

Aufgrund des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch EVertr. v. 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122) und 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 20.05.1992 (GVBl. I S. 170) sowie des § 118 Abs. 1 und 2 der Hessischen Bauordnung vom 31. August 1976 (GVBl. IS. 339) in der Fassung vom 20. Juli 1990 (GVBl. I S. 476 und 566), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. September 1990 (GVBl. I S. 538) hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 24.08.1992 folgende Satzung beschlossen:

SATZUNG DER STADT OESTRICH-WINKEL ÜBER DIE ERHALTUNG UND GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN IM ORTSKERN DES STADTTEILS HALLGARTEN

Präambel

Der Ortskern von Hallgarten ist charakterisiert durch seine überkommene historische Siedlungsstruktur und sein Ortsbild von besonderem geschichtlichen, künstlerischen und architektonischen Wert.

Im Rahmen der Dorferneuerung wurden zwischen 1980 und 1990 zahlreiche private und öffentliche Maßnahmen zur Erhaltung und Aufwertung dieses Ortsbildes durchgeführt.

Um diese positive Entwicklung fortzusetzen und die Ortsgestalt von Hallgarten langfristig zu schützen und zu pflegen, wurde die vorliegende Gestaltungs- und Erhaltungssatzung erlassen.

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1)

Diese Satzung gilt räumlich für das im anliegenden Lageplan umgrenzte Gebiet. Dieses ist entsprechend der Bedeutung für das Ortsbild in 2 Gestaltungsbereiche aufgeteilt, für die teilweise unterschiedliche Bestimmungen gelten. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

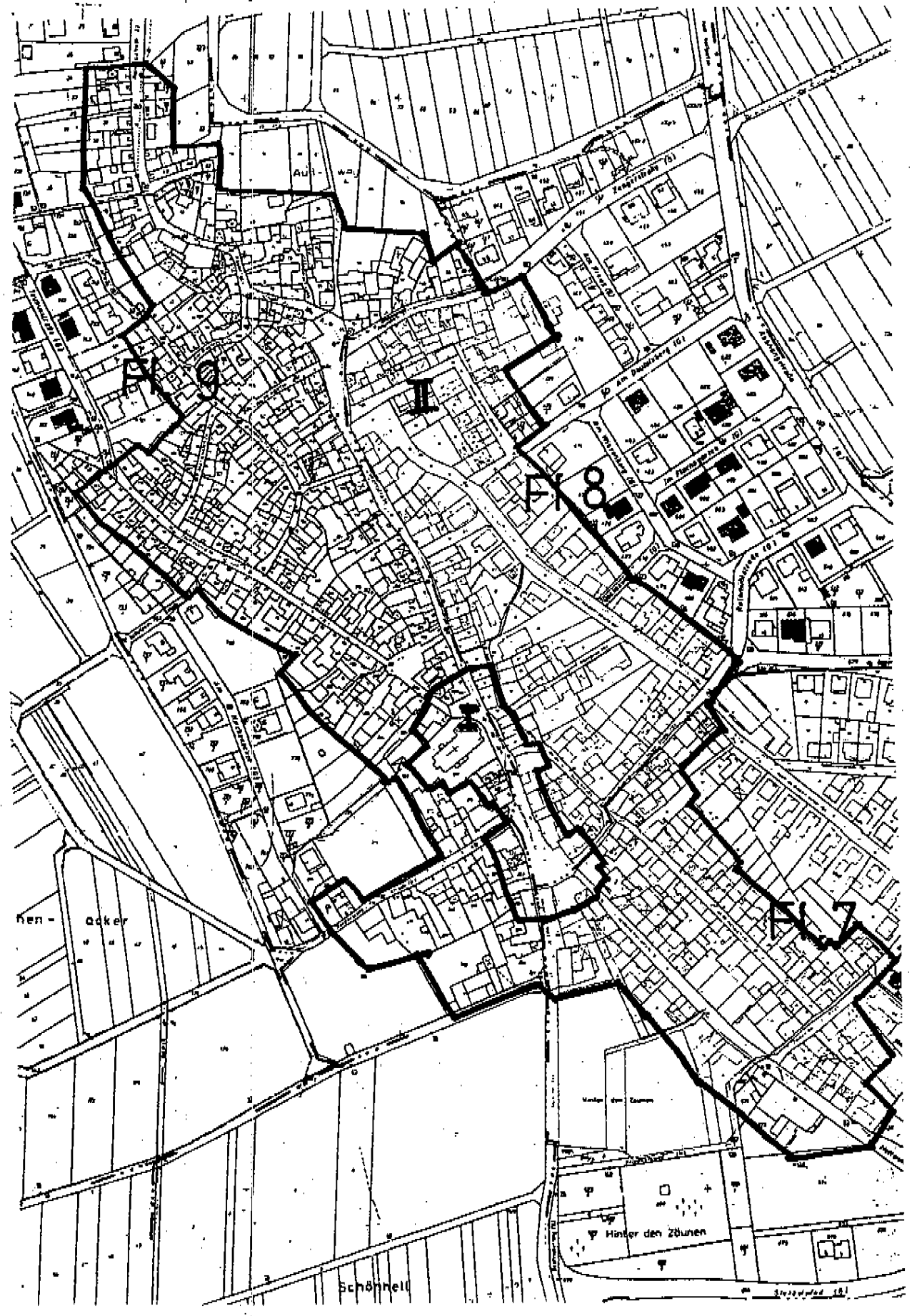
(2)

Sachlich gilt diese Satzung für alle baulichen Anlagen, Werbeanlagen, Warenautomaten, und zwar auch für solche, die nach § 89 Abs. 1 Ziffern 42 und 43 der Hessischen Bauordnung genehmigungs- und anzeigefrei sind.

