

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1981 (GVBl. I S. 66) und § 118 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 2 Nr. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16. Dezember 1977 (GVBl. 1978 I S. 1) hat die Stadtverordnetenversammlung am 16. Februar 1984 nachstehende Satzung beschlossen:

**Bausatzung der Stadt Idstein  
über die Gestaltung baulicher Anlagen im historischen  
Ortskern Walsdorf**

**(in der Fassung der 1. Änderung vom 5. Januar 1988)**

Präambel

Der historische Ortskern des über 1200jährigen Walsdorf mit unverwechselbarem Stadtgrundriß auf der steilen, vom engen Knallbachtal umschlossenen Kuppe hoch über dem Emsbachgrund gelegen, prägt mit seinem malerischen, geschlossenen Scheunenkranz auf der ehemaligen Stadtmauer das Landschaftsbild des oberen Emstales und stellt in seiner weitgehenden Unversehrtheit ein baugeschichtliches Dokument ersten Ranges dar, das künftigen Generationen zu erhalten und mit neuer Lebenskraft zu erfüllen den Körperschaften der Stadt Idstein eine besondere Verpflichtung ist. Die Erhaltung und Stärkung des Walsdorfer Ortskernes kann nur im Zusammenwirken mit seiner Bürgerschaft geschehen. In diesem Sinne soll die nachstehende Satzung nicht allein die notwendigen gestalterischen Randbedingungen setzen, sondern darüber hinaus Anregung zu einer qualitätvollen, dem bauhistorischen Wert Walsdorfs angemessenen Gestaltung geben.

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf das in beiliegender Karte, Maßstab 1 : 1.000, abgegrenzte Gebiet des Ortskernes Walsdorf; die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Dachdeckung, Kamine und Antennen

(1) Für alle Bauwerke sind Satteldächer mit einer Neigung von 45° vorgeschrieben. Krüppelwalme sind zulässig. Abweichungen von den vorgenannten Dachneigungen können zugelassen werden, wenn sie der ursprünglichen Bauweise entsprechen oder wenn sie stadtgestalterisch und denkmalpflegerisch unbedenklich sind.

(2) Für Nebenanlagen und Garagen können Flachdächer und Pultdächer ausnahmsweise zugelassen werden.

(3) Bei der Planung von Neu- und Umbauten sind die Trauf- und Firstlinien der Nachbargebäude zu berücksichtigen. Versprünge zu den Nachbargebäuden sind zulässig. Ihr Maß ist jedoch in jedem Falle von der Genehmigungsbehörde auf seine gestalterische Unbedenklichkeit zu prüfen.

(4) Die Dachaufbauten mit senkrechten Fensterflächen dürfen nur als Einzelgauben mit einem einzelnen oder zwei gekoppelten Fenstern (stehendes Format) ausgeführt werden und sind mit einem Giebeldach zu versehen. Die Seitenflächen sind mit einem im Maßstab und Farbe der Dachdeckung angepasstem Material zu verkleiden.

(5) Einschnitte in die Dachhaut wie Dachloggien o. ä. sind nicht zulässig. Ausnahmen können bei Neubauten zugelassen werden, wenn die Dacheinschnitte der Sicht entzogen sind (z. B. Hofräume).

(6) Entsprechend den historischen Vorbildern ausgebildete Zwerchhäuser sind zulässig, sofern sie in der Mitte der Längsfront des Gebäudes angeordnet sind.

(7) Der seitliche Abstand der Dachausbauten von der Giebelwand muß mindestens 1,50 m betragen.

(8) Als Dachdeckung sind in der Regel rote Bieberschwanzziegel (natur) zu verwenden. Die Verwendung von Blech, Wellasbestzementplatten, Kunststoffplatten oder sonstigen großformatigen Platten als Dachdeckung ist unzulässig.

Die Verwendung von naturfarbenen oder rot engobierten Tonfalzziegeln ist zulässig, soweit denkmalpflegerische oder stadtgestalterische Belange nicht entgegenstehen.

