

Satzung
über die Baugestaltung der Ortskerne und ortsbildprägenden Bereiche in der
Kernstadt und in den Stadtteilen

(Baugestaltungssatzung – Ortskerne und ortsbildprägende Bereiche)

Auf der Grundlage der §§ 5 und 51 Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005, in Kraft getreten am 01. April 2005 (GVBl. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 2020 (GVBl. I, S. 915) sowie der §§ 60, 86 Absatz 1 Nr. 23 und 91 Absatz 1 Nr. 1 bis 3 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juni 2020 (GVBl. I, S. 378), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hünfeld in der Sitzung vom 03.03.2022 die folgenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen, die am Tag nach der Veröffentlichung, am 24.04.2022, in Kraft tritt.

Präambel

Die Stadt Hünfeld hat neben der Kernstadt 14 Stadtteile und ist das einzige Mittelzentrum im Biosphärenreservat Rhön. Hünfeld blickt auf eine gut 1200-jährige Geschichte zurück, die das Ortsbild der Kernstadt und der Stadtteile nachhaltig geprägt hat. Die regionaltypische Bauweise und ortsübliche Siedlungsstruktur gilt es zu erhalten und sollte mit der Gegenwart in Einklang gebracht werden. Regionaltypisches Bauen prägt ländliche Strukturen und betont dabei ihre Besonderheiten. Vorhandene Strukturen in Ortskernen und ortsbildprägenden Bereichen müssen sich beim Bauen wiederfinden, Siedlungsprinzipien des jeweiligen Ortes berücksichtigt werden, ebenso ist die naturräumliche Einbindung des Ortes wichtig. Die Wirkung erhabener Solitärbauten wie Kirchen, Rathäuser, Schulen etc. darf nicht beeinträchtigt werden. Das Bild traditioneller Siedlungslandschaften darf durch ortsuntypisch gestaltete Neubauten und Erweiterungen nicht bedroht werden. Jede bauliche Veränderung ist im Kontext des historischen Kulturguts zu betrachten.

Die Baugestaltungssatzung soll daher sicherstellen, dass die kompositorische Ordnung des historischen Stadtbildes weiterhin erkennbar bleibt und eine Geschlossenheit des Stadtbildes bewahrt. Naturrote Steildächer sind für das Erscheinungsbild des historischen Stadtkerns von Hünfeld und der Stadtteile von großer Bedeutung, da diese Dachlandschaft den regionaltypischen Baustil wie kaum ein anderes weithin sichtbares Gestaltungsmerkmal widerspiegelt.

Die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen muss in einem gestalterisch definierten Rahmen festgesetzt werden. Hiermit soll den Anforderungen an den Klimaschutz Rechnung getragen werden. Aufgrund der sich ergebenden unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit bei den Gebietsabgrenzungen wird dem Grundtenor einer Gestaltungssatzung Rechnung getragen, dass eine derartige Satzung nicht unterschiedslos für das gesamte Gemeindegebiet gilt. Daher gilt die Maßgabe je nach Schutzbedürftigkeit des jeweiligen Geltungsbereichs, dass es demzufolge auch entsprechend strengere bzw. weniger strenge Festsetzungen gibt.

Das Bedürfnis nach Werbung ist grundsätzlich anzuerkennen. Unterschiedliche Ziele bestehen insofern, als Werbeanlagen vom Zweck her auffallen sollen, Stadtbildpflege hingegen „aus dem Rahmen fallende“ Gestaltungselemente vermeiden möchte. Anliegen der Satzungsregelungen ist es, hier vermittelnd einzugreifen. Alle Festsetzungen zu Maßen, Farbe, Licht und Anbringungsorten von Werbeanlagen sollen der allgemeinen Tendenz zu größerer und auffälliger Werbeanlagen entgegenwirken mit dem Ziel, den Wunsch nach Werbung mit der Erhaltung des Stadtbildes in Einklang zu bringen. Die gemachten Festsetzungen zielen deshalb auf Lösungen ab, die sich harmonisch in den jeweiligen Ortskern und ortsbildprägenden Bereich einfügen und den Werbezweck ebenso erreichen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für die in den Lageplänen der Anlagen **1-15** dargestellten Bereiche der Hünfelder Kernstadt und der Stadtteile Dammersbach, Großenbach, Kirchhasel, Mackenzell, Malges, Michelsrombach, Molzbach, Oberfeld, Roßbach, Rückers, Rudolphshan und Sargenzell.

