

Gestaltungssatzung Ortskern Crumstadt

Aufgrund des §5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1.4.1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert mit dem Gesetz vom 21. März 2005 (GVBl. I S. 229) in Verbindung mit § 81 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.6.2002 (GVBl. I, S.274) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Riedstadt folgende Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen für die Ortsmitte im Ortsteil Crumstadt nachfolgend „**Gestaltungssatzung Ortskern Crumstadt**“ genannt:

Präambel

Im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms für Crumstadt sind erhaltungswürdige Gebäude oder Gebäudestrukturen sowie die grundsätzlichen örtlichen Gegebenheiten erfasst und ausgewertet worden. Mit dieser Gestaltungssatzung sollen sie geschützt und gefördert werden. Auch nach Ablauf des Förderprogramms soll gewährleistet werden, dass diese Strukturen und Gegebenheiten erhalten bleiben. Um dies sicher zu stellen, wurden die folgenden Festlegungen für die äußere Gestaltung von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs getroffen.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt innerhalb des Gebietes, dass in der Übersichtskarte (Anlage Geltungsbereich) dargestellt ist, für die äußere Gestaltung von Gebäuden und allen anderen baulichen Anlagen sowie für die Errichtung von Werbeanlagen. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Die Satzung ist von Bedeutung, wenn neu gebaut wird oder Veränderungen an bestehenden Bauten, im Sinne von Veränderung der Raumkanten, vorgenommen werden oder bei Instandsetzungen, Modernisierungen und Erweiterungen.
- (3) Es sind nur Gebäude, bauliche Anlagen und Grundstücke betroffen, die unmittelbar an die vorhandenen Straßenzüge des Geltungsbereichs der Satzung grenzen. Für Gebäude mit Vorgarten gilt dies gleichlautend.

§ 2 Gestaltungsziele

- (1) Grundsätzlich sind im Geltungsbereich Gebäude und bauliche Anlagen nach Maßgabe der nachfolgenden Empfehlungen so zu gestalten, dass sie sich in die örtliche Baustruktur und das Straßenbild einfügen.
- (2) Bei Instandhaltungen oder Veränderungen an bestehenden Bauten ist deren Erscheinungsbild weitestgehend zu erhalten, bzw. die Maßnahmen sind in gestalterischer Anpassung an den Bestand vorzunehmen.

§ 3 Erhalt des räumlichen Gefüges

- (1) Raumkanten
In den vorhandenen Straßenzügen im gesamten Geltungsbereich soll die geschlossene räumliche Wirkung erhalten bleiben. Deshalb muss die vorhandene vordere Bauflucht eingehalten werden. Ausnahmen sind möglich, wenn die vordere Bauflucht an dieser Stelle anders verläuft.

(2) Firstrichtung

Der First muss in Längsrichtung des Baukörpers verlaufen. Eine andere als die oben beschriebene Ausrichtung der Gebäude ist möglich, wenn die vorhandene Bebauung an dieser Stelle eine andere Ausrichtung hatte.

(3) Einfriedungen

Die den Hof zur Straße hin abgrenzenden Einfriedungen sind zu erhalten. Für Einfriedungen, die das Anwesen zur Straße hin abgrenzen, gilt folgendes: Neu zu errichtende Einfriedungen müssen durch ihre Form, Farbe und Textur ein integrierter Bestandteil der Bebauung sein. Folgende Materialien sind zulässig: Verputztes Mauerwerk, verputzter oder durchgefärbter Beton, Sichtmauerwerk aus Naturstein, Holz. Unzulässig sind Holzgeflechtzäune, Jägerzäune, Metall- und Drahtgeflecht, sowie Kunststoffzäune. Die Höhe der Einfriedung zur Straßenfläche soll mindestens 1,8 m über deren Niveau betragen, wenn die vorhandene Einfriedung an dieser Stelle keine niedrigere Höhe hatte.

