

## **<sup>1</sup>Satzung über die äußere Gestaltung der Dächer für einen räumlich begrenzten Teilbereich des Stadtteiles Ober-Erlenbach**

Aufgrund des § 87 (1) HBO Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. April 1993 (GVBl. I S. 534) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in ihrer Sitzung vom 23.05.1996 die nachstehende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich**

(1) Diese Satzung gilt für einen Teilbereich des Stadtteiles Ober-Erlenbach. Der räumliche Geltungsbereich ist durch Eintragung einer schwarzen Umgrenzungslinie in der zu dieser Satzung gehörenden Karte im Maßstab 1 : 500 festgelegt. Die Karte wird durch öffentliche Auslegung bekannt gemacht. Zur Orientierung ist dieser Satzung eine Übersichtskarte (Anlage 1) sowie ein Verzeichnis der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke nach Straße und Hausnummer (Anlage 2) beigefügt. Diese sind Bestandteil der Satzung.

(2) Die Satzung gilt für die äußere Gestaltung der Dächer sämtlicher in ihrem räumlichen Geltungsbereich gelegenen Gebäude.

### **§ 2 Zielsetzung**

(1) Die Entstehung der Siedlung geht auf Planungsabsichten zur Ortserweiterung der ehemaligen Gemeinde Ober-Erlenbach zu Beginn der sechziger Jahre zurück. Die Firmen Freitag und Strobel tätigten als Bauträger die Grundstücksankäufe und erstellten Gebäude der Grundformen „Felizitas“ (rechteckig) und „Progress“ (fast quadratisch). Die o.g. Standardtypen ließen gewisse Variationen zu, sodass folgende Augenmaße vorzufinden sind: „Progress“: Gebäudelänge von 7,70 m bis 8,80 m, Gebäudebreite von 7,40 m bis 7,90 m „Felizitas“: Gebäudelänge von 8,80 m bis 11,60 m, Gebäudebreite von 7,20 bis 7,85 m. Die teilweise unterschiedlichen Ausführungen sind jedoch untergeordneter Art und führen nicht zu einer Auflösung des einheitlichen Bildes. Das Treppenhaus ist bei „Felizitas“ mittig oder in der Ecke, bei „Progress“ nur in der Ecke des Gebäudes angeordnet.

(2) Der ursprüngliche Gebietscharakter ist insbesondere durch nachfolgende Merkmale geprägt:

- Zweigeschossige Bebauung (zwei Vollgeschosse)
- Bebauung in einer Fluchtlinie mit annähernd gleichen Abständen
- Flachdachausbildung
- Prägung durch 2 Grundformen, wobei die rechteckigen gegenüber den quadratischen Grundrissen überwiegen.

---

<sup>1</sup> Bekannt gemacht am 26.06.1996 in der Taunus Zeitung und in der Frankfurter Rundschau

Der quadratische Typ wurde größtenteils zur Akzentuierung von Eckgrundstücken verwendet. Es wurden Einzel- und Doppelhäuser erstellt, häufig mit Garagenanbauten. Ein Teil der Gebäude ist mit Holz, Schiefer der Kunstschiefer verschalt.

(3) Aufgabe und Sinn der Vorschriften dieser Satzung ist es, sicherzustellen, dass unter Beibehaltung der unter § 2 (2) genannten gebietsprägenden Merkmale – mit Ausnahme der Flachdächer – Maßnahmen bezüglich der Dachaufstockung so vorgenommen werden, dass wieder ein einheitlicher Gebietscharakter ausgebildet wird und die Eigenart dieser Siedlung als ein städtebaulich zusammenhängender Stadtteil erhalten bleibt. Mit dieser Zielsetzung stellt sich im Ergebnis auch die Möglichkeit der Wohnraumerweiterung im Dachgeschoss ein.

In welchen Richtungen die vorhandenen Grundtypen weiter entwickelt werden können, ist an Beispielentwürfen erarbeitet worden. Diese Entwürfe stellen einen Formenkatalog als grundsätzliche Orientierung dar (Anlage 3). Er wird Bestandteil der Satzung.

### § 3

#### **Dachausbildung und Dachgestaltung**

- (1) Zulässig ist das gleichseitige Satteldach.
- (2) Drenpel sind zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 60 cm. Ihre Höhe wird gemessen in der Flucht der Außenwand zwischen deren Schnittpunkten mit der Oberkante der Geschossrohdecke und der Unterkante Dachkonstruktion.
- (3) Die Dachneigung wird auf 40° festgesetzt.
- (4) Die Traufe ist ohne Dachüberstand gemäß Schema Detail A1 bzw. A2 (Anlage 3) auszubilden, der Ortgang ist mit einer 25 cm über die Ebene der Dachhaut gezogenen Giebelwand auszuführen (siehe Schema Detail B, Anlage 3).
- (5) Die Firstrichtung verläuft parallel zur Längsseite des Hauptgebäudes.
- (6) Die Firsthöhe beträgt max. 10,00 m ab Oberkante Rohfußboden EG gemessen.
- (7) Dachgauben sind zulässig. Sie müssen sich in die Dachfläche harmonisch einfügen und unterordnen.
  1. Die Summe der Länge der Dachgauben darf 50 % der Dachlänge – gemessen an der Traufe – nicht überschreiten.
  2. Die Gauben sind so anzuordnen, dass der Mindestabstand von der Giebelwand des Hauses bzw. von einem Grat des Daches zum nächstliegenden Punkt der Gaube 1,00 Meter beträgt. Von Dachkehlen muss dieser Abstand mindestens 2,00 Meter betragen. Der Abstand zwischen den Gauben darf 1,00 Meter nicht unterschreiten.
  3. Von der Firstlinie des Hauptdaches bis zum Dachanschnitt der Gaube ist ein senkrechter Abstand von mindestens 1,00 Meter einzuhalten.
  4. Die maximal zulässige Breite einer einzelnen Gaube beträgt 3,00 Meter.
  5. Es sind Satteldach- und Flachdachgauben zulässig, wobei erstere mit 30 Grad Dachneigung, letztere zwischen 0 - 5° Neigung ausgebildet werden. Dabei muss der waagerechte Abstand zwischen Vorderkante Gaube und traufseitiger Fassade mindestens 50 cm betragen (Anlage 3, Schema Detail C). Ausnahmsweise ist ein mit

der traufseitigen Fassade bündiger Abschluss zulässig, der dann entsprechend dem Schema Detail D ausgebildet werden muss (Anlage 3).

Für Gauben über Treppenhäusern sind Ausnahmen zulässig, wenn sie funktional begründbar sind.

6. Für die Gaubenverschalung stehen folgende Materialien zur Verfügung:

Metallverkleidung mit Stegfalz, Schiefer, Holz.

(8) Dacheinschnitte sind nicht zulässig:

(9) Für die Dachdeckung sind vorgesehen: Dachsteine (in Grautönen), Ziegel, Schiefer. Die Auswahl des Materials muss auf die mögliche vorhandene Fassadenverkleidung abgestimmt werden.

(10) Solaranlagen und Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie sich der Dachfläche unterordnen und sich in ihrer Maßstäblichkeit harmonisch einfügen.

(11) Dachaufstockungen an Reihen- und Doppelhäusern sind nur dann zulässig, wenn sie gemeinsam vorgenommen und identisch gestaltet werden.

#### **§ 4**

#### **Ausnahmeregelungen zu § 3**

(1) Die Siedlung besteht – wie schon in der Zielsetzung dieser Satzung erläutert – aus standardisierten Grundformen. Um eine einheitliche Weiterentwicklung des Gebietes zu sichern, wird als Dachaufbau grundsätzlich das Satteldach vorgeschlagen, weil es aus mehreren Gründen Vorteile bringt: Es entspricht den Vorstellungen der meisten Eigentümer, ein relativ große Raumvolumen ist erreichbar und diese Dachform harmonisiert sowohl mit dem Grundbaukörper als auch mit der Nachbarbebauung des Ortsteiles.

(2) Ausnahmsweise können andere Dachgestaltungen als in § 3 dargestellt zugelassen werden, wenn sie den Vorgaben des Formenkataloges (Anlage 3) entsprechen und städtebaulich verträglich sind.

#### **§ 5**

#### **Sonderregelungen für bestimmte Gebäude**

Die Gebäude Münzenberger Straße 10, Schmalter Weg 25, 27, Hasenpfad 13, 14 und 16, Im Vogelsang 3 und 5, müssen bezüglich Dachaufbauten im Einzelfall unter der Prämisse des störungsfreien Einfügens beurteilt werden.

#### **§ 6**

#### **Regelungen für dreigeschossige Gebäude**

Für den Häuserblock Münzenberger Straße 1 - 9 ungerade und Ringstraße 2 - 14 gerade, der aus dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit leicht geneigten Flachdächern besteht und sich dadurch von den benachbarten Häusern deutlich abhebt, sind Dachaufstockungen zulässig, wenn sie entsprechend Buchstabe D, Anlage 3, ausgebildet werden.

#### **§ 7**

#### **Ausnahmen und Befreiungen**

(1) Von nicht zwingenden Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und für die Ausnahmen festgelegt

Voraussetzungen vorliegen. Nicht zwingend sind Vorschriften, die als Regel- oder Sollvorschriften aufgestellt sind oder die Zulässigkeit von Ausnahmen ausdrücklich vorsehen.

(2) Von zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann auf schriftlichen und zu begründeten Antrag befreit werden, wenn

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern

oder

2. die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

(3) Abs. 1 und 2 gelten auch für Vorhaben, die keiner Baugenehmigung bedürfen.

(4) Ausnahmen und Befreiungen können mit Auflagen und Bedingungen verbunden und unbefristet, Ausnahmen auch unter Vorbehalt des Widerrufs erteilt werden, um die mit der Vorschrift, von der die Ausnahme zugelassen oder die Befreiung erteilt ist, verfolgten Zwecke zu erfüllen oder zu wahren oder wenn der Antragsteller die Einschränkung beantragt oder mit ihr einverstanden ist.

## **§ 8**

### **Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 82 Abs. 1 Nr. 19 Hessische Bauordnung handelt, werden GE- und Verboten der §§ 2 bis 6 dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu zwanzigtausend Deutsche Mark geahndet werden.

## **§ 9**

### **Inkrafttreten**

(1) Diese Satzung tritt mit dem Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

