

GESTALTUNGSSATZUNG

„Alt-Friedrichsthal“

Vorwort

Der Ortsteil Friedrichsthal verfügt noch heute über in sich geschlossene Straßenzüge im alten Ortskern. Unverkennbar sind eine große Anzahl alter, typisch hessischer Hofanlagen erhalten geblieben. Giebelständig zur Straße stehende Wohnhäuser und traufständige Scheunen im hinteren Bereich prägen das Ortsbild. Dies kommt besonders in dieser Form in der noch einmalig erhaltenen Scheuergasse zum Ausdruck. Fast alle Gebäude sind gleichzeitig um 1816 entstanden.

Aufgabe und Sinn der Gestaltungssatzung ist es, Erneuerungs- und Neubaumaßnahmen so zu beeinflussen, dass dem Ortskern die ortsbildprägende Bausubstanz und die charakteristischen und unwiederbringlichen Merkmale bleiben.

Ortsfremdes Material und schlechte Baugestaltung führen leicht zur Zerstörung der Gebäudestruktur, wodurch ganze Straßenzüge ihre geschlossene und reizvolle Raumwirkung verlieren.

Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. April 1993 (GVB1. I S. 533) und des § 87 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 20.12. 1993 (GVB1. I Nr:32 S. 655) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wehrheim am 11.10.1996 nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist auf der als Anlage 1 beigefügten Karte dargestellt. Er bezieht sich auf Grundstücke am Hainerweg, an der Taunusstraße, Obergasse, Scheuergasse, Kreuzgasse und Steile Straße, teilweise, und die dargestellten Randbereiche.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Im Geltungsbereich dieser Satzung steht eine Anzahl erhaltens-werter Hofanlagen mit den dazugehörigen Wohnhäusern und Scheunen, die von geschichtlicher Bedeutung sind. Durch das Zusammenwirken dieser Anlagen wird die Eigenart des gesamten historisch gewachsenen Straßen- und Ortsbildes von Friedrichsthal maßgeblich geprägt.

Diese Satzung dient zur Erhaltung und Gestaltung dieses historisch gewachsenen Ortsbildes. Sie gilt insbesondere auch für alle baulichen Anlagen, deren Errichtung, Änderung oder Abbruch nach der Hessischen Bauordnung genehmigungspflichtig oder anzeigepflichtig sind,

für die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen und Warenautomaten sowie der Gestaltung von Einfriedigungen und Vorgärten.

§ 3

Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Bauliche und sonstige Anlagen (Neu-, Erweiterungs- und Umbauten) haben dem § 12 der Hessischen Bauordnung (HBO) zu entsprechen und sind im Übrigen nach Maßgabe der folgenden Vorschriften so zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Straßenbild harmonisch einfügen.

§ 4

Baukörper

- (1) Der bauliche Charakter des Gesamtstraßenbildes ist bei Neubau-, Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen zu wahren oder wiederherzustellen.
- (2) Innerhalb des Gestaltungsbereiches sind Abweichungen von den Vorschriften über Bauweise, Abstände und Abstandsflächen in den §§ 6 und 7 HBO in der Fassung vom 20.12.1993, soweit sie zur Wahrung der städtebaulichen, künstlerischen und baugeschichtlichen Bedeutung von Gebäuden und Straßenräumen dienen, zulässig, wenn seitens der Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises keine Bedenken bestehen.

§ 5

Fassaden

a) Fachwerkreilegung und -erhaltung

Bei Fachwerkreilegungen ist auf das vorhandene Material zu achten, Hölzer sind möglichst in Eiche zu ersetzen. Die vorgefundene Zimmerertechnik ist aufzugreifen.

HOLZTEILE sind offenporig zu lasieren und nicht zu lackieren. Da Holz arbeitet, dürfen die Poren nicht durch Kunstharz-lacke verschlossen werden.

Ausmauerung der Gefache soll nicht mit schweren, sondern mit wärmedämmenden Leichtbaustoffen (z.B. Porentonsteine oder Porenbeton, keine Kalksandsteine) ausgeführt werden. Die Erhaltung von Lehm-Flecht-Gefachen ist immer noch erstrebenswert, da diese Art der Ausführung von Gefachen wärmedämmend ist und außerdem der Ausdehnung des Fachwerks angleicht.

