

Gestaltungssatzung für die historische Kernstadt von Usingen

Inhalt

Ziele und Begründung

Präambel

- §1 Räumlicher Geltungsbereich**
- §2 Sachlicher Geltungsbereich**
- §3 Baukörper**
- §4 Öffnungsformate**
- §5 Gestaltung von Wandöffnungen**
- §6 Fassadengestaltung**
- §7 Dachgestaltung**
- §8 Dachaufbauten**
- §9 Balkone, Vordächer und Markisen**
- §10 Einfriedungen**
- §11 Private Freiflächen**
- §12 Werbeanlagen und Warenautomaten**
- §13 Ordnungswidrigkeiten**
- §14 Inkrafttreten**

Ziele und Begründung

Ziele der städtebaulichen Gesamtmaßnahme sind der Erhalt und die Weiterentwicklung der historisch gewachsenen Stadtstruktur und Bausubstanz und die Entwicklung der Innenstadt als lebendigen Ort für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen. Die dichte, fußläufige und nutzungs vielfältige Innenstadt soll als nachhaltiges zukunftsfähiges Modell erhalten und weiterentwickelt werden.

Die Gestaltungssatzung stellt einen verbindlichen Gestaltungsrahmen für sämtliche bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich dar. Es soll die Gefahr abgewendet werden, dass die historische Innenstadt durch falsche Maßnahmen nachhaltige Fehlentwicklungen erfährt. Neben dem Erhalt wertvoller historischer Einzelgebäude soll die kulturell bedeutsame Gesamtheit der die Innenstadt prägenden Merkmale gesichert sowie Vorgaben für zeitgemäße neue Vorhaben ausgesprochen werden. Für Neubauten, Änderungen an Gebäuden, Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen, Außenanlagen und Werbeanlagen stellt die Gestaltungssatzung klare Regeln auf, die den Gesamtzielen einer nachhaltigen Entwicklung entsprechen.

Die Gestaltungssatzung soll gleichermaßen präzise in ihren Zielvorgaben sein und dennoch Raum für Vielfalt und Eigenengagement in einer lebendigen Innenstadt lassen. Bei der Aufstellung der Gestaltungsvorgaben wurden insbesondere die Belange der Innenstadt als zentralem identitätsprägenden Ort mit seiner besonderen Ästhetik und Baukultur, Ansprüche von Anwohnern, Besuchern und Gewerbetreibenden, neuer technisch-baulicher Erfordernisse, sowie Anforderungen an Klimaschutz, Klimawandelanpassung, Stadtökologie und Energieeinsparung berücksichtigt.

Präambel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat in ihrer Sitzung am 05.06.2023 aufgrund der §§ 5 und 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.12.2011, in Verbindung mit dem § 91 Abs. 1 Nr. 1, 2, 5, 6 und 7 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28.09.2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.11.2022 (GVBl. 2022 S. 571) nachstehende Gestaltungssatzung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der historischen Kernstadt von Usingen beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Bereich der historischen Kernstadt von Usingen und ist im Plan Anlage 1 dargestellt.

§2 Sachlicher Geltungsbereich

- 2.1 Der sachliche Geltungsbereich umfasst:
- 1) alle gemäß § 65 und § 66 Hessischer Bauordnung (HBO) genehmigungspflichtigen und gemäß § 63 und § 64 HBO genehmigungsfreien Maßnahmen, wie die Errichtung, Änderung und den Abbruch baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen.
 - 2) Anlagen, die nach § 7 der Satzung über Erlaubnisse für Sondernutzungen in Gemeindestraßen der Stadt Usingen erlaubnisfrei sind.
 - 3) die Gestaltung privater Freiflächen.
- 2.2 Örtliche Gestaltungsvorschriften rechtskräftiger Bebauungspläne werden für Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs gemäß Anlage 1 durch die Anforderungen der Gestaltungssatzung ergänzt und stehen im Falle eines Widerspruchs über der Gestaltungssatzung.
- 2.3 Die Vorschriften des Hessischen Denkmalschutzgesetzes bleiben unberührt und haben stets Vorrang vor der örtlichen Gestaltungssatzung.

