

# **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. Das Ortsgefüge als Ganzes zu erhalten, zu pflegen, zu gestalten und bei bereits eingetretenen Störungen wiederherzustellen, ist Ziel und Aufgabe dieser Satzung.

### **Rechtsgrundlagen**

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03.2010 (GVBl. I S. 119) und des § 81 Absatz 1 Nr.1, 2 und 6 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I Nr. 14 S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2010 in der Fassung vom 15.01.2011, GVBl. I S. 46) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wehrheim in der Sitzung am 23.09.2011 nachstehende Satzung beschlossen:

## **§ 1**

### **Geltungsbereich**

(1) Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen und Werbeanlagen im Gebiet des Wehrheimer Ortskerns, wie es in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan festgelegt ist. Der Lageplan ist Bestandteil 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**

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

(1) Zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung und der erhaltenswerten Eigenart der Altstadt können geringere als die in den § 6, Abs. 4 - 6 und Absatz 9 HBO in der Fassung vom 15.01.2011 (siehe § 3, Absatz 1, Satz 1 HBO) vorgeschriebenen Abstandsflächen zugelassen werden.

(2) Für die Altbebauung werden die erforderlichen Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen auf das Maß der bestehenden Zwischenräume, Abstände und Abstandsflächen verringert. Bei Neubauten, die als Ersatz für Altbauten errichtet werden, kann entsprechend verfahren werden.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für Gebäude, die sich an Verkehrsflächen gegenüber liegen. (Notwendige Abstandsflächen können bis zur Straßenmitte nicht eingehalten werden).

### **§ 4**

#### **Baukörper, Firstrichtung**

(1) Neu- und Umbauten sowie Instandsetzungs- und Erweiterungsbauten müssen sich der benachbarten historischen schutzwürdigen Bebauung anpassen, insbesondere in Lage zu öffentlichen Flächen, Größe, Geschosszahl, Traufhöhe, Umriss, Dachgestalt und Firstrichtung.

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

### **§ 5**

#### **Dach**

(1) Zulässig sind

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

Die Dachneigung muss mindestens 45 ° betragen. Dachneigungen unter 45 ° sind nur dann städtebaulich vertretbar, wenn sie sich der benachbarten Dachlandschaft anpassen. Ausnahmsweise können Dächer mit einer Neigung von 35 ° 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 Biberschwänzen oder roten Tonfalzziegeln zu decken. Naturschiefer ist für Ortgang, Firsteindeckung, Giebel- und Gaubenverkleidungen zugelassen, für Dächer ausnahmsweise dort, wo Schiefereindeckung in der Dachlandschaft überwiegt. Glasierte Ziegel, glänzende Beschichtung der Dachflächen, Betondachsteine, Wellfaserzementplatten, sonstige Kunststoffplatten und Bitumeneindeckungen sind unzulässig.

(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 1/3 der dazugehörigen Dachfläche betragen. Dachflächenfenster sollen von öffentlichen Flächen nicht sichtbar sein und nicht breiter als 1,10 m ausfallen.

(4) Dacheinschnitte sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig und dürfen eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten.

(5) Drepel sind nur bei eingeschossigen Bauten zulässig.

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

## § 6

### Fassaden

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

#### Fachwerkfassade/Putzfassade

Sichtfachwerk ist freizulegen, wenn die Bauweise erkennen lässt, dass sich das Fachwerk ursprünglich als Sichtfachwerk dargestellt hat und die Beschaffenheit dies zulässt.

(2) Erneuerungsbedürftige Fachwerkteile sind in derselben Holzart 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 u. Mineralfarben. Unzulässig sind Kunststoffputze und Putze, wie z.B. Kratz- Rinden- oder Münchner Rauputz.

(3) Sockel

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.

Für Sockel an Putzbauten sind nur glatte bis mittel strukturierte Putze zulässig. Für die Sockelverkleidung gelten die selben Bestimmungen wie für die Fassadenverkleidung. Ausnahmsweise zulässig sind unglasierte Keramikplatten in gedämpften Farbtönen.

(4) Die Farbgebung der Fassaden muss mit der Gemeinde Wehrheim abgestimmt werden.

