

SATZUNG

über die Bebauung und Gestaltung der Innenstadt der Stadt Groß-Umstadt

Gliederung

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Sachlicher Geltungsbereich
- § 3 Baugestaltung
- § 4 Baukörper, Baumaterialien, Dachform, Straßen und Plätze
- § 5 Bestimmungen über Einzelheiten der Baugestaltung
- § 6 Dachausbauten, Dacheindeckung
- § 7 Gewände, Fenster, Schaufenster, Türen und Tore
- § 8 Markisen, Jalousetten, Rollläden, Fensterläden
- § 9 Passagen
- § 10 Balkone, Brüstungen
- § 11 Antennen, Blitzableiter, Freileitungen, Anlagen der Außenwerbung
- § 12 Instandsetzung von baulichen Anlagen
- § 13 Ausnahmen und Befreiungen
- § 14 Ordnungswidrigkeiten
- § 15 Inkrafttreten

Päambel

Der historische Stadtkern der Stadt Groß-Umstadt ist ein vortreffliches Denkmal der Stadtbaukunst des Mittelalters. Die Erhaltung und Pflege des alten Stadtbildes ist daher eine besondere Verpflichtung der städtischen Körperschaften.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 26.11.1976 aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 01.07.1960 (GVBl. S. 103), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 1973 (GVBl. I, S. 423) in Verbindung mit § 118 der Hess. Bauordnung (HBO) vom 31.08.1976 (GVBl. S. 339) nachstehende Satzung über die Bebauung und Gestaltung der Innenstadt der Stadt Groß-Umstadt, geändert durch 1. Änderung der Satzung vom 21.05.1979, beschlossen.

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Die Gültigkeit dieser Satzung erstreckt sich auf das in der beigefügten Übersichtskarte im Maßstab 1:2000 dargestellte Altstadtgebiet und wird wie folgt begrenzt: (siehe Anlage 1)

In der Südostecke bei dem Grundstück Flur 1 Nr. 250, beginnend in westlicher Richtung, entlang dem Riegelgartenweg; der Obergasse bis zur Carlo-Mierendorff-Straße (L 3065). Von dort nach Nordwesten abknickend entlang der Westgrenze des Grundstückes Flur 1 Nr. 490 – dann rechtwinklig nach Südwest abknickend der Grenze zwischen dem Grundstück Flur 1 Nr. 491 folgend bis zur Südwestecke der Parzelle Flur Nr. 492 – dort rechtwinklig nach Norden abknickend der Westgrenze der Parzelle Flur 1 Nr. 492, 498/1 und 507 folgend – rechtwinklig nach Osten abknickend entlang der Karlstraße – in Höhe der Westgrenze der Parzelle 504 nach Norden abknickend, der Grenze zwischen den Parzellen Flur 1 Nr. 559 und 560 folgend – dann nach Westen abknickend entlang der Grenz zwischen dem Grundstück Flur 1 Nr. 559 einerseits und Flur 1 Nr. 561 und 562 andererseits folgend – danach rechtwinklig nach Norden entlang der Westgrenze der Grundstücke Flur 1 Nr. 561, 564, 565 und 566 bis zur Georg-Aug.-Zinn-Straße – hier die Straße überspringend zur Westgrenze der Parzellen Flur 1 Nr. 684, 683, 682, 680, 679 und 676/1 bis zur Pestalozzistraße – dort nach Nordosten abknickend in die Curtigasse folgend, dann nach Norden abknickend entlang der Grenze zwischen den Parzellen Flur 1 Nr. Nr. 658 und 659, 657 und 660 – die Rodensteiner Straße überspringend

