



## ORTSSATZUNG

über die äußere Gestaltung, Erhaltung und Unterhaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im historischen Stadtkern der Stadt Wetzlar vom 13.07.1989

### - Baugestaltungssatzung -

## INHALTSÜBERSICHT

Präambel

1. Zielsetzung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Sachlicher Geltungsbereich, Genehmigungspflicht
4. Genehmigungsverfahren
5. Grundsätze der Bebauung
6. Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen
7. Einfügung der baulichen Anlagen
8. Bestimmungen über Einzelheiten der Baugestaltung
9. Neubauten
10. Anlagen der Außenwerbung
11. Öffentliche Anlagen, Straßen- und Wegebelag
12. Unterhaltungspflicht
13. Wiederherstellung
14. Zuschüsse zu den Baukosten
15. Festsetzungen in Bebauungsplänen
16. Ausnahmen und Befreiungen
17. Ordnungswidrigkeiten
18. Inkrafttreten

Anlage Übersichtsplan

## **Ortssatzung**

über die äußere Gestaltung, Erhaltung und Unterhaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im historischen Stadtkern der Stadt Wetzlar vom 13.07.1989

### **- Baugestaltungssatzung –**

Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigungen

- der §§ 5 und 51 Ziffer 6 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I. S. 66)
- der §§ 113 (1) Nr. 20 und (3) und 118 (1) Ziffern 1 bis 3,5 und 6, (2) Ziffer 1 und (3) der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 1)
- des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten vom 02.01.1975 (BGBl. I S. 80, ber. S. 520)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar in ihrer Sitzung am 13.07.1989 nachstehende Ortssatzung über die Gestaltung und Unterhaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im historischen Stadtkern der Stadt Wetzlar beschlossen.

## **§ 1 Zielsetzung**

- (1) Der Stadtkern von Wetzlar ist durch unverwechselbare, historisch gewachsene Straßen- und Platzsituationen und eine der Topographie angepasste Bauweise gekennzeichnet. Alle baulichen Maßnahmen müssen das historische Erscheinungsbild (Orts- und Straßenbild) berücksichtigen. Dies geschieht insbesondere durch:
  - Sicherung der erhaltenswerten historischen Bausubstanz, u. a. auch durch Eintragung in die Denkmaltopographie der Bundesrepublik Deutschland,
  - Erhaltung und Pflege der historischen Bausubstanz (Sanierung) und der Wiederherstellung des früheren charakteristischen Erscheinungsbildes,
  - Maßnahmen, die sicherstellen, dass sich Neubauten, Anbauten, Umbauten, Modernisierungs-, Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten in das Orts- und Straßenbild einfügen,
  - durch Behebung funktionaler Missstände und Beseitigung substantieller Mängel.
- (2) Zur Wahrung des schutzwürdigen, historisch gewachsenen Stadtkerns von Wetzlar werden an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten in dem gem. § 2 festgelegten Gebiet neben den allgemeinen gesetzlichen Anforderungen besondere gestalterische Anforderungen nach Maßgabe dieser Satzung gestellt.

## **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für den historischen Stadtkern von Wetzlar innerhalb von Stadtmauer- und Anlagenring sowie den Haarplatz, die Langgasse und Hintergasse in den Grenzen, wie sie in dem Übersichtsplan (Anlage) dargestellt sind.
- (2) Der als Anlage beigefügte Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 3 Sachlicher Geltungsbereich, Genehmigungspflicht**

- (1) Die Satzung ist bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Anbau-, Umbau-, Neubau-, Wiederaufbau-, Modernisierungs-, Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen anzuwenden, sofern hiermit Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild verbunden sind.
- (2) Die Regelungen der Satzung gelten für bauliche Anlagen, Bauwerke, Bauteile, Bauzubehör sowie Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten, desgleichen für Grundstückseinfriedigungen sowie für öffentliche Anlagen, Straßen- und Wegebelag.

- (3) Für alle baulichen Maßnahmen gem. Absatz 1 ist eine Genehmigung nach Maßgabe des § 4 beim Magistrat (Bauordnungsamt, Turmstraße 5) einzuholen, d. h., die Vorschriften dieser Satzung gelten nicht nur für genehmigungspflichtige Vorhaben gem. §§ 144 BauGB, 16 DSchG und genehmigungs- und anzeigepflichtige Vorhaben gem. §§ 87, 88 HBO, sondern auch für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gem. § 89 HBO, soweit in Bebauungsplänen keine abweichende Regelungen getroffen sind.
- (4) Weitergehende oder von dieser Satzung abweichende Festsetzungen können in Bebauungsplänen aufgenommen werden.

#### **§ 4**

#### **Genehmigungsverfahren**

- (1) Bei beabsichtigten Abänderungen der ursprünglichen Gestaltung des Äußeren von baulichen Anlagen, Bauwerken, Bauteilen und Bauzubehör sind mit dem gem. §§ 87 HBO beim Magistrat zu stellenden Bauantrag bzw. der Bauanzeige alle zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen, wie ausführliche Detailzeichnungen, Skizzen, Beschreibungen und fotografische Aufnahmen vom Gebäude einschl. der Nachbargebäude, mindestens 8 Wochen vor geplantem Baubeginn der Maßnahme vorzulegen.
- (2) Abs. 1 gilt insbesondere bei allen nicht gem. § 87 HBO genehmigungspflichtigen baulichen Maßnahmen am Äußeren von baulichen Anlagen, Bauwerken, Bauteilen und Bauzubehör, wie die Erneuerung oder Instandsetzung des Anstriches, des Verputzes oder der Verkleidung, die Herstellung, Erneuerung oder Veränderung von Fenstern, Türen, Fensterläden sowie von Werbeanlagen (auch bis zu einer Größe von 0,6 m<sup>2</sup>), Warenautomaten und Markisen.
- (3) Der Magistrat prüft im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, ggf. in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, ob die beantragte Maßnahme den Vorschriften dieser Satzung entspricht. Mit den zur Durchführung der baulichen Maßnahme erforderlichen Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn hierzu vom Magistrat die Genehmigung – auch für Bauanzeigen – erteilt wurde.

