

Die Stadtverordneten- Versammlung hat am 29.10.1981 folgende Satzung beschlossen:

Ortssatzung über die äußere Gestaltung baulicher
Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten

- Gestaltungssatzung Altstadt –
- Hofheim am Taunus -

§1
Geltungsbereich

A+R

(1) Räuml. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt die Altstadt der Stadt Hofheim am Taunus und ihre Randgebiete. Die Bereiche sind mit „A“ für die Altstadt und mit „R“ für die Randgebiete im beigegebenen Lageplan dargestellt, der als Anlage I Bestandteil dieser Satzung ist.

Der Geltungsbereich „A“ ist umschlossen von Straßenzug Oskar-Meyrer-Straße, Neugasse, Am Schießberg, Kellereiplatz (einschließlich Haus der Vereine), Nordseite des Platzes Am Untertor (Neumannsches Gelände), Am Alten Bach, an der Obermühle, Gehweg zur Rossertstraße und Oskar-Meyrer-Straße.

Der Geltungsbereich „R“ liegt räumlich nach außen anschließend und wird umschlossen vom Straßenzug Hauptstraße, Zeilsheimer Straße, Elisabethenstraße, Südseite des Kellereiplatzes einschließlich Wasserburg, Kirschgartenstraße, Straße am Untertor, Am Alten Bach, einschließlich Nr.5 (Obermühle)und Kurhausstraße 11 und 2 sowie die Parzellen 681/1 und 682/80 an der Rossertstraße.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt sowohl für baugenehmigungspflichtige und anzeigepflichtige als auch für solche bauliche Maßnahmen, die einer Baugenehmigung oder Bauanzeige nicht bedürfen, soweit sie das äußere Gebäude- oder Straßenbild betreffen.

(3) Festsetzung in Bebauungsplänen und ie Bestimmungen zum Denkmalschutz bleiben davon unberührt.

§2 Erhaltungsgrundsätze

A+R

(1) Anpassung und Baukörperstellung

Alle baulichen Maßnahmen (Neubauten, Umbauten, Instandsetzung, Maßstab, äußere Gestaltung und Materialwahl, einschl. Farbgebung in Charakter und Struktur dem historisch gewachsenen Stadtbild der Altstadt anzupassen.

Dies gilt insbesondere für die Stellung der Gebäude zur Straße, Geschößzahl, Firstrichtung, Baukörperform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe. Gebäude von über 15 m Länge müssen Vor- und Rücksprünge des Baukörpers von mind. 1,0 m aufweisen. schrägwinklige Gebäudefluchten zum öffentlichen Raum sind zu bewahren.

A+R

(2) Silhouette

Hintergebäude dürfen Vordergebäude nicht überragen; die typische Altstadtsilhouette in ihrer Gesamtheit und im Teilbereich darf nicht verändert oder verdeckt werden.

Nur A

(3) Bauwuch

Die Abweichung von den Vorschriften über Bauwuche (§7 (3) der HBO) ist zur Wahrung der der baugeschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung von Gebäude und Straßenräumen zulässig, soweit die öffentliche Sicherheit gewahrt bleibt, keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen und ausreichende Belichtung der Aufenthaltsräume gewährleistet ist.

Reulen sind in Erdgeschoßhöhe straßenseitig abzuschließen, müssen aber zugänglich bleiben.

§3 1) Fassaden allgemein

A+R

(1) Neugestaltung

Um- oder Neugestaltung von Fassaden sind mit den benachbarten Fassaden abzustimmen, soweit sie dieser Satzung entsprechen.

Der gestalterische Zusammenhang des EG-Bereiches mit den Obergeschossen(und dem Dach) ist zu wahren, d.h. die senkrecht-Bezüge in Lage, Form und Größe für Fenster, Türen, Tore und sonstige Einheitlichkeit des Geamthauses in Material und Farbe.

(2) Gebäudegruppen

Gebäude und Gebäudegruppen, die eine architektonische Einheit bilden (Aufreihung, Zeile), aber mehrere Eigentümer haben, sind in Material, Proportion und Farbe aufeinander abzustimmen. Werden mehrere Gebäude zusammengefaßt, so sind die Fassadengestaltung und Farbgebung entsprechend der bisherigen Hausarbeiten zu wahren.

