**Ortsbausatzung
der Stadt Bad Soden-Salmünster über die Gestaltung baulicher
Anlagen im historischen Ortskern von Salmünster.**

INHALT:

PRÄAMBEL

ORTSBAUSATZUNG

I. Geltungsbereich

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

II. Allgemeine Anforderungen

§ 3 Gliederung und Anordnung der Baukörper

§ 4 Gebäude und Traufhöhen

§ 5 Fassade

§ 6 Fenster und Türen

§ 7 Dachgestaltung

§ 8 Außenwände

§ 9 Vordächer und Markisen

§ 10 Jalousien und Klappläden

§ 11 Balkone und Loggien

§ 12 Erhaltenswerte Bauteile

§ 13 Einfriedungen

§ 14 Zufahrten und Stellplätze

§ 15 Stadtmauer

§ 16 Werbeanlagen

§ 17 Warenautomaten und Schaukästen

§ 18 Ordnungswidrigkeiten

§ 19 Abweichungen

§ 20 Inkrafttreten

PRÄAMBEL

Das Stadtbild des historischen Ortskerns Salmünster ist auch heute noch in seiner Stadtanlage klar ablesbar. Den Stadtgrundriss bildet ein regelmäßiges Rechteck mit einer Breite von ca. 190 m und einer Länge von ca. 250 m, begrenzt durch Stadtmauer und Wassergraben, der heute verlandet, teilweise aufgefüllt und als Grünfläche genutzt ist.

Die Altstadt wird in Nord-Süd-Richtung durch die Frankfurter Straße - die alte Handelsstraße Frankfurt-Leipzig, die direkt durch Salmünster führte - geteilt.

Etwa in der Mitte durchkreuzt der Mühlbach die Altstadt in ost-westlicher Richtung, so dass vier Quartiere entstehen, die an ihren Eckpunkten jeweils durch bedeutende Kulturdenkmäler geprägt sind. Es sind dies die Katholische Pfarrkirche und das Franziskanerkloster im Südwesten, der Schleifraschhof im Südosten, die Bebauung des Freihofes im Nordosten sowie Huttenschloss und das ehemalige Gästehaus (von 1834 bis 1970 Engel-Apotheke) im Nordwesten.

Im Zentrum der Altstadt am Kreuzungspunkt zwischen Mühlbach und Frankfurter Straße, markant in den Straßenraum hineingerückt, befindet sich das Rathaus, 1846 erbaut und 1987 um das auf der nördlichen Mühlbachseite liegende Fachwerkhaus erweitert.

Neben der Frankfurter Straße sind in der Altstadt nur noch zumeist enge und verwinkelte Gassen vorhanden, die nicht aus der Stadt hinausführen, sondern zum Teil als hofartig ausgebildete Sackgassen (z. B. Freihof, Winkelgasse) enden oder aber die Funktion von Nebenerschließungen (z. B. Vogtgasse, Hirtengasse und Kirchgasse) haben. Die historischen Straßenräume, die sie bestimmenden historischen Baufluchten mit ihren charakteristischen Abknickungen, Vor- und Rücksprüngen sind auch heute noch zumeist klar ablesbar und weitgehend erhalten.

Das Stadtbild ist, wie für mittelalterliche Stadtstrukturen üblich, durch räumliche Enge und wenig Begrünung geprägt. Platzprobleme und daraus resultierend geringe Grundstückbreiten führten dazu, dass die Bebauung entlang der Frankfurter Straße und dem Freihof im Wesentlichen durch Giebelständigkeit geprägt ist. In den übrigen Gassen herrscht zumeist eine traufständige Stellung der Gebäude vor. Charakteristisch sind Versätze in den Gebäudefluchten - Vor- oder Rücksprünge - und in den Gebäudehöhen.

Die zumeist zweigeschossigen, lediglich im Bereich der Frankfurter Straße teilweise dreigeschossigen Gebäude sind überwiegend Fachwerkgebäude, mit in Sandsteinmauerwerk ausgeführten Erdgeschoss-Kellern.

