

Orts- und Gestaltungssatzung für die Altortslage von Weilburg- Kubach

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weilburg hat in ihrer Sitzung am 18.7.1996 aufgrund der - §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der seit 1. April 1993 geltenden Neufassung der HGO (GVBl. 1 1992, S. 533 ff.) in Verbindung mit den

- §§ 3, 16, 20 und des § 87 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993 in der vom 1. Juni 1994 an geltenden Fassung (GVBl. 1 S. 655 ff.) die nachstehende Satzung über die Erhaltung und Gestaltung der Altortslage von Weilburg-Kubach beschlossen.

Die Altortslage von Kubach ist eine in einem langen Zeitraum gewachsene Siedlung mit den sie individuell prägenden Elementen dörflicher Strukturen. Eine besondere Aufgabe ist es, die innerörtliche Wohnqualität im Einklang mit dem bewährten ländlichen Siedlungsgefüge zu erhalten und zu pflegen. Ziel ist es weiterhin, die Gestaltungsmängel im Zusammenhang mit Instandsetzungs- und Neuordnungsmaßnahmen zu beseitigen.

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die in der als Anlage 1 beigefügten Übersichtskarte dargestellte Altortslage. Die Karte ist rechtsverbindlicher Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Sachlich gilt diese Satzung für alle baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten, auch für solche, die nach § 63 der Hessischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, wenn damit eine -auch geringfügige – Veränderung des Ortsbildes, des Straßenbildes, der Fassade oder der Außenanlage verbunden ist.
Einer Genehmigung bedürfen daher auch:
 - Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis 30 m³ umbauten Raum
 - Solaranlagen auf oder an Gebäuden
 - Stützmauern und Einfriedungen bis 1,50 m Höhe
 - Antennenanlagen und Parabolantennen bis 5 m Höhe und Reflektoren bis 1,20 m Ø
 - Werbeanlagen und Warenautomaten aller Art
 Änderungen der äußeren Gestaltung durch Anstrich, Verputz, Dämmung, Verkleidung, Dacheindeckung sowie Austausch von Fenstern, Fenstertüren oder Außentüren.
- (3) Das Denkmalschutzgesetz wird durch diese Satzung nicht eingeschränkt. Maßnahmen an Kulturdenkmälern und Gebäuden innerhalb der Gesamtanlage bedürfen einer besonderen, denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Diese Genehmigungen werden durch die Untere Denkmalschutzbehörde unter dortiger Beteiligung der Denkmalbehörde erteilt.

§ 2

Zielsetzung

- (1) Bauliche Anlagen sind nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumaßnahme und Bauteile zueinander so zu gestalten, daß sie nicht verunstaltet wirken.
- (2) Bauliche Anlagen sind so auszuführen, daß sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten, deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen und sich dem Charakter der historischen Altortslage anpassen.

§ 3

Einfügen der Bauwerke und Bauteile in ihre Umgebung

- (1) Alle Bauwerke und ihre Bauteile sind so zu gestalten, daß sie ein auf die Umgebung abgestimmtes Äußeres erhalten. Sie müssen sich nach Stellung, Größe und Umriß nach Bauart und Baustoff, nach Maßstab, Form- und Farbgebung, in der Dachgestaltung und der Behandlung der Außenwandflächen dem vorhandenen Straßen- und Platzbild, wie überhaupt ihrer Umgebung sowie dem Dorfbild einfügen. Dabei muß sich ein städtebauliches und baugestalterisches Zusammenspiel mit dem historischen Baubestand ergeben. Dies gilt für Neubauten ebenso wie für Veränderungen an bestehenden Gebäuden. Auf Bau-, Kultur- und Naturdenkmale und auf andere erhaltenswerte

Eigenarten der Umgebung – insbesondere Baumbestände – muß Rücksicht genommen werden.