entlang der Westgrenze der Parzellen Flur 1 Nr. 1611, 646, 647, 648, 633 und 635 bis zur Schulstraße – rechtwinklig abknickend nach Osten bis zur Parzelle Flur 1 Nr. 618 – hier nach Norden abknickend und entlang der Grundstücksgrenze Flur 1 Nr. 618 bis zum Stadtgraben – nach Osten abknickend der Stadtgrabenparzelle Flur 1 Nr. 1724, 1708 folgend – dort abknickend entlang der Ostgrenze der Parzelle Flur 1 Nr. 21 – rechtwinklig abknickend entlang der Nordgrenze der Parzellen Flur 1 Nr. 23-2 und 825-5 – nach Süden abknickend entlang der Ostgrenze der Parzelle Flur 1 Nr. 825-5 – nach Osten abknickend entlang der Nordgrenze der Parzellen Flur 1 Nr. 85-5, 85-4, 85-3, 85-2, 32-2 und 36-2.

Nach Osten abknickend entlang der Westgrenze der Parzellen Flur 1 Nr. 57, 60, 61 bis zum Mühlbach – den Mühlbach aufwärts folgend bis zum Mörsweg – dort nach Süden abknickend entlang der Westgrenze des ehemaligen Wasserlaufes – rechtwinklig abknickend entlang der Südgrenze der Parzelle Flur 1 Nr. 80, spitzwinklig nach Süden – dann nach Südwesten bis zum Stadtgraben – den Stadtgrabenbach aufwärts, die Höchster Straße (B 45) überspringend bis zum Riegelgartenweg.

§ 2 – Sachlicher Geltungsbereich

1. Die Vorschriften dieser Satzung gelten sowohl für baugenehmigungspflichtige oder anzeigespflichtige Baumaßnahmen, als auch für solche, die einer Baugenehmigung oder Anzeige nach den Vorschriften der Hess. Bauordnung (HBO) nicht bedürfen.
2. Alle nicht gemäß § 62 HBO genehmigungspflichtigen baulichen Maßnahmen am Äußeren der Bauwerke, wie die Erneuerung oder Instandsetzung des Anstriches, des Außenputzes, die Herstellung oder Veränderung von Fenstern, Türen, Fensterläden usw. sind dem Magistrat spätestens 4 Wochen vor Inangriffnahme der Arbeiten anzuzeigen. Der Anzeige sind die zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Skizzen und Beschreibungen beizufügen.

Der Magistrat prüft, von Fall zu Fall im Einvernehmen mit dem Landeskonservator, ob die geplante Maßnahme den Belangen des Denkmalschutzes entspricht.

§ 3 - Baugestaltung

Bauliche Anlagen (Neu-, Erweiterungs- und Umbauten) haben dem der Hess. Bauordnung (HBO) zu entsprechen. Im übrigen sind sie nach Maßgabe der folgenden Vorschriften so zu gestalten, dass sie sich in das gewachsene Ortsbild harmonisch einfügen.

§ 4 – Baukörper, Baumaterialien, Dachform, Straßen und Plätze

1. Zur Erhaltung des historischen Stadtbildes ist bei Neu- und Umbaumaßnahmen die Stellung der Gebäude zur Straße hin unverändert beizubehalten, es sei denn, dass zur Verbesserung der Straßenflucht eine Änderung notwendig ist.
2. Baukörper sind in der Lage, Breite und Höhe (Geschosszahl), sowie Gesamtgestaltung so auszuführen, dass sie sich in die Umgebung und in den Straßenzug harmonisch einfügen.
3. Werden Gebäude geändert oder erneuert, ist die bisherige Firstrichtung und Dachneigung beizubehalten, soweit nicht eine Änderung zur Angleichung an die Nachbargebäude geboten ist.
4. Eine Flachdachausbildung ist unzulässig, wenn Einsicht von öffentlicher Verkehrsfläche aus besteht.