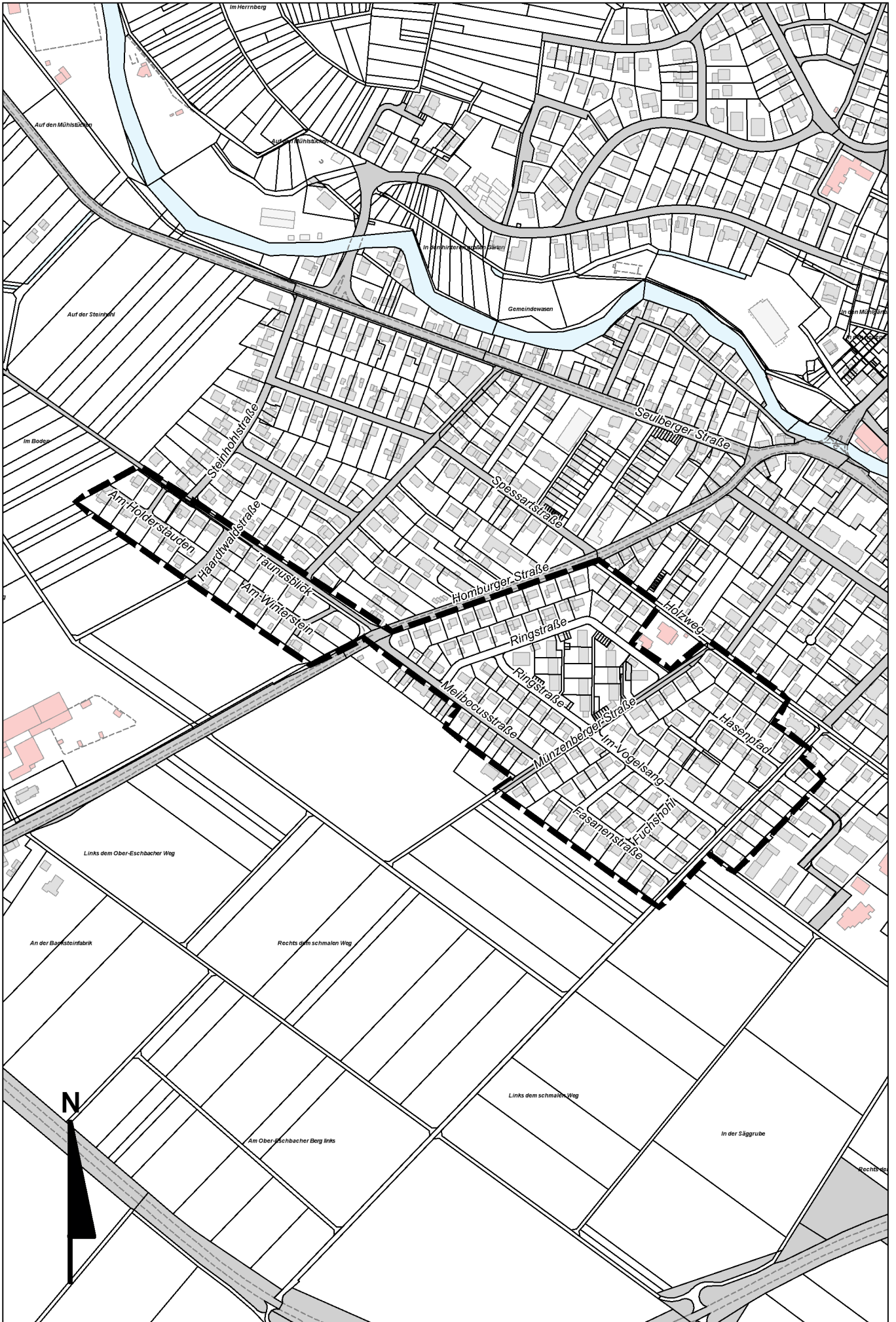
(2) Gleichzeitig tritt die bisherige Satzung über die äußere Gestaltung der Dächer für einen räumlich begrenzten Teilbereich des Stadtteils Ober-Erlenbach vom 25.10.1994 außer Kraft.

Die vorstehende Satzung ist hiermit bekannt gemacht.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 28. Juni 1996

**Der Magistrat der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe  
Weber, Stadtrat**

# Anlage 1



## Anlage 2

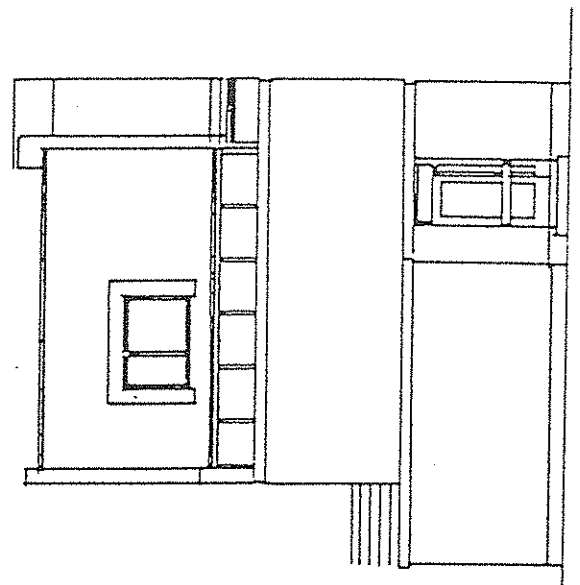
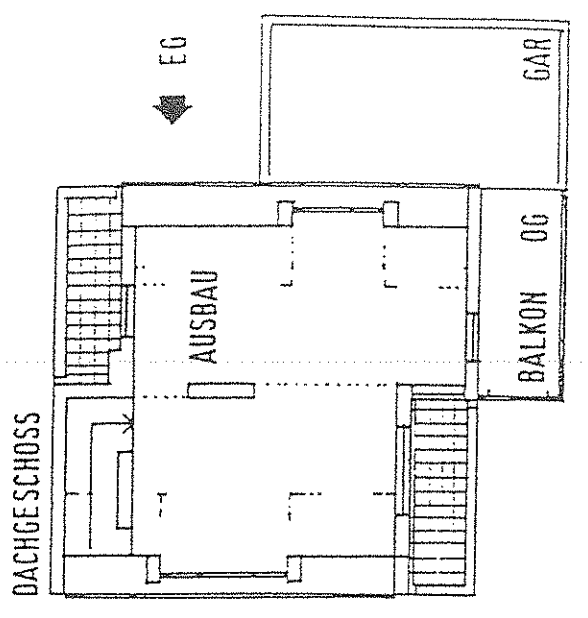
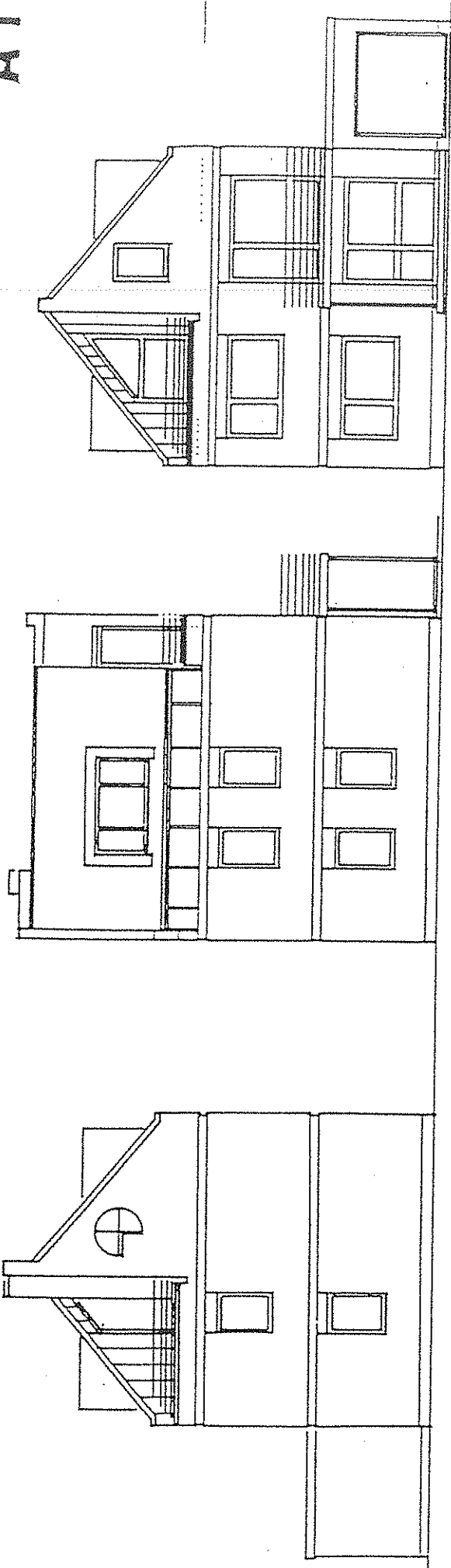
zur Satzung über die äußere Gestaltung der Dächer für einen räumlich begrenzten Teilbereich des Stadtteils Ober-Erlenbach

Verzeichnis der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke:

1. Taunusblick	gerade Hausnummern	2 - 22
2. Am Holderstauden	gerade Hausnummern	2 - 12
3. Hardtwaldstraße	gerade Hausnummern	2 - 8
"	ungerade Hausnummern	1 - 3
4. Am Winterstein	gerade Hausnummern	2 - 18
5. Homburger Straße	gerade Hausnummern	36 - 58
6. Melibocusstraße	ungerade Hausnummern	3 - 17
"	gerade Hausnummern	4 - 16
7. Ringstraße	ungerade Hausnummern	1 - 23
"	gerade Hausnummern	2 - 14
"	gerade Hausnummern	20 - 36
8. Münzenberger Straße	ungerade Hausnummern	1 - 9, 17
"	gerade Hausnummern	2 - 24
9. Holzweg	gerade Hausnummern	26 - 34, 38 - 46
10. Hasenpfad	ungerade Hausnummern	1 - 15
"	gerade Hausnummern	2 - 16
11. Im Vogelsang	ungerade Hausnummern	3 - 9
"	gerade Hausnummern	2 - 8
12. Fuchshohl	gerade Hausnummern	2 - 4
"	ungerade Hausnummern	1 - 5
13. Fasanenstraße	ungerade Hausnummern	3 - 9
"	gerade Hausnummern	2 - 24
14. Schmalter Weg	ungerade Hausnummern	19
"	"	25 - 31
"	gerade Hausnummern	22 - 36
15. Emmerichshohl		2 a



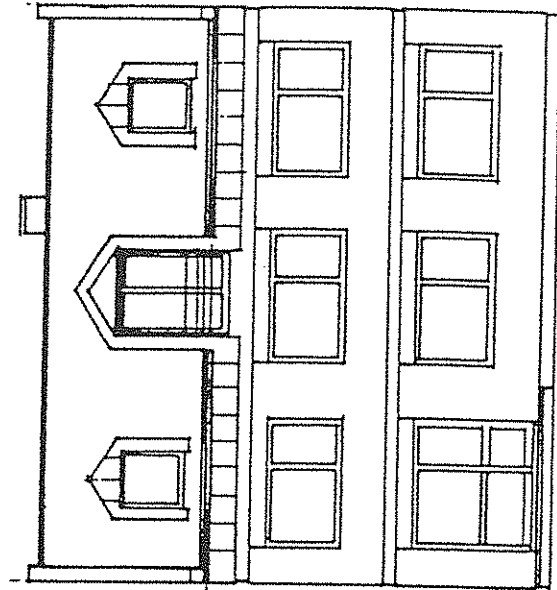
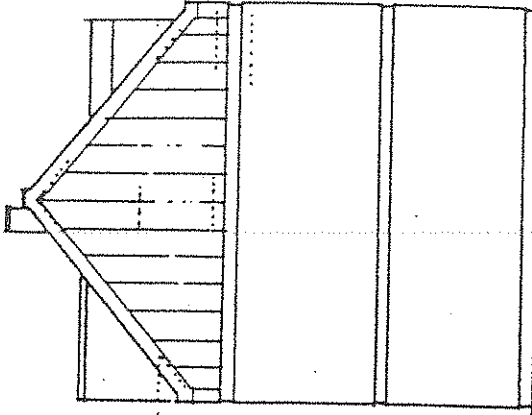
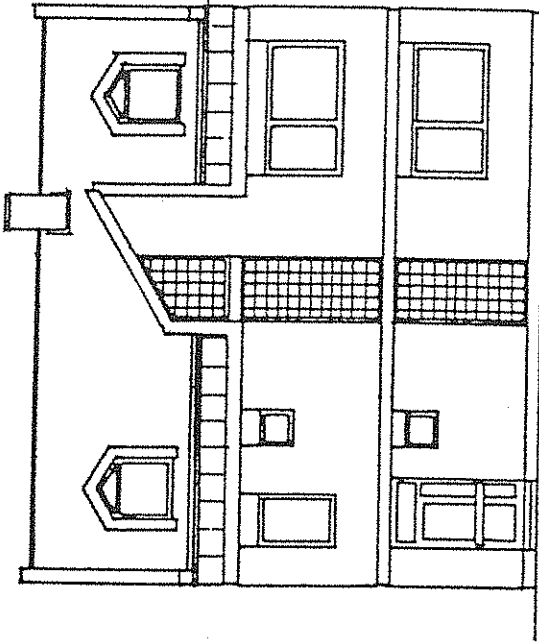
A1



