

Baugestaltungssatzung für die Altortslage der Gemeinde Niederdorfelden

Präambel

Zur Gestaltung der historisch gewachsenen Ortslage der Gemeinde Niederdorfelden, die mit ihrer Gestalt und ihren Bauwerken von kultureller, historischer und städtebau-licher Bedeutung entscheidend das Ortsbild in der gesamten Gemeinde prägt, werden Anforderungen an die Gestaltung der

- baulichen Anlagen,
- privaten Freiflächen,
- Einfriedungen und
- Werbeanlagen und Warenautomaten

nach Maßgabe dieser Satzung gestellt.

Das traditionelle Rückgrat des Niederdorfelder Ortskerns wird gebildet aus der

- geradlinigen Pfortenstraße, der ursprünglich einzigen Ortszufahrt (mit der „Pforte“ im Kreuzungsbereich der ehemals ortsrandsbildenden Schäfer- und Vettergasse) und der direkten Verbindung von der ortsumgehenden „Alten Landstraße“ (mit Schlagbaum im Bereich der heutigen Kreuzung Oberdorfelder, Gronauer Straße) zur Wasserburg,
- der T-förmigen Ergänzung durch die Hain- und Kirchgasse, die - in hochwasserfreier Distanz parallel zum Haingraben - jeweils als Sackgasse die Erschließung bildeten und
- der geradlinigen Siedlungserweiterung - ab ca. 1870 - der Berger Straße sowie der hierzu rechtwinklig kreuzenden Gronauer und Oberdorfelder Straße.

Eine traditionelle und räumlich ausgeprägte Ortsmitte existiert nicht.

Die gesamte Altortslage soll als Identifikationsraum für alle Niederdorfelder Bürger dienen und deshalb auch in ihrer lebendigen Bau- und Raumstruktur erhalten, unterstützt und entsprechend der Vorgaben dieser Satzung erneuert werden.

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 66) in Verbindung mit § 118 Abs. 1 Satz 1, 2 und 6, Abs. 2 Satz 1, Abs. 3 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 31.08.1976 (GVBl. I S. 339) und § 172, Abs. 1, Nr. 1, Abs. 2 und Abs. 3 des BauGB vom 08.12.1986 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Niederdorfelden in der Sitzung am 21.01.1988 deshalb folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird durch folgende Straßen, Wege, Gewässer und Parzellen begrenzt:
- im Westen durch die Straße „Hinter dem Hain“, d. h. durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 83/1 und 86 in Flur 19 und Flurstück 26/1 in Flur 2, sowie in Flur 2 entlang der nördlichen Grenze von Flurstück 27, der westlichen und südlichen Grenzen der Flurstücke 248/20 und 26/1, weiter in Flur 3 entlang der Vettergasse durch die westlichen Flurstücksgrenzen 116/1, 119/1, 105 und 104 bis zur Krümmung der Vettergasse, anschließend durch die nördliche und westliche Grenze des Flurstücks 21/2 und die nördliche, östliche und südliche Grenze des Friedhofs und über die Westgrenze des Flurstücks 336/79 zur Gro-nauer Straße, weiterhin durch die östliche Begrenzung der Straße „An der Zeilweide“ bis an die Feldbergstraße;
 - im Süden durch den nördlichen Rand der Feldbergstraße von der Zeilweide bis zur Berger Straße sowie östlich der Berger Straße durch die südlichen Parzellengrenzen der Flurstücke 167/11 und 167/12 in der Flur 11 bis zum Feldbach;
 - im Osten durch den Verlauf des Feldbaches von Flurstück 167/12 in Flur 11 bis zur Oberdorfelder Straße, nördlich der Oberdorfelder Straße durch den Feldweg westlich des Feldbachs von der in Flur 3 gelegenen südlichen Parzellengrenze des Flurstücks 296/1 bis zu dem an der Kirchgasse/Burgstraße gelegenen Flurstück 233/69, sowie durch den weiteren Verlauf des Feldbachs bis zum Mühl-graben;
 - im Norden im Bereich des Mühlgrabens durch die nördlichen Parzellengrenzen der in Flur 5 gelegenen Flurstücke 4/3, 4/2, 2/30, 2/2 und 182/2 sowie der in Flur 30 gelegenen Flurstücke 86/1, 85, 94/1, 104/1, 121/1, 111, 267/40, 271/39 sowie westlich der Hainstraße durch die nördliche Grenze des Flurstücks 83/1 in Flur 29.
- (2) Die Altortslage ist siedlungs- und baustrukturell in 2 Zonen gegliedert, für die teil-weise unterschiedliche Festsetzungen gelten. Die Zonen werden wie folgt um-grenzt:
- Zone 1: Der gesamte räumliche Geltungsbereich dieser Satzung, der nördlich der Gronauer und der Oberdorfelder Straße liegt;
- Zone 2: Der gesamte räumliche Geltungsbereich dieser Satzung, der südlich der Gronauer und der Oberdorfelder Straße liegt.
- (3) Den speziellen Festsetzungen der Zonen 1 und 2 ist der Vorrang vor allgemeinen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich zu geben.
- (4) Die Grenzen des Geltungsbereiches dieser Satzung sowie die Grenzen der beiden engeren Gestaltungszonen sind in der beiliegenden Übersichtskarte schwarz um-randet