(9) Bei der Erneuerung von Dachdeckungen sind vorhandene historische Bieberschwanzdeckungen, soweit sie sich in noch verwendungsfähigem Zustand befinden und ihre Wiederverwendung wirtschaftlich vertretbar ist, zu erhalten und bei der Neudeckung wieder zu verwenden.

(10) Dachfenster sind zulässig, soweit es sich um Ausstiegsfenster zur Schornsteinreinigung und Dachinstandhaltung handelt. Dachfenster zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen sind nur ausnahmsweise dann zulässig, wenn sie in Dachflächen liegen, die von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nicht eingesehen werden können und ihr Einbau denkmalpflegerisch und stadtgestalterisch unbedenklich ist.

(11) Der traufseitige Dachüberstand darf maximal 50 cm betragen (waagrecht zwischen Außenwand und Vorderkante Sparrenkopf gemessen). Der Dachüberstand am Ortgang darf maximal 30 cm betragen. Der Ortgang ist mit Ortbrett auszubilden, soweit nicht nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine feuerbeständige Ausführung gefordert werden muß.

(12) Es sind nur 1- oder 2zügige Kamine zulässig. Antennen sind nach Möglichkeit im Dachraum zu installieren. Ist die Anbringung von Außenantennen erforderlich, so ist für jedes Haus nur eine Antenne zulässig; über Dach angebrachte Parabolantennen sind unzulässig.

### § 3

#### Außenputz, Fassadenverkleidung, Sockel, Außentreppen

(1) Der Außenputz ist entsprechend den historischen Vorbildern glatt oder von Hand verrieben (ohne Richtschieit) zu behandeln. Andere Putze sind unzulässig.

(2) Das Verkleiden der Fassaden mit Blech, poliertem oder geschliffenem Werkstein und Kunststein, Keramikplatten, Kunstschiefer, Mosaik, Glas- und Kunststoffen aller Art, Asbestzementplatten und sonstigen Fassadenelementen aus Beton, Keramik oder emallierten Metallen oder die Verwendung ähnlich wirkender Anstriche oder Beläge ist unzulässig. Bruchstein- und Werksteinfassaden aus Natursteinen, die Verwendung von Sichtbeton für die Fassadengliederung sowie Holzverschalungen und Holzschindeln sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie stadtgestalterisch und denkmalpflegerisch unbedenklich sind.

Die Verkleidung von Fassadenteilen (z. B. Giebeln von Zwerchhäusern, Obergeschosse bei giebelständigen Gebäuden) mit kleinformatigen Naturschiefer in herkömmlicher Deckung ist zulässig, sofern sie denkmalpflegerisch und stadtgestalterisch unbedenklich ist; die Verwendung von Kunstschiefer hierfür ist – sofern nicht kleinformatige Platten in Naturschieferfarbe und in alten Deckungsarten zur Anwendung kommen – unzulässig.

(3) Als Sockelverkleidung sind unglasierte keramische Platten in gedämpften einfarbigen Farbtönen sowie heimische Naturbruch- und Werksteine zulässig, soweit sie in Farbe und Größe das Erscheinungsbild des Bauwerkes nicht stören. Sockelputz in Trasskalk/Zement und einfarbigem Anstrich sind zulässig. Unzulässig sind bunte oder buntgemischte Körnungen.

(4) Für Treppenstufen vor Hauseingängen ist möglichst Naturstein, ansonsten in Körnung und Farbe unauffälliger Kunststein zu verwenden. Vorhandene Treppenstufen vor Hauseingängen sind zu erhalten.

Die Treppengeländer sollen sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Sie sind in Form einfacher senkrechter Stahlstabführung auszuführen. Die Verwendung von Kunststoffprofilen, insbesondere als Verkleidung, ist unzulässig.

#### § 4

##### Erker und Balkone

Soweit andere Vorschriften nicht entgegenstehen, sind Erker und Balkone an straßen- und platzseitigen Fassaden zulässig, wenn ihre Anordnung und Gestaltung im Einvernehmen mit der Denkmalpflege erfolgt.