(3) Verkleidungen

a) Verkleidungen an Fachwerk sind nur als begründetete Ausnahme zulässig (z.B. aus Gründen des Wetterschutzes durch Holzschindeln, Holzbretterschalung oder Schiefer).

b) An Massiv- Fassaden sind nicht zulässig:

Großelemente (auch mit kleinteiliger Imitation) Kunststoffmaterialien, Asbestzement, Waschbeton, Metall (mit Ausnahme von Kupfer und Blei für einzelnen kleinere Bauteile), Fliesen, Werkstein, Glas und Mosaik, waagrechte Strukturbetonung.

Nur R

c) Strukturierte , nicht glänzende Keramikplatten sind im Einzelfall zulässig.

(4) Farbgestaltung

Die äußere Farbgestaltung ist in abgestimmten Tönen zu halten und bedarf der besonderen Genehmigung. Farblich Disharmonie zwischen den Fassaden eines Hauses ist zu vermeiden. Gleichwertige Fassadenteile sind farbharmonisch zu gestalten (Sockel, Tür, Fenstergewände, Gesimse, Kragplatten, Fensterbrüstungen etc.). Grelle oder glänzende Farben sowie komplementäre Gegensätze sind nicht gestattet.

Alle Gefache eines Fachwerks sind im gleichen Farbton nicht zu glänzend, zu streichen. Ortgangbretter, Dachüberstände, Gesimse, Kragplatten, Fenster u. Türen einschl. Bekleidung, Regenrohre sowie Sockel sind farbharmonisch mit den Fachwerkhölzern und der Farbe der Gefache und des Daches auszuführen. Kontrastfarben sind nicht zulässig.

Alle Holzteile sind lasierend zu imprägnieren, die Schutzanstriche sind offenporig, lasierend und nicht glänzend zu wählen. Deckende Lacke sind nur für Einzelelemente - aber nicht für Fachwerk und Mauerwerk – zulässig. Das Ausmalen geschnitzter Fachwerkhölzer wird von den vorstehenden Regelungen nicht berührt.

(5) Einzelteile, Elemente

- a) Kragplatten und Vordächer zwischen Erd- und Obergeschoß dürfen in ihrer Summe nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite ausmachen. Unzulässig sind Leitungen auf Putz (Ausnahme Regenrohre).
- b) Sonnenmarkisen sind nur an Schaufenstern im Erdgeschoß zulässig, max. Einzelbreite : zwei Schaufensterelemente , Mindestdurchgangshöhe: 2,50. Sie sind im Bauwerk in Form und Farbe anzupassen.
- c) Vorhandene Sandsteinelemente(Lisenen, Gewände, Gesimse etc.) sind zu bewahren und lediglich zu reinigen bzw. auszubessern.
- d) Überdachungen und Brüstungen von Balkonen und Terrassen sind je nach Konstruktion des Haupthauses zu gestalten und zu verputzen oder in fachwerkähnlicher Holzkonstruktion mit Ausfachung zu errichten. Beton ist nur als Gliederungselement zulässig.
- e) Sockel: Sandsteinsockel sind zu erhalten. Alle Verkleidungen sind unzulässig. Bei Neu- und Anbauten oder notwendigen Erweiterungen ist glatter Zementputz und ggfs. nicht glänzender Anstrich vorgeschrieben. Natursteinmauerwerk kann im Einzelfall zugelassen werden.

(6) Freistehende Giebelwände (Brandwände)

Freistehende, fensterlose Fassaden (Brandwänden) sind entsprechend den Hausbreiten und den Geschossen zu gliedern, Farbgebung wie §3 (4).

Bleibt die Brandwand voraussichtlich mehr als vier Jahre freistehend, so kann eine Bepflanzung mit schnellwachsenden Kletterpflanzen (z.B. Knöterich, wilder Wein etc.) an Lattenrost verlangt werden.

§4 1)
Fachwerkfassaden

(1) Erhaltung und Freilegung

Fachwerkfassaden sind zu erhalten, nachträglich überputztes oder verkleidetes Fachwerk ist bei Fassadenneugestaltung freizulegen und auszubessern. Fachwerkimitation und aufgesetzte Hölzer sind unzulässig.

(2) Gefache

Vorhandene Lehmausfachungen sind zu erhalten, wenn sie technisch einwandfrei sind. Bei Erneuerungen sind die Ausfachungen außen handwerklich glatt und bündig zu verputzen. Dabei ist eine leichte Musterung, wie sie historischen Vorbildern entspricht, zulässig.