§3 Baukörper

- 3.1 Die Gliederung der Gebäude muss sich in Größe und Form an der kleinteiligen Parzellenstruktur und den angrenzenden Gebäuden orientieren.
- 3.2 Bei parzellenübergreifenden Gebäuden ist die historische Parzellenstruktur durch entsprechende Fassadengliederung kenntlich zu machen.
- 3.3 Neu- und Umbauten müssen sich in Umriss, Dachgestalt und Firstrichtung der umgebenden Bebauung anpassen, soweit diese den Zielen und Vorgaben der Gestaltungssatzung entsprechen.
- 3.4 Traufhöhen müssen sich an der Nachbarbebauung orientieren. Die Höhendifferenz darf bis zu 50 cm betragen.

- 3.5 Gebäude, die eine typologische Einheit bilden sind einheitlich zu gestalten (z.B. Doppelhäuser).
- 3.6 Fassaden und Öffnungen müssen horizontal und vertikal gegliedert werden, wobei auf angrenzende stadtbildprägende und ortstypische Gebäude Bezug zu nehmen ist.

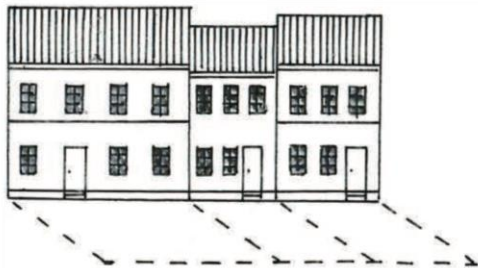


Abbildung: Parzellenweise Bebauung



Abbildung: Firstrichtung



Abbildung: Gestaltung von Doppelhäusern

§4 Öffnungsformate

- 4.1 Fassaden sind als Lochfassaden mit symmetrisch angeordneten hochrechteckigen Öffnungen, deren Verhältnis Breite zur Höhe mindestens 1:1,25 beträgt, auszuführen. Ausnahmsweise können quadratische Fensteröffnungen zugelassen werden, sofern sie am Gebäude bereits vorhanden sind.
- 4.2 Wandöffnungen müssen untereinander mind. 30 cm Abstand einhalten.
- 4.3 In Obergeschossen und Zwerchhäusern sind einheitliche Abmessungen der Wandöffnungen einzuhalten. Bei Gauben können die Abmessungen der darunterliegenden Öffnungen unterschritten werden.

- 4.4 Liegende Fensterformate sind zu vermeiden und entsprechend so zu gliedern, dass hochrechteckige Teilungsformate entstehen (z.B. bei Schaufenstern).
- 4.5 Öffnungen haben horizontal und vertikale Achsen und Fluchten einzuhalten.

§5 Gestaltung von Wandöffnungen

- 5.1 Historische Fenster, Türen und Fensterläden sind, soweit möglich, zu erhalten. Historische Fenster und Türen dürfen aus energetischen Gründen umgebaut werden. Der Ersatz durch neue Bauteile muss in Material, Farbe und Gestaltung dem historischen Vorbild entsprechen. Die Gliederung durch Öffnungsflügel und Sprossen ist wiederherzustellen.
- 5.2 Fenster mit einem Rohbaumaß >1,0 m Breite sind mehrflügelig auszuführen.
- 5.3 Schaufenster, die größer als 3 m² sind, sind passend zu den weiteren Fenstern konstruktiv zu gliedern.
- 5.4 Es ist farbloses Flachglas zu verwenden. Beschichtetes und verspiegeltes Glas ist unzulässig.
- 5.5 Ausschließlich innen befindliche Sprossenelemente von Fensterflächen sind nicht zugelassen.
- 5.6 Sämtliche Fenster eines Geschosses müssen gleich ausgeführt werden (kein Material- und Farbwechsel).
- 5.7 Fensterläden sind als Holzklappläden auszuführen. Vorhandene Klappläden sind zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen. Ein Ersatz durch neue Bauteile muss in Farbe, Material und Gestaltung dem historischen Vorbild entsprechen.
- 5.8 Rollläden und Führungsschienen sind so anzubringen, dass sie von außen nicht erkennbar sind.
- 5.9 Historische Hoftore und Garagentore sind, soweit möglich, zu erhalten. Der Ersatz durch neue Bauteile muss in Material, Farbe und Gestaltung dem historischen Vorbild entsprechen. Materiallimitationen, reflektierende Farben und Materialien sind unzulässig.