#### § 5

##### Fenster, Türen, Vordächer, Schaufenster und Rolläden

(1) Fenster sind in Form und Größe den vorhandenen bzw. benachbarten Maßverhältnissen anzupassen. Sie sind in stehendem Format (Verhältnis der Fensterbreite zur Fensterhöhe gleich oder kleiner als 1,0) auszuführen.

Liegende Fensterformate (Verhältnis der Fensterbreite zur Fensterhöhe größer als 1,0) sind nicht zulässig. Sogenannte Galgenfenster (mit liegender Scheibe über dem Kämpfer) sind unzulässig. Wird ein Oberlicht erforderlich, so ist das Fenster im Verhältnis von etwa 2:3 zu unterteilen und der Mittelpfosten mindestens als Sprosse durchzuführen. Fenster sind in Holz auszuführen.

(2) Die vorhandenen historischen Haustüren und Hof-tore sollen erhalten werden. Originale historische Haustüren dürfen nur im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde entfernt und ersetzt werden. Ist der Ersatz einer historischen Tür unumgänglich, so soll sie nach Möglichkeit der Stadt zur Verwendung im Heimatmuseum übergeben werden. Der Ersatz der Tür soll entweder als Kopie oder aber so zurückhaltend ausgeführt werden, daß der Charakter des Gebäudes nicht verändert wird. Bei freien stilistischen Nachbildungen ist der Denkmalpfleger zur Beratung hinzuzuziehen.

Haustüren sollen als profilierte Holztüren (gestemmt oder aufgedoppelt) gefertigt werden. Asymmetrische Glasausschnitte und farbiges Glas sowie glänzende Metalldeckleisten dürfen nicht verwendet werden.

Straßen- oder platzseitig angeordnete Hof- und Garagentore sind in Holz auszubilden. Hof-tore sollen die typischen oberen Eckschrägen (Kopfbänder) sichtbar aufweisen.

(3) Vordächer an Hauseingängen und über Schaufenstern sind nur dann zulässig, wenn durch ihre Anordnung das Gesamtbild der Straße oder des Gebäudes selbst nicht beeinträchtigt wird. Unzulässig sind Vordächer mit Glas-, Kunststoff- oder Wellasbestzementverkleidungen.

(4) Müllschränke sind den Hofräumen zuzuordnen.

(5) Die Größe von Schaufenstern muß in einem harmonischen Verhältnis zur Gesamtfassade stehen. Die Anordnung von Schaufenstern oberhalb des Erdgeschosses ist unzulässig. Durchgehende Glasfronten mit zurückgesetzten Stützen sind nicht erlaubt; vielmehr sind – soweit bauordnungsrechtlich zulässig – Mauerpfeiler oder Holzstützen anzuordnen, die sich dem Charakter des Fachwerkes anpassen und die Fensterfront in Einzelfenster mit stehendem Format teilen. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern sie stadtgestalterisch und denkmalpflegerisch unbedenklich sind. Unzulässig sind stark profilierte, glänzend eloxierte Fensterrahmen.

(6) Das Anbringen von Außenjalousien und Rolläden an Fachwerkhäusern ist unzulässig.

## § 6

### Fachwerk

(1) Vorhandene Fachwerkfassaden sind zu erhalten. Verputztes oder verkleidetes Fachwerk soll bei Instandsetzungsmaßnahmen freigelegt werden, wenn es ursprünglich als Sichtfachwerk angelegt war und wenn seine Beschaffenheit die Freilegung rechtfertigt.

(2) Der jeweilige Betroffene ist verpflichtet, den Magistrat der Stadt Idstein zu informieren, daß im Rahmen von Instandsetzungsmaßnahmen die Fachwerkfassade seines Hauses oder ein Teil derselben freigelegt ist, um einem Vertreter des Stadtbauamtes eine Besichtigung zu ermöglichen.

(3) Bei Wiederherstellungsarbeiten soll die Denkmalfachbehörde oder ein von ihr benannter Restaurator mitwirken; dabei ist die farbige Fassung des Holzwerkes und der Verputz im Sinne der alten Handwerkstechniken auszuführen.