(3)

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

GELTUNGSBEREICH DER GESTALTUNGS- UND ERHALTUNGSATZUNG



§ 2 Grundsatz

(1)
Im Geltungsbereich dieser Satzung (siehe § 1) kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen gemäß § 172 BauGB versagt werden.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie

- a) allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt.
- b) von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

§ 3 Erhaltung

(1)
Alle in der beiliegenden Liste (Anlage 1) aufgeführten Gebäude sind zu erhalten. Die Liste ist Bestandteil dieser Satzung.

II. DIE BAUGESTALTUNG IM EINZELNEN

§ 4 Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen

(1)
Um das historisch gewachsene typische Ortsbild zu erhalten, können geringere als die nach der Landesbauordnung vorgeschriebenen Maße für Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen zugelassen und verlangt werden.

§ 5 Baufuchten, Baukörper

(1)
In beiden Gestaltungsbereichen gilt:

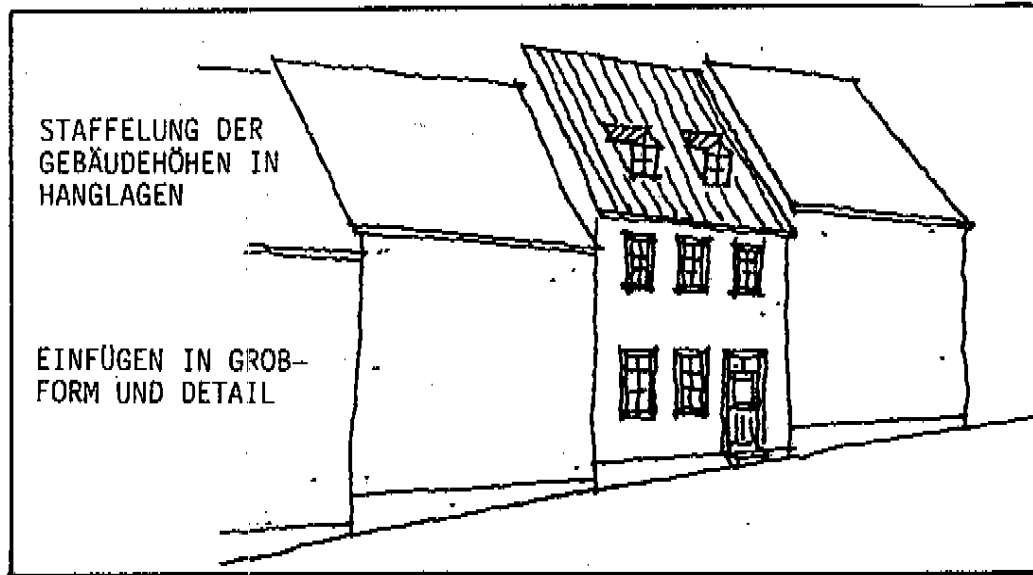
Die bestehenden Gebäudefuchten sind unverändert beizubehalten, sofern nicht eine andere Gebäudeflucht dem historischen Orts-, Platz- oder Straßenbild besser gerecht wird.

(2)
Baukörper sind in der Länge, Breite und Höhe, also in ihrer Proportion und Gesamtgestaltung so auszuführen, daß sie sich in den Straßenzug (Nachbarhäuser) und in die Umgebung harmonisch einfügen. Ein wesentliches Abweichen von der Umgebung ist nicht zulässig.

Als wesentlich gelten z. B. eine Änderung der Firstrichtung, der Dachneigung, der Trauf- und Firsthöhe oder eine Verringerung oder Vergrößerung der Gebäudeansichtsflächen um mehr als 20 % gegenüber dem alten Bestand bzw. gegenüber dem in der Umgebung maßgeblichen Bestand. Besonders in Hanglagen ist auf eine Staffelung der Gebäudehöhen zu achten.

(3)

Bei Abbruch von zwei benachbarten Gebäuden muß der Neubau optisch als zwei Gebäude erscheinen.

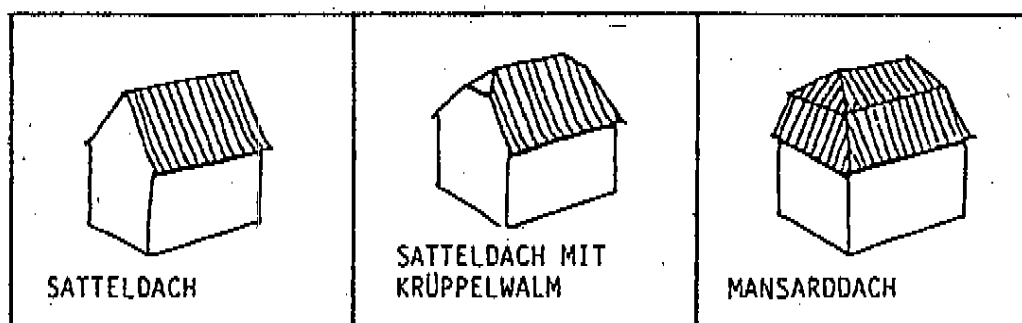


§ 6 Dächer und Dachformen

(1)
Die Stellung der Dächer zur Straße ist aus der umgebenden Bebauung abzuleiten.