PUTZTRÄGER sind Rabitzgewebe, Ziegeldrahtgeflechte u. a. mehr. Das Verputzen der Gefache soll nicht mit Zementmörtel, sondern mit Kalkmörtel erfolgen. Die Gefache sind glatt und wenn möglich holzbündig, nicht kissenförmig, zu putzen und mit

Mineralfarbe anzulegen. Es dürfen grundsätzlich keine Kunststofffarben, keine Kratz-, Rinden- oder Münchener Rauputze in den Gefachen eingebaut werden.

VERGLASUNGEN, die - feststehend und ohne Rahmen in ausgeschlagenen, größeren Gefachen eingebaut werden, sollen durch Unterteilung sich in den Rhythmus des vorhandenen Fachwerks eingliedern. Dies kann durch Riegel, Ständer oder Putzflächen unterteilt und gegliedert werden.

b) Fachwerkverkleidung

Wetter beeinflusste Fassadenteile - z. B. Westgiebel oder Traufseiten in engen Gebäudeabständen - können durch Lattung, Wärmedämmung und Verkleidung geschützt werden. Verschindelungen in Holz und Verschieferungen in Natur- oder ornamentiertem Naturschiefer sollen den Vorrang in kleinen Formaten (z. B. 20/20 anthrazit) haben, Blechverkleidungen aller Art sollten erhalten und bei Bedarf ausgebessert werden (evtl. Anstreichen). Nicht zu verwenden sind Faserzementplatten in jeder Größe in verschiedenen Farben und Kunststoffpaneele (evtl. Fäulnisgefahr und Schimmelbildung).

Unzulässig ist das Verkleiden der Fassaden mit großflächigen und glänzenden Baustoffen und Materialien, wie z. B. polierter und geschliffener Werkstein, Glas, Waschbetonplatten, strukturierte Dachpaneele, Fassadenelemente aus Beton, Keramik und emaillierten Metallen oder auch die Verwendung glänzend wirkender Anstriche.

c) Putzfassaden

Historische Fassaden sollen möglichst wiederhergestellt werden. Im Falle, dass noch Sandsteingewände, Lisenen und Pilaster vorhanden sind, dürfen diese nicht mit Kunststofffarben gestrichen, sondern sollen druckstrahlgereinigt werden. Putze sollen erneuert und restauriert werden. Es sollten keine Kunststoffputze angewandt werden (z. B. wegen Wärmestau, Dampfsperre, Luftstau im Mauerwerk und damit Raumklima- und Heizungsverluste, außerdem Fäulnis- und Schimmelbildung möglich). Das gleiche gilt auch bei Fachwerkfassaden. Das Verputzen von Schwemmstein- und Ziegelfassaden soll nur dann vorgenommen werden, wenn sie das Ortsbild oder den Straßenzug stören.

§ 6

Sockel

Die Sockelausbildung der Gebäude gehört zu den wesentlichen gestalterischen Elementen an einem Haus. Falsche Behandlungen können die alten Proportionen total verändern.

a) Ursprüngliche Zustände belassen

Vorhandene Werk- oder Bruchsandsteinsockel sind möglichst freizulegen vom Verputz. Sie sollen sandgestrahlt und hohl verfugt werden, sodass die Steine reliefartig sichtbar bleiben.

Bei Ausbesserungen sind die vorhandenen Steine aufzunehmen und wiederzuverwenden, evtl. zu ergänzen.

b) Anstriche

Natursteinsockel dürfen keinesfalls mit Ölfarben oder deckenden Farben angestrichen werden.

Auf Naturstein sind nur lasierende und nicht deckende Konservierungsmittel (atmungsaktiv - Fachberatung erforderlich) zu verwenden.

c) Putzsockel

Sockel sollen nur bei Mischbauweise oder bereits verputz Sockel wieder in den alten Zustand versetzt werden. Es sind keine Kunststoffputze, keine Kunststofffarben, sondern eingefärbte Putze zu verwenden.

ANSTRICHE - es sollen keine Ölfarben, keine Dispersionsfarben angewendet werden. Außerdem sind auch keine Spritwurf-, Splitt-, mehrfarbiger Waschbeton-, Kunstharz-, Buntsteinputze oder Faserzementplatten anzuwenden oder vorzublenden. Es sind dann besser Bruchsteinplatten vorzublenden (oder einfarbige Kieselwaschbetonputze in einheitlichen wert aufzubringen).

d) Veränderungen

Der Einbau von Kellerfenstern soll nur in kleinen Groß, erfolgen. Kacheln, Spaltriemchen oder Keramikplatten dürfen nicht auf die Sockel aufgebracht werden. Das Abdecken von Sockelüberständen kann mit einfachen Blechkanten oder Metall erfolgen. Es dürfen keine Kunststoffabdeckungen angebracht werden.

