

Aufgrund der §§ 5 und 51 Ziff. 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 und 2 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 16. Dezember 1977 (GVBl. 1978 I S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 1986 (GVBl. I S. 101), hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 11. Dezember 1986 folgende Satzung beschlossen:

**Bausatzung der Stadt Idstein
über die Gestaltung baulicher Anlagen im
Ortskern des Stadtteiles Heftrich**

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

Präambel

Die dörfliche Eigenart des im 14. Jahrhundert ummauerten ländlichen "Fleckens" Heftrich ist von besonderem gestalterischen und historischen Wert.

Sie wurzelt sowohl in der überlieferten Dorfstruktur als auch in den erhaltenen alten Bauten und Höfen.

Durch neuere Bauten, aber auch durch Um- und Anbauten sowie durch Umnutzung wird zunehmend die bauliche und gestalterische Eigenart des Ortes gefährdet..

Da damit die Gefahr wächst, daß der alte Ortskern seinen Wert als Wohn-, Arbeits- und Lebenswelt verliert, wird folgende Ortsgestaltungssatzung zur Erhaltung, Pflege, Gestaltung und Wiederherstellung der Ortsgestalt erlassen. Sie betrifft sowohl die Gestaltung historischer Gebäude als auch die dorfgerichte Einfügung von Neu- und Umbauten.

§ 1

Geltungsbereich

(1) Räumlich gilt diese Satzung für das im Lageplan (Anlage) umgrenzte Gebiet. Dieses Gebiet ist in drei Gestaltungsbereiche aufgeteilt, für die in einigen Paragraphen unterschiedliche Bestimmungen gelten. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

(2) Sachlich gilt diese Satzung für alle baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten, auch für solche, die nach § 88 Ziff. 1 – 4, 7, 8, 13 – 15 und 17 der Hessischen Bauordnung genehmigungsfrei, aber anzeigebedürftig sind, ebenso für die genehmigungs- und anzeigefreien Werbeanlagen und Warenautomaten nach § 89 Abs. 1 Ziff. 32 und 33 HBO.

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

§ 2

Baukörper

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

§ 3

Dach

(1) Es sind Satteldächer mit einer Mindestneigung von 45° vorgeschrieben. Krüppelwalme sind zugelassen. Ausnahmsweise können Walmdächer sowie andere Dachneigungen zugelassen werden. Drempele sind, soweit nicht historischer Bestand, nur im Gestaltungsbereich II und III bis 0,80 m zugelassen.

Dächer historischer Gebäude im Gestaltungsbereich I sind mit Aufschiebling auszubilden. Der maximale Dachüberstand beträgt hier an der Traufe 50 cm, am Ortgang 30 cm. In Gestaltungsbereich II und III beträgt er an der Traufe und am Ortgang 60 cm.

(2) Als Dachaufbauten sind nur Einzelgauben mit Satteldach 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 zugelassen. Ausnahme: Ausstiegsluken bis 50 cm x 60 cm für Schornsteinfeger.

(3) Schleppegauben sind ausnahmsweise in der Alteburger Straße, im Tennweg und Roderweg zugelassen, wenn sie in angemessener Entfernung vom First ansetzen und eine Neigung von mindestens 18° haben. Im übrigen gelten die Vorschriften des Abs. 2.

(4) Als Dacheindeckung und für die Deckung von Dachaufbauten sind rote Biberschwanzziegel aus Ton zu verwenden. Wenn stadtgestalterische und denkmalpflegerische Belange nicht entgegenstehen, können auch rote Tonfalzziegel zugelassen werden. Bei städtebaulich untergeordneten Gebäuden können auch ausnahmsweise rote Betonziegel zugelassen werden.

(5) Der Ortgang ist mit Ortgangbrett, Zahnleiste oder Ortgangziegel auszubilden.

(6) 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.

