

G E S T A L T U N G S S A T Z U N G

der Stadt Oestrich-Winkel für die
Stadtteile Mittelheim und Winkel

Aufgrund des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 08.12.1986 (BGBl.I S. 2253) und der Paragraphen 5 und 51, Ziffer 6 der Hess. Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl.I 1992 Seite 534) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.1995 (GVBl.I Seite 462) sowie des § 87 Abs. 1+2 und der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl.I Seite 655) hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 18.12.1995 folgende Satzung beschlossen:

Satzung der Stadt Oestrich-Winkel über die Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern der Stadtteile Mittelheim und Winkel

PRÄAMBEL

Die dörfliche Eigenart des engeren und erweiterten Ortskerns der Stadtteile Mittelheim und Winkel, mit ihrer großen Zahl und Vielfalt erhaltenswerter und das Ortsbild prägender Bausubstanz von besonderem gestalterischem und historischem Wert, soll erhalten bleiben.

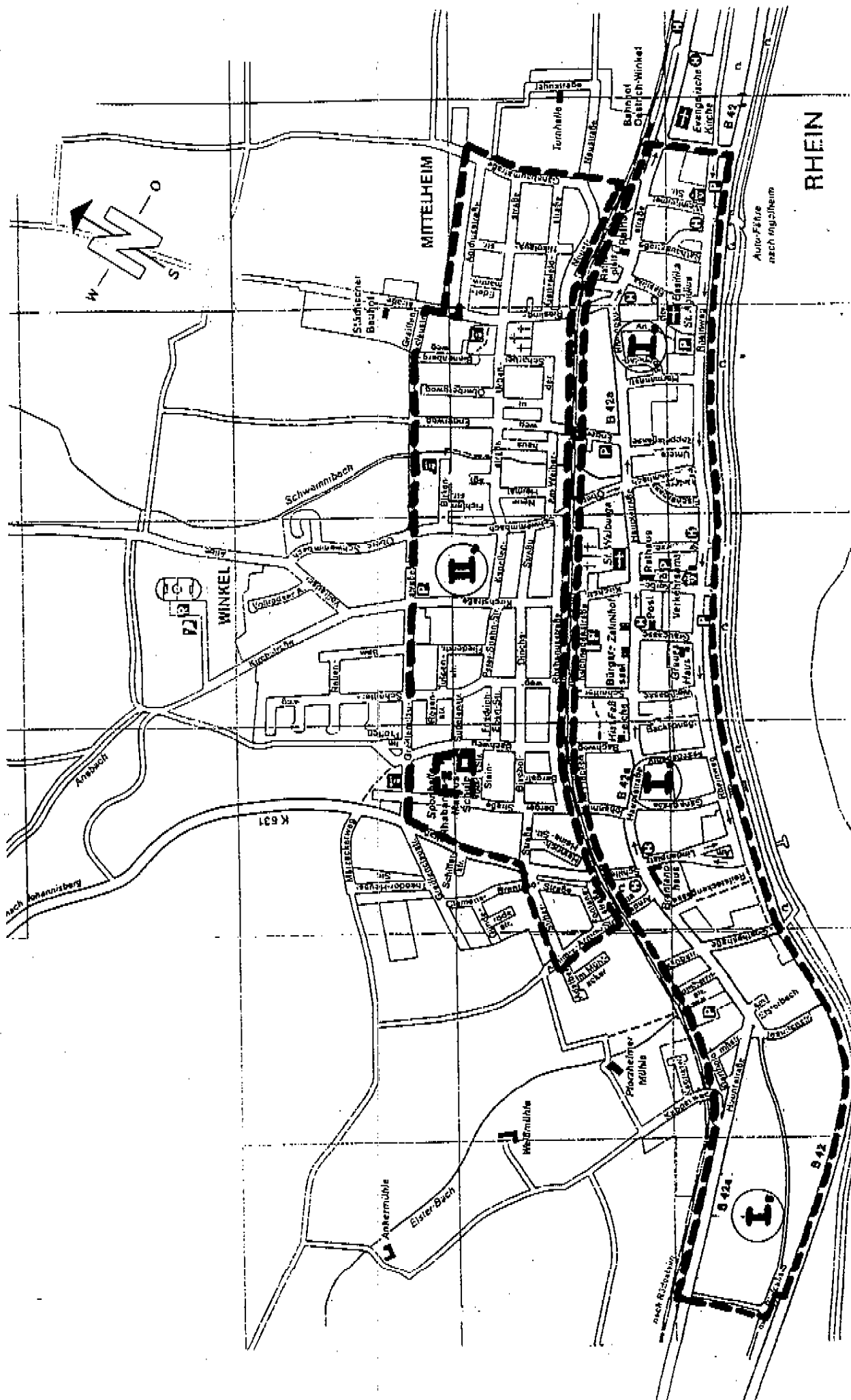
Durch neue Bauten, aber auch durch Um- und Anbauten, sowie durch Umnutzungen, wird zunehmend die bauliche und gestalterische Eigenart der Stadtteile gefährdet.