§ 7

Dächer

a) Dachform - Dachneigung

Die vorgeschriebene Dachform ist das geneigte Dach. Neben dem Satteldach sind das Mansarddach und das Krüppelwalmdach zulässig. In der alten Ortslage überwiegen die Satteldächer mit einem Neigungswinkel zwischen 45 und 55°. Bei Wiederaufbauten sind daher Form und Neigung des Daches zu übernehmen. Dachneigung unter 40° sind nur dann städtebaulich vertretbar, wenn sie sich der benachbarten Dachlandschaft anpassen. Wo ortsübliche Dachlandschaften in einem Material, z. B. Biberschwänzen, einer Farbe, z. B. rot, und ähnlichen Dachformen, z. B. 45° bis 50° überwiegen, sind dieselben in gleicher Weise in das Ortsbild einzufügen.

b) Dachaufbauten

Zwerchgiebel, Gauben und Erker sollten in ihrer ursprünglichen Form erhalten und bei Restaurierung wiederhergestellt werden, da sie eine wünschenswerte Gliederung der Dachlandschaft und des Straßenraumes sichtbar machen. Sie müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m vom Giebel haben und dürfen $\frac{1}{2}$ der Gesamtlänge des Daches nicht überschreiten.

Kollektoren und Antennen sind so anzubringen, dass sie das Ortsbild möglichst wenig stören und von öffentlichen Räumen möglichst nicht sichtbar sind.

c) Dachrinnen

Dachrinnen sind möglichst in Zinkblechherzustellen. Da Blech arbeitet und sich ausdehnt, sollen keine Kunstharzlacke ohne Grundierung verwendet werden. Fachgerecht soll grundiert und darauf ein Dispersionslackgemisch matt angelegt werden.

d) Dachflächen - Dachdeckung

Das Dacheindeckungsmaterial, seine Farbgebung und die Dachform sind möglichst mit den Nachbarhäusern abzustimmen. Das Material muss patinieren und gut atmen können.

Betondachsteine oder graue Wellfaserzementplatten oder sonstige Kunststoffplatten sind unzulässig. Biberschwänze und rote Tonfalzziegel überwiegen meistens in den Dörfern und sind daher bei Dacherneuerungen zu verwenden. In Bereichen, wo Schiefer in der Dachlandschaft überwiegend vorhanden ist, ist Schiefer in kleinen Formaten 20/20, maximal 30/30, in Anthrazit zu wählen. Blechdeckungen sollten belassen und ausgebessert werden.

e) Einzelne Dachflächenfenster dürfen nicht breiter als 80 cm ausfallen und sind dachhautbündig einzubauen.

f) Das Anbringen von Satellitenempfangsanlagen ist grundsätzlich mit der Gemeinde Wehrheim abzustimmen.

§ 8

Hauseingänge und Hauseingangstreppe

a) Hauseingänge

Vorhandene Natursteinstufen und vorhandene historische oder alte Haustüren sollen erhalten werden und sind auszubessern. Natursteinstufen können gewendet und wieder eingebaut werden. Haustüren aus Kunststoff oder Aluminium sollen grundsätzlich bei Umbau und Reparatur nicht verwandt werden. Sie sollen sich in einem natürlichen Material (z. B. Holz des Fachwerks) dem Gebäude anpassen. Für seitliche Belichtungsschlitze, Oberlichter oder sonstige Fensteröffnungen dürfen keine Glasbausteine angewendet werden.

b) Geländer

Neue Geländer sollen in einfachem Stab oder Rundstahlrohr hergestellt werden. Vorhandene historische schmiedeeiserne Geländer sind zu erhalten und sollen auf alle Fälle wiederhergestellt und an vorhandene Treppen angebracht werden. Dies dient u. a. zur Gliederung des Straßenraumes und zur Erhaltung des gewohnten alten Ortsbildes.

