

Ortsbausatzung der Stadt Alsfeld über die Gestaltung und Unterhaltung baulicher Anlagen im historischen Stadtkern

in der Fassung vom 27.08.1978,
zuletzt geändert durch Beschluss vom 12.12.2001 mit Wirkung vom 01.01.2002

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Alsfeld hat in ihrer Sitzung am 05.07.1978 aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl I S. 11) in der Fassung vom 30.08.1976 (GVBl I S. 325) in Verbindung mit dem § 118 Abs. 1 Nr. 1, 2, 5, 6 und Abs. 2 Nr. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 06.07.1957 (GVBl I S. 101) in der Fassung vom 21.06.1977 (GVBl I S. 282) nachstehende Ortssatzung über die Gestaltung und Unterhaltung baulicher Anlagen im historischen Stadtkern der Stadt Alsfeld beschlossen.

Der historische Stadtkern der Stadt Alsfeld ist ein vortreffliches Denkmal der Bauart des Mittelalters und der Renaissance, das ein glückliches Geschick bis in unsere Zeit überliefert hat. Die Erhaltung und Pflege des alten Stadtbildes ist daher eine besondere Verpflichtung der städtischen Körperschaften.

§ 1 Geltungsbereich

Die Gültigkeit dieser Satzung erstreckt sich auf das in der beigefügten Übersichtskarte im Maßstab 1: 2000 dargestellte Altstadtgebiet. Die Karte bildet einen Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Grundsätze der Bebauung

(1) Folgende gestalterische Vorschriften werden erlassen:

- a) Die Traufhöhe darf ab Oberkante Straße nicht mehr als 9,0 m betragen:
- b) Der jetzige Zustand der straßenseitigen Hausfassaden darf hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Gestaltung nicht verändert werden; für die Bebauung mit eingeschossigen Vordergebäuden können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Einheitlichkeit des Straßenbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.
Unmittelbar an die Stadtmauer grenzende Hinter- und Nebengebäude dürfen die Mauerkrone mit der Traufe nicht überragen.

- (2) Durch Neubauten, Umbauten und Instandsetzungsarbeiten darf der Charakter des vorhandenen Straßenbildes nicht geändert werden. Die Erteilung der Genehmigung zum Abbruch kann davon abhängig gemacht werden, dass die Baulücke durch einen Ersatzbau geschlossen wird; dies gilt auch für Bauwerke und Bauteile mit weniger als 500 cbm umbauten Raum. Unter den Voraussetzungen des § 39 b Abs. 4 BBauG kann die Stadt die Übereignung des Grundstücks verlangen. Soweit mit Rücksicht auf das historische Orts- und Straßenbild der Bebauungsplan die Erhaltung von Bauwerken und Bauteilen im öffentlichen Interesse vorsieht, unterstehen sie auch dem besonderen Schutz dieser Satzung und dürfen weder beseitigt noch verändert werden. Ausnahmen sind nur zulässig, soweit die Belange des Stadtbildes und der Denkmalpflege durch Auflagen gewahrt werden können.

§ 3

Einfügung der Bauwerke, Bauteile und des Bauzubehörs in ihre Umgebung

- (1) Bauwerke, Bauteile, Bauzubehör, Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze sowie Vorgärten sind so auszuführen, dass sie die Eigenart oder die auf Grund rechtsverbindlicher Bebauungspläne beabsichtigte Gestaltung des Straßen-, Stadt- oder Landschaftsbildes nicht stören. Auf Bau-, Kultur- und Naturdenkmäler und auf andere erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung – insbesondere Baumbestände – muss Rücksicht genommen werden.
- (2) Der Maßstab der bestehenden Fassadensubstanz ist zu erhalten. Dazu müssen die Wände, Fenster, Schaufenster, Türen und Tore in der Größe, Maßverhältnissen, formeller Gestaltung und Material dem Bauwerk und dem Straßenbild angepasst werden.

§ 4

Bestimmungen über Einzelheiten der Baugestaltung

- (1) Alle Bauwerke, insbesondere soweit sie von öffentlichen Verkehrswegen, öffentlichen Plätzen sowie von Privatstraßen, die öffentlichen Bedürfnissen dienen, aus gesehen werden, sind so zu gestalten, dass sie ein auf die Umgebung abgestimmtes Äußeres erhalten. Sie müssen sich nach Stellung, Größe und Umriss, nach Bauart und Baustoff, nach Maßstab, Form und Farbgebung, in der Dachgestaltung und der Behandlung der Außenwandflächen dem vorhandenen Straßen- und Platzbild, wie überhaupt ihrer Umgebung sowie dem Ortsbild gut einfügen. Dies gilt für Neubauten ebenso wie für Veränderungen und Ausbesserungsarbeiten an bestehenden Gebäuden.

