

**<sup>1</sup>Satzung**  
**über die Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des**  
**Bebauungsplanes Nr. 6 B – Teilbereich „Ober-Eschbacher**  
**Straße//Mainzer Straße/**  
**Gartenstraße/Kalbacher Straße“**  
**der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe**

Aufgrund des § 118 der Hessischen Bauordnung i. d. F. vom 20.07.1990 (GVBl. I S 395) in Verbindung mit §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 66) hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 26.03.1992 nachstehende Satzung beschlossen:

**Begründung und Zielsetzung**

Der in einer Talauwe am Südufer des Eschbaches gelegene Ort Ober-Eschbach entwickelte sich zunächst seit dem 7. Jahrhundert aus einer Karolingischen Siedlung. Die auch heute noch das Ortsbild bestimmende Konzeption der Ortsanlage geht zurück auf die fränkische Besiedelung seit dem 9. Jahrhundert, auf deren Grundrissen im späten Mittelalter die heutige Bebauung entstand. Sie wurde von einer Ringmauer umschlossen, von der noch heute Reste vorhanden und durch den Verlauf eines begleitenden Fußweges ablesbar sind. An der Schnittstelle dieser Ringmauer mit der Ober-Eschbacher Straße befand sich die Oberpforte. Entlang der Ober-Eschbacher Straße entstand seit Anfang dieses Jahrhunderts außerhalb des Ortskerns eine Ortsrandbebauung, die sich entlang der Kalbacher Straße, Gartenstraße und Mainzer Straße fortsetzte.

Für den Ortskern Ober-Eschbach einschließlich der Ober-Eschbacher Straße wurde bereits 1982 eine Gestaltungssatzung erarbeitet. Aufgabe und Sinn der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern des Stadtteils Bad Homburg/Ober-Eschbach ist es, sicherzustellen, dass Baumaßnahmen so vorgenommen werden, dass der durch die historischen Vorbilder überkommene Baucharakter und das hierdurch geprägte Straßenbild gewahrt bleiben. Der Charakter der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 6 B hat sich aus dem Baucharakter des Ortskerns entwickelt und wird ebenso wie dieser insbesondere bestimmt durch die nachfolgend aufgeführten Merkmale:

- a) kleinmaßstäbliche, überwiegend zweigeschossige Bebauung,
- b) gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 48°,
- c) kleinmaßstäbliche stehende Fensterformate.

**§ 1**  
**Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung liegt in der Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 1. Er wird von der Ober-Eschbacher Straße, der Mainzer Straße, der Gartenstraße und der Kalbacher Straße umgrenzt.

---

<sup>1</sup> Bekannt gemacht am 01.12.1992 in der Taunus Zeitung, Taunus Kurier und Frankfurter Rundschau

## **§ 2 Dachausbildung und Gestaltung**

Als Dachform ist nur das Satteldach zulässig.

Die vorgeschriebene Dachneigung beträgt für die zweigeschossige Bebauung entlang der Ober-Eschbacher Straße, Kalbacher Straße, Gartenstraße und Mainzer Straße 45°, für die zweigeschossige Bebauung im Innenbereich 30°.

Als Material der Dacheindeckung sind rote Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

Die Drempehhöhe darf mit Ausnahme der Gartenstraße max. 0,3 m betragen. In der Gartenstraße darf die Drempehhöhe max. 0,75 m betragen. Drempehl werden in der Flucht der Außenwand zwischen deren Schnittpunkten mit der OK der Geschossrohdecke und der UK Dachkonstruktion (Sparren) gemessen.

Bei traufseitig zur Straße stehenden Gebäuden sind Dachgauben nur als abgeschleppte einzelne Dachgauben oder als einzelne Dachgauben mit Satteldach und nur bei einer Dachneigung von 45° zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

## **§ 3 Außenwände (Fassaden)**

Fassadengliederungen und -öffnungen sind in Anordnung und Maßverhältnissen dem durch die Umgebungsbebauung geprägten Charakter anzupassen. Der gestalterische Zusammenhang des Erdgeschosses mit der Gesamtanlage ist zu wahren.