Die Mehrzahl der Gebäude in der Altstadt von Salmünster wurde in konstruktivem Sichtfachwerk, heute zum Teil verputzt, oft verschindelt oder bei Scheunen verbrettert, zum geringen Teil auch verschiefert (Huttenschloss), errichtet. Schmuckfachwerk weisen nur wenige Häuser in der Altstadt auf.

Von den Befestigungsanlagen sind heute noch Teile der Stadtmauer erhalten, die, wenn auch zum Teil verfallen oder durch Umbaumaßnahmen stark gestört, der Altstadt ein besonderes Gepräge geben. Die Stadttore Ober- bzw. Untertor wurden zu Beginn des 19. Jahrhunderts niedergelegt.

Neben den o. g. herausragenden Kulturdenkmälern verfügt die Altstadt von Salmünster noch über eine erhebliche Anzahl von historisch wertvollen Gebäuden (z. B. Huttenhof, Brauhaus, Synagoge, ehemaliges Schulhaus, Hospital, Badehaus), die, wenn auch zum Teil bereits erheblich durch Umbaumaßnahmen gestört, doch des besonderen Schutzes bedürfen.

Typisch für die Altstadt sind neben den schon erwähnten Erdgeschoß-Kellern, auch die zum Teil (z. B. in der Vogtgasse) noch erhaltenen Vortreppen bzw. Treppenaufgänge, zumeist aus Sandstein mit schmiedeeisernen Geländern.

Bruchsteinmauern und Tore, wie in der Kirch-, Hutten- und Amtsgasse, stellen weiterhin besonders charakteristische Elemente des Altstadtbildes dar.

Eine Vielzahl von Kulturdenkmälern weisen wertvolle Bauteile, wie etwa Haustüren, Wappen, Inschriften oder Paneele auf, die ebenfalls den Wert des historischen Bestandes verdeutlichen.

In der Vergangenheit führten Um- und Neubauten vor allem im Bereich der Frankfurter Straße und der Hirtengasse zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Stadtbildes.

Die Ortsbausatzung soll dazu beitragen, die Einmaligkeit des Stadtbildes der Altstadt zu erhalten. Ziel ist es hierbei, nicht nur das historisch Wertvolle der vergangenen Epochen zu erhalten und Verunstaltung zu verhüten, sondern auch das Bauen unserer Zeit, orientiert an den charakteristischen ortstypischen Merkmalen in die Baustruktur der Altstadt einzufügen.

Die Ortsbausatzung soll auf der dargestellten Basis dauerhaft einen gestalterischen Rahmen für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Altstadt von Salmünster setzen und die Gefahr abwenden, dass die Altstadt durch massive Eingriffe in die Bausubstanz in ihrem über Jahrhunderte gewachsenem Erscheinungsbild in wenigen Jahren zerstört wird.

Die Präambel aufnehmend hat die Stadtverordnetenversammlung am 12.10.2015 die nachfolgende Änderung und Neufassung der Ortsbausatzung der Stadt Bad Soden-Salmünster über die Gestaltung baulicher Anlagen im historischen Ortskern von Salmünster gemäß § 81 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I. S. 46, ber.S. 180) geändert durch Art. 3 Hess. Energiezukunftsgesetz vom 21.11.2012 (GVBl. S. 444) und Artikel 40 des Gesetzes zur Entfristung und zur Veränderung der Geltungsdauer von befristeten Rechtsvorschriften vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622)

ORTSBAUSATZUNG

I. Geltungsbereich

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in der Kartenanlage, die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst sowohl die bau- und bauordnungsrechtlich genehmigungs- und anzeigepflichtigen als auch die genehmigungs- und verfahrensfreien baulichen Maßnahmen. Sie gilt für Neu- und Wiederaufbauten, Instandsetzungen, Modernisierungen, Umbauten und Erweiterungen von baulichen Anlagen, Teilen baulicher Anlagen und auch nicht baulicher Anlagen und die Gestaltung von Einfriedungen.

