

Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der Stadtmitte Aßlar

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2006 (GVBl. I S. 666, 669), in Verbindung mit §§ 81 und 76 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. I S. 662) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Aßlar in ihrer Sitzung am 15.09.2008 die folgende

Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der Stadtmitte Aßlar

beschlossen:

Präambel

Die Stadtmitte Aßlars stellt einen städtebaulichen Wert dar. Die Geschlossenheit des Stadtbildes soll mit diesen Gestaltungsrichtlinien bewahrt und gestärkt werden. Der historische Stadtkern sollte vorwiegend dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung dienen und die Ansiedlung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, Freien Berufen und Kleingewerbe fördern.

Die Stadtmitte ist dabei nicht nur durch historische Fachwerkgebäude und kleine Anwesen, die zusammen eine kleinteilige Struktur aufweisen, geprägt. In den letzten Jahrzehnten sind einige moderne Massivbauten, wie z.B. die Gebäude der Volksbank und der Sparkasse sowie die beiden Seniorenwohnheime errichtet worden, die das Geschäftszentrum nun entscheidend mitprägen. Sie markieren den Übergang von einer dörflichen hin zu einer städtischen Architektur, die vorbildlich typische Merkmale aufgreift und weiterentwickelt.

Diese Gestaltungssatzung soll im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt – Stadtmitte (Backhausplatz) Aßlar“ zur Beratung privater Bauherren angewandt werden. Deshalb soll die Gestaltungssatzung einen Rahmen abstecken, der das Stadtbild definiert und die Weichen für eine positive Weiterentwicklung stellt. Die Eigentümer und Nutzer im Geltungsbereich sowie andere Investoren, die zum Erhalt einer lebendigen Stadtmitte beitragen, sollen innerhalb dieses Rahmens individuelle und wirtschaftliche Lösungen realisieren können.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist das im Lageplan Maßstab 1:2000 umgrenzte Gebiet. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Gestaltungssatzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

1. Die Vorschriften dieser Satzung gelten für die Errichtung, Aufstellung, Anbringung, Änderung und den Abriss aller nach der Hessischen Bauordnung (HBO) genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten. Sie gelten ebenso für alle baulichen Anlagen und Werbeanlagen, die nach der HBO einer Baugenehmigung nicht bedürfen, sofern sie von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus sichtbar sind.
2. Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen abweichende Festsetzungen getroffen werden.
Weitergehende Anforderungen nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz bleiben unberührt.

§ 3 Bauflicht, Baukörper, Baumassen

1. Der Charakter des vorhandenen Straßenbildes sowie der typischen historischen Erscheinungsform der Gebäude darf nicht geändert werden.
2. Die Anzahl der Geschosse darf die vorherrschende Geschossigkeit der betreffenden Straße (des Platzraumes) nicht über- oder unterschreiten. Ausnahmsweise ist eine Unterschreitung bei Nebengebäuden möglich.
3. Wird das historische Orts- und Straßenbild durch einen Abbruch wesentlich verändert, kann die Erteilung der Genehmigung zum Abbruch davon abhängig gemacht werden, dass die entstandene Baulücke durch einen Ersatzbau geschlossen wird.

§ 4 Dachform, Dachneigung

1. Dächer sind als Satteldächer mit mittigem First und beidseitig gleicher Neigung von 40 – 60° alter Teilung auszuführen. Ausnahmen, z.B. Flachdächer, sind möglich, sofern die Dachfläche oder die Dachränder (Traufe, First, Ortgang, Attika) von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus nicht sichtbar sind.
2. Als Dacheindeckung sind Naturschiefer, Kunstschiefer mit einer max. Ansichtsfläche von 21/21 cm mit Hieb, alle Dachziegel und Betondachsteine zulässig. Als Dachfarbe ist ein Farbton zwischen rot und rotbraun oder zwischen dunkelgrau und anthrazit auszuwählen.
Metall ist zulässig, sofern eine glänzende oder reflektierende Wirkung ausgeschlossen werden kann.

Als Dachdeckungsmaterial sind ausdrücklich unzulässig: Faserzement, Wellblech, Kunststoff.

3. Als Dachaufbauten sind nur stehende Gauben und Zwerchhäuser zulässig; sie sind in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken. Dachaufbauten dürfen höchstens ein Drittel der Breite der Dachfläche einnehmen.
4. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nur auf nicht von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus sichtbaren Dachflächen zulässig. Solaranlagen sind zulässig, sofern sie das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigen.
5. Parabolantennen müssen, soweit technisch möglich, von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nicht einsehbar angebracht werden.