dargestellt. Die Karte ist auch bei der Gemeinde Niederdorfelden, Rathaus, einsehbar; sie ist Bestandteil dieser Satzung.

(5) Die Vorschriften dieser Satzung gelten nicht für folgende Gebäude:

- die evangelische Kirche, Kirchgasse 1
- das Alte Rathaus, Hainstraße 2
- das ehemalige Raiffeisengebäude, Pfortenstraße 15
- das alte Schulgebäude, Pfortenstraße 17

Die Gebäude sind in der genannten Übersichtskarte gekennzeichnet.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Der sachliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf die baulichen Anlagen, Einfriedungen, Werbeanlagen und Warenautomaten in der in § 1 dargestellten Altortslage der Gemeinde Niederdorfelden.
- (2) Durch diese Satzung werden Änderungen der äußeren Gestalt baulicher Anlagen genehmigungspflichtig. Die Genehmigung erteilt die Gemeinde.
- (3) Werbeanlagen entsprechend der in § 11 enthaltenen Aufstellung bedürfen auch dann innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung der Genehmigung, wenn sie nach § 89 HBO genehmigungs- und anzeigefrei sind.

§ 3

Baugestaltsatzung

Bauliche Anlagen sind besonders nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen so zu gestalten, dass sie sich in das gewachsene Ortsbild harmonisch einfügen und dessen Eigenart nicht beeinträchtigen.

§ 4

Haus und Grundstück

- (1) Bei Neu- und Ersatzbauten entlang der Straßen ist die vorhandene Straßenflucht einzuhalten.

- (2) Bei Neu- und Ersatzbauten sowie bei Umbauten bestehender Gebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist die Bebauung traufständig zum Grünbereich, dem „inneren Ortsrand“ zu errichten.

§ 5 Baukörper

- (1) Neu-, Ersatz- und Umbauten haben sich in Form und Maßstab den vorherrschenden Bauformen anzupassen.
- (2) Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- (3) Die maximale Geschossigkeit darf 2 Vollgeschosse zuzüglich eines ausbaubaren Dachgeschosses betragen. Ein zusätzlicher Kniestock ist unzulässig; die maximale Sockelhöhe beträgt 1,20 m.
- (4) Anbauten müssen sich den Hauptkörpern unterordnen und sind in Form, Material und Farbe auf diese abzustimmen.
- (5) Zone 1: Vor- und Rücksprünge am Hauptbaukörper sowie Terrassen und Balkone sind zur Straßenfront nicht zulässig.

§ 6 Fassaden

- (1) Die straßentypischen Fassadenbreiten, Traufhöhen und Traufversätze sowie Geschosshöhen sind einzuhalten. Vorhandene Auskragungen, Gesimse und Fenstergewände sind zu erhalten oder bei Neugestaltung in geeigneter Form und entsprechendem Material einzufügen. Schmuck- und Zweckelemente an Fassaden aus früheren Zeitabschnitten sind nicht zu verändern und entsprechend instandzuhalten.
- (2) Die Außenwände dürfen bestehen aus
- Verputz,
 - Fachwerk mit verputzten Gefachen,
 - Sichtmauerwerk aus Ziegel- oder Naturstein.

