Satzung

der Stadt Bad Camberg über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern des Stadtteiles Oberselters

Auf Grund der §§ 5, 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO), in der Fassung vom 01.04.1993 sowie der §§ 82 und 87 der Hessischen Bauordnung (HBO), in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I, S. 655), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 775, 793) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Camberg in der Sitzung am 05.10.1995 folgende Satzung beschlossen:

Das gewachsene Dorfbild des Ortskerns im Stadtteil Oberselters, durch Festlegung von Gestaltungsvorschriften für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zu erhalten, zu pflegen, zu gestalten und bei bereits eingetretenen Störungen wiederherzustellen, ist Ziel und Aufgabe dieser

Ortskerngestaltungssatzung

§ 1

Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist das im Lageplan Maßstab 1 : 2500 umgrenzt dargestellte Gebiet.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Gestaltungssatzung.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Die Gestaltungssatzung gilt für alle baugenehmigungspflichtigen und baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen (z. B. Fenstererneuerung). Künftige Bebauungsplanfestsetzungen gehen im Kollisionsfall dieser Satzung vor, wenn nicht der Bebauungsplan selbst eine ausdrückliche anders lautende Regelung enthält.

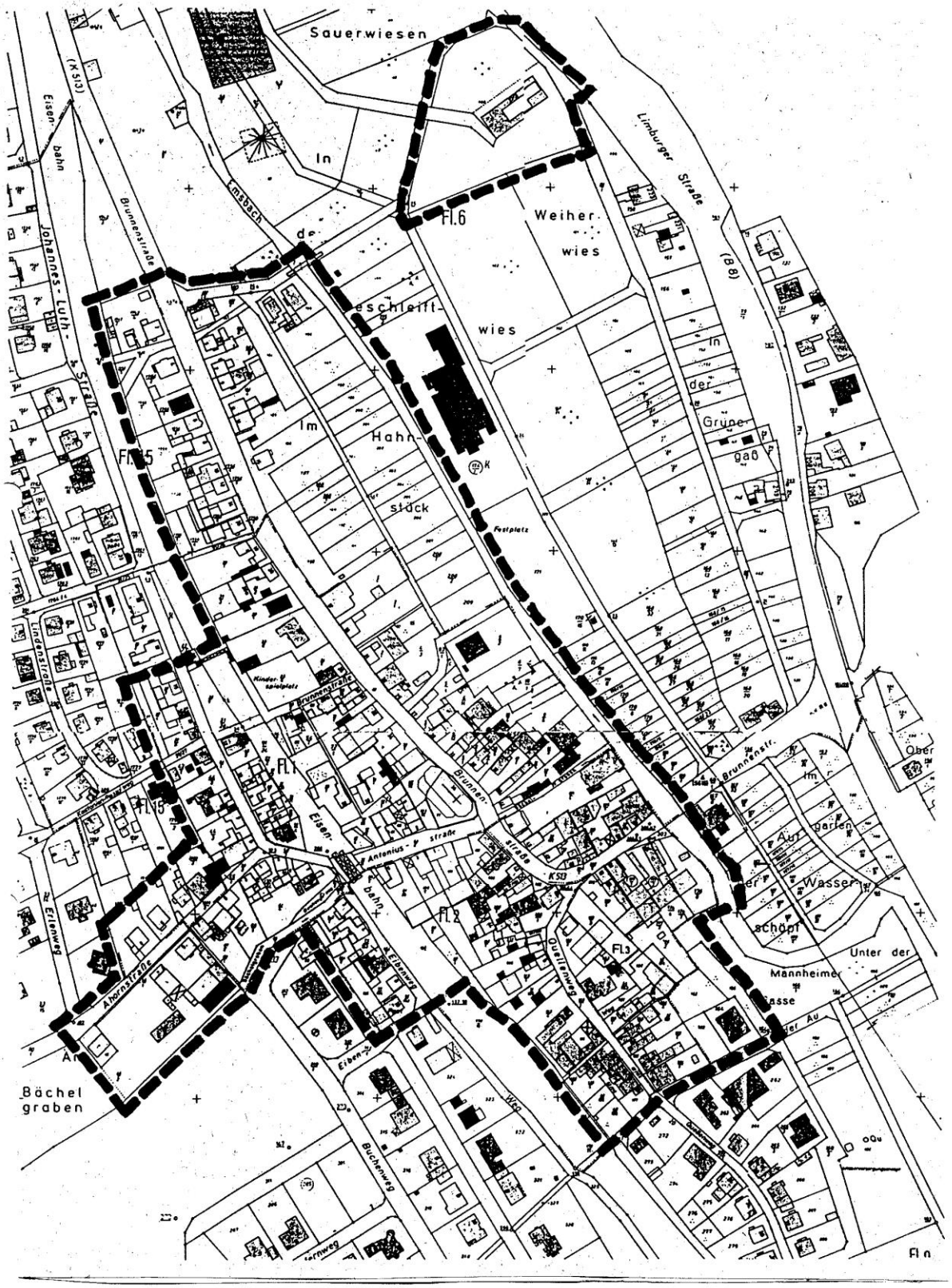


Abb. 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung

§ 2

Baukörper

(1) Die Stellung und Straßenflucht (Raumkante) der Gebäude im Straßenbild ist einzuhalten. Die Nutzung bzw. Umnutzung vorhandener Bausubstanz ist einem Neubau gegenüber vorrangig zu betrachten.

(2) Bei Um- und Neubauten sind die Stellung der Gebäue, die Traufhöhe, Geschossigkeit, Dachneigung und Fassadenbreite der topographischen Situation sowie der umgebenden Bebauung anzupassen.

