

# Satzung

## über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im historischen Ortskern LOLLAR — SALZBÖDEN

Aufgrund der §§ 5, 50, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. April 1981 (GVBl. I, S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Mai 1990 (GVBl. I, S. 173), sowie des § 180 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16. Dezember 1977 (GVBl. 1988 I, S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. November 1989 (GVBl. I, S. 426), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lollar in ihrer Sitzung vom 28. Juni 1990 nachstehende Satzung beschlossen:

### Vorbemerkung:

Der Stadtteil Salzböden liegt etwas abseits im Salzbödental, kurz bevor es sich in das Lahntal erstreckt. Der Ortskern hebt sich als eigenständige Siedlungseinheit deutlich von den ihn umgebenden neueren Baugebieten ab und besitzt eine Fülle von Bauten mit denkmalpflegerischer Bedeutung. Die städtebauliche Qualität und der baugeschichtliche Wert des Ortsbildes soll durch diese Satzung gewahrt und gestärkt werden.

### § 1

#### Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.3 „Ortskern Salzböden“ und für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.4 „Siedlung Schmelz“.

### § 2

#### Grundsätze der Bebauung

In planungsrechtlicher Hinsicht gilt der Bebauungsplan „Ortskern Salzböden“ Nr. 4.3 und der Bebauungsplan Nr. 4.4 „Siedlung Schmelz“. Danach ist die Art und das Maß der Nutzung festgesetzt.

### § 3

#### Einfügen der Bauwerke, Bauteile und des Bauzubehörs

(1) Bauwerke, Bauteile, Bauzubehör, Hofflächen und Vorgärten sind so auszuführen und zu unterhalten, daß die Eigenarten des Straßen-, Dorf- und Landschaftsbildes gewahrt werden.

Insbesondere sind alle von öffentlichen Flächen, Straßen und Plätzen einsehbaren Baukörper und Bauteile so zu gestalten, daß sie ein auf die Umgebung abgestimmtes Äußeres erhalten.

Sie müssen sich nach Stellung, Größe und Umriß, nach Bauart und Baustoff, nach Maßstab, Form und Farbgebung, in der Dachgestaltung und Behandlung der Außenflächen, dem vorhandenen Straßen- und Platzbild und der näheren Umgebung gut einfügen. Dabei ist auf Bau- und Kulturdenkmale und auf andere erhaltenswerte Besonderheiten der Umgebung, insbesondere auch Baumbestände, Rücksicht zu nehmen.

(2) Beispiele für ortsbildgerechte bzw. ortsbildstörende Ausführungen sind dem Dorfentwicklungsplan zu entnehmen.

### § 4

#### Bestimmungen zu Einzelheiten der Baugestaltung

##### (1) Dächer

1.1 In Salzböden überwiegen Satteldächer mit ca. 45° Dachneigung. Daher muß die Dachneigung aller Gebäude, die von öffentlichen Flächen sichtbar sind, den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

1.2 Die Firstrichtung der Dächer vorhandener Gebäude ist beizubehalten. Die mittige Anordnung des Firstes bei gleicher Neigung der Dachflächen wird vorausgesetzt.

1.3 Die Dacheindeckung hat in roten patinierungsfähigen Ziegeln (Bieberschwänze, S-, Hohl- und Falzpfannen) oder in Ausnahmefällen bei Befund oder entsprechender Bedeutung des Gebäudes in Naturschiefer oder in sog. Denkmalschutzschiefer zu erfolgen.

Als Dacheindeckungsmaterialien sind auf Hauptgebäuden unzulässig:

- Wellasbest
- Wellblech
- Kunststoff
- Metall

1.4 Zur Belichtung von Dachgeschossen sind Gauben zugelassen. Die Breite der Gauben ist auf 1 max. 2 Fensterbreitenmaße begrenzt. Der seitliche Abstand der Gauben vom Ortsgang beträgt mind. 2,50 m. Die Eindeckung und seitliche Verkleidung der Dachaufbauten ist in Form, Größe und Farbe dem übrigen Dacheindeckungsmaterial anzupassen.