Um das bisher rege Interesse der privaten Teilnehmer der Dorferneuerung zu stärken, aber auch um diese positive Entwicklung langfristig zu schützen und zu pflegen, wird die vorliegende Gestaltungssatzung erlassen.

§ 1 GELTUNGSBEREICH

1. Räumlich gilt diese Satzung für die im Lageplan (Anlage) umgrenzten Gebiete von Mittelheim und Winkel. Das Gebiet ist unterteilt in 2 Gestaltungsbereiche, für die teilweise unterschiedliche Bestimmungen gelten.
Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Der gekennzeichnete Gestaltungsbereich I. ist auch identisch mit dem Geltungsbereich des Fördergebietes für das Landesprogramm "Dorferneuerung".



RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER GESTALTUNGSSATZUNG FÜR WINKEL UND MITTELHEIM
 GESTALTBEREICHE I. + II.

2. Die nachfolgende Gestaltungssatzung gilt für bauliche und sonstige Anlagen (auch nicht baugenehmigungspflichtige, sowie Werbeanlagen und Warenautomaten) im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung -soweit deren Gestaltung nicht den Bestimmungen des hessischen Denkmalschutzes unterliegt- oder nicht durch anderslautende Festsetzungen eines Bebauungsplanes geregelt wird.

§ 2 GRUNDSÄTZE FÜR DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND FREIFLÄCHEN

1. Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten, sind mit der Gemeinde abzustimmen. Sie sind in ihrer Gestaltung, Konstruktion, Werkstoffwahl und Farbe so auszuführen, daß das vorhandene, überlieferte Ortsbild bewahrt wird und keine Beeinträchtigung erfährt.
2. Bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen und Freiflächen ist zu beachten, daß ein harmonischer, architektonischer und erlebnisreicher Zusammenhang mit dem historischen Gebäude- und Freiflächenbestand entsteht. Dies gilt insbesondere für die Fassadengestaltung und der dabei angewandten Gliederung, der Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Dachlandschaft und der kulturräumlichen Verbundenheit der Vegetation.

§ 3 BAUKÖRPER, BAUSTRUKTUR UND GEBÄUDEMASSSTAB

1. Baukörper sind in ihren Maßverhältnissen und ihrer Gesamtgestaltung so auszubilden, daß sie sich in den Straßenraum und die Folge von Nachbargebäuden harmonisch einfügen.
2. Neubauten und Umbauten, die die Breiten der historischen Fronten verändern sind in ihrer Maßstäblichkeit so zu gestalten, daß sich die Baustruktur im Straßen- und Platzraum nicht verändert.
3. Ersatzbauten für historische Gebäude müssen in Umriß Größe und Proportion möglichst an derselben Stelle des Altbaus errichtet werden.
4. Im Gestaltungsbereich I ist die Hofbildung durch Haupt- und Nebengebäude auch bei Neu- und Umbaumaßnahmen zu erhalten. Im Gestaltungsbereich II können davon abweichende Lösungen entwickelt werden.
5. In allen Gestaltungsbereichen sind Geschoß-, Trauf- und Firsthöhen nach Möglichkeit von der Nachbarbebauung abzuleiten, können sich aber geringfügig voneinander abheben.

6. Um das historisch gewachsene, typische Ortsbild des Gestaltungsbereichs I zu erhalten, können geringere als die nach der Landesbauordnung vorgeschriebenen Maße für bauliche Abstände und Abstandsflächen zugelassen und verlangt werden (siehe auch § 87, Abs. 1, Ziffer 6 HBO)

§ 4 DÄCHER, DACHFORMEN UND DACHGESTALTUNG

1. In allen Gestaltungsbereichen ist die Stellung der Dächer zur Straße aus der umgebenden Bebauung abzuleiten.

2. Im Gestaltungsbereich I muß die Dachneigung bei Gebäuden im Straßenraum mindestens 45 Grad betragen, sofern nicht städtebauliche oder sonstige Gründe, z.B. der historischen Anpassung, dagegen stehen. Bei Hauptgebäuden soll sie immer zwischen 40 und 70 Grad liegen.

Im Gestaltungsbereich II müssen die Dachneigungen der Gebäude im Straßenraum und anderer Hauptgebäude mindestens 40 Grad betragen.

In Gestaltungsbereichen I + II sind Dächer mit geringerer Neigung nur zulässig, wenn sie vom öffentlichem Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind und wenn sie die Einheitlichkeit und Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Ausnahmen sind in 3. geregelt.

Nebengebäude und Großbauten, die zu Weinbaubetrieben gehören, können auch mit geringeren Dachneigungen ausgeführt werden, jedoch ebenfalls nur, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

Die Firste von untergeordneten Gebäudeteilen müssen sich vom First des Hauptgebäudes deutlich absetzen, mindesten um 0,5m.