- (2) Soweit unter Berücksichtigung des historischen Orts- und Straßenbildes die Erhaltung von Bauwerken oder Bauteilen im öffentlichen Interesse liegt (§ 12 (2) HBO), kann die Erteilung der Genehmigung zum Abbruch eines Gebäudes davon abhängig gemacht werden, daß an dieser Stelle ein Ersatzbau errichtet wird.
- (3) Instandsetzungsarbeiten an Bauwerken sind so durchzuführen, daß die ursprüngliche Bauweise erhalten bleibt. Vorgetäushtes, nicht konstruktives Fachwerk ist unzulässig.
- (4) Solaranlagen können zugelassen werden. Sie sollten, wenn möglich, in vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Teilen des Grundstücks erstellt werden. Anlagen auf Dächern sollten auf der straßenabgewandten Seite erstellt werden und sollten sich farblich dem Hintergrund anpassen.

§ 4

Abstände, Abstandsflächen

- (1) Zur Wahrung der Eigenart des erhaltenswerten Straßen- und Raumbildes des Kubacher Ortskernes können grundsätzlich geringere Abstände und Abstandsflächen als die im § 6 HBO vorgeschriebenen Maße zugelassen werden.
- (2) Weist die überkommene Bebauung geringere Abstände und Abstandsflächen auf, so werden die zulässigen Mindestmaße auf das bestehende Maß reduziert.
- (3) Bei Neubauten kann das Anbauen an die Straßenbegrenzungslinie verlangt werden. Bei Neubauten, die als Ersatz für Altbauten errichtet werden, kann die Einhaltung der Gebäudekanten des Altbaus verlangt werden, wenn dadurch die Geschlossenheit eines Straßenraumes erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

§ 5

Dächer

- (1) Bei Ersatzbauten oder Sanierungen von Dachstühlen muß die Dachform, wie im Altort üblich, als Satteldach mit einem Neigungswinkel von mind. 40° erstellt werden. Flachdächer sind nicht zulässig. Für Anbauten sind Pultdächer, die sich an das Haus anlehnen, möglich, Mindestneigung 30°.
- (2) Bauliche Anlagen sind mit ortstypischen Materialien einzudecken, die sich in Farbe und Form dem vorhandenen Bestand einfügen.
Zulässig sind deshalb als Dachdeckungsmaterialien:
 - Naturschiefer (altdeutsche Deckung oder Schablonendeckung)
 - Naturrote Tonbiberschwanzziegel
 - Bei Bauten des 19. Jh. und Dächer aus dem 19. Jh. auch rote und graue Tonfalzziegel.
 - Nicht zulässig sind z. B. Faserzementplatten, Wellplatten, Wellblech, Kunststoff, Zinkfalzblech ist für Pultdächer ausnahmsweise zulässig.
 - Ausnahmsweise können auch Dachpfannen aus anderem Material zugelassen werden.

