

¹Satzung
über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
in der Innenstadt von Bad Homburg v.d.Höhe
Bereich Louisenstraße
(Innenstadt-Baugestaltungssatzung - Bereich
Louisenstraße)

Aufgrund des § 118 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 6 und Abs. 2 Nr. 1 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 16. Dezember 1977 (GVBl. 1978 I, S. 2) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. Juli 1960 (GVBl. S. 103) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in ihrer Sitzung am 26. Februar 1981 die nachstehende Innenstadt-Baugestaltungssatzung beschlossen:

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für die Bad Homburger Innenstadt - Bereich Louisenstraße. Der räumliche Geltungsbereich ist durch Eintragung einer schwarzen Umgrenzungslinie in der zu dieser Satzung gehörenden Karte im Maßstab 1:1000 festgelegt. Die Karte wird durch öffentliche Auslegung bekannt gemacht. Zur Orientierung ist dieser Satzung eine Übersichtskarte (Anlage 1) sowie ein Verzeichnis der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke nach Straße und Hausnummern (Anlage 2) beigelegt.

(2) Die Satzung gilt für sämtliche in ihrem räumlichen Geltungsbereich gelegenen baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten.

(3) Die Satzung gilt bei der Vornahme von Baumaßnahmen (Neubauten, Wiederaufbauten, Umbauten, Bauerweiterungen, Bauerneuerungen, Bauinstandsetzungen, Bauverschönerungen), die die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen betreffen.

§ 2

Zielsetzung

(1) Aufgabe und Sinn der Vorschriften dieser Satzung ist es, sicherzustellen, dass Baumaßnahmen im Sinne von § 1 Abs. 3 so vorgenommen werden, dass der durch die historischen Vorbilder überkommene Baucharakter und das hierdurch geprägte Straßenbild gewahrt bleiben.

(2) Die Entwicklung der Innenstadt - Bereich Louisenstraße - geht zurück auf die für die Bediensteten des landgräflichen Hofes und zur Aufnahme der Hugenottenflüchtlinge seit 1685 planmäßig betriebene Bebauung der von der Stadtmauer am Schulberg (Neues Tor) nach Südosten in Richtung Gonzenheim verlaufenden alten Poststraße (Frankfurter Landstraße, jetzt Louisenstraße). Die ursprünglich schlichte zweigeschossige Bebauung ist

¹ Veröffentlicht am 24.03.1981 in der Frankfurter Rundschau (FR), am 23.03.1981 im Taunus-Kurier (TK) und am 25.03.1981 in der Taunus Zeitung (TK).

im Zuge der Entwicklung der Stadt zum Kurbad seit der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts teilweise einer kurstädtisch klassizistischen Bebauung gewichen. Von der Einmündung der Audenstraße in die Louisenstraße beginnend hat die Bebauung in der Louisenstraße durch diese Entwicklung ihre Prägung erhalten. Heute erfüllt die Louisenstraße die Funktion der Haupteinkaufsstraße von Bad Homburg. Außer der durch diese Funktion bedingten Veränderung des Erdgeschossbereiches durch den Einbau von Läden und Schaufenstern ist die Struktur und Maßstäblichkeit der Bebauung im Wesentlichen erhalten geblieben.

(3) Der historisch überkommene Baucharakter wird insbesondere geprägt durch die nachfolgenden Merkmale:

- a) an barockem Muster orientierter Stadtgrundriss, d. h. rechtwinklig und parallel zu einer Hauptachse (Louisenstraße) verlaufenden Nebenstraßen und platzartige Aufweitungen an den Einmündungen;
- b) überwiegend 3-geschossige, straßenbegrenzende Gebäude in geschlossener Bauweise;
- c) überwiegend traufständig zur Straße hin ausgerichtete Satteldächer mit Schieferdeckung;
- d) stehende Fensterformate, gegliederte Fensterumrahmungen, überwiegend zweiflüglige Fenster mit Oberlicht.

