

## SATZUNG DER GEMEINDE TREBUR

### ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN IM ORTSKERN GEINSHEIM

#### Präambel

Die Bewahrung und Erneuerung des Ortsbildes im Ortskern von Geinsheim ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang und steht im Interesse der Allgemeinheit. Das in Jahrhunderten gewachsene Ortsbild 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 Gemeindevertretung der Gemeinde Trebur hat daher aufgrund des § 87 Abs. 1 bis 3 und Absätze 6 und 7 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 12. Juli 1996 folgende Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern von Geinsheim beschlossen:

#### § 1

##### 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 1996, eingetragen. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2

##### Gestaltungsziele

- (1) Im Ortskern sind bauliche Anlagen nach Maßgabe der nachfolgenden Empfehlungen 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 Wohngebäuden ist deren historisches Erscheinungsbild zu erhalten.
  - (3) Der Geltungsbereich umfaßt den historischen Ortskern mit landwirtschaftlich geprägter Hofreitenstruktur; diese städtebauliche Struktur gilt es zu sichern.
  - (4) Große Teile des historischen Ortskerns sind als Gesamtlage 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

Die Gebäude der Hofreiten sind entweder als Grenzbebauung oder mit sehr niedrigen Abständen sowohl zur Nachbar- als auch zur Straßengrenze hin errichtet. Die Wohnhäuser sind als Grenzbebauung zur Nachbar- und zur Straßengrenze hin errichtet. Um das daraus resultierende typische Ortsbild zu erhalten, sind im gesamten Geltungsbereich für Neu- oder Ersatzbauten geringere als die in § 6 HBO geforderten Abstandsflächen zuzulassen, unter Berücksichtigung des § 3 Abs. 1 Satz 1 HBO.

## (2) Gebäudegrundfläche

Die Baukörper sind auf einer rechteckigen Grundfläche aufzubauen, deren Giebelseite nicht breiter als 7,5 m sein darf. Größere Gebäudebreiten sind als Ausnahme zulässig, sofern sich dies aus der historischen Bebauung ableiten läßt oder die typische Bebauung erhalten bleibt.

## (3) Gebäudehöhen

Die Traufhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden maximal 3,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 6,50 m über Straßenniveau betragen. Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand festgelegt. Gebäude mit mehr als 2 Vollgeschossen sind nicht zulässig.

## (4) Stellung der Gebäude

Bei der Stellung der Gebäude ist die historische Bebauungsstruktur zugrunde zu legen. Eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche ist nicht zulässig.

## § 4

## Dächer

## (1) Dachform

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

Bei Nebengebäuden sind auch Pultdächer zulässig.

## (2) Dachneigung

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

## (3) Dachdeckung

Für die Dachdeckung sind normalformatige Ton- oder Tonfalzziegel in naturroten Farbtönungen zu verwenden.

## (4) Dachaufbauten, Dachausschnitte

Dachaufbauten sind als Einzelgauben zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muß mindestens 1,75 m betragen, zwischen den einzelnen Dachaufbauten mindestens 1,20 m. Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt höchstens 50 % der gesamten Firstlänge einnehmen. Die Traufe darf durch die Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

Die Dachaufbauten müssen die historische Fensteranordnung aufnehmen und axial fortsetzen. Die Einzelgaube darf nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachaufbauten sind als Giebel- oder SchlepPGAuben auszubilden und wie die übrige Dachfläche einzudecken. Die Seitenwände können wie die Fassade ausgeführt oder auch mit Holz oder Naturschiefer verkleidet werden. Die Dachneigung der Giebelgauben muß mindestens  $45^\circ$ , die der SchlepPGAuben mindestens  $27^\circ$  betragen. Der höchste Punkt einer Gaube muß mindestens 0,5 m unter der Firstlinie des Daches liegen.

Dachausschnitte sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.