(4) Die vorhandenen Inschriften und Schnitzwerke sind textlich, figürlich und in der Ausführung als Ausdruck der früheren Gesinnung der Bürger in jedem Falle zu erhalten und nach den Regeln der Denkmalpflege farblich zu fassen.

(5) Das Verputzen oder Verkleiden vorhandener Fachwerkfassaden ist unzulässig.

(6) Bei Neubauten ist sichtbares Holzfachwerk dann auszuführen, wenn hierfür besondere stadtgestalterische Gründe vorliegen. Hierbei sind dann in alter Handwerkstechnik verzimmerte Vollhölzer zu verwenden, deren Anordnung den überlieferten örtlichen Grundsätzen der Fachwerkkonstruktion entspricht. Die Gefache sind holzbündig zu verputzen; Holzwerk und Gefache sind entsprechend farblich zu behandeln. Das Vortäuschen von Fachwerk durch Brettkonstruktionen ist nicht zulässig.

## § 7

### Anlagen der Außenwerbung

(1) Die Anlagen der Außenwerbung sind nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken und deren Umgebung unterzuordnen. Sie dürfen bedeutsame Architekturdetails nicht verdecken oder überschneiden.

Durch ihre Anordnung darf die architektonische Ausgewogenheit der Hausfassade nicht beeinträchtigt werden.

Regellose Häufung von Anlagen der Außenwerbung, die Verwendung greller Farben und überdimensionaler bildlicher Darstellungen sind unzulässig.

(2) Anlagen der Außenwerbung sind lediglich an der Stätte ihrer Leistung und unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig; sie sind nicht gestattet an Einfriedungen, Türen, Toren, Dächern und über Dach.

(3) Schriftzüge sind in ihrer Größe dem Maßstab der Fassade anzupassen und sind vorzugsweise als auf die Wandfläche aufgesetzte Buchstaben aus Metall oder Holz, in Sgraffito oder aus aufgemalte Schrift auszuführen, wobei die Farbgebung auf die Umgebung abzustimmen ist. Hierbei ist eine vertikale oder schräge Anordnung des Schriftzuges unzulässig.

(4) Auslegerschilder sollen nach Möglichkeit entsprechend den vorhandenen Vorbildern handwerklich (z. B. Kunstschmiede) gestaltet werden.

(5) Leuchtschilder (Transparente) sind unzulässig.

(6) Im Geltungsbereich dieser Bausatzung bedürfen alle Werbeanlagen und Warenautomaten, auch jene, die nach § 89 HBO genehmigungs- und anzeigefrei sind, einer Baugenehmigung (§ 118 Abs. 2 Nr. 1 HBO).

## § 8

### Farbliche Gestaltung der Fassaden

(1) Fachwerkfassaden sind entsprechend den heimischen historischen Vorbildern und der örtlich überkommenen Baufarbsitte in Abstimmung mit der Stadt Idstein farblich zu gestalten.

(2) Die farbliche Gestaltung der Putzfassaden ist auf die bauliche Umgebung abzustimmen. Betroffene sind verpflichtet, die beabsichtigte Farbgebung ihrer Hausfassade mit der Stadt Idstein abzustimmen.

Das Streichen von Bruchstein- oder Werksteinfassaden mit glänzendem oder farbigem Anstrich ist unzulässig.

## § 9

### Plakatierung

Im Geltungsbereich dieser Satzung ist Plakatieren nur an hierfür vorgesehenen Plakattafeln und -säulen sowie in Schaufenstern und Ladentüren zulässig.

## § 10

### Anmeldung von Maßnahmen

Jeder Betroffene ist verpflichtet, alle Maßnahmen, die nach den Vorschriften der Hessischen Bauordnung nicht anzeige- und genehmigungspflichtig sind, deren Durchführung jedoch nach den Vorschriften dieser Satzung zu erfolgen hat, dem Magistrat der Stadt Idstein (Bau- und Betriebsamt) rechtzeitig, d. h. möglichst im Stadium der Planung und vor Auftragserteilung, spätestens jedoch eine Woche vor Beginn der Arbeiten, anzumelden.