§ 3

Allgemeine Anforderungen an die bauliche Gestaltung

Baumaßnahmen im Sinne von § 1 Abs. 3 sind so zu gestalten, dass der Eindruck des überkommenen Straßen- und Ortsbildes, für das insbesondere die in § 2 Abs. 3 angeführten Merkmale maßgebend sind, nicht beeinträchtigt und der jeweiligen Situationsgebundenheit der baulichen Anlage Rechnung getragen wird. Die Gestaltungsanforderungen betreffen insbesondere

1. den Baukörper bezüglich seiner Anordnung auf dem Grundstück, der Größe sowie des Verhältnisses der Baumassen und Bauteile zueinander,
2. die Fassaden bezüglich der Verwendung von Werkstoff und Farbe sowie der fassadengliedernden Elemente (Fenster, Türen, Balkone und dergl.),
3. die Dächer bezüglich des Materials der Dacheindeckung, der Dachformen, der Dachneigung, der Dachaufbauten sowie der Gliederung der Dachflächen,
4. die Werbeanlagen und Warenautomaten bezüglich ihrer Gestaltung in Beziehung zur baulichen Anlage und zum Ortsbild.

Einzelheiten sind dem Abschnitt II dieser Satzung zu entnehmen.

II. DIE BAUGESTALTUNG IM EINZELNEN

§ 4

Farbgestaltung

Die Farbgestaltung muss auf die örtliche Farbtradition, die historischen Gegebenheiten (d. h. ursprüngliche Farbe) sowie auf die künstlerische Einpassung in die Umgebung Rücksicht nehmen. Eine grelle oder hochglänzende Farbgebung ist unzulässig.

§ 5

Bauteile von besonderem kulturhistorischem Wert

Bauteile von besonderem kulturhistorischem Wert, wie z. B. Erker, Tore, Türen, Nischen, Figuren, Stuck, Fassadenmalereien und Gewände aus Naturstein oder besonderer Putzgliederung sowie Schilder, historische Zeichen, Inschriften, Ausleger und dergl., sind zu erhalten, soweit sie dem historischen Charakter der Anlage entsprechen. Bei Fassadenerneuerungen und Neubauten sind derartige Bauteile soweit als möglich zu übernehmen. Besteht hierfür keine Möglichkeit, so ist die Neugestaltung dem historischen Zustand anzunähern.

§ 6

Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen

Um das historische gewachsene typische Ortsbild zu erhalten, können geringere als die nach der Hessischen Bauordnung vorgeschriebenen Maße für Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen zugelassen und verlangt werden.

§ 7

Baufluchten, Baukörper

(1) Die bestehenden Gebäudefluchten sind unverändert beizubehalten, sofern nicht eine andere Gebäudeflucht dem historischen Orts-, Platz- oder Straßenbild besser gerecht wird.

(2) Baukörper sind in der Länge, Breite und Höhe, also in ihrer Proportion und Gesamtgestaltung so auszuführen, dass sie sich in den Straßenzug (Nachbarhäuser) und in die Umgebung harmonisch einfügen. Ein wesentliches Abweichen von der Umgebung ist nicht zulässig. Als wesentlich gelten z. B. eine Änderung der Firstrichtung, der Dachneigung, der Trauf- und Firsthöhe oder eine Verringerung oder Vergrößerung der Gebäudeansichtsflächen um mehr als 20 % gegenüber dem alten Bestand bzw. gegenüber dem in der Umgebung maßgeblichen Bestand.

§ 8

Außenwände (Fassaden)

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

(2) Bei geschlossener Bauweise sind einheitliche Fassadenstrukturen auf die Breite eines Hausgrundstückes, maximal auf 30 Meter, zu begrenzen. Fassaden mit über 15 Meter Straßenfrontlänge sind durch Vor- und Rücksprünge (z. B. durch Erker und Loggien) zu gliedern.

(3) Für die Fassadengestaltung sind nur Materialien zulässig, die sich in das Gesamtbild der sie umgebenden Bebauung einfügen. Unzulässig sind Verkleidungen mit Kunststoff, Asbestzement und ähnlichen Materialien.

(4) Neubaumaßnahmen sollen so ausgeführt werden, dass die Brandwände verdeckt werden. Freiliegende Brandwände sind zu verputzen und im Farbton dem Farbton der Fassade anzupassen.