Der jeweilige Geltungsbereich ist in den beigefügten Lageplänen durch eine breite schwarze Umgrenzungslinie und eine farbige rote Schraffur je nach Zugehörigkeit gekennzeichnet.

In den grau schraffierten Bereichen (Industriegebiete) werden keine Festsetzungen getroffen.

Die Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung.

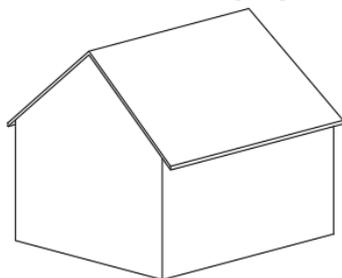
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung aller baulichen Anlagen nach der Hessischen Bauordnung (HBO) in ihrer aktuellen Fassung.

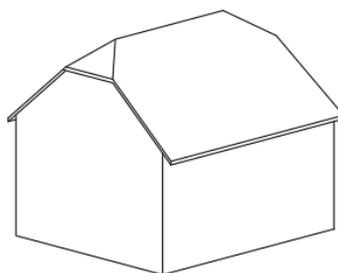
§ 3 Dachformen

(1) Als Dachform sind grundsätzlich nur Steildächer mit einer Dachneigung von mindestens 38° in Form von Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern zulässig.

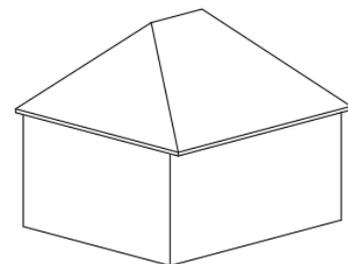
Eine Mindestdachneigung von 38° ist auf allen Dachflächen einzuhalten.



Satteldach

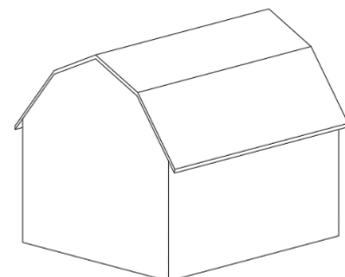


Krüppelwalmdach



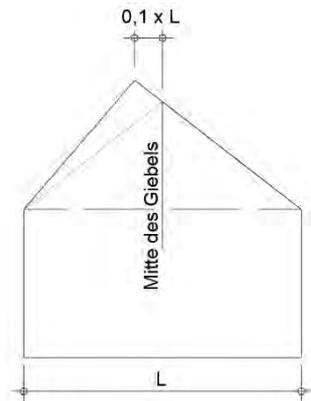
Walmdach

(2) Zulässig ist das Mansarddach mit einer Dachneigung von 55 bis 85° und einer Dachneigung von 18 bis 30° oberhalb des Mansardknickes.



Mansarddach

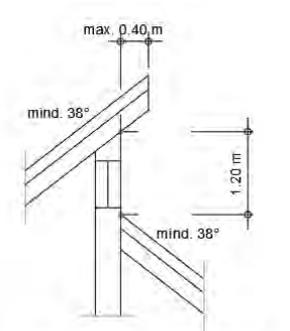
Asymmetrische Steildächer (z. B. ungleichschenkliges Satteldach) sind ausnahmsweise zulässig, wenn der First maximal 10% der Giebelbreite gegenüber der Mitte des Giebels versetzt ist und die Traufen auf einer Höhe liegen.



(3) Sattel- oder Pultdächer mit einer 10° Mindestdachneigung sind zulässig bei Garagen, eingeschossigen Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen (Definition siehe Absatz 7). Von den Festlegungen einer Mindestdachneigung sind Wintergärten und Terrassenüberdachungen mit Glas-/ Plexiglaseindeckungen ausgenommen.

(4) Satteldächer mit einer 15° Mindestdachneigung sind zulässig bei landwirtschaftlichen Funktionsgebäuden wie z. B. Scheunen und Maschinenhallen und bei gewerblichen Hallen.

(5) Versetzte Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 38° sind zulässig, wenn der Pultversatz, gemessen von Oberkante der unteren Dachfläche bis Unterkante Sparren am Pultversatz, auf 1,20 m begrenzt wird. Der Dachüberstand am Pultversatz darf maximal 0,40 m betragen.