(2)
In den Gestaltungsbereichen I und II hat die Dachneigung bei Gebäuden im Straßenraum mind. 45° zu betragen. Dächer sind mit geringeren Neigungen als 45° nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind, und wenn sie die Einheitlichkeit und Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht beeinträchtigen.

(3)
Bestehende barocke Mansarddächer, historische Walmdächer und Krüppelwalme sind zu erhalten.



(4)
Im nicht einsehbaren Innenbereich sind Flachdächer zulässig. Sie sollten begrünt werden.

(5)
Der Dachüberstand ist von der umgebenden historischen Bebauung abzuleiten. Ein Dachüberstand von mehr als 50 cm an der Traufe und 20 cm am Ortgang ist in beiden Gestaltungsbereichen nur zulässig, wenn der historische Befund dies rechtfertigt.

(6)
Dachgaupen sind im Gestaltungsbereich I zur Straße hin nur als Einzelgaupen mit Satteldach zulässig.

Im Gestaltungsbereich II sind als Einzelgaupen wirkende SchlepPGAUPEN oder GAUPEN mit Satteldach mit einer Neigung von mind. 18° zulässig. In beiden Gestaltungsbereichen darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten 1/2 der gesamten Hausbreite nicht überschreiten.

(7)
Dacheinschnitte und liegende Dachfenster sind nur zulässig, wenn sie vom unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sind.

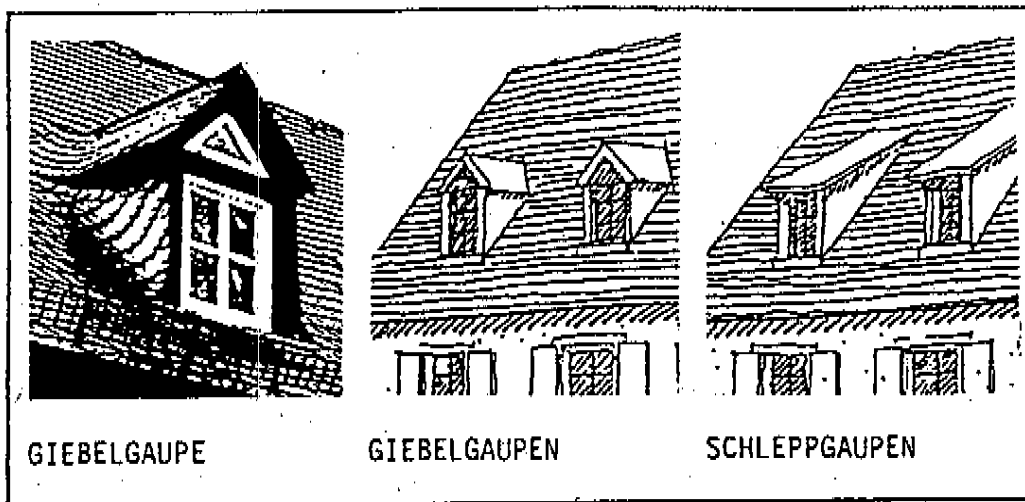
(8)
Die Firste von untergeordneten Gebäudeteilen müssen sich vom First des Hauptgebäudes deutlich absetzen, mindestens 0,50 m.

(9)

Die Dächer der straßenseitigen Gebäude im Gestaltungsbereich I sind mit Naturschiefer, Tonziegeln oder Biberschwänzen je nach historischem Befund oder umgebender Bebauung zu decken. Im Gestaltungsbereich II ist zulässig, Natur- und Kunstschiefer, Tonziegeln oder Betondachsteine rotbraun je nach Befund und umgebender Bebauung. Großflächiges Material bei der Dachdeckung ist nicht zulässig.

(10)

Pro Haus ist nur eine Dachantenne zulässig. Parabolantennen sind nur zulässig, wenn sie vom unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind und nicht über Dachfirst hinausragen.



§ 7 Fassade

(1)
Fassadengliederungen und -öffnungen sind in Anordnung und Maßverhältnissen dem durch die Umgebungsbebauung geprägten Charakter anzupassen. Der gestalterische Zusammenhang des Erdgeschosses mit der Gesamtanlage ist zu wahren bzw. im Sinne der ursprünglichen Gestaltung wiederherzustellen. Eine Fassadenbegrünung ist anzustreben.

(2)
Für beide Gestaltungsbereiche gilt:

Für die Fassadengestaltung sind nur Materialien zulässig, die sich in das Gesamtbild der sie umgebenden Bebauung einfügen. Unzulässig sind Verkleidungen mit Kunststoff, Asbestzement, Waschbeton, Fliesen, Mosaik, Glas, Metall, polierter oder geschliffener Werkstein sowie andere großflächige oder glänzende Materialien.

(3)
Die Sockelhöhe muß von der benachbarten Bebauung abgeleitet werden.

(4)
Die Farbgebung ist falls vorhanden nach historischem Befund zu wählen. Schmuckelemente der Fachwerke, Schnitzereien etc. sind farblich zu betonen

Die Farbgebung ist anhand von Probeanstrichen mit der Stadt abzustimmen.



§ 8
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 Oestrich-Winkel 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 Richtschieit) 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.



