

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. April 1981 (GVBl. I S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 1990 (GVBl. I S. 197), des § 118 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, 5 und 7 sowie Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. Juli 1990 (GVBl. I S. 476), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 1991 (GVBl. I S. 301), und des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Mai 1988 (BGBl. I S. 606), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein in ihrer Sitzung am 5. März 1992 folgende Satzung beschlossen:

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

§ 1

Zielsetzung

Der in seinen derzeitigen Strukturen aus dem 19. Jahrhundert stammende Ortskern Wörsdorfs hat während der Jahre 1970 bis 1980 bauliche Veränderungen erfahren, die Neubau-Wohngebiete zum Vorbild hatten. Die damit einhergehende schleichende Zerstörung der typischen Ortsstruktur und der Verlust der baulichen und gestalterischen Eigenart des Ortskerns mindert den Identifikationswert für Einheimische und Besucher ebenso wie den Wert als Wohn-, Arbeits- und Lebensraum.

Erhalt und Wiederherstellung bzw. Erneuerung des charakteristischen Ortsbildes ist deshalb vorrangiges Ziel für die weitere Entwicklung Wörsdorfs.

§ 2

Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Die Bestimmungen der Satzung gelten für den Ortskern von Idstein-Wörsdorf. Der Geltungsbereich ist in beigefügter Karte dargestellt, diese ist Bestandteil der Satzung. Das Gebiet ist in Gestaltungsbereiche aufgeteilt, für die teilweise unterschiedliche Bestimmungen gelten.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Die Bestimmungen der Satzung sind verbindlich für alle baulichen und sonstigen Anlagen und gelten auch für Vorhaben, die gemäß § 89 Abs. 2 Ziff. 2 der Hessischen Bauordnung genehmigungsfrei sind.

(3) Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb des Bebauungsplanes Ortskern Wörsdorf, auf dessen Festsetzungen hingewiesen wird.

§ 3

Baustruktur

(1) Ersatzbauten für historische Gebäude sollen sich in Dimension und Stellung am Altbau orientieren. Insbesondere die geschlossene oder offene Form der für die Siedlungsstruktur typischen Hofräume sollte gewahrt werden.

(2) Trauf- und Firsthöhen sind bei Ersatzbauten für vorhandene Gebäude wie beim Bestand beizubehalten. Bei sonstigen Neu- und Umbauten sind sie den Nachbargebäuden anzupassen. Abweichungen der First- und Traufhöhen sind an der Straße um maximal $\pm 0,50$ m zulässig. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind Unterschreitungen von maximal 2,00 m zulässig.

§ 4

Dächer

(1) Dachform

Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 40° und 50°. Krüppelwalm- und Walmdächer können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie sich harmonisch in das Ortsbild einfügen.

(2) Dachaufbauten

Zulässig sind Einzelgauben mit einer maximalen Breite von 1,30 m. Zur Straßenfront hin sind nur Giebelgauben zulässig. Zwerchhäuser sind, sofern nicht historischer Bestand, nur im Gestaltungsbereich II zulässig. Die Anzahl der Dachaufbauten ist so gering wie möglich zu halten, zumindest geringer, als die Fenster des darunter liegenden Geschosses.

Die Gaubenfenster sollen schmaler als die Fenster der Fassade sein. Die Abstände zum Ortgang, zum First sowie untereinander sind größer als die Gauben selbst zu wählen. Die Neigung von SchlepPGAuben muß mindestens 20° betragen.

(3) Dacheinschnitte

Dacheinschnitte, Loggien und liegende Dachfenster sind bei Neubauten zulässig, sofern sie von der Straße aus nicht sichtbar sind und eine zusammenhängende Dachfläche gewahrt bleibt.

(4) Dacheindeckung

Für die Hauptgebäude sind naturrote Tonbiberschwanz- und falzziegel sowie Naturschiefer zulässig. Für Nebengebäude bzw. deren Ersatzbauten sind nur naturrote und dunkle Tonziegel zulässig.

Im Gestaltungsbereich II sind auch rote Betondachsteine bzw. anthrazitfarbene Kunstschiefer zulässig. Im Gestaltungsbereich I können diese ausnahmsweise zugelassen werden, soweit es sich um städtebaulich untergeordnete Gebäude handelt. Bei Gauben muß die Dacheindeckung der des Hauptdaches entsprechen.

(5) Dachüberstände, Ortgang

Im Gestaltungsbereich I beträgt der Dachüberstand an der Traufe maximal 50 cm, am Ortgang maximal 30 cm, im Gestaltungsbereich II maximal 60 cm.

