



BAD SCHWALBACH

BAD SCHWALBACH

Gestaltungssatzung Innenstadt

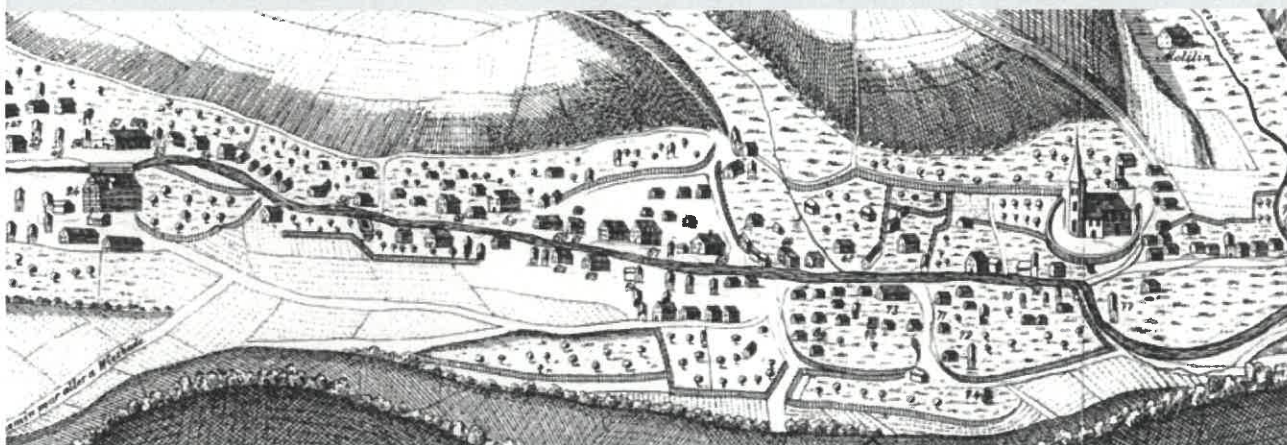


Überarbeitung des Entwurfs vom 27.03.2020 mit Erläuterung vom 26.10.2020
Stand 18.01.2021

ARCHITEKTIN
S + P
STADT PLANERIN
Dipl.-Ing. Kerstin Werner AKH
Parkstrasse 52 | D-65812 Bad Soden a. Ta. | Tel. +49 (0)6196 28018
Fax -27074 | Email info@sundp-architekten.de | www.sundp-architekten.de

Gestaltungssatzung Innenstadt Bad Schwalbach

VORWORT DES BÜRGERMEISTERS



Die Bewahrung und Erneuerung des Stadtbildes in der historischen Innenstadt von Bad Schwalbach ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang und steht im Interesse der Allgemeinheit.

Das seit dem 15ten Jahrhundert gewachsene Stadtbild verlangt für eine zeitgemäße Weiterentwicklung Rücksicht auf den historischen Baubestand, auf ortstypische Gestaltungsmerkmale und überlieferte Gestaltungsregeln, die das eigenständige Wesen und die Atmosphäre der Kur- und Kreisstadt geprägt haben und auch künftig prägen sollen. Dabei sollen moderne Erfordernisse im notwendigen Umfang angemessen berücksichtigt werden.

Diese Gestaltungssatzung ist Ausdruck der Wertschätzung für unsere historische Innenstadt und ein hilfreiches Instrument, ihre gestalterischen Qualitäten zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Sie baut auf der bereits vorhandenen Erhaltungssatzung auf, die die städtebauliche Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt erhalten soll.

Doch eine Gestaltungssatzung kann nur den Rahmen setzen. Sie lebt von der Mitwirkung der Bürger. Zahlreiche Anwohner, Unternehmen und ein Verein haben sich in Bad Schwalbach in den letzten Jahren mit Engagement, Fantasie und gestalterischem Einfühlungsvermögen um eine Aufwertung des Stadtbildes verdient gemacht. Wenn solche Impulse aufgegriffen und weitergeführt werden, zum eigenen Wohl und dem der gesamten Stadt, ist für uns ein wichtiges Ziel erreicht.

Markus Oberndörfer
Bürgermeister



Gestaltungssatzung Innenstadt Bad Schwalbach

INHALTSVERZEICHNIS

Präambel	4
§ 1 Geltungsbereich	5
§ 2 Schutzwürdige Bauten, bauliche Anlagen und Freianlagen	7
§ 3 Erhaltenswerte Bauteile	8
§ 4 Allgemeine Anforderungen	8
§ 5 Abstände, Abstandsflächen	9
§ 6 Bauweise, Firstrichtung, Baukörper	10
§ 7 Dach	11
7.1 Dachform	11
7.2 Dachdeckung	12
7.3 Dachaufbauten/Gebäuden	13
7.4 Dachöffnungen, wie Loggien, Dachflächenfenster	14
7.5 Parabolantennen und deren Verkabelung sowie Solaranlagen	14
§ 8 Fassaden	15
§ 9 Fenster	18
§ 10 Schaufenster	21
10.1 Schaufenster, Schaukästen, Vitrine	21
10.2 Klappläden, Rollläden, Rollgitter	22
10.3 Markisen, Vordächer	22
§ 11 Türen und Tore	23
§ 12 Werbeanlagen	25
§ 13 Einfriedungen, Hecken	27
§ 14 Hofeinfahrten, Freiflächen	28
§ 15 Abweichende Festsetzungen	29
§ 16 Ausnahme und Befreiung	29
§ 17 Genehmigungsverfahren und Erörterungspflicht	29
§ 18 Ordnungswidrigkeiten	30
§ 19 Inkrafttreten	30

Gestaltungssatzung Innenstadt Bad Schwalbach

PRÄAMBEL

1352 wurde die Stadt Bad Schwalbach, bereits im Mittelalter *Langinswalbach* wegen ihrer Längenausdehnung genannt, erstmals urkundlich erwähnt. Sie war vor dem Bekanntwerden der Mineralquellen ein unscheinbares Dörfchen mit etwa 100 Gebäuden, jedoch durch Schafzucht und das Wollweberhandwerk bekannt. Durch die Quellen und damit auch den großen Zustrom von Kurgästen gab es ab der Mitte des 16. Jhs. eine rege Bautätigkeit wodurch sich städtebaulich zwei Flecken herausbildeten; die Ober- und die Unterstadt. Beide Teile blieben lange getrennt und verschmolzen erst im 18. Jh. miteinander.

Die städtebauliche Gestalt Bad Schwalbachs wird durch Gebäude aus unterschiedlichen Baupochen mit verschiedenen Merkmalen geprägt. Die sich daraus ergebende Vielfalt gilt es zu bewahren und zu erhalten.