#### **§ 5**

#### **Grundsätze der Bebauung**

- (1) In planungsrechtlicher Hinsicht gelten die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne bzw. die künftigen Festsetzungen der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne für den Geltungsbereich dieser Satzung, hilfsweise die Vorschriften des § 34 BauGB. Hiernach gilt für Bereiche mit geschlossener Bebauung in der Regel die geschlossene Bauweise bis zu vier Vollgeschossen bei Vordergebäuden und nicht mehr als zwei Vollgeschosse bei Hintergebäuden. Ausnahmen werden in Einzelfällen durch die besonderen topografischen Gegebenheiten begründet. Außerhalb der nach dem Denkmalschutzgesetz bezeichneten Gesamtanlagen besonders zu schützenden Straßen- und Platzsituationen kann von der geschlossenen Bauweise abgesehen werden, wenn hierdurch der Gesamteindruck des Orts- und Straßenbildes nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.
- (2) Die Traufhöhe darf ab Oberkante Straße in der Regel nicht mehr als 12 m und für Hintergebäude nicht mehr als 6 m betragen. Ansonsten sind für die Traufhö-

he, die das Gebäude umgebende Bebauung, die Traufhöhe des ursprünglichen am Standort befindlichen Gebäudes bzw. die Festsetzungen in den Bebauungsplänen maßgeblich.

Ausnahmen werden in Einzelfällen durch die besonderen topografischen Gegebenheiten begründet.

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen den Schnittpunkten der Außenwand mit der Geländeoberfläche und der Dachhaut.

- (3) Der vorhandene Zustand der von angrenzenden, öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen oder der von benachbarten Grundstücken aus einsehbaren Hausfassaden darf, soweit er den Anforderungen des DSchG bzw. dieser Baugestaltungssatzung entspricht, hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Gestaltung nicht verändert werden. Für die Aufstockung bestehender eingeschossiger Vordergebäude können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Einheitlichkeit des Orts- und Straßenbildes dadurch nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.
- (4) Unmittelbar an vollständig erhaltene Teile der Stadtmauer angrenzende Gebäude dürfen die Mauerkrone mit der Traufe nicht überragen.
- (5) Durch bauliche Maßnahmen gem. § 3 Abs. 1 dürfen die Gestaltungsstrukturen des vorhandenen Orts- und Straßenbildes nicht geändert werden.  
Soweit die Erhaltung von baulichen Anlagen, Bauwerken und Bauteilen im Hinblick auf das Orts- und Straßenbild im öffentlichen Interesse liegt, kann die Erteilung der Genehmigung zum Abbruch davon abhängig gemacht werden, dass die entstehende Baulücke durch einen bauaufsichtlich genehmigten Ersatzbau innerhalb von drei Jahren geschlossen wird und die Finanzierung des Ersatzbaues vor Erteilung der Abbruchgenehmigung sichergestellt ist. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, Bauwerke und Bauteile mit weniger als 500 cbm umbauten Raum. An den Ersatzbau können zur Wahrung des historischen Orts- und Straßenbildes besondere gestalterische Anforderungen (Auflagen) gestellt werden. Unter den Voraussetzungen der §§ 85 Abs. 1 Nr. 5, 176 Abs. 1 oder 2 BauGB (Nichterfüllung eines Baugebotes) kann die Stadt die Enteignung des Grundstückes zum Verkehrswert verlangen.
- (6) Mit Rücksicht auf das historische Orts- und Straßenbild unterliegen die historisch besonders wertvollen Bauwerke und Grünanlagen den Bestimmungen des DSchG.

## **§ 6**

### **Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen**

- (1) Soweit im Geltungsbereich dieser Satzung die vorhandene Bebauung Traufgassen oder sonstige Zwischenräume zwischen einzelnen Gebäuden (Winkel, Ahle oder Reule) aufweist, die in ihren Abmessungen die Maße der §§ 7 und 8 HBO unterschreiten, können die Maße für Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen bis auf die Maße der vorhandenen Zwischenräume verringert werden.

- (2) Abs. 1 gilt entsprechend für Gebäudeabstände an Verkehrsflächen sowie für Abstände zwischen Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, insbesondere für Abstände bei Anbau-, Umbau-, Neubau- und Wiederaufbaumaßnahmen, wenn zur Wahrung des historischen Stadtgrundrisses sowie des Orts- und Straßenbildes eine Unterschreitung der durch die §§ 7 und 8 HBO vorgegebenen Maße unerlässlich ist.

## **§ 7**

### **Einfügung der baulichen Anlagen, Bauwerke, Bauteile, Baustoffe und des Bauzubehörs**

- (1) Alle Bauwerke, die keine Neubauten im Sinne des § 9 sind, insbesondere soweit sie von angrenzenden, öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen oder von benachbarten Grundstücken 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 und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, in Form- und Farbgebung, in der Dachgestaltung und der Behandlung der Außenwandflächen in das vorhandene Orts- und Straßenbild und in ihre Umgebung harmonisch einfügen.
- (2) Bauliche Anlagen, Bauwerke, Bauteile, Baustoffe, Bauzubehör, Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten, Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze sowie Vorgärten und Einfriedigungen sind so auszuführen, anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, anzubringen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, dass die Eigenart oder die aufgrund rechtsverbindlicher Planung beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, des Stadt- und Landschaftsbildes nicht verändert oder gestört werden und stadtbild- und denkmalpflegerische Belange gewahrt bleiben. Typische Raumfolgen und charakteristische Sichtbezüge/Blickbeziehungen aus der näheren oder weiteren Umgebung sind grundsätzlich zu schützen. Die Maßstäblichkeit der bestehenden Fassadensubstanz ist zu erhalten. Dazu müssen die Wände, Fenster, Schaufenster, Türen und Tore in Größe, Maßverhältnissen, formaler Gestaltung und Material dem Bauwerk sowie dem Orts- und Straßenbild angepasst werden.
- (3) Alle von angrenzenden, öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen oder von benachbarten Grundstücken aus sichtbaren baulichen Anlagen (Bauteile und Bauzubehör) sind mit ortsüblichen Materialien und Farben zu gestalten. Die Verwendung von Imitationen natürlicher Baustoffe ist nur Ausnahmsweise zulässig.
- (4) Gegen die Abs. 1 bis 3 wird insbesondere verstoßen,
- (4.1) wenn Fenster, Schaufenster, Türen oder sonstige Öffnungen, Vorbauten, wie Vordächer, Markisen und Schaukästen angeordnet werden, die in Form, Größe und Maßstäblichkeit die Gliederung der Fassade stören oder von der historischen Umgebung abweichen;
- (4.2) wenn Garagen in der Vorderfront von an öffentlichen Verkehrsflächen gelegener Wohn- und Geschäftshäuser eingebaut werden und dadurch die Gliederung der Fassade unterbrochen wird;

