

# Satzung der Kreisstadt Groß-Gerau ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN in der historischen Innenstadt

## Präambel

Die Bewahrung und Erneuerung des Stadtbildes in der historischen Innenstadt von Groß-Gerau ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang und steht im Interesse der Allgemeinheit. Das in Jahrhunderten gewachsene Stadtbild verlangt für eine zeitgemäße Weiterentwicklung Rücksicht auf den historischen Baubestand, auf ortstypische Gestaltungsmerkmale und überlieferte Gestaltungsregeln, die das eigenständige Wesen und die Atmosphäre dieses Ortes geprägt haben und auch künftig prägen sollen. Dabei sollen moderne Erfordernisse im notwendigen Umfang angemessen berücksichtigt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Groß-Gerau hat daher aufgrund des § 87 (1) Nr. 1 bis 3 und Nr. 6 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl: II 361-97) und der §§ 5 und 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 66) am 01.02.2000 folgende Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der historischen Innenstadt von Groß-Gerau beschlossen:

## § 1 Geltungsbereich (Karte: Geltungsbereich)

---

- 1) Diese Satzung gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist, für jegliche bauliche Maßnahme, d. h. für Neu- und Wiederaufbauten, Instandsetzungen, Modernisierungen, Umbauten und Erweiterungen von baulichen Anlagen aller Art sowie für die Errichtung von Werbeanlagen.
- 2) Die Grenzen dieses Gebietes sind in einer Karte im Maßstab 1:1000, ausgearbeitet im Mai 1999, eingetragen. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2 Gestaltungsziele

---

- 1) Im Geltungsbereich sind bauliche Anlagen nach Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen so zu gestalten, daß sie sich in die historisch gewachsene Baustruktur und das Straßenbild harmonisch einfügen. Dabei ist auf Gebäude und Ensembles von baugeschichtlicher Bedeutung besondere Rücksicht zu nehmen.
- 2) Bauliche Anlagen sind bei Instandhaltungsarbeiten so zu gestalten, daß keine Verunstaltung des Gebäudes oder des Straßenbildes eintritt. Bei Umbau- und Renovierungsmaßnahmen an den vor 1930 errichteten Gebäuden ist deren historisches Erscheinungsbild zu erhalten.
- 3) Im Geltungsbereich befinden sich Baustrukturen aus verschiedenen Epochen mit unterschiedlichem Erhaltungsgrad und abgestufter Wertigkeit für das Stadtbild (siehe auch Begründung). Dieser Tatsache wird im Folgenden durch eine Differenzierung der Festsetzungen mit Hilfe von in Karten dargestellten Bereichen entsprochen.
- 4) Hinweis:  
Teile des historischen Stadtkerns sind als Gesamtanlage bzw. Einzelkulturdenkmale ins Denkmalsbuch eingetragen. In diesen Bereichen findet das Hessische Denkmalschutzgesetz in der Fassung vom 05.10.1986 Anwendung. Das bedeutet, daß Baumaßnahmen auch mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden müssen, insbesondere hinsichtlich Farbgebung, Materialwahl, Fensterformaten und Werbeanlagen.

## § 3 Einfügen in das Siedlungsgefüge

---

### 1) Abstände

Für Neu- oder Ersatzbauten sind, sofern die historische Baustruktur dies erfordert, geringere als die in § 6 HBO geforderten Abstandsflächen zuzulassen, unter Berücksichtigung des § 3 Abs. 1 Satz 1 HBO.

### 2) Gebäudegrundfläche (*Karte: Gebäudegrundfläche*)

Die Baukörper sind auf einer rechteckigen Grundfläche aufzubauen, deren Giebelseite im Bereich FW („Fachwerkstadt“) nicht breiter als 9,0 m sein darf. Größere Gebäudebreiten sind als Ausnahme zulässig, sofern sich dies aus der historischen Bebauung ableiten läßt oder die bestehende Bebauungsstruktur nicht beeinträchtigt wird.