##### (2) Fassaden

Der historische Ortskern ist geprägt von Fachwerkgebäuden. Daneben werden Massivbauten mit verputztem Mauerwerk oder Sichtmauerwerk aus Schlackestein oder kleinformatischen Ziegeln vorgefunden. Besonders die für die hiesige Landschaft typischen Fachwerkgebäude gilt es zu erhalten.

2.1 Unter Putz liegendes bauhistorisch wertvolles Holzwerk ist bei Fassadenerneuerungen freizulegen. Die Gefache sind holzbündig glatt zu verputzen. Die Gefachanstriche sind in der Regel gebrochen weiß auszuführen. Das Holzwerk ist vorzugsweise zu tränken, bzw. mit einem atmungsaktiven Anstrich zu versehen.

Ein Farbanstrich darf vorgenommen werden. Vorhandene Ornamente, originale Befunde, Inschriften und Schnitzereien sind nach Abstimmung mit der Denkmalpflege zu erhalten.

Verkleidungen mit Fliesen, Spaltriemchen und sonstigen keramischen Platten, geschliffenem Steinmaterial, Kunststoff, Asbestzement oder Metallplatten sowie Strukturrauh- und Edelputz sind auch an Sockeln nicht zulässig.

Dem Wetter besonders ausgesetzte Fassadenteile, nur konstruktiv durchgebildetes Fachwerk und nicht einsehbare Traufgassen können entsprechend den historischen Vorbildern durch eine Außenhaut zur Vermeidung von Nässe, Fäulnis und Schädlingsbefall geschützt werden. Verschindlungen in Holz, Verschieferung in Naturschiefer oder Denkmalschutz-

schiefer, Ziegelbehänge oder senkrechte Puttschalungen und mineralischer glatter Putz sind zulässig.

Kleinformartige Fassadenplatten (20 x 20) können in nicht einsehbaren Traufgassen ausnahmsweise angewandt werden.

Die für das Ortsbild charakteristischen Backsteinbauten sollen bei Instandsetzungsarbeiten als Sichtmauerwerk erhalten werden. Farbige Anstriche auf Ziegelstein- oder Bruchsteinmauerwerk sind unzulässig.

##### 2.2 Fenster

Um die Maßstäblichkeit bestehender Fassaden zu erhalten, müssen die Fenster in Größe, Maßverhältnis, formaler Gestaltung den historisch überlieferten Konstruktionen angepaßt werden. Die ursprünglich stehende Rechteckform der Fenster mit symmetrischer Flügel- und Sprosseneinteilung ist zu erhalten oder wiederherzustellen.

Bei Fenster für gewerblich genutzte Räume im Erdgeschoß sowie bei kleineren Öffnungen bis 0,5 qm können Fenster ohne Teilung zugelassen werden. Ihre Anordnung und Größe muß in einem harmonischen Verhältnis zu den Abmessungen der Gesamtfassade stehen.

##### 2.3 Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß gestattet. Ihre Größe muß in einem harmonischen Verhältnis zu den Abmessungen der Gesamtfassade stehen. Durchgehende Schaufenster und Eckverglasungen sind unzulässig. Die Schaufenster sind als stehendes Rechteck auszubilden. Die max. Breite beträgt 2,25 m. Nebeneinanderliegende Schaufenster dürfen nicht mehr als je 2 m breit sein. Sie sind durch Holzstützen oder Mauerpfeiler zu unterbrechen. Die Schaufensterrahmen müssen mind. 12 cm hinter den tragenden Bauteilen zurückliegen. Sie sollen vorzugsweise aus Holz gefertigt werden, matt gestrichene Metallprofile sind daneben zugelassen.

