



Ortssatzung über die Bebauung und Bauunterhaltung im historischen Stadtkern der Stadt Zwingenberg

vom 5. Mai 1972

zuletzt geändert durch Satzung vom 5. Oktober 2023

§ 1 Geltungsbereich

Die Gültigkeit dieser Satzung erstreckt sich auf das in der beigegebenen Übersichtskarte dargestellte Altstadtgebiet, und zwar für alle Häuserfronten, die von öffentlichen Plätzen, Straßen, Gassen und Gässchen sowie von Privatstraßen, die der öffentlichen Benutzung dienen, eingesehen werden können. Die Karte bildet einen Bestandteil dieser Satzung. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen dieser Satzung für die Anwesen Hohl 1 u. 5, Paß 3 und 19.



§ 2 Bauweise

(1) Innerhalb dieses Gebietes gilt entsprechend der vorhandenen Bebauung die geschlossene Bauweise bis zu 2 Vollgeschossen, Traufhöhe ab Oberkante Straße nicht mehr als 6 m. Der jetzige Zustand der Straßenwände darf hinsichtlich der Gebäudehöhen nicht verändert werden. Für die

Bebauung mit eingeschossigen Vordergebäuden können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Einheitlichkeit des Straßenbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

(2) Hintergebäude dürfen nicht mehr als 2 Vollgeschosse erhalten. Die Traufhöhe von Hintergebäuden darf 5,50 m nicht überschreiten. Unmittelbar an die Stadtmauer angrenzende Hinter- und Nebengebäude dürfen die Mauerkrone mit der Traufe nicht überragen.

(3) Beim Wiederaufbau abgebrochener oder zerstörter Gebäude muss, unabhängig von der Beibehaltung der geschlossenen Straßenfront, auf dem Grundstück eine Freifläche von mindestens 20% der Grundstücksfläche verbleiben; diese Freifläche muss mindestens 3,0 m breit sein. Auf der Freifläche eines Grundstücks dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden.

(4) Durch Neu-, Um-, Erweiterungsbauten und Instandsetzungsarbeiten darf der Charakter des vorhandenen Straßenbildes nicht geändert werden. Soweit mit Rücksicht auf das historische Orts- und Straßenbild die Erhaltung von Bauwerken oder Bauteilen im öffentlichen Interesse liegt (§ 70 Abs. 1 Satz 3 der HBO) kann die Erteilung der Genehmigung zum Abbruch davon abhängig gemacht werden, dass eine Baulücke durch einen Ersatzbau geschlossen wird. Dies gilt auch für Bauwerke und Bauteile mit weniger als 500 cbm umbauten Raum. Kann oder will der Eigentümer diese Verpflichtung nicht erfüllen, so kann die Stadt die Übereignung des Grundstücks zum jeweiligen Verkehrswert verlangen (§ 59 Abs. 5 BBauG).

§ 3 Störende Anlagen

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind nur solche Bauwerke zulässig, die vorwiegend dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung dienen. Außer Verkaufsstellen können auch Betriebe des Gaststätten- und Beherbergungsgewerbes sowie nichtstörende Gewerbebetriebe eingerichtet werden, letztere jedoch nicht unmittelbar an der Straße.

(2) Fabrikbetriebe sowie Anlagen, welche unter 16 ff der Gewerbeordnung fallen oder durch starken Rauch, durch Staub, Dämpfe, Gase oder üble Gerüche die Luft oder durch Abfallstoffe den Boden in einer der Gesamtheit unzumutbaren Weise verunreinigen oder durch erhebliche und ungewöhnliche Geräusche, Lärm und Erschütterungen die Nachbarschaft belästigen, dürfen im Geltungsbereich dieser Satzung weder neu errichtet, erweitert, noch in bestehenden Gebäuden eingerichtet werden. Sammelgaragen (mehr als 2 Einheiten) bedürfen der besonderen Genehmigung der Stadt nach dieser Satzung.

§ 4 Einfügung der Bauwerke, Bauteile und des Bauzubehörs in ihre Umgebung

(1) Bauwerke, Bauteile und Bauzubehör sind so auszuführen, dass sie die Eigenart oder die aufgrund rechtsverbindlicher Planung beabsichtigte Gestaltung des Straßen-, Stadt- oder Landschaftsbildes nicht stören. Auf Bau-, Kultur, Naturdenkmäler und auf andere erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung, - insbesondere Baumbestände - muss Rücksicht genommen werden.