### 3) Gebäudehöhen

Die Traufhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden maximal 4,25 m, bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 7,50 m und bei dreigeschossigen Gebäuden maximal 10,50 m über Straßenniveau betragen. Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand festgelegt. Höhere Gebäude sind nur in begründeten Ausnahmen zulässig. In den homogenen, geschlossenen Bauzeilen in der Darmstädter Straße, der Frankfurter Straße und Am Sandböhl sind die Traufhöhen der Nachbargebäude als Bezug heranzuziehen. Dabei kann eine Abweichung von bis zu 1,00 m zugelassen werden.

### 4) Stellung der Gebäude

Bei der Stellung der Gebäude ist die historische Bebauungsstruktur zugrunde zu legen.

## § 4 Dächer (*Karte: Stadtbild*)

---

### 1) Dachform

Zulässig sind nur symmetrische Satteldächer; Walm- und Krüppelwalmdächer sind nur zulässig, wenn die historische Bebauung an dieser Stelle diese Dachform hatte.

In Bereich II:

Auf Gebäuden oder Gebäudeteilen, die entlang einer seitlichen Grundstücksgrenze ohne Abstandsfläche errichtet sind (Grenzbauweise), sind Pultdächer zulässig, die zum jeweiligen Grundstück geneigt sind.

### 2) Dachneigung

In Bereich I:

Die Dachneigung muß 45° - 55° betragen. Eine geringere Dachneigung ist als Ausnahme zulässig, sofern sie sich von der historischen Bebauung ableiten läßt, jedoch nicht weniger als 30°.

In Bereich II:

Bei geneigten Dächern sind Dachneigungen zwischen 30°-55° zulässig.

### 3) Dachdeckung

Für die Dachdeckung sind normalformatige Ton- oder Tonfalzziegel in naturroten Farbtönen zu verwenden. Ausnahmen sind zulässig, sofern sie sich aus der historischen Bebauung ableiten lassen.

#### 4) Dachaufbauten, Dachausschnitte

In Bereich I:

Dachaufbauten sind als Einzelgauben zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang (Außenkante Außenwand) muß mindestens 1,25 m betragen, zwischen den einzelnen Dachaufbauten mindestens 1,20 m. Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt höchstens 60 % der gesamten Firstlänge einnehmen. Die Dachaufbauten dürfen das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht dominieren.

Die Traufe darf durch die Dachaufbauten nicht unterbrochen werden. Ausnahmen sind bei historischen Gebäuden mit Zwerchhäusern zulässig.

Die Dachaufbauten haben auf die Fensteranordnung in der Fassade Bezug zu nehmen.

Die Dachaufbauten sind als Giebel- oder Schleppegauben auszubilden und wie die übrige Dachfläche einzudecken oder mit Kupfer- oder Zinkblech auszuführen. Die Seitenwände können wie die Fassade ausgeführt oder auch mit Holz oder Naturschiefer bzw. Kupfer oder Zinkblech verkleidet werden. Der höchste Punkt einer Gaube muß mindestens 0,75 m unter der Firstlinie des Daches liegen.

Dachausschnitte sind unzulässig.

In Bereich II:

Bei Dachaufbauten bzw. Dachausschnitten sind Abstände von 1,25 m vom Ortgang und 0,75 m vom First einzuhalten. Die Länge der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte darf insgesamt höchstens 75 % der gesamten Firstlänge einnehmen.

#### 5) Dachflächenfenster

In Bereich I:

Pro Dachfläche sind maximal zwei Dachflächenfenster zulässig, wenn ihre jeweilige Fläche 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Größere Dachflächenfenster bis max. 1 m<sup>2</sup> sind nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind. Dachflächenfenster müssen die gleiche Neigung wie das Dach aufweisen. Ausnahmsweise können auch Firstverglasungen zugelassen werden, wenn ein Abstand von 1,50 m vom Ortgang (Außenkante Außenwand) eingehalten wird.