§ 4 Einfügen in das Siedlungsgefüge

(1) Abstände

Die Gebäude der Hofreiten sind entweder als Grenzbebauung oder mit sehr geringen Abständen sowohl zur Nachbar- als auch zur Straßengrenze hin errichtet. Die Wohnhäuser sind als Grenzbebauung zur Nachbar- und zur Straßengrenze hin errichtet. Um das daraus resultierende typische Ortsbild zu erhalten, sind im gesamten Geltungsbereich an den vorhandenen Straßenzügen für Neu- oder Veränderungsbauten geringere als die in § 6 HBO geforderten Abstandsflächen zuzulassen, unter Berücksichtigung des § 3 Abs.1 Satz 1 HBO.

(2) Gebäudegrundfläche

Die Baukörper sind auf einer rechteckigen Grundfläche aufzubauen, deren Giebelseite nicht breiter als 8,50 sein sollte. Größere Gebäudebreiten sind als Ausnahme zulässig, wenn größere Gebäudebreiten vorhanden waren.

(3) Gebäudehöhen

Die Traufhöhe darf bei Gebäuden maximal 7,5m über Straßenniveau betragen. Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand festgelegt.

(4) Stellung der Gebäude

Bei der Stellung der Gebäude zur Straßenseite ist die bestehende Baustruktur zu Grunde zu legen.

§ 5 Dächer

(1) Dachform

Zulässig sind nur gleichschenklige Satteldächer. Walm- und Krüppelwalmdächer sind nur zulässig, wenn die vorhandenen Dächer an dieser Stelle Walm- oder Krüppelwalmdächer waren.

Bei Nebengebäuden sind auch Pultdächer und Flachdächer zulässig, wenn sie sich in wenig einsehbaren Bereichen mit geringer Wirkung auf das Straßenbild befinden.

- (2) Dachneigung
Die Dachneigung muss 38° - 55° betragen.
- (3) Dachdeckung
Die Dachdeckung ist als geformter Ton- oder Tonfalzziegel oder als Pfannendeckung in roten Farben auszuführen.
- (4) Dachaufbauten, Dachausschnitte
Dachaufbauten sind als Einzelgauben zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten von der Außenwand sowie zwischen den einzelnen Dachaufbauten muss mindestens 1 m betragen. Die einzelnen Dachaufbauten dürfen nicht breiter als 3 m sein. Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt höchstens 50 % der gesamten Firstlänge einnehmen. Die Traufe darf durch die Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
Die Dachaufbauten sind als Giebel- oder SchlepPGAuben auszubilden und wie die übrige Dachfläche einzudecken. Die Seitenwände können wie die Fassade ausgeführt oder auch mit Holz, Naturschiefer oder Zinkblech verkleidet werden. Die Dachneigung der Giebelgauben muss mindestens 44°, die der SchlepPGAuben mindestens 22° betragen. Der höchste Punkt einer Gaube muss mindestens 0,5 m unter der Firstlinie des Daches liegen.

Dachausschnitte sind unzulässig. Sie können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.
- (5) Dachflächenfenster
Einzelne Dachflächenfenster dürfen eine jeweilige Fläche von 1m² nicht überschreiten. Dachflächenfenster müssen die gleiche Neigung wie das Dach aufweisen. Außenliegende Jalousien an Dachflächenfenstern sind zulässig. Es sind max. drei Fenster je Dachfläche zulässig.
- (6) Dachüberstände, Eingangsüberdachungen
Dachüberstände dürfen am Ortgang und an der Traufe 0,35 m nicht überschreiten. Größere Dachüberstände sind als Ausnahme zulässig, wenn die vorhandenen Dachüberstände an dieser Stelle eine andere Breite hatten.
Der Ortgang soll mit einer Zahnleiste bzw. einem Windbrett versehen werden.
Eingangsüberdachungen und Windschutzkonstruktionen an Hauseingängen aus Kunststoff oder Faserzement sind unzulässig. Zulässig sind Holzkonstruktionen mit Ziegeldächern oder Stahlkonstruktionen mit Glasdächern.