(2) Die Forderung nach Einfügung in die Eigenart des Straßenbildes ist im Geltungsbereich dieser Satzung insbesondere in folgenden Fällen nicht erfüllt:

- a) wenn Fenster, Türen oder sonstige Öffnungen, Vorbauten und Schaukästen angeordnet werden, die in ihrer Form und Größe erheblich von denen der historischen Umgebung abweichen,
- b) wenn Garagen 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 Schaufensteranlagen,

c) wenn durch Verwendung nicht ortsüblicher Werkstoffe die Eigenart des Gebäudes oder seiner Umgebung beeinträchtigt wird.

Sollen an einem Bau- oder Kulturdenkmal bauliche Maßnahmen durchgeführt werden oder wird in der Umgebung von Bau- oder Kulturdenkmälern ein Bauwerk errichtet oder geändert, so ist entsprechend § 68 in Verbindung mit § 70 der Hess. Bauordnung vor der Entscheidung über den Bauantrag der Landeskonservator zu hören; Bei Baudenkmalern, die in der amtlichen Denkmalliste aufgeführt sind, ist die Zustimmung des Landeskonservators erforderlich. Das gleiche gilt für den Teil- oder Gesamtabbruch der Bauwerke.

(3) Zur Umgebung eines Bau- und Kulturdenkmals gehört der Bereich, der von ihm architektonisch beherrscht wird oder dessen Bebauung für die Wirkung des Denkmals einschließlich seiner Wirkung im Straßen- oder Platzbild von Bedeutung sein kann.

(4) Um prüfen zu können, ob ein Bauvorhaben den Vorschriften der Satzung genügt, sind Angaben über die Nachbargrundstücke, besonders hinsichtlich der Straßensicht mit Maßangaben in den Bauantrag mit aufzunehmen oder Gebäudeansichten durch Lichtbilder zu erläutern.

§ 5

Bestimmungen über Einzelheiten der Baugestaltung

(1) Alle Bauwerke, namentlich soweit sie von öffentlichen Verkehrswegen, öffentlichen Plätzen sowie von Privatstraßen, die öffentlichen Bedürfnissen dienen, aus gesehen werden, sind so zu gestalten, dass sie ein auf die Umgebung abgestimmtes Äußere erhalten. Sie müssen sich nach Stellung, Größe und Umriss, nach Bauart und Baustoff, nach Maßstab, Form und Farbgebung, in der Dachgestaltung und der Behandlung der Außenwandflächen dem vorhandenen Straßen- und Platzbild, wie überhaupt ihrer Umgebung sowie dem Stadtbild einfügen. Dies gilt für Neu- und Umbauten ebenso wie für Veränderungen und Ausbesserungsarbeiten an bestehenden Gebäuden.

(2) Instandsetzungsarbeiten an Bauwerken sind so durchzuführen, dass die ursprüngliche Bauart unbeeinträchtigt erhalten bleibt.

(3) Die Dachneigung aller Gebäude, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar ist, muss mehr als 45 ° alter Teilung betragen. Flachdächer sind unzulässig. Die Dacheindeckung soll mit roten bis dunkelgrauen Dachpfannen oder Ziegeln erfolgen. Der Ortgang ist auch an den Hofseiten mit Ortbrett auszuführen. Blech, Wellasbest oder sonstige Kunststoffplatten sind nicht zulässig. Die Zahl und Größe von liegenden Dachfenstern sind auf ein Mindestmaß und ausschließlich auf die Erfordernisse der Dachinstandsetzung und Schornsteinreinigung zu beschränken.

(4) Dachausbauten mit senkrechten Fensterflächen dürfen entsprechend den bestehenden Vorbildern nur entweder als Zwerchhäuser oder als Einzelgauben mit einem einzelnen oder 2 gekoppelten Fenstern ausgeführt werden und sind mit einem Giebeldach zu versehen. Die Seitenflächen sind zu verkleiden. Das Material hierfür ist in Maßstab und Farbe der vorhandenen Dachdeckung anzupassen. Dachausbauten mit Schlepptächern können nur in bestimmten Einzelfällen je nach Umgebung zugelassen werden. Der seitliche Abstand der Dachausbauten vom Gesimsrand muss mindestens 1,50 m betragen.

(5) Der Außenputz ist in der Regel mit hellem Anstrich zu versehen; Nesterputz ist nicht zulässig. Ölfarbenanstriche auf Putzfarben sind grundsätzlich untersagt. Werksteine dürfen weder verputzt noch lackiert werden. Farbige Fassadenanstriche straßen- und nachbarseits bedürfen der besonderen Genehmigung der Stadt.

