

Orts- und Gestaltungssatzung für die Altortslage von Weilburg- Hasselbach

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weilburg hat in ihrer Sitzung am 16.02.2006 aufgrund der

- §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der seit 7.3.2005 geltenden Neufassung (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.3.2005 (GVBl I, S.229)

in Verbindung mit den

- §§ 3, 16, 20 und des § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 die nachstehende Satzung über die Erhaltung und Gestaltung der Altortslage von Weilburg-Hasselbach beschlossen.

Die Altortslage von Hasselbach 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 § 55 der Hessischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, wenn damit eine - auch geringfügige – Veränderung des Ortsbildes, des Straßenbildes, der Fassade oder der Außenanlage verbunden ist. Einer Anzeige bei der Stadt Weilburg 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 ArtÄnderungen 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.

§ 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 sind zulässig, sofern sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

§ 4 Abstände, Abstandsflächen

- (1) Zur Wahrung der Eigenart des erhaltenswerten Straßen- und Raumbildes des Hasselbacher Ortskernes können grundsätzlich geringere Abstände und Abstandsflächen als die im § 6 HBO vorgeschriebenen Maße zugelassen werden.
- (2) 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 Ersatz- und Neubauten 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 möglich.
- (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) und rote, braune oder schwarze Tonziegel. Glänzende Ziegel sind nicht zulässig.
 - 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 Dachfuss ist entsprechend den historischen Vorbildern mit überhängendem Sparren bzw. Aufschieblingen auszuführen. Der Überstand beträgt in der Waagerechten gemessen zwischen 0,25 m und max. 0,50 m.
- (4) Dachaufbauten sind grundsätzlich als Einzelgauben mit Satteldach oder als Schleppgauben zu gestalten. Auf ein und demselben Dach darf nur eine Gaubenart vertreten sein. Ihre Fensteransichtsfläche zwischen den Konstruktionshölzern sollten 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. Gauben sind mit Fenstern zu versehen. 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 ist mit dem Dachdeckungsmaterialien des Hauptdaches zu decken. Die Gaubenseitenflächen und die geschlossenen Randbereiche der Stirnflächen sind mit Naturschiefer oder mit Holz zu verkleiden.
Dachflächenfenster sind in Ausnahmefällen zulässig.
- (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) Drempel (Kniestöcke) sind bei vor 1850 errichteten Bauten nicht zulässig.
Ausnahmen:
 - bei vor 1850 errichteten Altbauten, bei denen Drempel zur ursprünglichen Gestaltung gehörten,
- (7) Regenrinnen und Regenrohre sind aus Zink- oder Kupferblech herzustellen. Rinnen sind als offene, runde, vorgehängte Rinnen auszuführen. Fallrohre sollen vertikal verlaufen.
- (8) Loggien und Dacheinschnitte sind unzulässig.

§ 6 Fassaden

- (1) Für Fassaden sind ortsübliche Materialien zu verwenden, wie Putz, Holz, Naturschiefer, heimischer Naturstein, z. B. Basalt.
Als Witterungsschutz sind natürliche und ortstypische Materialien, wie z. B. Rauspundschalung oder Naturschiefer zu verwenden.
Als Materialien für Sockel sind Bruchsteine oder raue Putze zu verwenden.
- (2) Gefache eines 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) Für Putzanstriche sind nur zurückhaltende, gebrochene Weiß- und Pastelltöne oder erdfarbene Farbtöne 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.
Die Farbgebung der Fassaden bedarf jedoch jeweils einer besonderen Abstimmung. Großformatige Farbmuster können gefordert werden.
- (4) Größe und Anordnungen von Öffnungen in der Fassade sind so vorzunehmen, dass der Fassadenzusammenhang erhalten bleibt und die städtebauliche Gesamtwirkung nicht gestört wird.
- (5) Bei großflächigen und nicht durch Öffnungen unterteilten Fassadenabschnitten (>15 m²) ist eine Fassadenbegrünung erstrebenswert (Anlage II Pflanzenliste).
- (6) 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 Sprossen zu unterteilen. Zwischen den Glasscheiben liegende Sprossen bei Isolierverglasung ohne Decksprossen sowie Sprossenrahmen sind nicht zulässig.
- (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) Außenfensterbänke sind bei Massivbauten aus Naturstein oder natursteinähnlichem Kunststein zulässig. Bei Fachwerkbauten sind sie ausschließlich in Holz, jedoch mit Zink- oder Kupferblechabdeckung zulässig. Alufensterbänke sind nicht zulässig.
- (5) Aufgesetzte Rollläden und Jalousien sind nicht zulässig. Rollgitter sind nur bei Schaufenstern und Ladeneingängen bzw. Gewerberäumen im Erdgeschoß zulässig.

