

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Satzung über die Baugestaltung des Historischen Stadtkerns (Baugestaltungssatzung – Historischer Stadtkern)

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 Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben. die folgenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen, die mit der Veröffentlichung vom Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben. in Kraft getreten ist.

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.

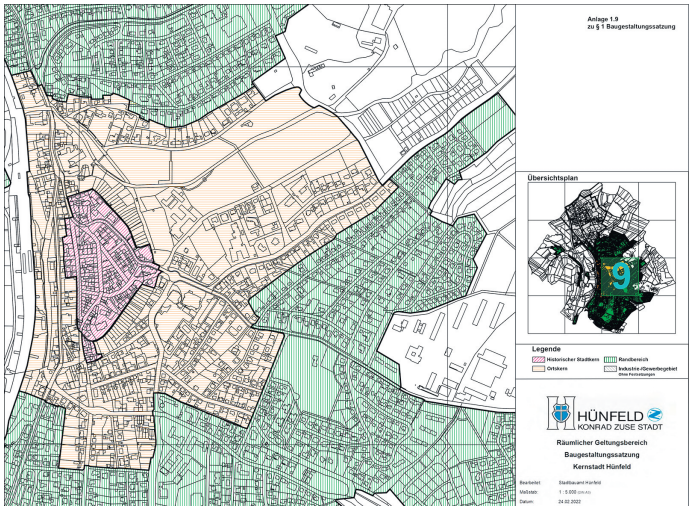
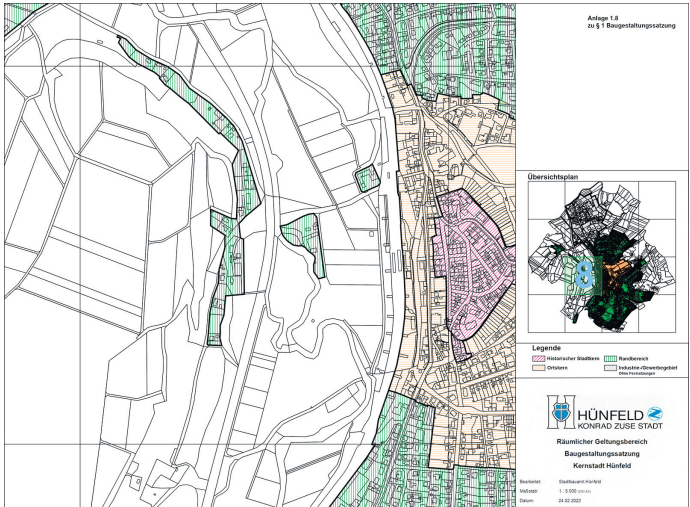
Die Baugestaltungssatzung soll daher sicherstellen, dass die kompositorische Ordnung des historischen Stadtbildes weiterhin erkennbar bleibt und eine Geschlossenheit des Stadtbildes bewahrt. Naturrote Steildächer sind für das Erscheinungsbild des historischen Stadtkerns von Hünfeld und der Stadtteile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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das historische Stadtzentrum der Stadt Hünfeld wird zum schutzwürdigen Bereich im Sinne der Satzung erklärt. Die Vorschriften dieser Satzung gelten für den in den Lageplänen der Anlagen **1.8** und **1.9** dargestellten Bereich des historischen Stadtkerns. Der Geltungsbereich ist durch eine breite schwarze Umgrenzungslinie und eine farbige Schraffur gekennzeichnet. Die Lagepläne sind Bestandteile 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. Asymmetrische Steildächer (z. B. ungleichschenkliges Satteldach) sind unzulässig. Eine Mindestdachneigung von 38° ist auf allen Dachflächen einzuhalten.



- (2) Zulässig ist das Mansarddach mit einer Dachneigung von 55 bis 85° und einer Dachneigung von 18 bis 30° oberhalb des Mansardknickes. Asymmetrische Steildächer (z. B. ungleichschenkliges Satteldach) sind unzulässig.



- (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-/ Plexiglasdeckungen ausgenommen.

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

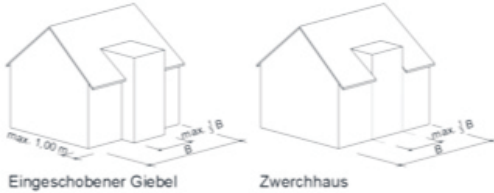
- (5) Versetzte Pultdächer sind unzulässig.