§ 9

Fenster, Türen und Tore, Roll- und Klappläden, Ladeneinbauten

Fenster, Türen und Klappläden sind für den Gesamteindruck des Hauses von großer Bedeutung. Fenster, Türen und Tore sollen in der ursprünglichen Form belassen und ausgebessert werden. Es sollten keine Metall- oder Kunststoffelemente im Fachwerk verwendet werden, da durch unterschiedliche Materialausdehnungen bauphysikalische Schäden und Heizungsverluste auftreten können. Außerdem wird dadurch der Maßstab des Fachwerks gesprengt und das Material geht in der Anpassung verloren. Fenster und Türen sind so zu gestalten und zu dimensionieren, dass sie sich harmonisch in das Gebäude selbst wie auch in den jeweiligen Straßenzug einpassen.

Es sollen keine liegenden oder quadratischen Formate verwendet werden.

a) Fenster

Fenster sollen in ihrem Ursprung belassen werden. Wenn Ersatz mit Wärmeverbundglas gewünscht wird, dann soll die alte Sprossenteilung wiederhergestellt oder abklappbar aufgesetzt werden. Wichtig ist eine fachgerechte Wetterschenkel Ausbildung. Fenster sollen wie alle Holzteile nicht lackiert, sondern offenporig lasiert werden. Glänzende und glänzend eloxierte Rahmen, Aluminiumrahmen Silber und gold sind unzulässig.

b) Türen und Tore

Historisch und handwerklich wertvolle Hauseingangstüren und Scheunentore sowie Stalltüren sollen erhalten und ausgebessert werden. Sind die Türen und Tore zu schadhaft und ein Ersatz ist erforderlich dann sollten, zumindest der Maßstab und die Teilungen beibehalten werden: Das Holz soll nichtlackiert, sondern nur lasiert werden. Glänzende und glänzend eloxierte Rahmen, Aluminiumrahmen, Metallbänder in Gold und Silber sind unzulässig. Briefkästen sind mit der Fassade bündig einzubauen.

c) Rollläden und Klappläden

Vorhandene Klappläden sollen erhalten werden. Werden bei Neubauten Rollläden oder Jalousien eingebaut, sind die Rollläden Kästen nur in den Innenräumen anzubringen. Der nachträgliche Einbau von Rollläden an der Außenfassade besonders bei alten Fachwerkhäusern ist unzulässig, sprengt den Maßstab und zerstört die ursprüngliche harmonische Gliederung der Fassade.

d) Ladeneinbauten — Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Schaufensterachsen und -teilungen müssen der Konstruktion und dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Liegende und quadratische Formate sowie Eckschaufenster und eloxierte Rahmensind unzulässig.

§ 10

Garagen

Garagen, die in die Straßenfront der Gebäude ein- und angebaut werden, dürfen die Gliederung und den Charakter der Fassade nicht stören und müssen sich durch Material, Dacheindeckung und Farbe gestalterisch der Umgebung anpassen. Einzelstehende Garagen sollten ein geneigtes Dach (Neigungswinkel mindestens 40°) haben. Die Sichtflächen von Garagentoren sollen in Holz oder in Metall, farbig gestrichen, ausgeführt werden. Der nachträgliche Einbau von Garagen in Fachwerkhäusern ist nicht zulässig.

§ 11

Farbgebung

Die Farbgebung der Fassaden und Sockel ist mit der Gemeinde Wehrheim unter Berücksichtigung der jeweiligen Nachbargebäude und der Farbgebung des Straßenzuges abzustimmen.

Bei Fachwerkbauten wird von hellen Gefachen und dunklen Balken ausgegangen. Es sollten keine Kunstharz-, Acryl- oder Dispersionsfarben, sondern Mineralfarben angewendet werden, damit Außenwände die bauphysikalischen Eigenschaften behalten (Luft- und Dampfdurchlässigkeit).

§ 12

Hofflächen und Gebäude

In vorhandenen Höfen und Hauszugängen soll, sofern vorhanden, das alte Kopfsteinpflaster erhalten bleiben. Hofflächen sind in Naturstein-, Öko- oder Verbundpflaster auszuführen. Hauszugänge und Hofflächen sind wegen der Maßstäblichkeit auf keinen Fall zu asphaltieren.

§ 13

Einfriedigung und Stützmauern

Ein Ort lebt nicht nur von seinen Gebäuden, sondern auch von. Den wesentlichen begleitenden Elementen der Außenbereichsgestaltung.