(3) Für Neubauten in Baulücken gelten die vorgenannten Kriterien.

§ 3

Dach

(1) Die vorhandenen Dächer sind grundsätzlich so zu sanieren, daß ihr Ursprung (historischer Bestand) zur Zeit der Erstellung klar zu erkennen ist.

Historische Dachkonstruktionen sind zu erhalten. Die Dachneigung von 45° bei Satteldächern darf nicht unterschritten werden.

Der maximale Dachüberstand an der Traufe darf 50 cm, am Ortgang 20 cm, nicht überschreiten. Krüppelwalmdächer sind zulässig, Pultdächer sind für einzeln stehende Gebäude nicht zulässig. Ausnahmsweise können Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 35° für untergeordnete Anbauten im baulichen Zusammenhang mit Hauptbauten zugelassen werden.

(2) Für die Dacheindeckung (auch für Bekleidung von Dachaufbauten) sind dunkle Farben (grau, schwarz) oder Ziegelrot vorzusehen. Die Dachdeckung muß mit Naturschiefer und/oder Tonziegel (Falzziegel, Biberschwänze) vorgenommen werden.

Ausnahmsweise können Betondachpfannen zugelassen werden. Hiervon ausgenommen sind Maßnahmen an Kulturdenkmälern.

Unzulässig sind folgende Materialien:

Metall, Kunststoff, Wellblech, Wellplatten, Faserzementplatten, Bitumenpappe und engobierte Ziegel sowie helle Dacheindeckungen.

(3) Dachrinnen, die nur als offene, vorgelagerte Rinnen zulässig sind, sowie Fallrohre und sonstige Verblendungen, wie zum Beispiel Ortgänge, Gesimsabdeckungen usw., sind aus Zink- bzw. Kupferblech herzustellen. Die Oberfläche ist nicht zu streichen, um die natürliche Patina der Materialien zu erhalten.

(4) Parabolantennen müssen, soweit technisch möglich, vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar, angebracht werden. Sie sind dabei in der Farbe der Dacheindeckung (bei dortiger Anbring) anzupassen.

(5) Je Gebäude sind nur zwei Kamine mit bis zu je zwei Zügen zulässig.

(6) Dacheinschnitte (Dachloggien) sind nur in Dachflächen von Neubauten in Rück-, Garten und Hoffassaden zulässig, die von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind.

(7) Zur Belichtung der im Dachgeschoß untergebrachten Aufenthaltsräume sind neben Giebelfenstern nur Dachgaupen vorzusehen. Fenster sind nur in Einzelgaupen zulässig. Satteldach, Walmdach oder Schleppgaupen können nur als Einzelgaupen zugelassen werden, wenn dadurch der Charakter des Straßenbildes oder die Ortssilhouette nicht nachhaltig verändert wird.

Die Fensteransichtsflächen zwischen den Konstruktionshölzern dürfen nicht größer als 0,8 x 1,0 m sein. Zweifenstrige Gaupen sind durch einen konstruktiven Holzpfosten zu teilen. Dachaufbauten und deren Fenster sind in stehender Form auszuführen.

Der Abstand von Gaupen untereinander muß mindestens einer Gaupenbreite entsprechen. Der Abstand vom Ortsgang und von Dachkehlen muß mindestens 1,5 m betragen.

(8) Zwerchhäuser können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch der Charakter des Straßenbildes oder die Ortsbildsilhouette nicht nachteilig verändert wird. Ihre Breite darf maximal ¼ der dazugehörenden Dachlänge betragen.

(9) Liegende Dachfenster sind nur zum Zwecke der Schornsteinreinigung und für Dachreparaturen zugelassen, ihr Außenmaß darf maximal 0,6 m x 0,85 m betragen.

(10) „PV-Anlagen können zugelassen werden, wenn sie von den angrenzenden Straßenräumen nicht einsehbar sind. Abweichungen können beim Magistrat der Stadt Bad Camberg beantragt werden, wenn durch die Abweichung der historische Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes, des Straßen- oder Platzbildes und des Altstadtgefüges nicht beeinträchtigt wird.“