(6) Dachrinnen

Dachrinnen und Fallrohre sind aus farblich unbehandeltem Zinkblech oder Kupfer herzustellen.

§ 5

Fassaden

(1) Gliederung und Proportion

Fassaden sind in einer für die ländliche Prägung des Ortsbildes von Wörsdorf und dem Baustil des Gebäudes entsprechenden Form zu gestalten. Vorhandene Auskragungen, Gesimse und Fenstergewände sind zu erhalten bzw. in geeigneter Form zu ersetzen. Die ortstypische, regelmäßige Anordnung von Fenster- und Türöffnungen ist beizubehalten bzw. wiederherzustellen.

(2) Material

Es sind zum Ortsbild und zur traditionellen Bauweise passende Materialien zu verwenden.

- a) Kalk- und Mineralputz, glatt von Hand verrieben (ohne Richtscheit) für massive Wände und Ausfachungen, bei Sockeln rauh mit der Kelle abgezogen.

- b) Vollholz für Fachwerk, Ladenfronten, Dachausbauten und Gliederungselemente sowie zur Verschalung von Fassadenteilen. Holzteile sind mit diffusionsfähigen Imprägnierungen oder ventilierenden offenporigen Holzanstrichen (Leinöl, Lasuren, Deckfarben) zu versehen.
- c) Roter Sandstein, Basalt, Taunusbruchstein für Sockel, Gewände, Treppen.
- d) Naturschiefer, im Gestaltungsbereich II auch kleinformatiger Kunstschiefer.
- e) Nicht zulässig sind alle glatten, glänzenden Materialien.

(3) Fachwerk

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

Bei Neubauten ist sichtbares Holzfachwerk nur als konstruktives echtes Holzfachwerk zulässig. Die Gefache sind glatt und holzbündig zu verputzen. Vorgesetztes Fachwerk ist nicht zulässig.

(4) Farbgebung

Putzfassaden und Gefache von Fachwerkgebäuden sind in stumpfen, matten, hellen Farbtönen, bei Wohnhäusern auch in gebrochenem Weiß – sogenanntem Altweiß – anzulegen. Die farbige Fassung des Holzwerkes ist, soweit möglich, entsprechend dem historischen Befund auszuführen. Wo dieser fehlt, ist die Farbgebung anhand von Probeanstrichen mit dem Bauamt der Stadt Idstein abzustimmen.

(5) Fassadenverkleidung

Fassadenverkleidungen sind unter Berücksichtigung der Materialien nach Ziff. 2 zulässig für Giebeldreiecke, Wetterseiten, Scheunen und Nebengebäude sowie Ersatzbauten von Nebengebäuden.

§ 6

Fenster

(1) Formate

Fenster und Schaufenster sind nur hochformatig, d. h. deutlich höher als breit, zulässig.

(2) Unterteilung, Profilierung

- a) Einflügelige und feststehende Fenster sind zu unterteilen. Innen und zwischen den Scheiben liegende Sprossen sind nicht zulässig.
- b) Bei Altbauten (erbaut bis 1940) müssen senkrechte und waagrechte Unterteilungen angeordnet werden.
- c) Kämpfer, Schlagleisten und Wetterschenkel sind zu profilieren.

(3) Material

- a) Es sind zum Ortsbild und zur traditionellen Bauweise passende Materialien zu verwenden: Holz – deckend gestrichen oder lasiert –, ausgenommen tropische Holzarten.
- b) Bei Neubauten können andere Materialien zugelassen werden, sofern die Ausführung in Farbe und Profil der bei Holz gemäß a) gleicht.
- c) Metallisch glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- d) Als Fensterverglasung sind gewölbte und farbige, industriell gefertigte Scheiben unzulässig.
- e) Glasbausteine dürfen nur verwendet werden, wenn sie von öffentlichen Flächen her nicht sichtbar sind.

§ 7

Türen, Tore

- (1) Alte, handwerklich gefertigte Türen und Tore sind zu erhalten. Ist ein Ersatz unumgänglich, sind Art, Maßstab und Gliederung ähnlich der alten Ausführung zu wählen.
- (2) Neue, von der Straße aus sichtbare Türen und Tore sind in Ausführung und Gliederung auf die ortstypischen historischen Formen abzustimmen. § 6 Abs. 3 gilt entsprechend.

