

Baugestaltungssatzung der Stadt Büdingen vom 13.02.88 (KA vom 21.05.88)

## **BAUGESTALTUNGSSATZUNG der Stadt Büdingen**

über die äußere Gestaltung und Unterhaltung baulicher Anlagen sowie der Aussenwerbung und über Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen für den historischen Bereich der Altstadt

Zur Erhaltung und Pflege der Bausubstanz des Altstadtbereiches, dem in geschichtlicher, baugeschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Hinsicht besondere Bedeutung zukommt, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen in ihren Sitzungen am 24.03.1988 und 29.04.1988 aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 66) und des § 118 Abs. 1 Ziffer 1, 2, 5, 6 und Abs. 2 Ziffer 1 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 2) folgende Satzung beschlossen:

### **Präambel**

Der historische Altstadtbereich der Stadt Büdingen ist als Kulturdenkmal von nationaler Bedeutung ein hervorragendes Denkmal der Stadtbaukunst des Mittelalters, der Renaissance und des Barocks.

Die Erhaltung und Pflege der Bausubstanz des Altstadtbereiches ist für die städtischen Körperschaften und für die Bürger dieser Stadt eine besondere Verpflichtung.

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in einer unmaßstäblichen Karte durch eine unterbrochene Linie dargestellt. Die Karte ist als Anlage 1 beigelegt und Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2**

#### **Allgemeine Anforderungen**

Bauliche Anlagen sowie Anlagen der Außenwerbung sind so auszuführen, daß die Eigenart oder die aufgrund rechtsverbindlicher Planung beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht gestört wird und denkmalpflegerische Belange gewahrt bleiben; insbesondere haben sich alle Baumaßnahmen und Anlagen der Außenwerbung den Bau- und Kulturdenkmälern sowie dem Charakter der historischen Altstadt anzupassen.

### **§ 3**

#### **Bestimmungen über Einzelheiten der Baugestaltung**

Alle baulichen Anlagen - soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen sowie den umgebenden Höhen aus gesehen werden -

**Stand: Mai 1988**

müssen sich nach Größe und Umriß, nach Bauart und nach Baustoff, nach Maßstab, Form und Farbgebung, in der Dachgestaltung und der Behandlung der Außenflächen dem Straßen- und Platzbild in ihre Umgebung gut einfügen.

Dies gilt für Neubauten ebenso wie für Veränderungen und Ausbesserungsarbeiten an bestehenden Gebäuden und Anlagen.

Neubauten, Umbauten und Instandsetzungsarbeiten an baulichen Anlagen sowie die Wiederherstellung von baulichen Anlagen sind so auszuführen, daß das Erscheinungsbild des vorhandenen Straßenraumes nicht gestört wird.

Der Maßstab der bestehenden historischen Gebäude ist zu erhalten. Dazu müssen Wände, Fenster, Schaufenster, Türen und Tore in der Größe, den Maßstabsverhältnissen, der formalen Gestaltung und dem Material dem Bauwerk und dem Straßenbild angepaßt werden.

## **1. DACH**

Die Dachneigung aller Gebäude, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, muß steiler als 45 Grad alter Teilung sein.

Flachdächer sind auch bei Hinter- und Nebengebäuden unzulässig.

Die Dacheindeckung hat in Tonbiberschwanzziegeln zu erfolgen (Ausnahme: Sonderbauten wie Kirche, Schloß u.ä. in Naturschiefer.)

Die Ortgänge sind mit Ortbrett bzw. Zahnleiste auszuführen.

Dachflächengleiche Fensteröffnungen sind, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind, nicht erlaubt; in nicht einzusehenden Dachbereichen können Dachflächenfenster im Sparrenabstand eingebaut werden.

Dachaufbauten sind auf eine Mindestzahl zu reduzieren. Diese sind entweder als Zwerchhäuser in der Mitte der Längsfront oder als Einzelgaupen zulässig.

Dachaufbauten sind seitlich in Form einer Giebelausführung zu entwässern.