- (6) Haustüren sind als gegliederte und profilierte Holztüren herzustellen.
- (7) Vorhandene, eingebaute ortstypische Türen, die handwerklich wertvoll sind, sind zu erhalten bzw. instand zu setzen.
- (8) Laden- und Werkstatttüren in Massivbauten oder massiven Erdgeschossen können auch in Stahl oder Eisen mit kleinteiliger Gliederung ausgeführt werden.
- (9) Rolltore und Haustore sind aus Holz herzustellen, oder zu verkleiden. Für Hoftore in Einfriedigungen (Mauer oder Zaun) kann auch Eisen in einfacher handwerklicher Form verwendet werden.
- (11) Garagentore sollten aus Holz angefertigt werden. Metallschwingtore können zugelassen werden, wenn die Außenseite mit Holz in der Art eines Flügeltors 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 Erdgeschossen 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) Das Pflanzen zumindest eines Laubbaumes als Hofbaum – typisch sind z.B. Spitzahorn, Walnuss, Winterlinde – ist unbedingt anzustreben.
- (4) Holzeinfriedungen sind mit senkrecht stehenden Latten (Staketen) oder glatten Brettern herzustellen. Andere Naturmaterialien und einfache schmiedeeiserne Einfriedungen sind zulässig. Vorhandene Natursteinmauern sind zu erhalten. Andere Einfriedungsarten sind nicht zulässig.

§ 9 Außentreppen, 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 Außentreppen sind aus Schmiedeeisen ohne besondere Zierform oder als Holzgeländer mit geraden, senkrechten Brettern oder Rundstäben herzustellen,
- (2) Balkone können im Einzelfall nach Prüfung zugelassen werden. Bei Fachwerkbauten sind sie als vorgestelltes, selbständiges Holzgerüst auszubilden.
- (3) Vordächer über Hauseingängen sind nur geneigt und in Holz- oder Stahlkonstruktion zu erstellen. Massivbauweisen sind im Einzelfall nach Prüfung zulässig.

§ 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, Toren und Vordächern.
- (4) Ausleger sind handwerklich aus Metall herzustellen. Die maximale Größe des eigentlichen Schildes (Werbeträger) beträgt 0,60 m².
- (5) Selbstleuchtende Auslegerschilder sind ausnahmsweise und nur für Apotheken oder Gaststätten und nur mit weißem oder gelbem Glas zugelassen. Für die Beschriftung sind maximal zwei Farben zulässig.
- (6) Werbeanlagen dürfen architektonisch bedeutsame Details nicht überdecken.
- (7) Vorhandene Werbeanlagen, die ihren Werbezweck nicht mehr erfüllen, sind zu beseitigen, sofern sie nicht denkmalpflegerisch schutzwürdig sind.

§ 11 Genehmigungs- und Anzeigepflicht

- (1) Eine Genehmigung ist für alle genannten Maßnahmen einzuholen, die aufgrund § 57 und § 58 HBO der Genehmigung bedürfen. Alle nach § 55 HBO von der Genehmigungspflicht ausgenommenen Maßnahmen sind bei der Gemeinde anzuzeigen.

Den Bauanträgen und –anzeigen sind Unterlagen beizufügen, aus denen Abmessungen, Material und Farben des Objekts sowie die derzeitige Gestaltung der Nachbargrundstücke zu ersehen sind.

§ 12 Ausnahmen und Befreiungen

Von den Bestimmungen dieser Satzung können unter den Voraussetzungen des § 60 der HBO Ausnahmen oder Befreiungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt erteilt werden. Für nach HBO § 55 normalerweise baugenehmigungsfreie Vorhaben kann die Stadt Weilburg Ausnahmen ohne Beteiligung der Bauaufsichtsbehörde erteilen.

§ 13
Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 76 (1) Nr. 20 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 10.000,00 € geahndet werden. Darüber hinaus kann die Baugenehmigungsbehörde – bzw. in Fällen des § 55 HBO die Stadt Weilburg - den Bauherrn durch Verfügung auffordern rechtmäßige Zustände wieder herzustellen oder Ersatzvornahmen durchführen zu lassen.

