

¹Satzung
über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der
Innenstadt von Bad Homburg v.d.Höhe
Bereich „Am Mühlberg“
Innenstadt-Baugestaltungssatzung - Bereich Mühlberg

Aufgrund des § 118 Abs. 1 Nr. 1 – 6 und Abs. 2 Nr. 1 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 20.07.1990 (GVBl. I S. 395) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 66) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in ihrer Sitzung vom 28.01.1993 die nachstehende Satzung beschlossen:

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für die Bad Homburger Innenstadt – Bereich Mühlberg. Der räumliche Geltungsbereich ist durch Eintragung einer schwarzen Umgrenzungslinie in der zu dieser Satzung gehörenden Karte im Maßstab 1:1000 festgelegt. Die Karte wird durch öffentliche Auslegung bekannt gemacht. Dieser Satzung ist eine Übersichtskarte (Anlage 1) sowie ein Verzeichnis der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke nach Straße und Hausnummern (Anlage 2) beigefügt. Übersichtskarte und Verzeichnis werden zusammen mit der Satzung öffentlich bekannt gemacht.

(2) Die Satzung gilt für sämtliche in ihrem räumlichen Geltungsbereich gelegenen baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten, Einfriedungen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen. Die graphischen Darstellungen einschließlich der textlichen Beschriftungen im Teil III der Satzung werden durch öffentliche Auslegung bekannt gemacht.

(3) Die Satzung gilt bei der Vornahme von Baumaßnahmen (Neubauten, Wiederaufbauten, Umbauten, Bauerweiterungen, Bauerneuerungen, Bauinstandsetzungen, Bauverschönerungen), die die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen betreffen.

§ 2

Zielsetzung

(1) Aufgabe und Sinn der Vorschriften dieser Satzung ist es, sicherzustellen, dass Baumaßnahmen im Sinne von § 1 Abs. 3 so vorgenommen werden, dass der durch die historischen Vorbilder überkommene Baucharakter und das hierdurch geprägte Straßenbild gewahrt bleiben.

(2) Der Mühlberg hat seinen Namen nach den unterhalb der Homburger Schlossanlage und der Neustadt gelegenen beiden Erbleihmühlen Unter- und Obermühle und der

¹ Veröffentlicht am 17.02.1993 in der Frankfurter Rundschau (FR), im Taunus-Kurier (TK) und in der Taunus Zeitung (TZ).

Sandelmühle. Von dem im Mühlthal gelegenen Mühlweg führte ein Eselspfad über den Mühlberg hinauf in die Altstadt und in die Louisenstadt, den ersten Abschnitt der mit regelmäßigem Grundriss geplanten und ab 1684 begonnenen Neustadt. Zwischen 1710 und 1736 wurde der zweite Abschnitt mit der axial zu Schlosstor und weißem Turm verlaufenden Dorotheenstraße gebaut. Durch drei rechtwinklig von der Louisenstraße abzweigende Querverbindungen, die Löwengasse, Waisenhausstraße und Thomasstraße wurde diese mit der Dorotheenstraße verbunden. Der zum Außenbereich der Neustadt gehörende Mühlberg wurde ab 1731 bebaut. Der einheitliche Erhaltungszustand der Dorotheen- und Waisenhausstraße wird im Dehio hervorgehoben und soll in seinem Charakter bewahrt bleiben. Das gesamte Altstadtpanorama mit dem Schloss, den beiden Kirchen (der 1892 – 95 erbauten Kath. Marienkirche und der 1902 – 08 erbauten Erlöserkirche) und der Bebauung Am Mühlberg steht unter Denkmalschutz.

(3) Der historisch überkommene Baucharakter wird insbesondere geprägt durch die nachfolgenden Merkmale:

- a) überwiegend 2geschossige, straßenbegrenzende Gebäude in offener und geschlossener Bauweise.
- b) traufständig zur Straße hin ausgerichtete Bebauung.
- c) naturrote Biberschwanzziegel und Schieferdeckung als Material der Dacheindeckung.
- d) kleinmaßstäbliche stehende Fensterformate, gegliederte Fensterumrahmungen, Fenster vorwiegend als Sprossenfenster ausgebildet und mit Klapppläden versehen.
- e) Bebauung der Hangkrone im Zusammenhang mit den großen Grün- und Gartenflächen als stadtbildprägendes Element.

§ 3

Allgemeine Anforderungen an die bauliche Gestaltung

Baumaßnahmen im Sinne von § 1 Abs. 3 sind so zu gestalten, dass der Eindruck des überkommenen Straßen- und Ortsbildes, für das insbesondere die in § 2 Abs. 3 sowie in § 19 bis 22 angeführten Merkmale maßgebend sind, nicht beeinträchtigt und der jeweiligen Situationsgebundenheit der baulichen Anlage Rechnung getragen wird. Die Gestaltungsanforderungen betreffen insbesondere

1. den Baukörper bezüglich seiner Anordnung auf dem Grundstück, der Größe sowie des Verhältnisses der Baumassen und Bauteile zueinander,
2. die Fassaden bezüglich der Verwendung von Werkstoff und Farbe sowie der Fassadengliedernden Elemente (Fenster, Türen, Balkone und dergl.),
3. die Dächer bezüglich des Materials und der Farbe der Dacheindeckung (Biberschwanzziegel, Schiefer, Tonziegel), der Dachformen, der Dachneigung, der Dachaufbauten sowie der Gliederung der Dachflächen,
4. die Werbeanlagen, Warenautomaten und Einfriedungen bezüglich ihrer Gestaltung in Beziehung zur baulichen Anlage und zum Ortsbild,
5. die Grundstücksfreiflächen bezüglich ihrer Gestaltung in Beziehung zur baulichen Anlage und zum Ortsbild und bezüglich der umweltnützlichen Funktion der Grünflächen.

Einzelheiten sind dem Abschnitt II dieser Satzung zu entnehmen.