Ausführungsgrundsätze:

- a) Zwerchhäuser
- b) Gaupen

Das beiliegende Skizzenblatt (Anlage 2) ist Teil der Satzung

## **2. FASSADENMATERIALIEN**

Zulässig für die Außenfassaden von Gebäuden sind Materialien wie:

- a) heimischer Buntsandstein im Sockel oder in Sockelgeschoßzonen

Sockelgeschosse und Sockel können, soweit keine Sandsteinausbildung vorliegt, in gröberer Kellenwurftechnik ausgeführt werden

- b) mineralische Putze, strukturlos und feinkörnig für Obergeschosse von Massivbauten sowie Gefache von Sichtfachwerk
- c) Holzschindeln und Naturschiefer (Fassadenverkleidungen)

Fachwerkfassaden sind, soweit es sich um Sichtfachwerk handelt, freizulegen. Die Farbgestaltung und Oberflächenbehandlung ist mit dem Stadtbauamt, der Denkmalbehörde (bzw. den Sanierungsorganen) abzusprechen.

Grundsätzlich sollte die Farbgebung nach historischem Befund gewählt werden.

Unzulässig sind:

- a) Kunstschiefer und Faserzementplatten
- b) Fliesen
- c) Kunststoffverkleidungen
- d) Metallverkleidungen
- e) Kunststeinverkleidungen

Ausbesserungen an schadhafte Fachwerkkonstruktionen sind grundsätzlich zimmermannsmäßig durchzuführen. Verblenden oder Aufbohlen bei schadhaftem Fachwerk ist unzulässig.

Alle Holzverbindungen an Außenfassaden sind traditionell ohne Metallverbindungen herzustellen.

Vorhandene Inschriften und Schnitzwerke sind textlich und figürlich und in der Art der Ausführung zu erhalten und nach den Angaben der Denkmalpflege farblich zu fassen.

### **3. FENSTER, TÜREN**

#### 3.1 Schaufenster

Fensteröffnungen für Ladenfenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Die Anordnung der Ladenfenster soll sich konstruktiv auf die darüberliegende Fassade beziehen. Die einzelne Öffnungsbreite von Schaufenster soll einen Abstand von 2,50 m nicht überschreiten. Bei einer

Reihung von Schaufenstern sind dazwischengelagerte Massivstützen einzubauen. Schaufensterrahmen dürfen nur in Holz oder dunkel behandeltem Metall ausgeführt werden. Alle einzelnen Schaufenster dürfen nur im Format eines Hochrechtecks ausgeführt werden.

### 3.2 Wohnhausfenster

In Altbauten sind ausnahmslos Holzfensterkonstruktionen zulässig.

#### 3.2.1 Vorzugsweise sind Verbundfensterkonstruktionen zwei- bzw. mehrflügelig zu wählen.

Alle vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Fenster sollen in "echte", quadratische oder hochrechteckige Formate abgebende Sprossung eingeteilt werden (Holz- oder Bleisprossung), es sei denn, die historisch begründbare Vorlage zeigt andere Ausführungsarten.

Eingeschlossene oder abnehmbare Scheinsprossungen sind nicht erlaubt.

Mit Ausnahme von Scheunenumbauten sind alle Fenster deckend - vorzugsweise weiß - zu streichen.

Bei einer Öffnungsbreite von unter 70 cm können einflügelige Fenster eingesetzt werden.

In Fachwerkgebäuden sind die Fenster außenbündig einzubauen und mit einem Deckbrett außenseitig abzudecken

Das beiliegende Skizzenblatt (Anlage 3) ist Teil der Satzung.

#### 3.2.2 Neubauten

Fensteröffnungen in Neubauten sollen ein "stehendes" Format mit einem Verhältnis Breite zu Höhe = 1 x a zu 1,2 x a haben.

Nebeneinanderliegende Fensteröffnungen sind durch eine zwischengeschaltete massive Mauerwerkstütze (Mindestbreite 24 cm) oder bei Holzkonstruktionen durch eine Holzstütze zu trennen.

### 3.3 Türen

Neue Hauseingangstüren bei Wohnhäusern sind nur als Holztüren zulässig.