5. Sichtbare Bauteile sind mit herkömmlichem (ortsüblichem) oder solchem Material auszuführen, das dem herkömmlichen in Form und Farbe entspricht. Es sind keine geschliffenen und polierten Steine, Asbest oder Kunststoffplatten zulässig-
6. Dachvorsprünge dürfen am Giebel nur bis 0,20 m und an der Traufe nur bis 0,30 m über die Außenwand hinausgehen.
7. Außentreppen dürfen nur mit inländischen Steinen ausgeführt werden. Die Verwendung von Kunst- und Betonsteinen ist unzulässig.
8. Das bei Instandsetzungsarbeiten zutage tretende Holzfachwerk ist vom Eigentümer wieder sichtbar zu machen, wenn es baukünstlerischen bzw. bauhistorischen Wert besitzt oder wenn es städtebaulich erwünscht ist. Sichtbares Holzfachwerk ist bei Neubauten nur dann auszuführen, wenn dafür besondere städtebauliche Ausnahmegründe bestehen. Die Gefache sind holzbündig zu verputzen, (glatter bzw. mit der Hand verriebener Putz), bei bestehender bündiger Ausmauerung der Gefache wird die Hervorhebung des Putzes in unumgänglicher Stärke zugelassen, die Ortbretter und Gesimse sind dunkel zu behandeln. Ölfarbenanstrich des Holzwerkes ist zu vermeiden. Der Anstrich ist mit Leinöl oder Holzschutzmitteln vorzunehmen.
9. Straßen und Plätze gehören zum historischen Stadtbild und unterliegen in Veränderung und Gestaltung den Vorschriften dieser Satzung.

§ 5 – Bestimmungen über Einzelheiten der Baugestaltung

1. Der Außenputz ist entsprechend den vorhandenen Vorbildern (Rathaus) glatt oder von Hand verrieben (ohne Richtscheit) zu behandeln und in der Regel mit Kalk- oder Binderanstrich zu versehen; Spritz-, Nesterputz und andere Rauputzarten sind nicht zulässig. Ölfarb- oder sonstige glänzende Anstriche auf Putz- oder Steinflächen sind grundsätzlich untersagt.
2. Das Verkleiden der von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus sichtbaren Außenfronten mit Blech, poliertem, geschliffenem oder ausländischem Werkstein (z.B. Marmorplatten) glasierten Keramikplatten, Kunstschiefer, Mosaik, Glas oder Kunststoff aller Art, oder die Verwendung ähnlich wirkender Anstriche ist unzulässig. Unglasierte keramische Platten in gedämpften Farbtönen und heimische Werksteine wie Sandstein sind nur an Sockeln, soweit sie in Farbe und Größe das Bauwerk nicht stören, zulässig.
3. Sockel an Außenwänden dürfen nur bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens reichen und sind gegebenenfalls dem Straßengefälle anzupassen.
4. Der Farbanstrich ist auf die Umgebung abzustimmen. Die Farbe ist im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt festzulegen.
5. Freigelegte gut gestaltete Fachwerke sind weiterhin frei zu halten. Veränderungen oder neue Freilegungen können nur genehmigt werden, wenn dadurch eine gestalterische Verbesserung für den Baukörper und das Straßenbild erzielt wird.
6. Vorhandene Gesimse sind zu erhalten oder, wenn erforderlich, zu ergänzen.
7. a) Schmuck- und Zweckelemente an Fassaden aus früheren Zeitabschnitten, wie Gedenktafeln, Figuren, Reliefs, Wappen, Hauszeichen, Wasserspeier, Steinbänke, Ecksteine usw. sind unverändert zu belassen und instandzuhalten.

- b) Bauteile von besonderem kulturhistorischem Wert, z.B. alte Türen, sind zu erhalten.
- c) Neue Schmuckelemente dürfen nur im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt angebracht werden.