- (4.3) wenn die Gliederung des Orts- und Straßenbildes durch gestalterische Zusammenfassung von Gebäudefassaden bzw. Fassadenabschnitten unterbrochen wird oder wenn der Umriss eines Gebäudes oder seiner Gliederung durch bauliche Maßnahmen verwischt werden;
  - (4.4) wenn durch Verwendung nicht ortsüblicher Werkstoffe die Eigenart des Bauwerkes oder seiner Umgebung beeinträchtigt wird;
  - (4.5) wenn Farben verwendet werden, die das Orts- und Straßenbild stören, z. B. grelle und glänzende Farbanstriche.
- (5) Modernisierungs-, Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an baulichen Anlagen, Bauwerken und Bauteilen sind so durchzuführen, dass die ursprüngliche Bauart erhalten bleibt bzw. nicht nachhaltig verändert wird.

- (6) Auf Kulturdenkmäler und auf andere erhaltenwerte Besonderheiten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen. Zur Umgebung eines Kulturdenkmales gehört der Bereich, der von ihm architektonisch beherrscht wird oder dessen Bebauung für die Wirkung des Denkmals einschließlich seiner Wirkung im Orts- und Straßenbild von Bedeutung sein kann.  
Die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Wetzlar“ in der jeweils gültigen Fassung sind hierbei besonders zu beachten.
- (7) Sollen an einem Kulturdenkmal bauliche Maßnahmen gem. § 3 Abs. 1 durchgeführt werden oder wird in der Umgebung von Kulturdenkmälern ein Bauwerk errichtet, geändert oder abgebrochen, so ist vor der Entscheidung über den Bauantrag bzw. die Bauanzeige durch den Magistrat die Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. §§ 93 Abs. 2, 96 Abs. 4 HBO, 16 DSchG einzuholen.

## **§ 8**

### **Bestimmungen über Einzelheiten der Baugestaltung**

- (1) Baukörper
- (1.1) Bei Umbau-, Neubau- oder Wiederaufbaumaßnahmen sind in der Regel Geschosshöhe, Traufhöhe, Baukörperform, Firstrichtung und Straßenbaufluchten der vorhandenen Bebauung wiederaufzunehmen.
- (1.2) Jeder Baukörper ist als eine in sich zu gestaltende Einheit zu betrachten und entsprechend zu gliedern. Wird bei Umbau-, Neubau- oder Wiederaufbaumaßnahmen ein Gebäude über mehrere Parzellen errichtet, so sind in Anlehnung an den alten Parzellenzuschnitt vertikale Fassadenabschnitte durch Staffelung oder Rücksprünge (z. B. in der Breite der vorhandenen Ahle) auszubilden. Die Fassadenabschnitte dürfen die sich im Durchschnitt ergebende Länge bzw. Breite der übrigen Gebäude der jeweiligen Straßen- bzw. Platzsituation (Körnung) nicht überschreiten.
- (2) Dächer
- (2.1) Dachform-Dachneigung  
Als Dachform aller Gebäude, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, sind nur Satteldächer bzw. Mansarddächer mit einer Dachneigung von mind. 45 Grad alter Teilung zulässig. Flachdächer sind für Vordergebäude unzulässig. Für Hinter- und Nebengebäude kann eine vom Satz 1 abweichende, geringere Dachneigung bzw. Flachdächer, die als zu begrünende Terrasse auszubilden sind, zugelassen werden, wenn dadurch das Stadtbild nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.
- Die ursprüngliche (originale) Dachform vorhandener Gebäude ist zu erhalten bzw. bei baulichen Maßnahmen am Dach wiederherzustellen.  
Sämtliche Traufseiten erhalten altstadtübliche Aufschieblinge von höchstens 1,0 m Länge.

(2.2) Dacheindeckung

Die Dacheindeckung muss in der Regel in Naturschiefer – ausnahmsweise in Naturschieferersatz – in deutscher Deckung in ortstypischem Format (1/12 Sortierung – Steinhöhe 24 cm -, bei steileren Dächern als 50 Grad bzw. bei senkrechten Flächen oder kleinteiligen Dachaufbauten entsprechend kleinere Sortierungen) erfolgen.

Der Ortgang ist auch an den Hofseiten mit einem Ort Brett auszuführen. Dachziegel und Dachsteine jeglicher Art, Wellasbest oder Kunststoffplatten sind nicht zulässig. Naturschieferersatz nur ausnahmsweise mit Genehmigung.

Blech darf nur zu konstruktiven Zwecken Verwendung finden.

(2.3) Dachaufbauten

Dachaufbauten mit senkrechten Fensterflächen auf der Traufseite dürfen entsprechend den vorhandenen Vorbildern nur entweder als Einzelgauben mit einem einzelnen oder mit zwei gekuppelten Fenstern oder vorzugsweise als Zwerchhäuser ausgeführt werden und sind mit einem Giebeldach mit seitlichen Aufschieblingen zu versehen. Die Aufschieblänge ist der Größe der Dachaufbauten anzupassen; bei breiten Zwerchhäusern höchstens 1,00 m Länge. Die Seitenflächen sind zu verkleiden, wobei das hierfür verwendete Material in Form, Größe und Farbe der vorhandenen Dacheindeckung angepasst sein muss.

Einzelgauben – (Zwerchhäuser ausgenommen) – sind auf eine Länge von max. 2,50 m, höchstens jedoch die halbe Trauflänge zu beschränken. Zwischen Fensterbrüstung und Dachanschnitt ist ein Abstand von max. 0,15 m zulässig. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten vom Dachrand muss mind. 1,50 m betragen.

Zwerchhäuser, Gauben, Türme und Erker sind in ihren ursprünglichen (originalen) Dachformen zu erhalten bzw. bei baulichen Maßnahmen wiederherzustellen, da sie für die Vielfalt der Dachlandschaft sowie des Orts- und Straßenbildes wesentliche ortstypische Elemente darstellen. Dachaufbauten mit Schleppdächern sind unzulässig.