§ 9

Balkone, Brüstungen, Vordächer

Balkone und Brüstungen an straßenseitigen Häuserfronten sowie Vordächer an Hauseingängen und Kragdächer über Schaufenstern sind nur zulässig, wenn das Gesamtbild des Gebäudes und der Straße durch ihre Anordnung nicht in einer die Zielsetzungen dieser Satzung widersprechenden Weise beeinträchtigt wird.

§ 10

Fenster, Schaufenster, Türen und Eingänge

(1) Fenster, Schaufenster, Türen und Eingänge sind in Form, Farbe und Größe so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Gebäude und in 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) 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 ggf. durch Mittelpfosten und Oberlichter sicherzustellen.

(3) Die Verwendung von glänzenden oder glänzend eloxierten Rahmen sowie von Glasbausteinen ist unzulässig.

(4) Werden Fenster durch andere Fenster ersetzt, so sind, sofern Sprossenfenster ersetzt werden, wiederum Sprossenfenster zu verwenden. Werden sonstige Fenster ersetzt, so sind Sprossenfenster zu verwenden, wenn nur durch diese dem historischen Charakter des Gebäude bzw. der Eigenart der Umgebung Rechnung getragen werden kann.

(5) Treppenstufen von Hauseingängen sind in Naturstein (z. B. Sandstein) oder Betonwerkstein auszuführen.

§ 11

Klappläden, Rollläden, Jalousien, Markisen

(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 von Klappläden geprägt wird.

(2) Außenliegende Rollläden und Jalousien sind so anzubringen, dass Kästen und Führungen von außen nicht sichtbar sind und die Fensterumrahmung erhalten bleibt.

(3) Markisen dürfen an Schaufenstern nur angebracht werden, wenn sie das gestalterische Gefüge der Gebäudefassade nicht zerstören bzw. dem Charakter des Straßen- und Ortsbildes nicht widersprechen.

§ 12 Dächer

- (1) Die Dachform und die Dacheindeckung ist dem Charakter der in der Umgebung überwiegend vorhandenen Formen und Materialien anzupassen. Wegen der Dachneigung und Firstrichtung wird auf § 7 Abs. 2 Satz 2 und 3 verwiesen.
- (2) Gauben sind in Form, Anordnung und Abmessung in einem angemessenen Verhältnis zur Dachlandschaft zu gestalten. Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn die vorgelagerten Brüstungen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.
- (3) Die Dacheindeckung mit Blech-, Wellasbest- oder Kunststoffplatten sowie mit Betondachsteinen ist unzulässig. Für Nebengebäude, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind, können Ausnahmen zugelassen werden.
- (4) Dachflächenfenster, Solarkollektoren sowie Aufbauten (z. B. Maschinenräume von Aufzugsanlagen) sind nur zulässig, wenn sie sich nach Anordnung, Größe und Form in die Maßstäblichkeit der Dachlandschaft einfügen.

§ 13 Antennenanlagen

- (1) Rundfunk- und Fernsehantennen sind auf Dächern nur dann zulässig, wenn ein ausreichender Empfang nicht auch durch eine Unterbringung im Dachraum gewährleistet wird.
- (2) Antennenanlagen auf Dächern sollen so angebracht werden, dass sie von der Straßenseite aus nicht sichtbar sind. Antennenkabel dürfen nicht an der Straßenfassade angebracht werden.
- (3) Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung dürfen bei sichtbarer Anbringung nur Gemeinschaftsantennen verwendet werden.

§ 14 Werbeanlagen und Warenautomaten

- (1) Werbeanlagen müssen sich in der Gestaltung, insbesondere nach Größe, Anordnung, Werkstoff, Farbgebung und Wirkung, den baulichen Anlagen unterordnen. Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern ist nicht gestattet.
- (2) Werbeanlagen dürfen die gestalterische Einheit der Fassade nicht durchbrechen oder anderweitig stören. Sie dürfen die Oberkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses nicht überragen. Wesentliche Bauteile dürfen nicht überschritten bzw. verdeckt werden. Kabel und sonstige technische Hilfsmittel sind verdeckt anzubringen.
- (3) Werbeanlagen in Form von Fahnen und Schaubändern, Lichtwerbung in grellen Farben und als bewegliche Lichtreklame (laufende Schrift, Blinken u. ä.) sind unzulässig.
- (4) Das Überkleben bzw. Überdecken von Schaufenstern mit Werbeträgern dergestalt, dass eine Zweckentfremdung der Schaufenster eintritt, ist unzulässig.
- (5) Abs. 1 bis 3 gelten für Warenautomaten entsprechend.

III. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

(1) Von nicht zwingenden Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die für die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen vorliegen. Nicht zwingend sind Vorschriften, die als Regel- oder Sollvorschrift aufgestellt sind oder die Zulässigkeit von Ausnahmen ausdrücklich vorsehen.

(2) Von zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann auf schriftlichen und zu begründenden Antrag befreit werden, wenn

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern oder
2. die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

(3) Abs. 1 und 2 gelten auch für Vorhaben, die keiner Baugenehmigung bedürfen.

(4) Ausnahmen und Befreiungen können mit Auflagen und Bedingungen verbunden und befristet, Ausnahmen auch unter Vorbehalt des Widerrufs erteilt werden, um die mit der Vorschrift, von der die Ausnahme zugelassen oder die Befreiung erteilt ist, verfolgten Zwecke zu erfüllen oder zu wahren oder wenn der Antragsteller die Einschränkung beantragt oder mit ihr einverstanden ist.

§ 16

Baugenehmigung und Bauanzeige

(1) Das Erfordernis einer Baugenehmigung oder Bauanzeige richtet sich nach den Bestimmungen der §§ 87 – 89 der Hessischen Bauordnung sowie nach der Freistellungsverordnung vom 29. Oktober 1979 (GVBl. I, S. 234).

(2) Im Bereich dieser Satzung sind Werbeanlagen und Warenautomaten, die gem. § 89 Abs. 1 Nr. 32 Ziff. a) und Nr. 33 der Hessischen Bauordnung genehmigungs- und anzeigefrei sind, der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. § 97 HBO gilt entsprechend.

§ 17

Zuschüsse

(1) Die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe gewährt bei Maßnahmen im Sinne von § 1 Abs. 3, bei deren Ausführung wegen besonderer Gestaltungsanforderungen aufgrund dieser Satzung Mehraufwendungen entstehen, einen Zuschuss im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel nach Maßgabe von Richtlinien des Magistrats.

(2) Der Zuschuss wird nur gewährt, wenn die Maßnahme vor ihrer Ausführung mit dem Magistrat - Stadtplanungsamt - abgestimmt worden ist.

§ 18
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 113 Abs. 1 Nr. 20 der Hessischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig.

1. den Ge- und Verboten nach §§ 4 bis 14 dieser Satzung zuwiderhandelt,
2. entgegen der Bestimmung des § 16 dieser Satzung die Anzeige unterlässt, die Frist des § 95 Abs. 4 oder 5 HBO nicht einhält oder das Vorhaben abweichend von der Bauanzeige ausführt.