##### 2.4 Türen, Tore und Hauseingänge

Historische und handwerklich wertvolle Haustüren, Hoftore, Torhäuser, Scheunen- und Stalltüren stehen unter besonderem Schutz. Bei ihrer Erneuerung sollen sie aus gleichem Material (heimische Holzarten), in gleicher Form und gleichem Stil ersetzt werden. Metall- und Leichtmetallkonstruktionen sind nicht gestattet.

Garagentore sollen aus Holz hergestellt oder bei Verwendung anderer Materialien farblich auf die zugehörige Fassade abgestimmt sein.

##### 2.5 Balkone und Loggien

Umlaufende Balkone und Loggien sind nicht ortstypisch und daher auf den vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Seiten der Gebäude unzulässig.

Balkonbrüstungen sollen wie auch Verbretterungen eine vertikale Gliederung haben. Brüstungen aus Kunststoff- und Asbestzementplatten sind unzulässig.

##### (3) Höfe, Vorgärten und Einfriedigungen

Die historischen ortstypischen Außenanlagen, wie gepflasterte Hofflächen, Sandsteintrep-

per., schmiedeeiserne Geländer, Toranlagen und Lattenzäune stehen unter dem besonderen Schutz dieser Satzung. Ihre Änderung oder Beseitigung bedarf der Genehmigung. Zur Wahrung des Ortsbildes können Ersatzmaßnahmen gefordert werden. § 2 Abs. 2 dieser Satzung gilt sinngemäß.

Beim Neubau von Einfriedigungen, Hoftoren und Außengeländern sind Ausführungen, die für andere Landschaften typisch sind, ausgeschlossen.

#### (4) Werbeanlagen

4.1 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen, Warenautomaten sowie für Zettel- und Bogenanschlüsse oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln oder Flächen.

4.2 Die Anlagen von Außenwerbung (§ 15 HBO) müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschneiden.

4.3 a) Werbeanlagen sind im Geltungsbereich der Satzung nur an der Stätte der Leistung und auf der den Straßen zugewandten Seite zulässig. Sie dürfen nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden, jedoch nicht an Einfriedigungen, Türen und Toren.

b) Ausnahmen können zugelassen werden für zeitlich eng begrenzte Veranstaltungen sportlicher, kultureller, kirchlicher und politischer Art sowie für Messen, Ausstellungen, Jahrmärkte und ähnliche Veranstaltungen. Diese Werbeanlagen sind unmittelbar nach Beendigung der Veranstaltung, für die geworben worden ist, zu entfernen.

c) Namen- und Firmenschilder bis zu einer Größe von 0,10 qm, die auf Beruf oder Gewerbe hinweisen, an Einfriedigungen, Toren und neben Haustüren sind zugelassen.

4.4 An jedem Gebäude ist nur eine einzige Werbeanlage zulässig.

4.5 Unzulässig sind:

a) Großflächenwerbungen, die über das Erdgeschoß hinausgehen.

b) Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

c) Lichtwerbung in grellen Farben.

d) Leuchtschilder (Transparente) auf den Wandflächen, außer den in Ziffer 4.6 aufgeführten Fällen.

e) Serienmäßig hergestellte Werbeanlagen, die ausschließlich der Markenwerbung (Fremdwerbung) dienen.

4.6 a) Bandförmige Werbeanlagen oder Schriften dürfen bei Gebäuden mit kleinmaßstäblichen Fassadengliederungen die Höhe von 30 cm nicht überschreiten.

b) Die Werbeanlagen sollen möglichst mit auf die Wandflächen aufgesetzten Holz- oder Me-

tallbuchstaben, in Sgraffito oder aufgemalter Schrift ausgeführt werden, wobei ihre Farbe auf die Umgebung abzustimmen ist. Vertikale oder schräge Anordnung der Schrift ist unzulässig.

c) Die Anbringung von Leuchtschrift auf Wandflächen kann zugelassen werden, wenn durch Form, Farbe und Beleuchtungsstärke die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und durch die Leuchtschrift auch bei Tage keine Beeinträchtigungen der Hausfront oder der Umgebung eintritt. Röhrenschriften sind bevorzugt anzuwenden.

