

## **ORTSSATZUNG**

**über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten einschließlich an sie zu stellender besonderer Anforderungen zum Schutz von Bauten, Straßen, Plätzen usw. im Bereich der Altstadt und den angrenzenden Teilen der Höfenvorstadt (Zone 1) sowie den übrigen Abschnitten des Bereichs Innenstadt II (Zone 2)**

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. April 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2007 (GVBl. I S. 757) in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBl. I S. 548) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grünberg in der Sitzung am 02. Juli 2009 die nachstehende Satzung beschlossen:

### **TEIL I: EINLEITENDE VORSCHRIFTEN**

#### **§ 1**

##### ***Geltungsbereich***

1. Die Gültigkeit dieser Satzung erstreckt sich auf den Bereich der Altstadt von Grünberg gemäß Abgrenzung auf beigefügter Übersichtskarte und die angrenzenden Teile der Höfenvorstadt als Zone 1 sowie die übrigen Abschnitte des Bereichs Innenstadt II als Zone 2. Beide Zonen sind in der Übersichtskarte im Maßstab 1:5.000 dargestellt. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.
2. Die Satzung gilt nur insoweit, als nicht durch einen Bebauungsplan andere Festsetzungen getroffen worden sind.

#### **§ 2**

##### ***Zielsetzung***

1. Im Geltungsbereich dieser Satzung dürfen nur solche Bauwerke zugelassen werden, die vorbehaltlich des § 4 Abs. 1 vorwiegend dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung dienen.
2. Das Gebiet der Höfenvorstadt sowie die gesamte Zone 2 gem. beigefügter Übersichtskarte ist Sanierungsgebiet. Durch Erneuerungsmaßnahmen in diesem Gebiet sollen entsprechend den Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE vom 1. Juli 2008 - funktionale Missstände behoben und substanzielle Mängel beseitigt werden. Für die in diesem Gebiet lebenden Menschen sind die Voraussetzungen für die Sicherheit und für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen. Gleichzeitig soll durch die Maßnahme das historisch geprägte Stadtbild erhalten und verstärkt zum Ausdruck gebracht werden.

## **TEIL II: BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG VON BAUWERKEN IN ZONE 1**

### **§ 3**

#### ***Neubau und Abbruch von Bauwerken***

1. Durch Neubauten, Umbauten und Instandsetzungsarbeiten darf der bauliche Charakter des vorhandenen Stadtbildes nicht wesentlich verändert werden. Im übrigen gilt § 34 BauGB mit der Maßgabe, dass auch die Traufhöhe ein zu beachtendes Kriterium darstellt.
2. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das charakteristische Straßenbild durch die beabsichtigte Baumaßnahme nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
3. Soweit mit Rücksicht auf das historische Orts- und Straßenbild die Erhaltung von Bauwerken oder Bauteilen der Zielsetzung dieser Satzung entspricht, kann die Erteilung einer Abbruchgenehmigung davon abhängig gemacht werden, dass eine Baulücke durch einen dieser Satzung entsprechenden Ersatzbau geschlossen wird. Kann oder will der Eigentümer diese Verpflichtung nicht erfüllen, soll die Gemeinde die Baugebots- und Enteignungsregelungen des BauGB (§ 85.6 BauGB) nutzen bzw. die erforderlichen Maßnahmen nach einem Erwerb des Grundstücks selbst durchführen.

### **§ 4**

#### ***Einfügungsgebot***

1. Alle Bauwerke sind 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 der Behandlung der Außenwandflächen, dem vorhandenen Stadt-, Straßen- und Platzbild einfügen. Dies gilt für Neubauten ebenso wie für Veränderungen und Ausbesserungsarbeiten an bestehenden Gebäuden.
2. Instandsetzungsarbeiten an Bauwerken sind so durchzuführen, dass die ursprüngliche Bauart unbeeinträchtigt erhalten bleibt.
3. Für Veränderungen an Baudenkmalern, die in der beigefügten Denkmalliste aufgeführt sind, ist die Zustimmung des Landeskonservators erforderlich. Im übrigen gilt das Denkmalschutzgesetz in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. I.1986, S. 12169), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I 2001, S. 434)).

## § 5

### ***Dachneigungen, Dachdeckungsmaterial***

1. Die Dachneigung aller Gebäude, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, muss mehr als 35° betragen. Flachdächer sind unzulässig. Die Flachdächer auf eingeschossigen Gebäuden sind begehbar herzustellen oder zu bepflanzen.
2. Als Dachdeckungsmaterial ist für geneigte Dächer nur zulässig. Naturschiefer, Faserzement (strukturiert als Schieferersatz; anthrazit), engobierte Tonziegel, Biberschwänze, Betondachstein (rot, dunkelbraun, anthrazit). Blech, großformatiges Wellasbest und sonstige Kunststoffplatten sind nicht zulässig. Der Ortgang ist analog zu den benachbarten Altbauten auszuführen.
- 3.\* Antennen- und sonstige technische Aufbauten sind nur auf den vom öffentlichen Raum abgewandten Dachflächen zulässig. Anlagen zur Energiegewinnung (Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen) sind hiervon nicht betroffen. § 4 Abs. 3 bleibt unberührt.