(3) Verglasungen

Die Umwandlung von Gefachen zu Fenster ist nur in dem Umfang zulässig, in dem eine ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung dahinterliegender Räume erforderlich ist. In der Regel ist die Verglasung in einen Blendrahmen zu setzen.

§5
Mauerwerksgebäude und Einfriedungen

A+R

Alle Mauerwerksflächen sind mit glatten, handwerklich erstellten Putz zu versehen und entsprechend §3 (4) zu streichen, mit Ausnahme der in ortsüblichen oder historischen Sichtmauerwerk aus verfumtem Stein erstellten Fassaden und der Reste der historischen Stadtmauer.

§6 1)
Öffnungen in Fassaden

A+R

- (1) Für alle Fenster ist stehendes Format im Seitenverhältnis von mind. 1:1,5(B:H) einschl. Oberlicht mit max. Breite von 1,0 m als Einzelfenster, dh. Mit beidseitigem Mauerpfeiler von mind. 30 cm Breite oder bei Fachwerk mit einer Holzstütze, entweder zweiflügelig oder einflügelig mit einer senkrechten hellen Sprossenteilung vorgeschrieben. Ausnahmen sind nur möglich bei sehr kleinen Fenstern, untergeordneten An- oder Zwischenbauten und vorhandenen Fachwerkvorgaben.

Liegende oder quadratische Fensterformate sind unzulässig, auch darf nicht der Eindruck waagrechtter Fenster- oder Glasbänder durch Reihung entstehen. Zulässig sind nur Fenster mit echter Sprossenteilung oder vorgesetzten Sprossenrahmen.

Werden in einem Gebäude mit Sprossenfenster einzelne Fenster oder Scheiben ersetzt, so sind sie nach altem Muster wiederherzustellen. Als Material für Fenster und Blumenkästenverkleidung ist grundsätzlich Holz zu verwenden. Farbgebung nach §3 (4)

Sind Klapppläden vorhanden, dann sind sie zu erhalten. Neue Klapppläden sind nur in Holz zulässig.

Nur A

Rolläden sind nur in Holz zulässig. Der Rolladenkasten ist innen anzubringen. Dabei ist das Seitenverhältnis der Fensteröffnung gem. Abs.1 nicht zu verändern. Die Verwendung von Glasbausteinen zum öffentlichen Verkehrsraum ist unzulässig.

(2) Schaufenster

a) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie sind in harmonisch Verhältnis zum Gebäude und im Seitenverhältnis 1: 1,5 bis 1: 2 (B:H) in kräftigem Profil zu gliedern. Dabei ist auf senkrechten Zusammenhang mit der Fensterteilung d. Obergeschosses zu achten. Die Glasflächen sind grundsätzlich von der Außenwandfläche mind. 12 cm zurückzusetzen, an den Gebäudeenden oder Gebäudeecken müssen jedoch mind. 50 cm breite Wandteile erhalten bleiben. Die Gesamtlänge der Schaufensteranlage einschl. Türen darf 75% der Fassadenbreite nicht überschreiten, jedoch müssen Holzprofile hinter der Fassadenfläche liegen. Farbgebung nach §3 (4), bei Verwendung von Metall ist dunkle Farbgebung vorgeschrieben.

b) In den Eckbereichen der Schaufenster sind Abrundungen unzulässig.

(3) Türen und Tore

Handwerklich oder Historisch wertvolle Türen und Tore sind zu erhalten. Neuanlagen sind in Holz mit Rahmen und Füllung oder als aufgedoppelte Türen mit Futter und Bekleidung auszuführen. Türanlagen in Nurglas- Ausführung sind nur in sehr kräftigen Holzargen zulässig. Farbgebung nach §3 (4).

(4) Garagen und Einfahrtstore in Straßenfronten müssen durch eine senkrechte Teilung Hochformat zeigen und senkrecht oder diagonal in Holz verschalt sein.

§7 1)

A+R

Bei R=
47-52°

(1) Dächer

Dachformen in der Regel ist das Satteldach zulässig zwischen 50- 60°alter teilung. Die alte Firstrichtung und Neigung, wenn über 50°, ist beizubehalten. Ungleiche Dachneigungen an einem Gebäude sind unzulässig.

Ausnahmen könne auf Antrag zugelassen werden:
Krüppelwalm, Walm und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem max. Höhenversatz von 1,3 m, wenn der Höhenversatz mit Fenstern versehen wird.