(2.4) Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren

Liegende Dachflächen dürfen von den an das Gebäude angrenzenden, öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen oder von benachbarten Grundstücken aus nicht einsehbar sein und sind nach Zahl und Größe nur insoweit zulässig, als sie zur Dachinstandhaltung und Schornsteinreinigung oder ausnahmsweisen Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen im Rahmen des § 62 (6) HBO unbedingt benötigt werden.

Der Einbau von Sonnenkollektoren ist zuzulassen, wenn der Gesamteindruck des Bauwerkes und seiner Umgebung dadurch nicht gestört oder verändert wird.

(2.5) Dacheinschnitte

Straßenseitige Dacheinschnitte für Balkone und Loggien sind nicht zulässig.

- (2.6) Fernseh- und Rundfunkantennen, Parabolspiegel  
Fernseh- und Rundfunkantennen sowie Parabolspiegel sind unter dem Dach (auf dem Boden) anzubringen, falls aus technischen Gründen unumgänglich, ausnahmsweise auch als Gemeinschaftsantenne auf der möglichst von angrenzenden, öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen abgewandten Dachfläche.  
Verbindungsleitungen dürfen nicht sichtbar sein.
- (2.7) Dachrinnen, Regenfallrohre, Entlüftungsrohre  
Dachrinnen und Entlüftungsrohre sind in der Farbe der Dacheindeckung, Regenfallrohre in der Farbe der Fassade bzw. Farbe der Fachwerkkonstruktion anzulegen, es sei denn, es wird Kupfer verwendet.
- (2.8) Drempe (Kniestöcke) sind nur in Ausnahmefällen und insoweit zulässig, als die Maßstäblichkeit und die Proportionen der Fassade sowie die Traufhöhen der Nachbargebäude bzw. der jeweiligen Straßen- oder Platzsituation es erlauben.
- (2.9) Die Farbe von Schornsteinen – Verschieferung, Ausführung in Backsteinen oder Verputz – ist standorttypisch unter Einfügung in die Umgebung auszuführen.
- (3) Fassaden
- (3.1) Fenster, Türen, Hauseingänge und historische Prellsteine  
Neue Fenster und Türen müssen sich in Form, Größe und Gestaltung den Maßverhältnissen der im Gebäude selbst oder in benachbarten Gebäuden vorhandene anpassen. Historisch und handwerklich wertvolle Hauseingänge (Haustüren, Bekleidungen, Türgewände, Treppen, historische Prellsteine usw.) sollten im Original erhalten werden.  
Sie dürfen nur mit Genehmigung des Magistrates entfernt werden. Ersatztüren sind als profilierte (gestemmt oder aufgedoppelte) Holztüren so auszuführen, dass der Charakter des Gebäudes nicht gestört oder verändert wird. Die sichtbare Verwendung von Buntgläsern (mit Ausnahme von historischen) und Glasbausteinen ist nicht zulässig.  
Bei Gewändeamrahmungen ist Holz, heimischer Naturstein (z. B. Kalkstein, Sandstein bzw. Sandsteinverkleidung) oder entsprechender Kunststein mit natürlichen Zuschlagstoffen zu verwenden.  
Treppenstufen vor Haustüren sind in ortsüblichem Naturstein (z. B. Kalkstein, Sandstein) oder entsprechendem Kunststein mit natürlichen Zuschlagstoffen als Blockstufen auszuführen.
- (3.2) Fenster in Fachwerkbauten  
Fenster in Fachwerkbauten sind aus profiliertem Holz mit Futter und Bekleidung in konstruktiver Sprossenteilung herzustellen. Alternativ können bei durchgehender Isolierverglasung innen und außen Sprossen aufgesetzt werden, wenn die Scheibenteilung durch Einlegen eines Zwischenprofils in den Scheibenhohlraum optisch dargestellt wird. Die Teilung der Fenster hat so zu erfolgen, dass ein harmonisches Verhältnis entsteht. Ein Mittelpfosten ist ausreichend stark zu bemessen und in ganzer Fensterhöhe durchzuführen. Er ist konstruktiv auszubilden und darf nicht aufgesetzt werden. Bei barocken Kreuzstockfenstern ist der waagerechte Kämpfer ebenfalls ausreichend stark zu bemessen.  
Waagerechte Sprossen sollen schwächer ausgebildet sein.  
Galgenfenster (mit liegender Scheibe über dem Kämpfer) sind bauartbedingt zulässig. Dreiflügelige Fenster sind grundsätzlich unzulässig.

Befreiungen sind gegebenenfalls möglich.

Bei Fenstern für gewerblich genutzte Räume im Erdgeschoss sowie bei kleineren Öffnungen bis 0,50 m<sup>2</sup> Größe können ausnahmsweise Fenster ohne Sprossenteilung zugelassen werden.

### (3.3) Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss gestattet. Ihre Größe muss in einem harmonischen Verhältnis zu den Abmessungen und Gliederungen der Gesamtfassade stehen. Die Ausführung von durchgehenden Glasfronten mit zurückgesetzten Stützen ist unzulässig. Die senkrechte Schaufensterteilung soll sich bei Fachwerkbauten dem Fachwerkgefüge der Obergeschosse anpassen bzw. die senkrechte Gliederung der Obergeschosse aufnehmen (breitere Rahmenstücke, Holzpfosten oder Mauerpfeiler). Unzulässig sind ferner stark profilierte, glänzend eloxierte Fensterrahmen. Matteloxierte oder einbrennlackierte Leichtmetallrahmen dürfen bei satzungsgemäßer Farbgebung verwendet werden, wenn es sich nicht um Fachwerkhäuser handelt. Die Schaufensterrahmen sollen mind. 10 cm hinter der fertigen Außenwand liegen oder sind vitrinenartig zu gestalten. Glasflächen von Schaufenstern müssen, mit Ausnahme der in § 10 Abs. 4 aufgeführten Plakatwerbung, durchsichtig bleiben. Sie dürfen weder verhängt (ausgenommen bei Schaufensterdekorationen), noch mit Farbe zugestrichen werden.

### (3.4) Vorhandene Fenster, Schaufenster und Türen

Bei Erneuerung von vorhandenen Fenstern, Schaufenstern und Türen sind die Bestimmungen dieser Satzung zu beachten.