Bei Verkleidungen der Fassade dürfen nur natürliche Materialien zur Anwendung kommen (Holzschindeln, senkrechte Verbretterungen, Naturstein). Die Verkleidung ist auf die Gesamtfassade abzustimmen; die Stockwerke sind durch Absetzen zu betonen. Unzulässig sind jedoch Verkleidungen mit Mauerwerksimitationen, Fliesen, Kunststoff sowie glänzenden Metallen.

- (3) Verputzte Bauwerke sollen in ihrer Farbwirkung hinter der von Fachwerkbauten zurücktreten.
- (4) Es sind nur mineralische Putze, Schlämme und Farbanstriche zu verwenden. Grob gemusterte oder strukturierte Putze, insbesondere Rillenputz und fremdartig wirkende Putzarbeiten sind nicht gestattet.
- (5) Entsprechend den vorhandenen Vorbildern ist der Außenputz glatt oder von Hand verrieben herzustellen. Er ist in der Regel mit Kalk- oder Binderanstrich zu versehen. Modisch strukturierter Putz und andere Rauputzarbeiten sind nicht zulässig. Glänzende Edelputze (Kunststoffputze) und glänzender Anstrich auf Putz- und Streuflächen sind unzulässig.
- (6) Grelle Farben sind unzulässig; Fassade, Witterungsschutz, Sockel und Fenster sind farblich aufeinander abzustimmen - auch mit den Nachbargebäuden.
- (7) Der Sockel ist farblich von der Wandfläche durch einen dunkleren Farbton als die sonstige Fassade abzusetzen.
- (8) Fassadenbegrünungen sind zulässig; an denkmalgeschützten Objekten ist bei Begrünungsabsichten die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.
- (9) Zone 1:
Fachwerke sind freizuhalten, wenn dies von bauhistorischer, baukünstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung ist. Historische Fachwerke sind in traditioneller Handwerkstechnik zu erneuern; die Gefache sind holzbündig, glatt sowie ohne Struktur zu verputzen. Die Anordnung der Fenster hat in den Feldern zwischen Achsen zu erfolgen; die Achsen werden durch die Ständer des Fachwerks gebildet. Es ist unzulässig, 2 Fenster zu einem großen Fenster zusammenzufassen.
- (10) Zone 2:
Es ist nicht zulässig, die als Sichtmauerwerk erstellten Gebäude außen zu dämmen oder zu verputzen. Die gliedernden horizontalen Gestaltelemente wie Sockelbänder und/oder Mauersteinbänder zur Geschossabsetzung sind zu erhalten und zu betonen. Die Fensteröffnungen sind mit einer Natureinlaibung zu fassen. Wo die Gewände entfernt wurden, sind sie zu ersetzen, bzw. ist die kleinteilige Fassadengliederung durch Materialwechsel, Putz- oder Farbgestaltung wieder herzustellen.

§ 7 Fenster

- (1) Für Fenster und Schaufenster wird bei Fachwerkgebäuden als Material nur Holz zugelassen; bei Putz- und Ziegelbauten können auch andere Materialien zugelassen werden, wenn sie in Proportion, Format und Gliederung den übrigen Festsetzungen dieser Satzung entsprechen.

- (2) Die Fensterformate sind als stehende Rechtecke auszubilden. Das Format kann sich je nach Geschoss in der Größe verändern, soll aber allgemein ein Seitenverhältnis von 2 bzw. 1,5:1 aufweisen. Wo bereits große, liegende Rechteckformate eingebrochen sind oder größere Flächen zur Belichtung gebraucht werden, ist die Öffnung durch Pfosten, Pfeiler o. ä. senkrechte Elemente zu teilen. Die Fenster sollen kleinteilig als Zweiflügel- oder Sprossenfenster gestaltet werden; die Sprossen sind als echte Sprossen zu erstellen; gewölbte und farbige Scheiben sind unzulässig.
- (3) Glasbausteine anstelle von Fenstern können nur zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind und wenn sie den Festsetzungen zu den Fensterproportionen entsprechen.
- (4) Bei geputzten Fassaden ist die Fensteröffnung durch eine Rahmung des Fensters mit einer anderen Putzstruktur oder einem abgesetzten Farbanstrich zu betonen. Die Farbgebung der Fenster soll hell erfolgen.
- (5) Im Geltungsbereich sind im Erdgeschoss Schaufenster zulässig, für die folgende Vorschriften gelten:

Bei Putzbauten sind Schaufenster durch Pfeiler von mindestens 0,5 m Breite und 0,3 m Tiefe voneinander zu trennen, das Fenster muss mindestens 10 cm hinter der Pfeileraußenkante liegen. Der Pfeilerabstand darf bei Fachwerkfassaden nicht mehr als 2 Gefache, bei sonstigen Fassaden nicht mehr als 3 m betragen.

- (6) Bei Fassaden, deren Fenster mit Klappläden versehen waren, sind die herkömmlichen hölzernen Klappläden zu erhalten, zu ergänzen oder wieder neu anzubringen. Wenn Rollläden unvermeidbar sind, sollen Holzrollläden nicht zum Ausstellen eingebaut werden, der Rollladenkasten ist nach innen in den Fenstersturz und nicht in die Fassade zu integrieren.
- (7) Markisen dürfen nur angebracht werden, wenn sie sich in Form und Farbgebung dem Gebäude unterordnen und sie zum Schutz ausgestellter Ware notwendig sind. Jede Markise darf nicht mehr als 1 Schaufenster überspannen.
- (8) Zone 1:
Bei Fachwerkfassaden müssen Fenster jeweils das ganze Gefach ausfüllen.
- (9) Zone 2:
Bei Ziegelbauten sind die bestehenden Sandsteineinfassungen zu erhalten. Bei neuen Fensteröffnungen in bestehenden Gebäuden sollen die Öffnungen ebenfalls durch Sandsteingewände gefasst werden.

§ 8 Türen und Tore

- (1) Originale historische Haustüren sind zu erhalten.

- (2) Neue Türen sollen einfache und klare Formen haben, sie sind gegliedert und profiliert zu erstellen. Straßenseitige Haus- und Geschäftstüren sind in Holz auszuführen; die Türöffnung richtet sich nach der Höhe der Fensteröffnung. Wenn Glasflächen in der Tür erwünscht sind, sind sie kleinteilig zu gliedern und auf die Fassade des Hauses abzustimmen.
- (3) Garage- und Scheunentore sind in Holz oder durch Holzaufdoppelung auszuführen. Garageneinfahrten im Erdgeschoss der Straßenfront müssen sich gestalterisch positiv einfügen. Hofzufahrten sind gemäß der historischen Situation mit einem Hoftor zum öffentlichen Raum zu schließen.

§ 9

Dächer, Dachaufbauten, Dachfenster

- (1) Bei baulichen Maßnahmen ist die Dachlandschaft in ihrer Einheitlichkeit, Lebendigkeit und Geschlossenheit insbesondere in bezug auf Dachform, maßstäbliche Gliederung, Material und Farbigkeit zu erhalten. Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Steht der First senkrecht zur Straße, so muss die Dachneigung der beiden Dachflächen gleich sein. Dachneigung und Firsthöhe sind der Umgebung anzupassen, die Dachneigung muss zwischen 40 und 55 Grad betragen; Flachdächer und flache Pultdächer sind im Geltungsbereich auch auf Nebengebäuden nicht zulässig.
- (2) Das Dach ist mit einer kleingliedrigen Dachdeckung zu versehen; es sind nur rote und rotbraune Ziegel zu verwenden. Asbestzement- und Plastikeindeckungen sind nicht zulässig; das Material muss alterungsfähig sein.
- (3) Die Belichtung der Dachgeschosse erfolgt über die Giebelseiten und/oder über Dachgaupen mit geneigten Dächern; Dachflächenfenster zum Straßenraum und solche, die vom Straßenraum eingesehen werden können, sind nicht zulässig. Dachaufbauten haben sich in die Dachflächen einzufügen. Dachflächen von Dachaufbauten sind gestaltungs-, material- und konstruktiv in die übrige Dachfläche einzubinden. Dacheinschnitte sind bei giebelständigen Gebäuden generell und bei traufständigen Gebäuden in der straßenabgewandten Dachfläche bis zu einer Länge von $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge zulässig. Vom Ortgang sind mindestens 2,0 m Abstand einzuhalten. Dachüberstände sind der Umgebungsbebauung anzupassen, sie dürfen maximal 20 cm sein.
- (4) Zone 2:
Schaugiebel sind nicht zulässig.

