

# 1. Änderung der Ortsbausatzung der Stadt Bad Wildungen über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt von Bad Wildungen

gültig ab 17.11.2018

## **§ 1 Geltungsbereich**

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für die in den anliegenden Karten im Maßstab 1:2500 bzw. 1:3000 dargestellten Altstadtgebiete von Bad Wildungen und Altwildungen.

## **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

Die Vorschriften dieser Satzung gelten sowohl für baugenehmigungspflichtige oder anzeigepflichtige Baumaßnahmen als auch für solche, die einer Baugenehmigung oder Anzeige nach den Vorschriften der Hessischen Bauordnung nicht bedürfen.

## **§ 3 Grundsätze**

- (1) Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung darf der Charakter des vorhandenen Stadt- und Straßenbildes bei der Errichtung von Neubauten ebenso wie bei Umbau- oder Instandsetzungsarbeiten nicht verändert werden.
- (2) Bauwerke, Bauteile und Bauzubehör sind so auszuführen, dass sie die Eigenart des Straßen- bzw. Stadtbildes nicht stören.
- (3) Die Forderung nach Einfügung in die Eigenart des Straßenbildes ist insbesondere in folgenden Fällen nicht erfüllt:
  - a) wenn Fenster oder sonstige Öffnungen, Vorbauten, Schaukästen angeordnet werden, die in ihrer Form und Größe erheblich von denen der historischen Umgebung abweichen,
  - b) wenn Schaufensteranlagen in der Vorderfront an öffentlichen Straßen und Plätzen stehender Wohn- und Geschäftshäuser eingebaut werden und hierbei die Gliederung der Fachwerkfassade unterbrochen wird; das gleiche gilt beim Einbau von Garagen,
  - c) wenn durch Verwendung nicht ortsüblicher Werkstoffe die Eigenart des Gebäudes oder seiner Umgebung beeinträchtigt wird.
- (4) Wo die historische Baugestalt in der Vergangenheit zum Nachteil des Stadt- und Straßenbildes abgeändert wurde, ist sie bei Erneuerungsmaßnahmen wieder herzustellen.
- (5) Alle baulichen Anlagen sind stets in solchem Zustand zu erhalten, dass sie das Ansehen des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigen.
- (6) Soweit mit Rücksicht auf das historische Stadt- und Straßenbild die Erhaltung von Bauwerken oder Bauteilen im öffentlichen Interesse liegt, kann die Erteilung der Genehmigung zum Abbruch davon abhängig gemacht werden, dass die Baulücke durch einen Ersatzbau geschlossen wird. Dies gilt auch für Bauwerke und Bauteile mit weniger als 50 cbm umbauten Raum. Zur Wahrung des historischen Stadt- und Straßenbildes können an den Ersatzbau besondere Anforderungen gestellt werden.

#### **§ 4 Bauweise**

- (1) Innerhalb des Altstadtgebietes gilt der vorhandenen Bebauung entsprechend die geschlossene Bauweise. Bauwerke und Bauteile dürfen jedoch nicht unmittelbar aneinander gebaut werden, wenn sie bisher durch einen Bauwich (Winkel) getrennt waren oder wenn das einheitliche Straßenbild einen solchen Bauwerksabstand erfordert. Winkel sind nach der Straße zu in unauffälliger Weise in einer Höhe von 2,20 m abzuschließen.
- (2) Hintergebäude dürfen nicht mehr als 2 Vollgeschosse erhalten und sollen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.
- (3) Es sind nur Bauwerke zulässig, die vorwiegend Wohnzwecken dienen. Außer Verkaufsstellen können auch Betriebe des Gaststätten- und Beherbergungsgewerbes sowie nichtstörende andere Gewerbebetriebe eingerichtet werden.
- (4) Fabrikbetriebe, Großgaragen, Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 sowie Anlagen, von denen starker Rauch, Staub, Dämpfe oder Gase, üble Gerüche oder erhebliche Geräusche oder Erschütterungen ausgehen, dürfen weder neu errichtet noch in vorhandene Gebäude eingebaut werden.