§ 4

Fassade

(1) Für die Fassade sind ortsübliche Baustoffe zu verwenden. Sie sind im folgenden Absatz aufgelistet:

(2) Zugelassen sind:

- a) Putz, glatt von Hand verrieben (ohne Richtscheit) für massive Wände und Ausfachungen, bei Sockeln rau mit der Kelle abgezogen,
- b) Vollholz für Fachwerk, Ladenfronten, Dachaufbauten und Gliederungselemente, Verbretterungen für Giebeldreiecke, Wetterseiten und Scheunen, Dachaufbauten und Zwerchhäuser,
- c) roter Sandstein oder Basalt, ausnahmsweise auch Ersatzmaterial in gleicher Farbe und Oberflächenwirkung, für Sockel, Eingangsstufen, Ladenfronten und Gliederungselemente,

- d) kleinformatiger Naturschiefer, ausnahmsweise auch kleinformatiger Kunstschiefer (Denkmalplatte) für Bauteile, z. B. Giebeldreiecke, Zwerchhäuser und Dachaufbauten als seitliche und vordere Verkleidung,
- e) Bruchstein, steinsichtig verputzt für Sockel und massive Erdgeschosse,
- f) Sichtbeton nur ausnahmsweise als handwerklich bearbeiteter Sichtbeton im Erdgeschoß und für Gliederungselemente von Neubauten.

§ 5

Fachwerk

- (1) Vorhandene freiliegende Fachwerkfassaden sind zu erhalten. Verputztes Fachwerk soll bei Instandsetzungsmaßnahmen freigelegt werden, wenn seine Beschaffenheit die Freilegung rechtfertigt. Die Untere Denkmalschutzbehörde und der Magistrat der Stadt Idstein sind bei der Beurteilung der Freilegung zu beteiligen.
- (2) Historische Fachwerke sind in der dafür erforderlichen Handwerkstechnik zu erneuern. Das Holz ist mit atmungsfähigen Farben matt zu streichen. Die Gefache sind holzbündig, glatt von Hand verrieben (ohne Richtscheit) zu verputzen.
- (3) Neubauten können im Fachwerk errichtet werden. Dabei sind Vollhölzer zu verwenden und die Gefache holzbündig und glatt, ohne Struktur, zu verputzen. Vorgetäushtes Fachwerk aus Brettern oder Bohlen ist nicht zugelassen.

§ 6

Farbgebung

- (1) Fachwerke sind nach Befund farblich zu gestalten. Wo dieser fehlt, sind Farben zugelassen, die dem Bauteil entsprechen (z. B. Bauten, die vor 1700 errichtet wurden – rot, danach rot oder blaugrau, Bauten des 19. Jahrhunderts auch braun). Gefache bei Wohnbauten sind in gebrochenem Weiß anzulegen. Gefache bei Scheunen und Stallungen können in stumpfen, matten Erdfarbtönen gestrichen werden. Begleitstriche (Beistriche und Ritzer) sind nach Befund, wenn dieser fehlt, nach örtlicher Bausitte, aufzutragen.
- (2) Schmuckelemente der Fachwerke, Schnitzereien, geschnitzte Eckpfosten usw. sind farblich besonders zu betonen.
- (3) Putzfassaden sind in stumpfen, matten und hellen Erdfarbtönen zu streichen.
- (4) Die Farbgebung ist anhand von Probeanstrichen mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

§ 7

Außentreppen, Balkone, Vordächer

- (1) Für Treppenstufen vor Hauseingängen sind Blockstufen 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 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 in der Regel mit roten Biberschwanztongiegeln zu decken. Ausnahmen sind analog § 3 Abs. 4 zugelassen.
- (4) Kragplatten über Schaufenstern sind nicht zugelassen.

§ 8

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. Sprossen bei Isolierverglasungen sind zu profilieren, ebenso sind Kämpfer, Schlagleiste und Wetterschenkel zu profilieren. Regenschutzschienen sind verdeckt anzuordnen bzw. im Fensterton zu streichen.