- (2) Instandsetzungsarbeiten an Bauwerken sind so durchzuführen, dass die ursprüngliche Bauart erhalten bleibt.
- (3) Die Dachneigung aller Gebäude, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, muss mehr als 45° betragen. Flachdächer sind auch bei rückwärtigen Gebäuden unzulässig. Die Dacheindeckung muss in Biberschwanzziegeln (rot) natur erfolgen. Eine Dacheindeckung mit sonstigen roten Tonziegeln kann als Ausnahme zugelassen werden. Der Ortsgang ist in Material und Farbe der Dacheindeckung anzupassen: Liegende Dachflächenfenster sind unzulässig, soweit sie von öffentlichen Straßen und Plätzen aus eingesehen werden können. Im Übrigen sind sie auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- (4) Dachausbauten mit senkrechten Fensterflächen dürfen entsprechend den bestehenden Vorbildern nur entweder als Zwerchhäuser in der Mitte der Längsfront bei nicht mehr als zweigeschossigen Gebäuden oder als Einzelgaupen mit einem einzelnen oder zwei gekuppelten Fenstern ausgeführt werden und sind mit einem Giebeldach zu versehen. Die Seitenflächen sind zu verkleiden. Das Material hierfür ist in Maßstab und Farbe der vorhandenen Dachdeckung anzupassen. Dachausbauten mit Schleppdächern können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie sich der Umgebung einordnen. Der seitliche Abstand der Dachausbauten vom Dachrand muss mindestens 1,50 m betragen.
- (5) Der Außenputz ist entsprechend den vorhandenen Vorbildern (z.B. Rathaus) glatt oder von Hand verrieben (ohne Richtscheit) zu behandeln und mit Kalk- oder Bindeanstrich zu versehen. Spritzputz, Nesterputz und andere Rauhputzarten sind nicht zulässig. Ölfarb- oder sonstige glänzende Anstriche sowie allzu grelle Farben auf Putz- und Steinflächen sind grundsätzlich untersagt. Sichtbares Fachwerk oder sonstige sichtbare Holzteile der Fassaden sollen mit einem lasierenden Anstrich mit Holzschutzmitteln versehen oder mit Leinöl getränkt werden. Ölfarbanstrich kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn denkmalpflegerische Belange auch hinsichtlich der Farbgebung nicht beeinträchtigt werden.
- (6) Das Verkleiden der Außenfronten mit Metall, poliertem oder geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Glas oder Kunststoff oder die Verwendung ähnlich wirkender Anstriche ist unzulässig. Unglasierte keramische Platten in einheitlichen Farbtönen und heimische Werksteine wie Sand und Lungenstein sind nur an Sockeln, soweit sie in Farbe und Größe das Bauwerk nicht stören, zulässig. Bei Fachwerkhäusern sind die Gefache holzbündig zu verputzen, Abs. 5 gilt entsprechend.

- (7) Eine besondere Bedeutung kommt im Altstadtgebiet der Gestaltung der Schaufenster zu. Sie sollen sich in Form, Größe und Ausbildung in die Gebäudefront einfügen. Bei Erneuerung oder Einbau von Läden ist das völlige Aufreißen der Gebäudefront untersagt. Die nötigen Tragkonstruktionen sind vor der Scheibe sichtbar zu lassen, um die Glasfläche zu unterteilen und zu gliedern. Vorhandene Fachwerkkonstruktionen sind möglichst zu erhalten. Notwendige Schaufensterrahmen sind nur in Holz oder dunkel behandeltem Metall auszuführen. Schaufenster sind nur im Format eines Hochrechteckes zulässig. Das Einrichten von Schaufenstern über dem Erdgeschoss ist nicht erlaubt.
- (8) Das Anbringen und Aufstellen von Schaukästen an den vom öffentlichen Verkehrsraum oder von benachbarten Grundstücken aus sichtbaren Außenwänden ist verboten. Für Haus- und Ladeneingänge sowie für Toreinfahrten und Reulen (Längen) sind Ausnahmen zugelassen, wenn die geplanten Vorrichtungen die architektonische Harmonie des Gebäudes, in dessen Haus- oder Ladeneingang oder Toreinfahrt sie aufgestellt oder angebracht werden sollen, nicht verletzen und sich einwandfrei in die bauliche Umgebung einfügen.
- (9) Das bei Instandsetzungsarbeiten zutage tretende Holzfachwerk soll wieder sichtbar gemacht werden, wenn es baukünstlerischen bzw. bauhistorischen Wert besitzt und wenn es städtebaulich erwünscht ist.
- (10) Die vorhandenen Inschriften und Schnitzwerke sind textlich, figürlich und in der Ausführung als Ausdruck der früheren Gesinnung der Bürger in jedem Falle zu erhalten und nach den Regeln der Denkmalpflege farblich zu fassen.
- (11) Die Gestaltung der Türen und die Größe und Gliederung der Fenster sind ein wichtiges Merkmal für den Gesamteindruck der Altstadt. Zugelassen sind zwei-flügelige Fenster, die im Verhältnis 2: 3 nochmals durch einen Kämpfer geteilt sein sollen. Einflügelige Fenster müssen eine entsprechende Sprossenteilung erhalten. Ausnahmen sind nur bei kleinen Fensterflächen möglich. Sogenannte Galgenfenster mit ungeteiltem Oberlicht über dem Kämpfer sind untersagt. Fensterläden sind an Fachwerkgebäuden nur als Klappläden zulässig. Auch das Anbringen von Rolladenkästen an der Außenfassade ist unzulässig. Alte Eingangstüren sind nach Möglichkeit zu erhalten. Ein Ersatz ist nur in Form profilierter Holztüren (gestemmt oder aufgedoppelt) zulässig. Bei Ladengeschäften oder ähnlichen Einrichtungen mit Publikumsverkehr sind verglaste Türen ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in Form, Größe und Ausbildung der Form des Ladengeschäftes oder der ähnlichen Einrichtung mit Publikumsverkehr einfügen.

