

# **Satzung über die äußere Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen und die besonderen Anforderungen an bauliche und sonstige Anlagen im Bereich und zum Schutz der Altstadt Seligenstadt**



---

In der Fassung vom: 25.10.1991

Zuletzt geändert am: 02.02.2009

Bekannt gemacht am:

Inkrafttreten letzte Änderung:

## **Präambel**

Die Altstadt und Klosteranlage in Seligenstadt in den Grenzen der Stadtbefestigung des 15. Jahrhunderts ist eine erhaltenswerte kulturelle Gesamtanlage und ein bedeutendes Kulturdenkmal mit Zeugnissen der Baukunst und bildenden Künste vom Mittelalter bis zur Neuzeit, das uns ein glückliches Geschick bis in unsere Zeit überliefert hat. Die Erhaltung und Pflege des historischen Stadtbildes ist daher nicht nur Aufgabe der staatlichen Denkmalpflege, sondern auch eine besondere Verpflichtung der Stadt Seligenstadt und ihrer Bürger.

## **Rechtsgrundlagen**

Aufgrund des § 118 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juli 1990, GVBl. 1990, I S. 476 in Verbindung mit den §§ 5 und 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1981, GVBl. 1981, I S. 66, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Seligenstadt in ihrer Sitzung am 25.10.1991 folgende Satzung über die äußere Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen und die besonderen Anforderungen an bauliche und sonstige Anlagen im Bereich und zum Schutz der Altstadt Seligenstadt beschlossen, die nach dem zuletzt gefassten Änderungsbeschluss vom 02.02.2009 wie folgt lautet:

### 1. Abschnitt

#### **Allgemeine Vorschriften**

##### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Kartenanlage, die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

##### § 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die nachfolgenden Gestaltungsvorschriften gelten für bauliche und sonstige Anlagen im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 05.09.1986, GVBl I S. 269 sowie der Hessischen Bauordnung (HBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juli 1990, GVBl 1990 I S. 476, und die Festsetzungen von Bebauungsplänen bleiben unberührt.

### 2. Abschnitt

#### **Grundsätze der Bebauung**

##### § 3 Sanierungen, Umbauten, Erweiterungen, Renovierungen

Die historische gegebene Lage des Gebäudes, die Gebäudeform, gebildet aus Frisrichtung, Giebelstellung, Dachneigung und Traufhöhe, ist zu erhalten oder bei Umbauten wieder aufzunehmen, soweit eine veränderte Gestaltung nicht ausnahmsweise aus Gründen der Stadtbildpflege geboten ist. Sanierungen, Umbauten, Erweiterungen oder Renovierungen von Gebäuden sind so durchzuführen, dass der historische Bestand erhalten bleibt, das überlieferte Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und während der Bauzeit – bei

Beachtung der allgemein gültigen Regeln der Technik und der Sorgfalt – Verluste und Beschädigungen nicht auftreten können.

§ 4 Neubauten

Neubauten sind so auszuführen, dass sie sich in allen Teilen der Gestaltung in das historische Stadtbild der Gesamtanlage einfügen. Es ist darauf zu achten, dass der städtebauliche und bauliche Zusammenhang mit dem historischen Gebäudebestand gewahrt bleibt.

§ 5 Maßnahmen in der Umgebung von Kulturdenkmälern

Maßnahmen in der Umgebung von Kulturdenkmälern im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz und von stadtbildprägendem Bäumen sind auf den Umgebungsbestand abzustimmen. § 16 Abs. 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes bleibt unberührt.

3. Abschnitt

**Dachgestaltung**

§ 6 Dachform

- (1) Hauptgebäude: Es sind je nach Gebäude- oder Umgebungsbestand nur Satteldächer oder Krüppelwalmdächer zulässig. Ausnahmsweise können Mansardendächer und Walmdächer zugelassen werden, wenn dies vom Bestand her vorgegeben ist.
- (2) Nebengebäude: Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig. Die Dachflächen von Pultdächern müssen dem Straßenraum zugewandt sein.
- (3) Bei Sattel-, Walm- und Mansardendächern sind nur symmetrische Dachformen zulässig.

§ 7 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung wird durch den historischen Bestand der Umgebung (Nachbarbebauung) bestimmt. Sie beträgt für die Straßenrandbebauung mindestens 45° und höchstens 55°. Für Nebengebäude, die nicht zur Straßenrandbebauung gehören, gilt die Mindestdachneigung von 30°.

§ 8 Dachüberstand, Ortgang, Traufe

- (1) Der Dachüberstand an der Traufe beträgt mindestens 30 cm und höchstens 50 cm. Dachüberstände von mehr als 50 cm und weniger als 30 cm können im Einzelfall zugelassen werden, wenn der historische Bestand dies rechtfertigt.

- (2) Ortgänge sind aus Holz auszuführen. Der Dachüberstand von der Außenseite der Giebelwand beträgt maximal 25 cm.