§ 6 – Dachausbauten, Dacheindeckung

1. Dachausbauten:
 - a) An Dachaufbauten sind nur Schleppegauben, Gauben mit Satteldach oder abgewalmtem Satteldach sowie Zwerchgiebel zulässig.
 - b) Die Dachgauben dürfen höchstens 1,20 m im Außenmaß hoch sein. Sie dürfen insgesamt nur höchstens 1/3 der gesamten Firstlänge einnehmen und sind außerdem in gleicher Art wie das Hauptdach oder in Schiefer einzudecken.
 - c) Wohnraum-Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind unzulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind.
 - d) Die Neuerrichtung von Kniestöcken ist unzulässig.
2. Dacheindeckung:
 - a) Die Gebäude sind mit Ziegeln oder Schiefer einzudecken.
 - b) Für Nebengebäude, die von öffentlichen Straßen, Plätzen und Wegen aus nicht sichtbar sind, kann ausnahmsweise für die Dacheindeckung auf Antrag ein anderer Werkstoff zugelassen werden. Diese Dacheindeckung ist dauerhaft in einem dachziegelähnlichen Farbton zu halten.

§ 7 – Gewände, Fenster, Schaufenster, Türen und Tore

1. Der Maßstab der bestehenden Fassadensubstanz ist zu erhalten. Dazu müssen Gewände, Fenster, Schaufenster, Türen und Tore in Größe, Maßverhältnissen, formeller Gestaltung und Material dem Bauwerk und dem Straßen- und Stadtbild angepasst werden. Dies gilt besonders an den von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbaren Seiten der baulichen Anlagen.
2. Die Öffnungsrahmung bei denkmalpflegerisch bedeutsamen Gebäuden müssen, bei anderen Gebäuden sollen sie in Werkstein vorgenommen werden. Die Ausbildung in Kunststein kann nur dann gestattet werden, wenn sich dadurch keine nachteilige Beeinträchtigung der Fassaden ergibt. Diese Bestimmung gilt nicht für Fachwerkhäuser.
3. Fenster: (siehe Anlage 2)
 - a) Das Verhältnis von Breite zur Höhe muss zwischen 2:3 bis 4:5 betragen.
 - b) Die Fenster sind in Klarglas einzuglasen und dürfen nur nach folgenden Bestimmungen eingebaut bzw. erneuert werden
 - aa) **Fenster bis 0,60 m Höhe einflügelig**
 - bb) **Fenster über 0,60 m bis 1,10 m Höhe**
einflügelig mit einer Längssprosse und mindestens einer Quersprosse oder zweiflügelig mit mindestens einer Quersprosse.
 - cc) **Fenster über 1,10 m bis 1,80 m Höhe**
zweiflügelig mit mindestens zwei Quersprossen oder zweiflügelig mit Kämpfer und mindestens einer Quersprosse, Oberlicht zweiflügelig oder mit einer Längssprosse.
Sprossenstärke nach DIN 18052, Blatt 1:
Quersprossen müssen 27 bis 35 mm stark sein. Die Teilung der Fenster muss in senkrechter Achse symmetrisch sein.

- c) Die angegebenen Maße beziehen sich jeweils auf die Gewändelichten. Statt Wetterschenkel können auch Regenschutzschienen verwendet werden, wenn eine flache Form benutzt wird. Die Stockrahmen sind hinter dem Gewände anzuordnen.
- d) Die Fenster sind in Holzkonstruktion auszuführen. Anderes Material ist zugelassen, wenn die Oberfläche im Erscheinungsbild einem gestrichenen Holzfenster gleich kommt. Außerdem sind Bleisprossen zugelassen.
- e) Fenster-Türkombinationen sind nicht gestattet, soweit diese von öffentlichen Verkehrsflächen aus einzusehen sind.

4. **Schaufenster**

- a) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig, Eckschaufenster sind nicht gestattet.
- b) Schaufenster sind als stehendes Rechteck auszubilden. In Ausnahmefällen können Rund- oder Segmentbögen zugelassen werden.
- c) Sollen zwei oder mehrere Schaufenster auf ein und derselben Gebäudeseite nebeneinander entstehen, so ist jedes der Schaufenster für den Fall, dass sie mehr als 2,00 m breit sind (Lichtmaß der Gewände), durch einen Pfeiler von mindestens 0,30 m zwischen den Gewänden zu unterbrechen. Scheinabdeckungen sind nicht zulässig.
Gekoppelte Fenster sind durch mindestens 0,30 m starke Mittelgewände zu trennen. Eckpfeiler sind in der Stärke von mindestens 0,50 m auszuführen.
Es sollen jedoch höchstens drei Fenster auf einer Gebäudeseite nebeneinander gekoppelt werden.
- d) Die Schaufensterkonstruktion muss mindestens 12 cm hinter die Gewändelflucht gesetzt werden.
- e) Die Schaufenster sind in Holzrahmen auszuführen. Anderes Material ist zugelassen, wenn die Oberfläche im Erscheinungsbild einem gestrichenen Holzfenster gleich kommt.