- (12) Sonnenmarkisen sind, soweit sie nicht bedeutsame Architekturteile überschneiden, zugelassen. Die müssen sich in Farbe und Form der Umgebung anpassen. Grundsätzlich dürfen Sonnenmarkisen aus der Gebäudefläche herausragende Bauteile, Durchblicke auf wertvolle Baudenkmäler und Plätze, nicht beeinträchtigen. Sie sind nur im Erdgeschoss zugelassen, dürfen ferner Balkenköpfe und Inschriften nicht verdecken und müssen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,20 m haben.
- (13) Die Anbringung von Kragplatten über den Schaufenstern ist unzulässig.
- (14) Treppenstufen vor Hauseingängen sind in Naturstein auszuführen.
- (15) Die schmalen Zwischenräume (Reulen) zwischen alten Gebäuden sind nach der Straße hin in einer Höhe von 2,20 m in unauffälliger Weise abzuschließen. Die Hauszwischenräume müssen jedoch zugänglich bleiben.
- (16) Anbauten an die Außenseiten der noch vorhandenen Stadtmauerteile sind grundsätzlich untersagt. Mauerdurchbrüche durch die Stadtmauer zur Schaffung von Toren, Fenstern und Öffnungen aller Art sind unzulässig.
- (17) Arkaden und ähnliche Fassadenrücksprünge sind unzulässig. Ausnahmen können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zugelassen werden. Bei Fachwerkfassaden sind die Stützen in Holz oder dunkel behandeltem Metall auszuführen und unter jedem zweitem Ständer des darüber befindlichen Fachwerks anzuordnen. Bei Massivbauten darf die lichte Weite der Arkadenöffnung höchstens 1,50 m betragen.
- (18) Die Anbringung von Balkonen und Loggien ist unzulässig.

§ 5

Anlagen und Außenwerbung

- (1) Die Anlagen der Außenwerbung (§ 15 HBO) müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschneiden. Die Häufung von Anlagen der Außenwerbung und die Verwendung greller Farben ist unzulässig.
- (2) Anlagen der Außenwerbung dürfen nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.

- (3) Firmenaufschriften müssen sich in ihrer Größe dem Maßstab der Fassade harmonisch einfügen und sind vorzugsweise in mit auf der Wandfläche aufgesetzten Buchstaben aus Metall oder Holz auszuführen, wobei die Farbgebung auf die Umgebung abgestimmt sein muss sowie in Sgraffito oder aufgemalter Schrift.

Vertikale oder schräge Anordnung der Schriftzüge ist unzulässig. Auslegerschilder sind handwerklich zu gestalten und müssen sich dem Bauwerk und der Umgebung harmonisch anpassen. Buchstaben mit verdeckten Röhren, die die dahinterliegende Wandfläche anstrahlen, sind zulässig.