Für die Fassadengestaltung sind nur Materialien zulässig, die sich in das Gesamtbild der sie umgebenden Bebauung einfügen. Unzulässig sind Verkleidungen mit: Kunststoff, Faserzement, Waschbeton, Fliesen, Mosaik, Glas, Metall, poliertem oder geschliffenem Werkstein sowie anderen großflächigen oder glänzenden Materialien.

Die vorgeschriebene OK Erdgeschossfußboden über OK erschließende Anlage (Straße, Gehweg etc.) beträgt in der Gartenstraße 1,0 m, im eingeschossigen Innenbereich 0,5 m und für alle übrigen Gebäude 0,6 m.

## **§ 4 Fenster, Schaufenster**

Fenster, Türen und Eingänge sind in Form, Farbe und Größe so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Gebäude und den jeweiligen Straßenzug eingassen.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Bei ihrer Dimensionierung ist eine harmonische Einordnung in die Fassade unter Berücksichtigung der Größe des Gebäudes und der Fenster im Obergeschoss herzustellen.

Schaufenster sollen als stehendes Rechteck ausgebildet werden. Liegende und quadratische Formate sind zulässig, wenn sie durch den Rahmen vertikal gegliedert werden. Schaufenster von über 3 m Breite sind durch Zwischenpfeiler zu teilen und gestalterisch in das Gesamtbild einzufügen. Der Abstand der Schaufenster von der seitlichen Gebäudeaußenkante muss mindestens 0,5 m betragen.

## **§ 5 Antennenanlage**

Antennenanlagen auf Dächern sollen so angebracht werden, dass sie von der Straßenseite aus nicht sichtbar sind. Antennenkabel dürfen nicht an der Straßenfassade angebracht werden.

## **§ 6 Werbeanlagen**

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen müssen sich in der Gestaltung insbesondere nach Größe, Anordnung, Werkstoff, Farbgebung und Wirkung den baulichen Anlagen unterordnen.

Durch Lichtreklame darf keine Störung für das Wohngebiet eintreten.

Werbeanlagen in Form von Fahnen und Schaubändern, Lichtwerbung in grellen Farben und als bewegliche Lichtreklame (laufende Schrift, Blinken u.ä.) sind unzulässig.

## **§ 7 Einfriedungen**

Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nach Struktur, Material, Höhe und Gestaltung der Architektur der zugehörigen baulichen Anlage anzupassen.

Zulässig sind, wobei auf die engere Umgebung Rücksicht zu nehmen ist, Holzzäune, lebende Hecken, verputzte Mauern, Mauern aus Bruchsteinen sowie Einfriedungen aus Eisengittern.

Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m über natürlichem Gelände zulässig. Einfriedungen dürfen mit Ausnahme von Hecken nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden. Zäune aus Drahtgeflecht sind mit landschaftsgerechten Stauden oder Gehölzen zu hinterpflanzen.

## **§ 8 Befreiungen**

- I. Von zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann auf schriftlichen Wunsch und zu begründenden Antrag befreit werden, wenn
  1. das mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und mit der Gestaltungssatzung verfolgte Ziel erreicht wird.
  2. Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern oder
  3. die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Absatz 1, 2 und 3 gelten auch für Vorhaben, die keiner Baugenehmigung bedürfen.

- II. Ausnahmen und Befreiungen können mit Auflagen und Bedingungen verbunden und befristet - auch unter Vorbehalt des Widerrufs - erteilt werden, um die mit der Vorschrift, von der die Ausnahme zugelassen oder die Befreiung erteilt ist, verfolgten Zwecke

erfüllen oder zu wahren oder wenn der Antragsteller die Einschränkung beantragt oder mit ihr einverstanden ist.

- III. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 B „Ober-Eschbacher Straße/Mainzer Straße/Gartenstraße/Kalbacher Straße“ überschneidet sich im Bereich der Kalbacher Straße 2 – 4 und Ober-Eschbacher Straße 91 – 101 mit der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern des Stadtteils Ober-Eschbach (Baugestaltungssatzung Ober-Eschbach).

Durch die zusätzliche Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 B wird die Baugestaltungssatzung Ober-Eschbach für diesen Teilbereich nicht aufgehoben. Sie gilt weiter.

