

Aufgrund der §§ 5 und 51 Ziffer 6 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. April 1981 (GVBl. I S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. März 1985 (GVBl. I S. 57), und des § 118 Abs. 1 Ziffern 1 und 3, Abs. 2 Ziffer 1 und Abs. 3 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 16. Dezember 1977 (GVBl. 1978 I S. 2), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein in ihrer Sitzung am 4. September 1986 folgende Satzung beschlossen:

**Bausatzung der Stadt Idstein
über die Gestaltung baulicher Anlagen in der
Altstadt Idstein**

(in der Fassung der 2. Änderung vom 5. Januar 1988)

Präambel

Die historische Altstadt ist ein besonders schutzwürdiges Ensemble, bestehend aus dem Altstadt kern mit Steinbauten und Fachwerkhäusern der Renaissance und der Vorstadt mit Fachwerkhäusern des Barock.

Die Altstadt ist fast komplett erhalten. Sie präsentiert sich jedoch vor allem in der Vorstadt, weit unter ihrem wirklichen Wert, da dort die meisten Fachwerkhäuser durch Verputz und andere Veränderungen ihre ursprüngliche architektonische Qualität eingebüßt haben.

Die städtischen Körperschaften sehen in der Erhaltung, Pflege und Wiederherstellung des historischen Stadtbildes eine wichtige Aufgabe, deren Erfüllung baurechtlich auf drei Ebenen gefördert werden soll:

- Planungsrechtliche Sicherung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen,
- Objekt- und Ensembleschutz durch Eintragung in die Denkmalliste gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz,
- Gestaltung und Schutz historischer Gebäude sowie altstadtgerechte Einfügung von Neu- und Umbauten in das historische Stadtbild durch die Bestimmungen dieser Satzung.

Gliederung

1. Allgemeine Vorschriften
 - § 1 Geltungsbereich
 - § 2 Erhaltung
 - § 3 Baukörper
2. Vorschriften für Bauteile
 - § 4 Dach
 - § 5 Fassade
 - § 6 Fachwerk
 - § 7 Farbgebung
 - § 8 Außentreppen, Erker, Balkone, Vordächer
 - § 9 Fenster
 - § 10 Türen, Tore
 - § 11 Schaufenster, Warenautomaten, Schaukästen
 - § 12 Fensterläden, Markisen, Jalousien, Vordächer, Außenthermen
 - § 13 Einfriedigungen

- § 14 Garagen
- § 15 Werbeanlagen

3. Verfahren

- § 16 Baugenehmigung
- § 17 Ausnahmen
- § 18 Zuschüsse
- § 19 Ordnungswidrigkeiten
- § 20 Inkrafttreten

Anlage 1: Lageplan Geltungsbereich und erhaltenswerte Gebäude

Anlage 2: Liste erhaltenswerter Gebäude und Bauteile

§ 1

Geltungsbereich

(1) Räumlich gilt diese Satzung für das im Lageplan (Anlage 1) umgrenzte Gebiet. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

(2) Sachlich gilt diese Satzung für alle baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten, auch für solche, die nach § 88 Ziffern 1 bis 4, 7, 8, 13 bis 15 und 17 der Hessischen Bauordnung genehmigungsfrei, aber anzeigebedürftig sind.

(3) Abweichende Regelungen in Bebauungsplänen setzen die betreffenden Bestimmungen der Satzung außer Kraft.

§ 2

Erhaltung

(1) Alle im beiliegenden Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Gebäude und zusätzlich in beiliegender Liste (Anlage 2) aufgeführten Bauteile sind zu erhalten. Lageplan und Liste sind Bestandteil dieser Satzung.

(2) Bei allen Fachwerkbauten gemäß Anlage 2 sind auch die konstruktiven Wände (Bundwände und Mittelwände) zu erhalten.

(3) Bei Umbau- und Erneuerungsarbeiten sind alle nicht satzungsgemäßen Bauelemente entsprechend den nachstehenden Bestimmungen zu ändern oder zu ersetzen.

(4) Bei unvermeidlichen Abbrüchen sind alle unbeschädigten historischen Bauteile (Hölzer, Werksteine, Fenster, Türen, Dachziegel, Ornamentik usw.) zu sichern und wiederzuverwenden. Andernfalls sind sie der Stadt zu überlassen.

§ 3

Baukörper

(1) Ersatzbauten für historische Gebäude müssen in Umriß, Größe und an derselben Stelle des Altbaues errichtet werden. Ausnahmen können zur Verbesserung der Stadtgestalt zugelassen werden.