Bei Neubauten kann auch eine architektonisch vertretbare zeitgemäße Fensterteilung zugelassen werden.

(2) Galgenfenster (ungeteiltes Oberlicht) sind nur für Bauten um 1900 zugelassen.

(3) Fenster sind aus streichfähigem Holz und farblosem Flachglas herzustellen. Sie können deckend oder lasierend gestrichen werden. Die Farbgebung ist auf die Fassade abzustimmen. § 6 Abs. 4 gilt hier auch.

Bei massiven Neubauten, welche nach 1945 erstellt wurden, können auch ausnahmsweise Fenster aus anderen Materialien zugelassen werden, sofern eine Angleichung in Farbe und Profil wie bei einer Ausführung in Holz erfolgt.

§ 9

Türe, Tore

(1) Haustüren sind als gegliederte und profilierte Holztüren herzustellen. Ladentüren in massiven Erdgeschossen können ausnahmsweise auch aus Metall in kleinteiliger Gliederung ausgeführt werden. Ausnahmen sind analog § 8 zugelassen.

(2) Hoftore, Scheunentore und Garagentore sind aus Holz anzufertigen. Ausnahmsweise können Metallschwingtore zugelassen werden, wenn die Außenseite mit Holz in Art eines Flügeltors verkleidet wird.

Überbaute Hofzufahrten sind gemäß den historischen Vorbildern geschoßhoch mit Toren zu schließen. Tore in Einfriedungen sind in Holz oder in handwerklich gefertigtem Schmiedeeisen zugelassen.

(3) Der Einbau von typischen Garagentoren in die Straßenfront der Bauwerke ist weder bei Alt- noch bei Neubauten zugelassen. Das gilt ebenso für Einfriedungsmauern.

§ 10

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 Schaufenstern und Ladenfronten mit Plakaten ist unzulässig.

§ 11

Mülltonnen und Müllbehälter

Für Mülltonnen und Müllbehälter müssen gut zugängliche und abgeschlossene Räume geschaffen werden, die unmittelbar ins Freie entlüftet werden können. Ausnahmsweise kann eine Kaminentlüftung über Dach zugelassen werden. Das Abstellen derartiger Behältnisse in geschlossenen Hofräumen ist zugelassen.

§ 12

Fensterläden, Rolläden, Jalousien, Rollgitter

(1) Fensterläden sind als Klappläden in Holz streichfähig auszuführen. Die Farbe ist auf die Fassade abzustimmen. § 6 Abs. 4 gilt auch hier.

(2) Rolläden und Außenjalousien sind nicht zugelassen. Rollgitter für Schaufenster können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 13

Einfriedungen

(1) In Straßenabschnitten mit geschlossener Bebauung sind Mauern und Holzzäune zugelassen. Mauern sind aus heimischem Bruchstein steinsichtig verputzt mit Bischofsmütze herzustellen. Ausnahmsweise ist auch verputztes Mauerwerk mit Abdeckung aus Naturstein oder Biberschwanzziegeln zugelassen. Die Mauerhöhe beträgt mindestens 1,60 m. Holzzäune sind mit senkrechten Latten und einer Mindesthöhe von 1,20 m zugelassen.

(2) In den übrigen Straßenabschnitten und bei straßenseitigen Vorgärten sind Holzzäune mindestens 1,20 m hoch, mit senkrechten Zaunlatten zugelassen.

§ 14

Garagen

(1) Garagen sind in baulicher und gestalterischer Verbindung mit bestehenden oder neuen Bauten zu errichten. Ausnahmen können für abgeschlossene Höfe zugelassen werden.

(2) Fertig-Garagen, Garagen mit Flachdächern und Blechgaragen sind nicht zugelassen.

§ 15

Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses zugelassen. Ausschließliche Produktwerbung ist nicht zugelassen. Nicht zugelassen sind Werbeanlagen an Einfriedungen, Türen, Toren und Vordächern.