In der Innenstadt der Kur- und Kreisstadt sind 4 übergeordnete Gestaltungsbereiche ablesbar:

- Die historische Oberstadt mit Bauten aus dem Barock, Klassizismus, Historismus und Jugendstil. Vereinzelt existieren auch noch Bauten der Spätgotik oder Renaissance,
- die historische Unterstadt enthält ebenfalls Bauten aus dem Barock, Klassizismus, Historismus und dem Jugendstil,
- das Kurviertel mit seiner klassizistisch geprägten Bebauung, mit dem dem Historismus zuzuordnenden Kurhaus und die Bereiche Gartenfeldstraße, Reitallee und Rheinstraße mit den Bauten der Gründerzeit.

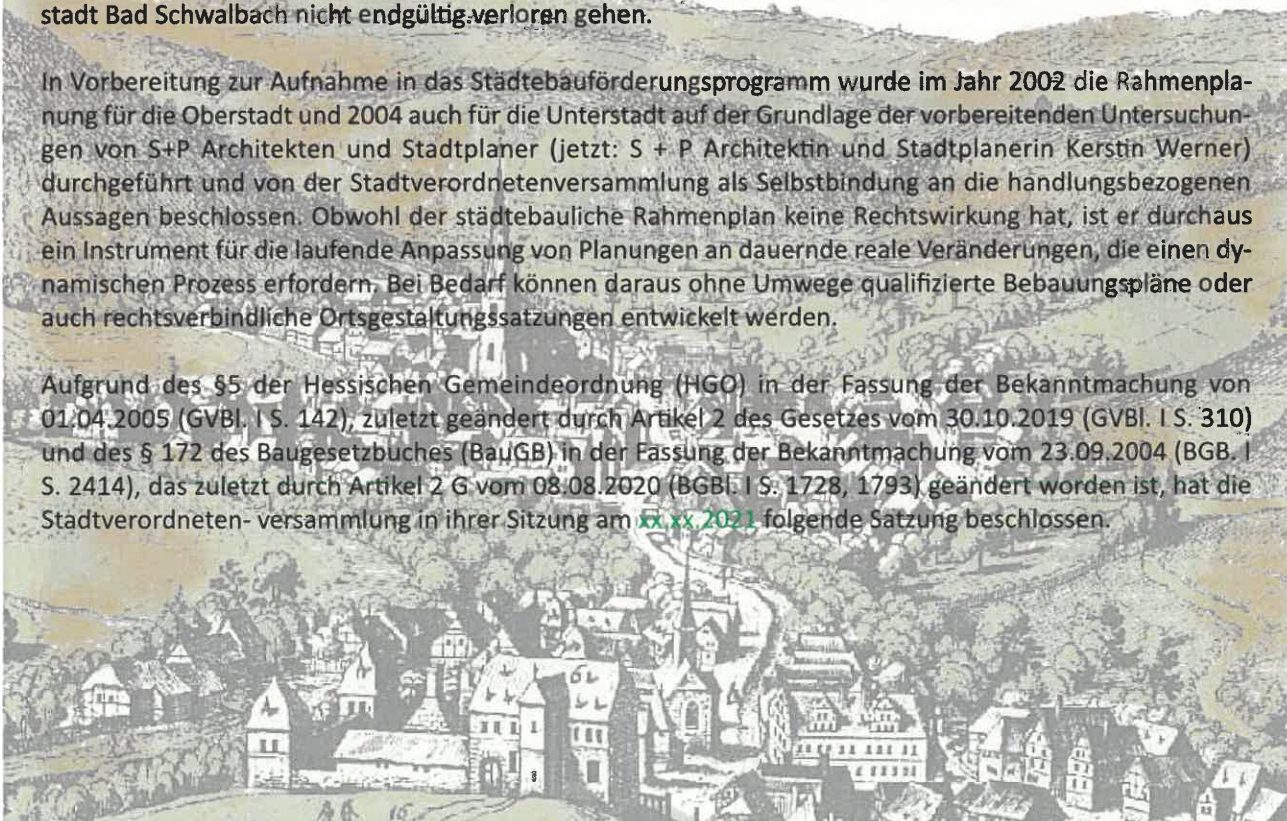
Ziel dieser Gestaltungssatzung ist es bei Sanierungen, Um- und Anbauten sowie Renovierungen die charakteristischen Gestaltungselemente und deren Vielfalt zu schützen und zu erhalten. Gebäude mit geringerer Gestaltqualität und unbebaute Grundstücke sollen sich bei baulichen Veränderungen harmonisch in das städtebauliche Gefüge einpassen. Neben den Merkmalen der Baustruktur und der Fassadengestaltung soll dies im Besonderen auch für die Maßstäblichkeit bei der Einfügung von Gebäuden in Baulücken oder als Ersatzbauten gelten.

Obwohl im 19./20. Jahrhundert vielfältige Veränderungen stattfanden blieb der Charakter und das Gefüge der Stadt Bad Schwalbach mit ihren 4 historisch geprägten, städtebaulichen Bereichen bewahrt und ist als Ganzes erhaltenswert.

Diese Gestaltungssatzung soll den langsamen, unmerklichen Veränderungen in der Innenstadt entgegenwirken, damit die wertvolle historische Bausubstanz sowie die städtebaulichen Merkmale der Kur- und Kreisstadt Bad Schwalbach nicht endgültig verloren gehen.

In Vorbereitung zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm wurde im Jahr 2002 die Rahmenplanung für die Oberstadt und 2004 auch für die Unterstadt auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen von S+P Architekten und Stadtplaner (jetzt: S + P Architektin und Stadtplanerin Kerstin Werner) durchgeführt und von der Stadtverordnetenversammlung als Selbstbindung an die handlungsbezogenen Aussagen beschlossen. Obwohl der städtebauliche Rahmenplan keine Rechtswirkung hat, ist er durchaus ein Instrument für die laufende Anpassung von Planungen an dauernde reale Veränderungen, die einen dynamischen Prozess erfordern. Bei Bedarf können daraus ohne Umwege qualifizierte Bebauungspläne oder auch rechtsverbindliche Ortsgestaltungssatzungen entwickelt werden.

Aufgrund des §5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.10.2019 (GVBl. I S. 310) und des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 G vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728, 1793) geändert worden ist, hat die Stadtverordneten- versammlung in ihrer Sitzung am **xx.xx.2021** folgende Satzung beschlossen.



Gestaltungssatzung Innenstadt Bad Schwalbach

SATZUNGSTEXT

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese Gestaltungssatzung gilt für einen räumlich abgegrenzten Bereich der Innenstadt Bad Schwalbachs, der in der zugehörigen Übersichtskarte exakt dargestellt ist.

