

¹Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern des Stadtteils Bad Homburg-Ober-Eschbach (Baugestaltungssatzung Ober-Eschbach)

Aufgrund des § 118 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 5, 6 und Abs. 2 Nr. 1 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 16. Dezember 1977 (GVBl. 1978 I, S. 2) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. Juli 1960 (GVBl. S. 103) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in ihrer Sitzung vom 22.04.1982 die nachstehende **Baugestaltungssatzung Ober-Eschbach** beschlossen:

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für den Bereich des Ortskerns des Stadtteils Bad Homburg – Ober-Eschbach. 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. Zur Orientierung ist dieser Satzung eine Übersichtskarte (Anlage 1) sowie ein Verzeichnis der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke nach Straße und Hausnummern (Anlage 2) beigefügt.

(2) Die Satzung gilt für sämtliche in ihrem räumlichen Geltungsbereich gelegenen baulichen Anlagen, Werbeanlagen, Warenautomaten, Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen.

(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 bis zur Eingemeindung im Jahre 1972 selbständige Ort Ober-Eschbach hat seinen Ursprung in einer Karolingischen Siedlung, die sich seit dem 7. Jahrhundert in einer Talauie am Südufer des Eschbaches entwickelt hat. Die erste urkundliche Erwähnung stammt aus dem Jahr 772. Die Konzeption der heute noch das Ortsbild bestimmenden Ortsanlage geht zurück auf die seit dem 9. Jahrhundert einsetzende fränkische Besiedlung. Mittelpunkt der Anlage ist ein zentraler Ortsplatz, auf dem später eine der beiden Kirchen des Ortes errichtet wurde, die bis zur Eingemeindung als Rathaus diente. Die Bebauung bestand aus in dichter Abfolge aneinander gereihte fränkische Hofanlagen: die Gebäude wurden in Winkel- bzw. U-Form zueinander angeordnet und umschlossen einen Innenhof, in

¹ Veröffentlicht am 25.05.1982 in der Frankfurter Rundschau (FR), im Taunus-Kurier (TK) und in der Taunus-Zeitung (TZ).

dem sich das familiäre und wirtschaftliche Leben abspielte. Die heutige Bebauung entstand im späten Mittelalter auf den Grundrissen der fränkischen Siedlungsformen. Sie wurde von einer Ringmauer umschlossen, von der noch heute Reste vorhanden sind und deren Verlauf sich durch einen die Grundstücke im rückwärtigen Bereich begrenzenden Fußweg noch deutlich abzeichnet. In den nachfolgenden Jahrhunderten wurde die Bausubstanz zumeist nur aus Gründen der Bestandhaltung erneuert, wobei die Anordnung der Gebäude und die Maßstäblichkeit erhalten blieb.

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

- a) dörfliche fränkische Siedlungsstruktur,
- b) an 3 Seiten umbaute, zur Straße offene Hofanlagen,
- c) kleinmaßstäbliche, überwiegend zweigeschossige Bebauung,
- d) gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 55°
- d) kleinmaßstäbliche stehende Fensterformate, gegliederte Fensterumrahmungen, überwiegen Fenster mit Mittelsprosse und Oberlicht, teilweise auch Sprossenfenster und Klappläden.

§ 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 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 Farbe der Dacheindeckung, der Dachformen, der Dachneigung, der Dachaufbauten sowie der Gliederung der Dachflächen,
4. die Werbeanlagen und Warenautomaten, Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen bezüglich ihrer Gestaltung in Beziehung zur baulichen Anlage.

Einzelheiten sind dem Abschnitt II dieser Satzung zu entnehmen.

II. DIE BAUGESTALTUNG IM EINZELNEN

§ 4 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 ist unzulässig.

§ 5 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.

§ 6 Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen

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

§ 7 Baufuchten, Baukörper

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

(2) Baukörper sind in der Länge, Breite und Höhe, also in ihrer Proportion und Gesamtgestaltung so auszuführen, das 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.

§ 8 Außenwände (Fassaden)

(1) Fassadengliederungen und -öffnungen sind in Anordnung und Maßverhältnissen dem durch die Umgebungsbebauung geprägten Charakter anzupassen. Der gestalterische Zusammenhang der Geschosse 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, Asbestzement, Waschbeton, Fliesen, Mosaik, Glas, Metall, polierter oder geschliffener Werkstein sowie andere großflächige oder glänzende Materialien.