II. DIE BAUGESTALTUNG IM EINZELNEN

§ 4

Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen

Um das historisch gewachsene typische Ortsbild zu erhalten, können geringere als die nach der Hessischen Bauordnung vorgeschriebenen Maße für Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen zugelassen und verlangt werden.

§ 5

Baufluchten, Baukörper

(1) Die bestehenden Gebäudefluchten sind unverändert beizubehalten, sofern nicht eine andere Gebäudeflucht dem historischen Orts-, Platz- oder Straßenbild besser gerecht oder planungsrechtlich vorgegeben wird.

(2) Baukörper sind in der Länge, Breite und Höhe, also in ihrer Proportion und Gesamtgestaltung, so auszuführen, dass sie sich in den Straßenzug (Nachbarhäuser) und in die Umgebung harmonisch einfügen. Ein wesentliches Abweichen von der Umgebung ist nicht zulässig. Als wesentlich gelten z. B. eine Änderung der Firstrichtung, der Dachneigung, der Trauf- und Firsthöhe oder eine Verringerung oder Vergrößerung der Gebäudeansichtsflächen um mehr als 20 % gegenüber dem alten Bestand bzw. gegenüber dem in der Umgebung maßgeblichen Bestand.

§ 6

Dächer

(1) Die Dachform ist dem Charakter der in der Umgebung überwiegend vorhandenen Dachformen anzupassen (siehe § 19 bis 22). Flachdächer sind unzulässig.

(2) Dachaufbauten zum Straßenbereich sind nur als einzelne Gauben mit Satteldach innerhalb der Dachfläche zulässig. Zwerchhäuser sind unzulässig, sofern sie nicht zum historischen Charakter eines Gebäudes gehören.

(3) Dacheinschnitte sind unzulässig.

(4) Die Dächer sind mit naturroten Biberschwanzziegeln zu decken. Naturschiefer kann zugelassen werden, wenn das Gebäude bereits mit diesem Material eingedeckt gewesen ist oder wenn dieses dem historischen Charakter des Gebäudes entspricht (siehe § 19). Aus demselben Grund können Gauben, Ortgang und First in Schiefer abgesetzt werden, wenn das Dach mit Biberschwanzziegeln gedeckt ist. Blech, Faserzement oder Kunststoffplatten sowie Betondachsteine sind unzulässig. Für Nebengebäude, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind, können Ausnahmen zugelassen werden.

(5) Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie sich nach Anordnung, Größe und Form in die Maßstäblichkeit der Dachlandschaft einfügen oder von öffentlichen Verkehrsflächen (dazu gehören Mühlweg und Thomasbrücke) nicht einsehbar sind. Reflektierende oder metallisch glänzende Glasbeschichtungen sind nicht zulässig.

- (6) Solarkollektoren sind nur zulässig, wenn sie mit der übrigen Dachfläche bündig und von öffentlichen Verkehrsflächen (einschl. Mühlweg und Thomasbrücke) nicht einsehbar sind. Reflektierende oder metallisch glänzende Oberflächen der Abdeckungen und Rahmenkonstruktionen sind nicht zulässig.
- (7) Drempele sind nur bis max. 0,30 m Höhe zulässig. Die Drempeelhöhe wird in der Flucht der Außenwand zwischen deren Schnittpunkten mit der Oberkante der Geschossrohdecke und der Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) gemessen.
- (8) Siehe § 22 Teilbereich Hangbebauung Am Mühlberg.

§ 7 Außenwände (Fassaden)

- (1) 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 bzw. im Sinne der ursprünglichen Gestaltung wiederherzustellen.
- (2) 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.
- (3) Wände sind als glatte, unstrukturierte Putzflächen (Kratzputz, Scheibenputz bis max. 3 mm Körnung) auszuführen.
- (4) Ausnahmen siehe § 21 Teilbereich Am Mühlberg.

§ 8 Fenster, Türen und Eingänge

- (1) Fenster, Türen und Eingänge sind in Form, Farbe und Größe so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Gebäude und in den jeweiligen Straßenzug einpassen. Innerhalb einer Fassade oder bei größeren Gebäuden innerhalb eines klar abgegrenzten Fassadenabschnittes müssen die Fenster und Türen einheitlich gestaltet werden.
- (2) Die Verwendung von liegenden und quadratischen Fensteröffnungen ist unzulässig.
- (3) Fenster sollen mindestens durch Mittelpfosten und Oberlichter dem Gebäudetyp und dem historischen Vorbild entsprechend gegliedert werden.
- (4) Gliederungen sollen Funktionen bedingen (z. B. Öffnen von Flügeln) und konstruktiv sein. Vorgesetzte, aufgesetzte oder innenliegende Sprossen sind daher unzulässig.
- (5) Werden Fenster durch andere Fenster ersetzt, so sind, sofern Sprossenfenster ersetzt werden, wiederum Sprossenfenster zu verwenden. Werden sonstige Fenster ersetzt, so sollen Sprossenfenster Verwendung finden, wenn nur durch diese dem historischen Charakter des Gebäudes bzw. der Eigenart der Umgebung Rechnung getragen werden kann.
- (6) Für den Teilbereich Hangbebauung Am Mühlberg gelten die ergänzenden Regelungen gemäß § 22.

- (7) Fenster sind im Regelfall aus Holz herzustellen. Kunststofffenster sind nur zulässig, wenn die Profile in ihrer Ausbildung denen eines Holzfensters gleichen. Metallfenster sind unzulässig.
- (8) Die Verwendung von Glasbausteinen ist unzulässig.
- (9) Außentüren sollen in Holzkonstruktion ausgeführt werden. Glasfüllungen sind maßstäblich zu gliedern. Für Eingangstüren zu Läden und sonstigen gewerblich genutzten Räumen kann eine farbig beschichtete Metallausführung zugelassen werden, wenn sie in Dimensionierung und Farbgebung einer Ausführung in Holz entspricht.
- (10) Historisch und handwerklich wertvolle Haustüren sind zu erhalten und dürfen ohne Genehmigung der Stadt weder ausgewechselt noch in Form oder Gestaltung verändert werden. Ersatztüren sind so auszuführen, dass der Charakter des Gebäudes nicht verändert wird.
- (11) Treppenstufen von Hauseingängen sind in Naturstein (z. B. Sandstein) oder Betonwerkstein, der dem Naturstein gleicht, auszuführen.