5. **Türe, Tore**

- a) Straßenseitige Haustüren sind in heimischem Holz auszuführen.
- b) Garagentore im Straßenbereich sind in Holzaufdoppelung auszuführen.
- c) Tür- und Torüberdachungen sind nur in Ziegel- oder Schiefereindeckung zulässig.

§ 8 – Markissen, Jalousetten, Rollläden, Fensterläden

1. Markissen dürfen an Schaufenstern nur angebracht werden, wenn diese die Fassade des Gebäudes sowie das Straßen- und Ortsbild nicht nachteilig beeinflussen und es zum Schutze der in Schaufenstern auszustellende Ware notwendig ist.

Sie sind unterteilt, entsprechend der Breite des einzelnen Schaufensters auszuführen.

2. Markissen sind so einzubauen, dass sie in geschlossenem Zustand nicht über die Putzflucht hinausragen.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine solche Anordnung konstruktiv nicht möglich ist. Die lichte Höhe der geöffneten Markisse hat mindestens 2,15 m, der senkrechte Abstand von der Randsteinaußenkante mindestens 0,50 m zu betragen. Verkehrsrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
3. Die Verwendung von Markissen in grellen oder störend wirkenden Farben und Materialien ist untersagt. Die entsprechende Festlegung der Farbe darf nur im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt erfolgen.
4. a) Rollläden und Jalousetten dürfen nicht außerhalb der Außenfenster angebracht werden, wenn diese von öffentlichen Verkehrsflächen aus einzusehen sind.
b) Innenjalousetten dürfen an Fenstern, wenn diese von Verkehrsflächen aus einzusehen sind, nur einfarbig und nicht in Signalfarben angebracht werden.
5. a) An den Fenstern der Straßenfassaden sollen Fensterläden angebracht werden, wenn dadurch eine gute Gliederung der Fassaden erreicht wird und sie sich harmonisch in das Straßenbild einfügen. Neuanfertigungen sind nur in Holz als volle Holzläden mit Einschubleisten oder Jalousieläden zulässig.
b) Vorhandene Fensterläden sind zu erhalten.
6. An Gebäuden, an denen Rollläden stilwidrig sind, ist die nachträgliche Anbringung von Rollläden oder Außenjalousien unzulässig.
7. Scherengitter sind an den Schaufenstern nur hinter den Glasscheiben zulässig.

§ 9 - Passagen

Passagen oder Ladenstraßen dürfen nur ins Gebäudeinnere eingebaut werden, soweit auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als eine eigene Eingangstür vorgesehen ist und Fassade und Straßenbild nicht nachteilig beeinflusst werden.

§ 10 – Balkone, Brüstungen

1. Die Errichtung von Balkonen ist zur Straßenseite nicht zulässig. Bestehende Anlagen bleiben unberührt.
2. Balkonbrüstungen dürfen nur ausgeführt werden
 - a) in Mauerwerk, verputzt,
 - b) in Holz, natur oder gestrichen,
 - c) mit schmiedeeisernem Gitter
3. Balkonüberdachungen sind nur in Ziegel- oder Schiefereindeckung zulässig.

