



# STADT EPPSTEIN

GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DIE ALTSTADT VON EPPSTEIN

## Gestaltungssatzung für die Eppsteiner Altstadt

-----

Aufgrund der §§ 5 und 51 Ziffer 6 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. April 1981 (GVBl I, Seite 66) und des § 118, Absatz 1, Ziffer 1,2,3 und 6 sowie Absatz 2, Ziffer 1 und Absatz 3 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 16. 12. 1977 (GVBl 1978, Teil I, Seite 1) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. 7. 1979 (GVBl I, Seite 179), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eppstein am 13.12.1985 folgende

### S a t z u n g

über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten für den Bereich der Altstadt in Eppstein ("Gestaltungssatzung für die Eppsteiner Altstadt")

beschlossen:

#### § 1

#### Aufgaben, Ziele und Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

- (1) Mit dieser Satzung sollen neben der HBO Vorschriften und Richtlinien vollzogen werden, die folgende Aufgaben und Ziele zum Inhalt haben:
1. Erhaltung der für den Stadtteil Eppstein kulturhistorisch und heimatpflegerisch bedeutsamen Einzelbauwerke.
  2. Erhaltung des Stadtbildes mit seinen historisch geprägten Elementen und Gebäudegruppen im Zusammenwirken mit den Straßenräumen, den umgebenden Freiflächen und Landschaftselementen.
  3. Beseitigung von Gestaltungsmängeln im Zusammenhang mit Instandsetzungs- und Neuordnungsmaßnahmen.

#### (2) Räumlicher Geltungsbereich

Entsprechend der historischen Entwicklung der Eppsteiner Altstadt werden zur Anwendung der Einzelvorschriften folgende abgegrenzte Gestaltungsbereiche unterschieden:

- |                    |     |   |   |
|--------------------|-----|---|---|
| Gestaltungsbereich | I   | - | Burgbereich   |
| Gestaltungsbereich | II  | - | Altstadtbereich, im Westen beginnend an der ehemaligen Stadtmauer, abgegrenzt im Osten durch die Stanniolfabrik, im Süden durch das Schwarzbachbett, im Norden und Nordosten durch den Berghang bis in Höhe Wooganlage, sowie anschließend durch das Gelände der Burg bis in Höhe Ostaufgang/Stanniolfabrik |
| Gestaltungsbereich | III | - | Grundstücke westlich der früheren Stadtmauer, begrenzt im Süden und Westen durch Schwarzbachbett bzw. Bundesstraße 455; im Norden begrenzt durch den Berghang.  |

Der gesamte Geltungsbereich wie auch die Abgrenzung der Gestaltungsbereiche I - III ergibt sich aus der Geltungsbereichskarte, die Bestandteil dieser Satzung ist.

Der Gestaltungsbereich I erfaßt im wesentlichen folgende Grundstücke in der Gemarkung Eppstein:

Flur 2, Flurstücke:

92/6, 224/2, 221, 104/224, 225/1, 94/224, 224/1, 102/224, 359/225.

Der Gestaltungsbereich II erfaßt im wesentlichen folgende Grundstücke in der Gemarkung Eppstein:

Flur 2, Flurstücke:

12/1, 163/2, 1818/7, 40/4, 41/2, 42, 43, 45, 46, 40/3, 48/2, 114/50, 50/1, 117/50, 50/2, 1822, 1818/5, 118/67, 69, 70, 166/1, 67/3, 67/4, 67/2, 168/2, 176/71, 71/1, 65/1, 64/1, 63/1, 63/3, 63/2, 62/1, 61/1, 60/2, 59/1, 58, 56, 57, 1820, 54/1, 55/1, 53/1, 52/1, 41/1, 51/1, 23/37, 24/37, 21/36, 22/37, 20/36, 39/1, 1816/3, 34, 1819/1, 1803/19, 74/2, 73/1, 72/3, 65/1, 64/1, 32/4, 31/5, 18/30, 29/1, 26/2, 25/1, 24/1, 35, 10/23, 9/23, 11, 10/1, 9, 4/7, 217/14, 216/14, 13, 8, 7/1, 6/1, 5, 15, 16, 1813, 17, 18, 8/19, 7/19, 20, 21, 22, 1812/2, 28/2, 273/134, 134/1, 132, 131, 130, 129, 127/4, 127/3, 127/2, 125/3, 125/4, 200/123, 103/2, 99/2, 99/3, 96/2, 1805/4, 95/1, 1805/6, 92/4, 92/5, 89, 88/2, 38/1, 87/1, 37/2, 36/1, 65/2, 95/1, 84/1, 81/1, 74/1, 79, 98/224, 125/5, 1804, 120/1, 119/1, 121, 118/1, 117/1, 116/1, 110/2, 1805/5, 1803/20, 113/2, 1806/2, 111/1, 58/112, 204/112, 205/112, 107/1, 186/1807.

Flur 3, Flurstücke:

363/4, 1489/9

Der Gestaltungsbereich III erfaßt im wesentlichen folgende Grundstücke in der Gemarkung Eppstein:

Flur 1, Flurstücke:

1667/1, 1660/27, 1660/28, 1660/8, 125/1660, 1660/29, 131/1660, 1660/31, 1647/2, 1645/6, 1643/7, 1645/2, 1643/6, 1645/3, 1643/5, 140/1660, 139/1660, 1660/2, 1660/1, 1794/2.

Flur 2, Flurstücke:

145/1, 233/151, 232/151, 1809/1, 148/1, 234/149, 144/3, 1/2, 74/141,

75/141, 143, 152/1, 153, 154, 109/155, 110/155, 156/1, 157, 158/1, 159/1, 161/1, 4/9, 1811/2, 138/2, 1810, 3/3, 134/6, 134/5, 134/4, 134/2, 161/35, 164, 165.

Flur 3, Flurstücke:

48/376, 142/376, 47/376, 316/76, 376, 377, 377/377, 40/380

Die Zuordnung der Vorschriften zu den einzelnen Gestaltungsbereichen ist jeweils am Rande (links neben dem Satzungstext) durch römische Ziffern gekennzeichnet.

Erfolgt keine Zuordnung, gilt eine Vorschrift für den gesamten Geltungsbereich dieser Satzung.