Die Vorschriften des Denkmalschutzes und die Bestimmungen der HBO in der jeweils gültigen Fassung bleiben von dieser Satzung unberührt. Soweit in Bebauungsplänen abweichende Regelungen bestehen, sind diese anzuwenden.

II. Allgemeine Anforderungen

§ 3 Gliederung und Anordnung der Baukörper

- (1) Bestehende Einzelbaukörper dürfen gestalterisch weder in den Fassaden noch in der Dachfläche zusammengezogen werden.
- (2) Weist die überkommene Bebauung Traufgassen oder sonstige Hauszwischenräume zwischen einzelnen Gebäuden auf, die geringer sind als nach den §§ 6 und 7 HBO zulässig, werden die Maße für Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen auf die bestehenden Maße verringert.
- (3) Die Firstrichtungen der Baukörper zur Straße orientieren sich an der bestehenden Bebauung innerhalb des Straßenabschnitts.

§ 4 Gebäude und Traufhöhen

Trauf- und Firshöhen sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen der umgebenden Bebauung anzugleichen. Als Bezug gelten Trauf- und Firshöhen von Gebäuden innerhalb eines Straßenabschnitts. Der Versatz der Traufhöhen unmittelbar angrenzender Gebäude soll bei gleicher Geschosshöhe 1,0 Meter nicht überschreiten. Die Ausbildung von Kniestöcken (Drempeln) ist ausnahmsweise zulässig.

§ 5 Fassade

- (1) Die Gebäudefassaden sind in ihrer charakteristischen Wirkung so zu erhalten bzw. neu zu gestalten, dass sie sich in Maßstäblichkeit, Gestaltung und Material in den Baustil des Gebäudes und in das Straßenbild einfügen.
- (2) Haben sich vorhandene Parzellengrößen auf die Gliederung der Fassade ausgewirkt, muss diese auch bei der gemeinsamen Bebauung mehrerer Parzellen in der Gliederung der Fassade erkennbar bleiben.
- (3) Die Fassaden sollen horizontal in Sockelbereich, Erdgeschossbereich, Obergeschossbereich und Dachbereich gegliedert werden.
- (4) Die Gliederung der Fassade erfolgt durch (konstruktiv bedingte) Vorsprünge (Fachwerkkonstruktion) oder durch unterschiedliche Materialien (Verkleidungen wie Holz- oder Schieferschindeln, Boden- Leistenschalung oder Putzoberflächen). Bei Neubauten ist die Gliederung in einzelne Bereiche durch entsprechende Gestaltung und Ordnung der Fassade herzustellen.

(5) Vorhandene Sockel sind zu erhalten.

(6) Asbesthaltige Fassadenverkleidungen sind bei einer Fassadensanierung durch ortstypische Materialien zu ersetzen.

§ 6 Fenster und Türen

(1) Tür- und Fensteröffnungen sind als stehende, rechteckige Einzelöffnungen auszubilden. Durchgehende Fensterbänder sowie liegende Formate sind nicht zulässig.

(2) Fensteröffnungen sind geschossweise in ihren Proportionen und in ihrer vertikalen wie horizontalen Ordnung aufeinander abzustimmen.

(3) Fensteröffnungen in Giebelflächen sind gleich groß oder kleiner als die der darunterliegenden Geschosse zu dimensionieren.

(4) Die Fensterteilung ist entsprechend dem Baustil zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Bei baulichen Veränderungen sind Fenster mit einer Glasfläche von mehr als 0,4 qm Größe durch Sprossen zu unterteilen. Die Unterteilung der Fenster soll handwerksgerecht erfolgen.