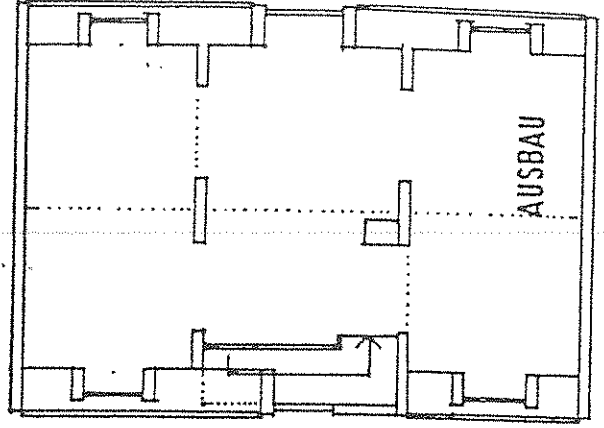
01



A2

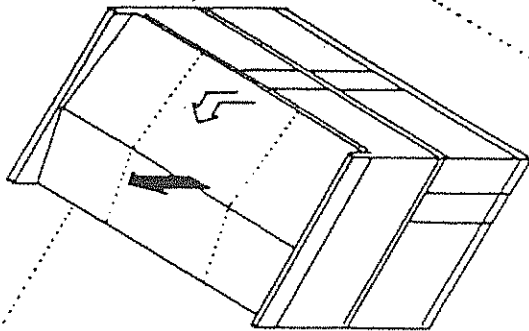
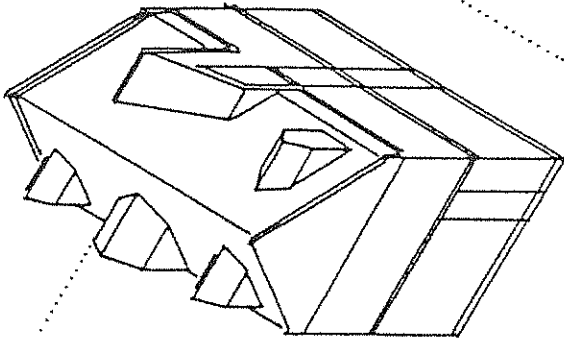
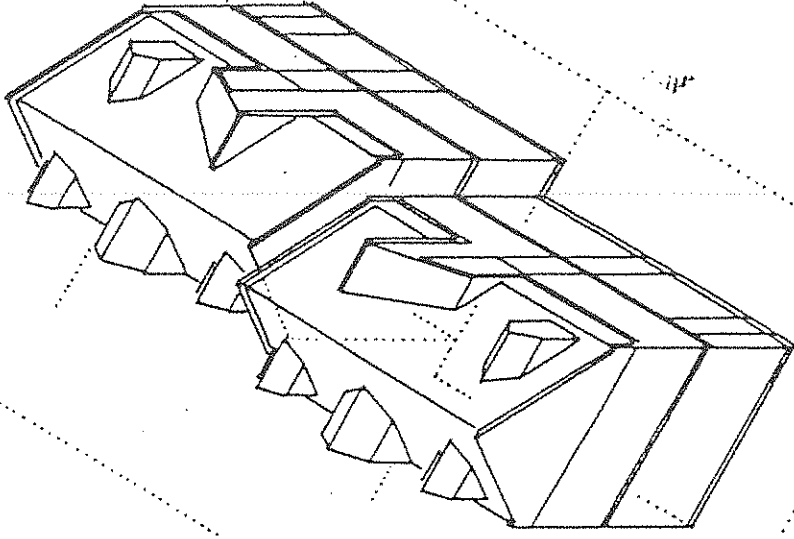


EG



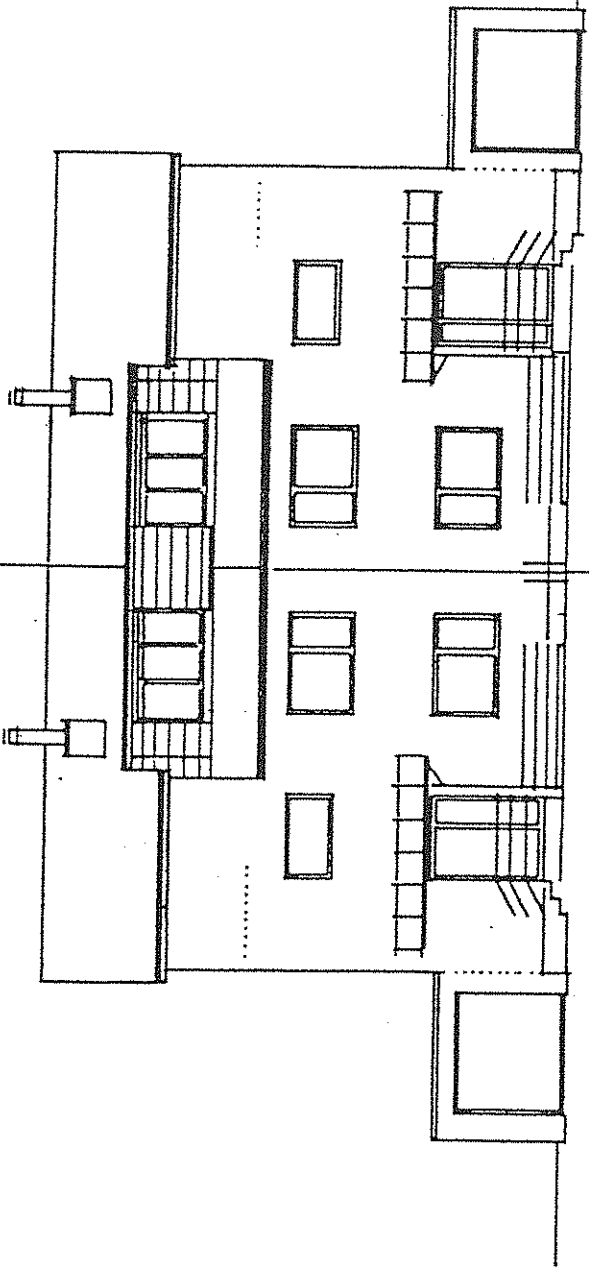
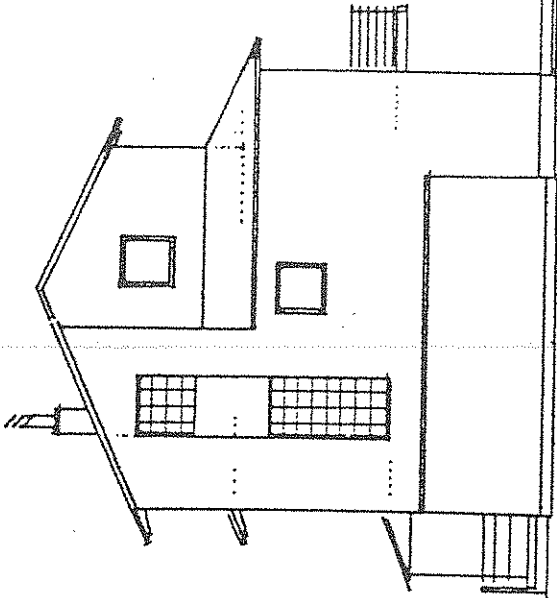
AUSBAU

D2

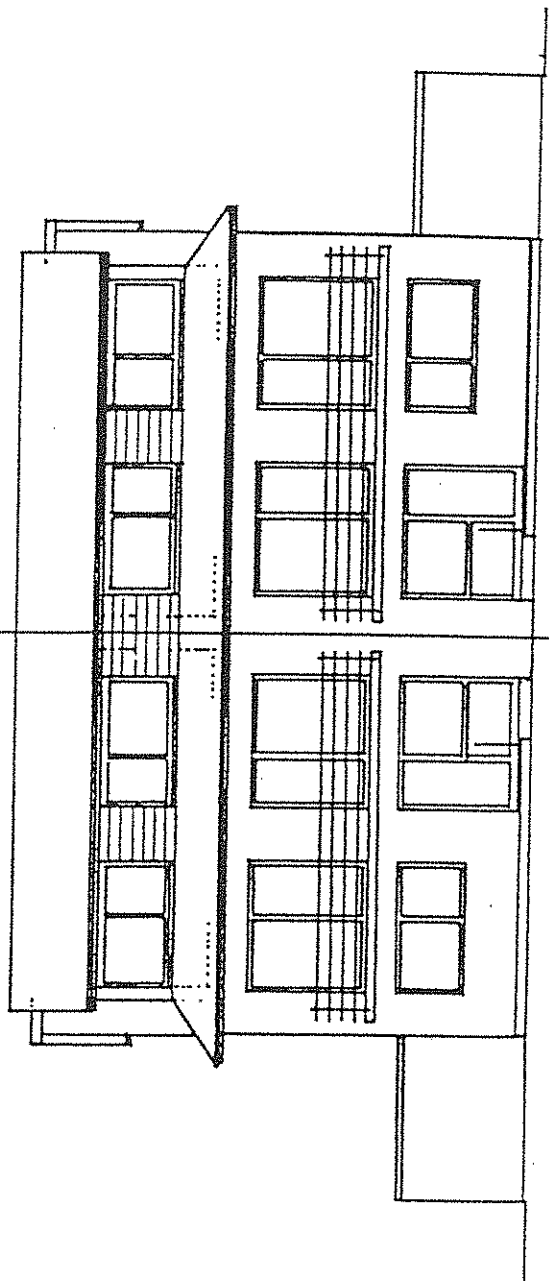
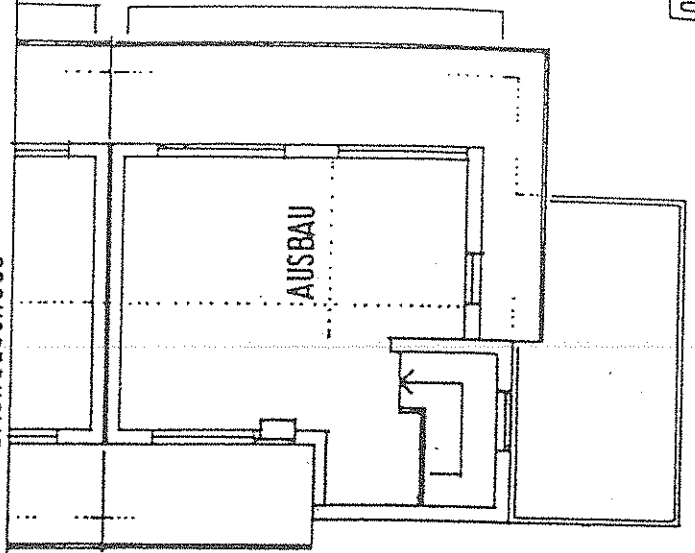


BESTAND

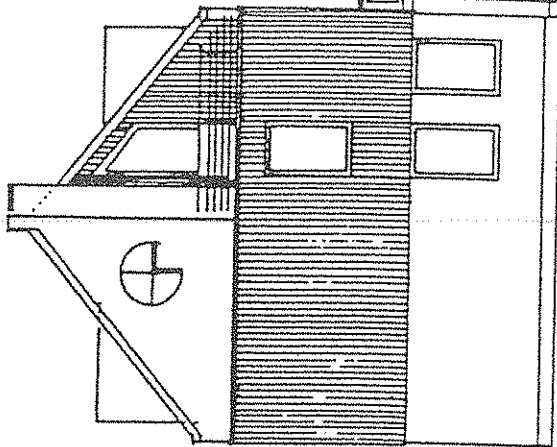
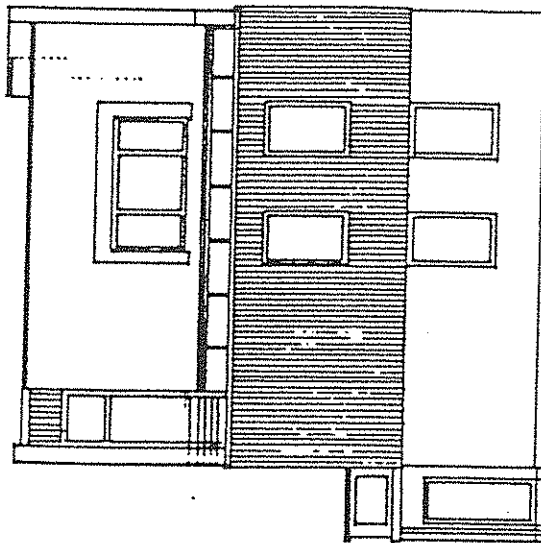
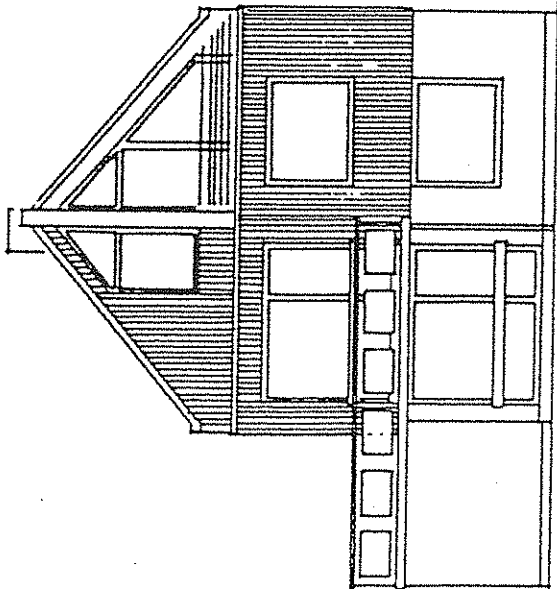
B



