

Satzung der Gemeinde Wehrheim im Taunus über die Gestaltung baulicher Anlagen von "Alt-Wehrheim"

Gestaltungssatzung

Der in sich geschlossene und harmonische Ortskern von Alt-Wehrheim, geprägt durch die beiden Kirchen und die trauf- und giebelständigen Gebäude und Hofanlagen ist ein besonders schutzwürdiges Ortsgefüge von geschichtlicher, baugeschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung.

Gleichzeitig ist der Ortskern von Alt-Wehrheim aber auch Wohnort und Sitz von Gewerbetreibenden. Diese benötigen zeitgemäße bauliche Rahmenbedingungen, um den Ortskern als Wohn- und Geschäftsadresse attraktiv zu halten und eine Entvölkerung und Verödung zu verhindern.

Ziel und Aufgabe dieser Satzung ist es, eine Balance aller genannten Ziele zu erreichen und dabei – je nach Konstellation – unterschiedliche Prioritäten zu setzen.

Sie soll damit den Bewohnern und Gewerbetreibenden Rechtssicherheit geben und den Ortskern für alle Bürgerinnen und Bürger Wehrheims attraktiv und lebendig erhalten.

Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 29 Absatz 4 des Gesetzes i.d.F. vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915) und des § 91 Absatz 1 Nr.1 und 2 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wehrheim in der Sitzung am 24.03.2023 nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für baulichen Anlagen und Werbeanlagen im Kernbereich Zone 1 und den Erweiterten Bereich Zone 2, wie es in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan festgelegt ist. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Sie gilt in diesen Zonen nur für baulichen Anlagen und Werbeanlagen, die entweder direkt an öffentliche Flächen (Straßen, Plätze, öffentliche Wege) angrenzen oder von Ihnen ohne Hilfsmittel und bis zu einer Tiefe von 10 m einsehbar sind. Bauliche Einrichtungen, die nicht

von öffentlichen Flächen ohne Hilfsmittel einsehbar sind oder weiter als 10 m von einer öffentlichen Fläche entfernt liegen sowie Innenräume von Gebäuden fallen nicht in den Geltungsbereich dieser Satzung.

(2) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf jede Einrichtung, Anbringung und Änderung von Werbeanlagen einer Genehmigung der Gemeinde; über 1 qm der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

(3) Abweichende Festsetzungen in Bebauungsplänen, im Geltungsbereich der Satzung, treten hinter die Bestimmungen dieser Satzung zurück.

§ 2

Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

(1) Alle baulichen Anlagen und Werbeanlagen sind in Material, Farbe, Maßstab und Gliederung in das Orts- und Straßenbild von Wehrheim einzupassen.

(2) Die charakteristische Silhouette des Ortes darf weder durch Um- noch durch Neubauten gestört werden.

§ 3

Baukörper, Firstrichtung

1) Neu- und Umbauten sowie die in unmittelbarer an die Zone 1 angrenzenden Instandsetzungs- und Erweiterungsbauten müssen sich der benachbarten historischen schutzwürdigen Bebauung anpassen, insbesondere in Lage zu öffentlichen Flächen, Größe, Geschoszahl, Traufhöhe, Umriss, Dachgestalt und Firstrichtung.

(2) Bei Neubauten als Ersatz für Altbauten in Zone 1 sind die alten Baufluchten und die Firstrichtung des Daches beizubehalten.

§ 4

Dach

(1) Zulässig sind:

- Satteldächer
- Satteldächer mit Krüppelwalm
- Ausnahmsweise Mansardendächer, wenn die Einfügungen in die Umgebung diese Dachform erfordert.

Die Dachneigung muss mindestens 35 ° betragen. Dachneigungen unter 35 ° sind nur dann städtebaulich vertretbar, wenn sie sich der benachbarten Dachlandschaft anpassen.

Ausnahmsweise können Dächer mit einer Neigung von 25- 28 ° für untergeordnete Anbauten in baulichem Zusammenhang mit den Hauptbauten zugelassen werden. Flachdächer für Anbauten sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Terrasse genutzt werden.

(2) Die Dächer sind mit roten, schwarzen oder anthrazit farbigen Tonziegeln zu decken. Naturschiefer ist zulässig, für Dächer ausnahmsweise dort, wo Schiefereindeckung in der Dachlandschaft überwiegt.

(3) Zwerchgiebel und Gauben sind zulässig. Sie sind mit Satteldach, ausnahmsweise auch mit Schleppdach auszuführen. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens einer Gaubenbreite entsprechen, der Abstand vom Ortgang und von Dachkehlen muss mindestens 1,50 m betragen. Alle Gauben und Zwerchhäuser dürfen in der Summe nicht mehr als die Hälfte der Gesamtlänge des Daches einnehmen. Die Breite eines Zwerchhauses darf maximal 1/2 der dazugehörigen Dachfläche betragen.

Für Zone 1 gelten die Absätze (4) bis (6)

(4) Dacheinschnitte sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

(5) Drempel sind nur bei eingeschossigen Bauten zulässig.