- a) Einfriedigungen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, können als Bruchsteinmauer, verputzte Mauer, Zäune aus Holz oder Eisen und Hecken ausgeführt werden und müssen eine senkrechte Gliederung aufweisen. Jägerzäune und pflegeleichte Kunststoffzäune und Tore sind unzulässig. Maschendraht ist nur hinter Hecken zulässig.

Vorhandene Holzzäune sollen im Ursprung erhalten oder als Lattenzaun wiederhergestellt werden.

Durch solche Elemente können der Dorfcharakter, der Maßstab und räumlich erlebbare Durchblicke erhalten bleiben. Einfriedigungen dürfen zwischen den Anwesen nicht höher als 1,5 m, zu der Straßenfront nicht höher als 1,80 m sein. Vorhandene Sandsteinpfosten, schmiedeeiserne Zäune, Gitter und Tore sollen erhalten bleiben und instandgesetzt werden.

b) Bruchsteinmauern

Bruchsteinmauern sind im Ursprung zu erhalten oder wiederherzustellen. Bruchsteine von abgebrochenen Stützmauern sind wiederzuverwenden. Bei Stützmauern, die in Beton ausgeführt werden, sollten vorhandene Bruchsteine vorgeblendet werden. Bei Bedarf sind dieselben mit neuen zu ergänzen. Bruchsteinmauern sollen hohl ausgefugt werden, so dass sie als Reliefmauerwerk erkennbar bleiben.

§ 14

Vorgärten und Dunglegen

Vorgärten sollen mit Obst- oder Laubbäumen räumlich so gestaltet werden, dass sie als Straßen-Begleitgrün wirken. Nichtgenutzte Dunglegen sind als Pflanzfläche zu gestalten.

§ 15

Anlagen für die Außenwerbung

- (1) Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschneiden. Regellose Häufung von Anlagen der Außenwerbung, die Verwendung greller Farben und überdimensionaler bildlicher Darstellung sind unzulässig.
- (2) Anlagen der Außenwerbung sind nicht gestattet an Einfriedigungen, Türen, Toren und Dächern.
- (3) Bewegliche Leuchtreklame und Leuchtschilder (Transparente) an den Wandflächen sind unzulässig; sie können in Form von Auslegertransparenten als Hinweis für Gaststätten, Pensionen, Apotheken, Handwerker und dergleichen ausnahmsweise bis zu einer Größe von 1,5 m² zugelassen werden, wenn sie keine Werbung für bestimmte Waren oder Gegenstände enthalten (Fremdreklame).

§ 16

Instandsetzung von baulichen Anlagen

- (1) Bauliche Anlagen sind so instand zu setzen, dass keine Verunstaltung des Gebäudes sowie des Straßen- und Ortsbildes eintritt.
- (2) Unverputzte oder nur zum Teil gestrichene Gebäude oder Gebäudefassaden müssen auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde binnen angemessener Frist vollendet werden.

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Von den Vorschriften dieser Satzung, die als Sollvorschrift aufgestellt ist, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen.
- (2) Von zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann Befreiung erteilt werden, wenn Gründe des Allgemeinwohles die Abweichung erfordern oder die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

§ 17 a

Bebauungspläne

Sollten den Festsetzungen in der Satzung Festlegungen eines Bebauungsplanes widersprechen, so gilt die Satzung

§ 18

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 82, Abs. 1. Ziff. 19 der Hessischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den §§ 1 bis 16 getroffenen Vorschriften bezüglich der Gestaltung zuwiderhandelt und bauliche Anlagen nicht, wie in § 16 beschrieben, instand setzt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM 10000,- geahndet werden, soweit die Zuwiderhandlung nicht durch Bundes- oder Landesrecht mit Strafe bedroht ist.

§ 19

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.

§ 20

Denkmalschutz

Weitgehende Befugnisse des Kreisausschusses des Landkreises Hochtaunus als Untere Denkmalschutzbehörde aufgrund des Gesetzes zum Schutze der Kulturdenkmäler vom 23. September 1974 bleiben unberührt.

§ 21

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntgabe in Kraft.
Wehrheim, den 04. November 1996

Für den Gemeindevorstand
der Gemeinde Wehrheim
gez. Seng, Erster Beigeordneter



Geltungsbereich Gestaltungssatzung 'Alt-Friedrichsthal'