§ 8

Fensterläden, Jalousien, Rollgitter, Markisen

- (1) Die Fenster bestehender Wohngebäude sind mit Klappläden zu versehen, es sei denn, die vorhandene ortstypische Fensteranordnung läßt dies nicht zu.
- (2) Rolladenkästen dürfen in der Fassade bzw. innerhalb der Fensterleibung nicht sichtbar sein.
- (3) Außenjalousien sind nicht zulässig.
- (4) Rollgitter können für Schaufenster ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine ortsgestalterischen und denkmalpflegerischen Bedenken bestehen.
- (5) Markisen dürfen nur über dem jeweiligen Schaufenster angebracht werden und sind aus Material mit matter Oberfläche herzustellen.

§ 9

Außentreppen, Balkone, Vordächer

- (1) Für Treppenstufen vor Hauseingängen sind Blockstufen aus rotem Sandstein oder Basalt sowie Kunststein mit gleicher Farbe und Oberfläche zu verwenden.
- (2) Balkone sind auf der Straßenseite nicht zulässig. An Fachwerkgebäuden sind nur vorgestellte Holzkonstruktionen zulässig.
- (3) Geländer sind aus Schmiedeeisen oder Holz in schlichter Gestaltung zu erstellen.
- (4) Alte Scheunenvordächer sind zu erhalten bzw. zu ersetzen.
- (5) Vordächer sind in geneigter Form als Holzkonstruktion mit zum Hausdach passender Eindeckung auszuführen. Außer bei Fachwerkgebäuden kann auch nicht glänzendes Metall und Glas verwendet werden.
- (6) An der Straßenseite sind Vordächer nicht zulässig.

§ 10

Werbeanlagen, Antennen, Zubehör

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

- b) 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 Sgraffito, aus Metall oder Holz, auch hinterleuchtet.
 - c) Ausleger sind handwerklich aus Metall herzustellen. Die maximale Größe des eigentlichen Schildes (Werbeträger) beträgt 0,6 qm. Zulässig sind auch selbstleuchtende Ausleger mit weißem oder gelbem Glas. Die maximale Größe beträgt 0,3 qm.
 - d) Werbeanlagen dürfen architektonisch bedeutsame Details nicht überdecken.
 - e) Vorhandene Werbeanlagen, die ihren Werbezweck nicht mehr erfüllen, sind zu beseitigen, sofern sie nicht denkmalpflegerisch schutzwürdig sind.
- (2) Antennen
- a) Je Gebäude ist maximal eine Dachantenne zulässig.
 - b) Parabolantennen dürfen von der Straße aus nicht sichtbar sein.
- (3) Müllbehälter
- Mülltonnen und Behälter sind den Hofräumen zuzuordnen.

§ 11

Garagen, Stellplätze, Freiflächen

(1) Garagen, Stellplätze

Garagen sind in baulicher und gestalterischer Verbindung mit bestehenden oder neuen Bauten zu errichten. Flachdachgaragen sind nicht zulässig. Im Ausnahmefall sind flachgeneigte Pultdächer oder erdbedeckte extensiv begrünte Flachdächer möglich.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sollen durch Bepflanzung abgeschirmt werden.

(2) Höfe

Soweit Einfahrten und Höfe befestigt werden, soll Natursteinpflaster oder in Körnung und Farbe ähnliches Material Verwendung finden. Vorhandenes altes Natursteinpflaster ist zu erhalten bzw. aufzunehmen und wieder zu verwenden. Neues Pflaster soll breitfugig im Sandbett verlegt werden.

(3) Bepflanzung

Zur Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Pflanzen und Gehölzarten zu verwenden.

(4) Einfriedungen

Zulässig sind Mauern aus Taunusbruchstein und verputztem Mauerwerk sowie Holzzäune mit senkrechten Latten.

Hofanlagen sind zu den Nachbargrundstücken durch ca. 1,80 m hohe Mauern zu schließen.

§ 12

Genehmigungen

Die Genehmigungspflicht für Vorhaben ergibt sich aus §§ 87 ff. Hessische Bauordnung. Darüber hinaus wird bestimmt, daß baugenehmigungsfreie Werbeanlagen und Warenautomaten nach § 118 Abs. 2 Ziff. 1 Hessische Bauordnung einer Baugenehmigung bedürfen.

§ 13

Ausnahmen und Befreiungen

Hinsichtlich Ausnahmen und Befreiungen wird auf die Bestimmungen des § 94 Hessische Bauordnung verwiesen.

§ 14

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.

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

§ 15

Inkrafttreten

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

Idstein, den 1. Juni 1992

Der Magistrat
der Stadt Idstein

H. Müller
Bürgermeister