(6) Das Verkleiden der von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus sichtbaren Außenfronten mit Blech, poliertem oder geschliffenem Werkstein (z.B. Marmorplatten), glasierten Keramikplatten oder Glasbausteinen, Kunstschiefer, Mosaik, Glas, Kunststoff aller Art oder Klinker, Fliesen oder die

Verwendung ähnlich wirkender Anstriche ist unzulässig. Unglasierte keramische Platten in gedämpften Farbtönen und heimisch Werksteine wie Sandstein sind nur an Sockeln, soweit sie in Farbe und Größe das Bauwerk nicht stören, zulässig.

(7) Die Größe von Schaufenstern und ihre Unterteilung muss in einem harmonischen Verhältnis zur Gesamtfassade stehen. Das Einrichten von 2-geschossigen Schaufenstern ist unzulässig.

(8) Das Anbringen und Aufstellen von Schaukästen und Warenautomaten aller Art an den vom öffentlichen Verkehrsraum oder von benachbarten Grundstücken aus sichtbaren Außenwänden ist verboten. Für Haus- und Ladeneingänge sowie für Toreinfahrten und Reulen sind Ausnahmen zulässig, wenn die geplanten Vorrichtungen die architektonische Harmonie des Gebäudes, in dessen Haus- oder Ladeneingang oder Toreinfahrt sie aufgestellt oder angebracht werden sollen, nicht verletzen und sich einwandfrei in die bauliche Umgebung einfügen.

(9) Das bei Instandsetzungsarbeiten zutage tretende Holzfachwerk soll vom Eigentümer möglichst wieder sichtbar gemacht werden, wenn es baukünstlerischen bzw. bauhistorischen Wert besitzt oder wenn es städtebaulich erwünscht ist. Sichtbares Holzfachwerk ist bei Neubauten nur dann auszufahren, wenn dafür besondere städtebauliche Ausnahmegründe bestehen. Die Gefache sind holzbündig glatt zu verputzen und hell zu streichen, wobei der Charakter des Holzes erhalten bleiben muss. Die Ortbretter und Gesimse wie die Hölzer des Fachwerkes sind mit einem dunklen Holzschutzmittelanstrich zu versehen.

(10) Die vorhandenen Inschriften und Schnitzwerke sind textlich, figürlich und in der Ausführung, als Ausdruck der früheren Gesinnung der Bürger in jedem Falle zu erhalten und nach den Regeln der Denkmalpflege farblich zu fassen.

(11) Fenster und Türen müssen sich in Form und Größe den vorhandenen bzw. benachbarten Maßverhältnissen einfügen. Sind Gewändeumrahmungen vorgesehen, so ist möglichst ein unauffälliger Naturstein (Sandstein) zu verwenden. Verwendung von Kunststeinen nur dann, wenn er feinkörnig über Natursteinmehl hergestellt wird.

Wird ein Oberlicht erforderlich, so ist das Fenster in harmonischem Verhältnis, etwa 2:3 zu unterteilen und der Mittelpfosten durchzuführen. Oberlichter sind so auszufahren, wie die unteren Fenster Dreiflügelige Fenster sind unzulässig, ganzscheibige Fenster (ohne Sprossen) sind in Ausnahmefällen zulässig.

(12) Nach außen vortretende Rollädenkästen, Jalousienkästen sind nicht zulässig. Sonnenmarkisen dürfen bedeutsam Architekturteile nicht überschneiden, müssen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,50 in haben und mit ihrer Vorderkante mindestens 0,75 in hinter Bordsteinrand liegen Farben, die sich in die farbliche Umgebung nicht harmonisch einfügen, sind unzulässig.

(13) Kragplatten über Schaufenstern sind nur dann zulässig, wenn durch deren Anordnung das Gesamtbild der Straße oder des Gebäudes selbst nicht beeinträchtigt wird.

(14) Treppenstufen vor Hauseingängen sind in Naturstein auszufahren, in Kunststein nur dann, wenn dieser in Körnung und Farbe unauffällig wirkt.

(15) Anbauten an die Außenseiten der noch vorhandenen Stadtmauerteile sind grundsätzlich untersagt.