\* zuletzt geändert am 08.02.2012, mit Wirkung vom 02.03.2012

## § 6

### ***Dachaufbauten, Dacheinschnitte***

1. Dachaufbauten mit senkrechten Fensterflächen dürfen entsprechend den bestehenden Vorbildern nur entweder als Zwerchhäuser in der Mitte der Längsfront bei nicht mehr als zweigeschossigen Gebäuden oder als Einzelgauben mit einem einzelnen oder zwei gekuppelten Fenster ausgeführt werden. Die Seitenflächen sind zu verkleiden. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten vom Dachrand muss mindestens 1,50 m betragen.
2. Dacheinschnitte und Dachanhebungen sind nur in solchen Dachflächen zulässig, die vom öffentlichen Raum abgewandt sind.

## § 7

### ***Fassaden, Material***

1. Der Außenputz ist möglichst glatt oder von Hand verrieben zu behandeln und in der Regel mit Kalk- oder Mineralanstrich zu versehen. Glänzende Anstriche auf Putz- und Steinflächen sind grundsätzlich nicht zulässig.
2. Das Verkleiden der von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus sichtbaren Außenfronten mit Blech, poliertem oder geschliffenem Werkstein (z.B. Marmorplatten), glasierten Keramikplatten, Kunstschiefer (ausgenommen mit der Farbe anthrazit), Mosaik, Glas oder Kunststoff aller Art oder die Verwendung von Aluminiumfassaden, Eternitfassaden aus großflächigen Platten, Eternit-Colorit-Fassaden, Bitumenpresspappe mit immitierter Backsteinoberfläche und ähnlich wirkenden Anstrichen ist unzulässig. Unglasierte keramische Platten in

gedämpften Farbtönen und heimische Werksteine sind nur an Sockeln, sowie sie in Farbe und Größe das Bauwerk nicht stören, zulässig.

## **§ 8** **Fachwerkerhaltung**

1. Die Eigentümer sind verpflichtet, das bei Instandsetzungsarbeiten zutage tretende Holzfachwerk wieder sichtbar zu machen, wenn es baukünstlerischen bzw. bauhistorischen Wert besitzt oder wenn es städtebaulich erwünscht ist. Die Gefache sind glatt zu verputzen und wie § 7.1 entsprechend zu behandeln. Die Ort Bretter und Gesimse sind in dunklen Farben zu halten. Ölfarbanstrich des Holzwerkes ist zu vermeiden, Lasuren sind zulässig.
2. Die vorhandenen Inschriften und Schnitzwerke sind textlich, figürlich und in der Ausführung als Ausdruck der früheren Gesinnung der Bürger in jedem Fall zu erhalten und nach Angaben der Denkmalspflege farbig zu gestalten.

## **§ 9** **Schaufenster, Schaukästen, Warenautomaten**

1. Die Größe und Ausführung von Schaufenstern muss in einem harmonischen Verhältnis zur Gesamtfassade und Umgebung stehen. Pfeiler und Stützen sind so anzuordnen, dass sie vor oder zwischen der Schaufensterscheiben stehen und sich dem Charakter des Fachwerkes anpassen. Die Ausbildung von Vitrinen zwischen den Fachwerkstützen (Pfeiler) ist zulässig. Das Einrichten von Schaufenstern über dem Erdgeschoss ist unzulässig.
2. Als Konstruktionsmaterial sind stark profilierte und metallic glänzende Tür- und Fensterumrahmungen nicht zulässig.
3. Das Anbringen und Aufstellen von Schaukästen und Warenautomaten an den vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbaren Außenwänden ist verboten. Ausnahmen sind zugelassen für Haus- und Ladeneingänge sowie für Toreinfahrten, Reulen und Bauwiche, wenn die geplanten Vorrichtungen sich einwandfrei in die bauliche Umgebung einfügen.

## **§ 10** **Fenster und Hauseingangstüren**

1. Originale historische Haustüren dürfen nur im Einvernehmen mit dem Magistrat der Stadt Grünberg und dem Landeskonservator entfernt und ersetzt werden.
2. Neue Türen und Fenster müssen sich in Form und Größe den vorhandenen oder benachbarten Maßverhältnissen anpassen. Sind Gewändeumrahmungen vorhanden oder vorgesehen, so ist möglichst ein unauffälliger Naturstein zu verwenden; Verwendung von Kunststein ist nur dann zulässig, wenn er feinkörnig, mit rauer Oberfläche über Natursteinmehl hergestellt wird.
3. Neue Fenster sind aus Holz herzustellen. Einscheibenfenster ohne Sprossen sind nur in Ausnahmefällen bei kleinen Öffnungen zulässig.