Versetztes Pultdach

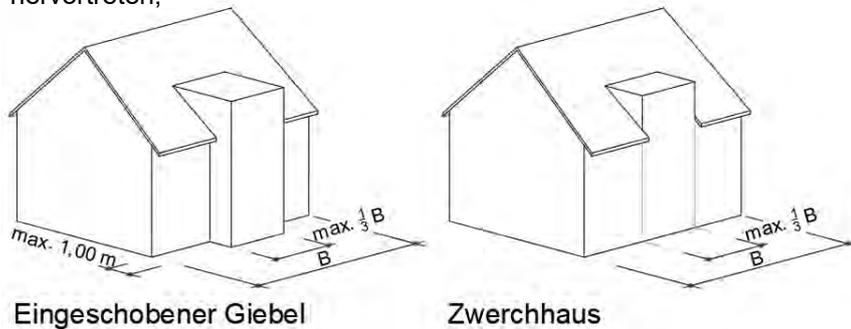
(6) Flachdächer sind zulässig bei:

1. Gemeinbedarfsgebäuden,
2. Garagen und eingeschossigen Nebengebäuden,
3. untergeordneten Gebäudeteilen (Definition siehe Absatz 7),
4. der Erneuerung eines vorhandenen Flachdaches,
5. ein- und zweigeschossigen Gebäuden in geschlossenen Innenhöfen mit allseitig angrenzender Bebauung.

Flachdächer ab einer Größe von 12 m² sind mindestens extensiv zu begrünen. Nutzungen von Flachdächern als Dachterrasse ohne Begrünung sind bis zu einer Größe von 25 m² zulässig. Die Gesamtfläche der Flachdächer untergeordneter Gebäudeteile darf ein Drittel der Grundfläche des Gebäudes (ohne Garage) nicht überschreiten.

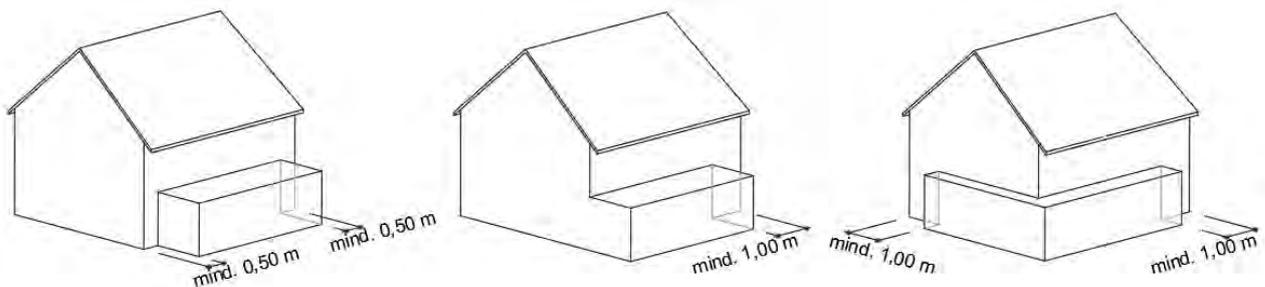
(7) Als untergeordnet anzusehen sind:

1. eingeschobene Giebel, Zwerchhäuser, die nicht mehr als ein Drittel der Gebäudebreite des Hauptbaukörpers einnehmen und nicht mehr als 1,00 m gegenüber der Gebäudefront hervortreten,



2. eingeschossige Flachdachbereiche von zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden, welche nicht mehr als ein Drittel der gesamten Grundfläche ausmachen und einen deutlichen Rücksprung gegenüber dem Hauptbaukörper aufweisen.
3. eingeschossige Flachdachbereiche von eingeschossigen Gebäuden oder zweigeschossige Flachdachbereiche von zweigeschossigen Gebäuden, welche nicht mehr als ein Viertel der gesamten Grundfläche ausmachen, einen deutlichen Rücksprung aufweisen und unterhalb der untersten waagerechten Begrenzungslinie der geneigten Dachfläche des Hauptgebäudes bleiben.

Der Rücksprung von der Gebäudeecke gemäß Punkt 2 und 3 muss auf einer Seite mindestens 1,00 m betragen. Wird auf beiden Seiten zurückgesprungen, ist ein Maß von je 0,50 m ausreichend.