§ 14
Inkrafttreten

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

Weilburg, den 06.04.2006
Der Magistrat

gez. Hans Peter Schick
Bürgermeister

Anlage 2
Pflanzliste (Beispiele)

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.

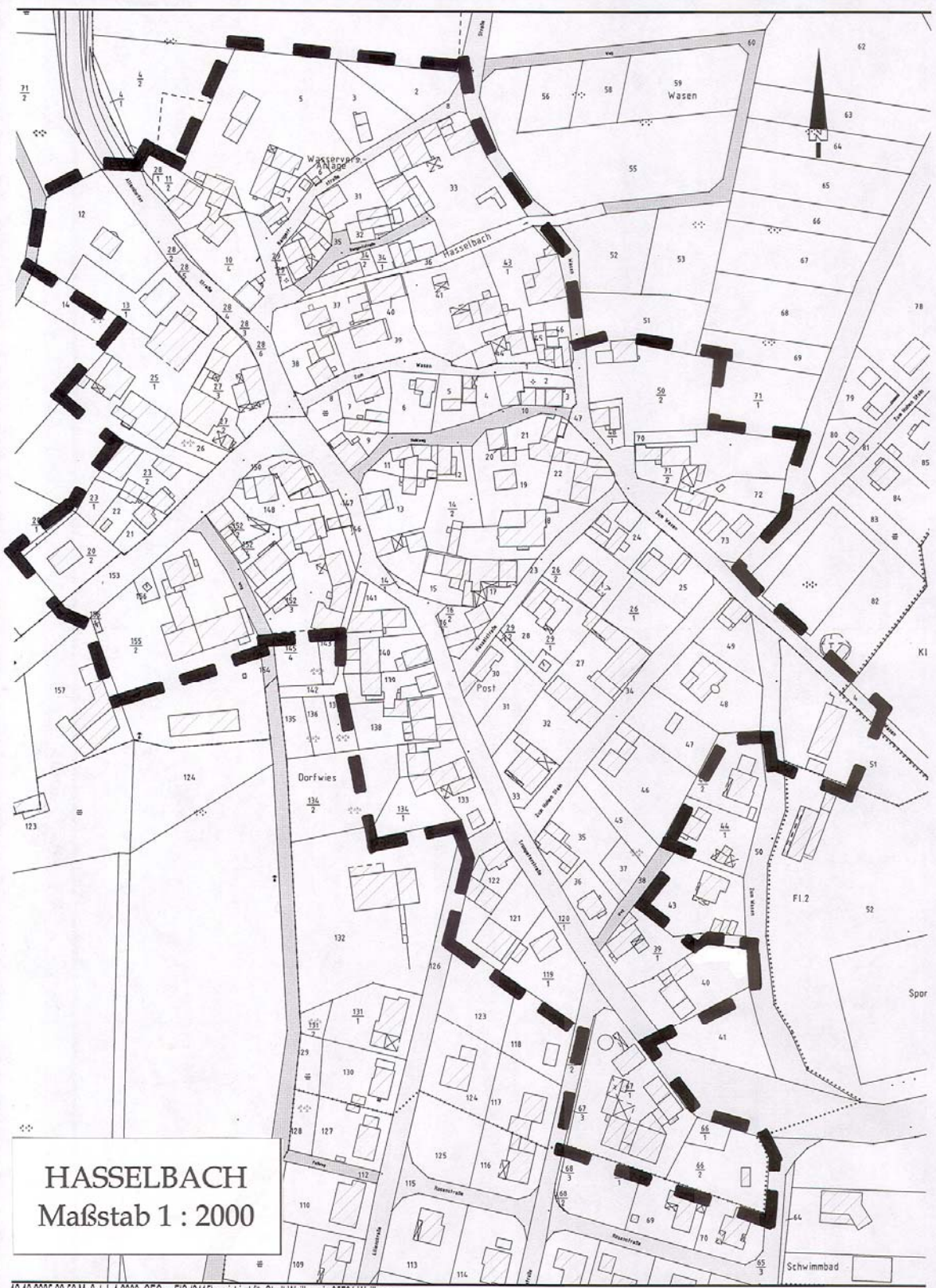
ausdauernde Arten:

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

einjährige Arten:

Edelwicke	<i>Lathyrus odoratus</i>
Glockenrebe	<i>Cobaea scandens</i>
Kapuzinerkresse	<i>Tropaeolum majus</i>
Schwarzäugige Susanne	<i>Ipomoea purpurea</i> <i>Ipomoea tricolor</i>

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



HASSELBACH
Maßstab 1 : 2000