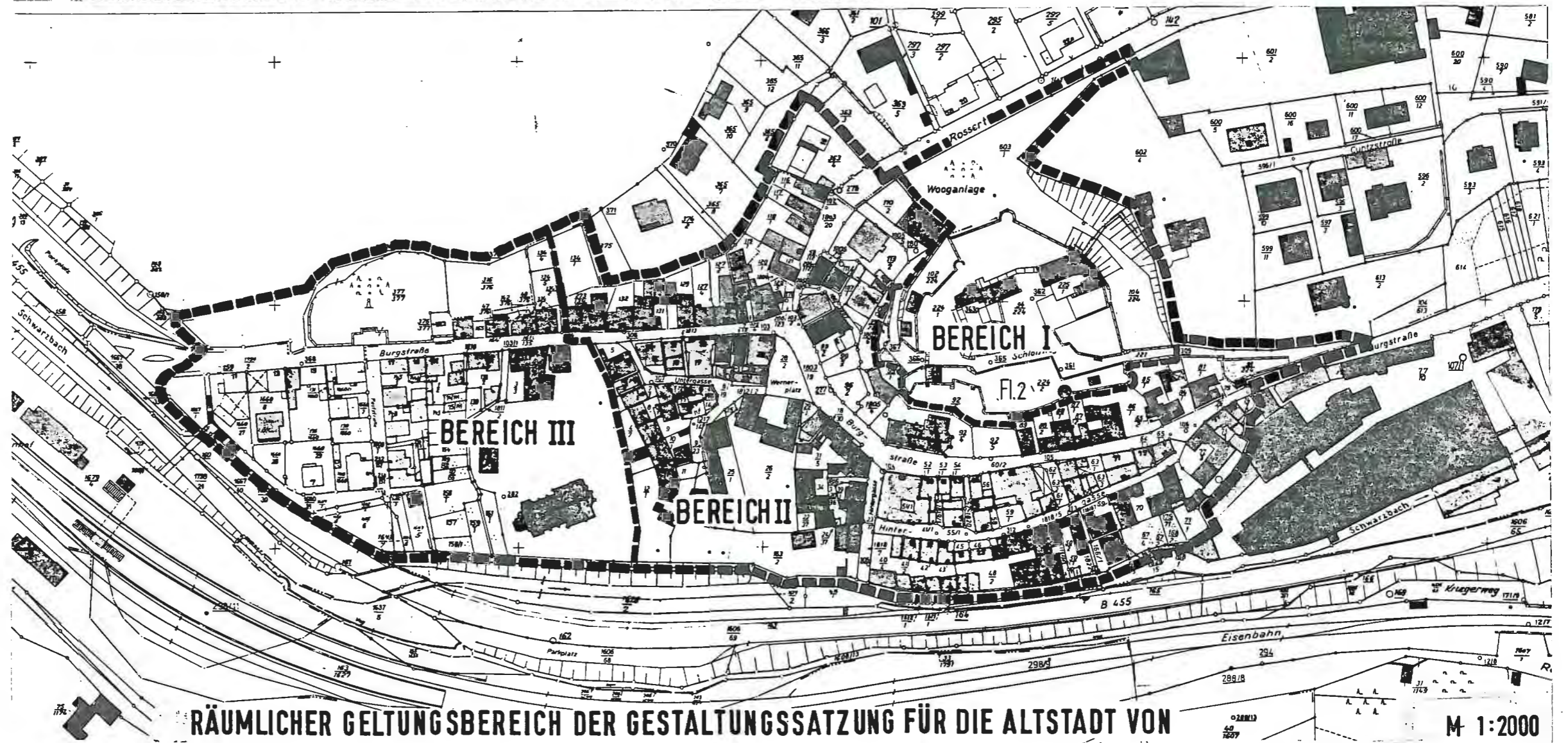
Zuordnung zum Gestaltungsbereich

I + II + III

(3) Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt sowohl für baugenehmigungspflichtige und anzeigepflichtige als auch für solche bauliche Maßnahmen, die einer Baugenehmigung oder -anzeige nicht bedürfen, soweit sie das äußere Gebäude- oder Straßenbild betreffen. Bestimmungen zum Denkmalschutz bleiben davon unberührt.

(4) Baumaßnahmen am Äußeren der Bauwerke (im besonderen auch Fassadenanstriche, Auswechseln von Fenstern, Türen bzw. Toren und Dacheindeckungen) sind, soweit sie nach der Hess. Bauordnung genehmigungs- und anzeigefrei sind, dem Magistrat der Stadt Eppstein rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.



**RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER GESTALTUNGSsatzUNG FÜR DIE ALTSTADT VON**

Zuordnung zum  
Gestaltungsbereich

§ 2

Erhaltungsgrundsätze

II + III

(1) Bauliche Maßnahmen aller Art sind so vorzunehmen, daß sie dem historisch gewachsenen Stadtbild der Eppsteiner Altstadt dienen und entsprechen. Bauform, Stellung, Maßstab, äußere Gestaltung und Material müssen dabei beachtet werden.

II + III

(2) Soweit der Ausschluß fremder Gestaltungsformen und Materialien in den Einzelvorschriften nicht erfaßt ist, gilt der Grundsatz der Erhaltung und gestalterischen Anpassung bzw. die material- und maßstabsbezogene Neugestaltung.

II

(3) Bei Neubauten können der Bauwuch sowie Abstände und Abstandsflächen nach Maßgabe der Hessischen Bauordnung (§ 7 Abs. 3) unterschritten werden, wenn dieses zur Einhaltung der Erhaltungsgrundsätze dieser Satzung notwendig ist und wenn ausreichende Belichtung der Aufenthaltsräume gewährleistet ist und aus Gründen der Sicherheit, insbesondere Brandschutz, keine bauaufsichtsbehördlich anerkannten Bedenken bestehen.



FENSTERFORMATE UND KLAPPLÄDEN SIND POSITIV ZU BEWERTEN



BAUKÖRPER  
GLIEDERUNGSELEMENT  
FENSTER  
DACH

§ 3

Gebäudestellung und Fassadengliederung

II + III

(1) Bei Neubauten ist die Baukörperform, Geschößzahl und Baulinie der vorhandenen alten ortsüblichen Bebauung aufzunehmen.