Die Karte ist Bestandteil der Satzung (s. Anlage 1).

ERLÄUTERUNGEN

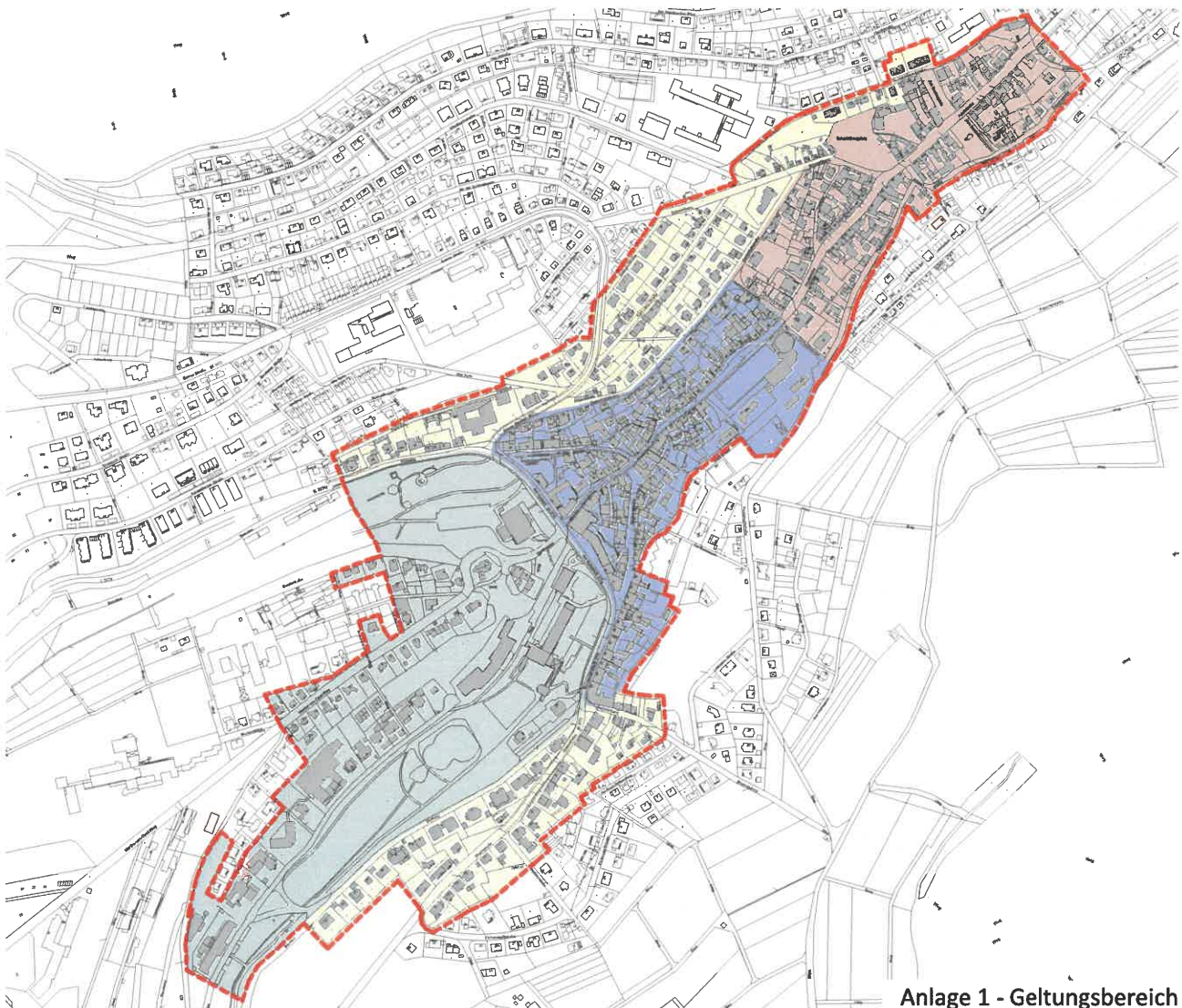
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Innenstadt mit ihren vier historisch gewachsenen Gestaltungsbereichen und ihren historischen Bauten vom 16. bis zum 19. Jh.

Folgende Straßenzüge liegen im Geltungsbereich dieser Satzung (in alphabetischer Reihenfolge):

Adolfstraße, Am Backesplatz, Am Brodelbrunnenplatz, Am Kurpark, Badweg, Bahnhofstraße⁽²⁾, Brunnenstraße, Brunnenberg, Emser Straße⁽²⁾, Erbsenstraße⁽¹⁾, Gartenfeldstraße, Genthstraße⁽²⁾, Goetheweg, Grebert Straße, Karl-Lang-Straße, Kirchstraße, Koblenzer Straße, Martha-von-Opel-Weg⁽²⁾, Mühlweg⁽²⁾, Parkblick⁽²⁾, Parkstraße, Pestgässchen, Pestalozzistraße⁽¹⁾, Reitallee, Rheinstraße, Rudolf-Höhn-Straße⁽¹⁾, Schmidtberg, Schmidtbergplatz und Verbindungsstraße.

⁽¹⁾ Straßenzug einseitig im Geltungsbereich liegend

⁽²⁾ Straßenzug teilweise im Geltungsbereich liegend



Anlage 1 - Geltungsbereich

Gestaltungssatzung Innenstadt Bad Schwalbach

SATZUNGSTEXT

§ 2 Schutzwürdige Bauten, bauliche Anlagen und Freianlagen

Gebäude mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sind zusammen mit allen zugehörigen schutzwürdigen baulichen Anlagen, Bauteilen und Freianlagen zu erhalten.

Einen Plan der schutzwürdigen Gebäude, baulichen Anlagen, Bauteilen und Freianlagen ist Bestandteil dieser Satzung (s. Anlage 2).

ERLÄUTERUNGEN

Das Erhalten von Bauten, Bauteilen, Mauern etc., die die Innenstadt prägen und die von geschichtlicher, baugeschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sind, sind ein wesentlicher Teil der Entwicklungs- und Gestaltungsziele für Bad Schwalbach. Insoweit gehört die Erhaltung von Bauten zu den "besonderen Anforderungen" an bauliche Anlagen zum Schutze der Innenstadt und ist zugleich aktives Gestalten von Stadt und Umwelt. Dazu gehört auch das Beseitigen von Störungen, die im Laufe der Zeit durch bauliche Veränderungen eingetreten sind. Diese Störungen sollen soweit wie möglich bei anstehenden Baumaßnahmen behoben und der meist durch Schlichtheit und Einfachheit geprägte ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden. Eigentlich sollte es selbstverständlich sein, dass zu einem historischen Gebäude auch die entsprechend passenden Fenster, Türen etc. gehören, jedoch wird gerade gegen diesen Grundsatz häufig verstoßen, bzw. man vertritt die Annahme, gerade bei solchen „Kleinigkeiten“ größere Freiheiten zu besitzen.