(5) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sind in ihren Proportionen und im Material auf den Maßstab des Gebäudes abzustimmen und in ihrer Anordnung auf die Fensterteilung der Obergeschosse zu beziehen. Schaufenster sind nach max. 2,0 m durch deutliche konstruktive Elemente zu untergliedern. Die Einzelflächen sollen stehende Proportionen haben. Bei Fachwerkfassaden soll die Unterteilung durch Holzständer entsprechend der Ausbildung in den Obergeschossen erfolgen. An den Gebäudeecken müssen deutlich sichtbare Pfeiler ausgebildet werden.

§ 7 Dachgestaltung

(1) Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer auszubilden. Andere geneigte Dachformen wie Krüppelwalm, Walmdach oder Pultdach sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie sich in die umgebende Dachlandschaft einfügen.

(2) In Bereichen, die vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind, können Flachdächer zugelassen werden, wenn diese als Terrassen ausgebildet oder gärtnerisch gestaltet werden.

(3) Bei giebelständigen Gebäuden ist nur eine symmetrische Dachneigung von mehr als 46° zulässig. Bei Neubauten ist die Dachform in Neigung und maßstäblicher Struktur der Dachlandschaft der benachbarten Gebäude anzupassen.

(4) Einzelgaupen dürfen höchstens 1,2 m breit und 1,2 m hoch sein. Der Abstand zwischen Dachgaupen und Dacheinschnitten muss nach allen Seiten mindestens 1,2 m betragen. Die Gesamtbreite aller Einzelgaupen darf höchstens 2/5 der Gebäudebreite betragen.

(5) Schleppgaupen sind mit einer Breite von max. 1/3 der Trauflänge und einer Höhe von höchstens 1,2 m zulässig; bezüglich der Abstände gilt Abs. 4.

(6) Zwerchhäuser sind mit einer Breite bis zur halben Gebäudebreite, höchstens jedoch mit einer Breite von 4,0 m zulässig; der seitliche Abstand zum Ortgang muss mindestens 2,0 m aufweisen.

(7) Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 1/3 der Gebäudebreite zulässig, sofern sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind; der seitliche Abstand zum Ortgang muss mindestens 2,0 m betragen.

(8) Durch Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen Traufe, First, Grate und Kehlen nicht unterbrochen werden.

(9) Dachflächenfenster sind in Dachflächen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, nicht zulässig. Auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite sind Dachflächenfenster zulässig.

(10) Die Ausbildung von Dachüberständen, Traufgesimsen, Kehlen und Firsten ist in ortsüblicher Bauweise auszuführen.

(11) Für die Dacheindeckung sind ortstypische Materialien wie unglasierte und nicht engobierte Ziegelpfannen und Biberschwänze in Naturton (brandrot) zu verwenden. Blecharbeiten sind mit Zink- oder Kupferblech auszuführen. Seitenwände von Dachgauben können mit Holz- oder Schieferschindeln, Boden-Leistenschalung, Zinkoder Kupferblech verkleidet werden. Asbesthaltige Dacheindeckungen sind bei einer Dachsanierung durch ortstypische Materialien zu ersetzen. Bei Neubauten ist die Gliederung in einzelne Bereiche durch entsprechende Gestaltung und Ordnung der Fassade herzustellen.

(12) Anlagen zur Gewinnung von alternativen Energien sind zulässig wenn sie sich in die Dachfläche einfügen und vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar

sind. Im Falle das eine Anlage zur Gewinnung von alternativen Energien ausschließlich auf einer vom Straßenraum aus einsehbaren Dachfläche montiert werden kann, kann diese im Rahmen einer Einzelfallentscheidung zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 63 Abs. 1 HBO erfüllt sind.