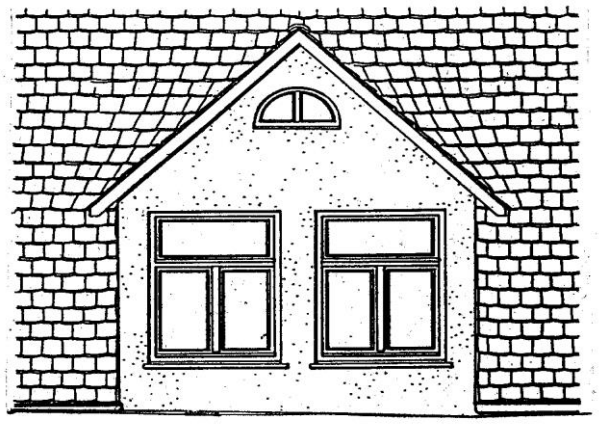


Abb. 2 Mögliche Zwerchhausgestaltung

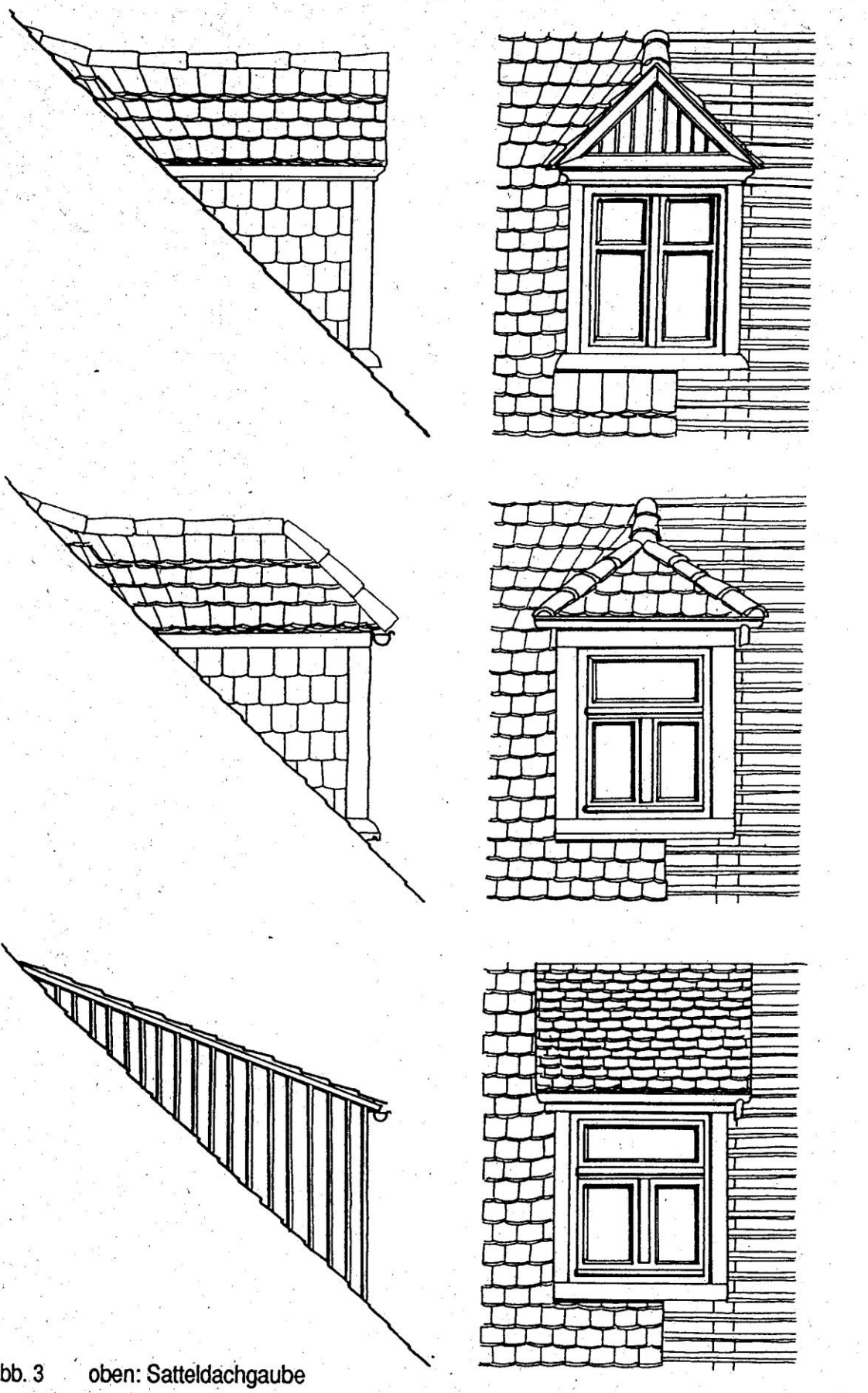


Abb. 3 oben: Satteldachgaube
Mitte: Walmdachgaube
unten: Pultdachgaube

§ 4

Fassade

(1) Putzfassaden sind mit einem mineralischen Spritz- oder Rauhputz herzustellen, der glatt und ohne Richtscheid von Hand zu verreiben ist.

Auf Kantenprofile ist beim Verputzen zu verzichten. Ausnahmsweise können bei nicht sichtbarem Fachwerk bzw. Nichtfachwerkgebäuden unter der Voraussetzung, daß ein äußerer Vollwärmeschutz angebracht werden soll, Eckschienen usw. zulässig sein.

(2) Für Fachwerke und Dachaufbauten sind nur Vollhölzer zulässig. Neue Fachwerke sind nur als konstruktives Fachwerk zulässig. Aufgemalte oder aufgebretterte Fachwerkimitate sind unzulässig.

(3) Als Witterungsschutz sind nur natürliche Materialien, wie Holzbohlenschalung oder Naturschiefer, vorzusehen. Großformatige Platten, Kunstschiefer und Fassadenzementplatten sind unzulässig.

(4) Fassadenbegrünung durch geeignete Pflanzen und Rankhilfen ist wünschenswert.

(5) Vorhandene alte Stuckelemente an Fassaden sind zu erhalten und wieder aufzuarbeiten.

(6) In Bruchstein gemauerte Sockel und in Bruchstein gemauerte Erdgeschosse sind zu verfugen oder steinsichtig zu verputzen. (Putz wie oben beschrieben), um den Natursteincharakter zu erhalten.

Eingangsstufen und Sockel sind in Natrustein, z. B. Basaltlava, oder Holz herzustellen.

Keramische Verkleidungen sind untersagt.

(7) Gesimsabdeckungen sind nach drei Arten möglich:

a) Mörtel mit Glattstrich
b) Plattenabdeckung (Naturstein oder Schiefer)
c) Blechabdeckungen in Zink bzw. Kupfer.

§ 5

Fachwerk

(1) Verputztes oder überdecktes Sicht- bzw. Schmuckfachwerk ist bei einer erforderlichen Fassadeninstandsetzung freizulegen, sofern ein weitgehend unzerstörtes Konstruktionsgefüge vorhanden ist.