## § 11

## 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 dann zulassen,

- a) wenn die abweichende Gestaltung die Ziele dieser Satzung besser verwirklicht oder
- b) wenn die Einhaltung der Vorschriften im Einzelfall 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.

## § 12

## Förderung von Maßnahmen nach dieser Satzung

Die Stadt Idstein erläßt Richtlinien zur Bezuschussung der Kosten, die ihre Ursachen in der Einhaltung dieser Bausatzung haben.

## § 13

## Ordnungswidrigkeiten

(1) Nach § 113 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, insbesondere wer:

- a) Dächer, Dachaufbauten, Dachfenster in einer von den Vorschriften des § 2 abweichenden Gestaltung herstellt,
- b) straßen- oder platzseitige Fassaden einschließlich der Sockel abweichend von den Vorschriften des § 3 verputzt oder verkleidet,
- c) Außentreppen oder deren Geländer abweichend den Vorschriften des § 3 herstellt, ändert oder beseitigt,
- d) Fenster, Türen, Tore, Vordächer, Schaufenster, Außenjalousien und Rolläden abweichend von den Vorschriften des § 5 einbaut, ändert, aufstellt oder anbringt,
- e) historische Haustüren ohne Genehmigung der Denkmalfachbehörde ändert oder entfernt,
- f) in straßen- oder platzseitigen Fassaden Glasbausteine oder Wabensteine verwendet,
- g) Fachwerkfassaden oder Teile derselben entfernt, verputzt, verkleidet oder durch mangelnde Unterhaltung beschädigt,
- h) Anlagen der Außenwerbung ohne Baugenehmigung oder abweichend von den Vorschriften des § 7 anbringt bzw. errichtet oder ändert
- i) ohne Hinzuziehung des Magistrates der Stadt Idstein (Bau- und Betriebsamt) Fassaden farblich gestaltet,

- k) entgegen den Vorschriften des § 9 an Hauswänden, Hof- und Garagentoren sowie an Plakatständern im Straßenraum plakatiert,  
l) den Magistrat der Stadt Idstein (Bau- und Betriebsamt) nicht oder nicht rechtzeitig entsprechend § 10 über geplante Maßnahmen informiert.

(2) Die Ordnungswidrigkeiten können im Verwaltungszwangsverfahren nach § 113 Abs.3 HBO mit einer Geldbuße bis zu Einhunderttausend Deutsche Mark geahndet werden. Die Bußgelder können auf dem Verwaltungszwangswege beigetrieben werden.

(3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten gemäß § 113 Abs. 5 HBO ist die Untere Bauaufsichtsbehörde.

## § 14

### Betroffene

Betroffene von den Vorschriften dieser Satzung sind alle Eigentümer sowie mit eigentumsähnlicher Verfügungsgewalt ausgestattete Mieter, Pächter und Nutznießer von Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches dieser Bausatzung.

## § 15

### Unterschutzstellung nach dem Hess. DSchG

Die Unterschutzstellung einzelner Gebäude, von Gebäudegruppen, Straßen- und Platzräumen nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz und die hieraus entstehenden besonderen Auflagen und Bedingungen bleiben durch diese Satzung unberührt.

## § 16

### Inkrafttreten

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

Idstein, den 27. Februar 1984

Der Magistrat  
der Stadt Idstein

gez.

H. Müller  
Bürgermeister (L.S.)

BAUSATZUNG DER STADT IDSTEIN ÜBER DIE  
GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN IM HIS-  
TORISCHEN ORTSKERN WALSDORF

Dieser Plan ist Bestandteil der  
Satzung und stellt die Abgrenzung  
des in § 1 bezeichneten Gebietes  
dar.

Idstein, den 27. Februar 1984

Der Magistrat  
der Stadt Idstein

*H. Müller*  
Bürgermeister