§ 4 Dacheindeckungen

(1) Für die Dacheindeckung sind ausschließlich kleinteilige Materialien wie Tonziegel und Betondachsteine sowie Naturschiefereindeckungen zulässig.

Bei der Neueindeckung eines vorhandenen Daches, bei der die Verwendung von kleinteiligen Materialien wie Tonziegeln oder Betondachsteinen eine bauliche Veränderung (statische Ertüchtigung) des Dachstuhles erforderlich machen würde, sind Metalldacheindeckungen in Ziegeloptik auch auf Hauptgebäuden zulässig, wenn dem keine städtebaulichen Gesichtspunkte entgegenstehen.

(2) Für Garagen, Nebengebäude, untergeordnete Gebäudeteile, landwirtschaftliche Funktionsgebäude und gewerbliche Hallen kann die Eindeckung auch mit anderen Materialien erfolgen, sofern dem keine städtebaulichen Gesichtspunkte entgegenstehen. Die Farbvorgaben gemäß Absatz 4 sind einzuhalten.

(3) Für Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch Dächer aus Glas und Plexiglas zulässig.

(4) Die Dacheindeckungen sind in den Farben Ziegelrot / Naturrot in Anlehnung an die RAL-Farben RAL 2001, RAL 2010, RAL 3002, RAL 3003, RAL 3009, RAL 3013, RAL 3016, RAL 3022, RAL 8004, RAL 8023 zu gestalten. Dies gilt auch für Teil-/ Neueindeckungen bestehender Gebäude.

Dies gilt nicht für Naturschieferedeckungen.

Flachdächer ab einer Größe von 12 m² sind mindestens extensiv zu begrünen.

(5) Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 3 Absatz 7 Nr. 1 und Gauben können auch in naturbelassenem grauen Zinkblech, Kupfer oder Aluminium ausgeführt werden.

(6) Glasierte / hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Seidenmatt glänzende Oberflächen sind zulässig.

§ 5 Solaranlagen

-Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen-

(1) Zur Erkennbarkeit der regionaltypischen roten Dacheindeckungen ist zu allen Dachrändern ein Mindestabstand von 0,75 m einzuhalten.

(2) Zu Dachaufbauten (z. B. Zwerchhaus, Gauben, eingeschobene Giebel) ist ein Mindestabstand von 0,40 m einzuhalten.

(3) Auf Vordächern, Gauben und Zwerchhäusern ist ein Mindestabstand von 0,40 m zu den Rändern einzuhalten. Die zu belegende Einzeldachfläche muss eine Mindestgröße von 5,00 m² haben.

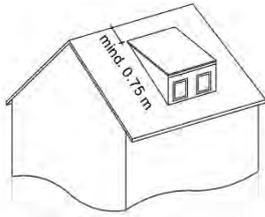
(4) Solaranlagen sind ohne Einschränkung zulässig:

1. auf Wintergärten,
2. auf Garagen,
3. an Hausfassaden an den straßenabgewandten Seiten, wenn sie in die Gebäudearchitektur integriert werden.

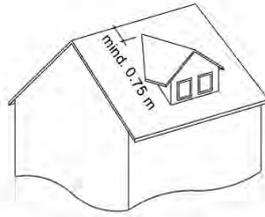
(5) Aufgeständerte Solaranlagen, Solaranlagen auf Masten und „Solarbäume“ sind unzulässig.

§ 6 Dachaufbauten (Gauben)

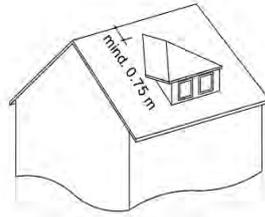
(1) Zulässig sind Dachaufbauten als Schlepp-, Satteldach-, Walmdach-, Flachdach-, Steh-, Rund-, Fledermaus-, Trapez-, Dreiecks- und Segmentbogengauben.