(3) In Abweichung von Abs. 2 sind bei der Sockelausbildung unglasierte keramische Platten in gedämpften Farbtönen und heimischen Werksteinen zulässig, soweit sie in Farbe und Größe den Eindruck des Gebäudes nicht stören.

(4) Verputzte Fachwerke, die ursprünglich als Sichtfachwerk ausgebildet waren, sollen freigelegt werden. Neubauten sollen im Fachwerk ausgeführt werden, wenn das Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung durch Fachwerkbauten geprägt wird. Das Vortäuschen von Fachwerk durch eine Brettkonstruktion ist nicht zulässig.

§ 9

Balkone, Brüstungen, Vordächer

Balkone und Brüstungen an straßenseitigen Häuserfronten sowie Vordächer an Hauseingängen und Kragdächer über Schaufenstern 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.

§ 10

Fenster, Schaufenster, Türen und Eingänge

(1) Fenster, Schaufenster, 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 Formen ist unzulässig. Ebenfalls unzulässig ist die Verwendung von glänzenden oder glänzend eloxierten Rahmen sowie von Glasbausteinen.

(3) Großformatige Fenster sollen durch Mittelposten und Oberlichter gegliedert werden.

(4) Werden Fenster durch andere Fenster ersetzt, so sind, sofern Sprossenfenster ersetzt werden, wiederum Sprossenfenster zu verwenden. Werden sonstige Fenster ersetzt, so sind Sprossenfenster zu verwenden, wenn nur durch diese dem historischen Charakter des Gebäude bzw. der Eigenart der Umgebung Rechnung getragen werden kann.

(5) Außentüren sollen in Holzkonstruktion ausgeführt werden. Glasfüllungen sind in angemessenem Verhältnis zur Türgröße zu gliedern. Für Eingangstüren zu Läden und sonstigen gewerblich genutzten Räumen kann eine Metallausführung zugelassen werden, wenn sie in Dimensionierung und Farbgebung einer Ausführung in Holz entspricht.

(6) Historisch und handwerklich wertvolle Haustüren und Tore 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.

(5) Treppenstufen von Hauseingängen sind in Naturstein (z. B. Sandstein) oder Betonwerkstein auszuführen.

§ 11 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. Die Glasflächen müssen senkrecht stehen.

(3) Der Rahmen soll aus Holz bestehen. Dunkel eloxierte Fensterrahmen aus Metall sind zulässig, wenn sie in der Dimensionierung einer Holzkonstruktion entsprechen.

(4) Schaufenster müssen eine Brüstung von mindestens 0,50 m, gemessen ab Gehsteig- oder Straßenoberkante, erhalten. Der Abstand der Schaufenster von der seitlichen Gebäudeaußenkante muss mindestens 0,50 m betragen.

(5) Schaufenster über 3,00 m Breite sind durch Zwischenpfeiler zu teilen und gestalterisch in das Gesamtbild einzufügen.

§ 12 Klappläden, Rollläden, Jalousien, Markisen

(1) Vorhandene Klappläden sind zu erhalten oder durch neue zu ersetzen, die in ihrer Gestaltung den alten entsprechen. Bei neuen Gebäuden sind Klappläden vorzusehen, wenn das Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung durch das Vorhandensein von Klappläden geprägt wird.

(2) Außenliegende Rollläden und Jalousien sind so anzubringen, dass Kästen und Führungen von außen nicht sichtbar sind und die Fensterumrahmung erhalten bleibt.

§ 13 Dächer

(1) Die Dachform ist dem Charakter der in der Umgebung überwiegend vorhandenen Formen und Materialien anzupassen. Flachdächer sind unzulässig. Neben dem Satteldach sind das Mansarddach, Krüppelwalmdach oder gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Bei versetzten Pultdächern darf der Höhenversatz, gemessen vom First bis zum Abschluss der tiefer liegenden Dachfläche, 1,50 m nicht überschreiten. Wegen der Dachneigung und Firstrichtung wird auf § 7 Abs. 2 verwiesen.

(2) Dachgauben sind nur als abgeschleppte einzelne Dachgauben oder als einzelne Dachgauben mit Satteldach (Zwerchhaus) und nur bei einer Dachneigung von 40° und mehr zulässig.