## (5) Dachflächenfenster

Pro Dachfläche sind maximal zwei Dachflächenfenster zulässig, wenn ihre jeweilige Fläche  $0,4 \text{ m}^2$  nicht überschreitet. Größere Dachflächenfenster bis max.  $1 \text{ m}^2$  sind nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind. Dachflächenfenster müssen die gleiche Neigung wie das Dach aufweisen.

## (6) Dachüberstände, Eingangsüberdachungen

Dachüberstände dürfen am Ortgang 0,20 m, an der Traufe 0,35 m nicht überschreiten. Größere Dachüberstände sind als Ausnahme zulässig, sofern sich dies aus der historischen Bebauung ableiten läßt. Der Ortgang soll mit einer Zahnleiste bzw. einem Windbrett versehen werden. Ortgangumgreifende Dachsteine bzw. Metallabdeckungen sind unzulässig.

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

## § 5

## Erhalt des räumlichen Gefüges

## (1) Raumkanten

In den Straßenzügen im gesamten Geltungsbereich soll die geschlossene räumliche Wirkung erhalten bleiben. Deshalb muß die vorhandene vordere Bauflucht eingehalten werden.

## (2) Firstrichtung

Der First muß immer in Längsrichtung des Baukörpers verlaufen.

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

### (3) Einfriedungen

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

Für Einfriedungen, die das 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, Metall- und Drahtgeflecht, Kunststoffzäune.

Zulässig sind Holzzäune und im Gartenbereich mit lebenden Hecken begrünte Drahtzäune ohne Sockel.

Die Höhe der Einfriedung zu Straßenflächen soll mindestens 1,8 m über deren Niveau betragen.

## § 6 Fassaden

### (1) Proportionen

Die bestehenden Proportionen der historischen Fassaden sind beizubehalten.

Gebäudeaußenwände sind als flächige Lochfassaden auszubilden, d. h. der Wandanteil soll größer als der Anteil der Öffnungen (Fenster und Türen) sein (begründete Ausnahmen können zugelassen werden). Die Ecken der Gebäude sind und als geschlossener Fassadenteil auszubilden. Eckverglasungen und schräge Eckausbildungen sind unzulässig.

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

### (2) Erker, Balkone, Loggien, Wintergärten

Erker, Balkone, Loggien und Wintergärten sind an Fassaden zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Ansonsten sind sie in die Fassadengliederung einzubinden.

### (3) Sockel

Die Fassade der Hauptgebäude ist durch einen Sockel von 0,20 - 0,80 m horizontal zu gliedern. Dieser ist farblich und/oder durch Materialwahl von der übrigen Außenwand abzusetzen. Zulässige Materialien sind ortsübliche Natursteine oder Putz.

#### (4) Gebäudeaußenwände

Gebäudeaußenwände müssen entsprechend historischen Vorbildern glatt verputzt werden. Strukturputze sind unzulässig. Bei Gebäuden mit Sichtfachwerk ist der Putz fachgerecht auszuführen. Andere Materialien, insbesondere an Sockeln und Wetterseiten, sind zulässig, sofern sich dies aus der historischen Bebauung ableiten läßt.

#### (5) Farbgebung

Grelle Fassadenanstriche sind unzulässig. Die Farbe des Putzes muß mit der Umgebung abgestimmt und dem Ortsbild angepaßt sein.

#### (6) Installationen

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

### § 7

#### Fenster

##### (1) Format, Unterteilung

Es sind nur stehende, rechteckige Fensterformate zulässig, die ein Verhältnis von Breite zu Höhe von höchstens 2:3 aufweisen. Die maximale Breite darf 1,20 m nicht überschreiten. Vom Rechteck abweichende Fensterformen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das historische Straßenbild dadurch nicht gestört wird.

Bei historischen Bauten ist die historische Sprossenteilung beizubehalten bzw. bei baulichen Veränderungen wiederherzustellen. Neu zu verglasende Fensterflächen müssen bei Fensterbreiten von mehr als 60 cm unterteilt sein. Die Unterteilung muß symmetrisch zur Mittelachse und mit der Bildung eines Mittelstegs sowie eines Kämpfers im oberen Drittel der Gesamtfläche hergestellt werden. Aufgeklebte, dazwischengeklebte Sprossen sind unzulässig.