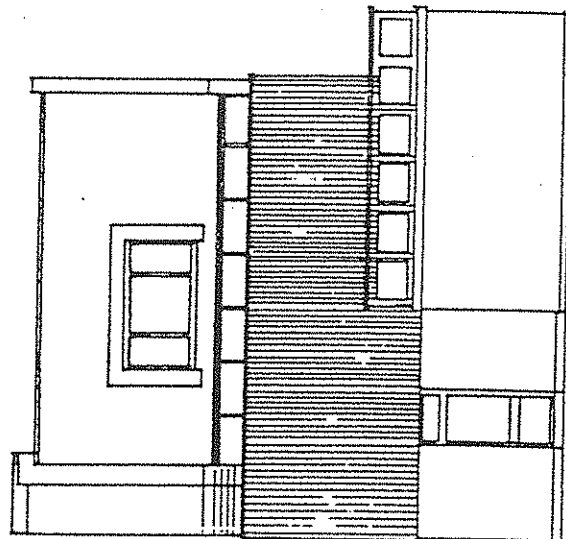
DACHGESCHOSS



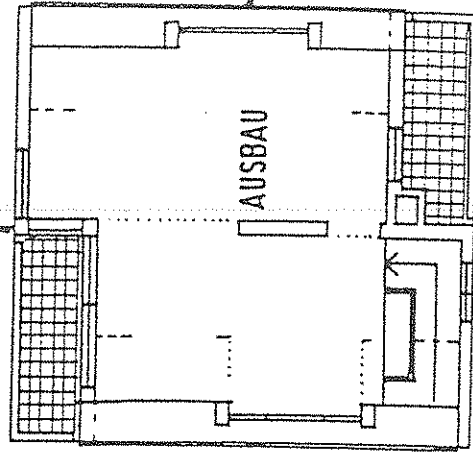
C1



DACHGESCHOSS

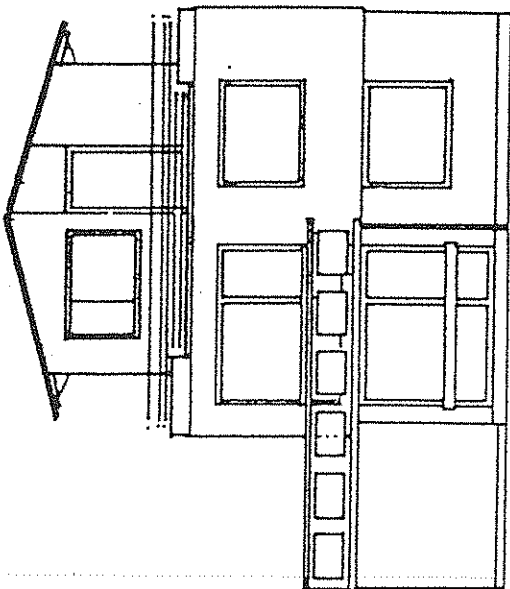


TERRASSE OG

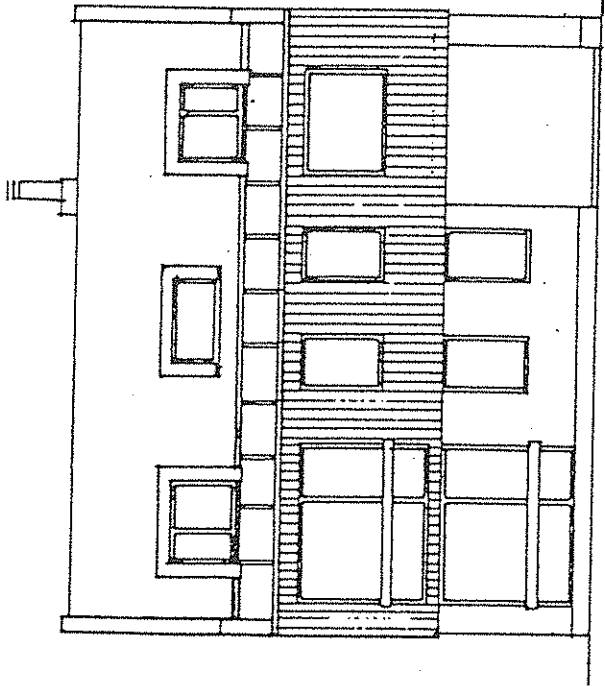
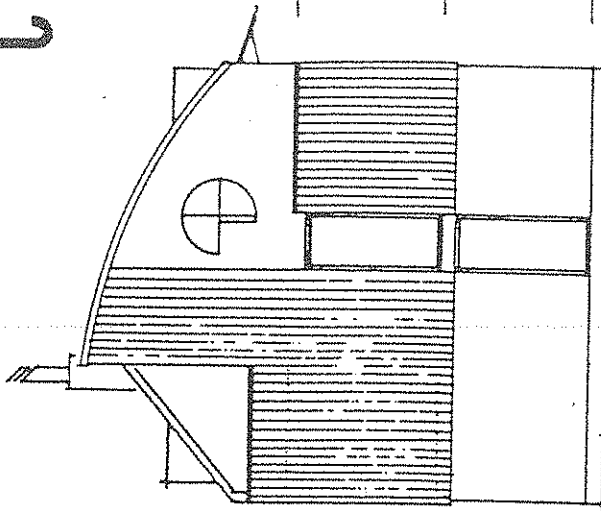


05

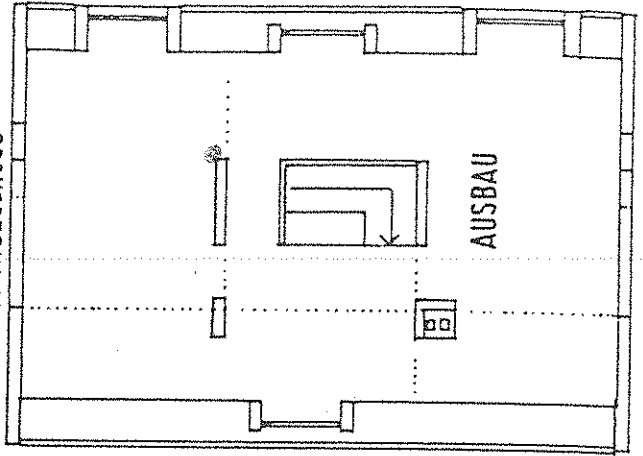
C1.2



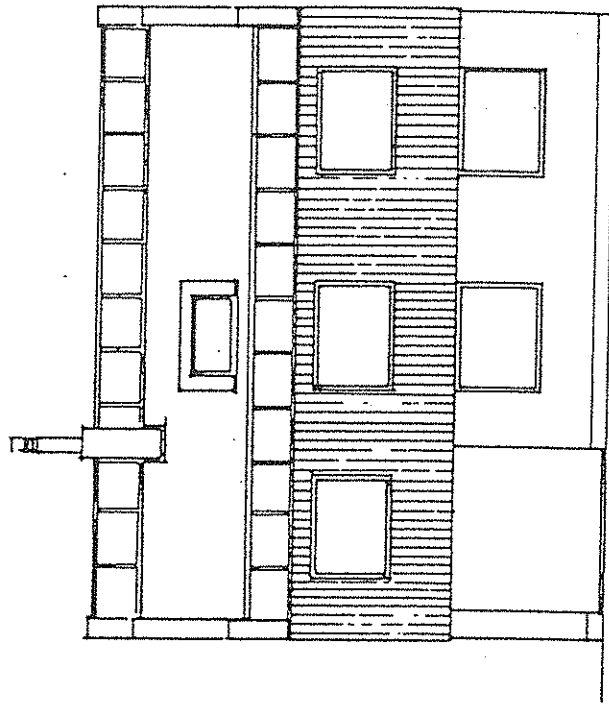
C2



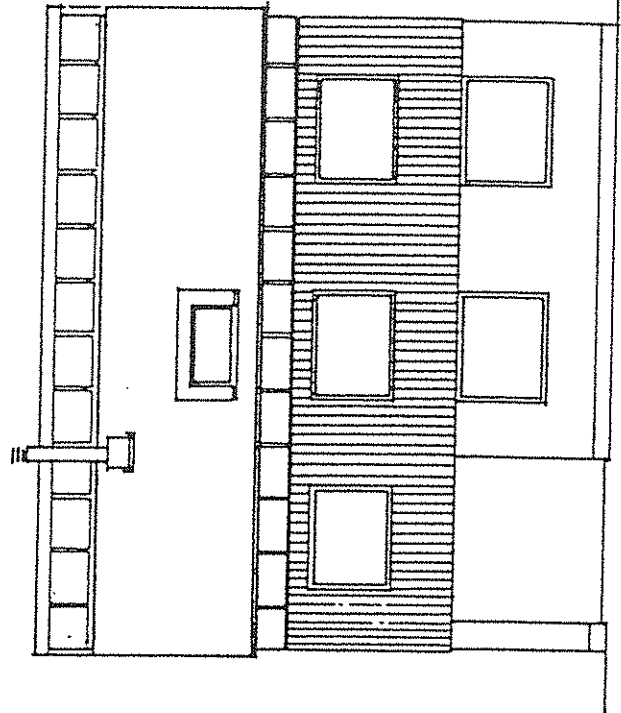
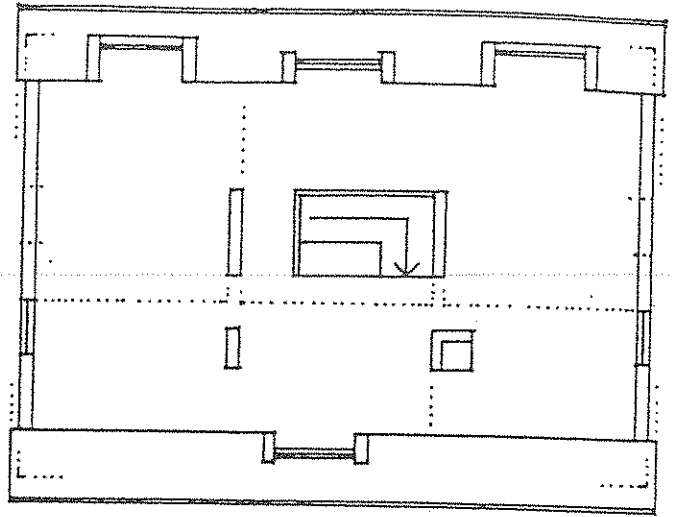
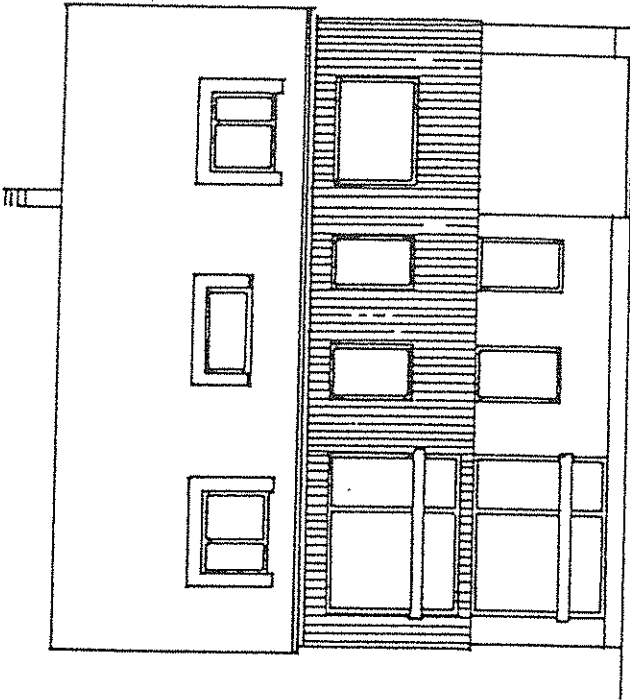
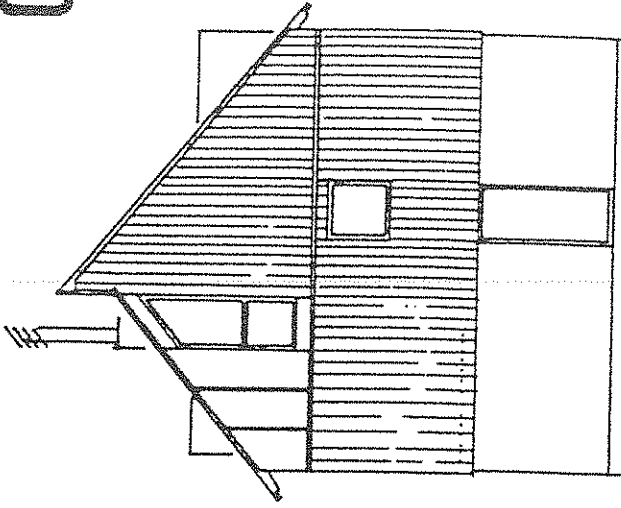
DACHGESCHOSS