#### **§ 5 Fachwerk**

- (1) Die Fachwerkfassaden der Gebäude sind bei Instandsetzungsarbeiten oder Umbauten im ursprünglichen Zustand zu erhalten. Das Verkleiden der vom öffentlichen Verkehrsraum und von Plätzen aus sichtbaren Außenfronten ist unzulässig.
- (2) Das Freilegen bereits überputzter oder verkleideter Fachwerkfassaden kann im Zusammenhang mit Instandsetzungsarbeiten an den Außenseiten der Gebäude für die sichtbaren Teile der Gebäude gefordert werden, wenn das Fachwerk ursprünglich als sichtbares Fachwerk gebaut war und der Bestand die Freilegung rechtfertigt. Die vorhandenen Inschriften und Schnitzwerke sind auf jeden Fall zu erhalten und nach Angabe des Hessischen Landesamtes für Denkmalpflege farblich neu zu gestalten.
- (3) Die Gefache sind holzbündig glatt zu verputzen und mit Kalk- oder Mineralfarbanstrich zu versehen. Glänzende Ölfarbanstriche des Holzwerkes sind zu vermeiden. Vorzuziehen ist eine Tränkung mit Leinöl oder Holzschutzmitteln. Die Farben sind der ortsüblichen Tradition entsprechend zu wählen.
- (4) Ausnahmen von Abs. 1 und 2 sind zulässig, wenn das Fachwerk nicht mehr erhaltungswürdig ist und das Landesamt für Denkmalpflege zustimmt.

#### **§ 6 Außenwände**

- (1) Von öffentlichen Straßen und Plätzen sichtbare Außenwände dürfen nicht mit Blech, Asbestzementplatten, Kunststoffplatten, Kunst- oder Werkstein verkleidet werden; auch ähnlich wirkender Putz oder Anstrich ist unzulässig. Ein Verkleiden der übrigen Wandflächen darf nur mit einem kleinflächigen schieferähnlichen Material erfolgen. Sockel können aus Naturstein oder ähnlich wirkendem Kunststein hergestellt oder mit ungeschliffenem, nicht poliertem Kunst- oder Werkstein sowie unglasierten keramischen Platten in gedämpften Farbtönen verkleidet werden.
- (2) Als Außenputz sind Trasskalk- oder Kalkzementputze zu verwenden. Putzfassaden sind in warmen Tönen zu streichen. Weiße, graue, grelle und sehr dunkle Farben sind zu vermeiden.
- (3) Das Holzwerk der Fenster, Türen, Ladenfronten, Klappläden, Gesimse usw. ist in einem Farbton zu streichen oder zu lasieren, der auf die jeweilige Fassade abgestimmt ist.
- (4) Vorhandener Werkstein darf weder gestrichen noch geputzt werden.

## **§ 7 Dächer**

- (1) Die Firstrichtung und die Neigung der Dächer vorhandener Gebäude sind beizubehalten. Bei Gebäuden, die auf Grundstücken errichtet werden, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung unbebaut sind, soll die Firstrichtung senkrecht zur vorderen Straßenfluchtlinie verlaufen, und die Dachneigung muss mindestens 45° alter Teilung betragen.
- (2) Die Dacheindeckung soll in Tonziegeln oder ähnlichen Ziegeln in hellrotem Naturton erfolgen. Blech, Wellasbestzement oder sonstige Kunststoffplatten sind unzulässig.
- (3) Dachausbauten mit senkrechten Fensterflächen dürfen nur ausnahmsweise als Zwerchhäuser in der Mitte der Straßenfront ausgeführt werden und sind mit einem Giebeldach zu versehen. Das Material hierfür ist in Form und Farbe der vorhandenen Dachdeckung anzupassen.
- (4) Fernseh- und Rundfunkantennen sind unter Dach anzubringen, wenn dabei ein normaler Empfang gewährleistet ist. Andernfalls ist auf jedem Gebäude lediglich eine Außenantenne zulässig.