§ 6 Fassaden

- (1) Proportionen
Die bestehenden Proportionen der Fassaden sind beizubehalten. Gebäudeaußenwände sind als flächige Lochfassaden auszubilden, d.h. der Wandanteil soll größer als der Anteil der Öffnungen (Fenster und Türen) sein. Ausnahmen sind zulässig, wenn die vorhandenen Fassaden andere Proportionen hatten. Die Ecken der Gebäude sind als geschlossener Fassadenteil auszubilden. Eckverglasungen und schräge Eckausbildungen sind unzulässig.
- (2) Erker, Balkone, Loggien, Wintergärten
Erker, Balkone, Loggien, Wintergärten sind an Fassaden zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Ansonsten sind sie in die Fassadengliederung einzubinden.

(3) Sockel

Die Fassade der Hauptgebäude ist durch einen Sockel von 0,20 - 1,00 m horizontal zu gliedern. Dieser ist farblich und/oder durch Materialwahl von der übrigen Außenwand abzusetzen.

Zulässige Materialien sind ortsübliche Natursteine, Klinkersteine oder Putz.

(4) Gebäudeaußenwände

Gebäudeaußenwände sollen nur mit Putz einer Körnungsstärke bis 5mm verputzt werden. Strukturputze sind unzulässig. Bei Gebäuden mit Sichtfachwerk ist der Putz fachgerecht auszuführen. Andere Materialien und Ausführungsarten an Wetterseiten sind zulässig.

(5) Farbgebung

Die Farbe des Putzes muss sich innerhalb eines Hellbezugswertes >40 bewegen. Die Farbe des Putzes muss sich in das Straßenbild einfügen.

(6) Installationen

Be- und Entlüftungs- sowie Abgasöffnungen und ähnliche Installationen dürfen Gliederungselemente der Fassade an den vorhandenen Straßenzügen nicht überschneiden bzw. überdecken und müssen sich hinsichtlich ihrer Gestaltung und Farbgebung unterordnen.

§ 7 Fenster

(1) Format, Unterteilung

Es sind nur stehende, rechteckige Fensterformate zulässig. Abweichende Fensterformen sind als Ausnahmen zulässig, wenn die vorhandenen Fassaden andere Fensterformen hatten. In Giebeldreiecken sind Fenster in Sonderformaten zulässig, wobei diese nicht breiter als 1,20 m sein und die Fassade nicht dominieren dürfen.

(2) Farbgebung, Material

Fenster sind gestalterisch und farblich der Fassade anzupassen. Fenster in Fachwerkgebäuden sind aus Holz herzustellen.

(3) Fensterläden und Rollläden

Holzklappläden sind zu erhalten. Farblich sind sie mit der Fassade abzustimmen. Rollladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein. Führungsschienen müssen in der Farbe des Fensters gestrichen sein.

(4) Schaufenster

Schaufenster sind nur in der Erdgeschossenebene zulässig. Sie müssen stehende, rechteckige Formate haben und sind auf die Fassadengliederung des Obergeschosses abzustimmen. Die nicht unterteilte Schaufensterfläche darf höchstens 3 m² betragen. Größere Glasflächen müssen unterteilt sein.

Schaufenster in Sichtfachwerkfassaden müssen sich ohne statische Veränderung der Fachwerkstruktur einfügen.

Die durchgehende Sockellinie darf durch Schaufenster nicht unterbrochen werden. Das völlige Zerstreichen oder Zukleben von Schaufenstern ist untersagt, es sei denn, es handelt sich um eine kurzfristig begrenzte Maßnahme.