II

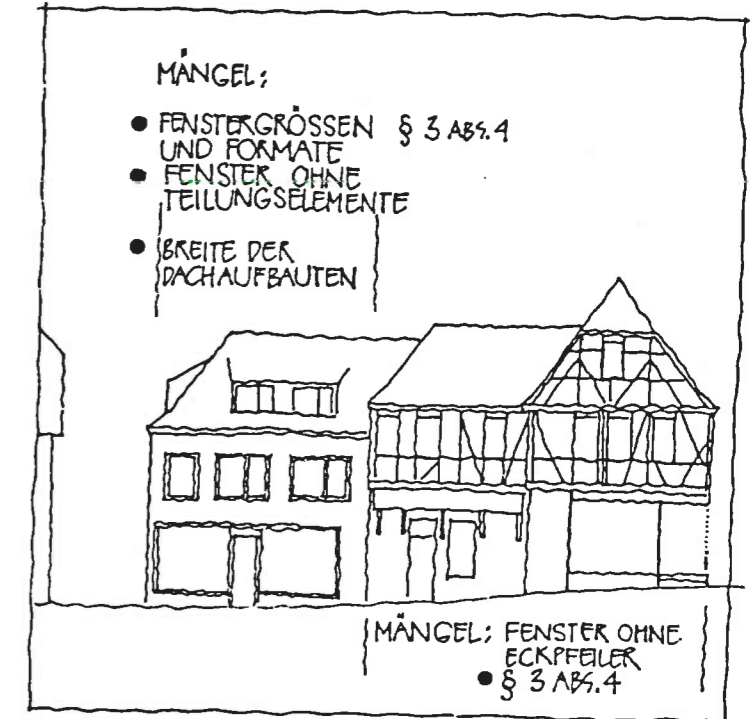
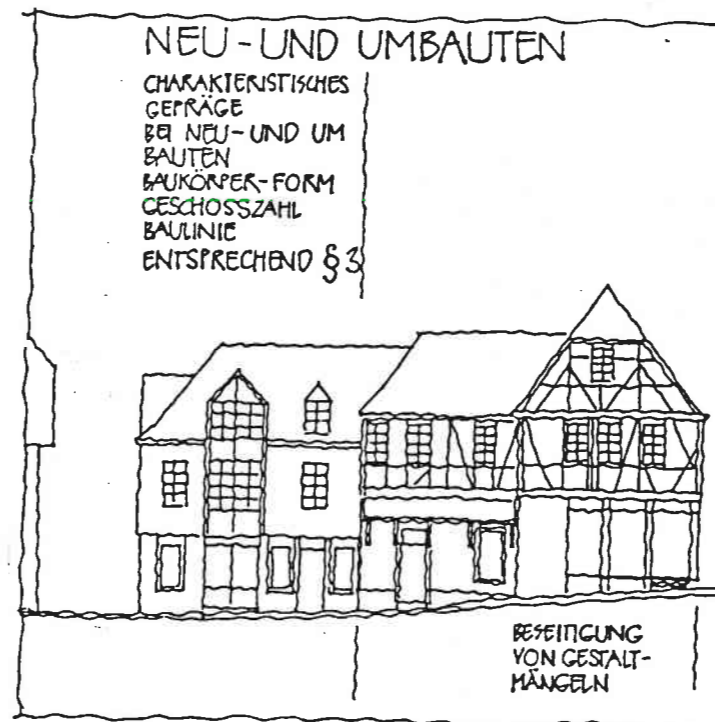
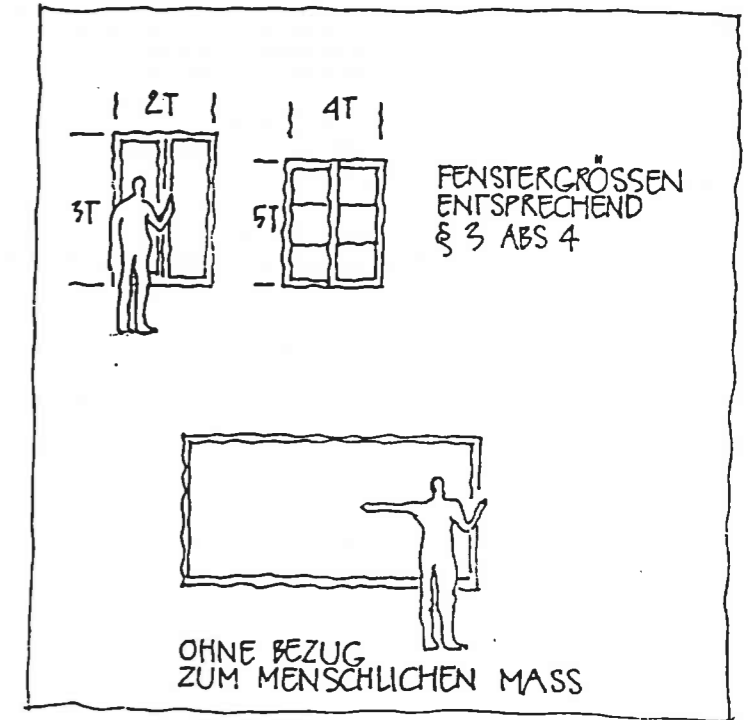
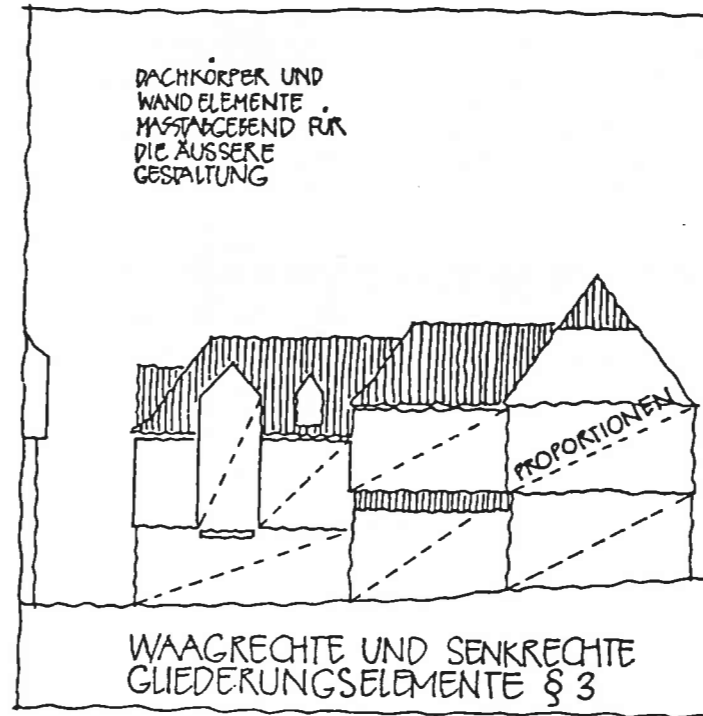
(2) Werden bei Neu- und Umbauten mehrere Gebäude zu einer Nutzungs- bzw. Eigentumseinheit zusammengefaßt, so haben Dimension, Fassadengliederung und Farbgebung den ortsüblichen Hauseinheiten zu entsprechen. Bei Giebelstellung zur Straße sind Gliederungseinheiten von 6m - 8m an der Straßenfront einzuhalten; bei Traufstellung dürfen 12 m nicht überschritten werden.