- (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:

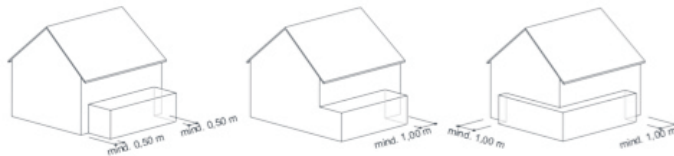
1. eingeschobene Giebel und Zwerchhäuser, die nicht mehr als ein Drittel der Gebäudebreite des Hauptbaukörpers einnehmen und nicht mehr als 1,00 m gegenüber der Gebäudefront hervortreten,



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 Naturschieferedeckungen 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 und untergeordnete Gebäudeteile 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.

- (7) Dachgesimse (Trauf- und Ortganggesimse) sind entsprechend der vorhandenen historischen Bebauung auszubilden.

§ 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 Randabstände 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), Anbringung von Antennenanlagen

Dachaufbauten (Gauben)

- (1) Für die straßenzugewandten Dächer der Straßen: Konrad-Adenauer-Platz, Mittelstraße, Töpferstraße, Hauptstraße und Hainstraße gilt:
1. Zulässig sind Dachaufbauten als Stehgauben mit Satteldach, Walmdach, Rund- und Segmentbogendach.



Stehgaube mit Satteldach



Stehgaube mit Walmdach



Stehgaube mit Rundbogendach



Stehgaube mit Segmentbogendach

2. Gauben dürfen nur hochrechteckig sein. Ihre Breite darf in Summe nur 40% der Dachbreite ausmachen. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten muss untereinander mindestens 1,00 m betragen.
3. Gauben sind gegenüber der aufgehenden Fassade so zurückzusetzen, dass die Geschlossenheit des Daches noch zu erkennen ist.
4. Der Abstand zwischen sichtbarer Unterkante Dachaufbau und unterer Dachkante darf 0,75 m in Dachneigungsrichtung nicht unterschreiten, 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.
5. Die Gliederung der Gauben hat der Fassadengliederung (Fensterachsen) zu folgen.

- (2) Für straßenabgewandten Dächer der Straßen: Konrad-Adenauer-Platz, Mittelstraße, Töpferstraße, Hauptstraße, Hainstraße und den restlichen Geltungsbereich gilt:

1. Zulässig sind Dachaufbauten als Schlepp-, Satteldach-, Steh-, Rund- und Segmentbogengauben.



Schleppgaube



Satteldachgaube



Stehgaube mit Satteldach



Rundgaube



Stehgaube mit Segmentbogendach

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.
3. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten muss untereinander mindestens 1,00 m betragen.
4. Gauben sind gegenüber der aufgehenden Fassade so zurückzusetzen, dass die Geschlossenheit des Daches noch zu erkennen ist.
5. Der Abstand zwischen sichtbarer Unterkante Dachaufbau und traufseitigem Dachrand darf 0,75 m in Dachneigungsrichtung nicht unterschreiten.
6. Der Abstand zwischen Scheitelpunkt der Gaube und dem First darf 0,75 m in Dachneigungsrichtung nicht unterschreiten.

Antennenanlagen

- (3) Antennen sind an der vom öffentlichen Bereich sichtbaren Fassade nicht zulässig. Sie sind auf dem Dach zu befestigen, wobei die Farbe von Parabolantennen an die Farbe des Daches anzupassen ist. Pro Haus ist nur eine Außenantenne zulässig. In Mehrparteienhäusern sind Antennenanlagen pro Gebäude zu einer Gemeinschaftsanlage zusammenzufassen. Diese Regelung gilt für alle Arten von Antennenanlagen, also auch für Mobilfunkantennen einschließlich ihrer Nebenanlagen.

§ 7 Zwerchhäuser und eingeschobene Giebel

- (1) Für die straßenzugewandten Dächer der Straßen: Konrad-Adenauer-Platz, Mittelstraße, Töpferstraße, Hauptstraße und Hainstraße gilt: Zwerchhäuser sind unzulässig.