## **§ 8 Fenster, Schaufenster, Türen usw.**

- (1) Fenster und Türen müssen in Form, Größe und Gestaltung den im Gebäude selbst oder in benachbarten Gebäuden vorhandenen angepasst werden. Haustüren von Wohnhäusern sind grundsätzlich in Holz auszuführen.
- (2) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss gestattet. Ihre Größe muss in einem harmonischen Verhältnis zu den Abmessungen der Gesamtfassade stehen. Durchgehende Schaufenster sind unzulässig. Die senkrechte Schaufensterteilung soll sich bei Fachwerkbauten dem Fachwerk der Obergeschosse anpassen. Schaufensterrahmen sind möglichst aus Holz herzustellen.
- (3) Kragplatten über Schaufenstern sind ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn dadurch das Gesamtbild des Gebäudes und der Straße nicht beeinträchtigt wird.
- (4) Sonnenmarkisen sollen sich in ihrer Aufteilung der Gliederung des Gebäudes anpassen und dürfen Bauteile, die für den Gesamteindruck des Gebäudes wesentlich sind, nicht überschneiden oder verdecken. Ihre Farbgebung muss sich harmonisch in die Umgebung einfügen.
- (5) Treppenstufen vor Haus- und Ladeneingängen sind in Naturstein auszuführen. Kunststein darf nur dann verwendet werden, wenn er feinkörnig über Natursteinmehl hergestellt wird.
- (6) Nach außen vorragende Rollladenkästen sind nicht zulässig.
- (7) Regenfallrohre sind in der Ansicht senkrecht zu führen und bei Neu- und Erweiterungsbauten so in Schlitzfenstern zu verlegen, dass sie nicht über die Flucht des Gebäudes vortreten. Sie sollen sich in Material und Farbe möglichst zurückhaltend in das Straßenbild einfügen.

## **§ 9 Einfriedigung**

Gelände- und Einfriedigungsmauern dürfen nur in ortsgebundenen Materialien oder ähnlichen Materialien errichtet werden. Die Ansichtsfläche statisch notwendiger Betonstützmauern ist entsprechend zu verblenden. Zäune und Winkeltüren sind nur mit senkrecht stehenden Brettern oder Latten zugelassen. Sie können auch in Schmiedeeisen ausgeführt werden.

## **§ 10 Öffentliche Anlagen**

- (1) Bei der Ausstattung des öffentlichen Verkehrsraumes mit Straßenbelägen, Mobiliar, Brunnen, Hinweisschildern, Verkehrszeichen, Plakatträgern, Beleuchtungen und ähnlichem ist auf den jeweils vorhandenen, durch Maßstab, Form und Farbe gebildeten historischen Charakter des Straßenbildes Rücksicht zu nehmen.
- (2) Die Straßenbeleuchtung und Beleuchtung an Gebäuden sind aufeinander abzustimmen.
- (3) Hofeinfahrten, Innenhöfe und Passagen, welche vom öffentlichen Verkehrsraum her eingesehen werden können, sind in der Gestaltung und dem Material der öffentlichen Fläche anzupassen.

## **§ 11 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen sollen sich dem jeweiligen vorhandenen oder beabsichtigten, durch Maßstab, Form und Farbe gebildeten Charakter der Umgebung anpassen. Sie sind vorzugsweise mit auf der Wandfläche aufgesetzten oder hinterleuchteten Einzelbuchstaben aus mattem Metall, Holz, Sgraffito oder aufgemalter Schrift auszuführen. Dabei ist die Farbgebung auf die Fassade abzustimmen. Die Anbringung von beweglichen Werbeanlagen ist unzulässig, ebenso die Werbung mit wechselndem oder grellfarbigem Licht, Mehrfachwerbungen für den gleichen Sichtbereich und Werbungen in Kastenform.
- (2) Leuchtschilder (Transparente) an den Wandflächen sind unzulässig. Sie können in Form von Auslegern als Hinweise für Gaststätten, Pensionen, Apotheken und dergl. ausnahmsweise bis zu einer Größe von 0,3 qm zugelassen werden, wenn sie den Forderungen in Abs. 1 entsprechen und keine Werbung für bestimmte Waren oder Gegenstände enthalten.
- (3) Für jedes Geschäft ist nur eine Werbeanlage zulässig. Diese Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein.
- (4) Werbeanlagen sind auf die Erdgeschosszone zu beschränken. Wenn eine angemessene Werbung im Erdgeschoss nicht möglich ist, kann ausnahmsweise eine Werbeanlage in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses genehmigt werden. Werbungen sind nicht gestattet an Einfriedigungen, Türen, Toren, Dächern, über Dach und oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses.
- (5) Es ist untersagt, die Brüstungszone des 1. Obergeschosses oder die darunter liegende Gesimszone im Zusammenhang mit der Werbung zu verändern oder abweichend von der übrigen Gestaltung der Obergeschosse zu streichen oder zu verkleiden. Die Gesimszone darf nicht durch Werbeanlagen verdeckt werden. Werbeanlagen dürfen besonders ausgestaltete Bauteile wie Erker, Tore, Konsolsteine und ähnliches nicht in ihrer Wirkung beeinträchtigen.
- (6) Werbeanlagen dürfen folgende Maße nicht überschreiten.
  - a) Die Gesamthöhe der Werbeanlage darf höchstens 35 cm betragen. Ihre Abwicklung soll nicht länger sein als die Hälfte der dazugehörigen Straßenfront (bei Eckgebäuden darf nur eine Gebäudefront zugrundegelegt werden). Wo mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude angebracht sind, gilt dies für die Gesamtabwicklung aller Anlagen.
  - b) Wo eine Werbeanlage einen Ausleger umfasst, darf die Ausladung nicht mehr als 80 cm betragen.
  - c) Der seitliche Abstand zur Gebäudekante und zu anderen Bauteilen darf 50 cm nicht unterschreiten.
- (7) Bei beleuchteten Anlagen dürfen nur Schriften und Zeichen, nicht aber der Werbeträger beleuchtet werden. Es sind gedämpfte Farben zu wählen. Die Beleuchtungsstärke ist zurückhaltend einzustellen. Es darf keine Blendung eintreten.