Ausnahmsweise kann ein Sichtfachwerk an der Wetterseite wieder verputzt oder verschiefert werden.

Im Falle einer Freilegung bei geschützter Bausubstand sind die Denkmalbehörden einzuschalten.

Hinweise auf die Erbauer, wie Inschriften, Wappen oder Schnitzwerke, sind auf jeden Fall zu erhalten und farblich wie gestalterisch wiederherzustellen.

(2) Die Instandsetzung, Renovierungs- oder Modernisierungsarbeiten sind fachgerecht durchzuführen. Dabei ist die vorgefundene Holzart wiederzuverwenden.

(3) Gefache sind in der vorhandenen Art (z. B. Lehmausfachung) zu erhalten. Ist dies nicht möglich, so kann ein Gefach ausgemauert werden (auf Zurücksetzen des Mauerwerkes mit ca. 2 cm Abstand zum Holz ist zu achten, um das holzbündige Verputzen der Gefache zu gewährleisten und Putzkissen zu vermeiden.)

(4) Der Putz ist holzbündig aufzubringen.

§ 6

Farbgebung

(1) Bei Fachwerkhäusern sind vorgefundene Originalfarbtöne zu verwenden.

Die Holztöne sind in der Regel in Kienruß oder rotbraunen Farbtönen anzulegen, soweit der Befund keinen anderen Originalfarbton ergibt.

Gefache sind in gebrochenen hellen Farbtönen anzulegen und könne mit Begleitstrichen oder Ritzer versehen werden, soweit der Befund keine anderen Farbtöne und Gestaltungen ergibt.

(2) Putzfassaden sollen sich in der Farbgebung bzw. Farbwirkung Fachwerkfassaden unterordnen; als Farbgebung sind gedeckte helle Farben zu wählen.

Grelle und glänzende Farben sind nicht zulässig.

(3) Die Farbgebung ist vor Ort mit dem Stadtbauamt in Bad Camberg und bei Maßnahmen an Kulturdenkmälern auch mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

§ 7

Treppen, Vorbauten und Balkone

(1) Treppen sind als Blockstufen in Naturstein (z. B. Basalt, Sandstein) mit geringem Überstand auszuführen.

Sind noch Originalstufen vorhanden, sind diese wiedereinzubauen, soweit dies zustandsmäßig möglich ist.

Die Geländer sind aus Holz (senkrecht) oder alter herkömmlicher Art aus Eisen herzustellen.

(2) Vorbauten müssen sich der übrigen Fassade angleichen und nicht als störendes Element stehen.

Vorhandene typische Vorbauten sind in Art und Form zu erhalten bzw. zu sanieren.

Bei Eingangsüberdachungen ist eine zimmermannsmäßige Holzkonstruktion oder schmiedeeiserne Konstruktion nach historischem Vorbild mit leichtem Dach zu erstellen. Die Gestaltungsvorschriften des § 3 sind hierbei zu beachten.

Flachdächer sind nicht zulässig.

(3) Balkone sind unzulässig. Ausnahmsweise können sie in der Art eines hölzernen Balkonvorbaues in zimmermannsmäßiger Konstruktion mit senkrechten Stützen an Rück-, Garten- oder Hoffassaden zugelassen werden.

Als Geländer sind senkrechte Bretter ohne Profilierung, Abstand nach Vorschrift der HBO, vorzusehen. Stark profilierte Brüstungen oder plastische Elemente sowie Verkleidungen aus Kunststoff sind unzulässig.

(4) Loggien können ebenfalls nur in Rück-, Garten- oder Hoffassaden eingebaut werden. Bei Massivbauten sind sie durch senkrechte Holzpfosten zu unterteilen.

§ 8

Fenster

(1) Zulässig sind nur rechteckige Einzelfenster in stehendem Format. Das Verhältnis der Breite zur Höhe muß mindestens 1 : 1,25 betragen. Bei einer lichten Breite (Rohbaumaß) über 0,8 m sind Fenster mehrflügelig auszuführen. Fenster mit einer lichten Höhe (Rohbaumaß) über 1,45 sind mit Kämpfer und mit geteiltem Obericht auszuführen (4-Flügel-Fenster).

Großflächige Formate sind nicht zulässig. Sind bereits liegende Öffnungen im Mauer- bzw. Fachwerk vorhanden, so ist die Fläche mit Pfosten oder Pfeilern in stehende Fensterformate zu gliedern.

In Fachwerkhäusern bestimmt die Größe der Gefache den Einbau der Fenster.

(2) Vorhandene historische Fenster (2-Flügel-Fenster mit geteiltem Oberlicht, Galgenfenster) sind nach Möglichkeit instandzusetzen und zu einem Kastenfenster umzubauen. Ersatzfenster müssen in Form und Funktion den alten Fenstern nachgebildet werden.

(3) Sprossen sind glasteilend auszubilden. Ausnahmsweise können zweiseitig und im Scheibenzwischenraum angebrachte Sprossen (Wiener Sprosse) zugelassen werden. Innenliegende und wegklappbare Sprossen sind unzulässig. Sprossen mit einer Breite über 3 cm sind innen und außen kräftig zu profilieren.

(4) Die Fenster sind aus heimischen Hölzern wie Fichte/Tanne, Lärche, Kiefer oder Eiche herzustellen. Kunststoff-, Aluminium- und Tropenholzfenster sind nicht zulässig. Die Farbe der Fenster muß sich der Fassade anpassen.