- (3) Der Dachfluß ist entsprechend den historischen Vorbildern mit überhängendem Sparren bzw. Aufschieblingen auszuführen. Der Überstand beträgt in der Waagerechten gemessen zwischen 0,25 m und 0,40 m. Der Ortgang ist mit Überstand, Ortgangbrett und Zahnleiste oder Windlatte bei Ziegeldeckung bzw. Abschlußleiste bei Schieferdeckung auszuführen.
- (4) Dachfenster sind nur als Einzelgauben mit Satteldach oder als Schleppgauben zulässig. Bei Umbauten von Scheunen sind Schleppgauben einzusetzen. Auf ein und demselben Dach darf nur eine Gaubenart vertreten sein. Ihre Fensteransichtsfläche zwischen den Konstruktionshölzern dürfen nicht größer als 0,80 m x 1,00 m sein (stehendes Format bei Satteldachgauben, liegendes bei Schleppgauben). Zweifenstrige Gauben sind durch einen konstruktiven Holzpfosten zu teilen. Der Abstand der Gauben untereinander muß mindestens einer Gaubenbreite entsprechen. Der Abstand vom Ortgang und von Dachkehlen muß mindestens 1,50 m betragen. Alle Gauben eines Daches zusammen dürfen nicht mehr als die Hälfte der Dachlänge einnehmen. Die Dachfläche der Gauben sind mit dem Dachdeckungsmaterialien des Hauptdaches zu decken. Die Gaubenseitenflächen und die geschlossenen Randbereiche der Stirnflächen sind mit Naturschiefer oder mit Holz zu verkleiden. Bei Schieferdeckung sind die Kehlen auszurunden und ebenfalls mit Schiefer zu decken.
- (5) Zwerchhäuser können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch der Charakter des Straßenbildes oder die Stadtsilhouette nicht nachteilig verändert wird. Ihre Breite darf maximal ein Viertel der dazugehörigen Dachlänge betragen. Werden Zwerchhäuser und Gauben auf derselben Dachfläche errichtet dann darf die Gesamtbreite aller Dachaufbauten nicht mehr als die Hälfte der Dachlänge betragen.
- (6) Drempe (Kniestöcke) sind bei vor 1850 errichteten Bauten nicht zulässig.
Ausnahmen:
- bei nach 1850 errichteten Altbauten, bei denen Drempe zur ursprünglichen Gestalt gehörten,
- bei Neubauten.
- (7) Regenrinnen und Regenrohre sind aus Zink- oder Kupferblech herzustellen. Rinnen sind als offene, runde, vorgehängte Rinnen auszuführen. Fallrohre müssen vertikal verlaufen.
- (8) Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,50 m² ausnahmsweise auf Dachflächen zulässig, die vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind. Darüber hinaus ist pro Dach ein Dachausstiegfenster für Dachreparaturen bzw. Schornsteinfeger (max. 0,50 m²) uneingeschränkt zulässig. Loggien und Dacheinschnitte sind unzulässig.

§ 6 Fassaden

- (1) Für Fassaden sind ortsübliche Materialien zu verwenden, wie Putz, Holz, Naturschiefer, heimischer Naturstein, z. B. Basaltlava oder Lahnmarmor. Als Witterungsschutz sind natürliche und ortstypische Materialien, wie z. B. Rauspundschalung senkrecht oder Naturschiefer zu verwenden. Als Materialien für Sockel sind lagerhaft verarbeiteter und steinsichtig verputzter Bruchstein oder rauhe Putze zu verwenden.
Ausnahme:
- Für Neubauten können steinmetzmäßig überarbeiteter Sichtbeton und Betonwerksteine, für Sockel auch unglasierte keramische Platten in gedämpften, erdfarbenen, oder grauen Tönen zugelassen werden, soweit dadurch die gestalterische Einheit der Umgebung nicht gestört wird.
- (2) Fachwerkfassaden sind freizuhalten. Verputzte oder verkleidete Sichtfachwerke sind bei Fassadenerneuerungen freizulegen. Erneuerungsbedürftige Fachwerkteile sind in derselben Holzart zu ersetzen. Die Gefache des Fachwerkes sind glatt, holzbündig zu verputzen, zu verreiben und nachzuwaschen. Eine Verglasung von Fachwerkfeldern ist unzulässig.