Anlage 2 - Schutzwürdige Bauten, bauliche Anlagen und Freianlagen

SATZUNGSTEXT

§ 3 Erhaltenswerte Bauteile

Bauteile und bauliche Zeugnisse von geschichtlicher, handwerklicher oder künstlerischer Bedeutung, wie z. B. Bauornamente, Fenster, Türen, Tore, Fensterläden, Balkone, Gitter, Schlusssteine, Gewände, Wappen, Hausinschriften, Handwerkszeichen u. ä. sind an Ort und Stelle zu schützen und zu erhalten.

Bei unvermeidlichen Abbrüchen sind unbeschädigte, historische und erhaltenswerte Bauteile wieder zu verwenden.

§ 4 Allgemeine Anforderungen

(1) Alle Gebäude und baulichen Anlagen müssen sich in Bauweise, Baukörperanordnung, Gebäudestellung und Gebäudegliederung, Material, Farbgebung, Maßstab und Proportion in ihr Umgebungsgefüge und das Stadtbild harmonisch einfügen.

(2) Die charakteristische Stadtsilhouette der Ober- und Unterstadt mit Dächern, Türmen und den stadtbildprägenden Kuranlagen darf nicht durch unmaßstäbliche oder stadtbildfremde Um- oder Neubauten gestört werden.

(3) Stadtbildprägende Grünflächen, Gärten und Gartenhöfe, sowie für das Stadt- oder Straßenbild bedeutsame Einzelbäume, sind zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

ERLÄUTERUNGEN

Erhaltenswerte und weiter verwendbare Einzelteile wie Fenster, Haustüren, Dachdeckungsmaterial, Schmiedearbeiten, Eingangstreppten etc. sind wieder bzw. weiter zu verwenden.

Der Grundsatz muss hierbei sein, dass eine Nachbildung oder Kopie immer nur die allerletzte Möglichkeit ist, den Stadtcharakter zu bewahren.

Sollten wertvolle erhaltenswerte Einzelteile wie Fenster, Fensterläden, Tore oder Haustüren mit den dazugehörigen Schlössern, Schnitzereien, aber auch Eichenfachwerk nicht mehr am ursprünglichen Ort verwendet werden können, so sollten sie der Stadt zur Verfügung gestellt werden, damit sie an geeigneter Stelle wieder eingebaut werden können.



Es handelt sich hierbei um eine allgemeine Zielformulierung, welche die Ziele der Präambel ergänzt. In den nachfolgenden Paragraphen wird die Formulierung der Ziele präzisiert mit der Absicht, dass sich alle Maßnahmen in das Umgebungsgefüge und die Gestalt des Stadtbildes harmonisch einfügen.

Ein harmonischer, stadthistorischer Gesamteindruck entsteht immer aus dem Zusammenspiel einer Vielzahl prägender städtebaulicher Einzelelemente. Wird dann der Charakter eines Einzelelementes verändert, wirkt sich dies unmittelbar auf den Charakter des Zusammenspiels und des Gesamteindrucks aus.

In den folgenden Festsetzungen dieser Satzung werden die maßgeblichen Elemente eines Gebäudes und seines Grundstücks detailliert aufgeführt und anschließend dargestellt, wie sie im Sinne der Gestaltungssatzung zu behandeln sind.

SATZUNGSTEXT

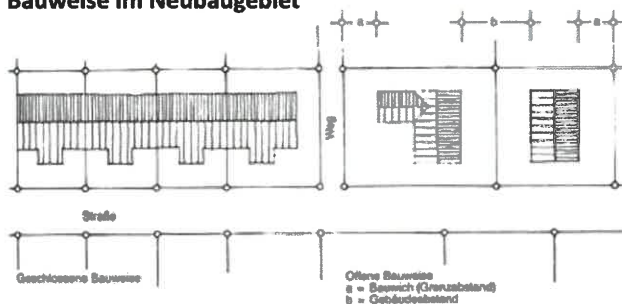
§ 5 Abstände, Abstandsflächen

(1) Zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung und der erhaltenswerten Eigenart des Straßen- und Raumbildes der Bad Schwalbacher Innenstadt können in Verbindung mit § 91 (1) 6 HBO 2018 grundsätzlich geringere Abstände und Abstandsflächen als die in den §§ 6 und 7 HBO vorgeschriebenen Maße für Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen zugelassen werden.

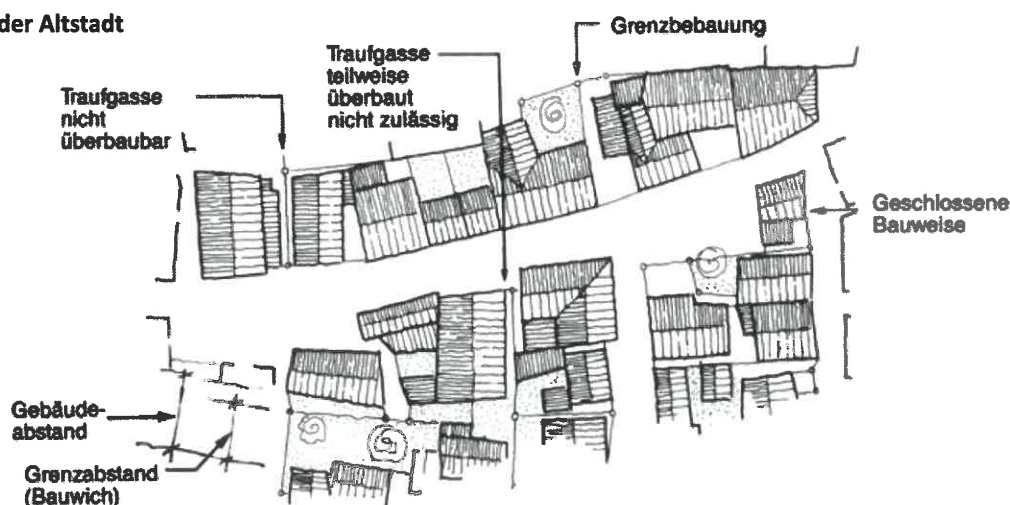
(2) Weist die vorhandene und historische Altbebauung geringere Abstände und Abstandsflächen auf, so werden die zulässigen Mindestmaße der HBO auf das bestehende Maß verringert.