- (4) Leuchtschilder (Transparente) sind im Bereich des Marktplatzes sowie in der Mainzer Gasse, Obergasse, Rittergasse und am Kirchplatz unzulässig. Im übrigen Innenstadtbereich können sie ausnahmsweise in Form von Auslegertransparenten als Hinweise für Gaststätten, Pensionen, Apotheken und dergleichen bis zu einer Größe von 0,8 qm zugelassen werden. Auslegerschilder und Auslegertransparente dürfen hinsichtlich der Höhe der Anbringung und der Ausladung die Sicherheit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen.
- (5) Die Anbringung von Leuchtschrift in weißer oder gelber Farbe auf Wandflächen kann zugelassen werden, wenn dadurch auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Gestaltung der Hausfront eintritt. Vertikale oder schräge Anordnung der Schriftzüge ist unzulässig. Die Schrift darf nicht mehr als je ein Drittel der Breite der freien Wandfläche einnehmen. Die Höhe der Schrift muss sich harmonisch in die Fläche einfügen. Grellbunte, die umgebende Bebauung beeinträchtigende Farben, sind unzulässig. Bei Verwendung von Kastenschriften, die mit Kunstglas abgedeckt sind, ist der Kastenquerschnitt so gering wie möglich zu halten. Röhrenschriften ohne Kästen, gegebenenfalls auch als Schriftzug, sind bevorzugt anzuwenden, soweit dies nach den Vorschriften der Elektrotechnik zulässig ist. Das gleiche gilt bei Buchstaben mit verdeckten Röhren, die den dahinterliegenden Putz anstrahlen.
- (6) Das Anbringen von Warenautomaten an den vom öffentlichen Verkehrsraum oder von benachbarten Grundstücken aus sichtbaren Außenwänden ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Sie sind in Farbe und Größe der architektonischen Harmonie des Gebäudes und seiner Umgebung anzupassen.
- (7) Die Anbringung von Anlagen der Außenwerbung sowie Warenautomaten ist ohne Rücksicht auf ihre Größe in jedem Fall genehmigungspflichtig und bedarf der Zustimmung des Kreisausschusses des Vogelsbergkreises - Kreisbauamt -
- (8) Vorhandene Werbeanlagen, die den vorgenannten Bestimmungen widersprechen und das Straßenbild erheblich beeinträchtigen, sind nach Ablauf eines Jahres nach Inkrafttreten dieser Satzung zu beseitigen oder den vorgenannten Bestimmungen anzupassen. Erteilte Genehmigungen bleiben unberührt, solange keine Änderung oder Erneuerung der Anlage erforderlich ist.

§ 6 Unterhaltungspflicht

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, das Äußere und Innere der auf ihren Grundstücken stehenden Bauwerke in sauberem und einwandfreiem Zustand zu erhalten. Die Stadt kann die Beseitigung von Missständen durch Modernisierungsgebote und die Behebung von Mängeln durch Instandsetzungsgebote anordnen (§ 39 e BBauG).

§ 7 Plakatierung

- (1) Wildes Plakatieren innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung ist untersagt.
- (2) An Baudenkmalern und deren nächster Umgebung ist das Anbringen von Werbeplakaten und –schriften an den Schaufensterscheiben unmittelbar nach außen verboten.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 113 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig:

1. entgegen § 2 dieser Satzung Gebäude oder Gebäudeteile ohne Genehmigung abbricht sowie durch nicht genehmigte Neubauten, Umbauten und Instandsetzungsarbeiten den Charakter des vorhandenen Straßenbildes verändert,
2. entgegen § 4 dieser Satzung
 - a) nicht zugelassene Materialien für die Dacheindeckung, für den Verputz der Gefache, für den Anstrich der sichtbaren Holzteile und für die Verkleidung der Außenfronten verwendet,
 - b) Schaukästen an nicht zugelassenen Stellen anbringt oder aufstellt,
 - c) ohne Genehmigung Fenster und Türen erneuert,
 - d) Kragplatten anbringt sowie Balkone und Loggien,
3. entgegen § 5 dieser Satzung Anlagen der Außenwerbung errichtet oder errichten lässt, ohne im Besitz der nach § 5 Abs. 8 erforderlichen Baugenehmigung zu sein,
4. entgegen § 7 dieser Satzung wilde Plakatierung vornimmt oder Plakate an den Schaufensterscheiben von Baudenkmalern oder deren nächsten Umgebung anbringt.

- 60/3 -

Die Ordnungswidrigkeiten können nach § 113 (3) HBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € geahndet werden.

§ 9

Inkrafttreten

Diese Ortssatzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Der Magistrat der Stadt Alsfeld

Walther, Erster Stadtrat

Die am 12.12.2001 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Satzungsänderung mit Wirkung vom 01.01.2002 erfolgt im Rahmen der Euroeinführungssatzung.