3. Im Gestaltungsbereich I sind Flachdächer nicht zulässig; im Gestaltungsbereich II nur ausnahmsweise im nichteinsehbaren Innenbereich. Gleiches gilt für nicht überdachte Dachterrassen.

Im Gestaltungsbereich II können Flachdächer auf Garagen auch entlang des Straßenraums zugelassen werden, wenn dies zum typischen Bild des jeweiligen Straßenzuges gehört (z. B. in der "Neuen Heimat").

Alle Flachdächer sind zu begrünen.

Für alle Gestaltungsbereiche gilt:

4. Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zugelassen, sofern der historische Befund keine andere Dachform rechtfertigt. Bestehende barocke Mansarddächer, historische Walmdächer und Krüppelwalme sind zu erhalten.

5. Der Dachüberstand ist von der umgebenden historischen Bebauung abzuleiten. Ein Dachüberstand von mehr als 50 cm an der Traufe und 20 cm am Ortgang ist nur zulässig, wenn der historische Befund dies rechtfertigt. Sichtbare Pfettenköpfe sind nicht zulässig.



Historische
Krüppelwalme
sind zu
erhalten

6. Dachrinnen und Regenfallrohre, die nicht aus Kupfer oder ungestrichenem Zinkblech hergestellt sind, müssen in einer dem Gebäude angepaßten Farbe gestrichen werden. Der Anstrich entspricht jedoch nicht den Richtlinien der Dorferneuerung und ist deshalb nicht förderfähig. Dachrinnen sind offen zu führen.

7. Gauben mit Satteldach oder SchlepPGAuben mit einer Neigung von mindestens 18 Grad sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf im Gestaltungsbereich I 40 % der gesamten Hausbreite nicht überschreiten; im Gestaltungsbereich II dürfen es nicht mehr als 60 % sein.



Satteldachgauben

8. Zwerchhäuser dürfen ein Drittel der Hausbreite nicht überschreiten und müssen ein Satteldach haben.



9. Vorhandene Dachaufbauten, die dem historischen Zustand des alten Ortskerns im Gestaltbereich I. entsprechen und das Ortsbild besonders prägen, sind bei Um- und Neubauten wiederherzustellen.

10. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise im Sanitärbereich zugelassen werden, wenn sie von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

11. Sonnenkollektoren und -zellen sind zulässig, wenn sie sich in Anordnung, Größe und Form in die Dachlandschaft einfügen. Sie sollen im Gestaltbereich I nur dem öffentlichen Verkehrsraum abgewandt eingebaut werden. Im Gestaltbereich II können hier Ausnahmen zugelassen werden.

12. In allen Gestaltbereichen ist als Dachdeckung Natur- und Kunstschiefer zulässig, ebenso Tonziegel in rot und braun, oder auch als Biberschwanzdeckung. Großflächige Materialien sind bei der Dachdeckung nicht zulässig.

Die Farben von Gesamtdachfläche und Gaubenwänden sollten sich immer von einander absetzen (z.B. rote Tonziegel als Dachfläche, grauer Schiefer für die Seitenflächen der Gauben).

Für die Eindeckung von kleineren Flächen, wie z.B. Gauben, kann an neuen und vergleichbaren Gebäuden auch eine Eindeckung in Zinkblech oder Kupfer erfolgen.

13. Pro Haus ist nur eine Dachantenne zulässig. Parabolantennen sind nur zulässig, wenn sie vom unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind und nicht über den Dachfirst hinausragen.

§ 5 FASSADENGESTALTUNG

1. Fassadengliederungen und -öffnungen sind in Anordnungen und Maßverhältnissen dem durch die Umgebungsbebauung geprägten Charakter anzupassen.

2. Für die Fassadengestaltung sind ortsübliche Baustoffe zu verwenden, die sich in das Gesamtbild der umgebenden Bebauung und die Straßenräume einfügen.

Zulässig sind in allen Gestaltungsbereichen:

- a) glatt verriebene Putze (Scheibenputz); im Gestaltungsbereich II ist auch Kratzputz zulässig. Mineralischer Putz ist zu bevorzugen.
- b) Vollholz für Fachwerk, Ladenfronten, Dachaufbauten und Gliederungselemente.
- c) roter Sandstein oder Basalt oder sonstiger ortsüblicher Naturstein ("Bachkatzen"), ausnahmsweise auch Ersatzmaterial in gleicher Farbe und Oberflächenwirkung, für Sockel, Eingangsstufen, Ladenfronten und Gliederungselemente, aber auch massive Erdgeschosse.
- d) kleinformatiger Naturschiefer, ausnahmsweise kleinformatiger Kunstschiefer mit entsprechender Oberflächenstruktur für besondere Bauteile, z.B. Dachaufbauten, Giebel-dreiecke und Zwerchhäuser. Im Gestaltungsbereich II sind auch andere kleinformatige Materialien zulässig oder auch Holzverschalungen.
- e) Backstein als Sichtmauerwerk, ausnahmsweise auch handwerklich bearbeiteter Sichtbeton für Gliederungselemente von Neubauten.