§ 9 Schaufenster

- (1) 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 sicherzustellen.
- (2) Schaufenster sollen als stehendes Rechteck ausgebildet werden. Liegende und quadratische Formate sind zulässig, wenn sie durch den Rahmen vertikal gegliedert werden. Über Eck verlaufende Schaufenster sollen an der Ecke mittels eines Pfostens ausgebildet werden. Der Abstand der Schaufenster von der seitlichen Gebäudeaußenkante muss mindestens 0,5 m betragen.
- (3) Schaufenster über eine größere Breite sind durch Zwischenpfeiler zu teilen. Die Zwischenpfeiler sollen unabhängig von der tatsächlichen Konstruktion und der statischen Bedeutung des Pfeilers eine Mindestbreite von 0,3 m erhalten. Die Pfeiler sind bündig mit dem Außenputz herzustellen und so auszubilden, dass sie sich harmonisch in die Gestaltung des Gebäudes einfügen.
- (4) Schaufenster müssen eine Brüstung in gleicher Höhe wie der Sockel erhalten.
- (5) Der Rahmen soll aus Holz bestehen. Farbig beschichtete Fensterrahmen aus Metall sind zulässig, wenn sie in der Dimensionierung und Profilausbildung einer Holzkonstruktion entsprechen.

§ 10 Klappläden, Rollläden, Jalousien

- (1) Vorhandene Klappläden sind zu erhalten oder durch neue zu ersetzen, die in ihrer Gestaltung den alten entsprechen. Bei neuen Gebäuden sind Klappläden vorzusehen mit Ausnahme der hangseitigen Bebauung Am Mühlberg.

- (2) Rollläden sind durch Klappläden zu ersetzen, wenn dieses dem historischen Bild entspricht. Wenn die Anbringung von Klappläden nicht dem historischen Charakter des Gebäudes entspricht, ist der Einbau von Rollläden zulässig.
- (3) Ebenfalls zulässig sind Rollläden und Jalousien im Schaufensterbereich.
- (4) Außenliegende Rollläden und Jalousien sind so anzubringen, dass Kästen und Führungen von außen nicht sichtbar sind und die Fensterumrahmung erhalten bleibt.
- (5) Der Einbau von sichtbaren Rollladenkästen ist unzulässig.

§ 11

Balkone, Brüstungen, Vordächer

- (1) Balkone und Brüstungen an straßenseitigen Häuserfronten sind nur zulässig, wenn das Gesamtbild des Gebäudes und der Straße durch ihre Anordnung nicht in einer die Zielsetzungen dieser Satzung widersprechenden Weise beeinträchtigt wird.
- (2) Vordächer an Hauseingängen sowie Vordächer, Kragdächer und Markisen über Schaufenstern sind unzulässig.

§ 12

Bauteile von besonderem kulturhistorischem Wert

Bauteile von besonderem kulturhistorischem Wert, wie z. B. Erker, Tore, Türen, Nischen, Figuren, Stuck, Fassadenmalereien und Gewände aus Naturstein oder besonderer Putzgliederung sowie Schilder, historische Zeichen, Inschriften, Ausleger und dergl., sind zu erhalten, soweit sie dem historischen Charakter der Anlage entsprechen. Bei Fassadenerneuerungen und Neubauten sind derartige Bauteile soweit als möglich zu übernehmen. Besteht hierfür keine Möglichkeit, so ist die Neugestaltung dem historischen Zustand anzunähern.

§ 13

Farbgestaltung

Die Farbgestaltung muss auf die örtliche Farbtradition, die historischen Gegebenheiten (d. h. ursprüngliche Farbe) sowie auf die künstlerische Einpassung in die Umgebung Rücksicht nehmen. Eine grelle oder hochglänzende Farbgebung sowie reflektierende Flächen sind unzulässig.

§ 14

Antennenanlagen

- (1) Rundfunk- und Fernsehantennen sind auf Dächern nur dann zulässig, wenn ein ausreichender Empfang nicht auch durch eine Unterbringung im Dachraum gewährleistet wird.
- (2) Antennenanlagen, auch Parabolantennen, sollen so angebracht werden, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Antennenkabel dürfen nicht an der Straßenfassade angebracht werden.

- (3) Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung dürfen bei sichtbarer Anbringung nur Gemeinschaftsantennen verwendet werden.

§ 15

Werbeanlagen und Warenautomaten

- (1) Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung für Lieferanten u. ä. ist nur in Verbindung mit der Eigenwerbung und in untergeordneter Form zulässig.
- (2) Werbeanlagen müssen in der Gestaltung, insbesondere nach Größe, Anordnung, Werkstoff, Farbgebung und Wirkung, den baulichen Anlagen unterordnen. Das Anbringen auf Dächern, Vorbauten, Türen, Toren, Einfriedungen und Stützmauern ist nicht gestattet.
- (3) Werbeanlagen dürfen die gestalterische Einheit der Fassade nicht durchbrechen oder anderweitig stören. Sie dürfen die Unterkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses nicht überragen. Wesentliche Bauteile dürfen nicht überschritten bzw. verdeckt werden.
- (4) Werbeanlagen sollen handwerklich gestaltet werden. Werbeanlagen in Form von Fahnen und Schaubändern, Lichtwerbung in grellen Farben und als bewegliche Lichtreklame (laufende Schrift, Blinken u. ä.) sind unzulässig.
- (5) Das Überkleben bzw. Überdecken von Schaufenstern und Fenstern mit Werbeträgern dergestalt, dass eine Zweckentfremdung der Schaufenster bzw. Fenster eintritt, ist unzulässig.
- (6) Abs. 1 bis 4 gelten für Warenautomaten entsprechend.