#### § 9 Dachaufbauten, Dachöffnungen, Dacheinschnitte

- (1) Dachflächenfenster (mit Ausnahme des Schornsteinfegerausstiegs) sind auf Dachflächen unzulässig. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind auf Nebengebäude zulässig, sofern sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.
- (2) Dachgaupen sind nach dem historischen Bestand nur als Giebelgaupen, Schleppgaupen oder Zwerchhäuser zulässig. Der Abstand zur Seite muss mindestens 2 m betragen. Der obere Ansatz der Gaupe muss mindestens 2 m unter dem Hauptfirst liegen. Giebelgaupen müssen mindestens 45° Dachneigung aufweisen und dürfen eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten.
- (3) Dacheinschnitte und Dachterrassen sind an Hauptgebäuden sowie Nebengebäuden, die von öffentlicher Fläche aus einsehbar sind, unzulässig.
- (4) Dachantennen und Dachständer sind unzulässig.
- (5) Sofern Schneefangeinrichtungen angebracht werden, sind sie in einem Abstand von mindestens 30 cm von der Traufe anzubringen.

#### § 10 Dachdeckung

Für die Dachdeckung, einschließlich die der Dachaufbauten, sind ziegelrot unglasierte Biberschwanzziegel zu verwenden. Ausnahmsweise sind auch Doppelmuldenfalzziegel und S-Pfannenziegel sowie Naturschiefer und patinierendes Metall zulässig, wenn sie dem historischen Befund entsprechen.

### 4. Abschnitt

#### Fassadengestaltung

#### § 11 Wandflächen und Fachwerk, Farbgebung

- (1) Außenwandflächen sind verputzt oder als Sichtfachwerk herzustellen. In der Regel ist ein glatter Putz vorzusehen. Rauputze sind nur zulässig, soweit dies der historische Bestand rechtfertigt.
- (2) Wandverkleidungen sind nur in Holz, Naturschiefer und Kupfer zulässig.
- (3) Mauerwerk von Steinhäusern ist in seiner historischen Ausführung zu bewahren.
- (4) Fassadenprofilierungen wie Gesimse, Bänder, Lisenen, Fenster- und Türeinfassungen sind zu erhalten.

- (5) Sichtfachwerk, vorhandene Inschriften und Schnitzwerke sind zu erhalten.
- (6) Das Vortäuschen von Fachwerk durch Bohlen, Bretter oder Anstrich ist unzulässig.
- (7) Die Farbgebung des Fachwerks sowie der Inschriften und Schnitzwerke ist nach den sich historisch ergebenden Beispielen vorzunehmen.
- (8) Ölfarbe- oder sonstige glänzende Anstriche auf Putz- oder Steinflächen sind unzulässig.
- (9) Glasbausteine sind in der Straße zugewandten und von öffentlicher Fläche aus sichtbaren Fassaden nicht zulässig.

## § 12 Vorbauten

- (1) Mit Ausnahme der Dachüberstände und der durch die Konstruktion bedingten Auskragungen der Obergeschosse oder historischer Erker sind Überdachungen der Hauseingangstüren, Balkone, Erker sowie sonstige Kragplatten und Schutzdächer zur Straße hin unzulässig.
- (2) Satellitenantennen an Fassaden und auf Dächern, die von öffentlicher Fläche aus einsehbar sind, sind unzulässig.
- (3) Treppenstufen vor Hauseingängen die in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen, sind in Sandstein auszuführen.

## § 13 Fenster

- (1) Fensterverschlüsse sind in Holz auszuführen und entsprechend dem Baustil des Hauses zu gliedern.
- (2) Sprossenimitationen sind unzulässig.

## § 14 Schaufenster

- (1) Schaufenster sind in Holz auszuführen und nur im Erdgeschoß zulässig. Beim Einbau von Schaufenstern ist die bestehende Fachwerkkonstruktion zu erhalten. Schaufenster müssen eine mindestens 0,5 m hohe Brüstung über Straßenniveau haben.
- (2) Schaufensterscheiben müssen stehendes Rechteckformat haben mit einem Verhältnis von Höhe zu Breite von mindesten 1,6 : 1 und bei einer Höhe über 1,50 m im oberen Drittel durch einen Kämpfer geteilt sein.
- (3) Ausnahmsweise können Kunststofffenster zugelassen werden, wenn es sich nicht um ein Einzelkulturdenkmal oder um einen Neubau handelt.

§ 15 Türen, Tore

- (1) Hauseingangstüren sind als Holztüren mit Rahmen und Füllung zu fertigen.
- (2) Einfahrtstore sind innerhalb der Straßenrandbebauung aus Holz herzustellen.