3. Nicht zulässig ist in allen Gestaltungsbereichen das Verkleiden von Außenfassaden einschließlich von Toren und Türen mit glänzenden, polierten oder geschliffenen Werkstoffen, glasierten Keramikplatten, Faserzement- oder Zementplatten, Mosaik-Waschbeton, sowie anderen großflächigen oder glänzenden Materialien oder die Verwendung ähnlich wirkender Anstriche auf Putz oder Steinflächen.

4. Fassaden können durch eine Geschoßteilung mit Gesimsen gegliedert werden. Fassadenprofilierung wie Gesimse, Bänder, Lisenen, Fenster- und Türeinfassungen sind bei Umbauten und Renovierungen zu erhalten und wieder herzustellen. Zur horizontalen Gliederung ist ein Sockel anzulegen, der in seiner Höhe von der benachbarten Bebauung abgeleitet wird. Er ist in einem dunklerem Farbton als die übrige Fassade auszuführen.

5. Die Farbgebung der gesamten Fassade ist, falls vorhanden, nach historischem Befund zu wählen. Schmuckelemente der Fachwerke, Schnitzereien u.s.w. sind farblich zu betonen, ebenso vorhandene Inschriften und besondere Bauteile (Profilierung, Gesimse etc.). Die Farbgebung ist anhand von Probestrichen mit dem Bauamt der Stadt abzustimmen. Für den Gestaltungsbereich I. wurde ein "Farbleitbild" entwickelt, das nicht Bestandteil dieser Satzung ist, aber empfehlenden Charakter hat.



Historische
Schmuckelemente
sind zu betonen

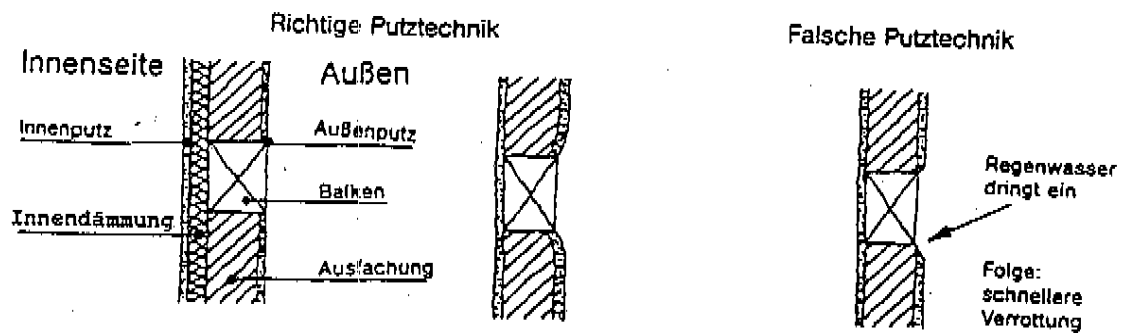
§ 6 FACHWERK

1. Vorhandene, freiliegende Fassaden sind zu erhalten, sofern nicht gravierende bautechnische und bauphysikalische Einwände bestehen. Verputztes Fachwerk soll nur dann bei Instandsetzungsmaßnahmen freigelegt werden, wenn seine Beschaffenheit die Freilegung rechtfertigt. Wetterseiten von Gebäuden sollen verkleidet bzw. verputzt werden. Die Freilegung eines bisher verputzten oder verkleideten Fachwerkes bedarf der Beurteilung der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Bauamtes der Stadt Oestrich-Winkel.

2. Historische Fachwerke sind in der dafür erforderlichen Handwerkstechnik zu erneuern. Das Holz ist mit atmungsfähigen Farben matt zu streichen. Die Gefache sind holzbündig glatt von Hand verrieben (ohne Richtscheid) zu verputzen. Die gesamte Farbgebung ist mit der Stadt abzustimmen. Eine Anlehnung an das o.g. "Farbleitbild" wird empfohlen.

3. Neubauten können als Fachwerkkonstruktion errichtet werden, sie müssen jedoch den Gestaltungsmerkmalen der ortsüblichen Fachwerkgebäude entsprechen. Dabei sind Vollhölzer zu verwenden. Die Gefache sind holzbündig und glatt, ohne Struktur zu verputzen. Vorgeblendetes Fachwerk aus Brettern und Bohlen oder aufgemaltes Fachwerk sind nicht zugelassen.

4. Wenn eine nachträgliche Außendämmung der Fachwerkfassaden nicht möglich ist, weil diese sichtbar bleiben, kann eine Innendämmung erfolgen mit zementgebundenen Holzfaserplatten ("Heraklith") in einer maximalen Dicke von 5 cm.