- Ausnahmen können nur gestattet werden, wenn diese Felder von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.
- (3) Putzfassaden sind ohne Putzlehren und ohne Eckschutzschienen freihändig mit glatt verriebenem Putz ohne besondere Struktur zu verputzen, die Kanten sind leicht zu runden.
Ausnahmen:
- Bei Neubauten und historischen Bauten, die ursprünglich mit dieser Putzart versehen waren, sind auch Spritz- und Kratzputze zulässig.
- (4) Für Putzanstriche sind nur zurückhaltende, gebrochene Weiß- oder Pastelltöne zu verwenden. Holzteile sind matt zu streichen. Fachwerkbauten nach Befund, wenn kein Farbbefund aus der Erbauungszeit des Fachwerkes vorliegt, sind die Farbgestaltungsregeln der Erbauungszeit einzuhalten. Braune Töne sind den Bauten ab 1850 vorbehalten. Die Farbgebung der Fassaden bedarf jedoch jeweils einer besonderen Abstimmung. Großformatige Farbmuster können gefordert werden.
- (5) Größe und Anordnungen von Öffnungen in der Fassade sind so vorzunehmen, daß der Fassadenzusammenhang erhalten bleibt und die städtebauliche Gesamtwirkung nicht gestört wird.
- (6) Bei großflächigen und nicht durch Öffnungen unterteilten Fassadenabschnitten (>15 m²) ist eine Fassadenbegrünung erstrebenswert (Anlage II Pflanzenliste).
- (7) Empfangsanlagen für Funk und Fernsehen (Fernseh- und Sammelantennen) verunstalten das Dorfbild. Anzahl und Größe sind deshalb auf das absolut notwendige Mindestmaß (pro Anwesen eine Anlage) zu beschränken. Der neuste Stand der Technik ist zu berücksichtigen.

§ 7 Fenster, Türen und Schaufenster

- (1) Fenster sind als Einzelfenster in rechteckig stehendem Format (Verhältnis Breite zur Höhe von 2:3 bis 4:5) zu erstellen.
- (2) Fenster sind aus heimischen Holzarten zu fertigen und symmetrisch waagrecht und senkrecht durch echte Sprossen (Holz oder Blei) zu unterteilen. Zwischen den Glasscheiben liegende Sprossen bei Isolierverglasung ohne Decksprossen sowie Sprossenrahmen sind nicht zulässig.
Ausnahmen:
- Bei Isolierverglasungen mit innenliegenden Teilungen sind außen und innen aufgeklebte Sprossen (Wiener Sprossen) zulässig.
- Bei Neubauten und Bauten nach 1945 sind auch andere symmetrische Fensterteilungen zulässig.
- Bei Fachwerkbauten (auch verputzten) vor 1850 darf bei Fensterteilungen kein größeres Glasscheibenmaß als 0,40 m entstehen.
- (3) Fenster sind mit farblosem Flachglas zu verglasen. Andere Glasarten (Antikgläser, echte Butzen usw.) können zugelassen werden, wenn der Charakter des Hauses dadurch nicht gestört wird. Ausgeschlossen sind spiegelnde Gläser.
- (4) Fenster sind kräftig zu profilieren (Schlagleiste, Kämpfer, Bekleidung und Sohlbank-Stütz-Profil, Wetterschenkel). Untere Wetterschutzschienen sind im Fensterton zu streichen oder durch einen Wetterschenkel zu verdecken.
- (5) Außenfensterbänke sind bei Massivbauten aus Naturstein oder natursteinähnlichem Kunststein in gestockter Ausführung zulässig. Bei Fachwerkbauten sind sie ausschließlich in Holz, jedoch mit Zink- oder Kupferblechabdeckung zulässig.
- (6) Fensterläden sind als Holzklappläden auszuführen. Rolläden können ausnahmsweise zugelassen werden. Aufgesetzte Rolläden und Jalousien sind nicht zulässig. Rollgitter sind nur bei Schaufenstern und Ladeneingängen bzw. Gewerberäumen im Erdgeschoß zulässig.
- (7) Haustüren sind als gegliederte und profilierte Holztüren herzustellen. Türbekleidungen sind ebenfalls zu profilieren.
- (8) Vorhandene, eingebaute ortstypische Türen, die handwerklich wertvoll sind, sind zu erhalten bzw. instand zu setzen.