II + III

(3) Bei Neu- und Umbauten sind die Fassaden in einer für das charakteristische Gepräge des Ortsbildes, für die Umgebung bzw. den Baustil des Gebäudes entsprechenden Form zu gestalten. Waagrechte Gliederungselemente, Wie Auskragungen und Vorsprünge bei Fachwerkbauten sowie Gurtgesimse und Absätze bei Mauerwerksbauten sind sinnentsprechend aufzunehmen.

II

(4) Fenstergrößen und deren Proportionen sind mit Hilfe der Teilungselemente Fensterflügel und Fenstersprossen auf die Dimensionen der Fassaden bzw. des einzelnen Geschößbereiches abzustimmen.



Zuordnung zum Gestaltungsbereich

I + III

Für Fensterflügel ist nur Klarglas zulässig. Bei Erneuerung von Fenstern ist das historisch überlieferte Breiten-Höhenverhältnis (Verhältnis von Breite zu Höhe zwischen 2 : 3 und 4 : 5) zu wahren. Dies gilt auch für Schaufenster.  
Aus Gründen des Sichtschutzes (z.B. bei Sanitärräumen) kann bei einer Mehrfachverglasung (mehrschichtiges Isolierglas, Verbundfenster oder Doppelfenster) die dem Innenraum zugewandte Seite mit undurchsichtigem Glas ausgestattet werden.

I + III

Eckfenster mit verdeckten oder fehlenden Eckpfeilern sind unzulässig.

II + III

(5) Jalousien, Jalousetten oder Rolläden sind nur zulässig, wenn sie ohne Fassadenüberstände mit den Fensterrahmen eine Einheit bilden und keine zusätzlichen konstruktiven Elemente über den Fensterrahmen hinaus angebracht werden.

I - III

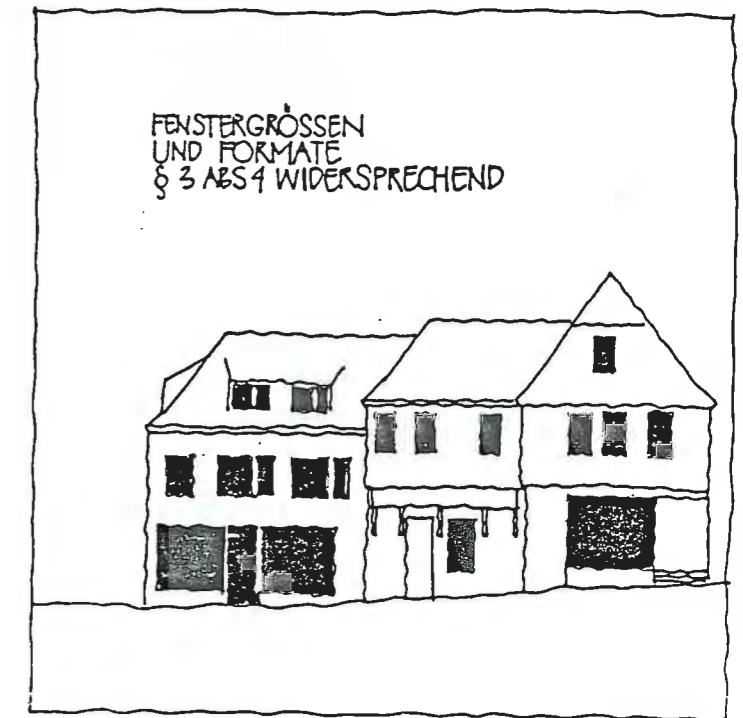
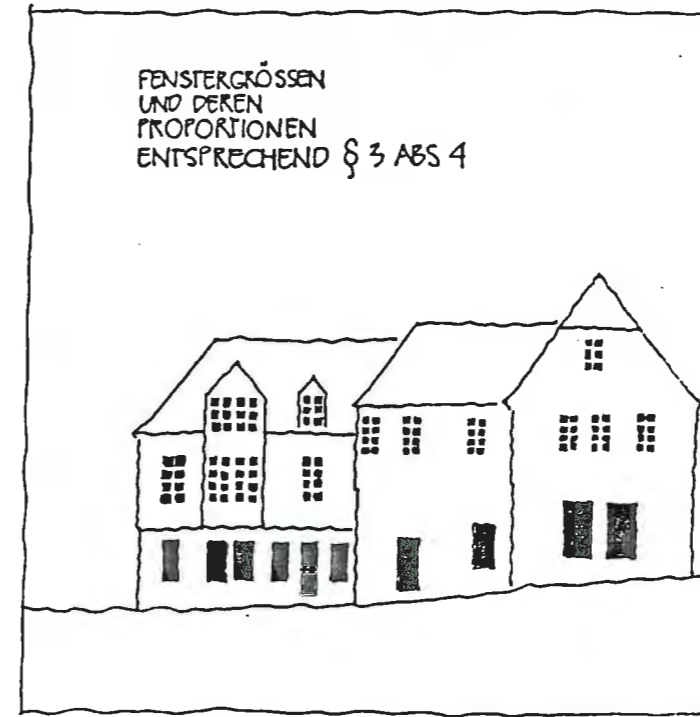
Vorhandene Klappläden sind zu erhalten. Neue Klappläden sind ausschließlich in Holz zulässig.

II + III

(6) Die Verwendung von Glausbausteinen zum öffentlichen Verkehrsraum sowie an Flächen, die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind, ist unzulässig.