Flachdach ist nicht zulässig. Ausnahmen können nur für untergeordnete Anbauten und 1-geschossige Nebengebäude erteilt werden.

Es dürfen höchstens zwei Häuser gleicher Dachneigung oder Firsthöhe aufeinander folgen. Drempe (Kniestock) ist nur als Ausnahme bis max. 50cm Höhe zulässig.

Für untergeordnete Nebengebäude ist bei Sattel- oder Pultdachausbildung eine Dachneigung von 30°, zum Straßenraum hin von 50°, nicht zu unterschreiten.

(2) Dacheindeckungen

Vorgeschriebene sind Biberschwanzziegel, stark profilierte Tonfallziegel oder Beton-Dachpfannen (Frankfurter Pfannen). Natur- und Kunstschiefer sind nur als Ausnahme zugelassen. Für sämtliche Dacheindeckungen ist die Farbe rot, bei Schiefer anthrazit, vorgeschrieben. Zur Eindeckung untergeordneter Dächer ist auch Kupfer zulässig.

Nur A

(3) Dachvorsprünge

Dachvorsprünge dürfen am Ortsgang (Giebel) höchstens 35 cm und der Traufe zwischen 25 cm und 40 cm betragen.

(4) Dachgauben

Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen in der Summe max. 50% der Gebäudelänge je Seite betragen. Es sind nur Einzelgauben für ein oder zwei Fenster von max. 1/3 der Dachhöhe zulässig. Abstände: mind. 1,80 m vom Ortsgang und Kehlen und 1,50 m zueinander (waagrecht in Traufhöhe der Gaube gemessen), mind. 1,0 m von der Traufe und mind. 1,0 vom First. Sie sind nur als stehende Giebel- oder

Walmgauben in der Neigung des Hauptdaches bzw. als Schleppgauben zulässig. Ausnahmen sind für Spitzgauben in den gleichen Maßgrenzen möglich. Unzulässig sind nicht verglaste Gauben oder nicht verglaste Gaubenteile von mehr als 60 cm Breite. In der Dachfläche liegende Fenster sind nicht zulässig. Dachausstiegsluken sind zulässig. Für Atelierfenster in gestalterischen überzeugender Form kann eine Ausnahme erteilt werden.

Solarkollektoren sind nur in der Größe der einzelnen Dachfläche zulässig und müssen sich der Struktur der Dacheindeckung anpassen.

(5) Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (z.B. in der Dachfläche liegende Loggien) sind nur an der der Straße abgewandten Hausseite zulässig. Breite max. 1/2 der Dachhöhe . Sie müssen in Lage , Größe und Format Bezug zur Fassadengliederung haben. Die Brüstung darf die anschließende Dachfläche nicht überragen.

§8 Garagen

Zulässig ist grundsätzlich eine Garage je Grundstück zur Straßenseite, Garagen dürfen nicht tiefer als 6,5 m sein. Sie müssen zum zugehörigen Haupthaus und aufeinander gestalterisch abgestimmt sein.

Für die Garagentore gilt sinngemäß §6 (4)

§9 Einfriedung, untergeordneter Bauteile, Vorgärten und Höflflächen

A+R

- (1) Bauart, Material und Farbgebung von Einfriedungen sind nach dem zugehörigen Haupthaus auszurichten. Zulässig sind. Mauern in Bruchsteinen, verputzte Mauern, Zäune aus Holz oder Stahl mit senkrechter Gliederung, lebende Hecken. Ortstypische Toranlagen sind bei Erneuerungen in bisheriger Höhe auszuführen.

Unzulässig sind. Maschendraht, Jägerzäune, Kunststoffprofile, Stacheldraht.

Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen.

- (2) Rückwärtige Hausgärten können auch mit Maschendrahtzäunen oder lebenden Hecken bis 180 cm Höhe eingefriedet werden.

§10 Einzelheiten

A+R

- (1) Es ist nur eine Fernsehantenne pro Haus zulässig. Sie ist an der der Straße abgewandten Seite zu montieren, wenn sie nicht im Dachraum aufgestellt werden kann.
- (2) Müllboxen sind im Hofraum oder mit ortsfesten Anlagen (Mauern und dergl.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen zum öffentl. Straßenraum hinaus ausreichend abzuschirmen.
- (3) Freitreppen und Eingangstreppen sind aus Sandstein , grauem Granit, Keramikplatten oder in ähnlichen Materialien auszuführen. Für Keramikplatten gilt § 3.3c. Glänzender oder polierte, geflammte oder marmorierte Oberflächen sind nicht zulässig.
- (4) Arkaden und Kolonnaden sind im Einzelfall zulässig. Bei Fachwerkfassaden sind deren Stützen in Holz auszuführen und unter jedem zweiten Ständer des darüberliegenden Fachwerks anzuordnen.