Bei Neubauten kann die Unterteilung reduziert oder ganz auf sie verzichtet werden.

In Giebeldreiecken sind Fenster in Sonderformaten zulässig, wobei diese nicht breiter als 1,20 m sein und die Fassade nicht dominieren dürfen.

Glasbausteine zur Straßenfront sind unzulässig.

##### (2) Farbgebung, Material

Fenster in Fachwerkgebäuden sind aus Holz herzustellen und farblich dem historischen Ortsbild anzupassen. Andere Farbtöne können ausnahmsweise zugelassen werden wenn sie das historische Ortsbild nicht stören.

## (3) Fensterläden

Holzklappläden sind zu erhalten. Farblich sind sie der Umgebung anzupassen.

Rolladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein, Führungsschienen sind in der Farbe des Fensters zu streichen.

## (4) Schaufenster

Schaufenster sind nur in der Erdgeschoßebene zulässig. Sie müssen ebenfalls stehende, rechteckige Formate haben und sind auf die Fassadengliederung des Obergeschosses abzustimmen.

Die nicht unterteilte Schaufensterfläche darf höchstens 3 m<sup>2</sup> groß sein.

Größere Glasflächen müssen unterteilt sein.

Schaufenster in Sichtfachwerkfassaden müssen sich ohne statische Veränderung der Fachwerkkonstruktion einfügen.

Die durchgehende Sockellinie darf durch Schaufenster nicht unterbrochen werden.

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

## § 8

## Türen und Tore

## (1) Format, Unterteilung

Neue Zufahrten und Eingänge müssen sich in das historische Bild einfügen.

Türen und Tore müssen sich an historischen Vorbildern orientieren.

Namensschilder, Ruf- und Briefkastenanlagen sind der Gestaltung von Tür- und Toranlagen und der Fassadengestaltung unterzuordnen.

## (2) Material, Farbgebung

Als Material für Türen und Tore ist Holz oder Holz mit nicht farbig verglasten Teilen zu bevorzugen, bei Neubauten sind andere Materialien zulässig.

## § 9

## 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 dürfen das Gebäude nicht verunstalten und nicht höher als 0,6 m sein.
- (3) An Sichtfachwerkfassaden sind nur Aushängeschilder zulässig; diese dürfen nur eine maximale Fläche von 0,8 m<sup>2</sup> haben.
- (4) Blinklichter sind unzulässig.
- (5) Werbeanlagen, Aushängeschilder und flächige Leuchtschilder sind bis zu einer Gesamtfläche von 1 m<sup>2</sup> je Fassade zulässig.

#### § 10

##### Antennen, Blitzableiter, Freileitungen und Solaranlagen

- (1) Je Gebäude ist nur eine Rundfunk-Fernsehantenne zulässig. Mehrfamilienhäuser sollen eine Gemeinschaftsantenne besitzen.
- (2) Blitzableiter und Freileitungen sind nur an den von der Straße nicht einsehbaren Fassaden anzubringen.
- (3) Parabolantennen und Funkantennen sind möglichst so anzubringen, daß sie von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.
- (4) Solaranlagen sind zulässig, sofern das historische Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

#### § 11

##### Kraftfahrzeugstellplätze

- (1) Offene Stellplätze

Offene Stellplätze dürfen nicht direkt vom öffentlichen Straßenraum befahrbar sein, Ausnahmen sind in besonderen Fällen zulässig.

- (2) Überdachte Stellplätze (Carports)

Carports, die vom öffentlichen Straßenraum direkt angefahren werden, und die von dort einsehbar sind, sind unzulässig.

- (3) Garagen

Garagen müssen sich im Charakter an den historischen Nebengebäuden orientieren.

Garagentore müssen sich farblich und gestalterisch an die Umgebung anpassen.