II + III

(7) Um prüfen zu können, ob ein Vorhaben den Vorschriften der Satzung genügt, sind Angaben über angrenzende Nachbarfassaden und deren Einzelgestaltung mit Plan- oder Bild Darstellungen erkennbar zu belegen.



KLAPPLÄDEN ALS ORTÜBLICHE MASSTABELEMENTE



§ 4

Trauf- und Gebäudehöhen für  
den Bereich II und III

Gemäß § 3 (1) gelten folgende Traufhöhen, bezogen auf die Straßenhöhe in Gebäudemitte:

- (1) Bei 2 Vollgeschoßen max. 6,5 m.
- (2) Bei 3 Vollgeschoßen max. 9,2 m.

Die Gebäudehöhe ergibt sich aus Traufhöhe und Dachhöhe.

§ 5

Dachformen und Dachgestaltung

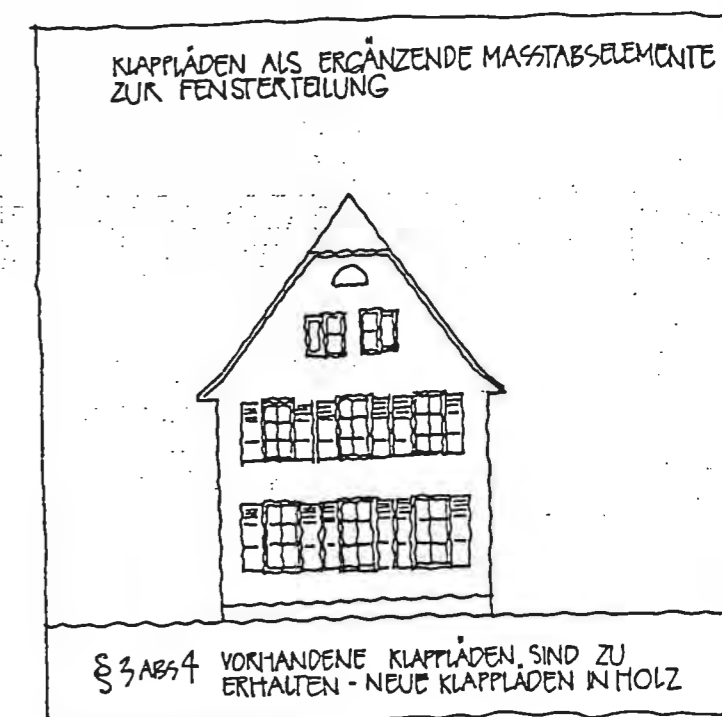
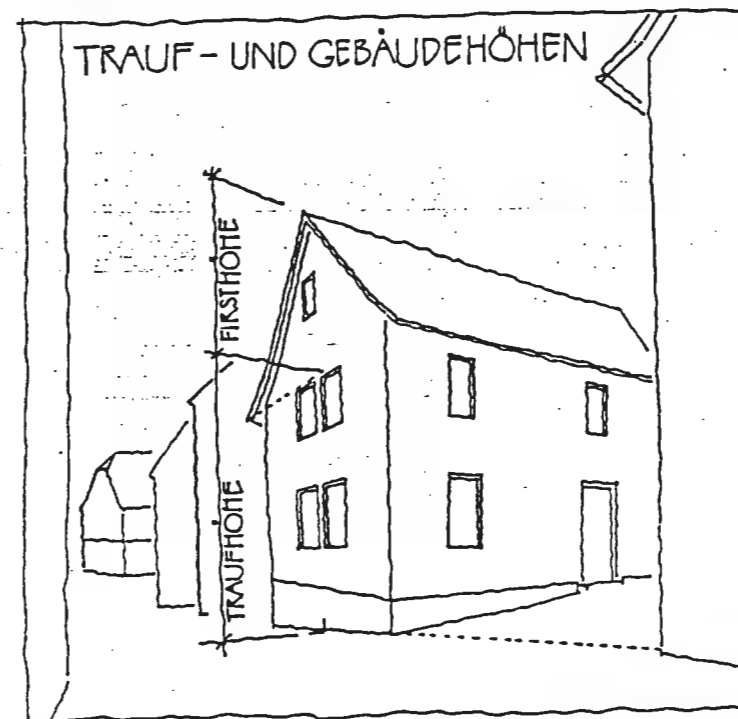
II + III

- (1) In der Regel ist das symmetrische Satteldach mit einer Neigung zwischen  $48^\circ$  und  $60^\circ$  zulässig. Die Ausbildung eines ortsüblichen Krüppelwalmes wird dabei nicht eingeschränkt.

Bei baulichen Änderungen ist die vorhandene vorgegebene Firstrichtung beizubehalten. Dachaufbauten, wie Gaupen und Zwerchgiebel sind zulässig, wenn vorhandene Formen und Größenverhältnisse aufgenommen werden. Die Höhe und Breite der Dachaufbauten hat sich nach den darunter liegenden Fenstern, der Hauswand sowie nach der Höhe und Breite der angrenzenden Dachkörper zu richten. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind in der Regel unzulässig.

Für rückwärtige Gebäude und für Gebäude, die an vorhandenen Stützmauern anzubauen sind (Hangseite), sind Pultdächer zulässig. Die Neigung ist auf die Erfordernisse der Biberschwanzdoppeldeckung abzustimmen. ( $35^\circ - 50^\circ$ ).

Flachdächer sind für alle Gebäudearten unzulässig. Ausnahmen können zur Ausbildung von Terrassen an der Hangseite zugelassen werden, wenn der öffentliche Straßenraum damit nicht berührt wird.





Zuordnung zum Gestaltungsbereich

I - III

- (2) Die Breite der Dachaufbauten darf in ihrer Summe von Gesamt- bzw. Einzelbreiten  $\frac{1}{3}$  der Trauf- bzw. Firstlänge nicht überschreiten.

I - III

- (3) Ortgänge sind entsprechend der Art der Dachdeckung mit Randziegeln oder mit Holzbohlen auszubilden. Dachüberstände von Ortgängen und Traufen sind bei Neu- und Umbauten auf das ortstypische Sparrendach abzustimmen.

§ 6

Farbgestaltung und Materialwahl

II + III

- (1) Die Farbtöne der Fassaden und Wände sind auf die Dachflächen und auf die in der Regel sichtbaren Holzteile abzustimmen.