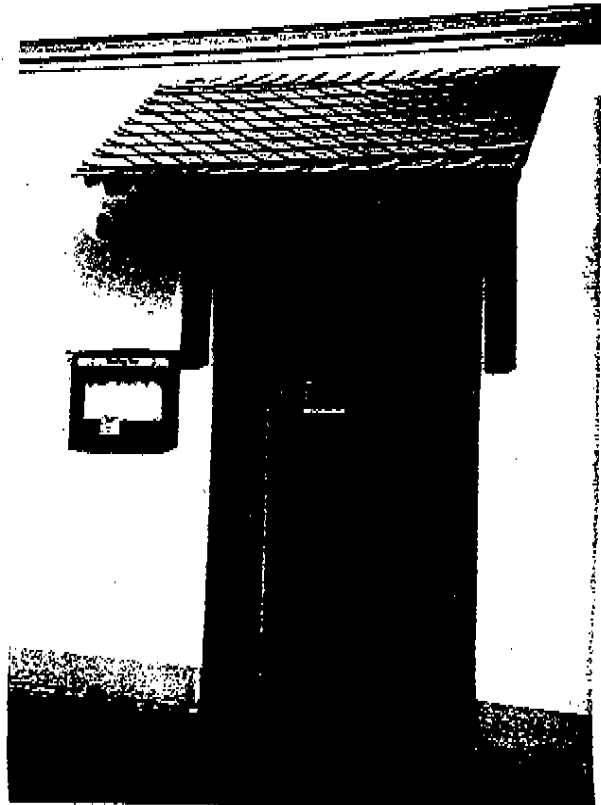
§ 9
Außentreppen, Balkone, Brüstungen, Vordächer

(1)
Für Treppenstufen vor Hauseingängen im Gestaltungsbereich I sind Blockstufen zu verwenden. Als Material ist Naturstein, ausnahmsweise auch in Farbe und Oberfläche gleicher Kunststein, zu wählen. Geländer für Außentreppen sind als Schmiedeeisen- ohne besondere Zierform oder als Holzgeländer mit geraden, senkrechten Stäben herzustellen.

(2)
Balkone und Brüstungen an straßenseitigen Häuserfronten sowie Vordächer an Hauseingängen und Kragdächer über Schaufenstern sind nur zulässig, wenn das Gesamtbild des Gebäudes und der Straße durch ihre Anordnung nicht in einer die Zielsetzungen dieser Satzung widersprechenden Weise beeinträchtigt wird.

(3)
Für Balkone und Brüstungen sind Plattenverkleidungen aus glänzendem Metall, Kunststoff, Faserzement- oder Wellplatten oder ähnlich wirkende Verkleidungen und Anstriche unzulässig.

(4)
Vordächer sind nur als geneigte Dächer in Holzkonstruktion mit Schiefer- oder Ziegeldeckung oder als Glas-Stahl-Konstruktion zugelassen.



§ 10

Fenster, Türen und Tore

(1)

Fenster, Türen und Tore sind in Form, Farbe und Größe so zu gestalten, daß sie sich harmonisch in das Gebäude und in den jeweiligen Straßenzug einpassen. Innerhalb einer Fassade oder bei größeren Gebäuden innerhalb eines klar abgegrenzten Fassadenabschnittes müssen die Fenster und Türen einheitlich gestaltet werden.

(2)

Die typischen stehenden Fensterformate sind zu erhalten und bei Neubauten wiederherzustellen. Im Gestaltungsbereich II sind auch Fenster in Reihung zulässig, sofern die Öffnungen in Form stehender Rechtecke wahrnehmbar sind. Fensterbänder sind unzulässig.

(3)

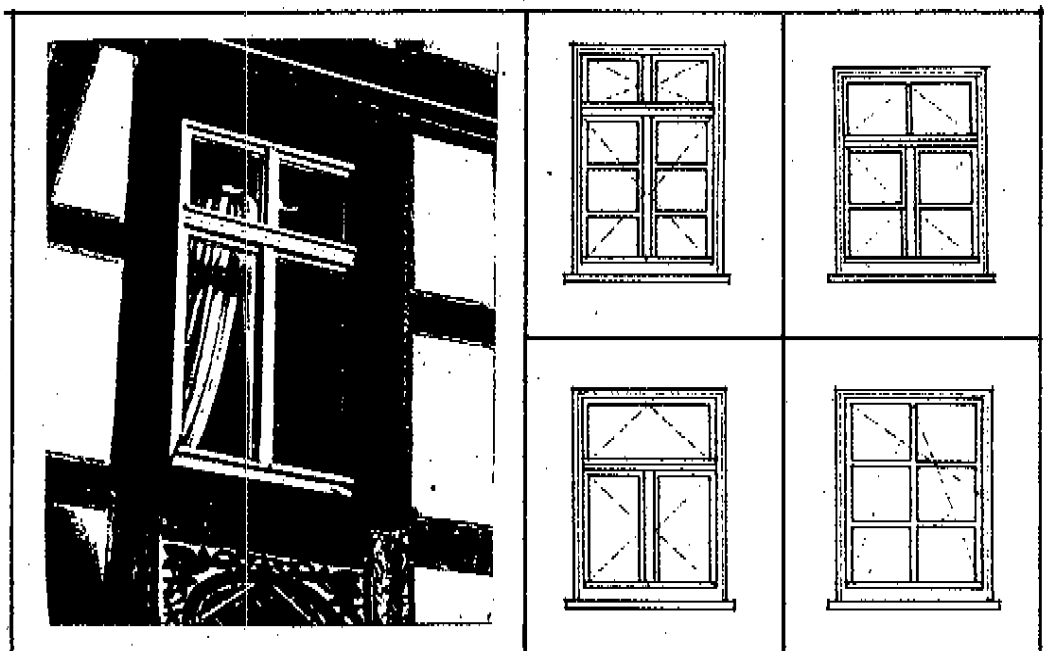
Im Gestaltungsbereich I müssen Fenster durch nach außen vorstehende profilierte Sprossen gegliedert werden. Regenschutzschienen sind verdeckt anzuordnen bzw. im Fensterton zu streichen.