(2) Schriftzüge sind bis zu einer Höhe von 35 cm und bis zu einer Länge von $\frac{1}{2}$ der Hausbreite zugelassen. Sie sind waagrecht auf der Wand anzubringen, und zwar aufgemalt, in Sgrafitto, aus Metall oder Holz, auch hinterleuchtet.

(3) Ausleger sind handwerklich aus Metall herzustellen. Die maximale Größe des eigentlichen Schildes (Werbeträger) beträgt 0,6 qm.

(4) Selbstleuchtende Auslegerschilder sind ausnahmsweise und nur für Apotheken oder Gaststätten und nur mit weißem oder gelbem Glas zugelassen. 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 ihren Werbezweck nicht mehr erfüllen, sind zu beseitigen, sofern sie nicht denkmalpflegerisch schutzwürdig sind.

§ 16

Höfe

(1) Vom Straßenraum einsehbare Hofflächen sind in der Regel mit Naturstein zu pflastern, sofern sie an natursteingepflasterten Straßen liegen.

Auf Hofflächen bei

- a) Gebäuden und Anlagen, die an kunststeingepflasterten Straße liegen,
- b) städtebaulich untergeordneten Gebäuden und Anlagen und bei nicht einsehbaren Höfen, die an natursteingepflasterten Straßen liegen,

ist auch Kunststeinpflaster mit gebrochenen Kanten und erdfarben-gemahlenem Natursteinvorsatz zugelassen.

(2) Zur Bepflanzung sind nur heimische Laubgehölze zugelassen.

§ 17

Anzeige der Vorhaben und Unterlagen, Baugenehmigung von Werbeanlagen

(1) Alle Bauvorhaben, die den Vorschriften dieser Satzung unterliegen sind – unbeschadet den Vorschriften der Hessischen Bauordnung – der Stadt anzuzeigen.

(2) Je nach Umfang und Art des Vorhabens können, über die üblichen Antragsunterlagen hinaus, Zeichnungen, Materialangaben, Farbvorstellungen und Fotos verlangt werden, aus denen die Einbindung in die Umgebung und die Gestaltung im einzelnen und die Farbgebung hervorgehen.

Zur Beurteilung können Material- und Farbproben am Objekt verlangt werden.

(3) Anträge für Werbeanlagen sind im Maßstab 1 : 10 oder 1 : 5 mit allen Angaben über Material, Farbe, Zeichnung und Ausführung vorzulegen.

(4) Werbeanlagen und Warenautomaten, die nach § 89 Ziff. 1 HBO genehmigungs- und anzeigefrei sind, bedürfen nach § 118 Abs. 2 Ziff. 1 einer Baugenehmigung.

§ 18

Ausnahmen

(1) Von den Bestimmungen dieser Satzung können gemäß Hessischer Bauordnung § 94 Ausnahmen erteilt werden.

(2) Über Ausnahmen entscheidet die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Magistrat der Stadt Idstein und dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen.

§ 19

Zuschüsse

Die Stadt Idstein hat Richtlinien zur Bezuschussung bestimmter Kosten, die in der Einhaltung dieser Bausatzung begründet sind, erlassen. Sie finden im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel Anwendung, soweit die Maßnahmen nicht durch andere öffentliche Mittel gefördert werden.

§ 20

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.

