

Baugestaltungssatzung für die Sanierungsgebiete der Stadt Schwalmstadt

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25. 2. 1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 1. 4. 1981 (GVBl. S. 66) und des § 118 Abs. 1 Nr. 1, 2, 5, 6 und Abs. 2 Nr. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 31. 8. 1976 (GVBl. S. 339) in der Fassung vom 16. 12. 1977 (GVBl. 1978 S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. 3. 1986 (GVBl. S. 100), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwalmstadt in ihrer Sitzung am 21. 7. 1988 folgende Baugestaltungssatzung für die Sanierungsgebiete der Stadt Schwalmstadt beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für die in der Satzung vom 17. 10. 1985 förmlich festgelegten Sanierungsgebiete in den Stadtteilen Treysa und Ziegenhain. Der Geltungsbereich ist auf den beigefügten und einen Bestandteil der Satzung bildenden Übersichtskarten (Anlagen 1 und 2) dargestellt.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Die Vorschriften dieser Satzung gelten sowohl für baugenehmigungspflichtige oder anzeigepflichtige Baumaßnahmen als auch für solche, die einer Baugenehmigung oder Anzeige nach den Vorschriften der Hess. Bauordnung nicht bedürfen.
(2) Im Geltungsbereich der Satzung bedürfen auch die nach § 89 Abs. 1 Nr. 32 und 33 der HBO genehmigungs- und anzeigefreien Werbeanlagen einer Genehmigung.

§ 3 Grundsätze der Bebauung

- (1) Bauwerke, Bauteile, Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze sowie Vorgärten sind so anzufügen, daß sie die Eigenart des Straßen-, Stadt- und Landschaftsbildes nicht stören.
(2) Die überkommenen Gebäudebreiten sind zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Bei Neubauten muß eine klare Abschnitts- oder Achsengliederung in 7 bis 12 m breite Einheiten oder Bauteile vorgesehen werden.
(3) Die Gebäudehöhe darf ab Oberkante Straße 9 m nicht überschreiten. Als Höhe des Gebäudes gilt die Höhe des Schnittpunktes der Verlängerung der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachfläche. Gemessen wird die Gebäudehöhe. Die Höhe der Nachbargebäude darf nicht überschritten werden.
(4) Winkel (enge seitliche Grenzabstände) sind einzuhalten.

§ 4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(1) Dächer

1.1 Dachform

Als Dachform sind Satteldächer, Mansarddächer und Krüppelwalmdächer zulässig; Pultdächer nur auf Nebengebäuden. Flachdächer sind nur für folgende Ausnahmen mit Auflagen zulässig: - Bei eingeschossigen Anbauten bis 100 m² überbauter Grundfläche, wenn durch ein geneigtes Dach die Belichtung des Hauptgebäudes beeinträchtigt wird und als äußere Begrenzung des Flachdaches (Attika) eine 50° geneigte, mit der Dacheindeckung (Abs. 1.3) belegte mindestens 0,9 m hohe Attika angeordnet wird. - Bei Anbauten, deren Dachfläche als Dachterrasse vom Hauptgebäude aus genutzt werden kann und mit der wie vor beschriebenen Attika hergestellt wird. - Bei eingeschossigen Anbauten mit einer überbauten Grundfläche von mehr als 100 m² können 50 % der Dachfläche mit einem Flachdach und der wie vor beschriebenen Attika hergestellt werden. - Flachdächer sind durch geneigte Dachflächen an die Hauptgebäude anzubinden.

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung aller geneigten Dächer, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, muß mind. 45° betragen, bei Pultdächern mind. 25°.

1.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung muß in naturortem patinierungsfähigen Material als Biberschwanz-, S- oder Holzfalzpfanne oder Ziegel hergestellt werden. Bei Gebäuden, die in der Denkmaltopographie Schwalm-Eder-Kreis I von 1980 aufgeführt sind, dürfen nur Tonziegel oder das Material des historischen Befundes verwendet werden.