(6) Regenrinnen und Regenrohre sind aus Zink- oder Kupferblech herzustellen. Fallrohre müssen vertikal verlaufen.

§ 5

Fassaden

(1) Für Fassaden sind ortsübliche Materialien zu verwenden wie Putz, Holz, Stein oder Naturschiefer.

(2) Erneuerungsbedürftige Fachwerkteile sind fachgerecht zu ersetzen.

Ausnahmsweise können Sichtfachwerke insbesondere an der Wetterseite teilweise mit Naturschiefer oder Holz verkleidet werden. Unzulässig sind jegliche Verkleidungen mit großflächigen und glänzenden Baustoffen wie z.B. Faserzementplatten Kunststoffpaneele, polierter oder geschliffener Werkstein, strukturierte Dachpappe.

Die Gefache sind glatt und wenn möglich, holzbündig nicht kissenförmig zu verputzen. Zulässig sind nur Mineralputz in der Struktur von Scheibenputz bis zu einer Korngröße von 5 mm und Mineralfarben.

(3) Sockel an Fachwerkhäusern sind als Bruchsteinsockel oder Putzsockel auszuführen.

Vorhandene ungestörte Bruchsteinsockel sind zu erhalten. Bei Putzsockeln sind glatte bis mittel strukturierte Mineralputze und Mineralfarben zu verwenden.

(4) Die Farbgebung der Fassaden muss mit der begleitenden Architektin, mit dem begleitenden Architekten der Gestaltungssatzung der Gemeinde Wehrheim abgestimmt werden.

§ 6

Fenster

(1) Bei Häusern mit sichtbarem Fachwerk sind ausschließlich Fenster aus Holz und Holzoptik zulässig.

(2) Sprossen sind entweder glastrennend oder als Wiener Sprossen zulässig.

(3) Außenfensterbänke sind nur aus Naturstein oder Holz, auch mit Zink- oder Kupferblechabdeckung zulässig.

(4) Die Verwendung von Glasbausteinen ist für Fenster, die vom öffentlichen Raum aus eingesehen werden können, unzulässig.

Für Holzfenster sind vorzugsweise europäische Hölzer (wie beispielsweise Kiefer, Lärche, Eiche, Robinie, Esskastanie) mit einem anerkannten Gütesiegel für eine nachhaltige Waldwirtschaft zu verwenden.

§ 7

Schaufenster, Schaukästen

(1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Schaufensterachsen und Teilungen müssen der Konstruktion und dem Maßstab der Gebäude entsprechen.

(2) Schaufenster in Fachwerkhäusern sind in Holz bzw. Holzoptik auszuführen. (siehe § 6, Abs. 1 und 2 Fenster) auszuführen. Matt gestrichenes Metall kann bei Massivbauten bzw. bei massiven Erdgeschossen zugelassen werden, wenn dadurch die Einheit der Fassade nicht gestört wird.

§ 8

Türen und Tore

(1) Historische und handwerklich wertvolle Türen in Fachwerkhäusern sollen erhalten bleiben. Andere Haustüren sind grundsätzlich in Holz bzw. Holzoptik (siehe § 6) auszuführen.

In Zone 1 dürfen für seitliche Belichtungsschlitze oder sonstige Fensteröffnungen keine Glasbausteine verwendet werden.

(2) Hoftore sind in Holz, Holzoptik (siehe § 6) oder Metall in senkrechter Gliederung zulässig.

(3) Garagentore sind bei Fachwerkhäusern ebenfalls aus Holz bzw. Holzoptik (siehe § 6) Gliederung anzufertigen. Ausnahmsweise, jedoch nicht in Fachwerkhäusern, sind auch Metallschwingtore farbig gestrichen zulässig. Bei Doppelgaragen ist das Tor mit einer breiten Mittelleiste so zu gestalten, dass der Eindruck von zwei Einzelgaragen entsteht.

§ 9

Fensterläden, Rollläden, Jalousien, Markisen

(1) Vorhandene Klappläden in Zone 1 sollen erhalten oder ersetzt werden. Fensterläden sind aus Holz oder Holzoptik (siehe § 6) auszuführen.

(2) Rollläden sind nur bei Neubauten zulässig. Rollladen- und Jalousiekästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

(3) Markisen im sichtbaren Straßenbereich sind als Einzelmarkisen über einzelnen Schaufenstern zulässig.

Markisen sind aus Materialien mit matter Oberfläche und in gedämpften Farbtönen herzustellen.

§ 10

Vordächer, Balkone, Loggien

1) Vordächer über Hauseingängen sind geneigt und aus Holz (siehe § 6) oder Stahl mit Deckung aus roten, schwarzen oder anthrazit farbigen Tonziegeln, Biberschwänzen oder Naturschiefer, Kupfer, Zink oder durchsichtigem, naturfarbenem Glas zulässig.

Eine Deckung oder ein seitlicher Windschutz mit Kunststoffen oder Strukturglas in Zone 1 ist unzulässig.