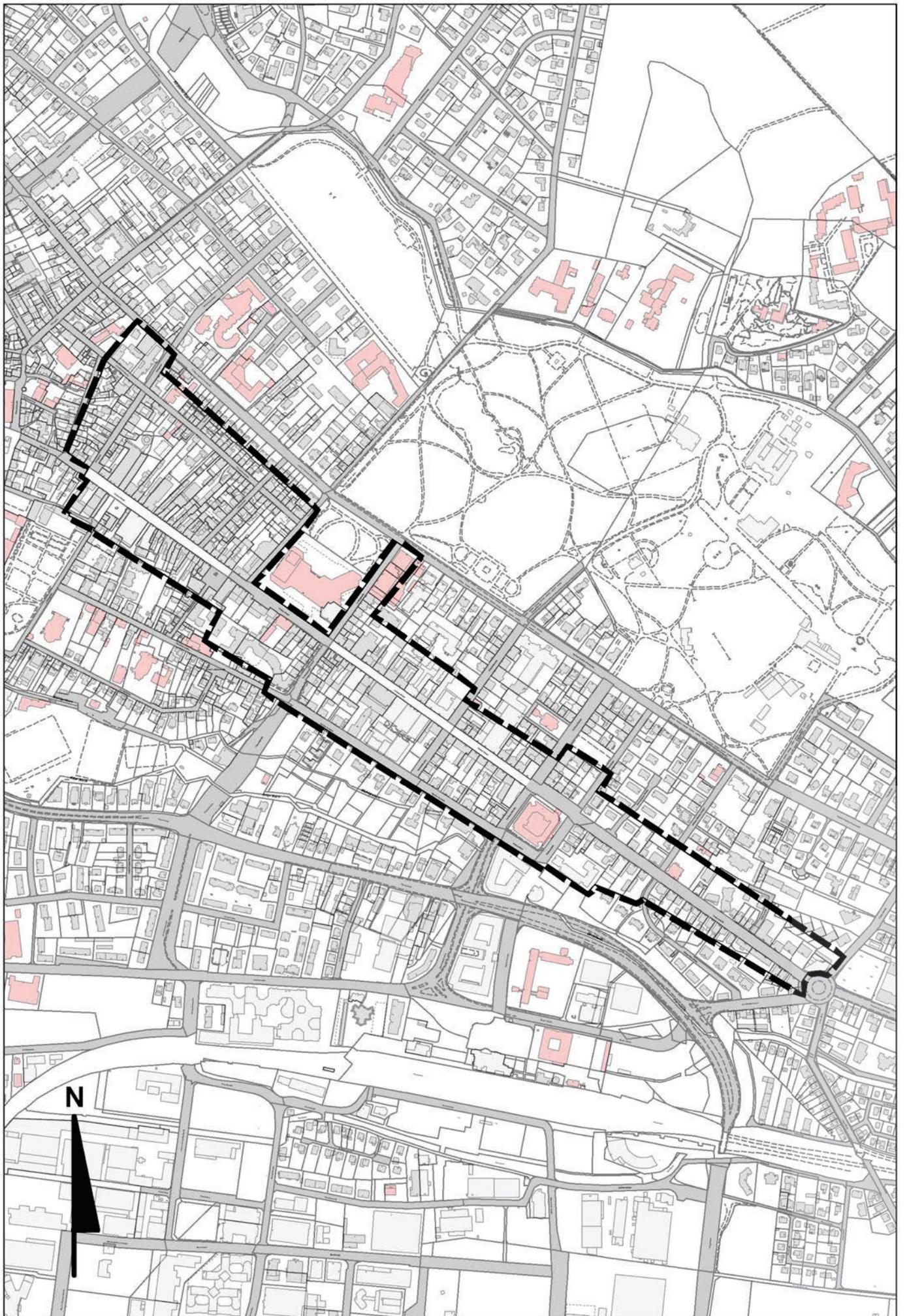
(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Deutsche Mark geahndet werden.

§ 19
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 18. März 1981

Der Magistrat der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe
Weber, Stadtrat



Anlage 2 zur Innenstadt-Baugestaltungssatzung - Bereich Louisenstraße

Verzeichnis

der im Geltungsbereich Innenstadt Louisenstraße liegenden Grundstücke:

Louisenstraße	gerade Hausnummern ungerade Hausnummern	10 - 52 u. 64 - 146 9 - 163
Haingasse	gerade Hausnummern ungerade Hausnummern	2 - 22 1 - 21
Kaiser-Friedrich-Promenade	ungerade Hausnummern	1 - 3
Elisabethenstraße	gerade Hausnummern ungerade Hausnummern	10 - 52 11 - 53
Kasernenstraße	gerade Hausnummern ungerade Hausnummern	2 - 6 1 - 3
Audenstraße	gerade Hausnummern ungerade Hausnummern	2 - 14 1 - 9
Schwedenpfad	gerade Hausnummern	2 - 12
Waisenhausstraße	gerade Hausnummern ungerade Hausnummern	2 1
Löwengasse	ungerade Hausnummern	1 - 5
Ludwigstraße	gerade Hausnummern	2 - 18
Thomasstraße	gerade Hausnummern ungerade Hausnummern	2 - 12 1 - 11
Kisseleffstraße	ungerade Hausnummern	1 a, 1 b, 1 c
Schöne Aussicht	gerade Hausnummern	2 - 30
Ferdinandstraße	gerade Hausnummern ungerade Hausnummern	30 23
Bahnhofstraße	gerade Hausnummern	2 - 10
Am Hohlebrunnen	ungerade Hausnummern	1