(3) Bei Neubauten kann zur Wahrung der geschlossenen Bauweise das Anbauen an die Straßenbegrenzungslinie verlangt werden. Bei Neubauten, die als Ersatz für Altbauten errichtet werden, kann die Einhaltung der Gebäudekanten des Altbaus verlangt werden, wenn dadurch die Geschlossenheit eines Straßenraumes erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

Bauweise im Neubaugebiet



Bauweise in der Altstadt



ERLÄUTERUNGEN

Die Bauweise der alten Städte weicht oft in erheblichem Maße von heutigen Bauregeln ab. Es sind weder die Regeln der "offenen" noch die der "geschlossenen" Bauweise anwendbar. Geringe bestehende Abstände, Traufgassen usw. gehören zur alten Stadtgestalt.

Um jedoch diese wichtige Eigenschaft des Gefüges der historisch gewachsenen Stadt bei Neu- oder Umbauten zu bewahren, muss ausdrücklich die Möglichkeit vorgesehen werden, geringere Abstände o. ä. festlegen zu können, als in der HBO §6 vorgeschrieben sind.

Soweit es sich um Altbebauung handelt sind vorhandene Abstandsmaße, Traufgassen etc. festgeschrieben. Auch bei Anbauten, Umbauten und Neubauten können geringere Abstände zugelassen werden. Das ist insbesondere notwendig bei den engen aber typischen Gassen der Ober- und Unterstadt Bad Schwalbachs.

Auch Neubauten und insbesondere Ersatzbauten (nach Abbruch) müssen sich in die Flucht der Altbauten einreihen. Das gilt auch für Bauten, die sich an öffentlichen Verkehrsflächen gegenüberliegen. Für die Gestalt der Stadt wirkt es sich negativ aus, wenn aus technisch pragmatischen Gründen der Straßenraum verändert, z.B. aufgeweitet wird.

Die Ermächtigung geringere Abstände usw. zuzulassen, begründet jedoch keinerlei Anspruch. Neben der Stadtgestalt, gilt es auch immer die Nutzungsvorstellungen sowie die öffentliche Sicherheit und sonstigen rechtlichen Anforderungen wie z. B. Brandschutz einzuhalten und bei Bedarf auch gegeneinander abzuwägen.

SATZUNGSTEXT

§ 6 Bauweise, Firstrichtung, Baukörper

(1) Bei Neubauten als Ersatz für historische Altbauten sind die alten Baufluchten zum Straßenraum, Stellung und Firstrichtung der Baukörper sowie Vor- und Rücksprünge, falls vorhanden auch schiefwinklige Gebäudeumrisse, beizubehalten.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch die Eigenart des öffentlichen Raumes nicht nachteilig verändert wird.

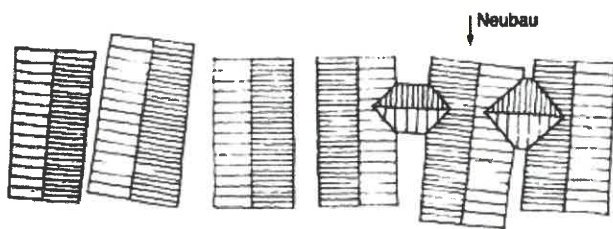
(2) Bei sonstigen Neubauten (Baulücke, Anbau, Aufstockung) orientieren sich Bauflucht und Bauhöhe sowie Stellung und Firstrichtung des Baukörpers an der bestehenden und typischen Bebauung innerhalb des Straßenabschnitts.

(3) Für untergeordnete Anbauten (Balkone, Terrassen), Nebengebäude und Garagen sind abweichende Bauweisen und Firstrichtungen zulässig.

(4) Bestehende Einzelbaukörper dürfen durch Umbau weder in der Fassade noch in der Dachfläche gestalterisch zu einem Baukörper zusammengezogen werden.

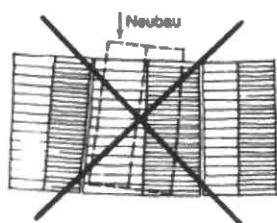
(5) Bei Neubebauung mehrerer nebeneinanderliegender Parzellen ist das kleinteilige ältere Gefüge durch eine entsprechende Baukörpergliederung der Neubauten kenntlich zu machen. Ausnahmen sind möglich, wenn die vorherrschende Baustruktur nicht nachteilig verändert wird.

Zusammenfassung mehrerer Parzellen



Bestehende Bauten

Zusammenfassung durch Neubau als Ausnahme, wenn Altstadtstruktur nicht verändert wird. Zwischen den Bauten schmale Verbindungen mit Dach



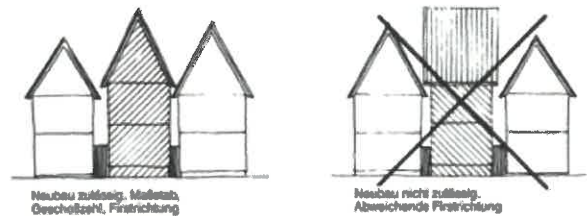
Begründung der Front. Aufgabe der Traufgassen

ERLÄUTERUNGEN

Bedingt durch die vier unterschiedlichen baugeschichtlichen Gestaltungsgebiete, die diese Gestaltungssatzung umfasst, ist es schwer allgemein gültige Regeln für die Stellung der Baukörper, die Firstrichtung usw. aufzustellen.

Der Maßstab der Stadtgestalt ist an verschiedenen Stellen bereits erheblich gestört, unter anderem durch Neubauten aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Als Bezugsgrößen können deshalb nur die älteren, erhaltenswerten Bauten im jeweiligen Gebiet bzw. im betreffenden Straßenabschnitt gelten.

Die Karte der Gestaltungsbereiche ist den Erläuterungen als Anlage 1 beigelegt.



Erwirbt ein Bauherr z. B. mehrere nebeneinanderliegende Grundstücke, dann wird er versuchen, darauf eine „Großform eines Gebäudes“ zu verwirklichen. Diese würde jedoch den Maßstab der Innenstadt sprengen. Er muss daher die ältere Gliederung, unter Umständen auch mit den schiefwinkligen Begrenzungen, wieder aufnehmen.



SATZUNGSTEXT

§ 7 Dach

7.1 Dachform

(1) Die Dachgestalt soll bei historischen Gebäuden dem jeweiligen Baustil entsprechen. Im Übrigen richtet sie sich nach der vorherrschenden Bebauung des jeweiligen Straßenabschnitts.

Zulässig sind:

Satteldächer, Satteldächer mit Giebelwalm, Walmdächer und Mansarddächer.