07

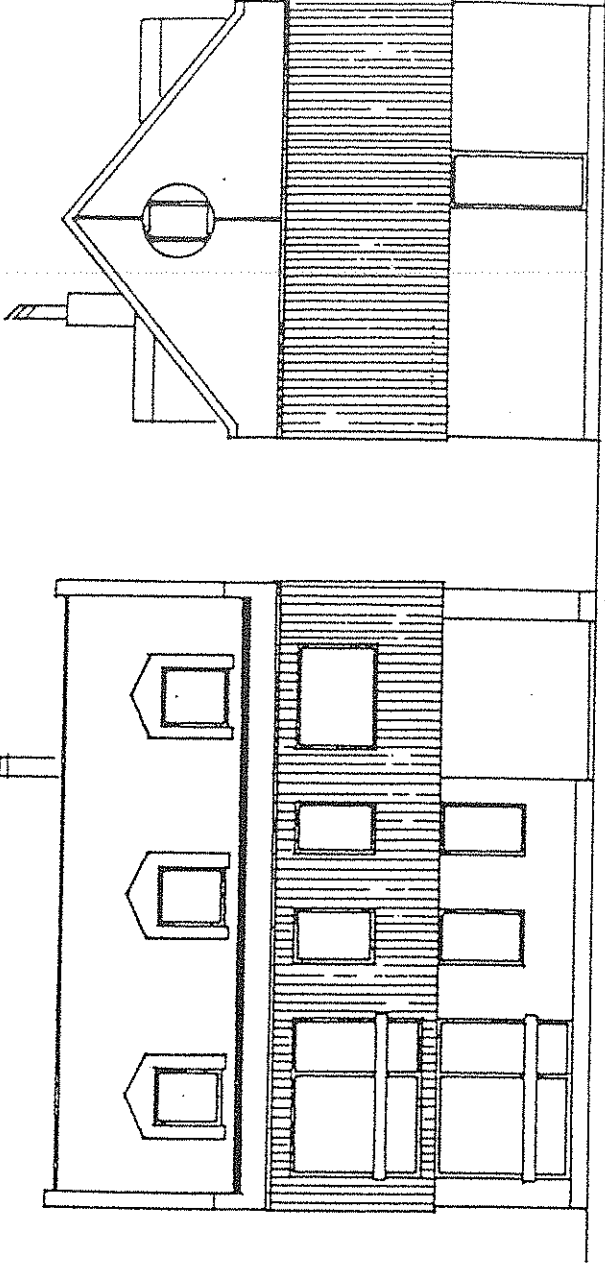


C2

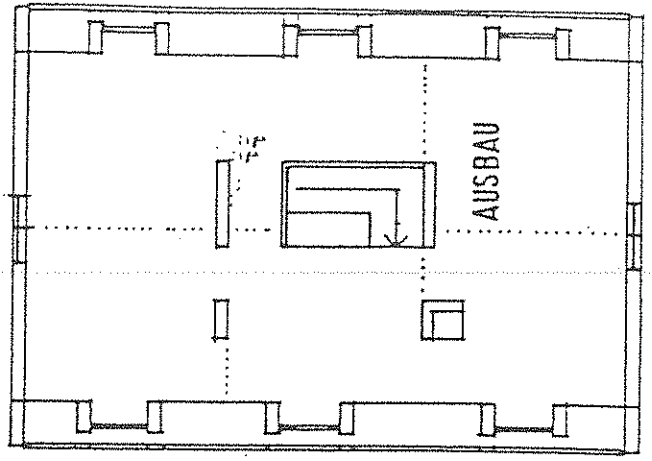


08

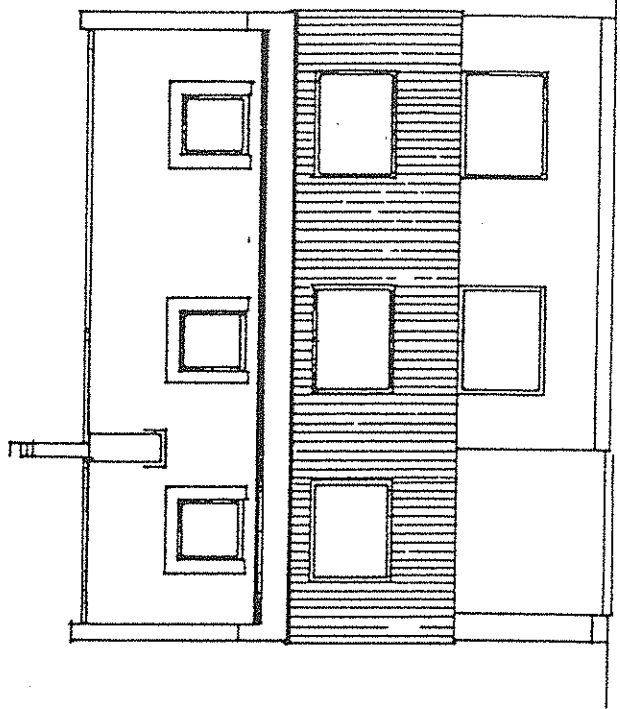
C2



DACHGESCHOSS

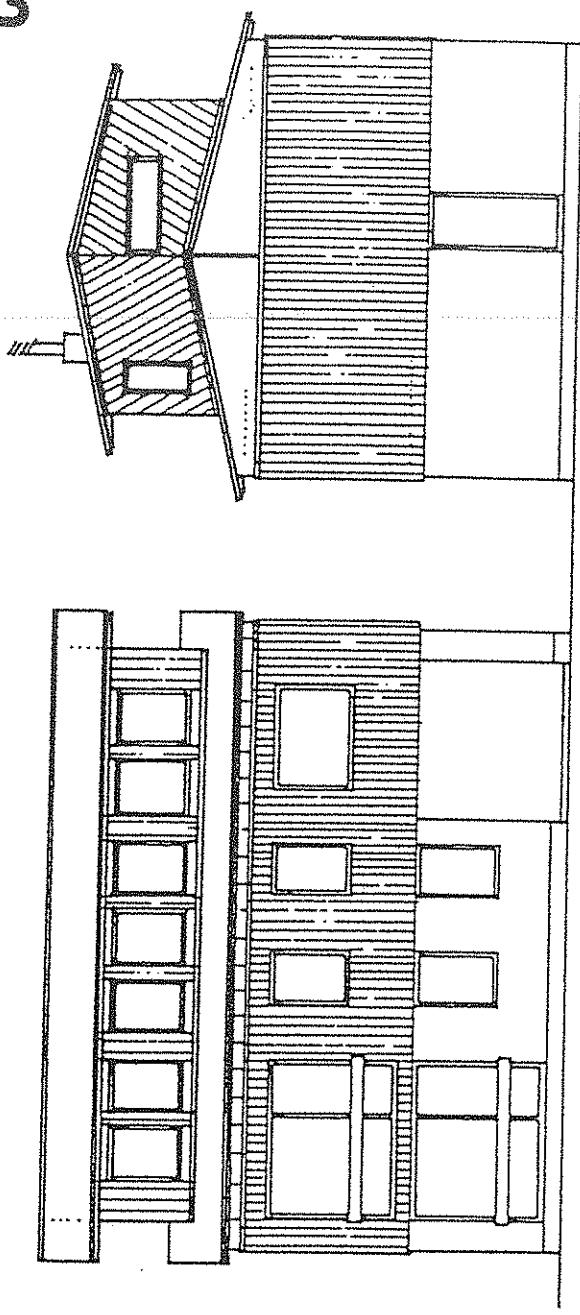


09

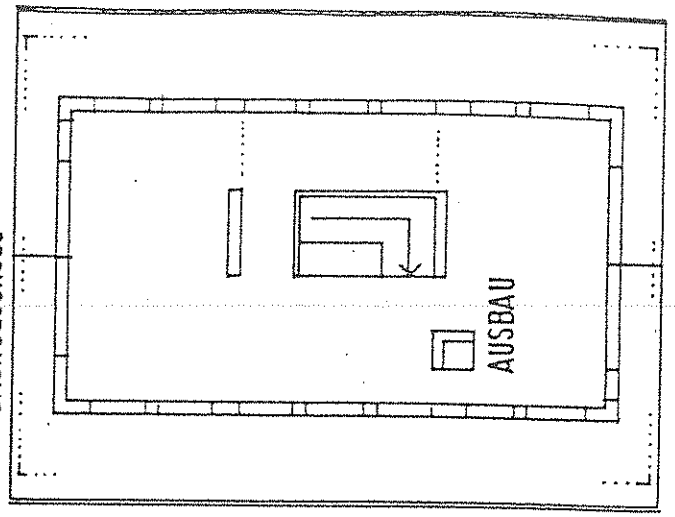




C2

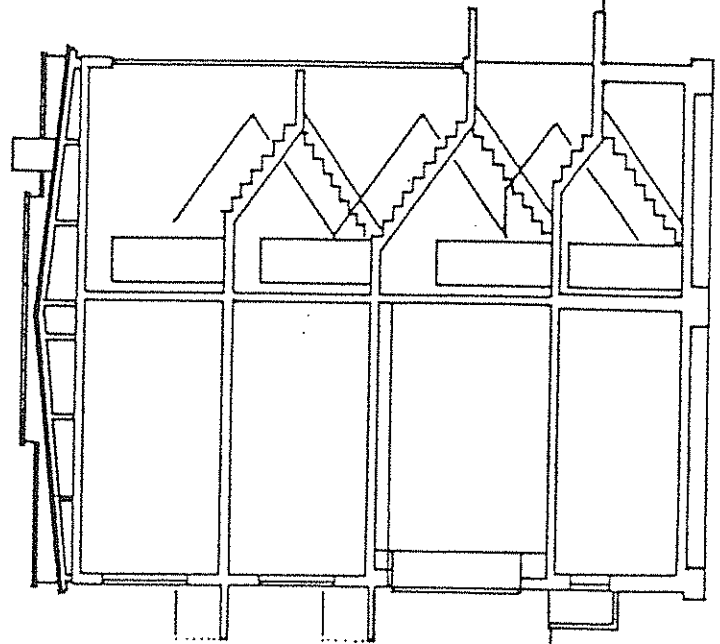