(2) Balkone in Zone 1 sind nur an Rückseiten, Garten- oder Hoffassaden zulässig. Die Geländer sind in schlichter Form aus Holz (siehe § 6) oder Metall mit senkrechter Gliederung auszuführen.

(3) Loggien in Zone 1 sind nur an Rück-, Garten- oder Hofseiten zulässig. Sie dürfen eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten.

§ 11

Hauseingangstrepfen

(1) Vorhandene Natursteinstufen sind zu erhalten oder auszubessern, Treppenstufen sind in Naturstein z.B. Sandstein auszuführen.

Ausnahmsweise sind Stufen in Betonwerkstein zulässig.

2) Treppengeländer für Außentrepfen sind in einfacher, schlichter Form in Holz (siehe § 6) oder Metall, senkrechte Gliederung, auszuführen.

§ 12

Hofflächen

Hofflächen sind in Naturstein oder Verbundsteinpflaster oder mit versickerungsfähiger Oberfläche auszuführen.

§ 13

Einfriedigung, Mauern, Zäune

(1) Einfriedigungen, die von öffentlichen Räumen aus einsehbar sind, sind als Bruchsteinmauern, verputzte Mauern, Zäune aus Holz, in Holzoptik (siehe § 6) oder Metall, in Zone 1 in senkrechter Gliederung oder als Hecken auszuführen. (2) Vorhandene Holzzäune in Zone 1 sollen im Ursprung erhalten oder als senkrechte Lattenzäune wiederhergestellt werden.

(3) Vorhandene Bruchsteinmauern sollen im Ursprung erhalten oder wiederhergestellt werden.

(4) Mauern in Zone 1 sind mit Natursteinplatten oder roten Tonziegeln abzudecken.

(5) Unzulässig sind Jägerzäune, Betonmauern und alle Arten von Kunststoffzäunen. Maschendrahtzäune und ähnliches sind nur im rückwärtigen Bereich und nur hinter Hecken zulässig.

§ 14

Garagen und Stellplatzüberdachungen

(1) Einzelstehende und an das Haus angebaute Garagen und Stellplatzüberdachungen müssen ein Satteldach haben (mind. 25 °). Für die Dacheindeckung von Garagen gelten dieselben Richtlinien wie bei Dächern § 4 Abs. 2.

Die Dacheindeckung bei angebauten Garagen müssen der Dacheindeckung des Hauptgebäudes entsprechen. Für Einzelstehende Garagen ist ausnahmsweise auch eine Zink- oder Kupferblechabdeckung zulässig.

Unzulässig sind Blechgaragen.

In Zone 2:

Ausnahmsweise können Einzelstehende und an das Haus angebaute Garagen und Stellplatzüberdachungen mit mindestens einen der Dacheindeckung ähnlichen umlaufenden Dachkranz zugelassen werden.

§ 15

Antennen und Edelstahlkamine

Parabolantennen, Sendeanlagen sowie Edelstahlkamine sind so anzubringen, dass sie das Ortsbild nicht stören.

§ 16

Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauteile nicht verdecken oder überschneiden.

Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses nicht überragen. Die Häufung von Anlagen der Außenwerbung, die Verwendung greller Farben und überdimensionaler bildlicher Darstellungen sind unzulässig.

(2) Werbeanlagen sind nicht gestattet an Einfriedigungen, Türen, Toren, Dächern und Vordächern.

(3) Bewegliche Leuchtreklame und Leuchtschilder (Transparente) an den Wandflächen sind unzulässig. Sie können in Form von zurückhaltenden Auslegertransparenten als Hinweis für

Gaststätten, Pensionen, Apotheken, Handwerker und dergleichen ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Satzung oder Befreiungen von der zuständigen Behörde erteilt werden.

§ 18

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 86 Abs. 1 Ziff. 23 der Hessischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bei der Errichtung, Veränderung oder Instandsetzung baulicher Anlagen und Werbeanlagen gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt sowie bei der Errichtung, Veränderung oder Instandsetzung von Werbeanlagen gegen Bestimmungen dieser Satzung verstößt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000,00 Euro geahndet werden (§ 86 Abs. 3 Hessischen Bauordnung).

Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in den Fällen nach § 91 Absatz 1 oder 2 erlassenen Satzungen ist der Gemeindevorstand der Gemeinde Wehrheim.

§ 19

Denkmalschutz

Es gilt das Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Alle Vorhaben an Kulturdenkmälern sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Grundlage ist § 18, Abs. 1 des Hess. Denkmalschutzgesetzes (HDSchG).

Der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann (§ 18 Abs. 1 HDSchG).

§ 20

Betroffene

Betroffen von den Vorschriften dieser Satzung sind alle Eigentümer sowie mit eigentumsähnlicher Verfügungsgewalt ausgestattete Mieter, Pächter und Nutznießer von Grundstücken innerhalb des Bereiches dieser Gestaltungssatzung.

§ 21

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Zugleich tritt die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Ortsgestaltungssatzung) vom 15.11.2011 außer Kraft.

Die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) neuester Stand sind zu beachten.

Wehrheim, den 25.04.2023

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wehrheim

gez. Gregor Sommer

Bürgermeister