§ 21

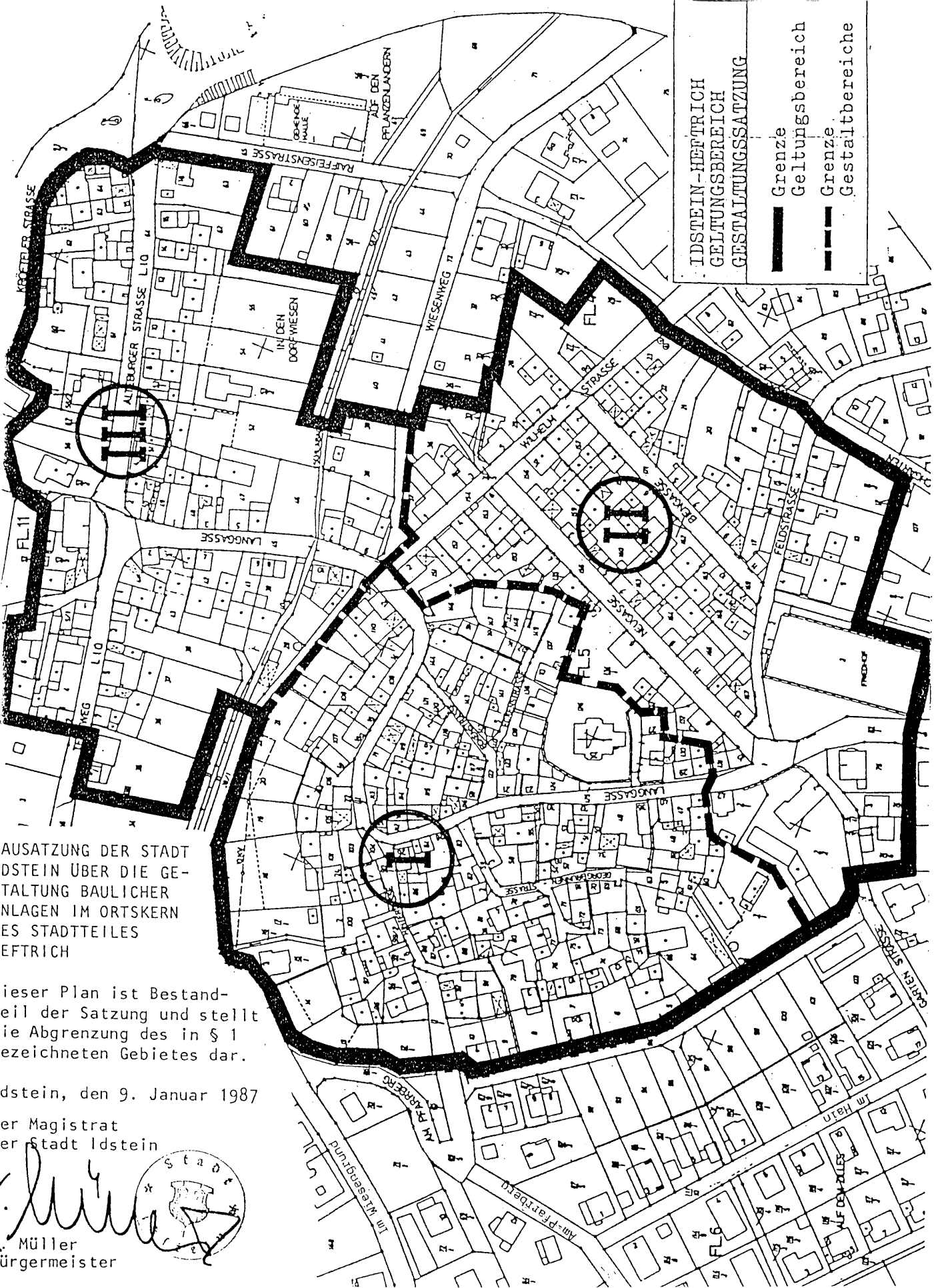
Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Idstein, den 9. Januar 1987

Der Magistrat
der Stadt Idstein

gez.

H. Müller
Bürgermeister (L.S.)



HAUSATZUNG DER STADT
IDSTEIN ÜBER DIE GE-
STALTUNG BAULICHER
ANLAGEN IM ORTSKERN
DES STADTTILES
HEFTRICH

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

Idstein, den 9. Januar 1987

Der Magistrat
der Stadt Idstein

[Handwritten signature]
Müller
Bürgermeister