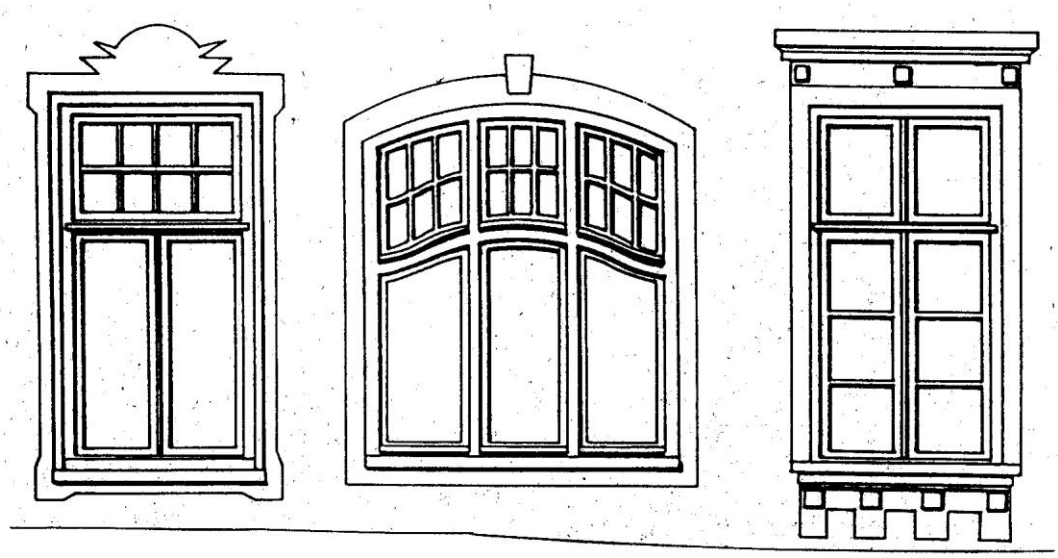


Abb. 4 Mögliche Fenstergestaltung in gründerzeitlichen Gebäuden

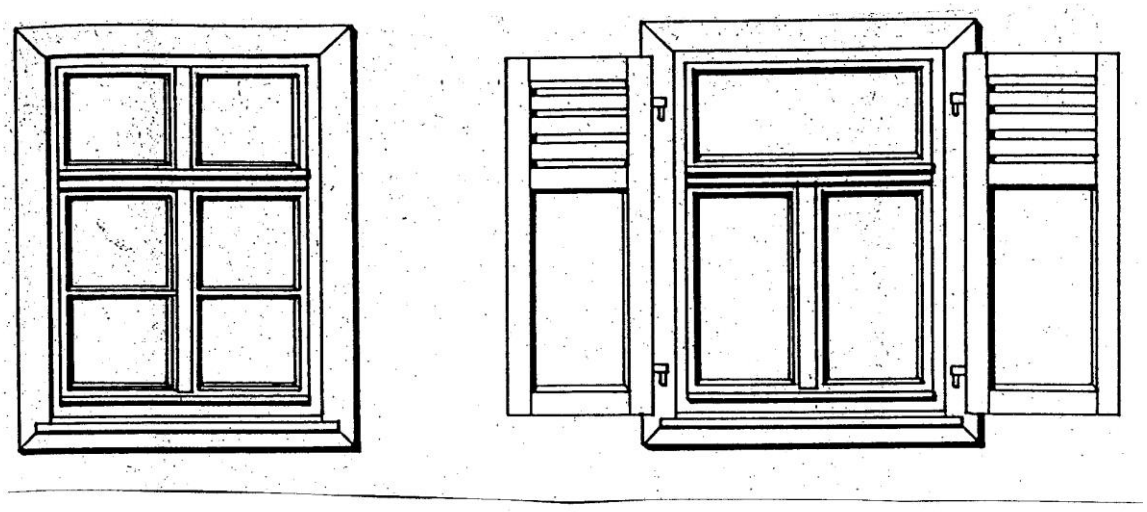


Abb. 5 Ortstypische Fenster im historischen Ortskern

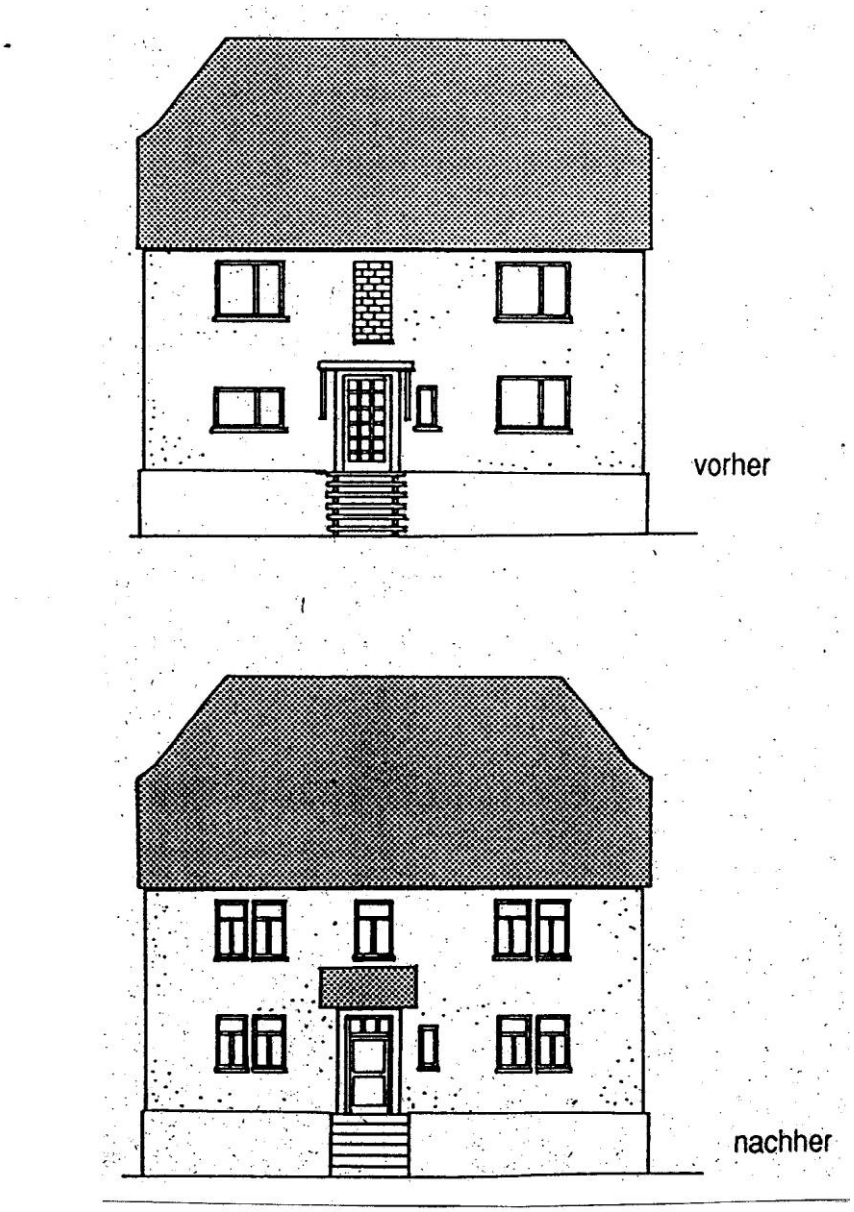


Abb. 6 Beispiel für den Rückbau liegender Fensterformate

§ 9

Türen und Tore

(1) Vorhandene ortstypische Türen sind zu erhalten. Verwitterte und abgenutzte Türen sind wieder instandzusetzen.

Muß eine Haustür ausgewechselt werden, ist die alte Tür als Vorbild zu nehmen.