4.7 a) Auslegerschilder dürfen bis 1 m vor die Gebäudefront ragen, müssen jedoch 1 m hinter der Gehwegvorderkante liegen: ihre Unterkante soll mindestens 2,50 m über der Gehwegoberkante liegen. Die Transparent- bzw. Schildgröße selbst darf in ihrer Höhe 60 cm, in ihrer Breite 80 cm nicht überschreiten.

b) Auslegerschilder bzw. Auslegertransparente müssen sich dem Bauwerk und der Umgebung anpassen und sind handwerklich zu gestalten.

4.8 Wildes Plakatieren innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung ist untersagt. Plakatieren ist nur an den von der Stadt aufgestellten öffentlichen Anschlagflächen zulässig. (Mobile Plakatständer und Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.)

4.9 Das Anbringen von Warenautomaten an den vom öffentlichen Verkehrsraum oder von benachbarten Grundstücken aus sichtbaren Außenwänden ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Sie sind in Farbe und Größe der architektonischen Harmonie des Gebäudes und seiner Umgebung anzupassen.

4.10 Das Anbringen von Anlagen der Außenwerbung sowie Warenautomaten ist ohne Rücksicht auf ihre Größe in jedem Fall durch die Bauaufsichtsbehörde (Kreisbauamt) baugenehmigungspflichtig.

4.11 Vorhandene Werbeanlagen, die den vorgenannten Bestimmungen widersprechen und das Straßenbild erheblich beeinträchtigen, sind nach Ablauf von 5 Jahren nach Inkrafttreten dieser Satzung zu beseitigen oder den vorgenannten Bestimmungen anzupassen.

Erteilte Genehmigungen bleiben unberührt, solange keine Änderung oder Erneuerung der Anlage erfolgt.

#### § 5

##### Wiederherstellung

Sind 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.

#### § 6

##### Zuschüsse für Instandsetzungen

Auf Antrag können dem Bauherrn Zuschüsse zu den Baukosten gewährt werden, wenn

a) an einem zu errichtenden Ersatzbau besondere Anforderungen gem. § 4 dieser Satzung gestellt werden.

b) baukünstlerisch oder bauhistorisch wertvolles Fachwerk entsprechend § 4 dieser Satzung freigelegt wird oder

c) die Kosten für die Instandsetzung von Gebäuden sich in Folge Beachtung der Vorschriften dieser Satzung erheblich erhöhen.

#### § 7

##### Ausnahmen und Befreiungen

Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt Ausnahmen von den Vorschriften dieser Satzung zulassen, soweit die abweichende Gestaltung die Ziele dieser Satzung besser verwirklicht oder soweit die Einhaltung der Vorschriften mit besonderen Schwierigkeiten verbunden ist und die Abweichung der Ziele dieser Satzung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Bei der Gewährung von Ausnahmen von den Vorschriften dieser Satzung sind bei der Prüfung etwa entgegenstehender öffentlicher Belange insbesondere der Charakter des historischen Dorf- und Straßenbildes und die Besonderheiten vorhandener Baudenkmale zu berücksichtigen.

#### § 8

##### Ordnungswidrigkeiten

Nach § 113 (1) Nr.20 HBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 4 dieser Satzung

a) nicht zugelassene Materialien für die Dachendeckung, für den Verputz der Gefache, für den Anstrich der sichtbaren Holzteile und für die Verkleidung der Außenfront verwendet.

b) Schaukästen an nicht zugelassenen Stellen anbringt oder aufstellt.

c) Ohne Genehmigung Fenster und Türen erneuert.

Die Ordnungswidrigkeiten können nach § 113 (3) HBO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- DM geahndet werden.

#### § 9

##### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Lollar, den 28. Juni 1990

(S)

Der Magistrat  
der Stadt Lollar  
Bocks, Bürgermeister