- (8) Das Anbringen und Aufstellen von Schaukästen und Warenautomaten an den vom öffentlichen Verkehrsraum oder von benachbarten Grundstücken aus sichtbaren Außenwänden ist unzulässig. Sie sind nur in Passagen oder als Bestandteile von Schaufensteranlagen zulässig.
- (9) Plakatwerbung und Anschläge außerhalb der dafür bestimmten Flächen sind unzulässig. Plakatwerbung in Schaufenstern ist nur durch vereinzelte Plakate bis DIN A 1 zulässig. Wildes Plakatieren innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung ist untersagt. An Baudenkmalern und deren nächster Umgebung dürfen Werbeplakate und Schriften an Schaufensterscheiben nicht so angebracht werden, dass sie von außen sichtbar sind.

## **§ 12 Baugenehmigung**

- (1) Bei beabsichtigten Abänderungen der ursprünglichen, historischen Gestaltung des Äußeren von Gebäuden, Bauteilen und Bauzubehör sind den einzureichenden Bauvorlagen entsprechende Detailzeichnungen beizufügen. Bei Neubauplänen sind auch die Anschlüsse der benachbarten Gebäude einzumessen und darzustellen. Weitere Forderungen, wie z. B. die Vorlage von Material- und Farbproben, bleiben vorbehalten.
- (2) Alle baulichen Maßnahmen am Äußeren eines Bauwerkes, die einer Genehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung gemäß §§ 63 bis 66 HBO nicht bedürfen, wie die Erneuerung oder Instandsetzung des Anstriches, des Außenputzes, der Fenster, Türen, Fensterläden usw., sind der Bauaufsichtsbehörde spätestens 4 Wochen vor Inangriffnahme der Arbeiten anzuzeigen. Die Anzeige ist beim Magistrat der Stadt Bad Wildungen einzureichen. Die zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Skizzen und Beschreibungen sind beizufügen.

## **§ 13 Wiederherstellung**

Sind nach Inkrafttreten dieser Satzung Bauwerke oder Bauteile unter Verletzung der Vorschriften dieser Satzung errichtet, verändert oder beseitigt worden, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes oder eine Anpassung an die Vorschriften dieser Satzung gefordert werden.

## **§ 14 Zuschüsse für Instandsetzung usw. - entfällt -**

## **§ 15 Ausnahmen**

Von den Vorschriften dieser Satzung kann eine Ausnahme zugelassen werden, soweit die abweichende Gestaltung die Ziele dieser Satzung besser verwirklicht oder soweit die Einhaltung der Vorschriften mit besonderen Schwierigkeiten verbunden ist und denkmalpflegerische Bedenken nicht bestehen.