§ 16

Einfriedungen, Abfallbehälter

- (1) Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nach Struktur, Material, Höhe und Gestaltung der Architektur der zugehörigen baulichen Anlage anzupassen und dürfen dem angestrebten Ziel der Erhaltung des historischen Ortsbildes nicht widersprechen. Für den Teilbereich Am Mühlberg gilt die ergänzende Regelung gemäß § 21.
- (2) Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune u. a.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen so abzuschirmen, dass sie von der Straßenseite aus nicht sichtbar sind.
- (3) Für den Teilbereich Hangbebauung Am Mühlberg gelten die ergänzenden Regelungen gemäß § 22.

§ 17

Garagen und Stellplätze

- (1) Bauform, Dachform, Tore und Wandoberflächen sind auf die umgebende Bebauung und die historische Bauweise abzustimmen.

- (2) Die Sichtflächen von Garagentoren sollen in Holz ausgeführt werden. Metall ist zulässig, wenn die Flächen farbig nach Maßgabe von § 13 gestrichen werden.
- (3) Der Einbau von Garagen in die Straßenfront von Gebäuden ist unzulässig. Im Übrigen dürfen Garagen, die in Gebäude eingebaut werden, die Gliederung und den Charakter der Fassade nicht stören, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind.
- (4) Tiefgaragen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig, sofern die Oberkante der Tiefgaragenbauwerke incl. Erdeckung die festgelegte Geländeoberfläche nicht überschreitet. Als festgelegte Geländeoberfläche gilt der gewachsene Erdboden. Die Oberflächen von Tiefgaragen sind vollflächig zu begrünen. Die Erdeckung muss mindestens 60 cm betragen.
- (5) Tiefgaragen in sonst anders genutzten Gebäuden sind unterhalb der Oberkante Erdgeschossfußboden unterzubringen.
- (6) Für den Teilbereich Hangbebauung Am Mühlberg gelten die ergänzenden Regelungen gemäß § 22.

§ 18

Grundstücksfreiflächen, Wege und Zufahrten

- (1) Außer den Zugängen und Zufahrten sind die nicht überbauten Flächen im Vorgartenbereich gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als hauswirtschaftliche Fläche, als Arbeits- und Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.
- (2) Grundstückszugänge, -zufahrten und Hofflächen dürfen nicht asphaltiert oder betoniert werden. Die befestigten Flächen der Grundstücke müssen luft- und wasserdurchlässig sein.
- (3 + 4) Für den Teilbereich Hangbebauung Am Mühlberg gelten die ergänzenden Regelungen gemäß § 22.

III. ZUSÄTZLICHE RÄUMLICH BEGRENZTE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

§ 19

Teilbereich Dorotheenstraße

In der Dorotheenstraße wurden zwischen 1710 und 1735 insgesamt 32 Wohnhäuser für Hofbeamte und Hugenotten errichtet, auf jeder Seite 16. Sie waren zweigeschossig mit Mansarddächern und standen traufseitig direkt, d.h. ohne Vorgärten, an der Straße. Die Mansarddächer wurden zum Teil durch Umbau des Dachgeschosses in ein drittes Vollgeschoss von einem Satteldach abgelöst. Zu den freistehenden, von der Straße her erschlossenen Einzel- und Doppelhäusern, gehörte Gartenland. Die barocke Form (Grundtyp A) ist noch auf der nördlichen Seite der Dorotheenstraße und im westlichen Bereich ab Fred-Lübbecke-Platz erkennbar. Die Bebauung auf der südlichen Seite der Dorotheenstraße zwischen Lübbecke-Platz und Thomasstraße wurde rund 100 Jahre später (ca. 1844)

errichtet. Diese ebenfalls zweigeschossigen Häuser (Grundtyp B) haben einen fast quadratischen Grundriss und ein schiefergedecktes Walmdach mit firsthohem Zwerchhaus. Sie werden von der Rückseite her erschlossen.

Die Grundtypen A + B dieser Häuser werden durch die anliegenden graphischen Darstellungen beispielhaft erläutert.

Ergänzungen zu § 6 – Dächer:

Zu (1) Bei den Häusern - Grundtyp A - ist, sofern sie 2geschossig sind, nur das Mansarddach, sofern sie 3geschossig sind, nur das Satteldach zulässig.

Bei den Häusern - Grundtyp B - ist nur das Walmdach zulässig.

Die Mansard- und Walmdachformen müssen den beiliegenden beispielhaften Darstellungen entsprechen.

Zu (4) Zulässig als Dachdeckung für die Häuser Dorotheenstraße 33/35, 41, 43, 45 und 47 ist Naturschiefer.