Für die übrigen Gestaltungsbereiche gilt:

Werden Fenster durch andere Fenster ersetzt, so sind, sofern Sprossenfenster ersetzt werden, wiederum Sprossenfenster zu verwenden. Werden sonstige Fenster ersetzt, so sollen Sprossenfenster Verwendung finden, wenn nur durch diese dem historischen Charakter des Gebäudes bzw. der Eigenart der Umgebung Rechnung getragen werden kann.

(4)

Glasbausteine in einsehbaren Bereichen sind unzulässig.



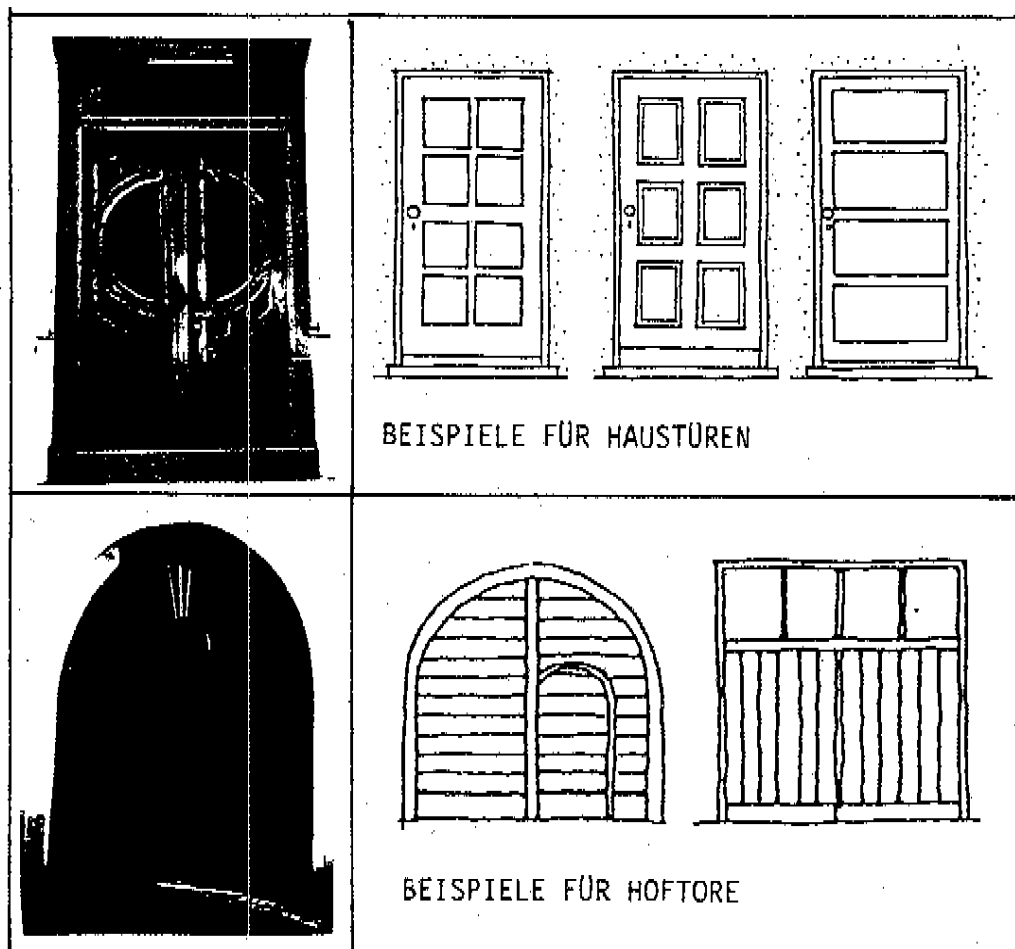
(5)
Außentüren und Tore müssen in Größe, Maßverhältnissen, formeller Gestaltung und Material dem Bauwerk und dessen Umgebung angepaßt sein.

(6)
Außentüren im Gestaltungsbereich I sind in der Regel in Holzkonstruktion auszuführen. Für Eingangstüren zu Läden und sonstigen gewerblich genutzten Räumen kann eine Metallausführung zugelassen werden, wenn sie in Dimensionierung und Farbgebung einer Ausführung in Holz entspricht.

(7)
Historisch und handwerklich wertvolle Haustüren und Hoftore sind zu erhalten und dürfen ohne Genehmigung der Gemeinde weder ausgewechselt noch in Form oder Gestaltung verändert werden. Ersatztüren sind so auszuführen, daß der Charakter des Gebäudes nicht verändert wird.

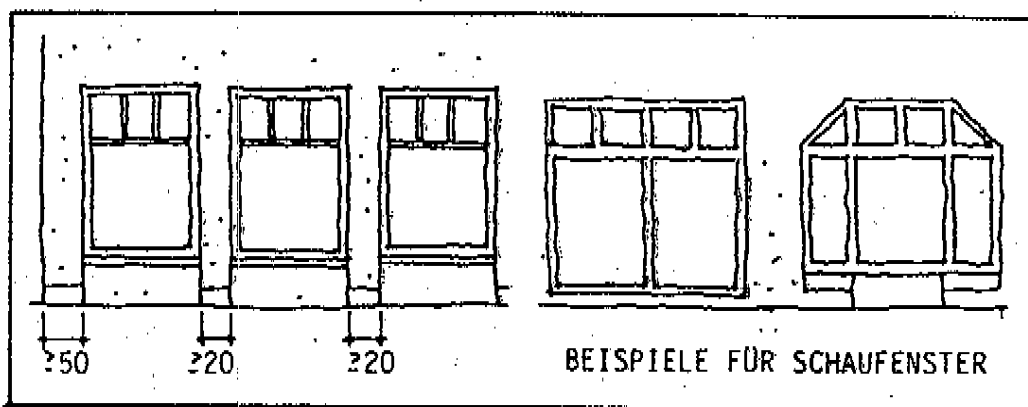
(8)
Torhäuser sind zu erhalten oder zu ersetzen.