- (9) Laden- und Werkstättüren in Massivbauten oder massiven Erdgeschosses können auch in Stahl oder Eisen mit kleinteiliger Gliederung ausgeführt werden.
- (10) Rolltore und Haustore sind aus Holz oder aus mit Holz verkleideten Metallträgerkonstruktionen anzufertigen. Für Hofstore in Einfriedigungen (Mauer oder Zaun) kann auch Schmiedeeisen in einfachen handwerklichen Formen verwendet werden.
- (11) Garagentore sollten aus Holz angefertigt werden. Metallschwingtore können zugelassen werden, wenn die Außenseite mit Holz in der Art eines Flügeltores verkleidet wird oder wenn sie von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind.
- (12) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie müssen stehendes Format haben und in Größe und Proportionen dem Gebäude angepaßt sein.
- (13) Schaufenster sind in Holz auszuführen. Dunkel und matt gestrichenes Metall kann bei Massivbauten bzw. bei massiven Erdgeschosses zugelassen werden, wenn dadurch die Einheit der Fassade nicht gestört wird.

**§ 8
Freiflächen**

- (1) Für befestigte Hofeinfahrten und Innenhöfe müssen Pflasterbeläge verwendet werden. Es ist ein Pflaster aus quadratischen oder rechteckigen Pflasterformaten zu wählen.
- (2) Die natursteingepflasterten Hofflächen sollen erhalten bleiben.
- (3) Freiflächen bebauter Grundstücke, die nicht als Hof genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus einzusehen sind. Dabei sind standortgerechte heimische Pflanzenarten vorzusehen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Bei Verlust sind sie gleichwertig durch heimische Gehölze zu ersetzen.
- (4) Das Pflanzen zumindest eines Laubbaumes als Hofbaum – typisch sind z.B. Spitzahorn, Walnuß, Winterlinde – ist unbedingt anzustreben.
- (5) Hofeinfriedungen sind mit senkrecht stehenden Latten (Staketen) oder glatten Brettern herzustellen.

**§ 9
Außentreppe, Balkone, Vordächer**

- (1) Für Treppenstufen vor Hauseingängen sind Blockstufen oder optisch gleiche Verkleidungen zu verwenden. Als Material ist Naturstein, bei Neubauten auch in Farbe und Oberfläche gleicher Kunststein zu wählen. Geländer für Außentreppe sind aus Schmiedeeisen ohne besondere Zierform oder als Holzgeländer mit geraden, senkrechten Brettern oder Rundstäben herzustellen.
- (2) Balkone sind nur ausnahmsweise auf der Hofseite zugelassen. Bei Fachwerkbauten sind sie als vorgestelltes, selbständiges Holzgerüst auszubilden.
- (3) Vordächer über Hauseingängen sind nur geneigt und in Holzkonstruktion zu erstellen. Sie sind mit Schiefer oder roten Bieberschwanztonziegeln zu decken. Ausnahmen sind bei Bauten nach 1945 Bauten und Neubauten zulässig.
- (4) Kragplatten über Schaufenster sind nicht zugelassen.

**§ 10
Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen und Warenautomaten sind baugenehmigungspflichtig. Werbeanlagen, private Hinweisschilder und Automaten müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe dem Charakter der Plätze und Straßenzüge sowie dem jeweiligen Einzelgebäude anpassen.
- (2) Grundsätzlich darf die städtebauliche, künstlerische oder besondere architektonische Charakteristik und Ausgewogenheit eines Gebäudes nicht durch das Anbringen von Werbeanlagen, Schaukästen oder Warenautomaten gestört werden.

- (3) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses zugelassen. Ausschließlich Produktwerbung ist nicht zugelassen. Nicht zugelassen sind Werbeanlagen an Einfriedungen, Türen, Tore und Vordächern.
- (4) Schriftzüge sind bis zu einer Höhe von 0,35 m und bis zu einer Länge von 1/2 m der Hausbreite zugelassen. Sie sind waagrecht auf der Wand anzubringen, und zwar aufgemalt, in Sgraffito oder in Einzelbuchstaben aus Metall oder Holz, auch hinterleuchtet.
- (5) Ausleger sind handwerklich aus Metall herzustellen. Die maximale Größe des eigentlichen Schildes (Werbeträger) beträgt 0,60 m².
- (6) Selbstleuchtende Auslegerschilder sind ausnahmsweise und nur für Apotheken oder Gaststätten und nur mit weißem oder gelbem Glas zugelassen. Die maximale Größe beträgt 0,30 m². Für die Beschriftung sind maximal zwei Farben zulässig.
- (7) Werbeanlagen dürfen architektonisch bedeutsame Details nicht überdenken.
- (8) Vorhandene Werbeanlagen, die ihren Werbezweck nicht mehr erfüllen, sind zu beseitigen, sofern sie nicht denkmalpflegerisch schutzwürdig sind.