Die Farbpalette muß der landschaftlich bzw. örtlich typischen Farbtradition entsprechen und ist in jedem Einzelfall mit der Stadt Eppstein einvernehmlich zu vereinbaren.

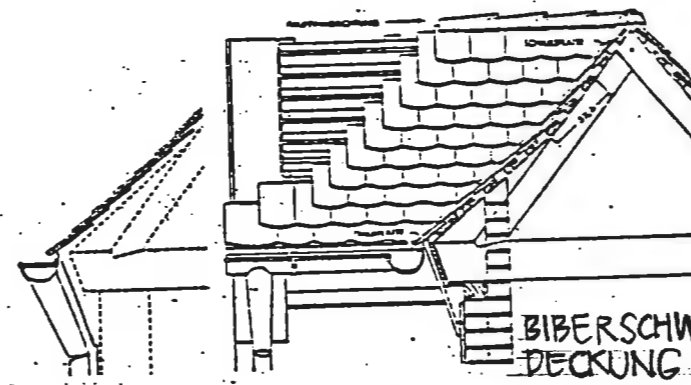
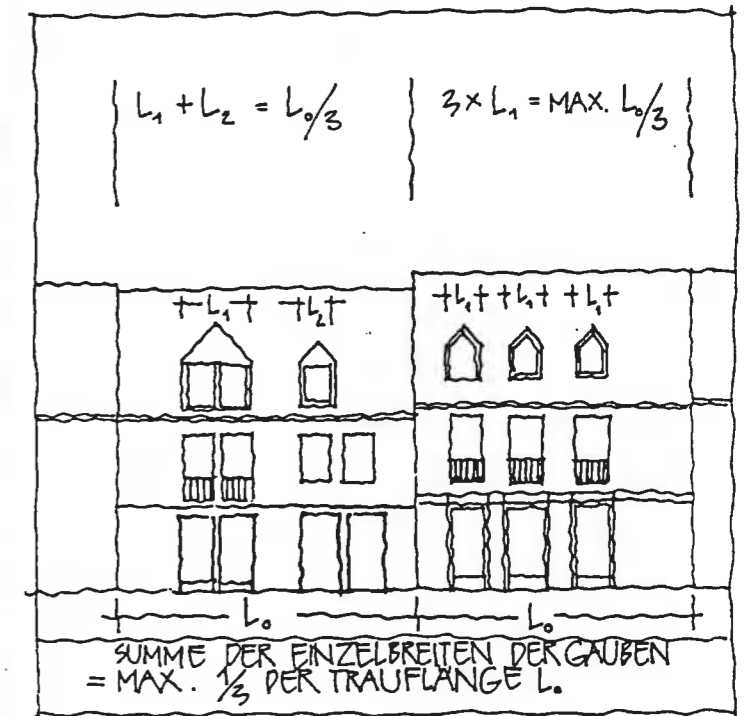
- (2) Dachflächen sind aus Tonziegeln im Naturton herzustellen. Gleichwertige Erzeugnisse können nach Vorlage von Mustern zugelassen werden, wenn sie nach Maßstab und Farbe den ortsüblichen Ziegeldeckungen entsprechen. In der Regel gilt die Biberschwanzdoppeldeckung.

Soweit in Einzelsituationen bereits vorhanden oder üblich, können Dach- und Wandflächen mit Naturschiefer verkleidet werden.

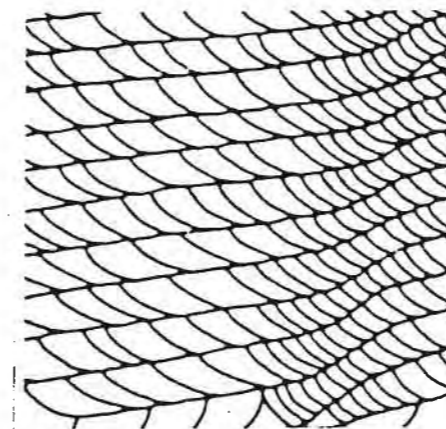
Alle Ortgang- und Traufgesimse in Holzkonstruktion als Regelausführung - sollen im Naturton dunkel gestrichen werden.



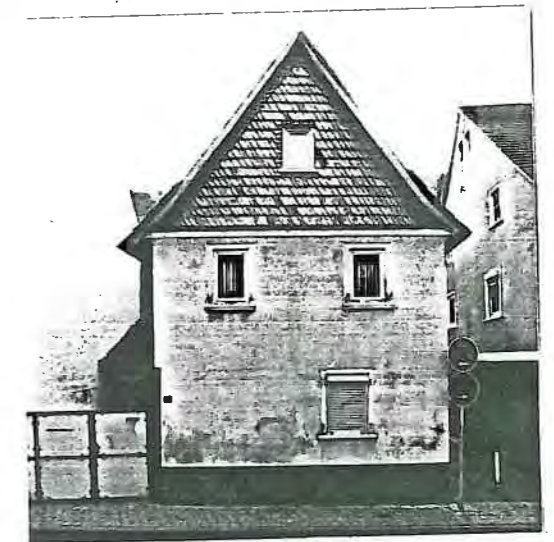
GAUPEN § 5 ABS. 2



BIBERSCHWANZDOPPEL-DECKUNG GEM. § 6 ABS. 2



NATURSCHIEFER § 6 ABS. 2



ORTSÜBLICHE GIEBELVERSCHIEFERUNG

Zuordnung zum  
Gestaltungsbereich

II

- (3) die Außenwände sind mit mineralischem Mörtelputz in satten Erdfarben auszuführen. Glänzende Anstriche sind unzulässig.

II + III

- (4) Sockel dürfen nur bis Oberkante Kellergeschoßdecke reichen.
- (5) Wandverkleidungen aus Keramikfliesen, Klinker, Metall, Asbestzementplatten sowie alle Baustoffe auf Kunststoffbasis sind nicht zulässig.

II + III

- (6) Fensterbrüstungen, Balkonbrüstungen, Ausfachungen und Umwehrungen sind nur in folgenden Anordnungen möglich:
- a) Mauerwerk verputzt als selbständiges Element oder als Ausfachung.
  - b) Holzstäbe, Verschalung mit Brettern oder Bohlen, naturfarben gebeizt oder in ortsüblichen Erdfarben matt gestrichen.
  - c) Eisenstabgitter in handwerklicher Ausführung.