(9)
Oberbaute Hofzufahrten sind gemäß den historischen Vorbildern geschoßhoch mit Toren zu schließen. Tore in Einfriedungen sind in Holz oder in handwerklich gefertigtem Schmiedeeisen zugelassen.



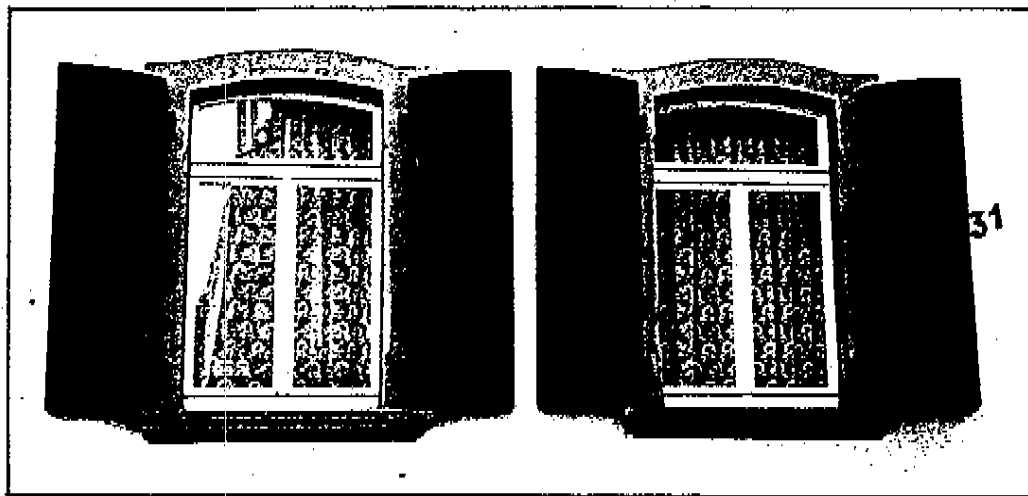
§ 11 Schaufenster

- (1)
Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Bei ihrer Dimensionierung ist eine harmonische Einordnung in die Fassade unter Berücksichtigung der Größe des Gebäudes und der Fenster im Obergeschoß sicherzustellen.
- (2)
Schaufenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder vertikal so zu gliedern, daß sie wie stehende Formate wirken.
- (3)
Die Eckpfeiler müssen mind. 50 cm stark sein. Schaufenster über 3,00 m Breite sind durch Zwischenpfeiler von mind. 0,20 m zu unterteilen.
- (4)
Der Rahmen soll aus Holz bestehen. Dunkel eloxierte Fensterrahmen aus Metall sind zulässig, wenn sie in der Dimensionierung einer Holzkonstruktion entsprechen.



§ 12 Klappläden, Rolläden, Jalousien

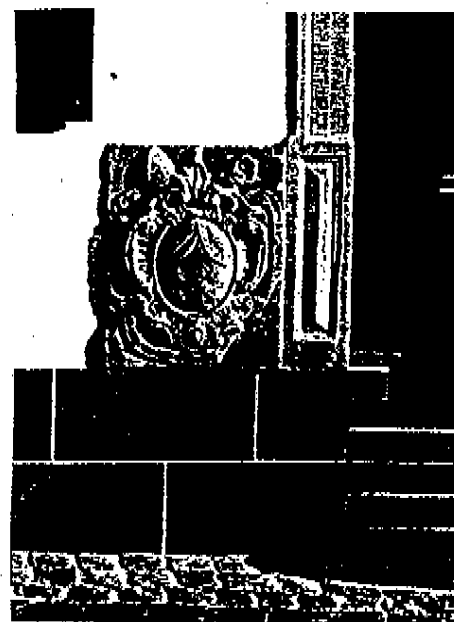
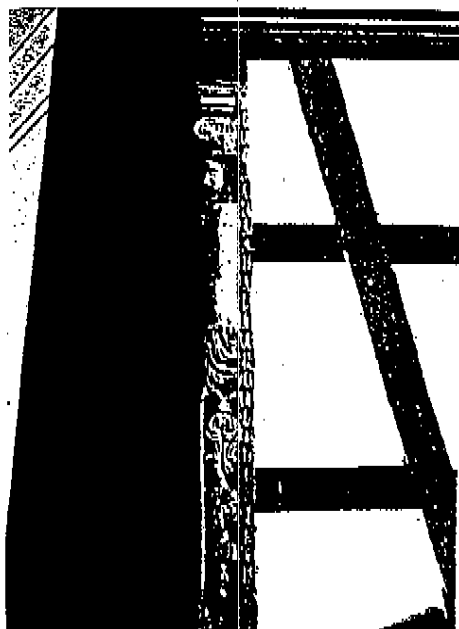
- (1)
Vorhandene Klappläden sind zu erhalten oder durch neue zu ersetzen, die in ihrer Gestaltung den alten entsprechen. Bei neuen Gebäuden sind Klappläden vorzusehen, wenn das Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung durch das Vorhandensein von Klappläden geprägt wird.
- (2)
Außenliegende Rolläden und Jalousien sind so anzubringen, daß Kästen und Führungen von außen nicht sichtbar sind und die Fensterumrahmung erhalten bleibt.