**§ 11
Genehmigungs- und Anzeigepflicht**

- (1) Die Genehmigung ist für alle genannten Maßnahmen einzuholen, die aufgrund § 62 HBO der Genehmigung bedürfen. Dies gilt auch für alle nach § 63 HBO von der Genehmigungspflicht ausgenommenen Maßnahmen.
- (2) Den Bauanträgen und –anzeigen sind Unterlagen beizufügen, aus denen Abmessungen, Material und Farben des Objekts sowie die derzeitige Gestaltung der Nachbargrundstücke zu ersehen sind (siehe auch § 64 HBO).

**§ 12
Ausnahmen und Befreiungen**

Von den Bestimmungen dieser Satzung können unter den Voraussetzungen des der HBO § 68 Ausnahmen oder Befreiungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt erteilt werden. Für nach HBO § 63 normalerweise baugenehmigungsfreie Vorhaben kann die Stadt Weilburg Ausnahmen ohne Beteiligung der Bauaufsichtsbehörde erteilen.

**§ 13
Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 82 (1) Nr. 19 der HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Gebote, Regelungen oder Richtlinien dieser Satzung verstößt bzw. aufgrund dieser Satzung ergangener vollziehbarer Anordnungen vorsätzlich zuwider handelt.
- (2) Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 20.000,00 DM geahndet werden. Darüber hinaus kann die Baugenehmigungsbehörde – bzw. in Fällen des § 63 HBO die Stadt Weilburg - den Bauherrn durch Verfügung auffordern rechtmäßige Zustände wieder herzustellen oder Ersatzmaßnahmen durchführen zu lassen.