### **§ 9**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

1. Ordnungswidrig im Sinne von § 113 (1 Nr. 20 Hess. Bauordnung) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Ge- und Verboten dieser Satzung zuwiderhandelt.
2. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.112,92 geahndet werden.

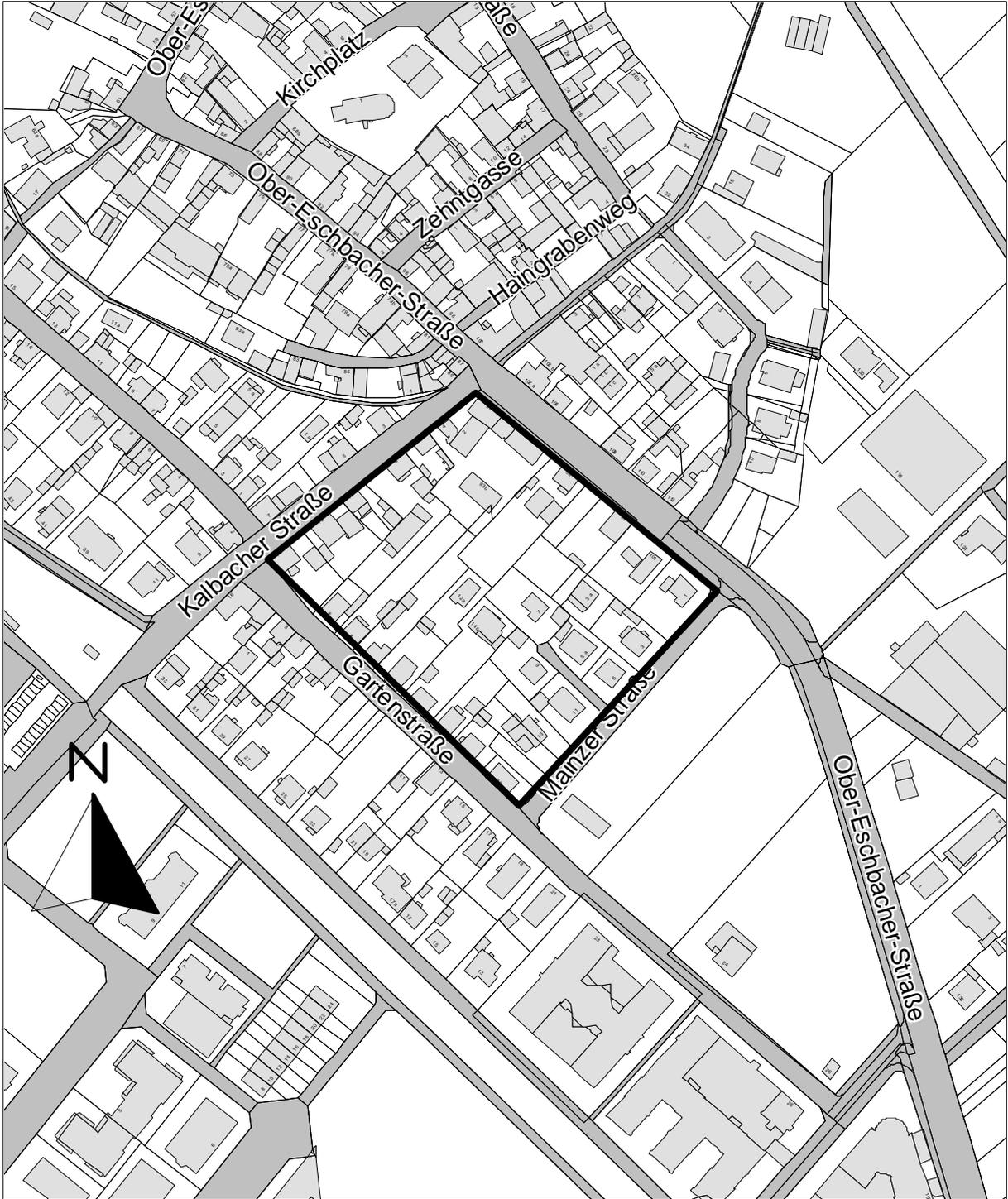
### **§ 10**

Diese Ortssatzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 12.10.1992

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

Anlage 1 zur Baugestaltungssatzung



ohne Maßstab