Vorhandene Fenster, Schaufenster und Türen, die den vorg. Bestimmungen widersprechen, sollen innerhalb der nächsten 5 Jahre nach Inkrafttreten dieser Satzung beseitigt oder den Bestimmungen angepasst werden. Nach Ablauf dieser Frist kann der Magistrat ein Baugebot verhängen.

## (4) Außenwände

### (4.1) Holzfachwerk

Das vorhandene auf Sicht konzipierte Fachwerk prägt den Charakter des historischen Stadtkerns und ist daher zu erhalten. Es darf nicht verputzt oder verkleidet werden. Unter Putz liegendes Holzfachwerk ist bei Fassadenerneuerung, wenn es städtebaulich wünschenswert ist, nach Möglichkeit freizulegen.

Die Entscheidung hierüber trifft der Magistrat in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

### (4.2) Gefache

Die Gefache sind nach Möglichkeit holzbündig im Kellenglattstrich zu verputzen, die Gefachanstriche sind in der Regel in weißer oder gebrochenen weißer Farbe auszuführen. Farbliche Begleitstriche sind möglich. Ausnahmen können nur genehmigt werden, wenn ein historischer Befund vorliegt. Lackfarbanstrich des Holzwerkes soll vermieden werden. Vorzuziehen ist eine Tränkung mit Leinöl (Standöl) oder ggf. mit pigmentierten öfenporigen Holzschutzmitteln bzw. atmungsaktivem Anstrich. Bei bestehenden Bauwerken sind holzbündig ausgemauerte Gefache zu schlämmen. Ein Farbanstrich darf erst nach Genehmigung einer Farbprobe durch den Magistrat in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden.

(4.3) Ornamente

Die vorhandenen sichtbaren oder freigelegten Zeichen und Ornamente, Inschriften und Schnitzwerke sind nach den Regeln der Denkmalpflege (textlich, figürlich und in der Ausführung als Ausdruck alten Bürgersinnes) zu erhalten und nach den Angaben des Magistrates, in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, farblich gem. Abs. 4.2 zu fassen.

(4.4) Verkleidungen an sichtbaren Außenwänden

Von angrenzenden, öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen oder von benachbarten Grundstücken aus sichtbare Außenwände dürfen nicht mit Blech, Glas, Keramik, Klinker, Mosaik, Schindeln, Kunststoff aller Art, Asbestzement, Kunst- oder Werkstein (z. B. Marmorplatten) verkleidet werden; auch ähnlich wirkender Putz oder Anstrich ist unzulässig. In der Regel ist für die Verkleidung Naturschiefer in deutscher Deckung, ausnahmsweise Naturschieferersatz, zu verwenden.

Sockel bzw. Sockelverkleidungen sind aus ortsüblichem Naturstein oder entsprechendem Kunststein mit natürlichen Zuschlagsstoffen herzustellen.

(4.5) Putz und Farbe an sichtbaren Außenwänden

Der Außenputz an von angrenzenden, öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen oder von benachbarten Grundstücken aus sichtbaren Außenwänden ist entsprechend den vorhandenen Vorbildern möglichst glatt oder von Hand verrieben zu behandeln und in der Regel mit Kalk- oder Mineralfarbanstrich zu versehen; Nesterputz oder ähnliche Rauputz- und Dekorputzarten sind nicht zulässig. Ölfarb- oder sonstige glänzende Anstriche auf Putz- und Steinflächen sind grundsätzlich untersagt.

Die Farbtöne reines Weiß oder sehr helle Farbtöne (Remissionswerte 80 bis 100) bzw. reines schwarz oder sehr dunkle Farbtöne (Remissionswerte 0 bis 15) dürfen nicht verwendet werden. Die Gestaltung der von angrenzenden, öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen oder von benachbarten Grundstücken aus sichtbaren Außenwände von Gebäuden und Gebäudegruppen, die architektonisch eine Einheit darstellen, ist in Farbgebung, Material und Proportionen aufeinander abzustimmen, Putzschienen oder ECKLEISTEN sowie Außenthermen sind nicht zulässig.

(5) Bauteile – Bauzubehör

(5.1) Sonnenmarkisen – soweit nach den Bestimmungen des DSchG bzw. dieser Baugestaltungssatzung zulässig – müssen beweglich sein und auf Scheibenbreite unterteilt werden. Sie dürfen Bauteile die für den Gesamteindruck (Balkenköpfe, Inschriften etc.) des Gebäudes wesentlich sind, nicht überschneiden oder verdecken und dürfen im eingezogenen Zustand höchstens bis zu 10 cm vor die Fassade vorspringen.

Die lichte Durchgangshöhe muss mind. 2,50 m betragen und die Vorderkante mind. 0,75 m hinter der Bordsteinkante liegen.

Innerhalb der Fußgängerzone dürfen sie eine Ausladung von 1,00 m nicht überschreiten und müssen einrollbar ausgebildet werden. Es sind nur solche Stoffe zu verwenden, die nicht aus glänzendem Material bestehen und sich hinsichtlich Form und Farbe in die Umgebung harmonisch einfügen. Grelle Farben und Leuchtfarben sind nicht zugelassen. Die Beschriftung von Markisen fällt unter „Anlagen für Außenwerbung“ gem. § 9. Während der festgelegten Andienungszeiten sind die Markisen in der Fußgängerzone einzurollen.