**§ 7****Fenster**

(1) Zulässig sind nur Fenster in stehenden Formaten. Das Verhältnis von Breite zur Höhe muss mindestens 1 : 1,25 betragen. Die maximale lichte Breite (Rohbaumasse) darf 1,00 m nicht überschreiten.

(2) Bei Häusern mit sichtbarem Fachwerk sind ausschließlich Fenster aus europäischen Hölzern (wie beispielsweise Kiefer, Lärche, Eiche, Robinie, Esskastanie) zu verwenden. Vorzugsweise soll dafür Holz mit einem anerkannten Gütesiegel (PEFC, FSC, Naturland) für eine nachhaltige Waldwirtschaft verwendet werden. In diesem Fall sind Kunststoff- oder Metallfenster unzulässig.

Die Verwendung tropischer Hölzer ist nicht gestattet. Sprossen sind glastrennend auszubilden

Der Einbau von Holzfenstern in Häusern mit nicht sichtbarem Fachwerk wird gemäß § 19 gefördert.

(3) Sprossen sind glastrennend auszubilden. Ausnahmsweise sind "Wiener Sprossen" zulässig.

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

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

(5) Bevorzugte Förderung ist möglich für Tore, Türen, Zäune, Balkone, Fassaden und Hausfassadenverbretterungen, wenn zertifizierte Hölzer (siehe § 7 Absatz 2) verwendet werden.

## § 8

### **Schaufenster, Schaukästen**

(1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Schaufensterachsen und Teilungen müssen der Konstruktion und dem Maßstab der Gebäude entsprechen. Die Fensterscheiben müssen stehende Formate haben, Ladenfronten sind in einzelne Schaufenster zu unterteilen. Die Breite eines Schaufensters darf 2,50 m (lichte Rohbauöffnung) nicht überschreiten. Bestehende Öffnungen müssen durch Pfeiler von mindestens 30 cm starken Zwischenpfeilern gegliedert werden.

(2) Schaufenster in Fachwerkhäusern sind in Holz (Siehe § 7, Abs. 2 und 5 Fenster) auszuführen. Matt gestrichenes Metall kann bei Massivbauten bzw. bei massiven Erdgeschossen zugelassen werden, wenn dadurch die Einheit der Fassade nicht gestört wird.

(3) Schaukästen können nur innerhalb der Haus- und Ladeneingänge sowie innerhalb von Einfahrten angebracht werden.

## § 9

### **Türen und Tore**

(1) Historische und handwerklich wertvolle Türen sollen erhalten bleiben. Haustüren sind grundsätzlich in Holz (siehe § 7, Abs. 2 und 5 Fenster) auszuführen. Für seitliche Belichtungsschlitze, Oberlichter oder sonstige Fensteröffnungen dürfen keine Glasbausteine verwendet werden. Haustüren aus Kunststoff oder Aluminium sind unzulässig.

(2) Hoftore sind in Holz (siehe § 7, Abs.2 und 5) oder Metall in senkrechter Gliederung zulässig.

(3) Garagentore sind bei Fachwerkhäusern ebenfalls aus Holz (siehe § 7, Abs. 2 und 5) in senkrechter Gliederung anzufertigen. Ausnahmsweise jedoch nicht in Fachwerkhäusern sind auch Metallschwingtore farbig gestrichen, in senkrechter Gliederung zulässig. Bei Doppelgaragen ist das Schwingtor mit einer breiten Mittelleiste so zu gestalten, dass der Eindruck von zwei Einzelgaragen entsteht

## § 10

### **Fensterläden, Rollläden, Jalousien, Markisen**

(1) Vorhandene Klappläden sollen erhalten oder ersetzt werden. Fensterläden sind als Holzklappläden (siehe § 7, Abs. 2 und 5) auszuführen.

(2) Rollläden sind nur bei Neubauten für untergeordnete Fassaden 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 herzustellen.

## § 11

### **Vordächer, Balkone, Loggien**

(1) Vordächer über Hauseingängen sind geneigt und aus Holz (siehe § 7 Abs. 2 und 5) oder Stahl mit Deckung aus roten Biberschwänzen oder anderen Tonfalzziegeln, Naturschiefer, Kupfer, Zink oder durchsichtigem, naturfarbenem Glas zulässig.

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

(2) Balkone sind nur an Rückseiten, Garten- oder Hoffassaden zulässig, Die Geländer sind in schlichter Form aus Holz (siehe § 7, Abs. 2 und 5) oder Metall mit senkrechter Gliederung auszuführen.