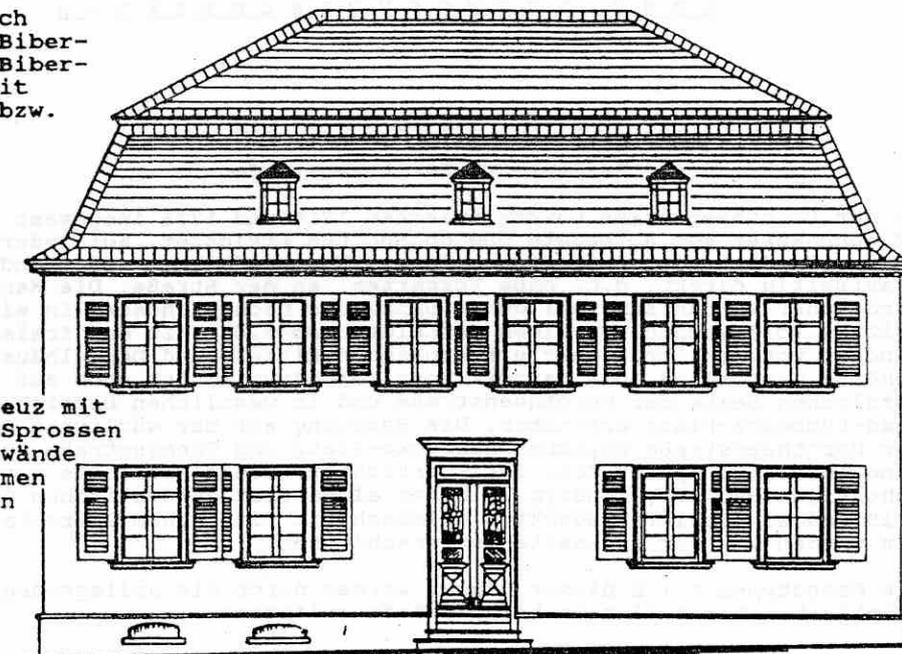
Anlage zu § 19

OBERE DOROTHEENSTRASSE GRUNDTYP A

DACH:
 Mansarddach
 Deckung: Biber-
 schwanz, Biber-
 schwanz mit
 Schiefer bzw.
 Schiefer

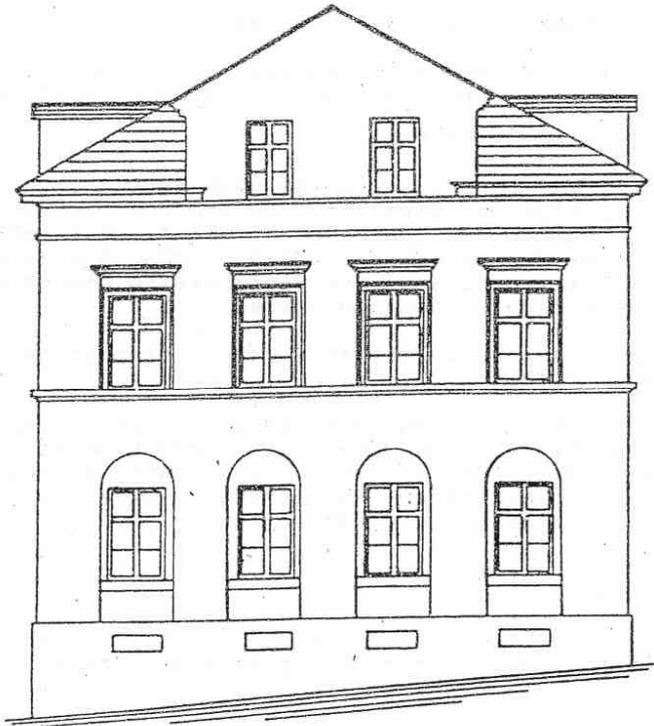
FENSTER:
 Fensterkreuz mit
 und ohne Sprossen
 Fenstergewände
 bzw. -rahmen
 Klappläden

SOCKEL



Anlage zu § 19

UNTERE DOROTHEENSTRASSE (NR. 33 - 47) GRUNDTYP B



DACH:
Walmdach mit
Zwerchhaus
Schieferdeckung
Hoher Drempel

FENSTER:
Fensterkreuz
mit Sprossen
Fenstergewände

HOHER SOCKEL



§ 20 Teilbereich Löwengasse/Waisenhausstraße

Die entlang der Schlossmauer verlaufende Löwengasse wurde nach dem Gasthof „Zum Löwen“ benannt. Sie wurde auf der dem Schloss gegenüberliegenden Straßenseite zwischen 1720 und 1736 mit 6 Häusern in der gleichen Art wie die Dorotheenstraße bebaut.

Die Waisenhausstraße, frühere Armengasse, wurde nach dem Waisenhaus am früheren „Neustädter Marktplatz“ benannt. Ursprünglich handelte es sich um den Eselspfad, der vom Mühlberg her in die Stadt führte und 1708 bis 1720 mit den ersten 11 Häusern bebaut wurde. Die Bebauung war – ihrer Geschichte entsprechend – vergleichsweise bescheidener als in der Löwengasse und der Dorotheenstraße.

Der Grundtyp dieser Häuser wird durch die anliegenden graphischen Darstellungen beispielhaft erläutert.

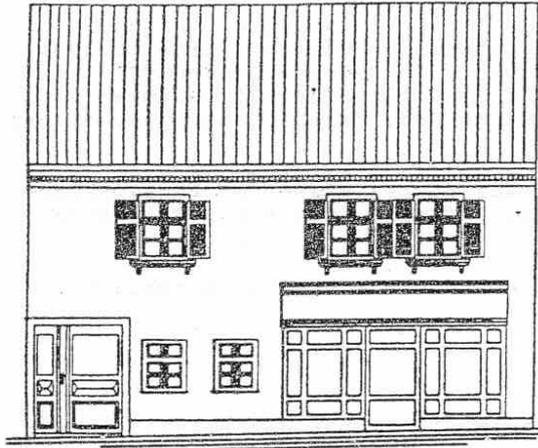
Der Übergang zur Einkaufszone der Innenstadt ist in der Zwischenzeit ähnlich wie in der Louisenstraße durch Umgestaltung des Erdgeschossbereichs zu Läden ablesbar geworden. In der Waisenhausstraße und Löwengasse ist die Gestaltung der Läden bisher noch recht einheitlich und soll in ihrem Charakter beibehalten werden.

Ergänzungen zu § 6 – Dächer:

Zu (1) In der Waisenhausstraße und Löwengasse ist sowohl das Mansarddach, das Krüppelwalmdach als auch das Satteldach zulässig.