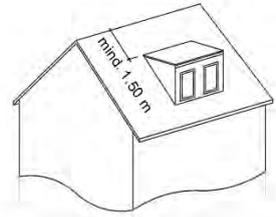
Schleppgaube



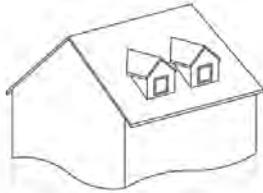
Satteldachgaube



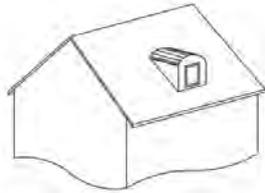
Walmdachgaube



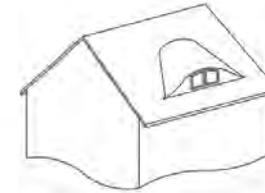
Flachdachgaube



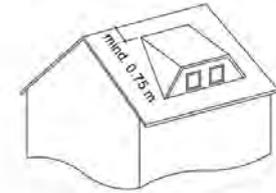
Stehgaube mit Satteldach



Rundgaube



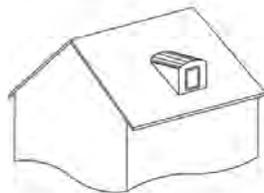
Fledermausgaube



Trapezgaube



Dreiecksgaube



Segmentbogengaube

(2) Die Gaubenbreite (Summe aller Einzelgauben) darf an der Traufseite des Gebäudes bei eingeschossigen Gebäuden zwei Drittel und bei mehrgeschossigen Gebäuden die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten, wobei der seitliche Abstand, jeweils gerechnet vom Ortgang oder Grat (Walmdach), mindestens 1,50 m betragen muss. Bei Dachüberständen von mehr als 0,50 m am Ortgang bleibt der Überstand, der über die 0,50 m hinausgeht, unberührt.

Der Abstand mehrerer Dachaufbauten muss untereinander mindestens 1,00 m betragen.

Gauben sind gegenüber der aufgehenden Fassade so zurückzusetzen, dass die Geschlossenheit des Daches noch zu erkennen ist. Der Abstand zwischen sichtbarer Unterkante Dachaufbau und traufseitigem Dachrand darf 0,75 m in Dachneigungsrichtung nicht unterschreiten.

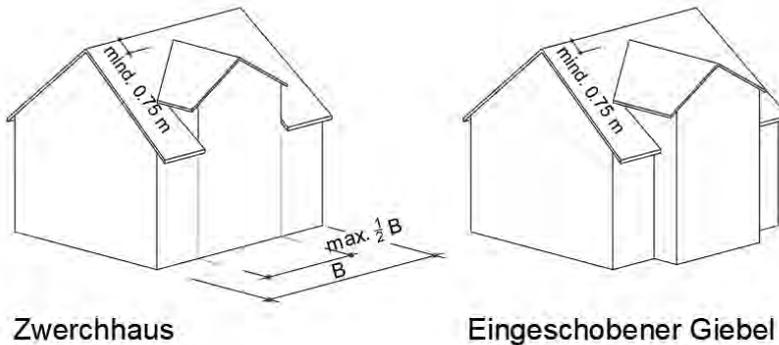
(3) Der Abstand zwischen Scheitelpunkt der Gaube und dem First darf 0,75 m in Dachneigungsrichtung nicht unterschreiten.

§ 7 Zwerchhäuser und eingeschobene Giebel

(1) Zwerchhäuser sind grundsätzlich zulässig. Sie dürfen nicht breiter als 50% der zugehörigen und maßgeblichen Wandbreite sein. Ihre Dachgestaltung richtet sich nach den Vorgaben des § 3.

(2) Eingeschobene Giebel sind grundsätzlich zulässig. Ihre Dachgestaltung richtet sich nach den Vorgaben des § 3.

(3) Der Abstand zwischen Scheitelpunkt des Zwerchhauses / eingeschobenen Giebels und First darf 0,75 m in Dachneigungsrichtung nicht unterschreiten.

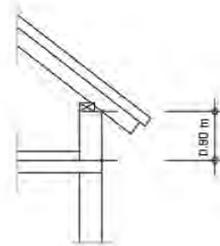


Zwerchhaus

Eingeschobener Giebel

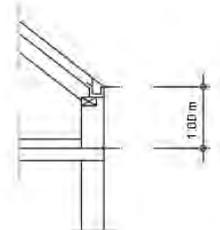
§ 8 Drempe

(1) Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist ein Drempe (Kniestock) bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt Unterkante Sparren mit der Außenwand, zulässig.