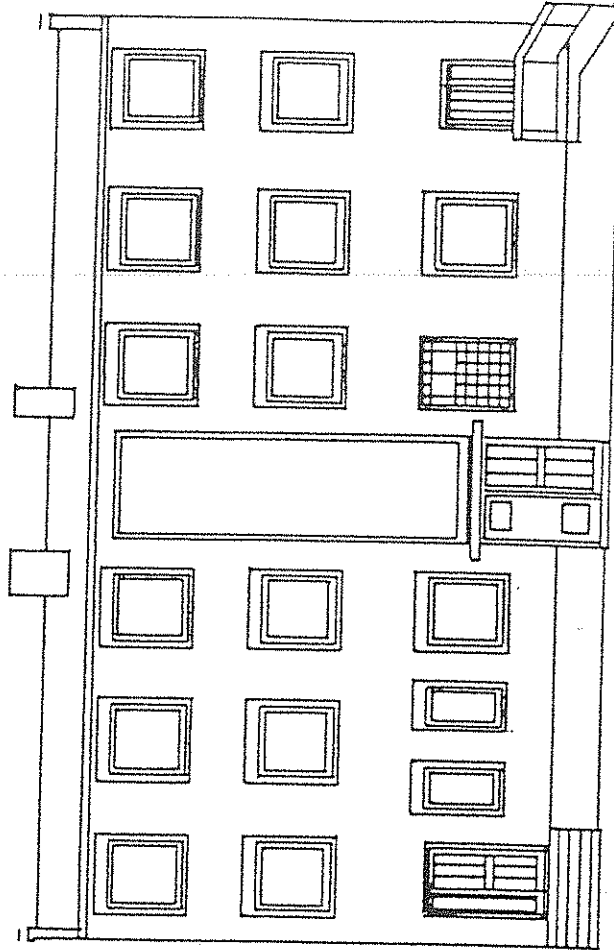
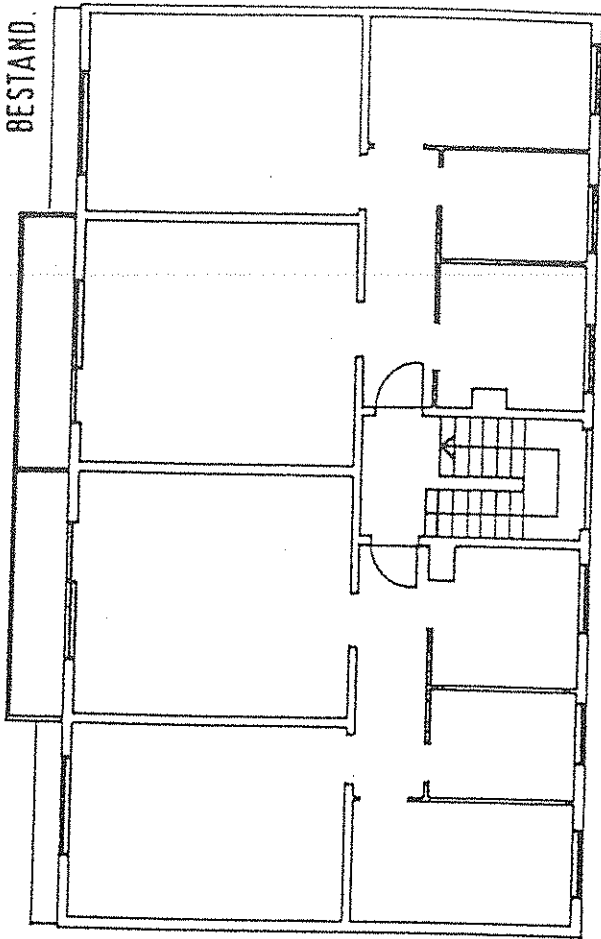


DACHGESCHOSS

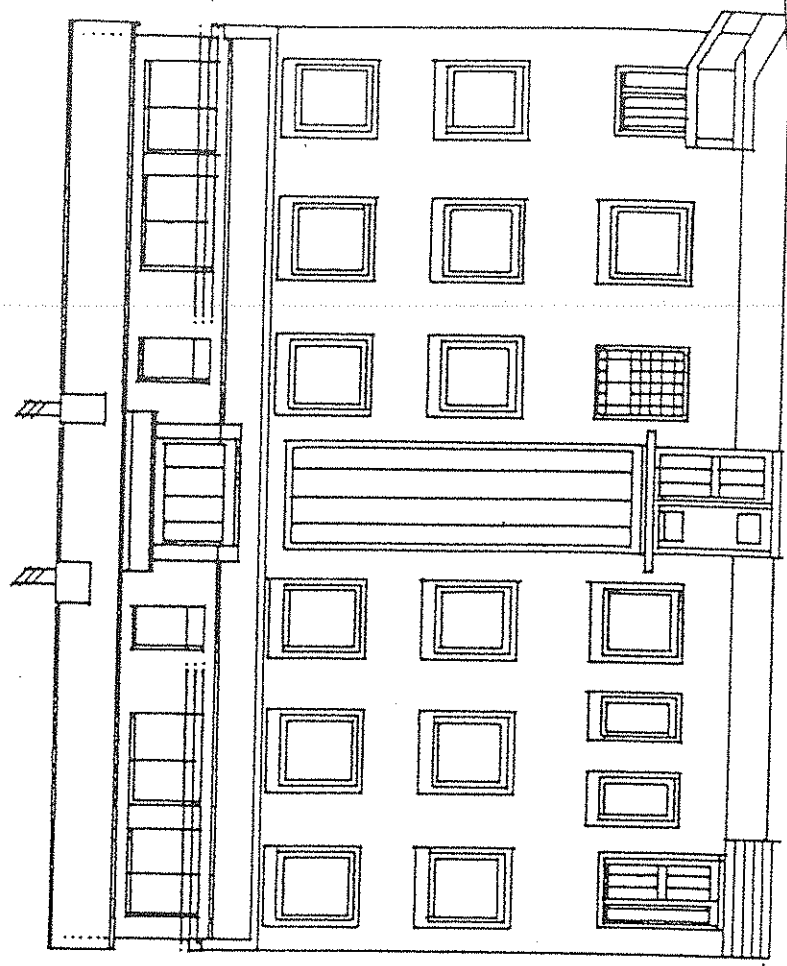
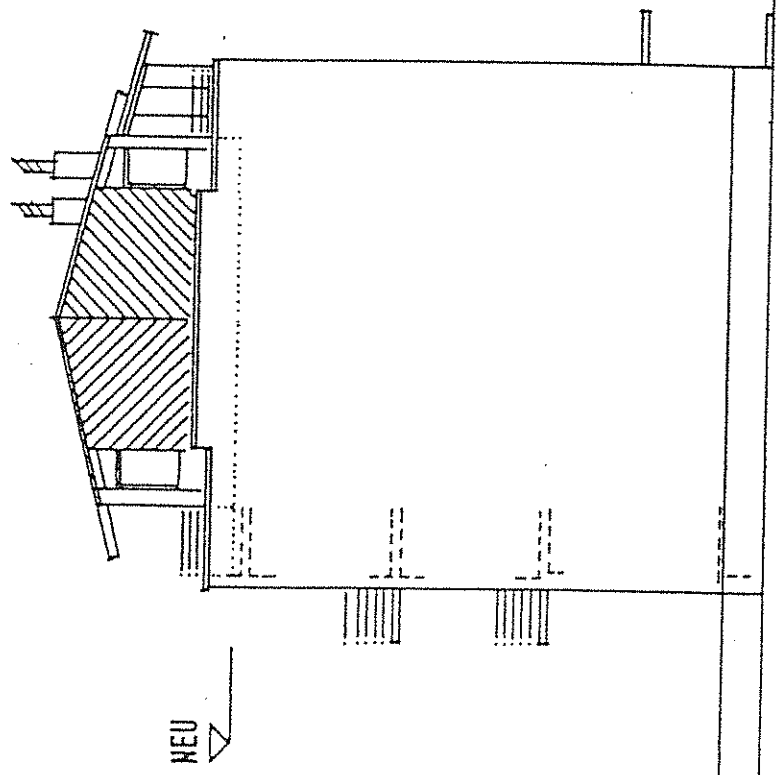
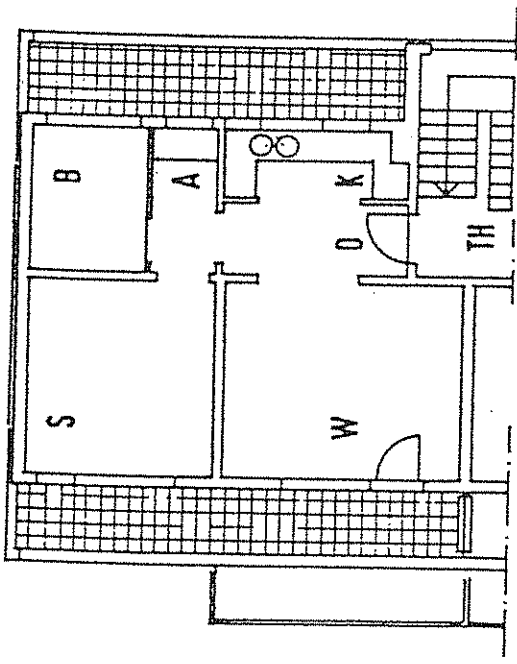


D

BESTAND.



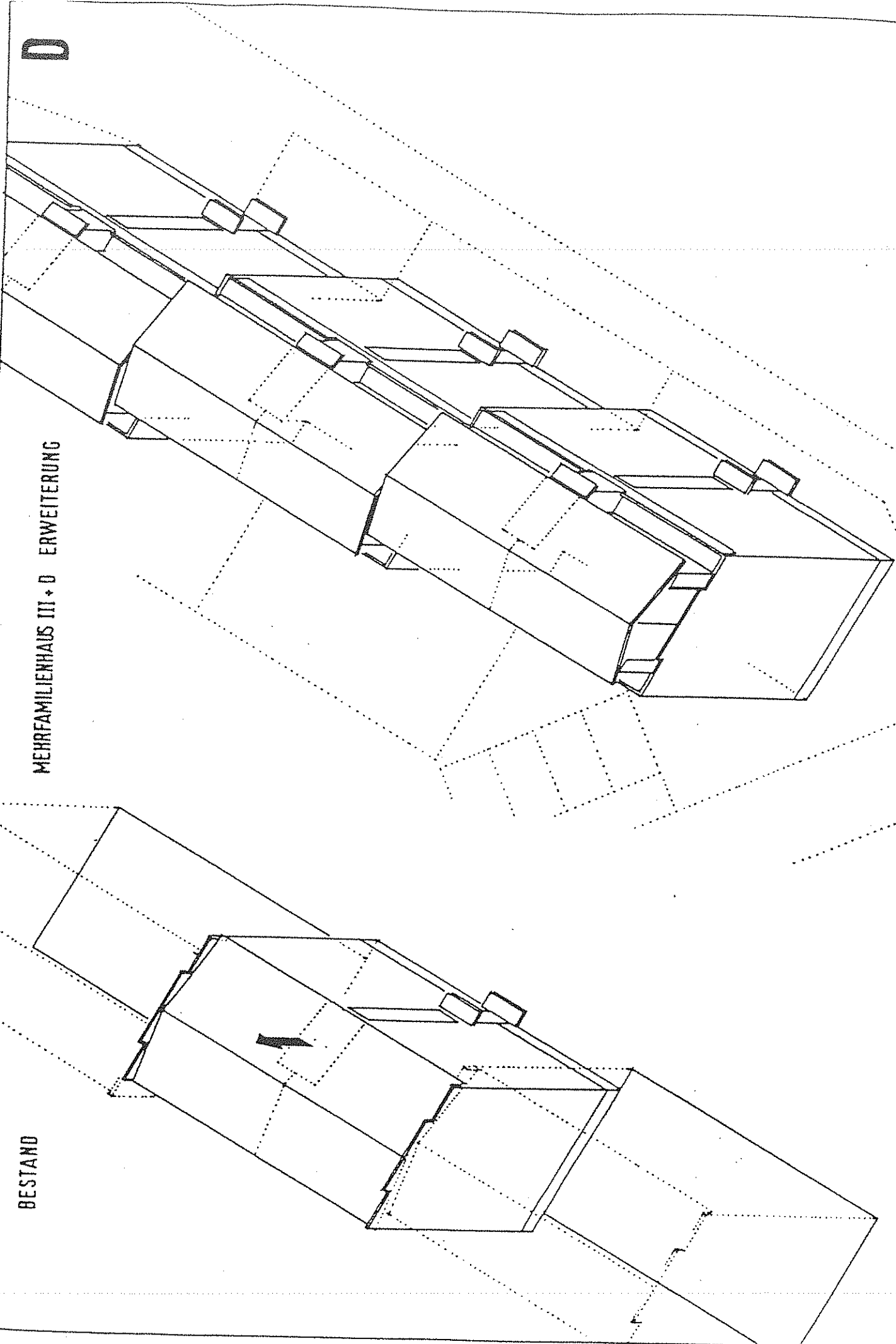
DACHGESCHOSS ERWEITERUNG 2 WE IM GESCHOSSWOHNHAUS