§6 Fassadengestaltung

- 6.1 Historische ortstypische Fachwerk-, Putz- und Klinkerfassaden sind, soweit möglich, zu erhalten. Ersatz durch neue Bauteile muss in Material, Farbe und Gestaltung dem historischen Vorbild entsprechen.
- 6.2 Für Fassaden sind ortsübliche Materialien und Ausführungen wie Fachwerk-, Putz- oder Klinkerfassaden zu wählen. Fliesen, vorgehängte Kunststoff- und Metallfassaden und Materiallimitationen sind unzulässig.

- 6.3 Spiegelnde und stark reflektierende Beschichtungen und Materialien sind unzulässig.
- 6.4 Putzfassaden sind in ortstypischen hellen gedeckten Farben zu streichen (Weiß-, Beige- oder Grautöne aus den RAL-Farbgruppen 1, 7 oder 9).
- 6.5 Verputzte Gefache sind in ortstypischen hellen gedeckten Farben zu streichen (RAL-Farbgruppen 1, 7 oder 9) und Rottöne (RAL-Farbgruppe 3). Bestehende Klinkerfassaden dürfen nicht verputzt und gestrichen werden.
- 6.6 Sockel sind bei Fachwerkgebäuden in Naturstein und bei Putzfassaden in dunklen Farbtönen zu streichen (RAL-Farbgruppen 1, 7 oder 9). Der Farbton muss dunkler als der darüberliegende Fassadenanstrich sein. Sockelverkleidungen durch Fliesen oder Platten sind unzulässig.

§7 Dachgestaltung

- 7.1 Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 60° Grad, sowie Mansarddächer. Die Einfügung in die angrenzende Bebauung ist zu beachten.
- 7.2 Flachdächer sind nur zulässig für Nebengebäude und für Gebäude, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.
- 7.3 Die Dachausrichtung (giebel- oder traufständig) orientiert sich an der maßgeblichen umgebenden Bebauung.
- 7.4 Historische Dachbeläge sind, soweit möglich, zu erhalten. Dächer sind mit Naturschiefer oder roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Ziegeln einzudecken (RAL-Farbgruppe 3 und 7). Nicht zulässig sind stark glänzende oder reflektierende Materialien, Bitumenschindeln und -platten, sowie Faserzementplatten.
- 7.5 Flachdächer sind zu begrünen. Von der Dachbegrünung kann abgesehen werden, wenn die Fläche für die Aufstellung von Solaranlagen verwendet wird oder eine Begrünung von Bestandsdächern aus statischen Gründen nicht möglich ist.

§8 Dachaufbauten

- 8.1 Als Dachaufbauten sind Giebel- und Schleppgauben, sowie Zwerchhäuser mit Giebel- oder Walmdach zulässig.
- 8.2 Dachgauben und Dachflächenfenster sind um mind. 1,5 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.
- 8.3 Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen insgesamt die Hälfte der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten und haben untereinander und zu den Ortsgängen bzw. Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