#### 6) Dachüberstände, Eingangsüberdachungen

Dachüberstände dürfen am Ortgang 0,30 m, an der Traufe 0,50 m nicht überschreiten. Größere Dachüberstände sind als Ausnahme zulässig, sofern sich dies aus der historischen Bebauung ableiten läßt.

Eingangsüberdachungen und Windschutzkonstruktionen aus Kunststoff oder Faserzement sind an Hauseingängen die von Straßenräumen aus sichtbar sind unzulässig. Zulässig sind Holzkonstruktionen mit Ziegeldächern oder Stahlkonstruktionen mit Glasdächern.

7) Ausnahmen von den Absätzen (1)-(6) sind zulässig auf Gebäuderückseiten, sofern sie nicht vom öffentlichen Raum einsehbar sind.

### § 5 Erhalt des räumlichen Gefüges

---

#### 1) Firstrichtung

Der First muß immer in Längsrichtung des Baukörpers verlaufen.

Eine andere als die oben beschriebene Ausrichtung der Gebäude ist dann zulässig, wenn die historische Bebauung an dieser Stelle eine andere Ausrichtung hatte.

## 2) Einfriedungen

Die historischen, den Hof zur Straße hin abgrenzenden Hof Tore sind zu erhalten oder bei baulichen Veränderungen weitestgehend wiederherzustellen.

Für Einfriedungen, die die Anwesen zur Straße hin abgrenzen, gilt folgendes:

Neu zu errichtende Einfriedungen müssen durch ihre Form, Farbe und Textur ein integrierter Bestandteil der Bebauung sein. Folgende Materialien sind zulässig: Verputztes Mauerwerk, verputzter oder durchgefärbter Beton, Sichtmauerwerk aus Naturstein, Holz.

Unzulässig sind Holzgeflechtzäune, Jägerzäune, Drahtgeflechtzäune, Kunststoffzäune.

## § 6 Fassaden (*Karte: Stadtbild*)

---

### 1) Proportionen

Die bestehenden Proportionen der historischen Fassaden sind beizubehalten.

In Bereich I:

Gebäudeaußenwände sind als flächige Lochfassaden auszubilden, d.h. der Wandanteil muss größer als der Anteil der Öffnungen (Fenster und Türen) sein. Dies gilt nicht für die straßenseitige Erdgeschoßebene von Geschäftsgebäuden.

Bei Um- und Neubauten ist die Fassade in einer dem Gebäude bzw. dem historischen Umfeld angepaßten Weise zu gliedern.

### 2) Balkone, Loggien, Wintergärten

In Bereich I:

Balkone, Loggien und Wintergärten sind an Fassaden zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

### 3) Sockel

Die Fassaden der strassenseitigen Gebäude sind durch eine Sockelzone von 0,20 - 0,80 m horizontal zu gliedern. Diese ist farblich und/oder durch Materialwahl von der übrigen Außenwand abzusetzen. Zulässige Materialien sind ortsübliche Natursteine oder Putz.

### 4) Gebäudeaußenwände

In Bereich I:

Hier sind ausschliesslich glatte Putze zulässig. Strukturputze sind unzulässig. Andere Materialien sind als Ausnahme zulässig, sofern sich dies aus der umgebenden Bebauung ableiten läßt.

### 5) Fachwerkaussenwände

Bei Gebäuden mit Sichtfachwerk sind die Gefache mit glattem Putz bündig mit den Fachwerkbalken auszubilden.

## 6) Farbgebung

Hervorstechende Fassadenanstriche sind unzulässig. Die Farbe des Putzes und der übrigen Fassadenmaterialien muß mit der Umgebung abgestimmt und dem Ortsbild angepaßt sein. Zulässig sind ausschließlich helle Putzflächen in gebrochenen Farbtönen.

## 7) Installationen

In Bereich I:

Be- und Entlüftungs- sowie Abgasöffnungen und ähnliche Installationen dürfen Gliederungselemente der Fassaden nicht überschneiden bzw. überdecken und müssen sich hinsichtlich ihrer Gestaltung und Farbgebung unterordnen.