(3) Gauben sind in Anordnung und Abmessung in einem angemessenen Verhältnis zur Dachlandschaft zu gestalten. Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn die vorgelagerten Brüstungen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.

(4) Die Dächer sind mit Biberschwanzziegeln oder Falzziegeln zu decken. Ausnahmsweise kann auch Schiefer zugelassen werden. Blech-, Wellasbest- oder Kunststoffplatten sowie Betondachsteine sind unzulässig. Für Nebengebäude, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind, können Ausnahmen zugelassen werden.

(5) Dachflächenfenster sowie Solarkollektoren sind nur zulässig, wenn sie sich nach Anordnung, Größe und Form in die Maßstäblichkeit der Dachlandschaft einfügen oder von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

§ 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 auf Dächern sollen so angebracht werden, dass sie von der Straßenseite 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 Garagen

(1) Garagen, die in die Straßenfront von Gebäuden eingebaut werden, dürfen die Gliederung und den Charakter der Fassade nicht stören.

(2) Bauform, Dachform, Tore und Wandoberflächen sind auf die umgebende Bebauung abzustimmen.

(3) Die Sichtflächen von Garagentoren sollen in Holz ausgeführt werden. Metall ist zulässig, wenn die Flächen farbig nach Maßgabe von § 4 gestrichen werden.

§ 16 Werbeanlagen und Warenautomaten

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

(2) Werbeanlagen müssen sich in der Gestaltung, insbesondere nach Größe, Anordnung, Werkstoff, Farbgebung und Wirkung, den baulichen Anlagen unterordnen. Das Anbringen von Dächern, Vordächern, Vorbauten, Türen, Toren, Einfriedigungen 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. Lichtwerbung in grellen Farben und als bewegliche Lichtreklame (laufende Schrift, Blinken u. ä.) ist unzulässig.
- (5) Das Überkleben bzw. Überdecken von Schaufenstern mit Werbeträgern dergestalt, dass eine Zweckentfremdung der Schaufenster eintritt, ist unzulässig.
- (6) Abs. 1 bis 4 gelten für Warenautomaten entsprechend.

§ 17

Einfriedigungen, Vorgärten, Hofflächen, Abfallbehälter

- (1) Einfriedigungen 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.
- (2) Zulässig sind, wobei auf die engere Umgebung Rücksicht zu nehmen ist, Holzzäune, lebende Hecken, verputzte Mauern, Mauern aus Bruchsteinen sowie Einfriedigungen unter Verwendung von schmiedeeisernen Gittern. Maschendrahtzaun ist nur hinter Hecken zulässig. Unzulässig sind Jägerzäune, mit Kunststoff verkleidete Einfriedigungen sowie die Verwendung von Stacheldraht.
- (3) Schmale Zwischenräume (Reule und Ahlen) zwischen alten Gebäuden sollen zur Straße hin mit einer unauffälligen Tür abzuschließen.
- (4) Die nicht überbauten Flächen im Vorgartenbereich - außer den Zugängen und Zufahrten - sollen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.
- (5) Grundstückszugänge, -zufahrten und Hofflächen dürfen nicht asphaltiert oder betoniert werden. Sie sind mit Natursteinziegel oder Betonpflaster zu befestigen.
- (6) Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune u. ä.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen so abzuschirmen, dass sie von der Straßenseite aus nicht sichtbar sind.

III. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

§ 18

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 Sollvorschrift 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.

§ 19

Baugenehmigung und Bauanzeige

(1) Das Erfordernis einer Baugenehmigung oder Bauanzeige richtet sich nach den Bestimmungen der §§ 87 – 89 der Hessischen Bauordnung sowie nach der Freistellungsverordnung vom 29. Oktober 1979 (GVBl. I, S. 234).

(2) Im Bereich dieser Satzung sind Werbeanlagen und Warenautomaten, die gem. § 89 Abs. 1 Nr. 32 Ziff. a) und Nr. 33 der Hessischen Bauordnung genehmigungs- und anzeigefrei sind, der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. § 97 HBO gilt entsprechend.

§ 20

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 vor ihrer Ausführung mit dem Magistrat - Stadtplanungsamt - abgestimmt worden ist.