4. Wird ein Oberlicht erforderlich, ist das Fenster im harmonischen Verhältnis 2:3 zu unterteilen und vierflügelig mit einem Kämpfer oder einem Mittelpfosten durchzuführen. Dreiflügelige Fenster sind unzulässig.

## § 11

### ***Markisen, Kragplatten, vorgelagerte Eingangstrepfen***

1. Sonnenmarkisen dürfen bedeutsame Architekturteile nicht überschneiden, müssen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,20 m haben und mit ihrer Vorderkante mindestens 50 cm vor dem Bordsteinrand liegen. Farben, die sich in die farbliche Umgebung nicht harmonisch einfügen, sind unzulässig.
2. Kragplatten über Schaufenstern sind nur dann zulässig, wenn durch deren Anordnung das Gesamtbild der Straße oder des Gebäudes selbst nicht beeinträchtigt wird. Die Oberseite der Kragplatte ist wegen der möglichen Draufsicht ebenfalls harmonisch zu gestalten.
3. Den Hauseingängen vorgelagerte Treppenstufen, die die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, sind in das Hausinnere zu verlegen.

## § 12

### ***Hauszwischenräume, Stadtmauer***

1. Die schmalen Zwischenräume (Reulen, Bauwiche) zwischen alten Gebäuden sind nach der Straße hin in einer Höhe von 2,20 m in unauffälliger Weise zu schließen.
2. Anbauten an die noch vorhandenen Stadtmauerteile sind untersagt. Mauerdurchbrüche durch die Stadtmauer zur Schaffung von Toren, Fenstern und Öffnungen aller Art sind unzulässig.

## § 13

### ***Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten***

1. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) im Sinne dieser Satzung 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, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschlüge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen; darunter fallen auch Hinweistafeln mit Angaben zu historischen Sachverhalten oder Wegeführungen.
2. Für die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen gelten die §§ 3 und 9 HBO (Gestaltung). Die dort festgelegten Anforderungen werden ins besonders nicht erfüllt:

- a. wenn sie sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff und farblicher Gestaltung dem Bauwerk nicht unterordnen,
  - b. wenn sie Gebäude und Bauteile von künstlerischer und geschichtlicher Bedeutung in ihrer Wirkung beeinträchtigen,
  - c. bei regelloser Anbringung,
  - d. bei Häufung (mehr als zwei) gleicher oder miteinander unvereinbaren Werbeanlagen,
  - e. bei dominierender, die Gestalt der Gebäude überlagernder Wirkung durch übermäßige Größe, Farben, Ort und Art der Anbringung und dergleichen.
3. Nicht zulässig sind:
- a. Anlagen in Form von Blinklicht, Lauflicht und sich bewegenden Konstruktionen,
  - b. die Verwendung greller sowie fluoreszierender Farben,
  - c. die Verwendung grüner Farbe in und an Straßeneinrichtungen, Kreuzungen und Verkehrsampelanlagen,
  - d. orthogonal oder schräg zur Fassade angeordnete Buchstaben,
  - e. offenliegende NEON-Schriften an reinen Fachwerkhäusern,
  - f. Fremdwerbung (Werbung für Waren, die nicht auf dem betreffenden Grundstück angeboten werden).
4. Firmenaufschriften müssen in ihrer Größe dem Maßstab der Fassade entsprechen und sind vorzugsweise in mit auf der Wandfläche aufgesetzten Buchstaben aus Metall oder Holz. Aussteckschilder sollen in ihrer Ausladung nicht mehr als 1,25 m über die Gebäudefront hinausragen und müssen mindestens 0,5 m vom Fahrbahnrand entfernt sein. Die Unterkante muss mindestens 2,50 m über der Bürgersteigkante liegen. Für Aussteck transparente und Auslegertransparente ist sinngemäß zu verfahren.
5. Bei Verwendung von Kastenschriften und Leuchtfriesen, die mit Acrylglas abgedeckt sind, ist der Querschnitt so gering wie möglich zu halten. In jedem Fall sollen die Anlagen nach Möglichkeit handwerklich gestaltet werden.
6. Der Anteil von Markenartikelwerbung soll 1/3 der Gesamtfläche nicht überschreiten.
7. Die Genehmigungs- und Anzeigepflicht gem. § 81 Abs. 7 HBO (örtliche Bauvorschriften, Absatz: Werbeanlagen) wird entsprechend ausgeweitet und gilt auch für die Veränderung von Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung, ausgenommen Praxisschilder für Ärzte usw. im üblichen Format von ca. 30x40 cm. Ausgenommen hiervon sind Werbeampeln an Gaststätten, Pensionen, Apotheken, Hotels.
8. Vorhandene Werbeanlagen, die den Bestimmungen dieser Satzung widersprechen und das Straßenbild erheblich beeinträchtigen, sind nach Ablauf von drei Jahren ab Inkrafttreten dieser Satzung zu beseitigen oder an Bestimmungen dieser Satzung anzupassen.