Putzarbeiten am Fachwerk: Gefache sind holzbündig zu verputzen. An der Stelle, wo Holz und Putz zusammentreffen, sollte der Putz mit der Kelle abgeschnitten werden, um unkontrollierter Rißbildung vorzubeugen. Sind die Gefache bereits bündig mit dem Holz ausgemauert, sollte der Putz kissenartig aufgetragen werden.

§ 7 VORBAUTEN

1. Im Gestaltungsbereich I sind für Treppenstufen vor Hauseingängen Blockstufen zu verwenden. Im Gestaltungsbereich II. können auch Plattenbeläge mit einer Mindestdicke von 4 cm verwendet werden. Als Material ist Naturstein, ausnahmsweise auch in Farbe und Oberfläche gleicher Kunststein, zu wählen.

Geländer für Außentreppen sind als Holz- oder Metallgeländer ohne besondere Zierform mit geraden, senkrechten Stäben herzustellen, ebenso sind echte schmiedeeiserne Geländer möglich.

2. In den Gestaltungsbereichen I + II ist bei historisch wertvollen Gebäuden das nachträgliche Anbringen von Balkonen an der Straßenfront unzulässig.

Balkone müssen sich der Fassadengliederung anpassen. Ihre Geländer sind als Metall- oder Holzgeländer mit stehender Stabgliederung auszuführen. Unzulässig sind Plattenverkleidungen aus glänzendem Metall, Kunststoff, Faserzement oder Wellplatten oder ähnlich wirkenden Verkleidungen und Anstrichen.

3. Vordächer sind nur als geneigte Dächer in Holzkonstruktionen mit Schiefer- oder Ziegeldeckung oder als schlichte Glas-Stahlkonstruktion zugelassen (kein Kunststoff, kein Plexiglas)



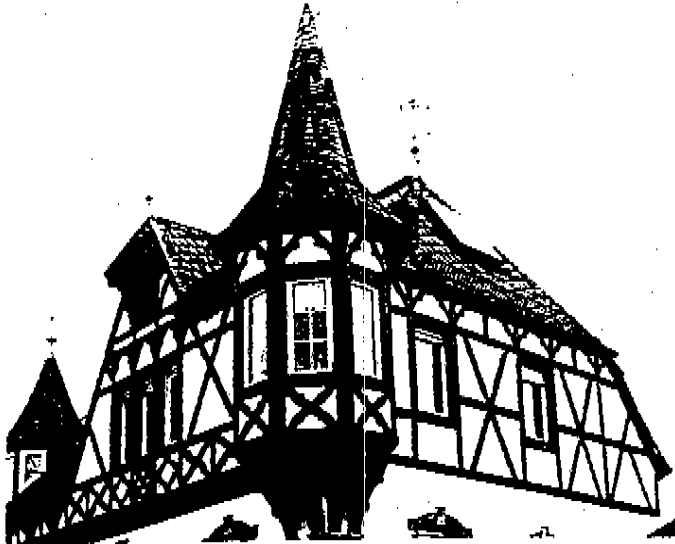
4. Vorhandene historische Erker sind zu erhalten oder zu ersetzen.

Entlang der Straßenfront sollte im Gestaltungsbereich I ansonsten bei Neu- oder Umbauten auf die Errichtung von Erkern verzichtet werden; im Gestaltungsbereich II können die dort typischen Kleinerker (ausgestellte "Blumenfenster") zugelassen werden.

5. Außentreppen, Vordach und Geländer sollen eine Einheit bilden, die sich in Material, Maßstab und Form dem Gebäude anpassen.

6. Markisen sind nur im Erdgeschoß zulässig, im Gestaltungsbereich I. nur über Schaufenstern. Sie sind in Form und Größe den Fenster- bzw. Türformaten anzupassen. Ihre Auskragung in den öffentlichen Straßenraum sollte so gering wie möglich sein und max. die 2-fache Breite des zulässigen Dachüberstandes nicht überschreiten. Hochglänzende u. grellfarbige Materialien sind nicht zulässig. Die Farbe ist dem Erscheinungsbild des Hauses und der Umgebung anzupassen.

Historische Erker
sind zu erhalten



§ 8 FENSTER, TÜREN UND TORE

1. Fenster, Türe und Tore sind in Form, Farbe und Größe so zu gestalten, daß sie sich harmonisch in das Gebäude und den jeweiligen Straßenzug einpassen. Innerhalb einer Fassade oder bei größeren Gebäuden innerhalb eines klar abgegrenzten Fassadenabschnittes müssen die Fenster und Türen einheitlich gestaltet werden.



2. Im Gestaltungsbereich I sind die typischen, stehenden Fensterformate zu erhalten und bei Neubauten wiederherzustellen. Fensterbänder sind unzulässig. Fenster in Reihungen sind nur zulässig, wenn die Einzelelemente deutlich als solche zu erkennen und konstruktiv voneinander getrennt sind. Die Öffnungen müssen in Form von stehenden Rechtecken wahrnehmbar sein.