D

MEHRFAMILIENHAUS III + D ERWEITERUNG

BESTAND



# DACH

# GAUBE

# FASSADE

E<sub>1</sub>

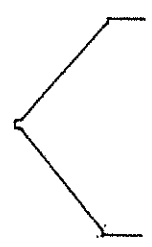
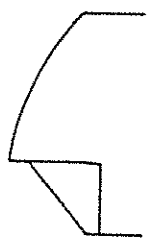
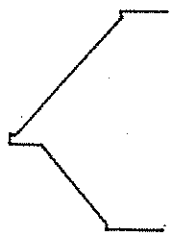
DN 40°

DACHSTEINE  
ZIEGEL

SCHIEFER

STEGFALZ-METALL

SOLARTECHNIK

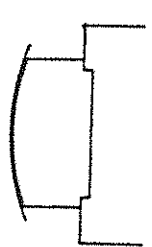
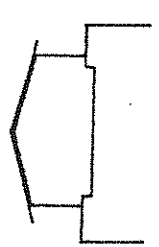


DN 15°

STEGFALZ-METALL  
BITUMEN,

BESCHIEFERT  
'WELLE' ETERNIT

BEGRÜNUNG,  
EXTENSIV  
LEICHTE KONSTR.



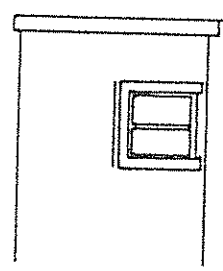
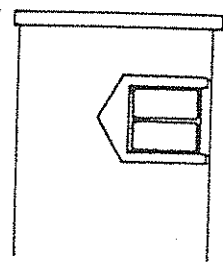
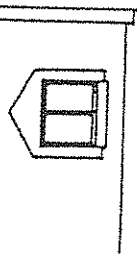
GN 30°

STEGFALZ-METALL

SCHALUNG

SCHIEFER

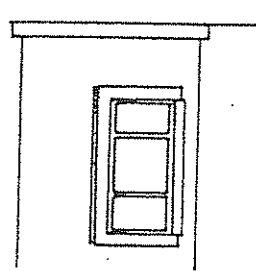
HOLZ



GN 0° ... 5°

MATERIAL S.O.

VERWAHRUNGEN  
ZINK  
KUPFER  
U.Ä.

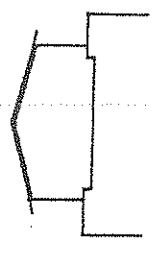
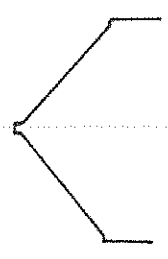