(2) Sonstige Neubauten müssen Größe und Umriß der historischen Nachbarhäuser aufnehmen.

Bei Zusammenlegung von Grundstücken ist die alte Parzellenteilung durch die Gestaltung der Gebäude aufzunehmen.

§ 4

Dach

(1) Es sind Satteldächer mit einer Mindestneigung von 45° vorgeschrieben. Krüppelwalme sind zulässig. Ausnahmsweise können Mansarddächer und Walmdächer sowie andere Dachneigungen zugelassen werden. Drempel sind, soweit nicht historischer Bestand, unzulässig.

Historische Dachkonstruktionen sind zu erhalten. Der maximale Dachüberstand beträgt an der Traufe 50 cm, am Ortgang 30 cm.

(2) Als Dachaufbauten sind Satteldachgauben und Zwerchhäuser zugelassen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf $\frac{1}{2}$ der gesamten Hausbreite nicht überschreiten. Der seitliche Abstand zum Giebel beträgt mindestens 1,50 m. Liegende Dachfenster, Dacheinschnitte, Dachloggien u. ä. sind nicht zulässig. Ausnahme: Ausstiegsluken bis 50 cm x 60 cm für Schornsteinfeger.

(3) Als Dachdeckung, auch für die Verkleidung von Dachaufbauten, sind Naturschiefer, altdeutsche Deckung und rote Biberschwanzziegel aus Ton zu verwenden. Wenn stadtgestalterische und denkmalpflegerische Belange nicht entgegenstehen, können auch Kunstschiefer in Form und Farbe von Naturschiefer (Denkmalplatte) und rote Tonfalzziegel zugelassen werden. Alle Kehlen, Grate und Dachanschlüsse sind bei Schiefer- und Biberschwanzdeckung in den vorgenannten Schieferarten auszuführen.

(4) Dachrinnen und Regenabfallrohre sind aus Kupferblech oder ungestrichenem Zinkblech herzustellen. Antennen sind unter Dach einzubauen. Ist dies nicht möglich, ist pro Haus nur eine Antenne zugelassen; über Dach angebrachte Parabolantennen sind unzulässig. Kamine sind 1- oder 2zünftig auszuführen.

§ 5

Fassade

(1) Für die Fassade sind ortsübliche Baustoffe zu verwenden. Sie sind im folgenden Absatz aufgelistet. Die jeweilige Zulässigkeit für die einzelnen Bauteile ist in den entsprechenden Paragraphen geregelt.

(2) Zugelassen sind:

Putz, glatt von Hand verrieben (ohne Richtsheit) für massive Wände und Ausfachungen,

Vollholz für Fachwerk, Ladenfronten, Dachaufbauten und Gliederungselemente,

roter Sandstein oder **Basalt**, ausnahmsweise auch Ersatzmaterial in gleicher Farbe und Oberflächenwirkung, für Sockel, Eingangsstufen, Ladenfronten und Gliederungselemente,

kleinformatiger Naturschiefer, ausnahmsweise auch kleinformatiger Kunstschiefer (Denkmalplatte) für Bauteile, z. B. Dachaufbauten, Giebeldreiecke und Zwerchhäuser,

Bruchstein, steinsichtig, verputzt, für Sockel und massive Erdgeschosse,

Klinker, nur für Klinkerfassaden um 1900,

ausnahmsweise handwerklich bearbeiteter Sichtbeton im Erdgeschoß und für Gliederungselemente von Neubauten.

§ 6

Fachwerk

(1) Erneuerungsbedürftige historische Fachwerke sind in Handwerkstechnik herzustellen. Verputzte Sichtfachwerke sind bei Instandsetzungsarbeiten freizulegen. Dabei ist die Denkmalfachbehörde oder der Magistrat der Stadt Idstein einzuschalten.

(2) Historische Fachwerke sind in Handwerkstechnik zu erneuern. Das Holz ist mit atmungsfähigen Farben zu streichen. Die Gefache sind holzbündig, glatt von der Hand verrieben (ohne Richtscheit), zu verputzen.

(3) Neubauten können in Fachwerk errichtet werden. Dabei sind Vollhölzer zu verwenden und die Gefache holzbündig und glatt, ohne Struktur, zu verputzen. Vorgetäushtes Fachwerk mit Brettern ist nicht zulässig.