Im Gestaltbereich II sind auch quadratische Fensterformate zulässig, wenn diese durch zwei Flügel oder eine senkrechte Sprosse gleichmäßig geteilt werden. Liegende Formate sind nur in Ausnahmen möglich und auch dann nur, wenn sie so unterteilt werden, daß einzelne, stehende Rechtecke wahrnehmbar sind. Gleiches gilt für Fenster in Reihung.

3. Fenster in Fachwerkgebäuden müssen durch nach innen und außen vorstehende Sprossen gegliedert werden. Gleiches gilt für denkmalgeschützte Gebäude und Gebäude, deren historischer Charakter dies verlangt. Sogenannte "Wiener Sprossen" sind möglich.

4. Fensterrahmen und -sprossen sind aus heimischen Hölzern herzustellen. Glänzende Profile sind unzulässig. Lediglich bei massiven Neubauten können ausnahmsweise auch andere Materialien zugelassen werden, sofern eine Angleichung in Farbe und Profil wie bei einer Ausführung in Holz erfolgt.



Fenster in Reihung
sind unzulässig



Gute Fenstergliederung

5. Farbige konvexe Gläser und Glasbausteine sind in den Außenfassaden unzulässig.

6. Regenschutzschienen sind verdeckt anzuordnen bzw. im Fensterton zu streichen.

7. Historische Fenstergewände müssen erhalten bzw. ersetzt werden. Je nach Art des Gebäudes sind Gewände in Sandstein, Backstein oder Beton zulässig. Holzgewände dürfen nur bei Fachwerkgebäuden Verwendung finden.

8. Außentüren und Tore müssen in Größe, Maßverhältnissen, formaler Gestaltung und Material dem Bauwerk und dessen Umgebung angepaßt werden.

9. Außentüren sind in beiden Gestaltbereichen als Holzkonstruktion auszuführen.

10. Historisch und handwerklich wertvolle Haustüren und Hof-tore sind zu erhalten und dürfen ohne Genehmigung der Stadt weder ausgewechselt noch in Form oder Gestalt verändert werden. Wenn eine Restaurierung einer historischen Türe nicht mehr möglich ist, ist die Ersatztüre so auszuführen, daß der Charakter des Gebäudes nicht verändert wird und die Tür in ihrer Proportion und Maßstäblichkeit der ursprünglichen Tür entspricht.

11. Torhäuser im Gestaltbereich I sind zu erhalten oder zu ersetzen.



12. Im Gestaltungsbereich I sind überbaute Hofzufahrten gemäß der historischen Vorbilder geschoßhoch mit Toren zu schließen.

Tore in Einfriedungen sind in Holz oder in handwerklich gefertigtem Metall zugelassen. Im Gestaltungsbereich II kann auch eine schlichte, moderne Metallkonstruktion zur Ausführung kommen.

13. Einfahrtstore sind aus Holz herzustellen; im Gestaltungsbereich II. können ausnahmsweise Metallschwingtore mit Holzverkleidung zugelassen werden, wenn keine andere Lösung möglich ist.

§ 9 KLAPPLÄDEN, ROLLÄDEN, JALOUSIEN

In allen Gestaltungsbereichen gilt:

1. Vorhandene Klappläden sind zu erhalten oder durch neue zu ersetzen, die in ihrer Gestaltung den alten entsprechen. Bei neuen Gebäuden sind Klappläden vorzusehen, wenn das Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung durch das Vorhandensein der Klappläden geprägt wird.

2. Rolläden und Jalousien sind so anzubringen, daß Rollädenkästen und -führungen von außen nicht sichtbar sind und die Fensterumrahmungen erhalten bleiben.

§ 10 SCHAUFENSTER

1. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Bei ihrer Dimensionierung ist eine harmonische Einordnung in die Fassade, unter Berücksichtigung der Größe des Gebäudes und der Fenster im Obergeschoß sicherzustellen.

2. Schaufenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder vertikal so zu gliedern, daß sie wie stehende Formate wirken. Das einzelne Schaufenster ist in Anpassung an die übrigen Fenster des Gebäudes mit Sprossen zu gliedern.

3. Pfeiler sind wie folgt zu bemessen

Massivbauweise: Eckpfeiler	mindestens	50cm
Zwischenpfeiler	- " -	24cm
Holzbauweise (Fachwerk): Eckstütze	- " -	20cm
Zwischenstütze	- " -	16cm

4. Für die Rahmen der Schaufenster ist Holz zu verwenden. Bei massiver Bauweise und im Gestaltungsbereich II ist ausnahmsweise auch Metall zugelassen, wenn die Dimensionierung und Farbgebung einer Holzausführung entspricht.