§ 11

Antennen, Blitzableiter, Freileitungen, Anlagen der Außenwerbung

1. Fernseh- und Rundfunkantennen sind, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, unter Dach anzubringen. Im übrigen sind diese weitmöglichst unauffällig von der Straßenseite entfernt anzubringen. Ebenso dürfen Leitungen nicht auf der Straßenfassade der Gebäude angebracht werden.
2. Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung dürfen nur Gemeinschaftsantennen angebracht werden. Bestehende Einzelantennen sind bei Erneuerung durch eine Gemeinschaftsantenne zu ersetzen.
3. Die Anlagen der Außenwerbung (§ 15 HGO) müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschneiden. Regellose Häufung von Anlagen der Außenwerbung, die Verwendung greller Farben und überdimensionaler bildlicher Darstellungen sind unzulässig.
4. Anlagen der Außenwerbung dürfen nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden; sie sind nicht gestattet an Einfriedungen, Türen, Toren, Dächern und Überdachungen.
5. In Form von Fahnen, Leuchtschildern (Transparente), Blinklicht, Schaubändern und sich bewegenden Konstruktionen dürfen Außenwerbungen nicht ausgeführt werden.
6. Firmenanschriften müssen sich in ihrer Größe dem Maßstab der Fassade harmonisch einfügen und sind vorzugsweise auszuführen mit auf der Wandfläche aufgesetzten Buchstaben aus Metall oder Holz, wobei die Farbgebung auf die Umgebung abgestimmt werden muss, sowie Sgraffito oder aufgemalter Schrift. Anderes Material wird zugelassen, wenn die Oberfläche im Erscheinungsbild einer Holzart gleichkommt. Vertikale oder schräge Anordnung der Buchstaben ist unzulässig.
7. Die Anbringung von Leuchtschrift in weißer oder gelber Farbe auf verputzten Wandflächen kann zugelassen werden, wenn dadurch auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Gestaltung der Hausfront eintritt. Die Ausdehnung und Höhe der Schrift muss sich harmonisch in die Fläche einfügen. Grellbunte Farben sind unzulässig. Das gleiche gilt auch bei Buchstaben mit verdeckt angeordneter Beleuchtung, die den dahinter liegenden Putz anstrahlt.
8. Auslegeschilder sind nur in schmiedeeiserner Ausführung zulässig und dürfen keine Werbung für bestimmte Waren oder Gegenstände (Fremdrekame) enthalten. Sie dürfen hinsichtlich der Höhe der Anbringung und Ausladung die Sicherheit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen.

Vorhandene, nicht genehmigte Werbeanlagen, die den vorgenannten Bestimmungen widersprechen, und das Straßenbild erheblich beeinträchtigen, sind nach Ablauf eines halben Jahres nach Inkrafttreten dieser Satzung auf jederzeitiges Verlangen des Magistrates der Stadt Groß-Umstadt, im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde, zu beseitigen oder den vorgenannten Bestimmungen anzupassen.

§ 12 – Instandsetzung von baulichen Anlagen

1. Bauliche Anlagen sind so instand zu halten, dass keine Verunstaltung des Gebäudes, sowie des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes eintritt.
2. Ganz oder teilweise unvollendete, unverputzte oder nur zum Teil gestrichene Häuser oder Fassaden müssen auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde binnen angemessener Frist gänzlich vollendet werden.

§ 13 – Ausnahmen und Befreiungen

1. Von den Bestimmungen dieser Satzung kann unter den Voraussetzungen des § 94 der Hess. Bauordnung Ausnahme oder Befreiung erteilt werden.
2. Die Befreiung darf nur gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und die Abweichung mit öffentlichen Belangen vereinbar ist oder das Wohl der Allgemeinheit die Abweichung erfordert.

§ 14 – Ordnungswidrigkeiten

Wer den Vorschriften dieser Verordnung oder einer aufgrund dieser Verordnung ergangenen vollziehbaren Anordnung vorsätzlich zuwiderhandelt, kann gem. § 5 Abs. 2 HGO in Verbindung mit § 170 WiG mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 DM, wer fahrlässig zuwiderhandelt, mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 DM belegt werden, soweit die Tat nicht aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen mit Strafe bedroht ist.

§ 15 – Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Groß-Umstadt, den 29.11.1976/21.05.1979