§ 13

Ausstattungen im Fassadenbereich
Details, Schmuckelemente

- (1)
Außenleuchten sind dem Charakter des Ortskerns anzupassen.
- (2)
Ausstattungsgegenstände wie:
Namensschilder, Briefkastenanlagen, Rufanlagen etc. sind in Gestaltung, Form und Gliederung in die Fassadengestaltung zu integrieren.
- (3)
Details und Schmuckelemente wie Schlußsteine, Zierspitzen auf Gaupen und Dächern, Fachwerkverzierungen, Innungszeichen, historische Türbeschläge, Radabweiser, Ecksteine, Backstein- und Sandstein-Schmuckformen sind zu erhalten oder zu ersetzen.



§ 14 Werbeanlagen

(1)
Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen sich in Gestaltung, Größe, Werkstoff, Farbgebung und Wirkung der baulichen Anlage unterordnen. Nicht zugelassen sind Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses. Werbeanlagen dürfen architektonisch bedeutsame Details nicht überdecken.

(2)
Schriftzüge sind bis zu einer Höhe von 40 cm und bis zu einer Länge von 1/2 der Hausbreite zugelassen. Sie sind waagrecht auf der Wand anzubringen, und zwar aufgemalt, in Sgraffito, aus Metall oder Holz, auch hinterleuchtet.

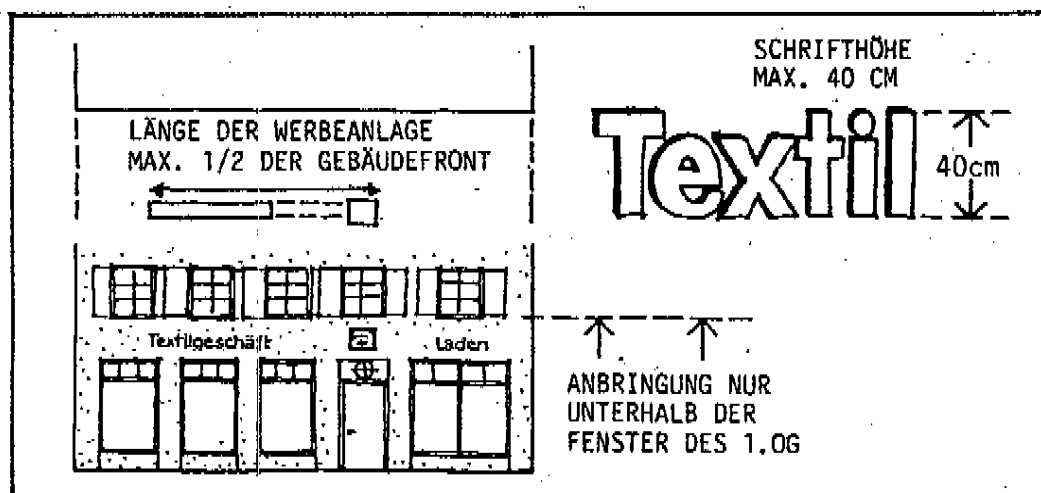
(3)
Ausleger sind handwerklich aus Metall herzustellen. Die maximale Größe des eigentlichen Schildes (Werbeträger) beträgt 0,6 qm. Ausdrücklich erwünscht sind schmiedeeiserne Ausleger oder schmiedeeiserne Einzelbuchstaben.

(4)
Selbstleuchtende Ausleger sind ausnahmsweise nur für Apotheken oder Gaststätten und nur mit weißem oder gelbem Glas zugelassen. Die maximale Größe beträgt 0,3 qm. Sie müssen sich dem Stil des Gebäudes anpassen.

(5)
Vorhandene Werbeanlagen, die ihren Werbezweck nicht mehr erfüllen, sind zu beseitigen, sofern sie nicht denkmalpflegerisch schutzwürdig sind.

(6)
Unzulässig sind:

- Geschoßflächenwerbungen
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- Lichtwerbung in grellen Farben