- (5.2) Das Anbringen und Aufstellen von Schaukästen und Warenautomaten an den von angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen oder von benachbarten Grundstücken aus sichtbaren Außenwänden ist verboten, wenn sie vor die Fassade vorspringen;  
Befreiungen sind ggf. möglich.  
Für Haus- und Ladeneingänge sowie für Toreinfahrten können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die geplanten Vorrichtungen die Gestaltung des Gebäudes nicht beeinträchtigen und sich in die bauliche Umgebung einfügen.
- (5.3) Kragdächer (Kragplatten) über Schaufenstern und Eingangstüren sind bei Fachwerkhäusern nicht zulässig.
- (5.4) Vorhandene Sonnenmarkisen, Schaukästen und Warenautomaten sowie Kragdächer (Kragplatten), die den vorgenannten Bestimmungen nicht entsprechen, sollen innerhalb der nächsten 5 Jahre nach Inkrafttreten dieser Satzung beseitigt oder den Bestimmungen angepasst werden. Nach Ablauf dieser Frist kann der Magistrat ein Baugebot verhängen.  
Bei der Erneuerung von Sonnenmarkisen, Schaukästen und Warenautomaten sowie von Kragdächern (Kragplatten) sind die Bestimmungen dieser Satzung zu beachten.
- (5.5) Historische Kellereingänge, Treppenstufen und historische Prellsteine, die im öffentlichen Verkehrsraum liegen und kein wesentliches Verkehrshindernis darstellen, sollen bestehen bleiben.
- (5.6) Loggien und vorspringende Balkone an der Straßenfront sind unzulässig.  
Befreiungen sind ggf. möglich.
- (5.7) Die Zwischenräume zwischen einzelnen Gebäuden (Winkel, Ahle oder Reule) sind in ihrer Breite beizubehalten bzw. nur durch zurückgesetzte Verbindungsbauten zu schließen. Offene Zwischenräume sind straßenseitig in unauffälliger Weise von der Fassade abgesetzt, dem Gesamteindruck der Fassade jedoch angepasst, in Höhe des Erdgeschosses, mind. jedoch in einer Höhe von 2,20 m abzuschließen.
- (5.8) Anbauten an die Außenseiten der noch vorhandenen Stadtmauerteile sind untersagt. Mauerdurchbrüche durch die Stadtmauer zur Schaffung von Toren, Fenstern und Öffnungen aller Art sind unzulässig. Für vorhandene Mauerdurch- und Teilabbrüche sind ausnahmsweise Befreiungen möglich.

- (5.9) Vorhandene Klappläden sind zu erhalten und bei Ersatz grundsätzlich Rolläden vorzuziehen. Sie sind nur in Holzausführung in werksgerechter Konstruktion zulässig.  
Rolläden sind an Fassadenflächen, soweit sie von angrenzenden, öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus gesehen werden, grundsätzlich nicht zulässig. Befreiungen sind ggf. möglich.  
Rolladen-Einbauten in Fachwerkwänden sind zu vermeiden; sichtbare Rolladenkästen (an der Außenwand vorkragend) bzw. glänzende Teile und Abdeckungen sowie Außenjalousetten sind unzulässig.
- (5.10) Arkaden und ähnliche Fassadenrücksprünge sind unzulässig. Ausnahmen können aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs zugelassen werden. Bei Fachwerkbauten sind die Stützen in Holz oder mit Holzverkleidung auszuführen und mind. unter jedem zweiten Ständer des darüber befindlichen Fachwerkes anzuordnen. Bei Massivbauten darf die lichte Weite der Arkadenöffnungen höchstens 1,50 m betragen.
- (6) Einfriedigungsmauern und Zäune
- (6.1) Einfriedigungen sind so zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Straßenbild gut einfügen.
- (6.2) Einfriedigungsmauern sind zulässig, wenn sie in ortsüblichem Bruchstein, möglichst in horizontalen Schichten, ausgeführt werden.
- (6.3) Die von angrenzenden, öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen oder von benachbarten Grundstücken aus einsehbaren Zäune sind in Holz mit senkrechten Latten oder aus handwerklich gestaltetem Schmiedeeisen herzustellen. Die mittlere Höhe von 1,20 m darf nicht überschritten werden. Sollte eine Sockelmauer errichtet werden, so ist sie, wie in Abs. 6.2 angegeben, auszuführen.

## **§ 9 Neubauten**

Neubauten müssen sich nach Stellung, Größe, Umriss, Gliederung, Proportionen, ggf. Baustoff, nach Maßstab und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander und Firstrichtung, Dachneigung, Dachgestaltung, in Form- und Farbgebung und ggf. auch in der Behandlung der Außenwandflächen in das vorhandene Orts- und Straßenbild einfügen, insbesondere soweit sie von angrenzenden, öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen oder von benachbarten Grundstücken aus gesehen werden.

## **§ 10 Anlagen der Außenwerbung**

- (1) Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle ortsgebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Anschläge, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen und Schaukästen, Warenautomaten sowie für Anschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.
- (2) Anbringung von Werbeanlagen
- (2.1) Das Anbringen von Anlagen der Außenwerbung sowie Warenautomaten ist ohne Rücksicht auf ihre Größe in jedem Fall durch die Bauaufsichtsbehörde genehmigungspflichtig. Der Antrag auf Genehmigung ist an den Magistrat zu richten. Die zur Beurteilung erforderlichen Zeichnungen sind dem Antrag in zweifacher Ausfertigung beizufügen und durch eine Fotografie zu ergänzen.

- (2.2) Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und auf der den Geschäftsstraßen zugewandten Seite der Gebäude angebracht werden und dürfen höchstens bis zu 25 cm vor der Fassade vorspringen. Dabei ist an jedem Gebäude für jede Stätte der Leistung in der Regel nur eine einzige Werbeanlage zulässig.  
Ausnahmen können für Apotheken, Gaststätten, Hotels, Pensionen und dergleichen in Form eines zusätzlichen, handwerklich gestalteten Auslegerschildes (Zunftschildes) zugelassen werden.
- (2.3) Werbeanlagen sind auf die Erdgeschosszone der Gebäude zu beschränken. Wenn eine angemessene Werbung dort nicht möglich ist, können die Werbeanlagen ausnahmsweise in der Brüstungszone (unterhalb der Fensterbrüstung) des ersten Obergeschosses unmittelbar am Gebäude selbst angebracht werden, nicht jedoch an Einfriedigungen, Türen und Toren.  
Weiterhin dürfen Werbeanlagen nicht in Vorgärten errichtet und nicht an Bäumen, Masten, Böschungen, Balkonen, Veranden und ähnlichen Vorbauten, an Loggien, an Stütz- und Grenzmauern, an Schornsteinen und an Dächern angebracht werden.
- (2.4) Ausnahmen können zugelassen werden für zeitlich eng begrenzte Veranstaltungen sportlicher, kultureller, kirchlicher und politischer Art sowie für Messen, Ausstellungen, Jahrmärkte und ähnliche Veranstaltungen. Diese Werbeanlagen sind unmittelbar nach Beendigung der Veranstaltung, für die geworben worden ist, wieder zu entfernen.
- (2.5) Namens- und Firmenschilder bis zu einer Größe von 0,15 m<sup>2</sup>, die auf Beruf oder Gewerbe hinweisen, sind an Einfriedigungen, Toren und neben Haustüren zugelassen.
- (3) Gestaltung von Werbeanlagen
- (3.1) Anlagen oder Außenwerbung (§ 15 HBO) müssen nach Größe, Form, Farbe, Werkstoff und Anbringungsart klar gestaltet und werkgerecht durchgebildet sein. Sie müssen sich dem Charakter des historisch gewachsenen Orts- und Straßenbildes anpassen; insbesondere müssen sie sich dem jeweiligen Bauwerk unterordnen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbefläche zusammenzufassen und aufeinander abzustimmen.
- (3.2) Diese Anforderungen sind insbesondere nicht erfüllt, wenn die Anlagen der Außenwerbung
1. regellos angebracht werden sollen,
  2. sich häufen,
  3. aufdringlich wirken,
  4. wesentliche Bauteile oder architektonische Gliederungen in störender Weise überschneiden oder verdecken.