§11 1) Anlagen der Außenwerbung

A+R

- (1) Das Anbringen von Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten und Schildern im Gesamtbereich dieser Satzung ist gem §88 HBO, soweit sie davon erfaßt werden, anzeigepflichtig.
- (2) Werbeanlagen und Schilder müssen sich in Format, Anzahl, Beleuchtung und Farbe dem Charakter des Gebäudes und des angestrebten Straßenbildes einpassen. Das gilt auch für registrierte Waren und Firmenzeichen. Sie dürfen wesentliche Gebäudeteile nicht verdecken.
- (3) An Fassaden sind unzulässig: Kletterschriften, Schaubänder und sich bewegende Konstruktionen sowie Plakate aus Papier oder Pappe.

- (4) Werbeanlagen sind nur als Einzelanlagen ohne stereotype Wiederholung bis zur Größe von 0,7 qm und nur am Ort der Leistung im Erdgeschoßbereich und im 1. Obergeschoßbereich nur bis zur Oberkante Fensterbrüstung zulässig. Einfriedungen, Tore, Türen sind von Werbung freizuhalten.
- (5) Werbeanlagen im Obergeschoß sind nur als Ausnahme in der Hauptgeschäftszone entsprechend den Festsetzungen des Rahmenplanes zulässig. Im Dachbereich ist jegliche Werbung unzulässig.
- (6) Bei der Gestaltung der Werbefläche ist die waagrechte und senkrechte Betonung zu vermeiden (Bandwerbung). Die Länge der Werbefläche darf zusammen max. ein Drittel der Hausfront betragen. Die Breite der einzelnen Schaufenster- und Türelemente ist dabei einzuhalten.
- (7) Leucht- und Reflexfarben sowie grelle oder blendende Beleuchtung, Lauf-, Wechsel- und Flimmerlicht sind nicht zulässig.
- (8) Firmenaufschriften sind in Einzelbuchstaben und Einzelzeichen aufzusetzen, zu gravieren oder aufzumalen. Dabei sind in der Fassade bereits vorkommende Farben zu verwenden.
- (9) Das Überkleben von Schaufenstern mit Werbeträgern ist unzulässig.
- (10) Schmiedeiserne Ausleger sind zulässig.

§12

Ausstattung des öffentlichen Raumes

A+R

Aussehen und Ausstattung der öffentlichen Straßen und Plätze sollen dem durch Maßstab , Form Material, Struktur und Farbe bestimmten Charakter der historischen Bebauung und sonstiger Gegebenheiten angepaßt werden.

§13

Genehmigungspflicht und Befreiung

A+R

Ausnahmen und Befreiung können von den vorgenannten Vorschriften nur auf begründeten Antrag hin erteilt werden. Die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung hängt davon ab, ob Gründe des Allgemeinwohls o. städtebauliche Gründe vorliegen oder offenbar nicht beabsichtigte Härten durch diese Vorschriften entstehen würden.

§ 14

A+R

Ordnungswidrigkeiten 2)

- (1) Nach § 17 OWiG können vorsätzliche Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften §§ 2 – 11 und § 13 mit einer Geldbuße bis zu 500,00 € geahndet werden.
- (2) Unberührt von § 14 Abs. 1 bleiben die geltenden Bußgeldvorschriften der HBO nach § 113 (I) in Verbindung mit § 83 (I), die als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € bei Vorliegen entsprechender Verstöße geahndet werden können.
- (3) Zuständige Verwaltungsbehörde zu Abs. 1 ist der Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus und zu Abs. 2 die Bauaufsichtsbehörde des Main-Taunus-Kreises.

§ 15

A+R

Inkrafttreten *)

Diese Satzung tritt am Tage der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

*) = betrifft nur das Inkrafttreten der ursprünglichen Fassung

1) = geändert durch Beschluss Nr. 5 vom 19.12.1984 der Städtv.-Versammlung
In Kraft getreten am 02.02.1985

2) = geändert durch Beschluss Nr. 5 vom 13.09.2000 der Städtv.-Versammlung
In Kraft getreten am 01.01.2002