(2) Für Neubauten sind nur gegliederte und profilierte Holztüren zulässig.

(3) Tore aus Holz sind in ihrer Gesamtform dem Vorbild nachzubilden.

Neue Hof- und Garagentore sind als Holztore auszubilden. Metallschwingtore sind mit Holz zu beplanken.

Für Tore an Einfriedigungen sind auch Eisentore in alt herkömmlicher Form zugelassen.

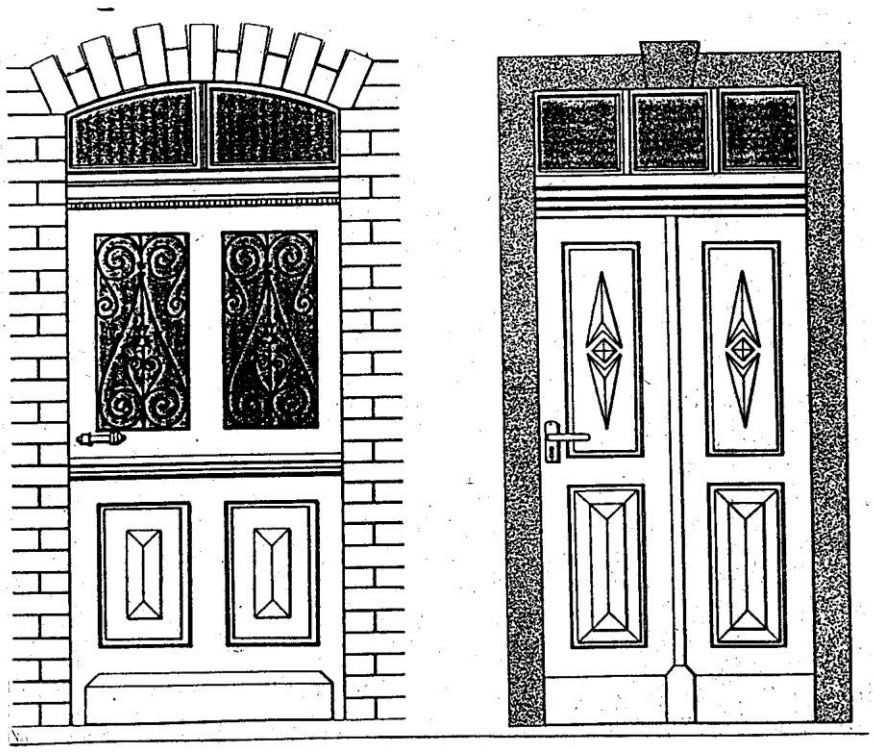


Abb. 7 links: Ortstypische Haustür um 1900 (Gründerzeit)
rechts: Ortstypische Haustür 1. Hälfte 19. Jahrhundert (Biedermeier)