## 4. Fensterläden und Sonnenmarkisen

#### 4.1 Fensterläden sind an Fachwerkgebäuden nur als Klappläden zulässig. Sie sind in ihrer farblichen Gestaltung

dem Holzwerk des Gebäudes anzupassen.

In anderen Gebäuden sind Rolläden zulässig, wenn die Rolladenkästen und die seitlichen Führungsschienen von außen nicht sichtbar sind (einputzen).

- 4.2 Sonnenmarkisen dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschneiden und sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie dürfen grundsätzlich nicht aus der Gebäudefläche herausragende Bauteile, Durchblicke auf wertvolle Baudenkmäler und Plätze beeinträchtigen.

Die Farbgebung der Markisen darf nicht grellbunt sein. Sie muß sich in der farblichen Gestaltung harmonisch in ihre Umgebung einfügen.

## **5. Treppenstufen**

Treppenstufen vor Hauseingängen sind an öffentlichen Verkehrsflächen in heimischem Naturstein oder entsprechender Verkleidung auszuführen.

## **6. Räle und Bauwiche**

Schmale Zwischenräume (Räle) zwischen Gebäuden sind nach den Verkehrsflächen hin in einer Höhe von mindestens 2,30 m in Holzkonstruktion baulich zu schließen.

## **7. Arkaden, Fassadenrücksprünge**

Arkaden und ähnliche Fassadenrücksprünge sind unzulässig.

## **8. Balkone und Loggien, Auskragungen**

Massive Kragplatten mit Ausnahme von baurechtlich erforderlichen Feuerschürzen und ähnlich wirkende Konstruktionen sowie Vordächer mit Kunststoffabdeckung sind unzulässig.

Balkone und Loggien dürfen an der Straßenseite der Gebäude und von der Straße einsehbar nicht angebracht werden.

## **9. Antennen**

Antennen und Antennenleitungen sind nur an rückwärtigen Fassaden und an der straßenabgewandten Seite des Daches zulässig und vorzugsweise unter der Dachfläche anzubringen.

Parabol-Antennen sind unzulässig.

Ausnahmen hiervon werden nur zugelassen, wenn der Rundfunk- oder Fernsehempfang beeinträchtigt wird.

## 10. Freiflächengestaltung und Mauern

Hoffflächen sind vorzugsweise mit heimischem Natursteinmaterial zu pflastern (Basalt, Sandstein). Wassergebundene Flächen sind zulässig (feinkörn. Kies oder Split).

Kunststeine (Betonsteine) sind nur in anthrazit und in Rechteck- oder Quadratformat einzusetzen.

Anpflanzungen von Bäumen sind mit der Stadtverwaltung abzustimmen.

Es sollen ausschließlich heimische Pflanzen verwendet werden.

Die Errichtung von neuen Mauern sowie Umbau- und Instandsetzungsarbeiten an bestehenden Mauern sind in heimischem Sandstein auszuführen; entsprechendes gilt für die Stadtbefestigungsanlagen und Brücken.

### § 4

#### Werbeanlagen

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind Werbeanlagen auch unter  $0,6 \text{ m}^2$  baugenehmigungspflichtig. Dies gilt nicht für Praxisschilder und ähnliches bis zu einer Größe von  $0,2 \text{ m}^2$ .

Werbeanlagen, die parallel zur Außenwand angebracht werden, dürfen eine zusammenhängende Fläche von  $1,20 \text{ m}^2$  und eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten. Sie dürfen höchstens ein Drittel der Breite der Hauswand einnehmen.

Ausragende Werbeanlagen dürfen eine zusammenhängende Fläche von insgesamt  $0,6 \text{ m}^2$  nicht überschreiten.

Anlagen der Außenwerbung dürfen nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Sie sind nicht gestattet an Einfriedigungen, Türen, Toren, Dächern, über Dach und zwischen Gebäuden.

Die Anlagen der Außenwerbung (§ 15 HBO) müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschneiden.

Unzulässig sind insbesondere:

1. die regellose Anordnung
2. die störende Häufung
3. die Verwendung greller Farben, insbesondere Signalrot und Signalgrün sowie Tagesleuchtfarben
4. die überdimensionale Darstellung in Schrift und Bild

Das Anbringen und Aufstellen von Schaukästen an den von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Außenwänden ist

nicht zulässig. Als Außenwände gelten dabei nicht Eingangsnischen.