§ 5 Außenwände

1. Entsprechend dem vorhandenen Ortsbild sind Außenwände nur als offenes Bruchstein-, verputztes Mauerwerk oder offenes Fachwerk auszubilden.
2. Sichtbare Verkleidungen in Fliesen, Keramik, Spaltriemchen, poliertem bzw. geschliffenem Steinmaterial, Ölfarbe, Kunststoff-, Asbestzement- und Metallplatten sind unzulässig. Dies gilt auch für sichtbare Hauseingänge, Schaufenster und Mauersockel.
3. Der Außenputz ist glatt oder von Hand verrieben (ohne Richtscheit) zu behandeln. Er ist in der Regel mit Kalk- oder Binderanstrich zu versehen. Modisch strukturierter Putz und andere Rauputzarbeiten sind nicht zulässig. Glänzende Edelputze (Kunststoffputze) und glänzender Anstrich auf Putz- und Steinflächen sind unzulässig.
4. Geputzte Wandflächen sind farblich aufeinander abzustimmen. Grelle und kalte Farbtöne sind zu vermeiden. Holzfachwerk ist farblich von den übrigen Fassaden abzusetzen.
5. Die Fassadengliederung (horizontale Ebenen, Breite der Fassaden etc.) hat sich im Maßstab nach dem baugeschichtlich – städtebaulich geprägten Charakter im Geltungsbereich zu richten.
6. Die Anordnung und Größe von Eingängen, Fenstern und Schaufenstern muss die tragende Funktion der Außenmauern klar erkennen lassen.
7. Unzulässig ist die straßenseitige Ausführung von feststehenden Vordächern und in den Straßenraum hineinragenden Balkonen.

§ 6 Fachwerk

1. Die Eigentümer sollen Holzfachwerk von Überdeckungen freihalten und bei Instandsetzungsarbeiten zutage tretendes Holzfachwerk wieder sichtbar machen, wenn der Erhaltungszustand dies zulässt. Bei Sanierungsmaßnahmen sind die Belange des Wärmeschutzes mit der Steigerung der Gestaltqualität des Stadtbildes untereinander abzuwägen und im Einzelfall zu entscheiden.
2. Die Gefache sind holzbündig zu verputzen (glatter oder mit Hand verriebener Putz). Ort Bretter, Dachüberstände und Gesimse sind farblich abgesetzt zu behandeln.
3. Ölfarbanstrich des Holzwerkes soll aus bauphysikalischen Gründen vermieden werden. Vorzuziehen ist die Tränkung mit Leinöl oder Holzlasur.
4. Die vorhandenen Inschriften und Schnitzwerke sind als Ausdruck früherer Lebensart der Bürger in jedem Fall zu erhalten.

§ 7 Fenster, Fensterläden

1. Um die Maßstäblichkeit der bestehenden Fassadengliederungen zu erhalten, müssen die Fenster in Größe, Maßverhältnis und formaler Gestaltung den historisch überlieferten Gesamtfassaden angepasst sein.
2. Jede Einzelöffnung muss stehendes Format haben; liegende Fensterformate sind unzulässig.
3. Grundsätzlich wird die Erhaltung der alten Fensterteilungen (Sprossen) gefordert. Glänzende Fensterprofile und Aluminiumfenster sind unzulässig; Gewände und Simse sind zu erhalten.
4. Buntgläser sind in der Regel nicht zulässig.
Die sichtbare Verwendung von Glasbausteinen ist unzulässig.

§ 8 Schaufenster

1. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und in Größe und Proportion auf das Gebäude und seinen Maßstab abzustimmen. Eckschaufenster in der Gebäudefront sind nicht zulässig.
2. Schaufenster sind als stehendes Rechteck, mindestens aber in quadratischer Form auszubilden. Die Glasflächen müssen senkrecht stehen.
3. Schaufenster mit Fensterteilungen (Sprossen) sind zu bevorzugen. Unzulässig sind glänzende, eloxierte Fensterrahmen.

§ 9 **Rollladen, Markisen, Jalousetten**

1. Grundsätzlich sind bei alten Gebäuden Klappläden vorzuziehen. Sichtbare Rolladenkästen bzw. glänzende Teile und Abdeckungen sind unzulässig.
2. Markisen müssen mind. 0,50 m hinter der Bordsteinkante zurückbleiben.
3. Die Farben der Rollladen, Markisen und Jalousetten sind auf die Fassadenfarbe abzustimmen. Stark gemusterte Stoffe sind unzulässig; Aufdrucke sind nur als einfache, nicht dominante Schriftzüge zulässig.

§ 10 **Türen, Tore**

1. Originale historische Türen sollen erhalten werden. Ist eine Erneuerung nicht mehr möglich, sollen sie durch Türen gleichen Materials und gleichen Stils ersetzt werden.
2. Hauseingangstüren, Toreinfahrten und Gartentore müssen mit der übrigen Fassadengestaltung abgestimmt werden. Sichtbare Metall- und Leichtmetallkonstruktionen sowie Aluminiumtüren sind nicht zugelassen. Holzbekleidungen sind in senkrechter Profilierung vorzusehen.