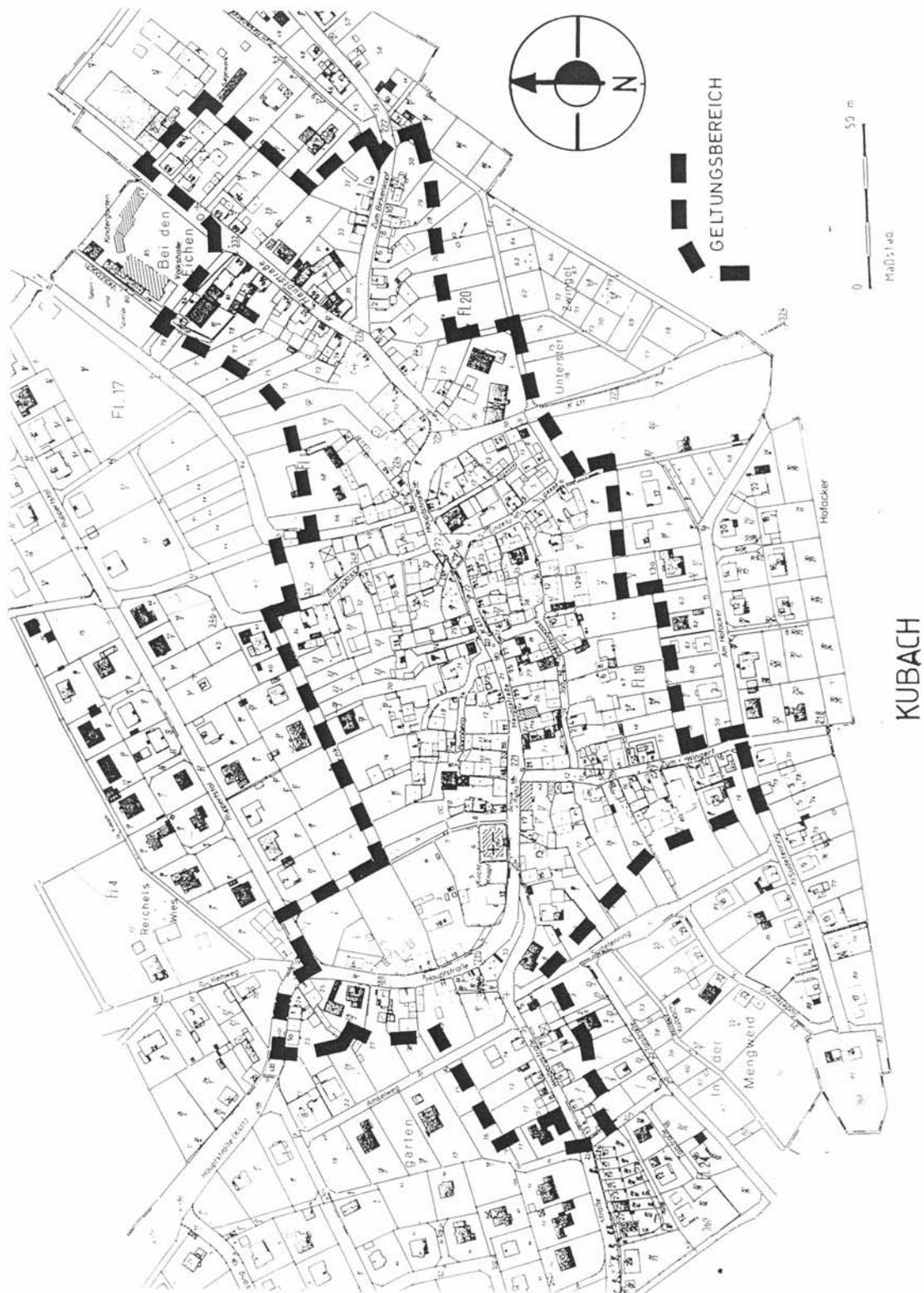
**§ 14
Inkrafttreten**

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

Weilburg, den 22. Juli 1996
Der Magistrat

gez.
i. V.
Kamme
1. Stadtrat

Anlage 1 Übersichtskarte



Anlage 2 Pflanzliste

An Kletterpflanzen stehen nur wenige einheimische und somit im strengen Sinne standortgerechte Arten zur Verfügung. Eine Fassadenbegrünung prägt jedoch neben den positiven Auswirkungen auf das Kleinklima entscheidend das Ortsbild.

ausdauernde Arten:

Efeu (giftig)	Hedera helix
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Wilder-Hopfen	Humulus lupulus
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata
	„Veitchii“
	Parthenocissus quinquefolia
Clematis, Waldrebe	Clematis-Hybriden (großblumig)
	Clematis montana (kleinblumig)
Blauregen, Glyzine	Wisteria sinensis
Geißblatt, Jelängerjelieber (giftig)	Lonicera caprifolium
Kletterknöterich	Polygonum aubertii
Platterbse	Lathyrus latifolius
Echter Wein	Vitis vinifera
Trompetenblume	Campsis radicans

einjährige Arten:

Edelwicke	Lathyrus odoratus
Glockenrebe	Cobaca scandens
Kapuzinerkresse	Tropaeolum majus
Schwarzäugige Susanne	Ipomoea purpurea
	Ipomoea tricolor

Einjährige Arten sowie die 2 bis 3 m hochwachsende Pflanzenerbse bieten sich besonders für die Begrünung von Maschendrahtzäunen an.

Bescheinigung

Veröffentlicht durch Bekanntmachung im Weilburger Tageblatt
vom 31.07.1996

Weilburg, den 09.08.1996

Der Magistrat
i.A.

gez.

Hardt
Oberamtsrat