§ 7

Farbgebung

(1) Fachwerke sind nach Befund farblich zu gestalten. Wo dieser fehlt, sind in der Vorstand oxsenblutfarbene Töne zu wählen, im Altstadt kern (Roder-, Himmels- und Obergasse und König-Adolf-Platz) sind andere Farben zulässig, wenn sie dem Baustil entsprechen.

Gefache sind in gebrochenem Weiß anzulegen.

Begleitstriche (Beistriche und Ritzer) sind nach Befund, wenn dieser fehlt, nach örtlicher Bausitte aufzutragen.

(2) Schmuckelemente sind farblich besonders zu betonen.

(3) Putzfassaden sind in hellen Naturfarben (sandsteinfarben, erdfarben) zu streichen. Grelle Farben sind nicht zulässig.

(4) In jedem Fall ist die Farbgebung anhand von Probeanstrichen mit dem Magistrat der Stadt Idstein abzustimmen.

§ 8

Außentreppen, Erker, Balkone, Vordächer

(1) Für Treppenstufen vor Hauseingängen sind Blockstufen zu verwenden. Als Material ist heimischer Naturstein, ausnahmsweise auch in Farbe und Oberfläche gleicher Kunststein, zu wählen. Treppengeländer sind aus Schmiedeeisen herzustellen.

(2) Neue Erker und Balkone sind nur ausnahmsweise zugelassen.

(3) Vordächer über Hauseingängen sind ausnahmsweise zugelassen.

§ 9

Fenster

- (1) Es sind nur Einzelfenster in rechteckig stehendem (höher als breit) Format zugelassen. Sie sind durch echte, konstruktive Sprossen waagrecht und senkrecht symmetrisch zu teilen. Breite Sprossen bei Isolierverglasungen sind zu profilieren.
- (2) Galgenfenster (ungeteiltes Oberlicht) sind nur für Bauten um 1900 zugelassen.
- (3) Fenster sind aus Holz und farblosem Flachglas herzustellen, sie sollen streichfähig sein. Auch Bleiverglasung ist zulässig.

§ 10

Türen, Tore

- (1) Haustüren sind als gegliederte und profilierte Holztüren herzustellen. Ladentüren zu massiven Erdgeschossen können ausnahmsweise auch aus Metall in kleinteiliger Gliederung und handwerklicher Ausführung zugelassen werden.
- (2) Hoftore in Gebäuden und Garagentore sind aus Holz anzufertigen. Ausnahmsweise können Metallschwingtore zugelassen werden, wenn die Außenseite mit Holz in Art eines Flügeltors verkleidet wird.
- Für Hoftore an Einfriedigungen ist Holz oder Schmiedeeisen zugelassen.

§ 11

Schaufenster, Warenautomaten, Schaukästen

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zugelassen. Ladenfronten sind in einzelne, stehende Schaufenster zu unterteilen. Das einzelne Schaufenster ist durch Sprossen zu gliedern. Schaufensterpfeiler sind wie folgt zu bemessen:

Erdgeschoß in Massivbauweise:	Eckpfeiler mindestens 50 cm, Zwischenpfeiler mindestens 30 cm,
Erdgeschoß in Holzbauweise, nur bei Fachwerkhäusern:	Eckstütze mindestens 20 cm, Zwischenstütze mindestens 16 cm.

Für die Rahmen der Schaufenster ist Holz zu verwenden. Bei massiver Bauweise ist ausnahmsweise auch Metall zugelassen.

- (2) Schaukästen und Warenautomaten dürfen an oder auf der Straße weder angebracht noch aufgestellt werden. Für Hauseingänge, Ladeneingänge und Toreinfahrten können Ausnahmen zugelassen werden.
- (3) Das regelmäßige Bekleben von Schaufenster und Ladenfronten mit Plakaten ist unzulässig.

§ 12

Fensterläden, Markisen, Jalousien, Vordächer, Bauzubehör

- (1) Fensterläden sind als Klappläden in Holz auszuführen.
- (2) Rolläden und Außenjalousien sind nicht zugelassen.
- (3) Markisen sind nur im Erdgeschoß zugelassen. Sie sind als Einzelmarkisen über dem jeweils einzelnen Schaufenster anzubringen.
Markisen dürfen wichtige Architekturteile wie Inschriften, Schnitzereien usw. nicht verdecken.
Markisen sind aus Material mit matter Oberfläche herzustellen.
Die lichte Durchgangshöhe beträgt 2,20 m, der Abstand von Fahrbahnrand 0,60 cm.
- (4) Vordächer an Hauseingängen sind in Material und Farbgebung des zugehörigen Gebäudes auszuführen. Für Neubauten können Ausnahmen zugelassen werden. Es sind nur geneigte Vordächer zugelassen.
- (5) Kragplatten über Schaufenstern sind nicht zulässig.
- (6) Außenthermen dürfen folgende Maße nicht überschreiten: Durchmesser maximal 10 cm, Wandabstand (maximale Länge) bis 15 cm.
- (7) Müllschränke sind den Hofräumen zuzuordnen.