Anlage zu § 20

LÖWENGASSE UND WAISENHAUSSTRASSE



SCHAUFENSTER:
Harmonische Einordnung
in die Fassade unter
Berücksichtigung der
Fenster im OG
Abstand von der Gebäu-
deaußenkante min 0,5 m
Gegliederte Schaufen-
sterfläche,
ggf. Zwischen-
pfeiler
Brüstung in Sockelhöhe



§ 21 Teilbereich Am Mühlberg

Der zum Außenbereich der Neustadt gehörende Mühlberg wurde ab 1731 zunächst mit 5 Häusern „Am Steinbruch“, in welchem Steine für den Schlossbau gebrochen wurden, und 1732 bis 1734 mit weiteren 7 Bürgerhäusern (daher der zeitweilige Name „Siebenhäusergasse“) und einem Herrschaftshaus bebaut.

Die zweigeschossigen, traufseitig zur Straße stehenden Fachwerkhäuser waren wohl überwiegend verputzt, offensichtlich zum Teil aber auch als Sichtfachwerk angelegt.

Der Grundtyp dieser Häuser wird durch die anliegenden graphischen Darstellungen erläutert:

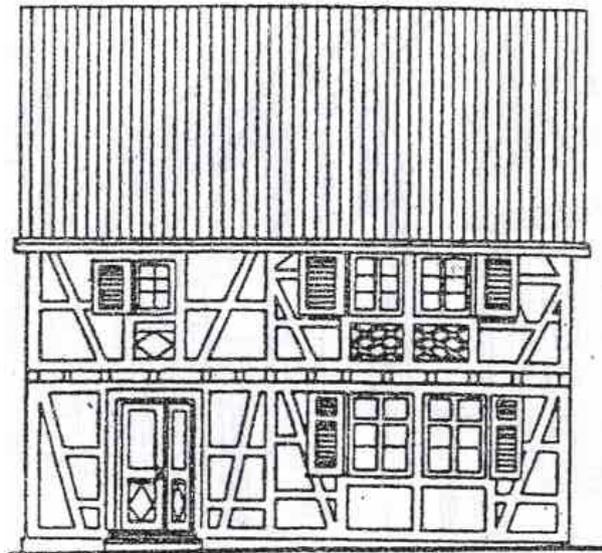
Ergänzungen zu § 6 - Dächer:

Zu (1) Zulässig für die Bebauung Am Mühlberg ist das Satteldach mit Biberschwanzdeckung und einer Neigung von 45°, wobei diese Neigung geringfügig überschritten oder unterschritten werden darf, wenn dieses die Einfügung erfordert. Ebenfalls zulässig und typisch ist das Krüppelwalmdach.

Ergänzungen zu § 7 – Außenwände (Fassaden):

Zu (4) Verputzte Fachwerke, die ursprünglich als Sichtfachwerk ausgebildet waren, sollen freigelegt werden. Sichtfachwerk ist als solches zu erhalten.

Als Beispiel für ein freigelegtes Sichtfachwerk wird nachfolgend das Haus Am Mühlberg 39 dargestellt.

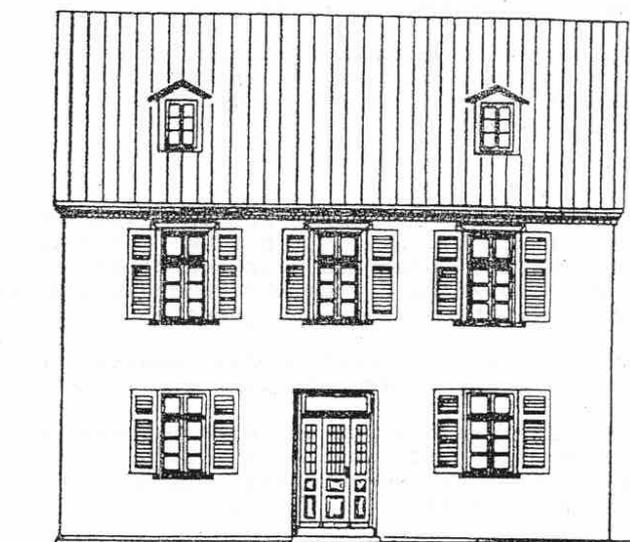


Ergänzung zu § 16 Einfriedungen:

Zu (1) In der Straße „Am Mühlberg“ sind Einfriedungen nur bis 1,50 m Höhe zulässig. Sie sind in Material und Gestaltung dem zugehörigen Gebäude anzupassen. Mauern und geschlossene Flächen sind unzulässig.

Anlage zu § 21

AM MÜHLBERG GRUNDTYP



DACH
Satteldach bzw.
Krüppelwalmdach
Biberschwanz-
deckung

FENSTER
Fensterkreuz mit
Sprossen
Fensterrahmen
Klappläden



§ 22 Teilbereich Hangbebauung Am Mühlberg

Da der Hangebebauung Am Mühlberg eine stadtbildprägende Funktion zukommt, soll die aus der Hanglage resultierende Abstufung der Gebäude erhalten oder angestrebt werden, wie sie in der Anlage zu diesem Paragraphen dargestellt wird.

Ergänzungen zu § 6 Dächer:

- Zu (1) Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° und einem Kniestock bis max. 0,3 m Höhe. Der Kniestock wird in der Flucht der Außenwand zwischen deren Schnittpunkten mit der Oberkante der Geschossrohdecke und der Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) gemessen.
- Zu (2) Dachaufbauten, Gauben und Zwerchgiebel dürfen insgesamt max. 40 % der Trauflänge des Hauptdaches betragen.
- * Dachgauben sind nur als abgeschleppte einzelne Dachgauben oder als einzelne Dachgauben mit Satteldach zulässig. Die Dachneigung der Gauben und der Zwerchhäuser soll gleich sein mit der Neigung des Hauptdaches.
 - * Gauben sind in Anordnung und Abmessung in einem angemessenen Verhältnis zur Dachlandschaft zu gestalten.
 - * Die Firsthöhen der Zwerchhäuser sollen mindestens 0,5 m unter der des Hauptdaches liegen.
- Zu (3) Dacheinschnitte sind ausnahmsweise zulässig, wenn die vorgelagerten Brüstungen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.
- Zu (4) Die Dächer sind mit roten Tonziegeln zu decken.