§ 8 Türen und Tore

- (1) Format, Unterteilung
Neue Zufahrten und Eingänge müssen sich in das Straßenbild einfügen und als gestalterisches Element eingepasst werden.
- (2) Material, Farbgebung
Als Material sind zulässig: Holz, Metall, Holz mit Glasflächen. Bei Türen ist auch Kunststoff zulässig. Der Anteil der Glasfläche muss weniger als die Hälfte betragen. Bei Neubauten sind andere Materialien zulässig, sofern die Türen oder Tore nicht von der Straße einsehbar sind. Farblich sind sie mit der Fassade abzustimmen.

§ 9 Werbeanlagen ¹

- (1) Auf, sowie unmittelbar vor einer Fassadenfläche liegende Werbeanlagen, Aushängeschilder und flächige Leuchtschilder dürfen das Gebäude nicht verunstalten. Als Nebenanlagen am Ort der Leistung dürfen sie nicht höher als 1 m sein, wobei die Gesamtfläche auf 2,5 qm begrenzt wird.
Als Fremdwerbeanlagen (selbständige gewerbliche Hauptnutzung) dürfen sie auf oder unmittelbar vor einer Fassadenfläche eine Gesamtfläche von 5 qm nicht überschreiten. Ferner dürfen sie nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.
- (2) An Sichtwerkfassaden sind nur Aushängeschilder zulässig; diese dürfen nur eine maximale Fläche von 0,8 m² haben. Blinklichter sind unzulässig

§ 10 Antennen

- (1) Parabol-, Funk- oder Rundfunkantennen dürfen nicht an der Fassade oder der Giebelseite zum öffentlichen Straßenraum hin befestigt werden. Ausnahmen sind empfangstechnisch bedingt zulässig.

§ 11 Kraftfahrzeugstellplätze

- (1) Offene Stellplätze dürfen nicht direkt von öffentlichen Straßen befahrbar sein. Ausnahmen sind in besonderen Fällen zulässig.
- (2) Überdachte Stellplätze (Carports) dürfen nicht direkt von öffentlichen Straßen befahrbar sein. Ausnahmen sind in besonderen Fällen zulässig.

§ 12 Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Die Bauaufsichtsbehörde (Kreisbauamt Groß-Gerau) kann nach § 63 Hessische

¹ § 9 Abs. 1 geändert gem. 1. Änderungssatzung vom 05.06.2008

Bauordnung (HBO) im Einvernehmen mit der Gemeinde Riedstadt von den Vorschriften dieser Satzung auf schriftlichen und zu begründenden Antrag Abweichungen zulassen, wenn

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung rechtfertigen,
 - die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 1 HBO vereinbar ist; eine offenbar nicht beabsichtigte Härte liegt auch dann vor, wenn auf andere Weise dem Zweck einer Anforderung in diesem Gesetz oder in Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes nachweislich entsprochen wird.
- (2) Abweichungen vom gestalterischen Konzept sind aus besonderen (kunst-) historischen Gründen zulässig, müssen aber begründet sein und von der Gemeinde genehmigt werden. Umgekehrt kann die Gemeinde vom Bauherrn aus o.g. Gründen eine Abweichung von der eigentlich vorgesehenen Auflage verlangen.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Vorsätzliche und fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die Gestaltungssatzung sind gemäß § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO ordnungswidrig.
- (2) Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 76 Abs. 3 HBO mit einer Geldbuße bis zu 15.000 EURO geahndet werden.

§ 14 Andere Vorschriften

Die landesrechtlichen Vorschriften, z. B. über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern und die Hessische Bauordnung, bleiben durch diese Satzung unberührt.

§ 15 Zuständigkeiten

Die Gestaltungssatzung wird von der Gemeinde Riedstadt in deren Zuständigkeit und Verantwortung angewendet. In einem Bauantragsverfahren wird von der Baugenehmigungsbehörde automatisch die Einhaltung der Vorschriften der Gestaltungssatzung überprüft.

§ 16 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Riedstadt

Gerald Kummer
Bürgermeister

Anlage: Geltungsbereich

Geänderte Fassung vom 5. Juni 2008