§ 5a Solaranlagen

- (1) Solaranlagen im Sinne dieser Satzung sind sowohl Anlagen zur thermischen Warmwasserbereitung als auch photovoltaische Anlagen zur Stromerzeugung.
- (2) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind Solaranlagen nur eingeschränkt nach Maßgabe dieser Satzung zulässig.
- (3) Die Größe von Anlagen zur thermischen Warmwasserbereitung darf zehn Prozent der Dachfläche nicht übersteigen.
- (4) Solaranlagen zur Stromerzeugung können zugelassen werden, wenn
 - a) es sich um Photovoltaik-Dachziegel handelt, die sich nach ihrer Farb- und Formgebung in die historische Dachlandschaft einfügen oder
 - b) sie auf oder an untergeordneten Nebenanlagen errichtet werden und nach ihrer Fläche erheblich hinter der Größe der Dachflächen der baulichen Hauptanlagen zurücktreten. Sie müssen einschließlich Rahmen matt und farblich einheitlich gestaltet sein.
- (5) Solaranlagen außerhalb des Dachbereichs dürfen nicht unmittelbar an öffentlichen Straßen errichtet werden.
- (6) Der Bauherr hat die geplante Ausführung und Gestaltung der Solaranlage vor Ausführungsbeginn beim Magistrat anzuzeigen und von diesem genehmigen zu lassen.

§ 6 Anlagen der Außenwerbung

- (1) Die Anlagen der Außenwerbung (§ 2 HBO) müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen nicht verdecken oder überschneiden. Regellose Häufung von Anlagen der Außenwerbung, die Verwendung greller Farben und überdimensionaler bildlicher Darstellungen sind unzulässig.
- (2) Anlagen der Außenwerbung an Einfriedigungen, Türen, Toren, Dächern und über Dach sind nicht gestattet.
- (3) In Form von Blinklicht, Schaubändern und sich bewegenden Konstruktionen dürfen Außenwerbungen nicht ausgeführt werden.
- (4) Firmenaufschriften müssen sich in ihrer Größe dem Maßstab der Fassade harmonisch einfügen und sind vorzugsweise auszuführen in mit auf der Wandfläche aufgesetzten Buchstaben aus Metall oder Holz, wobei die Farbgebung auf die Umgebung abgestimmt sein muss, sowie in Sgraffito oder aufgemalter Schrift. Vertikale oder schräge Anordnung der Buchstaben bedarf der besonderen Genehmigung der Stadt, Auslegeschilder dürfen hinsichtlich der Höhe der Anbringung und der Ausladung die Sicherheit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen, sie sind nach Möglichkeit handwerklich zu gestalten und müssen sich dem Bauwerk und der Umgebung harmonisch einfügen.
- (5) Leuchtschilder (Transparente) an den Wandflächen sind unzulässig; sie können in Form von Auslegertransparenten als Hinweise für Gaststätten, Pensionen, Apotheken und dergleichen ausnahmsweise bis zu einer Größe von 0,8 qm zugelassen werden, wenn sie den Forderungen in Abs. 4 entsprechen.
- (6) Die Anbringung von Leuchtschrift in weißer oder gelber Farbe auf Wandflächen kann zugelassen werden, wenn dadurch auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Gestaltung der Hausfront eintritt. Abs. 4 Satz 2 gilt entsprechend. Die Schrift darf nicht mehr als die Hälfte der Breite der freien Wandfläche einnehmen. Ausnahmen sind im Benehmen mit dem Magistrat möglich. Die Höhe der Schrift muss sich harmonisch in die Fläche einfügen. Grellbunte, die umgebende Bebauung

beeinträchtigungsfähige Farben sind unzulässig. Bei Verwendung von Kastenschriften, die mit Kunstglas abgedeckt sind, ist der Kastenquerschnitt so gering wie möglich zu halten. Röhrenschriften ohne Kästen ggf. auch als Schriftzug sind bevorzugt anzuwenden, soweit dies nach den Vorschriften der Technik zulässig ist. Das gleiche gilt bei Buchstaben mit verdeckten Röhren, die den dahinterliegenden Putz anstrahlen.

Die Anbringung von Anlagen der Außenwerbung ist auch über den Rahmen der Bestimmungen der §§ 63 und 65 HBO hinaus in jedem Fall genehmigungspflichtig und bedarf der Zustimmung der Stadt. Der Antrag auf Genehmigung ist an den Magistrat zu richten. Die zur Beurteilung erforderlichen Zeichnungen sind dem Antrag in 3-facher Ausfertigung beizufügen, mit Lageplan.