§ 8 Außenwände

- (1) Die Gestaltung der Fassade muss sich in Material und Farbe den charakteristischen Merkmalen der umgebenden Bebauung anpassen.
- (2) Außenwände mit sichtbarem Holzfachwerk sind zu erhalten. Holzfachwerk, das bei Renovierungsarbeiten zu Tage tritt, ist nur dann wieder freizulegen, wenn es ursprünglich als Sichtfachwerk geplant und ausgeführt war und der Erhaltungszustand dies zulässt.
- (3) Fassaden mit der typischen kleinteiligen Holzverschindelung sind zu erhalten.
- (4) Verputzte Fassaden sind in glatter Oberflächenstruktur auszuführen. Stark gemusterte Putzausführungen sind nicht zulässig.
- (5) Für die Verkleidung von Fassaden können Holzschindeln verwendet werden.
- (6) Unzulässig sind Verkleidungen mit Metall, Glas, Kunststoff, geschliffenem oder poliertem Kunst- oder Naturstein, Keramikplatten und Materialimitationen sowie glänzende Anstriche.
- (7) Bei der farblichen Gestaltung der Fassade ist besonders auf die Gesamtwirkung des Straßen- und Platzraumes, die dominierenden Gebäude und die unmittelbaren Nachbargebäude sowie auf die einzelnen Architekturteile Rücksicht zu nehmen. Fassaden sollen in hellen gedämpften Farben gestrichen werden. Grelle und zu dunkle Farbtöne sind unzulässig.
- (8) Doppelhäuser oder Gebäude mit geteilten Giebelfronten (bei unterschiedlichen Besitzverhältnissen) sind einheitlich zu gestalten.

§ 9 Vordächer und Markisen

- (1) Vordächer sind zulässig, wenn durch ihre Anordnung das Gesamtbild des Straßenabschnitts und des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Sie dürfen die in § 5 aufgeführten Gliederungselemente nicht unterbrechen. Hierbei sind ortstypische

Materialien, z. B. Stahl mit einer Glas, Schiefer, Blech- oder Ziegeldeckung zu verwenden. Seitliche Schutzwände bei Hauseingängen sind unzulässig.

(2) Feststehende Markisen an Schaufenstern sind nur in matten Farben sowie ohne großflächige Aufschriften zulässig. Sie dürfen die in § 5 aufgeführten Gliederungselemente nicht unterbrechen. Feststehende Markisen dürfen nicht mehr als 0,9 m vorkragen.

§ 10 Jalousien und Klappläden

(1) Vorrangig soll der Einbau von Klappläden erfolgen. Rollläden und Jalousien sind nur zulässig, wenn die Rollläden- bzw. Jalousienkästen nicht sichtbar sind. Die Farbgebung ist im Einzelfall abzustimmen.

(2) Bei Fassaden, deren Fenster mit Fensterläden konzipiert wurden, sind diese auch bei Renovierungen beizubehalten.

§ 11 Balkone und Loggien

Balkone sollen zur gestalterischen Aufwertung des Gebäudes beitragen und sich als separate Bauteile, in additiver Gestaltung an das Hauptgebäude anlehnen.

Balkone und Loggien, welche vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, können im Rahmen einer Einzelfallentscheidung als Abweichung zugelassen werden, wenn sie das Erscheinungsbild nicht nachteilig verändern und die Voraussetzungen des § 63 Absatz 1 HBO erfüllt sind.

§ 12 Erhaltenswerte Bauteile

Bauteile von künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung (Schlusssteine, Gewände, Treppen, Türblätter, Türrahmen, Handwerkszeichen, Stufen, Wappen, Inschriften u. ä.) sind an Ort und Stelle sichtbar zu erhalten bzw. freizulegen und zu pflegen.

§ 13 Einfriedungen

(1) Einfriedungen können als Mauern, Zäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m ausgeführt werden (gemessen ab Oberkante Fußweg).

(2) Mauern sind in Bruchstein oder mit Bruchsteinverkleidungen auszuführen. Bestehende Natursteinmauern sind zu erhalten.

(3) Zäune sind in Holz oder Metall mit einer senkrechten Gliederung zu errichten. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke zulässig.