- 8.4 Dachflächenfenster mit einer maximalen Abmessung von 60 cm x 100 cm sind zulässig, wenn die Abstände gem. 2) und 3) eingehalten werden und keine ortsbildprägende Gebäudestruktur gestört wird.
- 8.5 Die Verkleidung der Dachaufbauten muss sich in die Gestaltung der Gebäudefassade einfügen. Es gelten die Festsetzungen aus § 6 Fassadengestaltung. Historische Materialien und Ausführungen sollen erhalten oder gleichwertig ersetzt werden. Materiallimitationen, spiegelnde Materialien und großflächige Kunststoffplatten sind unzulässig.
- 8.6 An vom öffentlichem Raum aus einsichtigen Fassaden und Dächern sind technische Anlagen wie Satellitenanlagen, Antennen und Lüftungs- und Klimaanlageanlagen unzulässig.
- 8.7 Zulässig ist die Anordnung von Paneelen für Solarthermie und Photovoltaik als eine einzige rechteckig geschlossene Fläche.
- 8.8 Zulässig sind reflexionsarme Paneele und Kollektoren mit schwarzen Rahmen, der Dachfarbe angepasste Paneele mit entsprechendem Rahmen sowie Solarziegel oder Indach-Varianten.
- 8.9 Es ist ein Abstand von mind. 30 cm von den Dachrändern und anderen Dachelementen einzuhalten.
- 8.10 Für Solarthermie sind Flachkollektoren zu verwenden.
- 8.11 Solarkollektoren werden, soweit möglich, oberhalb von sonstigen Dachaufbauten angebracht.

Abbildungen:
Typen von Dachaufbauten mit einer empfohlenen
Anordnung von Solarkollektoren zwischen Gauben und First



§9 Balkone, Vordächer, Markisen und Geländer

- 9.1 An Gebäudefassaden zum öffentlichen Raum sind fest installierte Vordächer und Markisen bis max. 0,5 m Tiefe und ausfahrbare Markisen bis max. 2,5 m Tiefe zulässig, sofern die Funktionen des öffentlichen Raums nicht beeinträchtigt werden. Der tiefste Punkt einer Markise oder eines Vordaches muss bei einer Höhe von mindestens 2,15 m liegen.

- 9.2 Historische Vortreppen, Geländer und Stufen sind, soweit möglich, zu erhalten. Ersatz durch neue Bauteile muss in Material, Farbe und Gestaltung dem historischen Vorbild entsprechen. Bei sämtlichen Vorbauten an der Fassade sowie Balkonen gelten zu Materialauswahl und Farben entsprechend die Vorgaben zur Fassadengestaltung (§6) und Dachgestaltung (§7.4).

§10 Einfriedungen

- 10.1 Einfriedungen (Zäune, Mauern und Hecken), die an öffentliche Flächen grenzen, dürfen max. 1,8 m hoch hergestellt werden.
- 10.2 Einfriedungen müssen aus ortstypischen Materialien gefertigt werden (Stein, Schmiedeeisern oder Holz). Mauern sind aus Natur- oder Ziegelsteinen herzustellen oder vollflächig zu verputzen. Zäune müssen licht- und luftdurchlässig sein. Der Einbau von Betonfertigteilen, Sichtschutzzäunen, Kunststoffplanen, Kunststoffflechtwerk, Plattenverkleidungen, Gabionen oder ähnlichem ist nicht zulässig.
- 10.3 Bestehende Bruchstein- oder Ziegelsteinmauern und historische Metall- und Holzzäune sind, soweit möglich, zu erhalten oder gleichwertig zu ergänzen und zu erneuern.

§11 Freiflächen

- 11.1 Freiflächen sind, soweit nicht als Erschließungsfläche, Stellplätze oder Zuwegungen nötig, gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Der Einbau von wasserundurchlässigen Folien und die Gestaltung als reine Schottergärten ohne Versickerungsmöglichkeiten und Pflanzen sind nicht zulässig.
- 11.2 Befestigte Flächen müssen mit versickerungsfähigem Pflaster ausgeführt werden. Betonierte oder asphaltierte Oberflächen in Außenflächen sind unzulässig.
- 11.3 Mülltonnen und Abfallsammelbehälter sind so abzuschirmen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichtbar sind und nach Möglichkeit zu begrünen.