- (4) Zufahrten zu Tief- und Kellergaragen dürfen vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sein.

## § 12 Freiflächen

- (1) Die Grünbereiche, gekennzeichnet in der Karte des Geltungsbereichs nach § 1 dieser Satzung, sollen von Bebauung freigehalten werden.
- (2) Höfe und Einfahrten müssen, soweit sie von öffentlichen Flächen aus eingesehen werden können, mit kleinteiligem Kunst- oder Natursteinpflaster befestigt oder mit einer wassergebundenen Decke aus feinem Kies hergestellt werden.
- (3) Die Eingrünung von Mauern und Fassaden mit ortstypischen Kletterpflanzen wird aus ökologischer und stadtgestalterischer Sicht empfohlen. Folgende Pflanzen eignen sich zur Fassadenbegrünung:

Clematis, Efeu, Geißblatt, Kletterhortensie, Kletterrosen, Knöterich, Wilde Rebe, Wilder Wein, Winterjasmin.

Geeignete Obstgehölze können auch im Spalier an der Fassade gezogen werden.

- (4) Um grüne Blickpunkte zu schaffen, wurden im Zuge der Umgestaltung der Straßen schmale Streifen entlang der Häuser freigehalten. Diese können alternativ als Wildblumen-Gras-Streifen (Samenmischung: 70 % Gräser, 30 % Blumen und Kräuter) oder mit Sommerblumen und Stauden bepflanzt werden. Unerwünscht sind nichtstandortgerechte Pflanzen wie Koniferen und exotische Ziersträucher.
- (5) Um das historische Ortsbild wiederherzustellen, wird weiterhin empfohlen, daß in jedem Hof ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum gepflanzt werden soll, wie z. B.:
  - Apfel, Birne, Walnuß, Pflaume
  - Eiche, Rotbuche, Linde, Eberesche etc.

## § 13 Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Die Bauaufsichtsbehörde kann nach § 68 Abs. 3 Hess. Bauordnung (HBO) von den Vorschriften der § 3 und § 11 dieser Satzung auf schriftlichen und zu begründenden Antrag befreien, wenn
  - Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung rechtfertigen,
  - es zur praktischen Erprobung neuer Bau- und Wohnformen oder von Maßnahmen zur Kostendämpfung durch Versuchsbauten der Abweichung bedarf und die Belange nach § 3 Abs. 1 HBO nicht wesentlich beeinträchtigt werden,
  - die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist; eine offenbar nicht beabsichtigte Härte liegt auch dann vor, wenn auf andere Weise dem Zweck einer Anforderung in diesem Gesetz oder in Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes nachweislich entsprochen wird.

- (2) Abweichungen vom gestalterischen Konzept sind aus besonderen (kunst-) historischen Gründen zulässig, müssen aber begründet sein und von der Gemeinde genehmigt werden. Umgekehrt kann die Gemeinde vom Bauherrn aus o. g. Gründen eine Abweichung von der eigentlich vorgesehenen Auflage verlangen.

#### § 14

#### Ordnungswidrigkeiten

- (1) Vorsätzliche und fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die Gestaltungssatzung sind gemäß § 5 (2) Hessische Bauordnung (HBO) ordnungswidrig.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu achtzigtausend Deutsche Mark geahndet werden.

#### § 15

#### Andere Vorschriften

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

#### § 16

#### Inkrafttreten

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

Trebur, den 29. Juli 1996  
Gemeindevorstand der Gemeinde Trebur

.....  
Henning, 1. Beigeordneter



Bescheinigung:

Gemäß § 5 der Hauptsatzung der Gemeinde Trebur vom 01.02.1994 wurde die vorstehende Satzung am 2. August 1996 im vollen Wortlaut in den "Treburger Nachrichten" veröffentlicht.

Trebur, den 5. August 1996  
Gemeindevorstand der Gemeinde Trebur

*Henning*

.....  
Henning, 1. Beigeordneter