(2) Die Dachneigung beträgt für Hauptgebäude mindestens 40° Grad. Im Einzelfall kann eine steilere Dachneigung in Anlehnung an die Umgebung verlangt werden.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Pulldächer mit einer Neigung von mindestens 28° Grad für untergeordnete Anbauten oder für Nebengebäude an der Grundstücksgrenze.

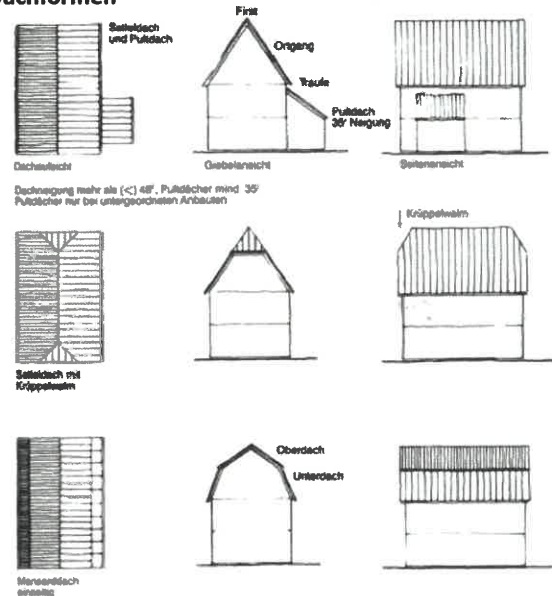
(3) Flachdächer und flachgeneigte Dächer (unter 28° Grad Dachneigung) können für eingeschossige Nebengebäude und untergeordnete Anbauten zugelassen werden, wenn hierdurch das Straßenbild nicht nachteilig beeinträchtigt wird.

Siehe auch § 6 (1-3) und § 7 (4).

ERLÄUTERUNGEN

Das Zusammenspiel der Dächer (die Dachlandschaft) ist für eine Stadt, die an zwei Hängen gebaut ist, von hohem gestalterischem Wert. Eine Dachlandschaft ist nicht nur aus der Vogelperspektive oder von Kirchtürmen in ihrer Vielfalt, Geschlossenheit und farblichen Gestaltung erlebbar, sondern durch die Hanglage auch innerhalb der Stadt entlang der Straßen, Wege, Grünflächen und Plätze.

Dachformen



Die Dachlandschaft im Satzungsbereich wird geprägt durch Satteldächer, Satteldächer mit Giebelwalm, Walmdächer und Mansarddächern in verschiedenen Grautönen. Vielfach sind die Dächer bestückt mit Gauben oder Zwerchgiebeln. Das geneigte Dach mit mind. 40° Grad Dachneigung muss wegen seiner Fernwirkung und seiner Sichtbarkeit, besonders jedoch aufgrund seines hohen gestalterischen Werts die Regel sein.

Aufgrund der Hanglage und dem geschossweisen Versatz der Straßenzüge blickt man häufig direkt auf Flachdächer oder Pulldächer von Nebengebäuden, die in diesem Umfeld wie Fremdkörper wirken, sofern sie nicht begrünt sind. Sie sind jedoch zugelassen, sofern sie das Straßenbild nicht nachteilig beeinträchtigen.



SATZUNGSTEXT

7.2 Dachdeckung

(1) Als Dachdeckung sind nur ortstypische Materialien zulässig, d. h., für historische und erhaltenswerte Gebäude sind nur Naturschiefer in altdeutscher Deckung oder Schablonen-Deckung sowie Tonziegel-Deckungen in grauer und dunkelgrauer Farbe (nicht glänzend) zulässig.

(2) Ausnahmsweise sind für Neubauten auch in Farbe und Erscheinungsbild entsprechende Kunstschieferplatten bzw. Betonziegel-Deckungen erlaubt.

(3) Für Dachaufbauten, Türme, Erker, Vorbauten, Pavillons sowie für Neubauten können Dachdeckungen mit Glas, Kupfer, Zink und Blei zugelassen werden.

(4) Für zulässige flache oder flachgeneigte Dächer (unter 28° Grad) ist eine Dachbegrünung vorzusehen, soweit sie nicht als begehbare Dachterrassen ausgeführt werden.

ERLÄUTERUNGEN

Bad Schwalbachs historische Gebäude waren überwiegend mit kleinteiligem Naturschiefer (sogenannte Altdeutsche Deckung) und grauen Tondachziegeln gedeckt. Die natürliche Unregelmäßigkeit der Oberfläche wirkt belebend und offenbart im Detail eine hohe Vielfalt. Die Dachflächen erhalten so eine besondere Leichtigkeit. Bei Dacherneuerungen soll dies auch wieder so hergestellt werden.



Dacheindeckungen von Neubauten im Satzungsgebiet sollen sich an dem vorherrschenden Bild der anthrazitfarbenen Töne orientieren. Somit erhält man das geschlossene Bild der Dachlandschaft.

Andersfarbige, stark reflektierende, glasierte oder glänzende Dacheindeckungen stören das harmonische Bild der Dachlandschaft empfindlich und sind daher zu vermeiden. Als Material zur Dachdeckung ist die Verwendung von Naturschiefer auch bei Gebäuden nach 1914 und Neubauten wünschenswert.



Naturschiefer und verschieden Formen von Ton- und



Betondachziegeln als Materialien für Dacheindeckungen



Extensive oder intensive Dachbegrünungen sind bei Dachneigungen unter 28° Grad ebenfalls möglich.

SATZUNGSTEXT

7.3 Dachaufbauten/Gebäuden

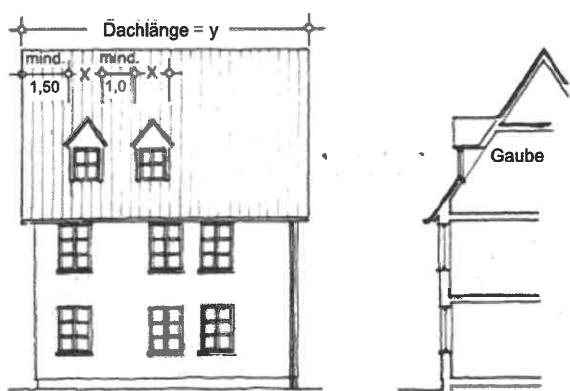
(1) Die Form der Dachaufbauten soll bei historischen Gebäuden dem jeweiligen Baustil und der Dachform entsprechen.