§12 Werbeanlagen und Warenautomaten

- 12.1 Werbeanlagen dürfen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden es sei denn, die Stätte der Leistung befindet sich in einem darüber liegenden Geschoss. Einfriedungen, Tore, Vorbauten, Dächer und Stützmauern dürfen nicht mit Werbeanlagen versehen werden. Werbeanlagen dürfen keine architektonisch bedeutsamen Details, Schnitzereien, Inschriften, usw. überdecken. Sie haben sich dem Bauwerk, an dem sie angebracht werden, unterzuordnen. Es sind entweder Beschriftungen auf der Hauswand oder auf Auslegern zu wählen. Diese dürfen hinterleuchtet oder angestrahlt werden. Einzelbuchstaben dürfen selbst leuchten. Die gesamte Beleuchtung der Werbeanlagen ist nach Ladenschluss um mind. 50% zu reduzieren.

- 12.2 Gebäudeübergreifende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen für verschiedene Gewerbeeinheiten in einem Gebäude sind aufeinander abzustimmen.
- 12.3 Anlagen in Form von Blinklicht, Lauflicht und sich bewegenden Konstruktionen sind nicht zulässig. In Schaufenstern dürfen Bildschirme mit einer Größe von maximal 20 % der Schaufensterfläche aufgestellt werden. Diese sind nach Ladenschluss auszuschalten.
- 12.4 Zulässig sind je Gebäude:
Nutzung von 15% der Erdgeschoss-Fassaden- fläche für Werbe- und Hinweiszwecke
ein Werbe- und Hinweisschild mit max. 1m² Ansichtsfläche ein Schriftzug in Einzelbuchstaben mit max. Buchstabenhöhe von 0,5 m und max. 50% der Fassadenbreite ein Ausleger (rechtwinklig zur Fassade), max. 1,0 m Länge, max. 0,5m² Ansichtsfläche, mind. 2,5 m Durchgangshöhe zum Gehweg
ein Aufsteller im Öffentlichen Raum
- 12.5 Aufsteller im öffentlichen Raum sind feste Schilder (keine flatternden Aufsteller wie Flags oder Banner), maximal 60 cm breit und 1,20 cm hoch.
- 12.6 Beklebungen von Schaufensterscheiben und Ladentüren zu Werbezwecken im Erdgeschoss sind bis max. 20% der Ansichtsfläche zulässig. Beklebungen von Fensterscheiben zu Werbezwecken in den Obergeschossen sind nicht zulässig außer wenn sich die Stätte der Leistung ausschließlich in diesem Geschoss befindet. Beklebungen mit fotorealistischen Warenabbildungen und Ansichten, glänzende oder verspiegelnde Folien und Beschichtungen sind nicht zulässig.
- 12.7 Werbeanlagen, die dem Werbezweck nicht mehr entsprechen, sind zu entfernen, es sei denn sie sind älter als 50 Jahre und erinnern an historische Nutzungen und Angebote.
- 12.8 Warenautomaten dürfen nicht auf öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellt werden und Baufluchten nur um maximal 15 cm überragen.
- 12.9 In der Vergangenheit nachweislich genehmigte Werbeanlagen bleiben unberührt, müssen jedoch bei Änderung oder Erneuerung den Anforderungen dieser Satzung entsprechen.

§13 Ordnungswidrigkeiten

- 13.1 Ordnungswidrig nach § 86 Abs. 1 Nr. 23 der Hessischen Bauordnung HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bei der Errichtung, Veränderung oder Instandsetzung baulicher Anlagen und Werbeanlagen gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt oder wer ohne die erforderliche Genehmigung mit der Errichtung, Veränderung oder Instandsetzung von baulichen Anlagen oder Werbeanlagen beginnt.

13.2 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000 Euro geahndet werden.

13.3 Verwaltungsbehörde im Sinne des §36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) ist der Magistrat der Stadt Usingen.

§14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft. Zugleich tritt die Gestaltungssatzung der Stadt Usingen von 1996 außer Kraft.