Nicht zulässig sind Glas, Keramikfliesen, glänzende Kunststoff- oder ähnliche Materialien.

II

- (7) Sichtfachwerk darf nicht verputzt oder verkleidet werden. Tritt bei genehmigten Renovierungsarbeiten an einer Fassade Fachwerk zutage, so ist in jedem Fall hierzu die Untere Denkmalschutzbehörde und das Stadtbauamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Regenrinnen und Regenfallrohre sind in Metall auszuführen.

ORTSÜBLICHE  
ORIGANGAUSBILDUNG § 5/3

WAAGRECHTE  
GLIEDERUNGSELEMENTE § 3/3

SICHTFACHWERK § 6 ABS. 7  
HOLZBÜNDIG VERPUTZT

SOCKELHÖHE § 6 ABS. 4



Zuordnung zum  
Gestaltungsbereich

Es ist freizulegen, wenn es nach Materialien und Verarbeitung die hierfür erforderliche Qualität aufweist und die Verkleidung nicht historisch begründet ist. Die Entscheidung hierzu trifft die Untere Denkmalschutzbehörde.

Gefache sollen holzbündig verputzt werden. Im Interesse der historisch gerechten und dauerhaften Sanierung von Konstruktionsteilen aus Holz sollen Ausbesserungen und Erneuerungen von Konstruktionsteilen in der jeweiligen Holzart ausgeführt werden. Die Holzteile sollen mit Holzschutzmitteln imprägniert und mit offenporigem rotem oder dunklem Holzschutzanstrich je nach Befund gestrichen werden.

II

- (8) Vorhandene Inschriften und Schnitzwerke sind in ihrer ursprünglichen Ausführung zu erhalten.

§ 7

Balkone, Loggien und Wintergärten

II + III

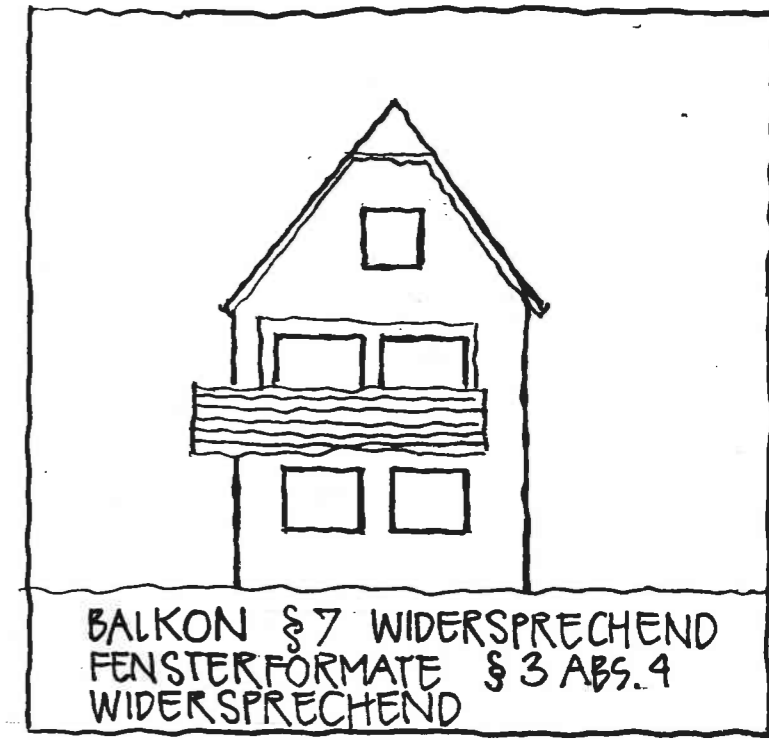
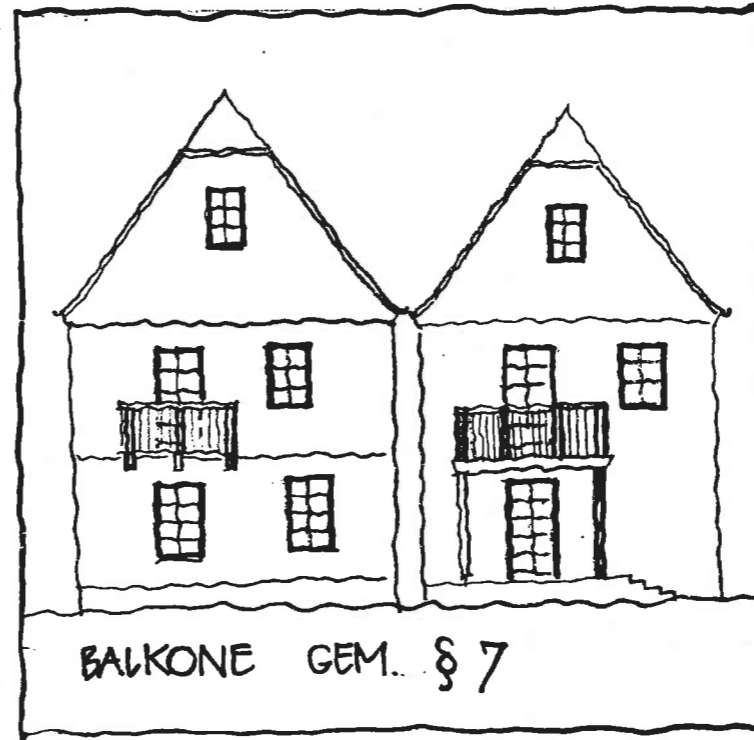
Balkone und Loggien sind nur zulässig, wenn sie ortsübliche Fensterbreiten nicht überschreiten (z.B. sog. französische Balkone). Loggien und Wintergärten sind bei größeren Breiten durch Teilungselemente entsprechend den Fenstergrößen zu unterteilen.

§ 8

Freiflächen

II + III

- (1) Freiflächen müssen, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum einsehbar oder Bestandteil des öffentlichen Straßenraumes sind, so gestaltet werden, daß sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Einsehbare Höfe



Zuordnung zum  
Gestaltungsbereich

und Einfahrten müssen mit kleinteiligem Natursteinpflaster befestigt werden. Nach Vorlage von Mustern kann in Ausnahmefällen ein gefärbtes (Farbton:rot bis braun) und rechteckig gegliedertes Betonpflaster zugelassen werden. Unzulässig sind im besonderen polygonale Beton- und Kunststeinplatten.