Zulässig sind:

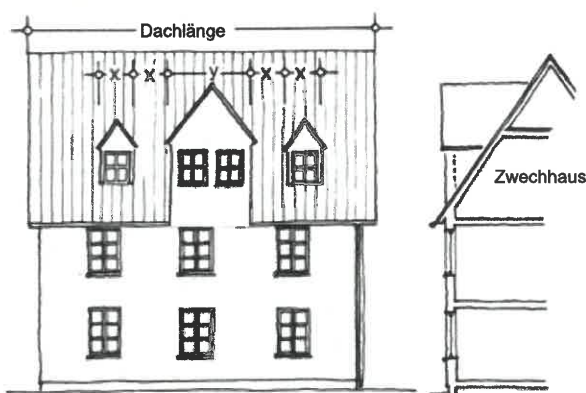
- 1-fenstrige Giebelgauben, max. 1,20 m breit mit Satteldach, Walmdach, Zeltdach, gerundeter Dachform,
- 2-fenstrige Giebelgauben, max. 2,20 m breit mit Satteldach, Walmdach, Zeltdach oder gerundeter Dachform,
- 2-fenstrige Schleppgauben, max. 2,20 m breit und
- Zwerchhäuser, max. 4,00 m breit mit Satteldach, Walmdach oder gerundeter Dachform.

Bei Neubauten sind alle ortstypischen Dachaufbauten zulässig.

(2) Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf maximal 50 % der gesamten Dachbreite betragen. Der Abstand der Dachaufbauten untereinander muss mindestens 1,00 m, der Abstand zum Dachrand (Ortgang, Grat, Kehle) mindestens 1,50 m betragen.



Dachgauben. Anzahl der Gauben mal Gaubenbreite (x) = 1/2 Dachlänge y



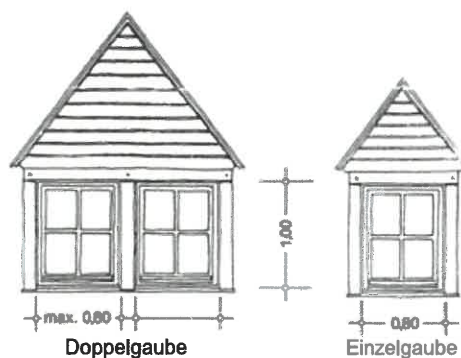
Zwerchhaus. Anzahl der Gauben mal Gaubenbreite (x) + Zwerchhausbreite (y) = 1/2 Dachlänge

ERLÄUTERUNGEN

Eine besondere Qualität für sich stellen die großen, ruhigen Schieferdachflächen einzelner Gebäude dar. Ursprünglich gab es keine Dachaufbauten (Gauben), da die Dachräume früher ungenutzt waren. Später erfolgte die Belichtung von Dachgeschossen bei der Errichtung der historischen Gebäude lediglich über kleine Gauben mit stehenden Fenstern. Liegende Dachflächenfenster und Dacheinschnitte kannte man nicht. Lage, Anzahl, Größe und Gestaltung der historischen Dachgauben und späterer Zwerchgiebel wurde bei deren Errichtung sehr sorgsam auf die Fassadengliederung, die Dachform und Proportion des jeweiligen Gebäudes abgestimmt. Durch die Umnutzung zu Wohnzwecken muss eine Reglementierung der Dachaufbauten stattfinden, damit die Dachfläche nicht wesentlich gestört wird.

Bei größeren Dachaufbauten empfiehlt es sich, diese auf die Außenwand des Gebäudes aufzusetzen (sogenanntes Zwerchhaus). Damit wird vermieden, dass die Dachfläche durch einen zu großen Aufbau „erdrückt“ wird.

Diese Prinzipien der historischen Dachgestaltung gilt es weiterhin bei Sanierungs-, Modernisierungs- und Umnutzungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Auch bei Neubauten müssen sich Dachaufbauten dementsprechend rücksichtsvoll in ihre historische Umgebung eingliedern.



SATZUNGSTEXT

7.4 Dachöffnungen, wie Loggien, Dachflächenfenster

(1) Liegende Dachflächenfenster größer als 0,5 qm sind bei historischen Gebäuden nicht gestattet. Die Anzahl wird auf 1 Stück je Gebäude auf der straßenabgewandten Seite beschränkt.

Bei allen übrigen Gebäuden sind sie ausnahmsweise zulässig, sofern das Orts- und Landschaftsbild hierdurch nicht nachteilig beeinträchtigt wird. Je Dachfläche ist nur 1 liegendes Dachflächenfenster zulässig. Der seitliche Abstand zum Dachrand muss mindestens 1,50 m betragen.

(2) Dacheinschnitte/Loggien sind bei historischen Gebäuden nicht zulässig.

Überdeckte Dachloggien können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind und sie in der Form zulässiger Dachaufbauten gestaltet werden. (siehe § 7 (3)).

7.5 Parabolantennen, sichtbare Verkabelungen und Solaranlagen

(1) Parabolantennen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind. Für Gebäude mit mehreren Wohneinheiten sind Gemeinschaftsanlagen zu verwenden.

(2) Freischwingende Antennenkabel, sonstige Kabel oder Leitungen dürfen an der Straßenseite von Gebäuden nicht sichtbar angebracht werden.

(3) Solaranlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie das Gesamtbild des Straßenzuges nicht stören und sich farblich an die Dachdeckung angleichen.

ERLÄUTERUNGEN

Bei historischen Gebäuden ist nur 1 liegendes Dachflächenfenster in Form und Größe eines Schornsteinfegerausstiegsfensters < 0,5 qm gestattet.

Liegende Dachflächenfenster > 0,5 qm sind nur bei Gebäuden ab 1914 und bei Neubauten zulässig.

Loggien sind oft als Freisitz und als Ersatz eines Gartens willkommen. Wenn sie zugelassen werden können, dann nicht als große Löcher in der Fassade oder im Dach, sondern mit Gliederungen durch Holzpfosten und Überdeckungen.



Antennen oder Parabolspiegel sowie sichtbar geführte Kabel an der Fassade wirken an historischen Gebäuden grundsätzlich als störende Fremdkörper. Sind sie aus technischen Gründen bzw. aufgrund der Informationsfreiheit nicht zu vermeiden, so ist ihre Positionierung und Gestaltung so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung des Gebäudes und des Ortsbilds weitestgehend vermieden wird.

Die Gewinnung alternativer Energien ist grundsätzlich wünschenswert, jedoch sind die aktuell zur Verfügung stehenden Techniken und Materialien optisch nicht mit dem Erscheinungsbild historischer Städte, auch nicht von Bad Schwalbach, vereinbar. Aus diesem Grund ist es notwendig für das Anbringen von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen Regelungen zu treffen, damit die historische Dach- und Stadtgestalt nicht beeinträchtigt wird. Es ist stets zu prüfen, ob nicht ein Standort möglich ist, der keine Beeinträchtigungen für das Gebäude, den Straßenzug und die Stadtgestalt darstellt.