§ 21

Ordnungswidrigkeiten

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

1. den Ge- und Verboten nach §§ 4 bis 14 dieser Satzung zuwiderhandelt,
2. entgegen der Bestimmung des § 16 dieser Satzung die Anzeige unterlässt, die Frist des § 95 Abs. 4 oder 5 HBO nicht einhält oder das Vorhaben abweichend von der Bauanzeige ausführt.

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

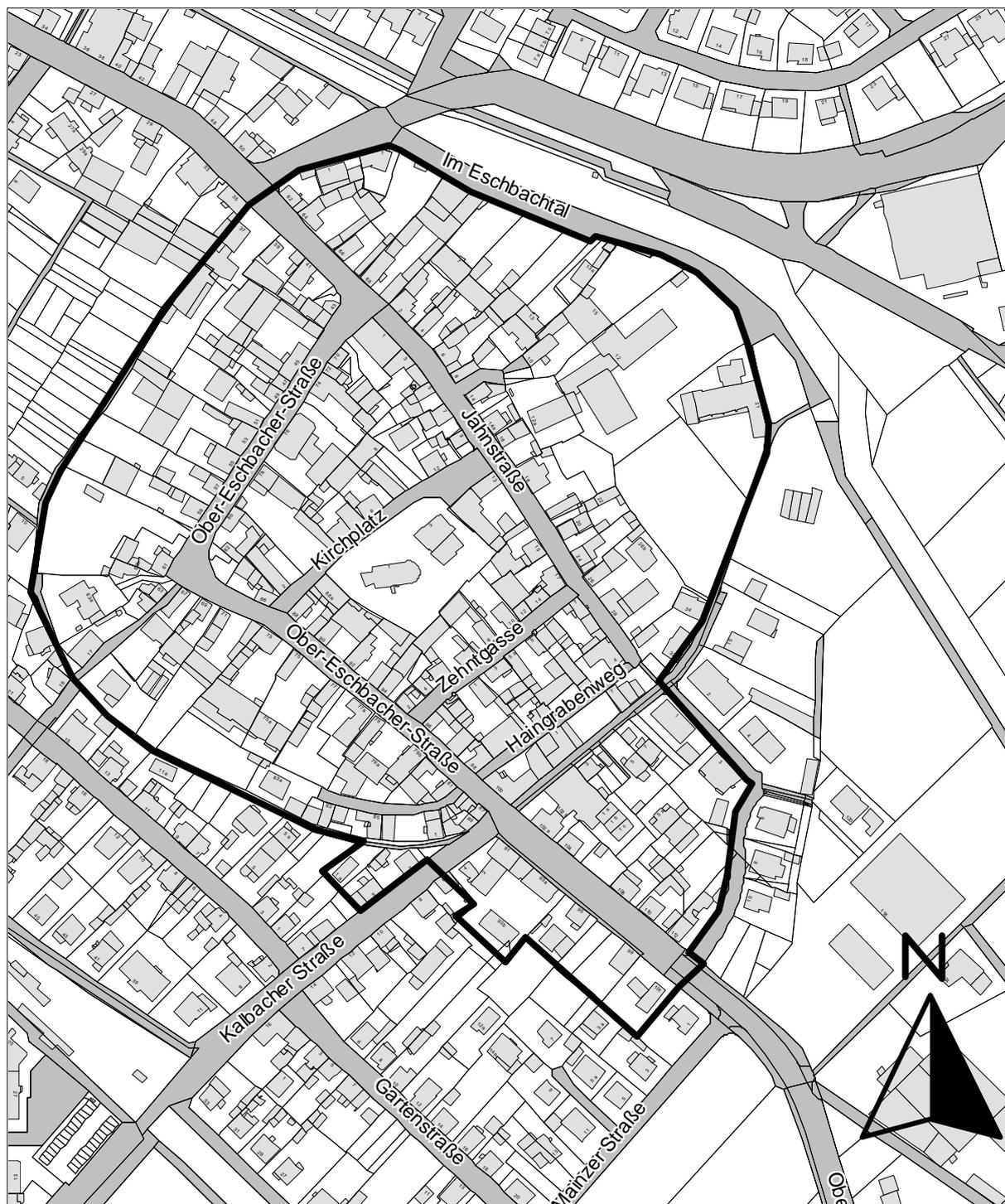
**§ 22
Inkrafttreten**

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

Bad Homburg v.d.Höhe, den 14. Mai 1982

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

Anlage 1 zur Baugestaltungssatzung



ohne Maßstab