1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Giebelgauben und Zwerchgiebel bis zu einem Anteil von höchstens 1/3 der zugehörigen Dachfläche zulässig. Die Seitenflächen der Aufbauten sind mit Holzschindeln, Naturschiefer oder dem Material der Dacheindeckung zu verkleiden.

1.5 Dachfenster

Liegende Dachfenster sind auf Gebäuden, die in der Denkmaltopographie aufgeführt sind, nur zulässig, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

1.6 Dachflächenausschnitte

Dachflächenausschnitte sind nur bei Gebäuden, die nicht in der Denkmaltopographie aufgeführt sind, höchstens bis zu einem Anteil von 1/3 der zugehörigen Dachfläche zulässig. Dachflächenausschnitte auf Fachwerkhäusern in der Gesamtanlage sind unzulässig.

(2) Fachwerk

Im gesamten Plangebiet ist bei Gebäuden, die in Sichtfachwerk hergestellt sind, eine Verkleidung und ein Überputzen der Balken unzulässig. Ausnahmen sind an stark der Witterung ausgesetzten Fassaden nach Zustimmung durch das Landesamt für Denkmalfpflege möglich. Konstruktive Merkmale des Fachwerks sind zu erhalten. Die Gefache des Fachwerks sind, soweit der historische Befund nichts anderes zeigt, holzbündig glatt, ohne grobe Struktur, zu verputzen. Die Verwendung von Glasbausteinen zur Ausfachung ist unzulässig. Fensteröffnungen sind ab dem 1. Obergeschoß an die Konstruktionsmerkmale des Fachwerks anzupassen. Unter Putz liegendes künstlerisch oder bauhistorisch wertvolles Holzfachwerk ist bei der Fassadenrenewierung freizulegen.

(3) Fassadenverkleidung/Anstrich

3.1 Verkleidung: Von öffentlichen Straßen und Plätzen sichtbare Außenwände dürfen nicht mit Blech, Glas, Keramik, Asbestzement oder Kunststoffplatten verkleidet werden; auch ähnlich wirkender Putz oder Anstrich ist unzulässig. 3.2 Anstrich: Die Farbe der Putzflächen und des Holzwerks sind entsprechend dem historischen Befund herzustellen. Soweit kein Befund vorliegt, sind die Putzflächen in gedeckten Farben zu streichen. 3.3 Sockel: Sockel aus Sandstein oder anderem Naturstein sind zu erhalten und dürfen nicht farbig gestrichen bzw. verputzt werden. Nicht in Naturstein hergestellte Sockel dürfen nur mit Naturstein oder mit nicht poliertem Kunststein verkleidet werden. Sockel an Neubauten sind entsprechend Satz 1 und Satz 2 herzustellen; andere Gestaltungsformen sind nicht zulässig.

(4) Fenster

Die Fenster müssen sich in Form, Größe und Gestalt dem Gebäude und seiner Umgebung anpassen. Fenster in Fachwerkhäusern sind mit Holzfüller, Holzbekleidung und Sprossengliederung auszuführen. Die Fenster sind außen balkenbündig einzubauen. Die Sprossengliederung der Fenster ist entsprechend dem historischen Befund durch echte Sprossen oder aufgesetzte Holz- oder Kunststoffsprossen herzustellen. Fenster bzw. Fensterlügel sind in der Form eines stehenden Rechtecks (Diagonale mind. 47°) auszuführen. Die Fensteröffnungen sind ggf. durch Pfosten oder Mauerpfosten zu unterteilen. (5) Haustüren, Eingangsstufen, Vordächer und Überdachungen

5.1 Türen

Türen müssen sich in Material, Form, Farbe und Gestalt dem Gebäude und seiner Umgebung anpassen. Historisch und handwerklich wertvolle Hauseingänge, Haustüren, Bekleidungen und Treppen sind im Original zu erhalten oder, falls dies nicht möglich ist, in einer dem Original entsprechenden Weise wieder herzustellen.