IN SINNVOLLER  
BESTANDS/  
ERGÄNZUNG

WÄRMESCHUTZ  
DÄMMPUTZ

SCHALUNG  
SCHINDELN  
HOLZ

SCHIEFER  
ETERNIT

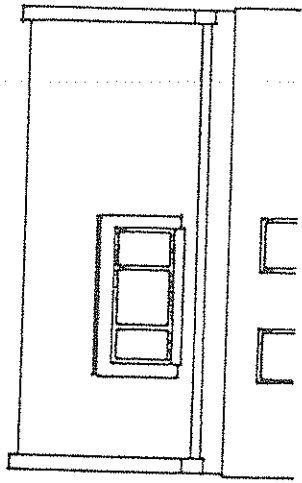


**GAUBE**

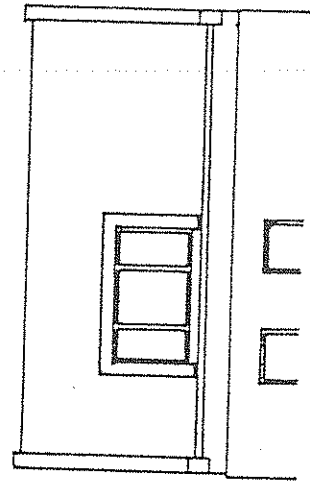
E2

15

50 CM

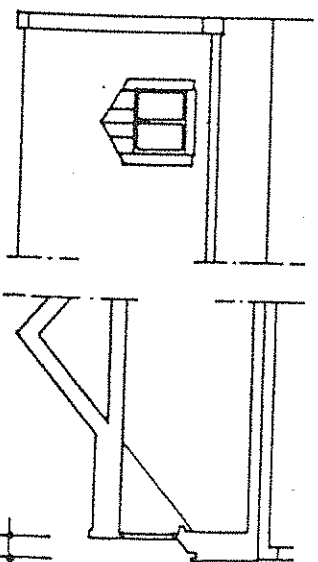


RINNE

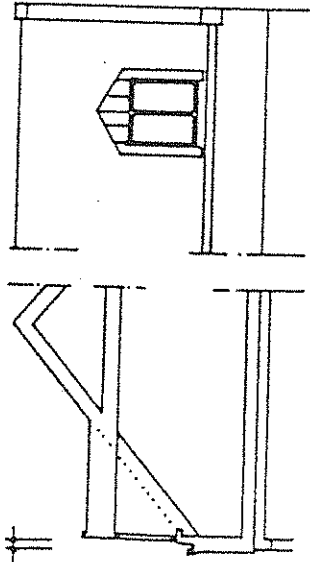


**GAUBE**

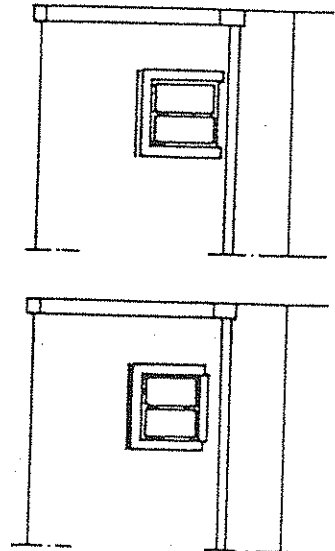
≥ 50 CM



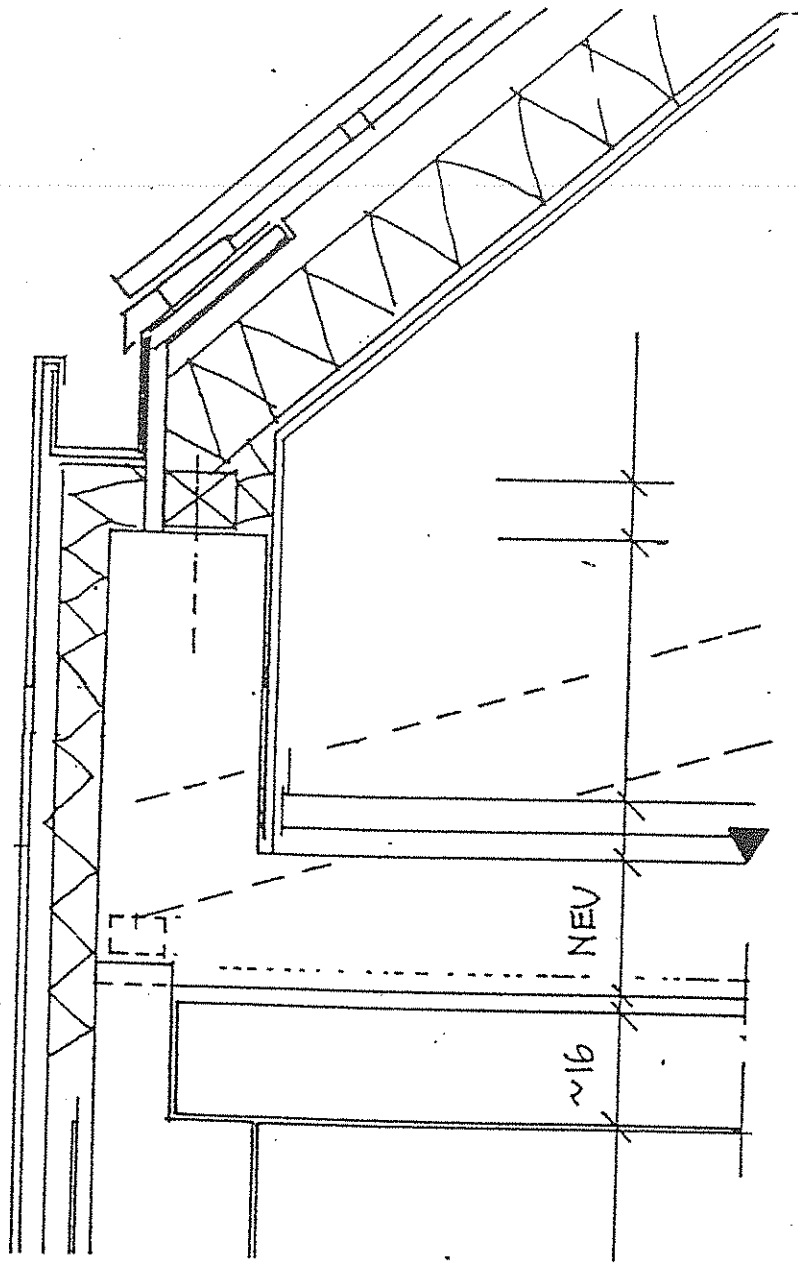
RINNE



RINNE

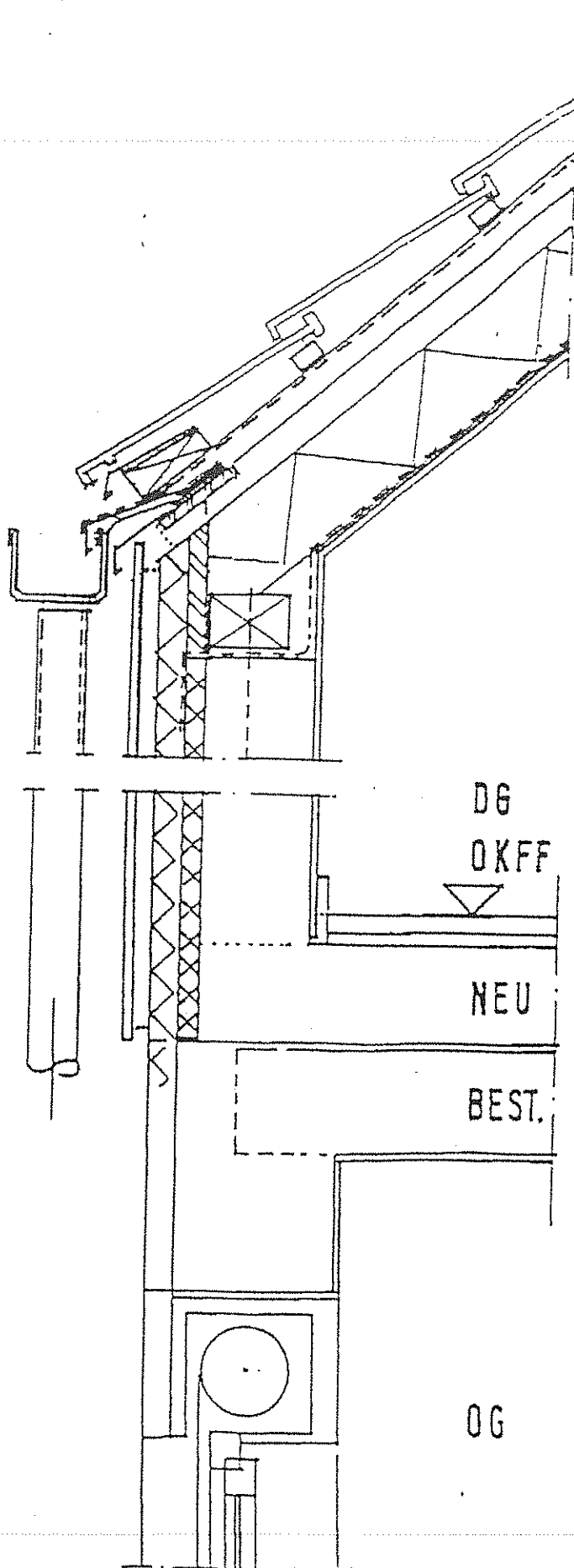


50 CM



DETAIL A1

M. 1 : 10

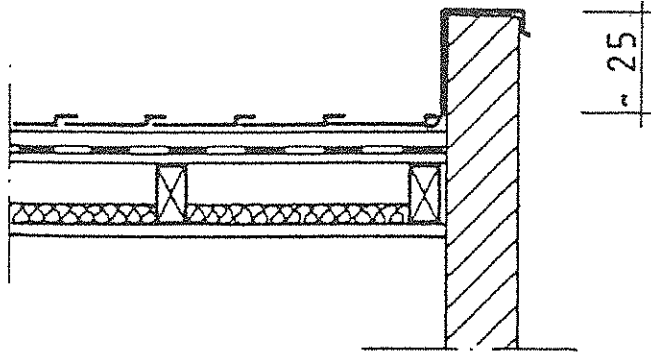


DETAIL A2

OG

M. 1:10

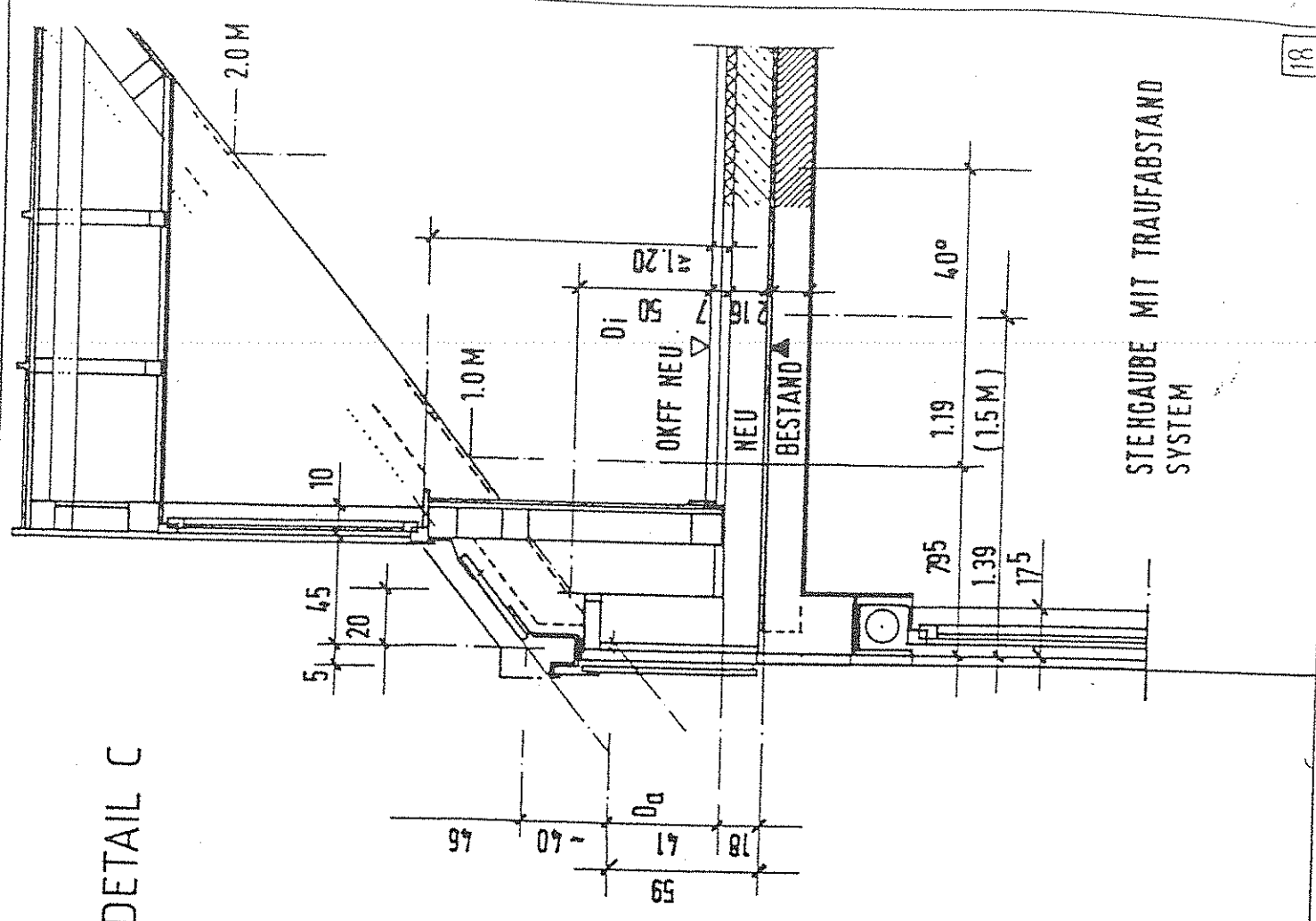




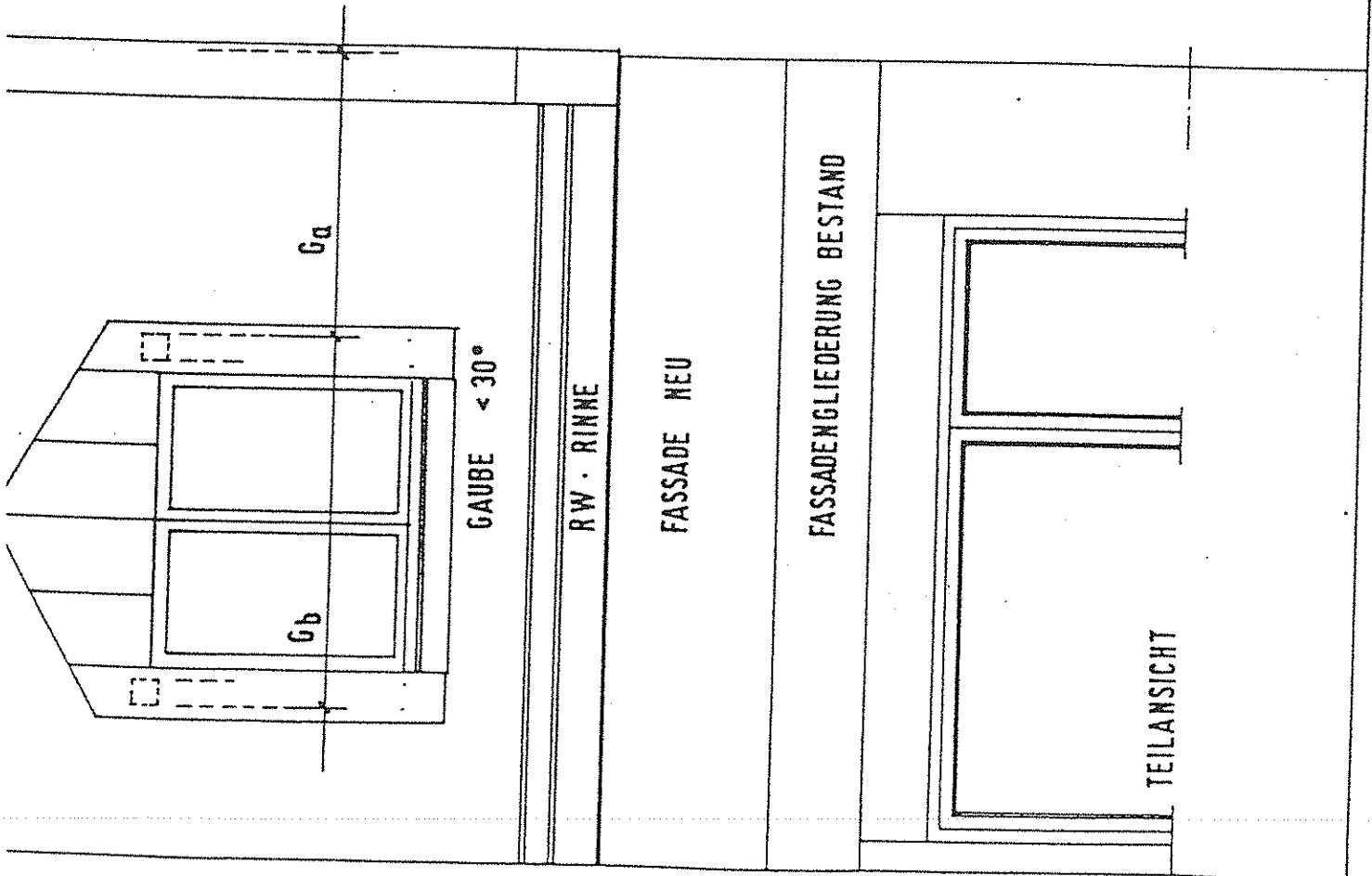
DETAIL B

M. 1: 20

DETAIL C



STEHGAUBE MIT TRAUFBAND  
SYSTEM



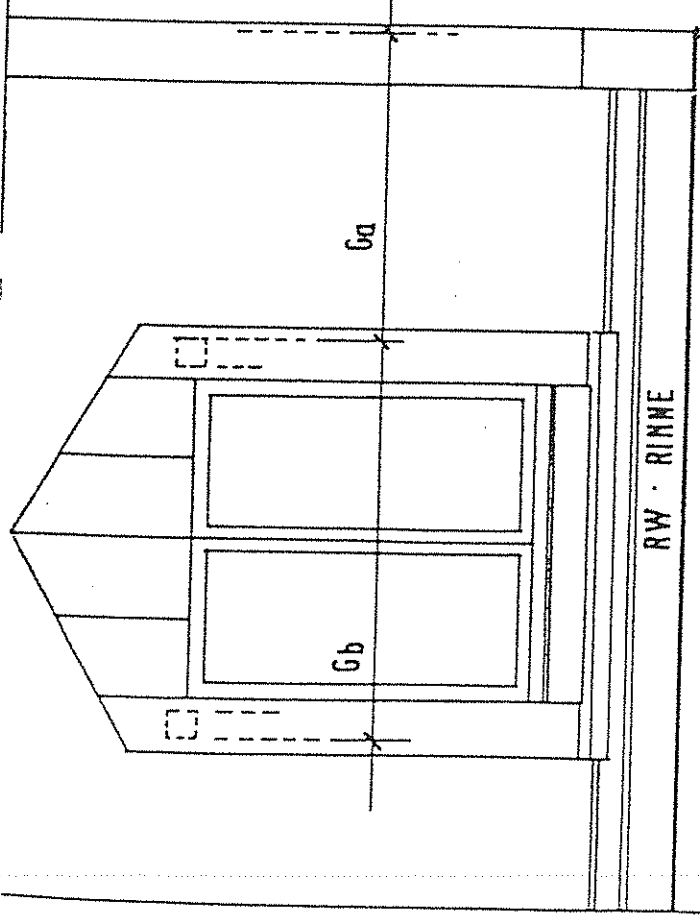
GAUBE < 30°

RW · RINNE

FASSADE NEU

FASSADENGliederung BESTAND

TEILANSICHT



DETAIL D