§ 16 Klappläden, Rollläden, Markisen

- (1) Holzrollläden sind zulässig, sofern die ursprüngliche Fensterproportion und das Erscheinungsbild der Fassade nicht beeinträchtigt werden. Sichtbare Rollladenkästen sind an den Außenfassaden unzulässig.
- (2) Markisen sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie dürfen Balkenköpfe, Inschriften und andere historisch wertvolle Bauteile nicht verdecken, sowie Durchblicke auf Baudenkmäler und Plätze nicht beeinträchtigen. Der Markisenbezug darf nicht aus Kunststoffolie bestehen. Korbmarkisen sind nicht zulässig.
- (3) Vorhandene Klappläden sind zu erhalten.

5. Abschnitt  
**Werbeanlagen**

§ 17 Ort der Anbringung

Werbeanlagen sind auf die Wandfläche der Erdgeschoßzone zu beschränken. Sie dürfen wesentliche Bauglieder, insbesondere Fachwerkteile, nicht verdecken oder überschneiden.

§ 18 Art und Größe der Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind in Form von Schildern, Zeichen oder Einzelbuchstaben (Fassadenbeschriftung) flach auf der Fassade anzubringen. Eine vertikale oder schräge Anordnung der Schriftzüge ist unzulässig.
- (2) Werbeanlagen dürfen folgende Maße nicht überschreiten: Die Höhe der Werbeanlage darf höchstens 50 cm betragen, die horizontale Abwicklung darf nicht länger als 2/3 der Gebäudefront einnehmen.
- (3) Ausleger sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Auslegerschilder zulässig, wenn sie aus Schmiedeeisen handwerklich gestaltet sind.

§ 19 Leuchtreklame, Beleuchtung

- (1) Leuchtschriften, Leuchtschilder, Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, von innen beleuchtete Kästen sind nicht zulässig.

- (2) Indirekt beleuchtete Einzelbuchstaben sind zulässig.
- (3) Auslegerschilder und sonstige Werbeanlagen können mit Punktstrahlern beleuchtet werden.

§ 20 Schaufensterwerbung

Die Durchsichtigkeit von Schaufenstern darf nicht durch Verspiegelung, Einfärbung, Farbauftragung, Folienbeklebung und großflächige Plakatierung beeinträchtigt werden.

§ 21 Plakatierung

Eine Plakatierung ist nur an den dafür ausgewiesenen städtischen Plakatanschlagtafeln zulässig.

§ 22 Warenautomaten, Schaukästen

Warenautomaten und Schaukästen an Außenwänden, die die Gebäudeflucht um mehr als 20 cm überragen, sind nicht zulässig.

6. Abschnitt

**Unbebaute Flächen, Einfriedigungen, Stadtmauer**

§ 23 Unbebauter Flächen

- (1) Die Befestigung von unbebauten Grundstücksflächen muß, soweit sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen und von ihnen einsehbar sind, in Material und Farbe wie diese Verkehrsflächen (soweit nicht asphaltiert) ausgeführt werden.

Ausnahmsweise sind Kunststeine zulässig, wenn diese in Farbe, Format und Überflächenstruktur der angrenzenden Fläche entsprechen.

- (2) Nicht befestigte Freiflächen sind zu begrünen oder zu bekiesen.

§ 24 Einfriedigungen

- (1) Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Zäune mit senkrecht stehenden Latten oder Brettern mit Zwischenräumen oder als verputzte Mauern zulässig.
- (2) Die schmalen Zwischenräume (Reulen) zwischen alten Gebäuden müssen nach der Straße hin bis zu einer Höhe von 2.0 m mit Holztüren abgeschlossen werden.

§ 25 Stadtmauer

Anbauten an die noch vorhandenen Stadtmauerteile sowie Mauerdurchbrüche zur Schaffung von Toren, Fenstern und Öffnungen aller Art sind unzulässig.

7. Abschnitt  
Ausnahmen, Ordnungswidrigkeiten, Inkrafttreten

§ 26 Ausnahmen

Neben den in den Einzelvorschriften bezeichneten Ausnahmen können von den Vorschriften abweichende Maßnahmen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie zur Verbesserung des Stadtbildes unter Wahrung des historischen Bestandes und seiner traditionellen Merkmale beitragen oder nicht zu deren Beeinträchtigung führen und wenn der historische Befund und die Lage des Gebäudes dies rechtfertigen.

§ 27 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Gestaltungsvorschriften der Abschnitte 2 bis 6 dieser Satzung verstößt.

Nach § 113 Abs. 3 der Hessischen Bauordnung kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 100.000,00 DM geahndet werden.

§ 28 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem auf die Veröffentlichung folgenden Tag in Kraft.

Diese Ortssatzung über die äußere Gestaltung und Unterhaltung der Bauwerke, der Bauteile und des Bauzubehörs im Altstadtbereich von Seligenstadt/Hessen vom 19.05.1984 tritt gleichzeitig außer Kraft.