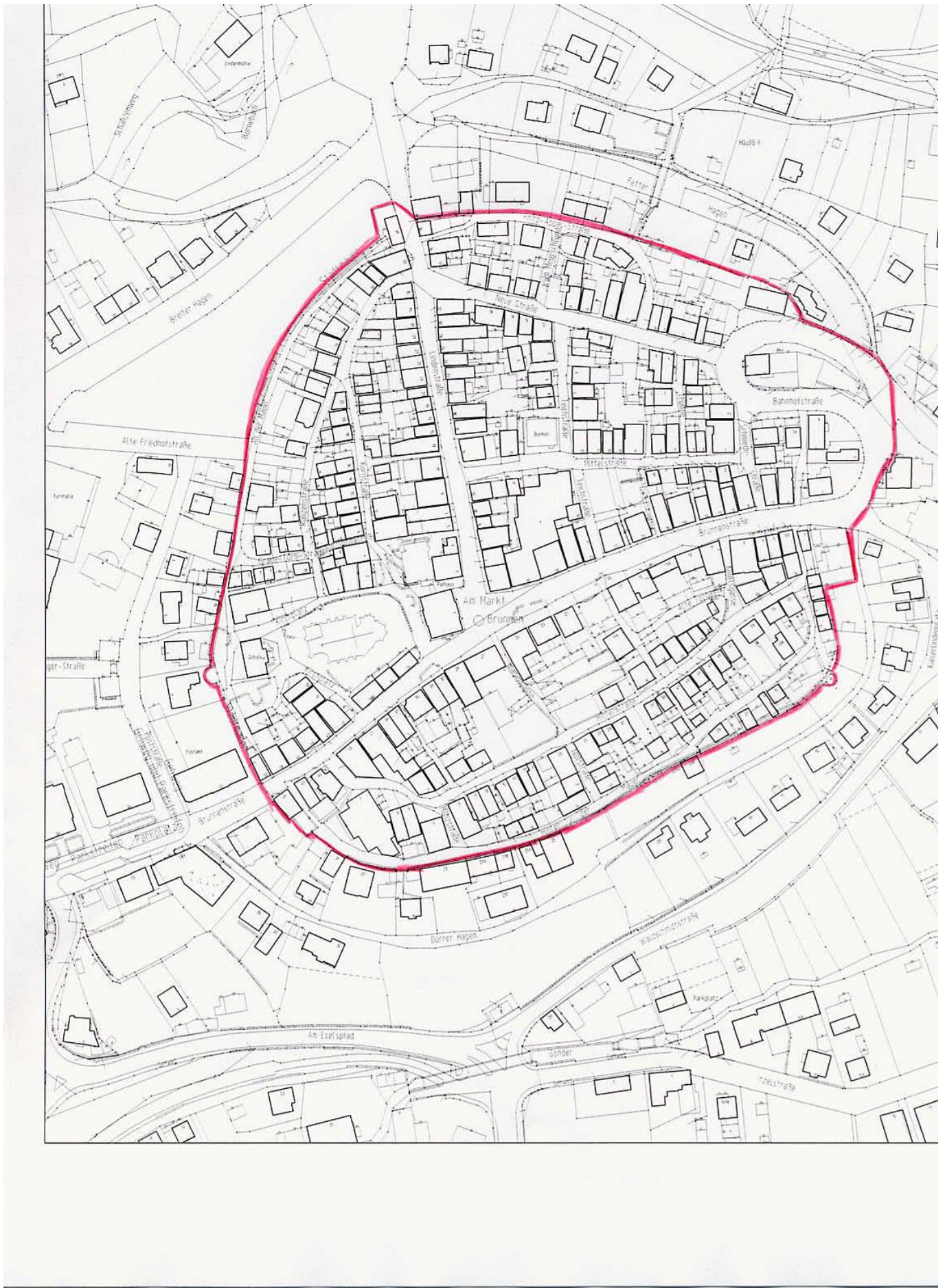
## **§ 16 Bußgeld**

Zuwiderhandlungen gegen die §§ 3 bis 11 dieser Satzung können gemäß § 86 Abs.1 Nr. 23 HBO mit einer Geldbuße bis zu 15.000,00 € geahndet werden.

## **§ 17 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Geltungsbereich der Ortsbausatzung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt von Bad Wildungen.



Geltungsbereich der Ortsbausatzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Stadtteil Altwildungen.