Ergänzungen zu § 8 Fenster:

- Zu (6) Glasflächen von Fenstern oder Glasanbauten zum Gartenbereich sind zu gliedern und ggf. zu schattieren, um Reflektion zu vermeiden.

Ergänzungen zu § 16 Einfriedungen:

- Zu (3) Als rückwärtige Einfriedung zum Mühlweg sind nur Hecken zulässig.
- * Als seitliche Einfriedung im Gartenbereich sind nur Zäune bis 1,50 m und Hecken zulässig.
 - * Zur Gartenseite der Wohngebäude sind Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Länge von 3 m zulässig.

Ergänzungen zu § 17 Garagen und Stellplätze:

Zu (6) Garagen zum Mühlweg hin sind in das gewachsene Gelände einzugraben und zu begrünen. Die Erdeckung muss mindestens 60 cm betragen.

Liegt die Oberkante der Garagendecke über der gewachsenen Geländeoberkante, ist eine Erdeckung von 40 cm ausreichend. Für die Begründung sind standortgerechte Pflanzen zu wählen.

- * Stellplätze am Mühlweg sind durch Hecken, Sträucher oder eine begrünte Pergola abzuschirmen.

Ergänzungen zu § 18 Grundstücksfreiflächen, Wege und Zufahrten:

Zu (3) Seitliche Abfangungen neben den Garagen und Stellplätzen sind als Trockenmauern mit Natursteinen oder als Böschung auszubilden.

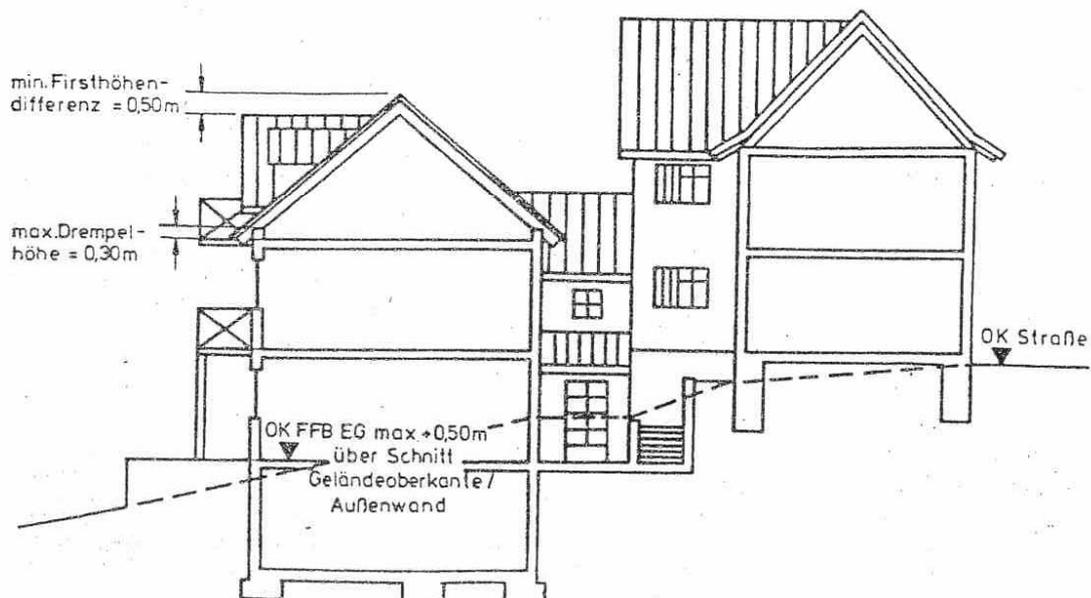
Zu (4) Wege und Treppen im Gartenbereich zur Erschließung vom Mühlweg dürfen max. 1,20 m breit sein. Wege sind luft- und wasserdurchlässig anzulegen. Für Treppen ist eine wasserdurchlässige Konstruktion zu wählen.

Anlage zu § 22

AM MÜHLBERG HANGBEBAUUNG



HÖHENLAGE DER GEBÄUDE



IV. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

§ 23

Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Von nicht zwingenden Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die für die Ausnahmen festgelegten 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 begründenden 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 befristet, 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.

§ 24

Baugenehmigung

- (1) Das Erfordernis einer Baugenehmigung richtet sich nach den Bestimmungen der §§ 87 u. 89 der Hessischen Bauordnung.
- (2) Im Bereich dieser Satzung sind für Stützmauern, die nach § 89 Abs. 1 Ziffer 18, Werbeanlagen und Warenautomaten, die gem. § 89 Abs. 1 Nr. 42 Ziffer a der Hessischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, Baugenehmigungen erforderlich.

§ 25

Zuschüsse

- (1) Die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe gewährt bei Maßnahmen im Sinne von § 1 Abs. 3, bei deren Ausführung wegen besonderer Gestaltungsanforderungen aufgrund dieser Satzung Mehraufwendungen entstehen, einen Zuschuss im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel nach Maßgabe von Richtlinien des Magistrats.
- (2) Der Zuschuss wird nur gewährt, wenn die Maßnahme ordnungsgemäß beantragt, genehmigt und entsprechend der Genehmigung und den Vorgaben des Stadtplanungsamtes ausgeführt wurde.

§ 26 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 113 Abs. 1 Nr. 20 der Hessischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. den Ge- und Verboten der §§ 4 bis 22 dieser Satzung zuwiderhandelt,
2. ohne die gemäß § 24 erforderliche Baugenehmigung mit der Durchführung einer Baumaßnahme beginnt oder das Vorhaben abweichend von der Baugenehmigung ausführt.