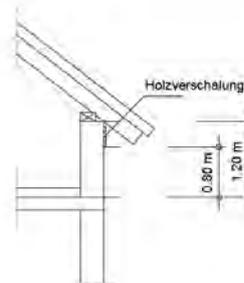
Drempehöhe bei Gebäuden mit Dachüberstand

(2) Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ohne Dachüberstand ist ein Drempe (Kniestock) bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum sichtbaren oberen Abschluss der Außenwand, zulässig.

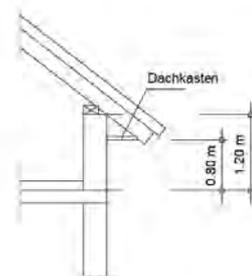


Drempehöhe bei Gebäuden ohne Dachüberstand

(3) Drempe bis 1,20 m Höhe, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt Unterkante Sparren mit der Außenwand, sind zulässig, wenn die Höhe der Außenwand mittels Dachkasten, Holzverschalung oder ähnlichen gestalterischen Elementen kaschiert wird. Die sichtbare Höhe bis Unterkante Dachkasten bzw. Unterkante Holzverschalung o. dgl. darf weiterhin maximal 0,80 m betragen.

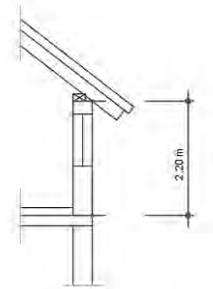


Kaschierung Holzverschalung



Kaschierung Dachkasten

(4) Drempe von 2,20 m Höhe oder höher, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt Unterkante Sparren mit der Außenwand, sind zulässig, wenn die Wand durch den Einbau von Fenstern, die den Fenstern des darunterliegenden Geschosses in Anzahl und Breite entsprechen, unterbrochen wird und optisch als Vollgeschoss erscheint.



Hoher Drempe mit Einbau Fenster

§ 9 Werbeanlagen und Warenautomaten

(1) Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen und Warenautomaten) sind so zu gestalten, dass sie sich nach Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsart in das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind, in das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen und das Straßen- und Platzbild einfügen. Überschneidungen mit Architekturteilen (z. B. Fenster, Türen, Gesimse, Balkone) müssen vermieden werden.

(2) Unzulässig sind:

1. Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von mehr als 5,00 m²,
2. Werbeanlagen an Einfriedungen und Stützmauern mit einer Ansichtsfläche von mehr als 2,00 m²,
3. Werbeanlagen oberhalb der Brüstungen der Fenster des 1. Obergeschosses,
4. Werbeanlagen einschließlich Werbefahnen auf Dächern,
5. Werbeanlagen mit wechselnden und / oder bewegtem Licht und / oder wechselnden Schriften, als projizierende Lichtbilder und als spiegelunterlegte Schilder,
6. freistehende Werbeanlagen / Werbepylone, die mehr als 3,00 m Gesamthöhe aufweisen,
7. die Verwendung von LED-Anlagen, Bildschirmwerbung oder vergleichbarer Anlagen mit einer Ansichtsfläche von mehr als 1,00 m².

(3) Für die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen gelten die §§ 3 und 10 HBO. Die dort festgelegten Anforderungen werden insbesondere nicht erfüllt,

1. wenn sie sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff und farblicher Gestaltung dem Bauwerk nicht unterordnen,
2. wenn sie Gebäude und Bauteile von künstlerischer und geschichtlicher Bedeutung in ihrer Wirkung beeinträchtigen,
3. bei regelloser Häufung von Werbeanlagen. Von einer Häufung ist dann auszugehen, wenn von einem Standort aus mehr als drei Werbeflächen an einer baulichen Anlage sichtbar sind,
4. bei dominierender, die Gestalt der Gebäude überlagernder Wirkung durch übermäßige Größe, Farben, Ort und Art der Anbringung und dergleichen.