§ 13

Einfriedigungen

- (1) In Straßenzügen mit geschlossener Bebauung sind als Einfriedigungen nur Mauern zugelassen. Sie sind aus heimischem Bruchstein, steinsichtig verputzt, mit Bischofsmütze herzustellen. Ausnahmsweise ist auch verputztes Mauerwerk mit Abdeckung aus Naturstein oder Biberschwanz zulässig. Die Mauerhöhe beträgt mindestens 1,60 m.
- (2) In den übrigen Straßenzügen sind Holzzäune mit senkrechten Zaunlatten und schmiedeeisernen Zäunen zugelassen.

§ 14

Garagen

- (1) Der Einbau von Garagen in die Straßenfront ist weder bei Alt- noch bei Neubauten zulässig. Dies gilt nicht für bestehende Torfahrten historischer Gebäude.
- (2) Straßenseitig dürfen keine freistehenden Garagen errichtet werden.
- (3) Zulässig sind Garagen und Stellplätze innerhalb abgeschlossener Höfe und im baulichen Zusammenhang mit Neubauten. Dabei sind überbaute Zufahrten entsprechend den historischen Vorbildern geschoßhoch als Torfahrten auszubilden.

§ 15

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung und unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zugelassen. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an Einfriedigungen, Türen, Toren und Vordächern.
- (2) Schriftzüge sind bis zu einer Höhe von 40 cm und bis zu einer Länge von 1/3 der Hausbreite zugelassen. Sie sind waagrecht auf der Wand anzubringen, und zwar aufgemalt, in Sgraffito, aus Metall oder Holz, auch hinterleuchtet.
- (3) Auslegerschilder sind handwerklich aus Metall herzustellen. Die maximale Größe des eigentlichen Schildes beträgt 0,6 qm.
- (4) Leuchttransparente sind nur mit weißem oder gelbem Glas zulässig. Die maximale Größe beträgt 0,3 qm.
- (5) Werbeanlagen dürfen architektonisch bedeutsame Details nicht überdecken. Sie müssen eine Durchgangshöhe von 2,50 m freilassen und vom Fahrbahnrand 0,60 m Abstand halten.
- (6) Vorhandene Werbeanlagen, die den vorstehenden Bestimmungen nicht entsprechen, sind auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde zu beseitigen.

§ 16

Baugenehmigung

- (1) Alle Bauvorhaben, die den Vorschriften dieser Satzung unterliegen, sind bei dem Magistrat der Stadt Idstein anzuzeigen.
Je nach Umfang und Art des Vorhabens können Zeichnungen, Materialangaben, Farbvorstellungen und Fotos verlangt werden, aus denen die Einbindung in die Umgebung und die Gestaltung im einzelnen hervorgehen. Bei Umbauten im Innern ist eine genaue Aufnahme des Bestandes vorzulegen. Zur Beurteilung können Material- und Farbproben am Objekt verlangt werden.
- (2) Anträge für Werbeanlagen sind im Maßstab 1 : 10 oder 1 : 5 mit allen Angaben über Material, Farbe, Zeichnung und Ausführung vorzulegen.

§ 17

Ausnahmen

- (1) Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit dem Magistrat der Stadt Idstein und dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde Ausnahmen von den Vorschriften dieser Satzung zulassen,
 - a) wenn die abweichende Gestaltung die Ziele dieser Satzung besser verwirklicht oder
 - b) wenn die Einhaltung der Vorschriften im Einzelfalle zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde, die Abweichung die stadtgestalterischen Ziele dieser Satzung nicht wesentlich beeinträchtigt und denkmalpflegerisch unbedenklich ist.
- (2) Unbeabsichtigte Härten liegen nicht vor, wenn sie allein in den besonderen persönlichen Verhältnissen des Betroffenen begründet sind.

(3) Ausnahmen können befristet oder mit Auflagen sowie unter Vorbehalt des Widerrufs erteilt werden.

(4) Ausnahmen nach § 4 Abs. 1, § 5 Abs. 2, §§ 8 und 10, § 11 Abs. 1 und 2, § 12 Abs. 4 und § 13 Abs. 1 dieser Satzung werden von der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Magistrat der Stadt Idstein und dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde erteilt.