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

§ 27 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 3. März 1993

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

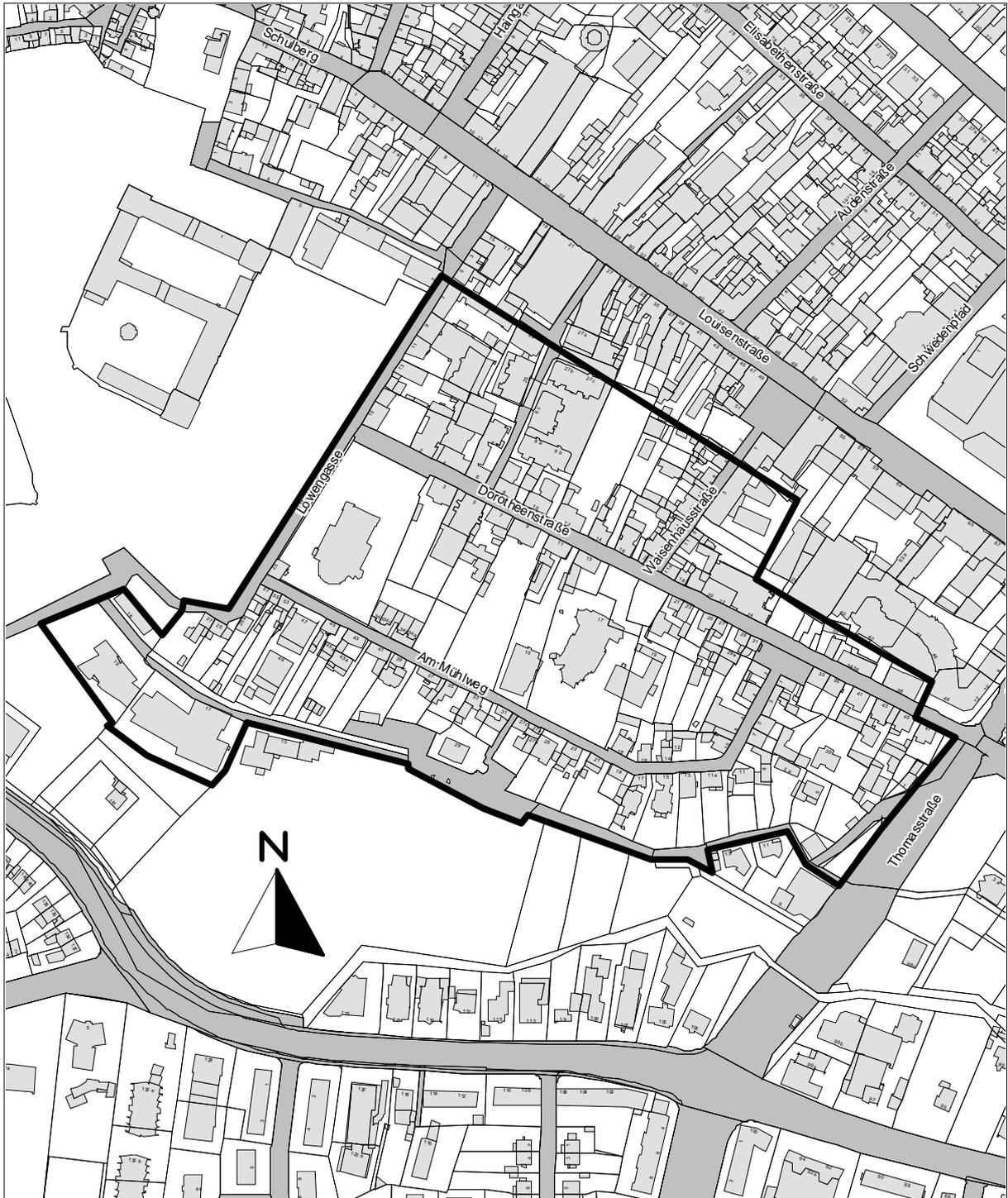
Ersatzbekanntmachung der Karte:

Die Karte im Maßstab 1:1000, durch die gemäß § 1 Abs. 1 der vorstehend abgedruckten Satzung der räumliche Geltungsbereich festgelegt wird sowie die zur Erläuterung dienenden graphischen Darstellungen einschließlich der textlichen Beschriftungen im Teil III der Satzung gemäß § 1 Abs. 2 wurden durch öffentliche Auslegung gemäß § 5 Abs. 2 der Hauptsatzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe bekannt gemacht und lagen in der Zeit

vom 24.02.1993 bis einschließlich 02.03.1993

während der allgemeinen Dienststunden (montags, dienstags und donnerstags von 07.45 Uhr bis 16.15 Uhr, mittwochs von 07.45 Uhr bis 18.00 Uhr und freitags von 07.45 Uhr bis 12.30 Uhr) im Stadthaus, Marienbader Platz 1, Fachbereich Stadtplanung, 3. OG., öffentlich aus.

Anlage 1 zur Baugestaltungssatzung



ohne Maßstab

Anlage 2 zur Innenstadt-Baugestaltungssatzung Bereich Mühlberg

Verzeichnis der im Geltungsbereich Innenstadt Mühlberg liegenden Grundstücke

Löwengasse	ungerade Hausnummern	7 - 15
Löwengasse	ungerade Hausnummern	23 - 27
Meiereiberg	gerade Hausnummer	1
Dorotheenstraße	gerade Hausnummern	2 - 24
Dorotheenstraße	gerade Hausnummern	34 - 38
Dorotheenstraße	ungerade Hausnummern	1 - 47
Am Mühlberg	gerade Hausnummern	2 - 18
Am Mühlberg	gerade Hausnummern	34
Am Mühlberg	ungerade Hausnummern	1 - 49
Am Mühlberg	ungerade Hausnummern	53 - 57
Mühlweg	ungerade Hausnummern	1, 5, 7 u. 17
Waisenhausstraße	gerade Hausnummern	4 - 20
Waisenhausstraße	ungerade Hausnummern	3, 9 - 11 a