(4) Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbung):

1. Flachwerbung sollte in Einzelbuchstaben in vertiefter oder erhabener Schrift ausgeführt werden.

2. Die Länge der Werbeanlagen darf 70% der Länge der Straßenfront des Gebäudes nicht überschreiten.
- (5) Nicht fest installierte Flachtransparente (Schilder und Textilbespannungen) dürfen nur für eine Dauer von insgesamt maximal zwei Monaten pro Jahr angebracht werden.
- (6) Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Ausleger):
1. Pro Gebäude ist ein Ausleger zulässig. Sind mehrere Geschäfte, Firmen bzw. Gewerbebetriebe in einem Gebäude ansässig, sind deren Werbungen in einer gemeinsamen Anlage zusammenzufassen.
 2. Der Ausleger darf nicht mehr als 1,20 m über die Gebäudefront hinausragen. Er muss einen Abstand von mindestens 0,50 m bis zum Fahrbahnrand aufweisen. Die Unterkante der Ausleger muss mindestens 2,30 m über dem Gehweg liegen. In Straßenzügen ohne Gehweg und ohne Sicherung durch Straßenmöblierung muss die Durchfahrthöhe mindestens 3,50 m über Straßenniveau betragen.
- (7) Schaufensterbeschriftungen und -beklebungen dürfen jeweils maximal ein Viertel der Schaufensterfläche betragen. Spiegelnde Effekte und grelle Farben sind unzulässig.
- (8) Schaukästen und Warenautomaten dürfen nur angebracht werden, wenn die statische Funktion von Mauer und Pfeilern optisch klar erkennbar bleibt. An Eckgebäuden ist ein Abstand von mindestens 0,50 m von der Ecke einzuhalten. Warenautomaten sind dem Farbton der Fassade einwandfrei zuzuordnen.
- Sie sind bis zu folgenden Größen zulässig:
- Warenautomaten bis 2,00 m²,
 - Schaukästen bis 4,00 m².
- (9) Werbeanlagen in der Art alter Handwerksschilder aus Metall, auch als Ausleger, sollen bevorzugt werden.
- (10) Mit Aufgabe der auf die Werbeanlage bezogenen Nutzungsart ist die Werbeanlage zu beseitigen.

§ 10 Abweichungen

Abweichungen von der Satzung können zugelassen, soweit eine abweichende Gestaltung die Ziele dieser Satzung besser verwirklicht oder soweit die Einhaltung der Vorschriften mit besonderen Schwierigkeiten verbunden ist und die Abweichungen die Ziele dieser Satzung nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die Durchführung des Abweichungsverfahrens erfolgt gemäß § 73 HBO (2018).

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Absatz 1 Nr. 23 HBO handelt,

1. wer vorsätzlich oder fahrlässig unter Missachtung der Genehmigungserfordernisse den Grundsätzen der Gestaltung baulicher Anlagen zuwiderhandelt oder den Anforderungen der Dachgestaltung, Dachform, der Fassadengliederung, der Gestaltung von Einfriedungen und Freiflächen entsprechend dieser Satzung nicht Folge leistet,
2. wer bei der Errichtung, Aufstellung, Anbringung oder Änderung von Werbeanlagen oder Warenautomaten den hierzu vorliegenden Regelungen der Satzung zuwiderhandelt,
3. wer unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen nach dieser Satzung vorgesehenen Verwaltungsakt zu erwirken oder zu verhindern.

(2) Zuwiderhandlungen können gemäß § 86 Absatz 3 HBO mit einer Geldbuße von bis zu 15.000,00 Euro geahndet werden.

(3) Für Maßnahmen, die nicht der Satzung entsprechen und für die keine Abweichung zugelassen wurde, kann der Rückbau durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde angeordnet werden.

(4) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nummer 1 OWiG ist gemäß § 86 Absatz 5 HBO der Magistrat der Stadt Hünfeld.

§ 12 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 03.03.2022 am Tag nach der amtlichen Bekanntmachung, am 24.04.2022, in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Baugestaltungssatzung vom 07. Mai 2008 mit allen fünf Teilsatzungen außer Kraft.

(2) Die genannten Lagepläne, der Satzungstext und die weiteren Anlagen zu dieser Satzung können im Original bis zum Umzug der Stadtverwaltung in das Rathaus der Stadt Hünfeld, Konrad-Adenauer-Platz 1 in den Räumen des Stadtbauamtes in der Hersfelder Straße 25 während der Öffnungszeiten eingesehen werden, danach ist die Einsichtnahme im Rathaus Konrad-Adenauer-Platz 1 möglich, sofern nicht auf den genannten Tag ein gesetzlicher oder ortsüblicher Feiertag fällt oder das Rathaus aus sonstigen Gründen geschlossen ist.

Hünfeld, 07.05.2022



Benjamin Tschesnok
Bürgermeister