren, nicht befestigten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

## **§ 14 Antennen**

- (1) Rundfunk- und Fernsehantennen auf den Dächern sind unzulässig, wenn ein ausreichender Empfang durch eine im Dachraum angebrachte Antenne gewährleistet wird.
- (2) Auf einem Gebäude darf nicht mehr als eine Antenne angebracht werden; bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung ist diese als Gemeinschaftsantenne auszuführen.

- (3) Die Antenne ist so anzubringen, dass sie die Dachlandschaft, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar ist, nicht beeinträchtigt.

## **§ 15 Werbeanlagen**

- (1) Anlagen zur Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie in Größe, Form und Farbe den Charakter der Altstadt nicht beeinträchtigen; sie dürfen Gesimse und Gliederungen der Gebäude sowie historische Bauteile, Zeichen und Inschriften nicht verdecken.
- (3) Werbeanlagen dürfen in ihrer Höhe 0,5 m und in ihrer horizontalen Abwicklung 2/3 der Gebäudefront nicht überschreiten; dies gilt auch für die Gesamtabwicklung mehrerer Anlagen.
- (4) Werbezeichen, auch solche an Auslegern, dürfen 1,0 m in der Höhe und in der Breite nicht überschreiten.
- (5) Werbeanlagen in grellen Farben und mit wechselndem Licht (laufende Schrift, Blinklicht und dergleichen) oder Rückstrahlschilder und -bänder sind nicht zulässig.

Folgende Ausführungen von Werbeanlagen sind zu bevorzugen:

- indirekt beleuchtete Schriften und Zeichen,
  - auf den Putz gemalte Schriften,
  - ausgeschnittene Einzelbuchstaben oder aus Einzelbuchstaben bestehende Schriftzüge,
  - Ausleger und Stechschilder, die handwerklich und künstlerisch gestaltet sind.
- (6) Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Brüstungszone des 1. Obergeschosses oder die darunter liegende Geschoßzone darf in Zusammenhang mit der Werbung nicht verändert oder abweichend von der übrigen Gestaltung der Obergeschosse gestrichen oder verkleidet werden.
- (7) Vorhandene handwerklich gestaltete, traditionelle Stechschilder und Ausleger sind zu erhalten.
- (8) Als Werbeanlagen sind unzulässig: Plakate und Bänder, die auf Schaufensterscheiben befestigt werden und dabei mehr als 25% der Schaufensterfläche einnehmen.

## **§ 16 Warenautomaten**

- (1) Für Warenautomaten gilt § 15 Abs.2 entsprechend
- (2) Die Ansichtsfläche eines Automaten darf 0,6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Ausladung darf 20 cm nicht überschreiten. Mehr als zwei Automaten an einem Gebäude sind unzulässig.

## **§ 17 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 (2) HBO und nach der Freistellungsverordnung (Freistell VO) vom 29.10.1979 (GVBl. I S.234), die Änderung der äußeren Gestaltung genehmigungs- und anzeigebedürftiger baulicher Anlagen 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.
- (2) Bauanträgen und -anzeigen sind ausführliche Planunterlagen beizufügen, aus denen Material und Farbwahl sowie die derzeitige Gestaltung der Nachbargrundstücke zu ersehen sind (§ 90 (4) HBO).

## **§ 18 Ausnahmen und Befreiungen**

- (1) Von nicht zwingenden Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die für die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen vorliegen. Nicht zwingend sind Vorschriften, die als Regel- oder Sollvorschriften aufgestellt sind oder die Zulässigkeit von Ausnahmen ausdrücklich vorsehen.
- (2) Von zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann auf schriftlichen und zu begründenden Antrag befreit werden, wenn:
  - a) Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Abweichung erfordern oder
  - b) die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) Abs.1 und 2 gelten auch für Vorhaben, die keiner Baugenehmigung bedürfen.
- (4) Ausnahmen und Befreiungen können mit Auflagen und Bedingungen verwendet und befristet, Ausnahmen auch unter Vorbehalt des Widerrufs erteilt werden, um die mit der Vorschrift, von der die Ausnahme zugelassen oder die Befreiung erteilt ist, verfolgten Zwecke zu erfüllen oder zu wahren oder wenn der Antragsteller die Einschränkung beantragt oder mit ihr einverstanden ist.



## **§ 19 Zuschüsse**

- (1) Die Stadt Nidderau gewährt bei Maßnahmen im Sinne von § 1 Abs.3, bei deren Ausführung wegen besonderer Gestaltungsanforderungen aufgrund dieser Satzung Mehraufwendungen entstehen, einen Zuschuss im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel nach Maßgabe von Richtlinien des Magistrats.
- (2) Der Zuschuss wird nur gewährt, wenn die Maßnahme vor ihrer Ausführung mit dem Magistrat -Bauamt- abgestimmt worden ist.

## **§ 20 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 113 Abs.1 Nr. 20 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
  - a) den Ge- und Verboten der §§ 2 bis 17 dieser Satzung zuwiderhandelt,
  - b) entgegen den Bestimmungen des § 17 dieser Satzung die Anzeige unterlässt, die Frist des § 97(4) oder (5) der HGO nicht einhält oder das Vorhaben abweichend von der Bauanzeige ausführt.
- (2) Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 113 (3) HBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM (Euro 51.129,19) geahndet werden

## **§ 21 Rechtskraft**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft. \*)

Nidderau, den 30.6.99

Der Magistrat  
Schultheiß  
Bürgermeister

\*) In der Fassung der Satzungsänderung vom 31.10.1997 - Inkrafttreten am 6.11.1997  
(i. d. F. der zusätzlichen Ausweisung in Euro-Beträgen vom 30.6.99 betr. § 20)