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

## § 12

### **Hauseingangstrepfen**

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

Ausnahmsweise sind Stufen in Betonwerkstein zulässig.

(2) Treppengeländer für Außentreppen sind in einfacher, schlichter Form in Holz (siehe § 7, Abs. 2 und 5) oder Metall, senkrechte Gliederung, auszuführen.

## § 13

### **Hofflächen**

Hofflächen sind in Naturstein oder Verbundsteinpflaster auszuführen. Hauszugänge und Hofflächen sind auf keinen Fall zu asphaltieren.

## § 14

### **Einfriedigung, Mauern, Zäune**

(1) Einfriedigungen, die von öffentlichen Räumen aus einsehbar sind, sind als Bruchsteinmauern, verputzte Mauern, Zäune aus Holz (siehe § 7, Abs.2 und 5) oder Metall in senkrechter Gliederung oder als Hecken auszuführen (siehe § 14 Abs. 5).

- (2) Vorhandene Holzzäune sollen im Ursprung erhalten oder als senkrechte Lattenzäune wieder hergestellt werden.
- (3) Vorhandene Bruchsteinmauern sind im Ursprung zu erhalten oder wieder herzustellen.
- (4) Mauern sind mit Natursteinplatten oder roten Tonziegeln abzudecken.
- (5) Einfriedigungen dürfen zwischen den Anwesen nicht höher als 1,50 m, zur Straßenfront nicht höher als 1,80 m sein.
- (6) Unzulässig sind Jägerzäune, Betonmauern und alle Arten von Kunststoffzäunen. Maschendrahtzäune und ähnliches sind nur im rückwärtigen Bereich und nur hinter Hecken zulässig.
- (7) Einfahrten und Hofeingänge sollten mit Türen oder Toren zum öffentlichen Straßenraum hin geschlossen werden.

## **§ 15**

### **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 die selben Richtlinien wie bei Dächern § 5, Abs. 2. Die Dacheindeckung bei angebauten Garagen müssen der Dacheindeckung des Hauptgebäudes entsprechen. Für einzelstehende Garagen ist ausnahmsweise auch eine Zink-, oder Kupferblechabdeckung zulässig.
  - (2) Unzulässig sind Fertiggaragen mit Flachdach, Blechgaragen und Stellplatzüberdachungen mit Kunststoff- oder Bitumenabdeckung.
- Garagentore siehe § 9 (Türen und Tore).

## **§ 16**

### **Antennen, Solaranlagen und Edelstahlkamine**

- (1) Parabolantennen, Sendeanlagen und Solaranlagen sowie Edelstahlkamine sind so anzubringen, dass sie das Ortsbild nicht stören.
- (2) Solarthermische und photovoltaische Anlagen auf Dächern sind zulässig.

## § 17

### 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, wenn sie keine Werbung für bestimmte Waren oder Gegenstände enthalten (Fremdreklame).

## § 18

### Ausnahmen und Befreiungen

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

## § 19

### Förderung

Für Baumaßnahmen im Geltungsbereich dieser Satzung werden, sofern Haushaltsmittel verfügbar sind, Förderungsmittel in Form von Zuschüssen nach den hierfür jeweils geltenden Richtlinien gewährt. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Förderungsmitteln besteht nicht.

## § 20

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 76, Abs. 1 Ziff. 20 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,-- Euro geahndet werden. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in den Fällen nach § 81, Absatz 1 oder 2 HBO erlassenen Satzungen ist der Gemeindevorstand der Gemeinde Wehrheim.

## **§ 21**

### **Denkmalschutz**

Es gilt das Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 05. 09. 1986 (GVBl. I S. 270).

Alle Vorhaben an Kulturdenkmälern sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Grundlage ist § 16, Abs. 1 des Hess. Denkmalschutzgesetzes.

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 (§ 16 Abs. 2 HDSchG)

## **§ 22**

### **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.

## **§ 23**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Zugleich tritt die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Ortsgestaltungssatzung) vom 13.12.2002/29.01.2003 und Änderungssatzung vom 12.12.2003/01.01.2004 außer Kraft.

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

Wehrheim, den 15.11.2011

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Wehrheim

gez. Sommer,  
Bürgermeister