§ 15

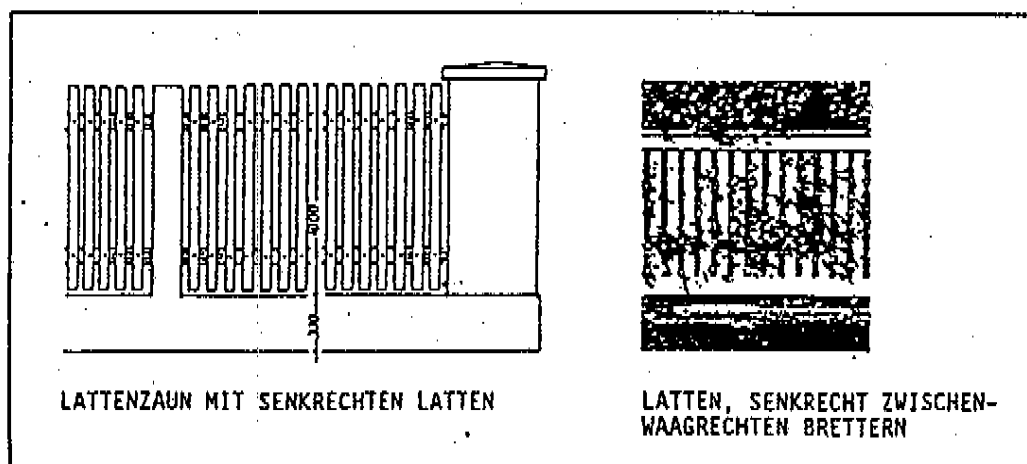
Garagen und Nebengebäude

- (1)
Garagen sind in baulicher und gestalterischer Verbindung mit bestehenden oder neuen Bauten zu errichten.
- (2)
Garagen in der Straßenflucht sind mit Sattel- oder Pultdach auszuführen.
- (3)
Im Gestaltungsbereich I sind die Sichtflächen der Garagentore im einsehbaren Bereich in Holz auszuführen.
- (4)
Containergaragen und Wellblechgaragen sind nicht zugelassen. Flachdachgaragen dürfen nur ausnahmsweise in nicht einsehbaren Hofbereichen errichtet werden und müssen mit Dachbegrünung versehen werden. Der Magistrat kann Ausnahmen zulassen.

§ 16

Einfriedungen und Hofflächen

- (1)
Im Gestaltungsbereich I sind Einfriedigungen zum Straßenraum nur in Form von Mauern, Ausführung in Bruchstein oder als verputzte Mauern, mit Mauerkrone zulässig. Mauern in den übrigen Gestaltungsbereichen sind ebenfalls in dieser Form herzustellen.
- (2)
Im Gestaltungsbereich II sind Einfriedigungen zum Straßenraum in ortsüblichem Naturstein, verputztem Mauerwerk oder als Eisen- und Holzzäune mit stehender Stabgliederung herzustellen.
- (3)
Hofflächen sollten möglichst gering versiegelt werden.
- (4)
Zur Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu wählen.



III. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

§ 17

Anzeigen der Vorhaben, Baugenehmigung von Werbeanlagen

(1)

Alle Bauvorhaben, die den Vorschriften dieser Satzung unterliegen, sind - unbeschadet der Vorschriften der Hessischen Bauordnung - der Gemeinde 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 als Zeichnung im Maßstab 1:10 oder 1:5 mit allen Angaben über Material, Farbe und Ausführung vorzulegen.

(4)

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

§ 18

Ausnahmen und Befreiungen

(1)

Von den Bestimmungen dieser Satzung können gemäß § 94 Hessischer Bauordnung Ausnahmen und Befreiungen erteilt werden.

(2)

Über Ausnahmen und Befreiungen entscheidet die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Magistrat der Stadt Oestrich-Winkel und gegebenenfalls dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen.

(3)

Ausnahmen und Befreiungen können mit Auflagen und Bedingungen verbunden und befristet sein. Ausnahmen können auch unter Vorbehalt des Widerrufs erteilt werden.

**§ 19
Ordnungswidrigkeiten**

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

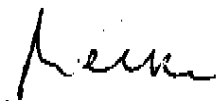
(2)
Ordnungswidrigkeiten können durch die Untere Bauaufsichtsbehörde mit Geldbußen bis zu DM 100 000,00 belegt werden.

**§ 20
Inkrafttreten**

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

Oestrich-Winkel, den 23.10.1992

Der Magistrat

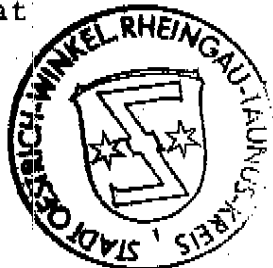

(Mielke)
Bürgermeister



Diese Satzung wurde gem. § 9 Abs. 1 der Hauptsatzung am 29.10.1992 im Rheingau-Echo, Ausgabe Nr. 44, öffentlich bekanntgemacht. Sie ist somit ab 30.10.1992 in Kraft.

Der Magistrat


(Koch)
Amtsrat



Anlage 1

LISTE DER ERHALTENSWERTEN GEBÄUDE:

AN DER HOCHSTÄTT	1	ZANGER STRASSE	1
AN DER HOCHSTÄTT	2/2 a	ZANGER STRASSE	2
		ZANGER STRASSE	5
HALLGARTENER PLATZ	1	ZANGER STRASSE	10
HALLGARTENER PLATZ	2	ZANGER STRASSE	13
HALLGARTENER PLATZ	3	ZANGER STRASSE	15
HALLGARTENER PLATZ	4	ZANGER STRASSE	16
HALLGARTENER PLATZ	7	ZANGER STRASSE	18
HALLGARTENER PLATZ	8	ZANGER STRASSE	23
HALLGARTENER PLATZ	12	ZANGER STRASSE	26
HALLGARTENER PLATZ	13	ZANGER STRASSE	27
		ZANGER STRASSE	28
HATTENHEIMER STR.	15	ZANGER STRASSE	32
NIEDERWALDSTRASSE	1	WEGEKAPELLE	
NIEDERWALDSTRASSE	3	ZANGER STRASSE	
NIEDERWALDSTRASSE	4		
NIEDERWALDSTRASSE	5	WEGEKAPELLE	
NIEDERWALDSTRASSE	6	ROSENTHALSTRASSE	
NIEDERWALDSTRASSE	7 + 8		
PFARRGASSE	1	WEGEKAPELLE	
		TAUNUSSTR./BRUNNENSTR.	
SCHRÖTERGASSE	2	PFARRKIRCHE	
TAUNUSSTRASSE	1	KREUZIGUNGSGRUPPE	
TAUNUSSTRASSE	2	AN DER PFARRKIRCHE	
TAUNUSSTRASSE	3		
TAUNUSSTRASSE	4		
TAUNUSSTRASSE	7		
TAUNUSSTRASSE	9		
TAUNUSSTRASSE	11		