- I, II + III (2) Im öffentlichen Verkehrsraum sind Straßenbeläge, Brunnen, Hinweisschilder, Erinnerungstafeln, Beleuchtung und sonstiges Mobiliar in Ausmaß und Aussehen dem durch Maßstab, Form und Farbe bestimmten Charakter der historischen Altstadtbebauung anzupassen.

Standorte von Verkehrsschildern und Plakatträgern sind so zu wählen, daß wichtige Ansichten, Ausblicke und Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt werden.

#### § 9

##### Werbeanlagen und Warenautomaten

- I, II + III (1) Werbeanlagen und Warenautomaten sind baugenehmigungspflichtig.
- (2) Werbeanlagen im Bereich I, II und III sind so auszubilden, daß sie sich in Größe, Form und Farbe der Umgebung anpassen.

Unzulässig sind:

Großflächenwerbungen

Schaubänder

mobile Flächen und Lichtzeichen.

- I, II + III (3) Überstehende oder vorstehende Schilder sind nur in einer Größe bis 0,25 qm zulässig.

Bei der Bemessung der Ausladung im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sind sowohl verkehrliche als auch gestalterische Belange zu berücksichtigen.



EINFahrTEN § 8 ABS.1

Zuordnung zum  
Gestaltungsbereich

I, II + III

Die Ausladung darf 0,50 m nicht überschreiten und muß den notwendigen Sicherheitsabstand für alle Verkehrsteilnehmer gewährleisten.

Optische Überschneidungen von Werbeanlagen u. Schildern mit bedeutsamen Gebäuden und Gebäudeelementen sind zu vermeiden.

Leuchtreklamen sind nur flach auf der Wand zulässig. Die Art der Beleuchtung muß im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.

- (4) Ausleger in handwerklicher Metallausführung und mit transparenter Flächenwirkung sind bis zu einer Umrißfläche von 2 qm zulässig. Die Umrißfläche ist so zu bemessen, daß der erforderliche Lichtraumquerschnitt der Fahrbahn nicht eingeschränkt wird.
- (5) Plakatwerbungen sind ausschließlich an den von der Stadt besonders bestimmten oder zugelassenen Standorten zulässig.
- (6) Die städtebauliche künstlerische oder besondere architektonische Charakteristik und Ausgewogenheit eines Gebäudes darf nicht durch das Anbringen von Schaukästen oder Warenautomaten gestört werden.

Aus gestalterischen und verkehrstechnischen Gründen kann verlangt werden, daß Schaukästen und Warenautomaten so tief in die Fassade eingelassen werden, daß sie mit der Gebäudefront bündig abschließen.

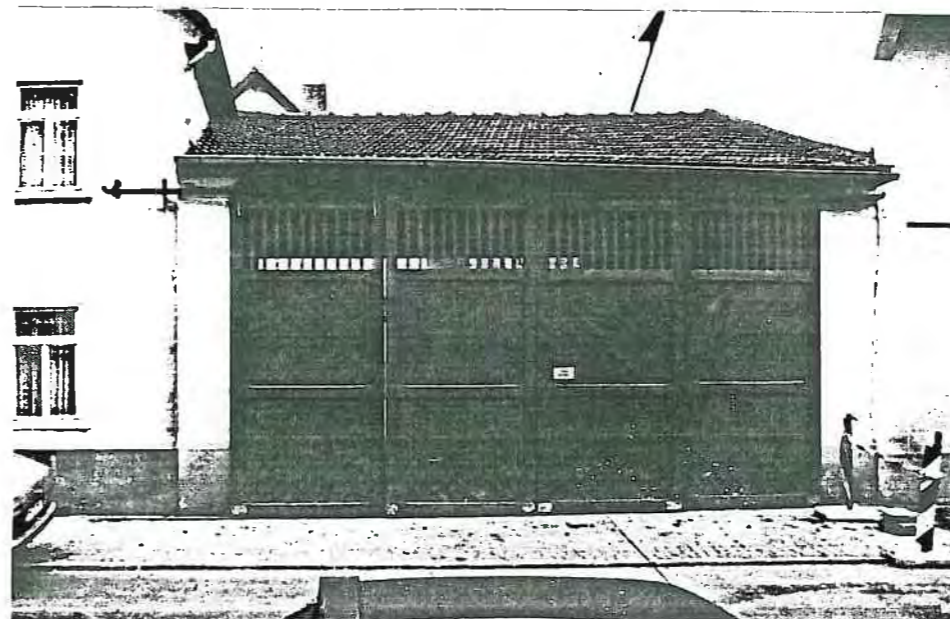
Zuordnung zum  
Gestaltungsbereich

§ 10

Mauern, Tore und Einfriedungen

II + III

- (1) Mauern, Tore und Einfriedungen sind als wesentliche Raumelemente entlang des öffentlichen Straßenraumes zu erhalten. Für Gestalt, Größe und Material gelten § 2 und § 6 dieser Satzung entsprechend.
- (2) Mauern sind in landschaftstypischem Naturstein oder verputztem Mauerwerk auszuführen bzw. zu verblenden.
- (3) Einfriedungen und Tore sollen als Staketenzaun ausgeführt werden. Jägerzäune sowie Zäune aus Draht bzw. Drahtgeflechten und Kunststoffen sind unzulässig.
- (4) Handwerklich oder historisch wertvolle Türen sind zu erhalten. Neue Türen und Tore, auch Garagentore sind aus Holz zu verkleiden.



RAUMELEMENTTOR  
§ 10 ABS. 1

Zuordnung zum  
Gestaltungsbereich

I, II + III

§ 11

Ausnahmen und Befreiungen

Von den Bestimmungen dieser Satzung kann unter den Voraussetzungen des § 94 der Hessischen Bauordnung Ausnahme oder Befreiung erteilt werden.

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 113 (1) No. 20 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Gebote oder Regelungen bzw. Richtlinien dieser Satzung verstößt oder aufgrund dieser Satzung ergangener vollziehbarer Anordnungen vorsätzlich zuwiderhandelt.

§ 13

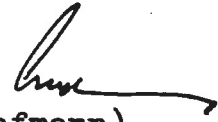
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Eppstein, den 13.Dez.1985

Der Magistrat der Stadt Eppstein



  
(Hofmann)  
Bürgermeister