Vorhandene Werbeanlagen, die den vorgenannten Bestimmungen widersprechen und das Straßenbild erheblich beeinträchtigen, sind nach Ablauf eines Jahres nach Inkrafttreten dieser Satzung auf jederzeitiges Verlangen des Magistrats im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde zu beseitigen oder den vorgenannten Bestimmungen anzupassen.

§ 7

Baugenehmigung und Bauanzeige

(1) Bei beabsichtigten Abänderungen der ursprünglichen Gestaltung des Äußeren von Gebäuden, Bauteilen und Bauzubehör sind dem gemäß § 62 HBO zu stellenden Bauantrag besonders sorgfältige Detailzeichnungen beizufügen.

(2) Alle nicht gemäß § 62 HBO genehmigungspflichtigen baulichen Maßnahmen am Äußeren der Bauwerke im geschätzten Bereich, wie die Erneuerung oder Instandsetzung des Anstrichs, des Außenputzes, die Herstellung oder Veränderung von Fenstern, Türen, Fensterläden und Werbeanlagen sind der Bauaufsichtsbehörde über den Magistrat spätestens 4 Wochen vor Inangriffnahme der Arbeiten anzuzeigen. Der Anzeige sind die zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Skizzen und Beschreibungen beizufügen.

Die Bauaufsichtsbehörde - Kreisausschuss, Kreisbauamt - prüft von Fall zu Fall im Einvernehmen mit dem Landeskonservator, ob die geplante Maßnahme den Belangen des Denkmalschutzes entspricht. Mit den Arbeiten darf nach Ablauf der 4-Wochenfrist nach Eingang der Bauanzeige beim Kreisbauamt begonnen werden, wenn nicht die Bauanzeige zurückgewiesen, die Einholung einer Baugenehmigung gefordert oder die Baumaßnahme untersagt worden ist (§ 66 Abs. 3 HBO).

§ 8

Unterhaltungspflicht

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, das Äußere der auf ihren Grundstücken stehenden Bauwerke, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen und Plätzen aus gesehen werden, in sauberem und einwandfreiem Zustand zu erhalten. Bei gröblicher Vernachlässigung dieser Pflicht. können von der Bauaufsichtsbehörde Auflagen zur Beseitigung von Missständen gemacht werden.

§ 9

Plakatierung

(1) Wildes Plakatieren innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung ist untersagt.

(2) An Baudenkmalern und deren nächster Umgebung ist das Anbringen von Werbeplakaten und -schriften aller Art an den Schaufensterscheiben unmittelbar nach außen verboten.

§ 10 Wiederherstellung eines früheren Zustandes

In wichtigen Fällen kann die Wiederherstellung eines ohne Genehmigung beseitigten früheren Zustandes gefordert werden.

§ 11 Beiträge für Instandsetzungen

Auf Antrag kann dem Bauherrn im Bedarfsfalle im Einvernehmen mit dem Landeskonservator für Instandsetzungen im Geltungsbereich dieser Ortssatzung ein Zuschuss im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Stadt gewährt werden. Ein Rechtsanspruch hierauf besteht nicht.

§ 12 Befreiung und Ausnahmen

Über die Vorschriften dieser Satzung kann der Magistrat in einzelnen Fällen bei Vorliegen besonderer Gründe Befreiung erteilen.

§ 12a Bauherrenberatung

Der Magistrat kann nach Maßgabe der hierfür bereitgestellten Haushaltsmittel eine kostenlose Bauherrenberatung anbieten, um die Einhaltung der Ziele dieser Satzung zu gewährleisten.

§ 13

(1) Mit Geldbußen nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 24.5.1968 (BGBl. I S. 481) wird belegt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Geboten oder Verboten dieser Satzung zuwiderhandelt.

(2) Verwaltungsbehörde im Sinne der §§ 35 ff des Bundesgesetzes ist der Magistrat.

§ 14 Inkrafttreten

Diese Ortsatzung tritt mit dem auf ihre Veröffentlichung folgenden Tage in Kraft.

Zwingenberg, den 23. Mai 1972

DER MAGISTRAT DER STADT ZWINGENBERG

Bürgermeister

Grundsatzung

beschlossen am 05.05.1972

Änderungssatzung

beschlossen am 05.10.2023

veröffentlicht am 19.10.2023

in Kraft getreten am 20.10.2023

(geändert wurde § 12 bzw. neu eingefügt wurden §§ 5a und 12a)