### **TEIL III: BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG VON BAUWERKEN IN ZONE 2**

#### **§ 14**

##### ***Besondere Gestaltungsanforderungen in Zone 2***

Um den besonderen Charakter der Zone 2 als Villengebiet zu schützen und weiterzuentwickeln gelten hier die folgenden Vorschriften:

- a. das Einfügungsgebot entsprechend dem § 4 dieser Satzung, dem entspricht eine Regelbebauung von zwei Geschossen plus Dach,
- b. die Gestaltungsanforderungen an Dächer und Dachdeckungsmaterialien entsprechend § 5 dieser Satzung,
- c. die besonderen Anforderungen zur Gestaltung von Vorgärten. Diese sind durch handwerklich ausgeführte Mauern, Gitter oder Zäune einzufassen und gärtnerisch zu gestalten. Stellplätze und Lageflächen im Vorgartenbereich sind unzulässig.

### **TEIL IV: VERWALTUNGS- UND SCHLUSSVORSCHRIFTEN**

#### **§ 15**

##### ***Bauantrags- und Bauanzeigeverfahren***

1. Bauanzeigen sind dem Magistrat der Stadt Grünberg vorzulegen. Bauanträge werden nach Vorababstimmung mit der Stadt Grünberg bei der Bauaufsichtsbehörde in Gießen eingereicht.
2. Die üblicherweise vorgeschriebenen Unterlagen sind bei Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung durch folgende Planbestandteile zu ergänzen:
  - a. Es sind Ansichtsdarstellungen mindestens zweier angrenzender Nachbargebäude im Maßstab 1:100 vorzulegen.
  - b. Bauliche Maßnahmen an Baustellen sind durch Ansichten im Maßstab 1:50 unter Einbeziehung der einzelnen Gestaltungselemente wie Türen, Fenster, Schaufenster usw. darzustellen.
  - c. Die verwendeten Materialien und ihre Oberflächenbehandlung sind zu beschreiben, vorhandene Bauteile bzw. benachbarte Bebauung sind durch Lichtbilder zu illustrieren.
  - d. Die Flächengestaltung ist durch einen Plan im Maßstab 1:200 darzustellen.

#### **§ 16**

##### ***Wiederherstellung eines früheren Zustandes***

In wichtigen Fällen kann – insbesondere im Zusammenhang mit einer Beseitigungsanordnung – die Wiederherstellung eines ohne Genehmigung beseitigten früheren Zustandes gefordert werden.

**§ 17**  
**Zwangsmittel und Bußgelder**

Die Anordnung von Zwangsmitteln und die Festsetzung von Bußgeldern bestimmt sich nach den entsprechenden Vorschriften der Hessischen Bauordnung.

**§ 18**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in der Heimatzeitung Grünberg als Amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Grünberg in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Ortssatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im ehemaligen Sanierungsgebiet (Altstadt) der Stadt Grünberg aus dem Jahr 1979 außer Kraft.

**Öffentliche Auslegung der Übersichtskarte (§ 1) der Satzung**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 8 (3) der Hauptsatzung der Stadt Grünberg die in § 1 vorstehender Satzung aufgeführte Übersichtskarte in der Zeit

**von Montag, den 03. August 2009, bis einschließlich  
Freitag, den 04. September 2009**

während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus von Grünberg, Rabegasse 1, Zimmer 35, öffentlich ausliegt.

Grünberg, den 10. Juli 2009

DER MAGISTRAT  
DER STADT GRÜNBERG

Frank Ide  
Bürgermeister

Die Gestaltungssatzung vom 10.07.2009 wurde mit der Nr. 31 des 15. Jahrgangs der "HEIMAT-ZEITUNG GRÜNBERG" am 30.07.2009 bekannt gegeben. Es wird bescheinigt, dass die Bekanntmachung gem. § 8 der Hauptsatzung ordnungsgemäß erfolgt ist.

Die 1. Änderungssatzung zur Gestaltungssatzung vom 09.02.2012 wurde mit der Nr. 09 des 18. Jahrgangs der „Heimat-Zeitung Grünberg – Grünberger Woche“ am 01.03.2012 ausgegeben. Es wird bescheinigt, dass die Bekanntmachung gem. § 8 der Hauptsatzung ordnungsgemäß erfolgt ist.