§ 11 **Balkone und sonstiges Fassadenzubehör**

1. Balkonbrüstungen wie auch Verbretterungen dürfen nur eine vertikale Gliederung haben. Plattenverkleidungen aus glänzendem Metall, Kunststoff oder Asbestzement sind unzulässig.
2. Dachrinne, Abflussrohr und sonstige Verblechungen müssen eine nicht glänzende Oberfläche aufweisen (natürliche Patina alternder Zinkrohre oder Anstrich in der gewählten Farbe für Gebäudezusatzteile). Verzinkte Rinnen und Rohre sind ebenfalls zulässig.

§ 12 **Garagen**

1. Garagen sollen möglichst in Haupt- oder Nebengebäude eingebunden werden.
2. Mehrere Garagen in Reihung sollten traufständig und versetzt angeordnet werden.
3. Garagentore in straßenseitigen Gebäudefronten dürfen nicht fassadenbündig sein. Die Farbgebung ist auf die Fassadenfarbe abzustimmen.

§ 13

Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen

1. Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen müssen sich in Größe, Material, Farbe und Gestaltung dem Gesamtgebäude anpassen. Eine grundlegende Veränderung und Verfremdung der Fassadengliederung ist unzulässig.
2. Grundsätzlich dürfen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur an der der Geschäftsstraße zugewandten Gebäudefront angebracht werden. Sie sind auf die Erdgeschosszone zu beschränken. Reklameschilder in der Art der alten Handwerksschilder sind zu bevorzugen. Werbeanlagen auf freistehenden Schildern sind unzulässig.
3. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Anlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen.
4. Das Anbringen und Aufstellen von Warenautomaten und nicht öffentlichen Schaukästen ist nur in Haus- und Ladeneingängen sowie in Toreinfahrten zugelassen.
5. Unzulässig sind insbesondere Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen mit einer Ansichtsfläche von mehr als 1,5 Quadratmeter, Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Lichtwerbung in grellen Farben, serienmäßig hergestellte Werbeanlagen für Firmen- oder Markenwerbung, soweit sie nicht auf die historische Umgebung Rücksicht nimmt.
6. Horizontale bandartige Werbeanlagen dürfen in der Höhe 0,60 m und in der Breite 5,00 m nicht überschreiten. Bei stehenden Schildern darf die Breite 1,20 m nicht überschreiten.

§ 14

Einfriedungen

1. Einfriedungen (Mauern und Zäune) sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Einfriedungsmauern sind in Naturstein oder Betonwerkstein zu erstellen oder geputzt auszuführen.
2. Als Zäune sind nur Holz- oder Metallzäune mit senkrecht stehenden Latten, Brettern oder Stäben zulässig. Jägerzäune oder waagrechte Verbretterungen sind nicht zugelassen. Die Sockel dürfen höchstens 0,30 m hoch sein. Ausnahmsweise sind Drahtzäune zulässig, die mit Hecken einzugrünen sind.

§ 15

Straßen- und Wegebelag, Einfahrten und Höfe

1. Die privaten Wege, Einfahrten und Höfe sind mit Natur- oder Betonsteinen zu pflastern. Asphaltierte oder betonierte Flächen sind nicht zulässig.

2. Um die Versiegelung von Freiflächen zu minimieren, sind bei den Belägen große, wasserdurchlässige Fugen zu wählen, soweit wasserwirtschaftliche Belange dies zulassen.

§ 16

Erhaltung der baulichen Anlagen, Ausnahmen und Wiederherstellung

1. Die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung einer baulichen Anlage kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,
 - weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestaltung oder das Landschaftsbild maßgeblich prägt,
 - weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.
2. Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften dieser Satzung können nur zugelassen werden, wenn die Umsetzung zu einer unbeabsichtigten Härte führen würde. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass städtebaulich gestalterische Gesichtspunkte dem nicht entgegenstehen. Der Magistrat der Stadt Aßlar muss sein Einvernehmen für die konkrete abweichende Gestaltung erteilen.
3. Im Fall von Veränderungen, die der vorliegenden Satzung nicht entsprechen und die ohne notwendige Genehmigung erfolgt sind, kann vom Magistrat der Stadt Aßlar die Wiederherstellung eines früheren Zustandes gefordert werden.

§ 17

Ordnungswidrigkeiten

1. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen ein Gebot oder Verbot dieser Satzung verstößt oder unrichtige Angaben macht, begeht eine Ordnungswidrigkeit gem. § 76 (1) Nr. 20 oder (2) HBO, die gemäß § 76 (3) HBO mit einer Geldbuße geahndet werden kann.
2. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der Magistrat der Stadt Aßlar.

§ 18

Inkrafttreten

Diese Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der Stadt Aßlar tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. Sie ersetzt die „Satzung über die äußere Gestaltung und Unterhaltung baulicher Anlagen zum Schutze des historischen Ortskerns der Stadt Aßlar“ (beschlossen am 28.08.1985) und deren erste Änderung (beschlossen am 23.3.1987).

Aßlar, den 24. Sept. 2008

Der Magistrat der Stadt Aßlar
gez. Roland Esch
Bürgermeister