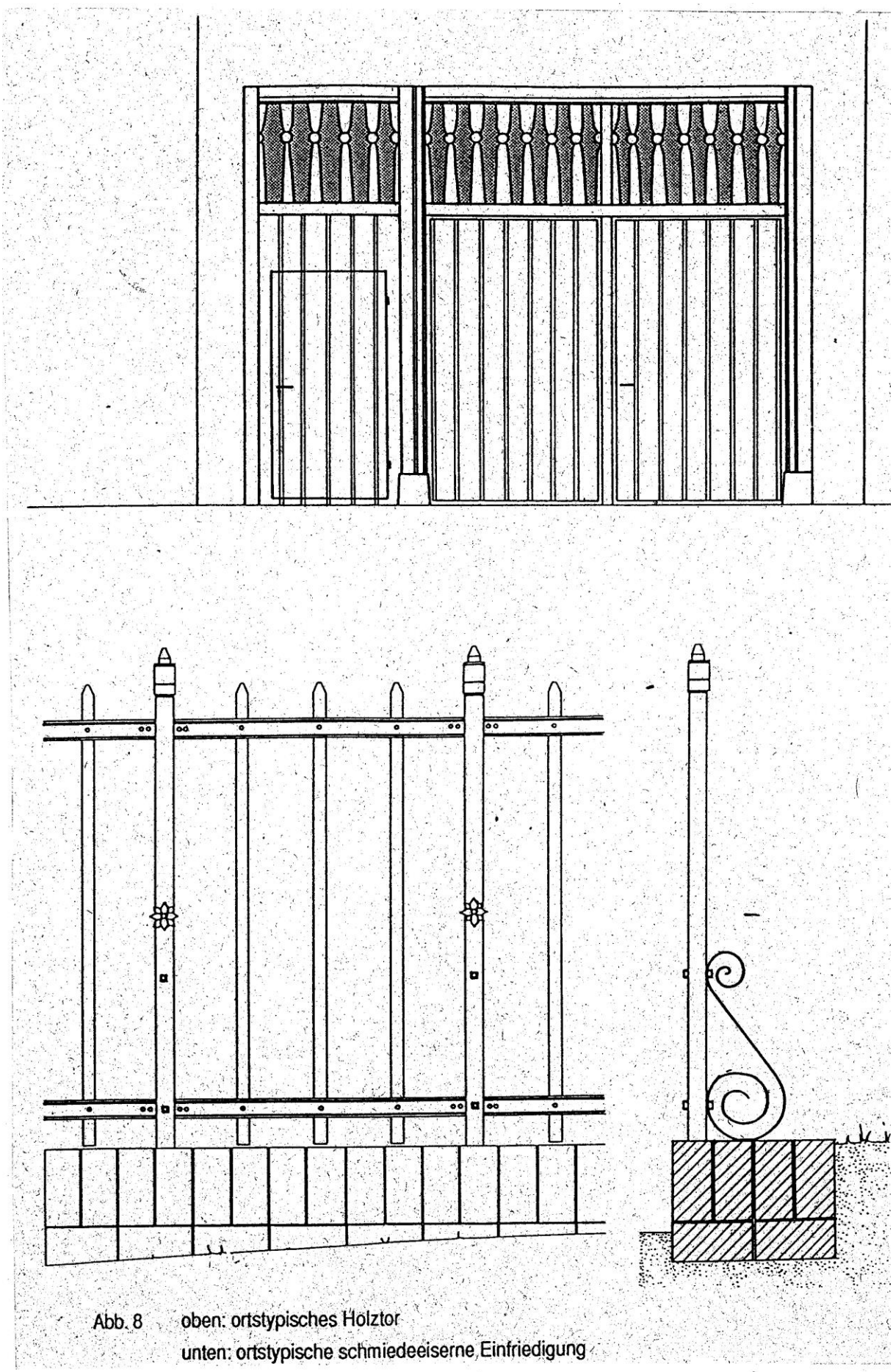


Abb. 8 oben: ortstypisches Holztor
unten: ortstypische schmiedeeiserne Einfriedigung

§ 10

Schaufenster, Warenautomaten und Schaukästen

(1) Schaufenster sind nur mit Holzrahmen und nur im Erdgeschoß zugelassen, wobei Größe und Proportionen auf das Gebäude abgestimmt sein müssen.

Ladenfronten sind in einzelne, stehende Schaufenster mit Eckpfeiler und Zwischenpfeiler aufzuteilen.

(2) Nicht öffentliche Schaukästen und alle Warenautomaten dürfen nur in Hauseingängen, Ladeneingängen und Toreinfahrten aufgestellt bzw. aufgehängt werden.

§ 11

Klappläden, Markisen, Vordächer, Bauzubehör

(1) Fensterklappläden sind in Holz herzustellen.

(2) Innenliegende Rolladenkästen, Rolladen und innenliegende Jalousien können zugelassen werden. Bei Fachwerkbauten sind Rolladenkästen unzulässig.

(3) Vordächer sind nur als geneigte Vordächer herzustellen. Kragplatten über Eingängen und Schaufenstern sind nicht zulässig.

§ 12

Garagen

Garagenbauten sind mit Satteldächern mit einer Mindestdachneigung von 35° zu versehen.

§ 13

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Auslegeschilder unterhalb von Fenstern des ersten Geschosses zulässig. Sie müssen sich in Größe, Form und Gestaltung dem Gesamtgebäude anpassen. Die maximale Größe des Schildes darf nicht mehr als 0,6 qm betragen.

§ 14

Zäune und Einfriedigungen

(1) Zäune sind als Staketenzäune aus Holz oder als ortsübliche, schmiedeeiserne Zäune herzustellen.

Jägerzäune oder waagerechte Verbretterungen sind nicht zugelassen.

(2) Einfriedigungsmauern sind aus Bruchsteinen herzustellen. Verputzte Mauern sind zugelassen. Abdeckungen sind in Naturstein, Biberschwanz oder Schiefer vorzunehmen.