(3.3) Unzulässig sind:

1. mehr als zwei Schriftarten und Farben an einem Gebäude, Ausnahmen können, wie in den Abs. 2.2 und 2.4 geregelt, zugelassen werden,
2. Großflächenwerbungen, die zusammen mehr als 1,6 m<sup>2</sup> zusammenhängender Werbefläche bilden und über die Erdgeschosszone hinausgehen,
3. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht,
4. Lichtwerbung in grellen Farben,
5. Leuchtschilder (Transparente) auf den Wandflächen, außer den in den Abs. 4.3 und 4.4 aufgeführten Fällen,
6. serienmäßig hergestellte Werbeanlagen, die ausschließlich der Markenwerbung (Fremdreklame) dienen.

(4) Bandförmige Werbeanlagen

(4.1) Bandförmige Werbeanlagen oder Schriften dürfen bei Gebäuden mit kleinmaßstäblichen Fassadengliederungen die Höhe von 35 cm, bei großmaßstäblichen Fassadengliederungen die Höhe von 40 cm und die Breite der Stätte der Leistung nicht überschreiten. Ihre summarische Abwicklung soll nicht länger sein, als die Hälfte der dazugehörigen Straßenfront (bei Eckgebäuden darf nur eine Gebäudefront zugrunde gelegt werden). Der seitliche Abstand zur Gebäudekante und zu anderen Bauteilen darf 50 cm nicht überschreiten.

(4.2) Die Werbeanlagen sollen möglichst mit auf die Wandfläche aufgesetzten Holz- oder Metallbuchstaben, in Sgraffito oder aufgemalter Schrift ausgeführt werden. Vertikale oder schräge Anordnung der Schrift ist unzulässig.

(4.3) Wenn Aspekte des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen, kann die Anbringung von Leuchtschrift oder bandförmigen Leuchttransparenten (Leuchtkästen) auf Wandflächen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern durch Form, Farbe und Beleuchtungsstärke die Sicherheit des Verkehrs nicht gefährdet wird und durch die Lichtwerbungen auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Hausfront oder der Umgebung eintritt. Röhrenschriften sind bevorzugt anzuwenden. Bandförmige Leuchttransparente (Leuchtkästen) sollen, wenn möglich, fassadenbündig eingelassen werden.

(4.4) Leuchtschriften oder bandförmige Lichtwerbungen (Leuchtkästen) dürfen bei Gebäuden mit kleinmaßstäblichen Fassadengliederungen die Höhe von 35 cm, bei großmaßstäblichen Fassadengliederungen die Höhe von 40 cm nicht überschreiten. Lichtwerbungen dieser Art können bis zu einer Größe von 0,50 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

(5) Auslegerschilder bzw. Auslegertransparente

(5.1) Wenn Aspekte des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen, kann die Anbringung von Auslegerschildern bzw. Auslegertransparenten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie sich dem Bauwerk und ihrer Umgebung (Orts- und Straßenbild) anpassen, wobei sie bevorzugt handwerklich (nach Art der früheren Zunftschilder) zu gestalten sind.

- (5.2) Werbeanlagen, die winkelig zur Gebäudefront angebracht werden (Auslegerschild), dürfen in ihrer Ausladung nicht mehr als 1,00 m über die Gebäudefront hinausragen und müssen mind. 0,75 m von der Bürgersteigkante entfernt bleiben. Die lichte Durchgangshöhe vom Bürgersteig (von Unterkante Ausleger bis Oberkante Bürgersteig) muss mind. 2,50 m betragen. Die Ansichtsfläche muss einseitig gemessen auf insgesamt 0,50 m<sup>2</sup> begrenzt bleiben, wobei die Schildgröße selbst in ihrer Höhe 0,60 m und in ihrer Breite 0,85 m nicht überschreiten darf. Auslegerschilder müssen um die vertikale Achse nach beiden Seiten umklappbar gestaltet werden.
- (5.3) Für Lichtwerbungen, die winkelig zur Gebäudefront angebracht werden (Auslegertransparente), gelten die Bestimmungen der Abs. 4.3 und 5.2 dieses § entsprechend.  
Die Ansichtsfläche darf einseitig gemessen 0,30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (5.4) Der seitliche Abstand zur Gebäudekante und zu anderen Bauteilen darf 50 cm nicht unterschreiten.
- (6) Werbefahnen, Werbehinweise, Plakatwerbung
- (6.1) Werbefahnen sind nur vorübergehend in Ausnahmefällen zulässig, wenn sie hinsichtlich Form, Farbe und Gestaltung mit der Umgebung vereinbar sind. Das Anbringen bis zu 12 hintereinander folgenden Werktagen im Jahr ist anzeigepflichtig.  
Darüber hinaus bedürfen sie der ausdrücklichen Genehmigung durch den Magistrat, vertreten durch das Bauordnungsamt.
- (6.2) Werbehinweise als mobile Plakat-, Bild- oder Schriftstände sind nur vorübergehend in Ausnahmefällen zulässig und ebenso wie Werbeanlagen genehmigungspflichtig.
- (6.3) Wildes Plakatieren innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung ist grundsätzlich untersagt.
- (6.4) Plakatwerbung ist an Schaufensteranlagen bis zu einer Größe von DIN A1 zulässig, jedoch höchstens bis 1/5 der Schaufensterfläche.
- (7) Das Anbringen von Warenautomaten an den von angrenzenden, öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen 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.
- (8) Sämtliche Anlagen der Außenwerbung sind in gepflegtem und gutem Zustand zu halten.