§ 18

Zuschüsse

Der Magistrat der Stadt Idstein hat Richtlinien zur Bezuschussung bestimmter Kosten, die in der Einhaltung dieser Bausatzung begründet sind, erlassen.

§ 19

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 113 der Hessischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bei der Errichtung, Veränderung oder Instandsetzung baulicher Anlagen oder Werbeanlagen gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt oder ohne Genehmigung mit der Errichtung, Veränderung oder Instandsetzung baulicher Anlagen oder Werbeanlagen beginnt.

(2) Ordnungswidrigkeiten können durch die Untere Bauaufsichtsbehörde mit Geldbußen bis zu 100.000 DM belegt werden.

§ 20

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Bausatzung der Stadt Idstein über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt Idstein vom 6. März 1980 außer Kraft.

Idstein, den 23. September 1986

Der Magistrat
der Stadt Idstein

gez.

H. Müller
Bürgermeister (L.S.)

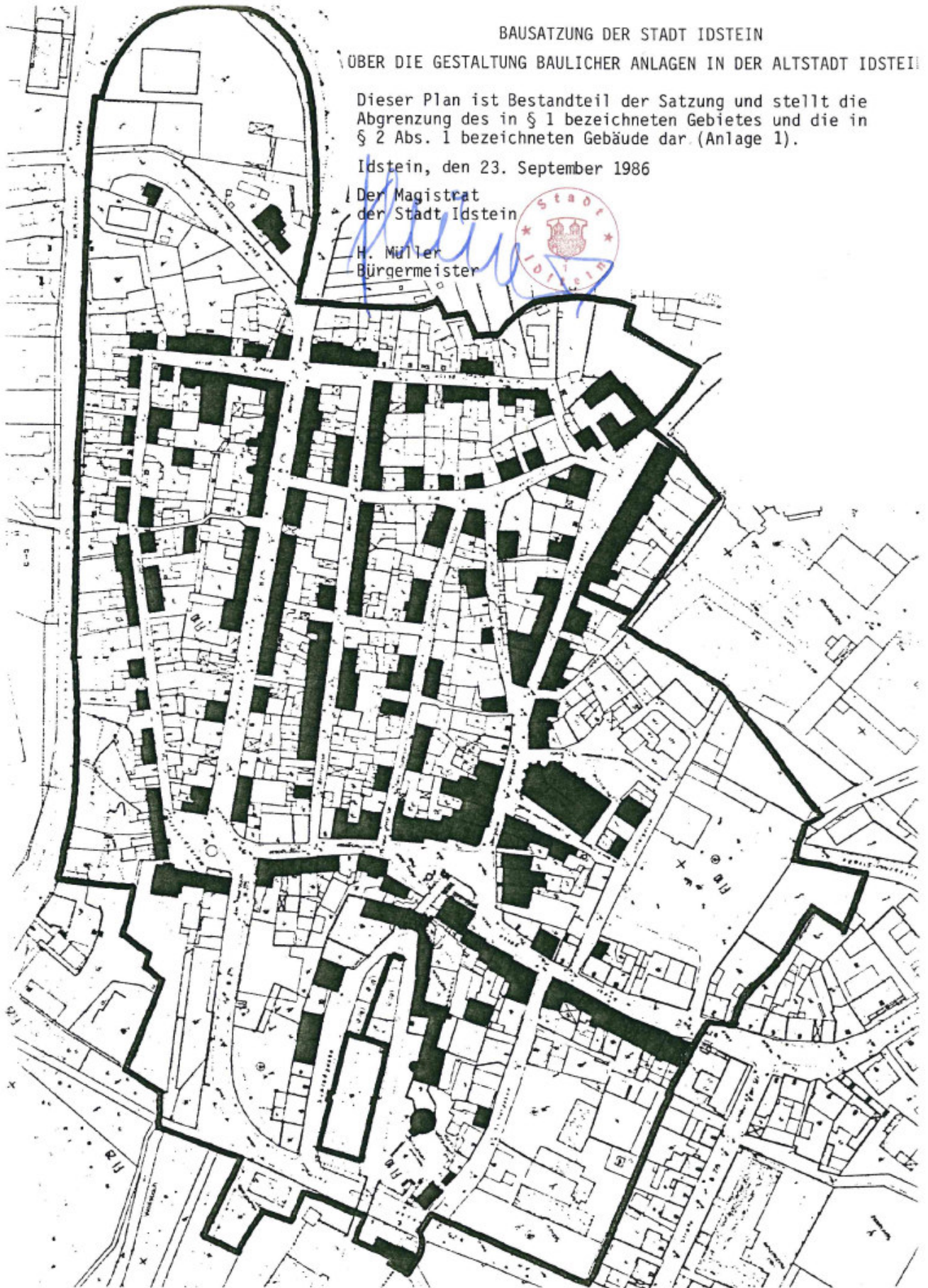
BAUSATZUNG DER STADT IDSTEIN
ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN IN DER ALTSTADT IDSTEIN

Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung und stellt die Abgrenzung des in § 1 bezeichneten Gebietes und die in § 2 Abs. 1 bezeichneten Gebäude dar. (Anlage 1).

Idstein, den 23. September 1986

Der Magistrat
der Stadt Idstein

H. Müller
Bürgermeister



**Bausatzung der Stadt Idstein
über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt Idstein**

- Liste erhaltenswerter Bauteile -

Borngasse 16	Tür, Türgewände
Borngasse (zu Weiherwiese 23)	Schrifttafel
Borngasse 5	Tür, Tor, Fensterläden
Borngasse 13	Tür, Oberlicht
Borngasse 15	Tür, Oberlicht
Borngasse 17	Tür
Borngasse 21	Tür
Borngasse 23	Tür, Oberlicht
Felix-Lahnstein-Straße 4	Tür
Felix-Lahnstein-Straße 12	Tür, Türgewände
Felix-Lahnstein-Straße 5	Tür
Himmelsgasse 2	Schrifttafel, Werbeanlage, Wetterfahne
Himmelsgasse 5	Fenstergewände, Dachgaube, Dachgesims
Himmelsgasse 7	Fenster
Kaffeegasse 10	2 Schrifttafeln
König-Adolf-Platz 5	Tür, Werbeanlage
König-Adolf-Platz 11	Tor
König-Adolf-Platz 13	Wetterfahne
König-Adolf-Platz 15	Türgewände, Werbeanlage
Kreuzgasse 4	2 Türen, Ladenfront
Kreuzgasse 14	Tür
Kreuzgasse 18	Schrifttafel
Kreuzgasse 30	Tür
Kreuzgasse 42	Schrifttafel, Zimmermannsemmblem
Kreuzgasse 44	Tür
Kreuzgasse 11	Tür
Kreuzgasse 13	Tür, Schrifttafel
Kreuzgasse 19	Tür
Löhergasse (zu Rodergasse 8)	Erker, Schrifttafel
Löhergasse 4	Tür
Marktplatz 4	Schrifttafel
Marktplatz 6	Firstgitter
Marktplatz 12	2 Türen, Ladenfront
Obergasse 2	Tür
Obergasse 14	2 Türen, Türgewände, Fenstergewände
Obergasse 16	Tor, Torgewände, 3 Türen, Türgewände
Obergasse 18	Erker, Tor, Tür, Türgewände
Obergasse 1	Ladenfront
Obergasse 5	Werbeanlage
Obergasse 7	Tür, Türgewände
Obergasse 9	Tür, Türgewände, Oberlicht

Obergasse 15	Tor, Torgewände
Obergasse 21	Tür, Türgewände
Obergasse 23	Türgewände
Obergasse 25	Türgewände
Obergasse 27	Türgewände
Obergasse 29	Tür, Türgewände, Torpfosten
Obergasse 24	Tür
Obergasse 26	Türen, Tor, Schrifftafel, Schnitzereien, Fenster
Rodergasse 1/3	Wappen
Rodergasse 5	Balkongeländer
Rodergasse 9	Türgewände (Hof)
Rodergasse 11	Eckpfosten
Rodergasse 13	Tür
Rodergasse 15	Ladenfront
Rodergasse 17/19	Dachaufbauten
Schäfergasse 2	Tür
Schäfergasse 4	Zimmermannseblem
Schäfergasse 7	Treppengitter
Schulgasse 4	Fenstergitter, Tür
Weiherwiese 8	2 Schnitztafeln, Fenstergewände
Weiherwiese 16	Tor, Türgewände
Weiherwiese 1	Tür
Weiherwiese 13	Tür
Zuckerberg 6	Schnitztafel
Zuckerberg 3	3 Tore

Diese Liste ist gemäß § 2 Abs. 1 Bestandteil der Satzung (Anlage 2).

Idstein, den 23. September 1986

Der Magistrat
der Stadt Idstein

gez.

H. Müller
Bürgermeister (L.S.)