§ 11 AUSSTATTUNG IM FASSADENBEREICH, DETAILS UND SCHMUCKELEMENTE

1. Außenleuchten sind im Gestaltungsbereich I. dem Charakter des Ortskerns anzupassen.
2. Ausstattungsgegenstände wie Namensschilder, Briefkastenanlagen, Rufanlagen etc. sind in Gestaltung, Form und Gliederung in die Fassadengestaltung zu integrieren.
3. Vorhandene Details und Schmuckelemente wie Schlußsteine, Zierspitzen auf Gauben und Dächern, Fachwerkverzierungen, Innungszeichen, historische Türbeschläge, Radabweiser, Ecksteine, Backstein- und Sandstein-Schmuckformen sind zu erhalten oder zu ersetzen.

§ 12 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind so auszubilden, daß sie sich in Größe, Form und Farbe den umgebenden Fassaden anpassen. Sie dürfen architektonisch bedeutsame Details nicht überdecken.

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Sie müssen sich in Gestaltung, Größe, Werkstoff, Farbgebung und Wirkung der baulichen Anlage unterordnen.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses.

Schriftzüge sind bis zu einer Höhe von 40 cm und bis zu einer Länge der Hälfte der Hausbreite zugelassen. Sie sind waagrecht auf der Wand aufzubringen und zwar aufgemalt in Sgraffitto, aus Metall oder Holz, als Einzelbuchstaben auch hinterleuchtet.



Ausleger sind handwerklich aus Metall herzustellen. Die maximale Größe des eigentlichen Schildes (Werbeträger) beträgt 0,6 qm. Vorhandene schmiedeeiserne Ausleger sind zu erhalten.

Selbstleuchtende Ausleger sind nur ausnahmsweise für Apotheken oder Gaststätten und mit weißem oder gelbem Glas zugelassen. Die maximale Größe beträgt 0,3 qm, sie müssen sich dem Stil des Gebäudes anpassen.

Vorhandene Werbeanlagen, die ihren Werbezweck nicht mehr erfüllen, sind zu beseitigen, sofern sie nicht aus historischen oder denkmalpflegerischen Gründen schutzwürdig sind.

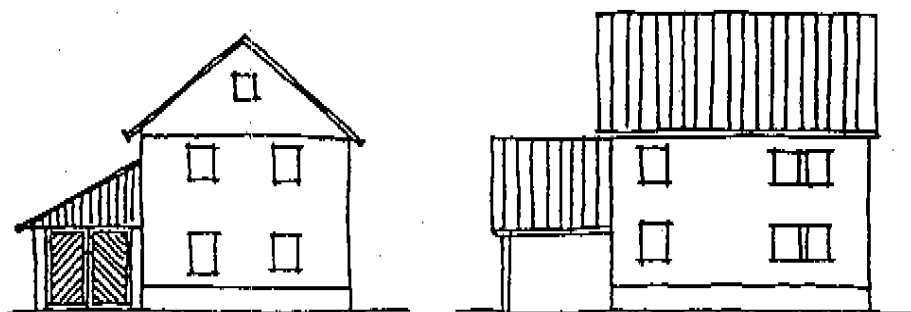
Unzulässig sind:

- Geschößflächenwerbung
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- Lichtwerbung in grellen Farben

§ 13 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

1. Garagen sind nur in baulicher und gestalterischer Verbindung mit bestehenden oder neuen Bauten zu errichten.

2. Garagen in der Straßenflucht sind mit Sattel- oder Pultdach auszuführen. Ausnahmen können im Gestaltungsbereich II zugelassen werden (s.a. § 4, Abs. 3).



gute Beispiele

3. Garagentore sind in Holz oder als Stahlkonstruktion mit Holzverkleidung auszuführen. Vorhandene Metalltore sind farblich in Abstimmung mit der Fassade zu streichen.

Container- und Wellblechgaragen sind nicht zugelassen.



nicht
zulässige
Wellblech-
garage

§ 14 EINFRIEDUNGEN, HOFFLÄCHEN UND FREIFLÄCHEN

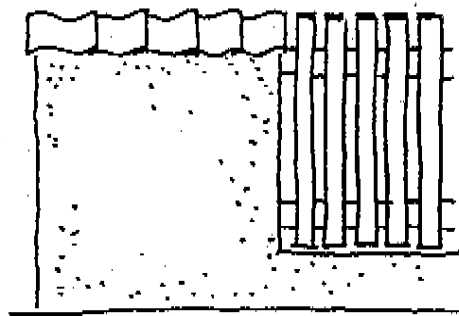
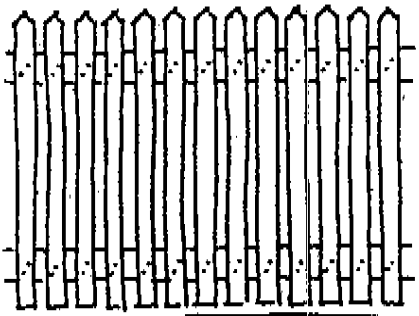
1. Einfriedungen zum Straßenraum sind in Form von Mauern (Ausführung in Bruchstein) oder als verputzte Mauern mit Mauerkronen zulässig. Weiterhin sind Eisen- und Holzzäune mit stehender Stabgliederung zugelassen, oder auch eine Mischung aus Mauer- und Lattenzaun.