§ 14 Zufahrten und Stellplätze

Zufahrten und Stellplätze sind so herzustellen und zu gliedern, dass die historische, den Straßenraum oder das Ensemble prägende, Parzellenstruktur ablesbar bleibt. Befestigte Zufahrten und Stellplätze dürfen nur mit Natursteinpflaster oder einem in Farbe und Format dem Naturstein ähnlichen Kunststeinpflaster befestigt werden.

§ 15 Stadtmauer

(1) Die Stadtmauer und ihre historischen Anbauten sind zu erhalten. Eingestürzte Teile der Stadtmauer sind wieder herzustellen. Das Abtragen der Stadtmauer ist verboten.

(2) Anbauten an die Außenseite der noch vorhandenen Stadtmauer im Bereich des Schwedenrings, des Rückmühlen- und des Dammweges sind verboten.

(3) Bei Umbauten ist die Stadtmauer wieder in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen.

§ 16 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses der Gebäude angebracht werden. Die in § 5 aufgeführten Gliederungselemente sind zu berücksichtigen.

(2) Werbeanlagen müssen sich nach Größe, Anordnung, Material, Farbe und Gestaltung dem Charakter des Straßenbildes und dem Gebäude anpassen.

(3) Werbeanlagen dürfen Hausteile von städtebaulicher, künstlerischer, handwerklicher oder geschichtlicher Bedeutung nicht verdecken oder in ihrer Wirkung beeinträchtigen.

(4) Die äußere Umrissfläche von Werbeanlagen, die parallel zur Gebäudefront angebracht werden, darf 1/4 der in der zulässigen Werbezone vorhandenen Wandflächen nicht überschreiten. Die Gliederung der Fassade ist zu berücksichtigen.

(5) Werbeanlagen, die senkrecht zur Fassade angeordnet werden oder sonst auskragende Werbeanlagen (Ausleger), dürfen nicht breiter als 0,50 m und nicht höher

als 0,90 m sein. Der Abstand aller Teile eines Auslegers zur Außenwand des Gebäudes darf nicht größer als 0,90 m sein.

(6) An jeder Gebäudefront ist für jedes Geschäft grundsätzlich nur eine Werbeanlage zulässig. Eine Flachwerbung kann aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein. Neben einer Flachwerbung kann als weitere Werbeanlage ein Ausleger oder neben einem Ausleger eine Flachwerbung zugelassen werden, wenn beide Werbeanlagen sich in Material und Farbwirkung gleichen.

(7) Werbeanlagen, die parallel zur Gebäudefront angebracht werden, müssen von der Gebäudeecke einen seitlichen Abstand von mindestens der eineinhalbfachen Höhe der Werbeanlage einhalten.

(8) Bei allen beleuchteten Werbeanlagen sind grelle Beleuchtungen sowie Blendwirkungen unzulässig.

(9) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

§ 17 Warenautomaten und Schaukästen

(1) Das Anbringen von Warenautomaten und Schaukästen an den vom öffentlichen Verkehrsraum oder von benachbarten Grundstücken aus einsehbaren Außenwänden ist nicht zulässig. Für Warenautomaten und Schaukästen gilt § 16 Abs.1, 2, 7 und 8 entsprechend.

(2) Die nach der jeweils gültigen HBO genehmigungs- und anzeigefreien Werbeanlagen und Warenautomaten bedürfen einer Baugenehmigung.

§ 18 Ordnungswidrigkeiten

(1) Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung können gemäß § 76 HBO geahndet werden.

(2) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OwiG ist gem. § 76 Abs. 5 HBO der Magistrat der Stadt Bad Soden-Salmünster.

§ 19 Abweichungen

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung können im Einzelfall gem. § 63 HBO zugelassen werden.

§ 20 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Soden-Salmünster in Kraft.

Bad Soden-Salmünster, 02.11.2015

Der Magistrat der Stadt Bad Soden-Salmünster

Lothar Büttner
Bürgermeister