- (9) Vorhandene Werbeanlagen, die den vorgenannten Bestimmungen widersprechen und das Orts- und Straßenbild erheblich beeinträchtigen, sind nach Ablauf von 5 Jahren nach Inkrafttreten dieser Satzung zu beseitigen oder den vorgenannten Bestimmungen anzupassen.

Nach Ablauf dieser Frist kann der Magistrat ein Baugebot verhängen. Erteilte Genehmigungen nach dem 01.01.1988 bleiben unberührt, solange keine Änderung oder Erneuerung der Anlage erforderlich ist. Bei Änderungen und Erneuerungen sind die Bestimmungen dieser Satzung zu beachten.

## **§ 11**

### **Öffentliche Anlagen, Straßen- und Wegebelag**

- (1) Bei der Ausstattung der öffentlichen Verkehrsflächen mit Straßenbelägen, Mobiliar, Brunnen, Hinweisschildern, Verkehrszeichen, Plakatträgern, Beleuchtungen und ähnlichem ist auf den jeweils vorhandenen, durch Maßstab, Form und Farbe gebildeten, historischen Charakter des Orts- und Straßenbildes Rücksicht zu nehmen.
- (2) Bei Neuanlage und Instandsetzung von Straßen, Plätzen, Wegen und Zuwegungen sind Asphalt- und Betondecken, unregelmäßiges Verbundpflaster oder Mosaikplatten möglichst zu vermeiden. Die genannten Flächen sind mit Natur- oder Verbundsteinen in ortstypischem Format zu pflastern. Hofeinfahrten, Innenhöfe und Passagen, die von angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen aus eingesehen werden können, sind in der Gestaltung und dem Material der öffentlichen Fläche zu harmonisieren.
- (3) Die Straßenbeleuchtung und die Beleuchtung an Gebäuden sind in der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

## **§ 12**

### **Unterhaltungspflicht**

- (1) Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, das Äußere und Innere der auf ihren Grundstücken stehenden Bauwerke in einem Zustand zu erhalten, der das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt. Der Magistrat kann die Beseitigung von Missständen durch Modernisierungsgebote und die Behebung von Mängel durch Instandsetzungsgebote anordnen (§ 177 BauGB).
- (2) Wird nach dem Abbruch eines Gebäudes nicht innerhalb eines Monats mit dem Wiederaufbau begonnen, ist die entstandene Baulücke bis zum Baubeginn mit einem undurchsichtigen 2,0 m hohen Bretterschlag zu schließen. Solche Bauzäune sind instand zu halten und unterliegen der Plakatierungseinschränkung nach § 10 Abs. 6 dieser Satzung.

## **§ 13**

### **Wiederherstellung**

Werden bauliche Anlagen, Bauwerke, Bauteile oder Bauzubehör unter Verletzung der Vorschriften dieser Satzung errichtet, verändert oder beseitigt, so ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes oder eine Anpassung an die Vorschriften dieser Satzung vorzunehmen.

Kommt der für das Bauvorhaben Verantwortliche dieser Forderung nicht nach, kann der Magistrat ein Baugebot verhängen.

## **§ 14 Zuschüsse zu den Baukosten**

Liegt ein öffentliches Interesse vor, so kann auf Antrag (zu richten an den Magistrat) dem Bauherrn für die entstandenen Baukosten aus öffentlichen Mitteln im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten ein Zuschuss gewährt werden, wenn

- a) an einen zu errichtenden Ersatzbau besondere Anforderungen gem. § 5 Abs. 5, Satz 4 dieser Satzung gestellt werden,
- b) baukünstlerisch oder bauhistorisch wertvolles Fachwerk entsprechend § 8 Abs. 4.1 Satz 2 dieser Satzung freigelegt wird,
- c) die Kosten für die Instandsetzung von Gebäuden sich infolge Beachtung der Vorschriften des § 5 Abs. 5 Satz 1 und § 7 Abs. 5 dieser Satzung erheblich erhöhen.

## **§ 15 Festsetzungen in Bebauungsplänen**

Sind oder werden in einem rechtsgültigen Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, die mit den Bestimmungen dieser Satzung nicht übereinstimmen, so gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## **§ 16 Ausnahmen und Befreiungen**

- (1) Der Magistrat kann Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung zulassen, soweit die abweichende Gestaltung, die Ziele dieser Satzung besser verwirklicht oder soweit die Einhaltung der Vorschriften mit besonderen Schwierigkeiten verbunden ist und die Abweichung die Ziele dieser Satzung nicht wesentlich beeinträchtigt.
- (2) Bei Gewährung von Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung sind bei der Prüfung etwa entgegenstehender öffentlicher Belange (vgl. § 94 HBO) insbesondere der Charakter des historischen Orts- und Straßenbildes und die Besonderheiten vorhandener Kulturdenkmale zu berücksichtigen.
- (3) Der Denkmalbeirat und die Untere Denkmalschutzbehörde sind bei Befreiungen anzuhören.

## **§ 17 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Nach § 113 (1) Nr. 20 HBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig
  - (1.1) entgegen § 3 Abs. 3 dieser Satzung Gebäude oder Gebäudeteile ohne Genehmigung beseitigt sowie durch nicht genehmigte Neubauten, Umbauten und Instandsetzungsarbeiten den Charakter des vorhandenen Straßenbildes verändert.

(1.2) entgegen § 8 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 sowie Balkone und Loggien anbringt.

(1.3) entgegen § 10 dieser Satzung

- a) Anlagen der Außenwerbung errichtet oder errichten lässt, ohne im Besitz der nach § 10 Abs. 2.1 erforderlichen Baugenehmigung zu sein.
- b) wilde Plakatierungen vornimmt.

(2) Die Ordnungswidrigkeiten können nach § 113 (3) HBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM (51.129,18 €) geahndet werden.

### **§ 18 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wetzlar, den 13.07.1989

Der Magistrat der Stadt Wetzlar

F r o n e b e r g  
Oberbürgermeister

Anlage (als Bestandteil dieser Satzung)

Übersichtsplan  
mit eingetragenem Geltungsbereich

---

Veröffentlicht in der Wetzlarer Neuen Zeitung vom 04.08.1989

Anlage zur Baugestaltungssatzung