§ 10

Private Freiflächen, Einfriedungen

- (1) Vorgärten sind nur im Bereich der Oberdorfelder Straße zulässig. Gärten sind durch das Anpflanzen von ortstypischen Gewächsen gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten. Auf jedem Grundstück ist bei Eignung mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen; als Arten kommen z. B. in Frage: Apfelbaum, Kastanie, Birnbaum, Linde, Eiche, Walnuss.
- (2) Einfriedungen und Mauern müssen in Form, Material und Ausführung dem gewachsenen Ortsbild entsprechen. Der geschlossene Charakter des Straßenraumes ist zu erhalten. Es sind zur Straße Mauern aus Naturstein oder verputztem Mauerwerk zugelassen. Bei straßenseitigen Vorgärten und sonstigen sichtbaren Zäunen sind Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Hecken von 1,0 m bis 1,4 m zugelassen. Nicht zulässig für Einfriedungen zum Straßenraum sind Kunstformsteinmauern, Aluminiumgitter, Zäune mit horizontaler Gliederung von mehr als 1,0 m Länge und Zäune mit Holzersatz aus Kunststoff.
- (3) Zone 2:
Als Abschluss zum Straßenraum sind Mauern aus unverputztem Ziegelmauerwerk zugelassen. Die Ziegel müssen dieselben Farbtöne aufweisen wie die Ziegel des Sichtmauerwerks der umgebenden Haupt- und Nebengebäude.

§ 11

Werbeanlagen und Warenautomaten

- (1) Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden, nur an der Stätte der eigenen Leistung und nur unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. Sie sind horizontal anzuordnen. Für jedes Geschäft ist pro Gebäudefront nur eine Werbeanlage zulässig. Die Höhe der Werbeanlage darf maximal 0,5 m betragen, ihre Breite maximal $\frac{2}{3}$ der Hausfront. Sind mehrere Werbeanlagen zulässig, gilt diese Regelung für die Gesamtlänge der Anlagen. Der Abstand zur Hauskante muss mindestens 0,5 m betragen, die Tiefe der Werbeanlage darf maximal 0,2 m betragen. Wechsellichtanlagen und Leuchtreklamen sind nicht zulässig. Die Anbringung sogenannter Aushängeschilder ist untersagt. Die Ausnahmen bilden Zunftzeichen.
- (2) Warenautomaten sind nur zulässig in Ladeneingängen und an Gebäudewänden, wenn sie bündig mit dieser Wand abschließen.

§ 12

Antennen, Blitzableiter, Freileitungen

Wenn Fernseh- und Rundfunkantennen erforderlich sind, sind sie weitmöglichst unauffällig von der Straßenseite entfernt anzubringen. Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung dürfen nur Gemeinschaftsantennen angebracht werden. Leitungen dürfen nicht auf der Straßenfassade der Gebäude angebracht werden.

§ 13

Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Für die Gewährung von Ausnahmen und Befreiung gilt der § 94 HBO - Besondere Härten.
- (2) Abweichungen von dem Gestaltungsrahmen dieser Satzung können nur im Einzel-fall gewährt werden. Dem Antrag sind Detailzeichnungen von den in der Gestalt-satzung abweichenden Elementen beizufügen.
- (3) Der Antrag ist bei der Gemeinde einzureichen; diese entscheidet darüber.

§ 14

Wiederherstellung eines früheren Zustandes

Im gesamten Geltungsbereich der Satzung kann im Fall von Veränderungen, die ohne notwendige Genehmigung erfolgt sind, die Wiederherstellung eines früheren Zustandes verlangt werden.

§ 15

Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung gelten als Ordnungswidrigkeiten und können mit einer Geldbuße bis zu 5.110 € belegt werden (§ 113 (3) HBO).

§ 16

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.