8) Ausnahmen von den Absätzen (1)-(7) sind zulässig auf Gebäuderückseiten, sofern sie nicht vom öffentlichen Raum einsehbar sind.

---

## § 7 Fenster (Karte: Stadtbild)

---

### 1) Format, Unterteilung

In Bereich I:

Es sind nur eindeutig stehende, rechteckige Fensterformate zulässig. Die maximale Breite darf 1,50 m nicht überschreiten. Abweichende Fensterformen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das historische Straßenbild dadurch nicht gestört wird.

Bei historischen Bauten ist die dem jeweiligen Baustil angemessene Fenstergliederung beizubehalten bzw. bei baulichen Veränderungen wiederherzustellen.

Glasbausteine zur Straßenfront sind unzulässig.

### 2) Farbgebung, Material

In Bereich I:

Fenster sind in hellen Farbtönen anzulegen und auf die Farbgebung der Fassade abzustimmen.

Fenster in Fachwerkgebäuden sind aus Holz herzustellen.

### 3) Fensterläden

In Bereich I:

An Fachwerkgebäuden sind Holzklappläden zu erhalten. Farblich sind sie mit der Fassade abzustimmen.

Rolläden sind zulässig, wobei die Rolladenkästen in der Fassade nicht sichtbar sein dürfen.

### 4) Schaufenster

Schaufenster sind nur in der Erdgeschoßebene zulässig. Sie sind auf die Fassadengliederung des Obergeschosses abzustimmen.

Die nicht unterteilte Schaufensterfläche darf höchstens 6 m<sup>2</sup> groß sein.

Bei historischen Gebäuden, insbesondere bei Fachwerkhäusern ist auf das konstruktive Gefüge Rücksicht zu nehmen.

Das völlige Zustreichen oder Zukleben von Schaufenstern ist nicht zulässig, es sei denn, es handelt sich um eine zeitlich begrenzte Maßnahme.

- 5) Ausnahmen von den Absätzen (1)-(4) sind zulässig auf Gebäuderückseiten, sofern sie nicht vom öffentlichen Raum einsehbar sind.

#### § 8 Werbeanlagen

---

- 1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Bei Geschäftstätigkeit in hinterliegenden Gebäuden bzw. in Seitenstraßen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn das historische Straßenbild dadurch nicht gestört wird.

- 2) Auf der Fassadenfläche liegende Werbeanlagen, Aushängeschilder und flächige Leuchtschilder sind bis zu einer Gesamtfläche von 4 m<sup>2</sup> je Fassade zulässig. Sie dürfen maximal die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen und nicht höher als 0,80 m sein. Für Einzelsymbole können bezüglich der Höhe Ausnahmen zugelassen werden.

- 3) An Sichtfachwerkfassaden sind nur Aushängeschilder zulässig; diese dürfen nur eine maximale Fläche von 2,0 m<sup>2</sup> haben.

- 4) Blinklichter und Wechselleuchtreklamen sind unzulässig.

#### § 9 Ordnungswidrigkeiten

- 1) Ordnungswidrig im Sinne von § 82 Abs. 1 Nr. 19 Hessische Bauordnung (HBO) handelt, wer den Verpflichtungen nach §§ 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 8 dieser Satzung zuwiderhandelt.

- 2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu zwanzigtausend Deutsche Mark geahndet werden.

#### § 10 Andere Vorschriften

---

Die landesrechtlichen Vorschriften, z. B. über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern und die Hessische Bauordnung, bleiben durch diese Satzung unberührt.

#### § 11 Inkrafttreten

---

Die Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

64521 Groß-Gerau, den 28.02.2000

Der Magistrat der  
Kreisstadt Groß-Gerau

Hohl  
Bürgermeister

*Veröffentlicht in der Heimat-Zeitung des Kreises Groß-Gerau*

*Amtliche Bekanntmachungen Nr. 11 vom 15.03.2000*