5.2 Eingangsstufen

Eingangsstufen (Treppen) sind als Blockstufen in Sandstein oder ähnlich aussehendem Natur- oder Kunststein herzustellen.

5.3 Vordächer und Überdachungen

Vordächer und Überdachungen müssen mit der Fassade und der Umgebung harmonieren. Soweit der historische Befund es zuläßt, sind Überdachungen und Vordächer als geneigte Dächer mit dem Material der Dacheindeckung zu decken.

(6) Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Ihre Größe und Gliederung muß in einem harmonischen Verhältnis zur Gesamtfassade stehen. Schaufenster sind im stehenden Rechteckformat auszuführen. Die senkrechte Schaufensterteilung muß sich bei Fachwerkbauten dem Fachwerk der Obergeschosse anpassen bzw. die senkrechte Gliederung der Obergeschosse aufnehmen. Schaufensterrahmen sind aus Holz herzustellen. Bei Gebäuden mit massivem Erdgeschoß, die nicht in der Denkmaltopographie aufgeführt sind, ist eine Rahmenkonstruktion aus einbrennlackiertem bzw. dunkel eloxiertem Metallrahmen zulässig. Für Überdachung der Schaufenster gilt § 4 Abs. 5.

(7) Sonnenmarkisen

Sonnenmarkisen müssen beweglich sein und konstruktiv auf Scheibenbreite unterteilt werden. Sie dürfen Bauteile, die für den Gesamteindruck des Gebäudes wesentlich sind, nicht verdecken. Grelle Farben und Leuchtfarben sind nicht zulässig.

§ 5

Gestaltung von Außenanlagen

(1) Einfriedungen

Straßenseitig einsehbare Einfriedungsmauern sind in Naturstein oder grobkörnig ver-

putzt herzustellen. Die straßenseitig einsehbaren Zäune sind in Holz mit senkrechten Latten oder als Zäune aus künstlerisch gestaltetem Schmiedeeisen herzustellen. Die mittlere Höhe von 1,10 m darf nicht überschritten werden. Eine Einfriedung des Grundstückes mit lebenden Hecken ist mit Ausnahme von Koniferen zulässig.

(2) Gestaltung von Kfz-Stellplätzen/Garagen: Die Kfz-Stellplätze sind mit Betonrechtckpflaster mit Fuge bzw. gebrochenen Kanten oder Naturstein zu pflastern. Bei Stellplatzanlagen ist für je 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Garagentore sind nur in dunkler, dem Hauptgebäude und seiner Umgebung angepaßter Farbe zulässig.

§ 6

Bauwich, Abstand, Abstandsflächen

- (1) Zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung und der sonstigen erhaltenen Eigenart des Gebietes sind für das gesamte Gebiet geringere als die in den §§ 7 und 8 HBO vorgeschriebenen Maße für Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen zulässig; dabei dürfen die in Abs. 2 bezeichneten Maße nicht unterschritten werden, es sei denn, daß planungsrechtliche Vorschriften dies erfordern. (2) Die Breite der Bauwiche beträgt die Hälfte der § 7 HBO genannten Maße, soweit nicht in anderen planungsrechtlichen Vorschriften geringere Maße vorgesehen sind. Weist die Altbebauung Traufgassen (Reule, Winkel, Ahlen) auf, werden die Maße für Bauwiche auf die Maße der bisherigen Traufgassen verringert. Die Maße der Abstände und Abstandsflächen betragen die Hälfte der Maße nach § 8 HBO, sofern Aufenthaltsräume ausreichend belichtet sind.