Markisen dürfen nicht als Werbeträger verwendet werden.

In Form von Glas- und Emailschildern, Blinklicht, laufenden Schriftbändern, sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbaren Anlagen und sich bewegenden Konstruktionen dürfen Außenwerbungen nicht ausgeführt werden.

Es sind nur blendungsfreie Lichtquellen zugelassen. Schaufensterbeleuchtungen und Eingangsbeleuchtungen müssen ebenfalls blendungsfrei sein.

Firmenaufschriften sind vorzugsweise mit auf der Wandfläche aufgesetzten Buchstaben aus Metall oder Holz oder mit aufgemalten Buchstaben auszuführen. Dabei ist die Farbgebung auf die Umgebung abzustimmen. Vertikale oder schräge Anordnung der Buchstaben ist unzulässig.

Fahnschilder (Ausleger) dürfen Durchblicke auf wertvolle Baudenkmäler und Plätze nicht beeinträchtigen. Sie sind handwerklich zu gestalten und müssen sich dem Bauwerk und der Umgebung harmonisch einfügen.

Leuchtschilder (Transparente) sind unzulässig; sie können ausnahmsweise in Form von Auslegertransparenten nur als Hinweis auf Gaststätten, Pensionen, Hotels, Apotheken sowie Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe bis zu einer Größe von 0,6 m<sup>2</sup> zugelassen werden, wenn sie den Forderungen der vorausgegangenen Bestimmungen entsprechen und in ihrer äußeren Form, Gestaltung und der Aufschrift dem historischen Charakter der Altstadt angepaßt sind.

## § 5

### **Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen**

Soweit im Geltungsbereich dieser Satzung die bestehende Bebauung Traufgassen (Räule) oder sonstige Hauszwischenräume zwischen einzelnen Gebäuden aufweist, die geringer sind als sie sich aus §§ 7 und 8 HBO, sowie der Abstandsflächenverordnung ergeben, werden die Maße für Bauwiche, Abstand und Abstandsflächen auf das Maß der bisherigen Traufgassen und Hauszwischenräume verringert. Dies gilt auch für Gebäudeabstände (Abstandsflächen) bei Gebäuden, die sich an Verkehrsflächen gegenüberliegen, sowie für Abstände zwischen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen.

## § 6

### **Ordnungswidrigkeiten**

Nach § 113 Abs. 1, Ziffer 20 der Hessischen Bauordnung handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen den Bestimmungen des § 3 dieser Satzung
  - 1.1 nicht zugelassenes Material für
    - 1.1.1 die Dacheindeckung

**Stand: Mai 1988**

- 1.1.2 den Verputz der Gefache und Außenwandflächen
- 1.1.3 den Anstrich der sichtbaren Holzteile und Außenwandflächen
- 1.1.4 die Verkleidung der Außenfronten verwendet,
- 1.2 ohne Genehmigung Fenster, Schaufenster oder Außentüren erneuert oder erneuern läßt,
- 1.3 Rolladenkästen außen anbringt oder anbringen läßt,
- 1.4 Kragplatten, Vordächer, Balkone, Loggien und Markisen anbringt oder anbringen läßt.
2. entgegen § 4 dieser Satzung
  - 2.1 ohne Genehmigung Anlagen der Außenwerbung errichtet oder errichten läßt, sowie durch nicht genehmigte Anlagen der Außenwerbung den historischen Charakter der Altstadt nachteilig beeinflußt,
  - 2.2 Schaukästen an nicht zugelassenen Stellen anbringt oder aufstellt oder anbringen oder aufstellen läßt.
3. Die Ordnungswidrigkeiten können nach § 113 Abs. 3 der Hessischen Bauordnung mit einer Geldbuße bis zu DM 100.000,-- geahndet werden.

Zuständig für die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten ist gemäß § 113, Abs. 5 der Hessischen Bauordnung der Kreisausschuß des Wetteraukreises.

## § 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung der Stadt Büdingen vom 02.02.1979 außer Kraft.