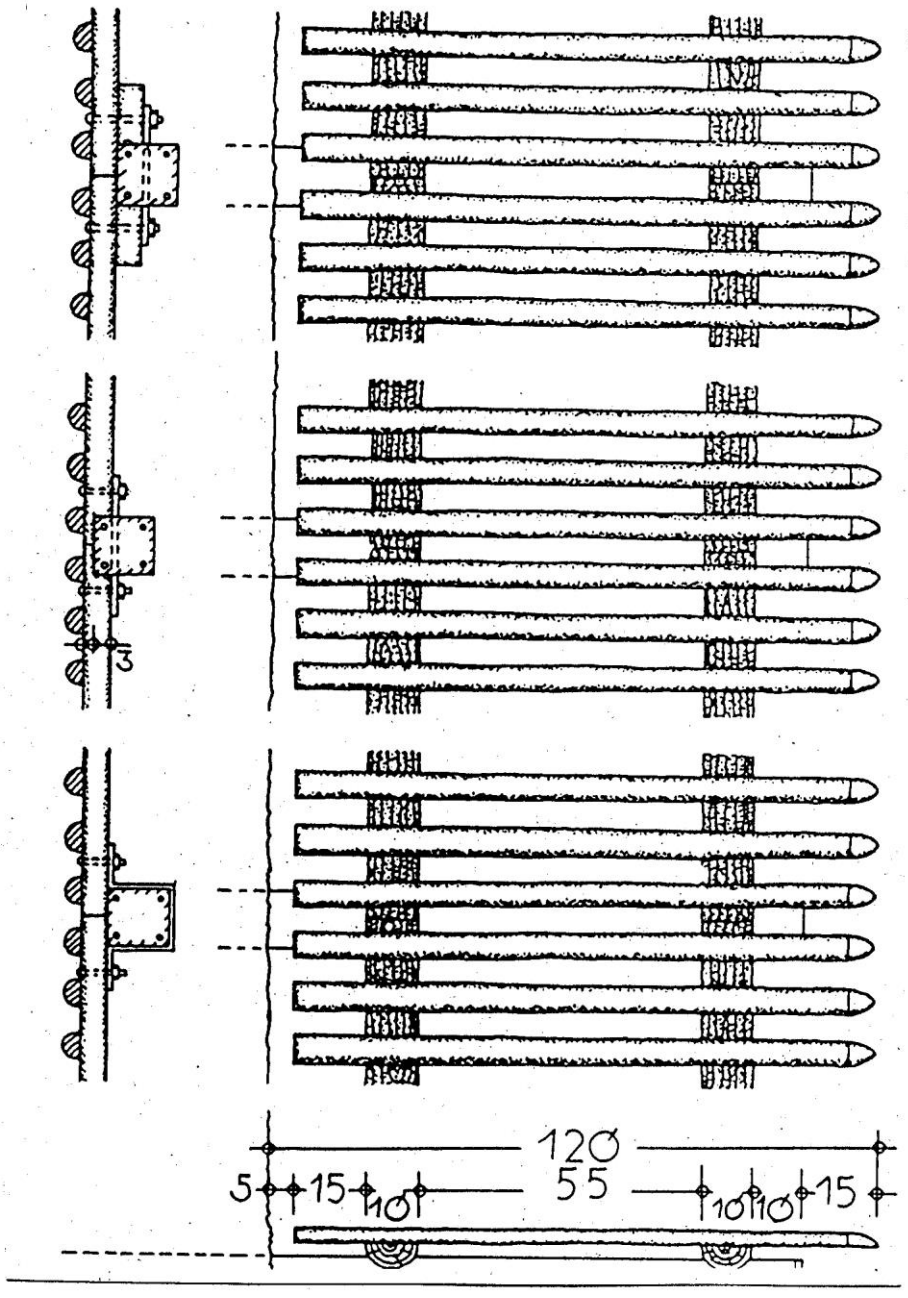


Abb. 9 Beispiele für Holzstaketenzäune

§ 15

Freiflächen

(1) Private und öffentliche Freiflächen sind so zu gestalten, daß das Ortsbild nicht nachteilig beeinträchtigt wird.

Für Pflasterungen sind Natursteine oder Betonsteine mit gebrochenen Kanten (gekollert) vorzusehen.

(2) Um einer großflächigen Versiegelung vorzubeugen, sind bei den Belägen große, wasserdurchlässige Fugen zu wählen, soweit straßenbauliche und wasserwirtschaftliche Belange dies zulassen.

(3) Asphaltierte oder betonierte Flächen sowie Verbundsteinpflaster sind in Einfahrten auf Privatgrundstücken nicht zugelassen.

§ 16

Scheunen

Dem Erhalt bzw. der Umnutzung von Scheunen in nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Gehöften ist der Vorrang vor einem Abbruch einzuräumen.

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

Die Bauaufsichtsbehörde kann unter den Voraussetzungen des § 68 der Hessischen Bauordnung Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Satzung zulassen oder Befreiung erteilen.

Maßnahmen an Kulturdenkmälern bedürfen einer besonderen denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Die Genehmigungen werden durch die Untere Denkmalschutzbehörde unter dortiger Beteiligung der Denkmalfachbehörde erteilt.

§ 18

Zuwiderhandlungen, Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig nach § 82 Abs. 1 Nr. 19 der Hessischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bei der Errichtung, Veränderung oder Instandsetzung baulicher Anlagen, Warenautomaten und Werbeanlagen gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt oder wer ohne Genehmigung mit der Errichtung, Veränderung oder Instandsetzung von baulichen Anlagen, Warenautomaten oder Werbeanlagen beginnt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM 20.000,00 geahndet werden.

(3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der Magistrat der Stadt Bad Camberg.

§ 19

Inkrafttreten

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

Bad Camberg, 20.10.1995

Der Magistrat der Stadt Bad Camberg

gez. Reitz, Bürgermeister