Im Gestaltungsbereich II können auch die dort typischen Metall-Gitter-Zäune ausgeführt werden (kein Maschendraht!).

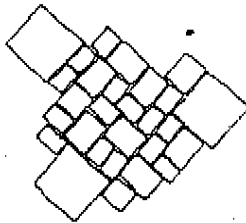
Gute Beispiele: Natursteinmauern.....



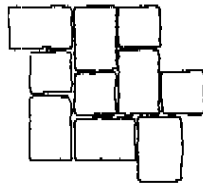
Gute Beispiele: Staketenzaun, ziegelgedeckte Mauern



Hoffflächen sollten möglichst gering versiegelt werden. Unbebaute Grundstücksfreiflächen im Gestaltungsbereich I + II, die als Zugänge oder Zufahrten und Stellplätze dienen, dürfen nicht betoniert oder asphaltiert werden. Sie sind mit Kies, wassergebundener Decke oder anderen wasserdurchlässigen Belägen sowie mit Pflaster oder kleinformatischen, nicht polierten Platten im Sandbett auszuführen. Unzulässig ist das Verlegen von Verbundsteinpflaster ("Knochen").



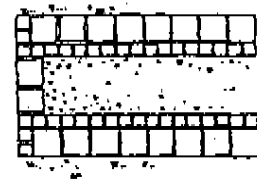
Betonpflaster mit Platten (Naturstein, Beton)



Unregelmäßiger Verband aus Betonpflaster



Natursteinpflaster



Garageneinfahrt mit Platten und Pflaster, mitig Kies oder Rasen

Beispiele guter Freiflächenbefestigung

Zur Bepflanzung sind heimische standortgerechte Pflanzen zu wählen. Unzulässig ist das Pflanzen von Fichten, Tannen, Kiefern, Lebensbaum, Scheinzypressen und Zedernarten und -sorten. Die Freiflächengestalt des Friedhofes bleibt davon unberührt; sie wird in der Friedhofsordnung geregelt.

§ 15 ANZEIGEN DER VORHABEN, BAUGENEHMIGUNG VON WERBEANLAGEN

1. Alle Bauvorhaben, die den Vorschriften dieser Satzung unterliegen, sind, unbeschadet den Vorschriften der Hessischen Bauordnung, der Stadt anzuzeigen.

2. Je nach Umfang und Art des Vorhabens können über die üblichen Antragsunterlagen hinaus Zeichnungen, Materialangaben, Farbvorstellungen und Fotos verlangt werden, aus denen die Einbindung in die Umgebung und die Gestaltung im einzelnen, sowie die Farbgebung, hervorgehen. Zur Beurteilung können Material- und Farbproben am Objekt verlangt werden.

Anträge für Werbeanlagen sind als Zeichnungen im Maßstab 1:10 oder 1:5 mit allen Angaben über Material, Farbe und Ausführung vorzulegen.

Werbeanlagen und Warenautomaten, die nach § 63, Abs. 10, HBO, genehmigungs- und anzeigenfrei sind, bedürfen nach § 87, Abs. 2, Ziffer 1, einer Baugenehmigung.

§ 16

Mit Inkrafttreten dieser Satzung treten entgegenstehende Gestaltungsvorschriften bestehender Bebauungspläne außer Kraft.

§ 17 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

1. Von den Bestimmungen dieser Satzung können gem. Hess. Bauordnung, § 68, Ausnahmen erteilt werden.

2. Über Ausnahme und Befreiungen entscheidet die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Magistrat der Stadt Oestrich Winkel und ggfs. dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen.

Ausnahmen und Befreiungen können mit Auflagen und Bedingungen verbunden und befristet sein. Ausnahmen können auch unter Vorbehalt des Widerrufs erteilt werden.

§ 18 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

1. Ordnungswidrig im Sinne von § 82 der HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bei der Errichtung, Veränderung oder Instandsetzung baulicher Anlagen oder Werbeanlagen gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, oder ohne Genehmigung mit der Errichtung, Veränderung oder Instandsetzung baulicher Anlagen oder Werbeanlagen beginnt.

2. Ordnungswidrigkeiten können durch die Untere Bauaufsichtsbehörde mit Geldbußen bis zu DM 100.000,-- belegt werden.

§ 19 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung inkraft.

Oestrich-Winkel... den 04.06.1996

Der Magistrat

Weimann
(Weimann)

Bürgermeister



Diese Satzung wurde gem. § 7 Abs. 1 der
Hauptsatzung am 13.06.1996 im Rheingau-Echo,
Ausgabe-Nr. 24, öffentlich bekanntgemacht.

Sie ist somit ab 14.06.1996 in Kraft.

Oestrich-Winkel, 14.06.1996

Der Magistrat



(Weimann)
Bürgermeister