§ 7

Werbeanlagen

- (1) Anbringen von Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Bäumen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nicht in Vorgärten errichtet werden und nicht an Masten, Böschungen, Balkonen, Loggien, Veranden und ähnlichen Vorbauten, an Stütz- und Grenzmauern, an Schornsteinen und an Dächern errichtet werden. Ausnahmen von Satz 2 können zugelassen werden für zeitlich begrenzte Veranstaltungen. Diese Werbeanlagen sind unmittelbar nach Beendigung der Veranstaltung, für die geworben worden ist, wieder zu entfernen. (2) Gestaltung von Werbeanlagen: Werbeanlagen müssen nach Form, Farbe, Werkstoff und Anbringungsart klar gestaltet und werkgerecht der Eigenart des Materials entsprechend hergestellt sein. Sie müssen sich dem Charakter des Gebäudes und seiner Umgebung anpassen. Diese Anforderungen sind insbesondere nicht erfüllt, wenn die Werbeanlagen 1. sich häufen (mehr als 1 Anlage je Betrieb und Straßenfront) 2. wesentliche Bauglieder oder architektonische Gliederungen in störender Weise überschneiden oder verdecken 3. in grellen oder reflektierenden Farben gestaltet sind. Unzulässig sind: 1. mehr als 2 Schriftarten und Farben je Werbeanlage 2. Großflächenanlagen (Flächen, die größer als 1,50 m² sind), die über die Erdgeschoßzone hinausgehen 3. Fassadenparallele Werbeanlagen über der Erdgeschoßzone 4. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht 5. Lichtanlagen in grellen Farben 6. Werbeanlagen, die ausschließlich der Markenwerbung (Fremdreklame) dienen. (3) Material der Werbeanlagen: Werbeanlagen sind mit auf die Wandfläche aufgesetzten Buchstaben oder aufgemalter Schrift auszuführen. Vertikale oder schräge Anordnung der Schrift ist unzulässig. Buchstaben oder Schriften dürfen bei Gebäuden mit kleinmaßstäblichen Fassadengliederungen die Höhe von 35 cm, bei großmaßstäblichen Fassadengliederungen die Höhe von 45 cm nicht überschreiten. Die Anbringung von Leuchtkästen (Leuchtkästen) auf Wandflächen kann zugelassen werden, wenn durch Form, Farbe und Beleuchtungsstärke die Sicherheit des Verkehrs nicht gefährdet wird und durch die Lichtwerbung auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Hausfront oder der Umgebung eintritt. Leuchtkästen dürfen bei kleinmaßstäblichen Fassadengliederungen die Höhe von 35 cm, bei großmaßstäblichen Fassadengliederungen die Höhe von 45 cm nicht überschreiten. (4) Auslegerschilder: Auslegerschilder dürfen nicht mehr als 1,20 m über die Gebäudefront hinausragen, sie müssen jedoch 0,70 m von der Bürgersteigkante entfernt bleiben. Die leichte Durchgangshöhe vom Bürgersteig muß mindestens 2,50 m betragen, die Ansichtfläche darf einseitig gemessen 0,50 m² nicht übersteigen. Auslegerschilder müssen sich dem Bauwerk und der Umgebung anpassen und sind handwerklich zu gestalten. (5) Auslegertransparente: Leuchtkästen, die wirklich zur Gebäudefront angeordnet werden (Auslegertransparente), gelten die Festsetzungen für Auslegerschilder entsprechend. (6) Warenautomaten: Das Anbringen von Warenautomaten an der Gebäudefassade und an Türen, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, ist nicht gestattet. Das Anbringen in Eingängen und Toreinfahrten ist gestattet, wenn der Warenautomat in Farbe und Größe dem Erscheinungsbild des Gebäudes und seiner Umgebung entspricht. (7) Schaukästen: Das Anbringen von Schaukästen ist gestattet, wenn sie in Material, Form, Gestaltung und Größe den Festsetzungen dieser Satzung für Fenster entsprechen.

§ 8

Ausnahmen und Befreiungen

Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung in Anwendung des § 94 HBO zulassen.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 113 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der §§ 3 bis 7 dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können nach § 113 Abs. 3 HBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

§ 10

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. Schwalmstadt, den 26. 7. 1988.

Der Magistrat

George, Bürgermeister