SATZUNGSTEXT

§ 8 Fassaden

(1) Die Fassadengestaltung soll bei historischen Gebäuden dem jeweiligen Stil des Gebäudes entsprechen. Im Übrigen muss sie sich an der vorherrschenden Bebauung des jeweiligen Straßenabschnitts orientieren.

Zulässig sind:

Fachwerkfassaden, Putzfassaden, Ziegelsichtmauerwerk sowie ortsübliche Verkleidungen aus Naturschiefer, Holz oder Naturstein.

(2) Historische Sichtfachwerkfassaden sind zu erhalten. Inwieweit verputzte oder verkleidete Sichtfachwerke bei der Fassadensanierung freizulegen sind, ist im Genehmigungsverfahren mit der Denkmalfachbehörde abzustimmen.

Bei Sichtfachwerkbauten ist der Außenputz als glatter Scheibenputz holzbündig auszuführen. Ausnahmsweise können Wandflächen von Wetterseiten mit kleinteiligem Naturschiefer als Wetterschutz verkleidet werden.



ERLÄUTERUNGEN

Eine Beschränkung auf wenige, schon immer überliefert und historisch genutzte Materialien gehört zu den wichtigen Zielen der Stadtgestaltung, die die Innenstadt Bad Schwalbachs prägen. Die Möglichkeiten zur Einzelgestaltung bleiben trotzdem für jeden Eigentümer vielfältig. Ein Sammelsurium der heute gängigen und noch zu erwartenden Baustoffe muss vermieden werden. Die Gestaltungssatzung muss gegen die Fülle des Machbaren und gegen die Bau-Moden eine Abwehrhaltung einnehmen. Was hier nicht erwähnt wird, ist nicht zugelassen.

Das Freihalten und Freilegen von historischem Sichtfachwerk ist auch ein besonderes Anliegen der Stadtgestaltung. Dabei sollen Störungen und oft falsche Ausbesserungen des Fachwerkbildes rückgängig gemacht werden. Eine bauphysikalisch und fachlich einwandfreie Verwendung von Materialien beugt zugleich Bauschäden vor. Dringend erforderlich ist es, zweitverwendetes Eichenholz oder Eiche-Blockware für Reparaturen oder Ergänzungen zu verwenden. Fachwerkgefache sind bei einer Sanierung/Moderernisierung oder Umbau mit Dreikantleisten (Windschutz) und ca. 2,5 cm zurückgesetzten Lehmsteinen auszumauern. Erst nach einer Austrocknung der Ausmauerung von ca. 6 Wochen, darf der Lehm- oder Kalkputz holzbündig aufgebracht werden. Da vorstehende Putze immer ein zusätzliches Eintreten von Feuchtigkeit in die Fachwerkkonstruktion bewirken, was zu Fäulnissschäden führt, sind sogenannte Putzkissen nicht erlaubt. Werden freigelegte Original-Gefachfüllungen in bündiger Ausmauerung vorgefunden, so ist dies immer ein Indiz dafür, dass es sich um einen Fachwerkbau aus dem späten 18. Jh. handelt, der ursprünglich als Putzbau errichtet wurde. Solche "konstruktiven Fachwerkbauten" sind unbedingt wieder zu verputzen, zumal diese meist aus wenig robusten Nadelhölzern bestehen und die Konstruktion durch den Verputz geschützt wird. Wetterseitige Verkleidungen aus kleinteiligem Naturschiefer und Holz sind zu erhalten. Ihre Reparatur ist in der Regel deutlich kostengünstiger als eine neue Verschieferung.



SATZUNGSTEXT

(3) Putzfassaden

Putzfassaden sind bei historischen Fassaden stilgerecht, ansonsten nach ortsüblicher Art auszuführen. Putzgliederungen und Stuckornamente bei historischen Gebäuden sind zu erhalten und auszubessern bzw. zu ergänzen. Zulässig sind:

- Scheibenputz mit mittlerer Körnung bis 3 mm,
- glatter Scheibenputz für Fachwerk- und Stuckfassaden,
- Kellenputz, freihändig aufgetragen im Sockelbereich und für Nebengebäude,
- Rappputz für Sockel, Mauern und Brandwände sowie Schlämplputz bei Ziegelsichtmauerwerk.

(4) Ziegelsichtmauerwerk

Sichtmauerwerk aus Ziegelstein ist bei historischen Gebäuden unverputzt zu erhalten. Bei schlechtem Erhaltungszustand kann ausnahmsweise ein Schlämplputz aufgebracht werden, wobei Ziegelornamente und Schmuckgliederungen unverputzt zu erhalten sind. Die Farbe muss den zulässigen Natursteinverkleidungen entsprechen.



ERLÄUTERUNGEN



Horizontale Gesimse (z. B. Stockwerksgesimse) aus Holzern oder mit Schiefer abgedeckt sind oft durch zusätzliche Schmuckelemente belebt und haben damit eine fassadengliedernde Wirkung. Genauso wie vorhandene Stuckornamente sind diese bei historischen Gebäuden mit Putzfassaden zu erhalten. Bei Neu- und Anbauten sollen angemessene Gliederungselemente, wie z. B. stufenweise Auskragungen, Gesimse und Gewände, die durch ihre Schattenvirkung plastisch in Erscheinung treten, verwendet werden. Darüber hinaus ist eine zusätzliche farbliche Gliederung möglich.

Vereinzelte sind noch Gebäude aus Ziegelsichtmauerwerk im Stadtbild vorhanden, die es zu erhalten gilt. Ist es nicht möglich eine Ziegelfassade zu erhalten, so sind die an der Fassade vorhandenen Schmuckgliederungen unverputzt zu belassen. Sie haben eine ähnlich fassadengliedernde Wirkung wie Gesimse.



Gestaltungssatzung Innenstadt Bad Schwalbach

SATZUNGSTEXT

(5) Verkleidungen

Historische ortsübliche Verkleidungen aus Naturschiefer und Holz sind zu erhalten bzw. fachgerecht zu ergänzen und auszubessern.

Daneben sind ebenfalls zulässig:

Naturschiefer (Schablonen, Rechtecke, Waben) und Natursteinplatten aus Sandstein, Basaltlava, Buntquarzit und Schiefer mit einer bruchrauen oder sandgesägten Oberfläche.

Für untergeordnete Teilflächen oder für Nebengebäude können ausnahmsweise verwendet werden: In Aussehen und Farbe vergleichbare Kunstschieferplatten, Metallblech aus Kupfer, Zink oder Blei, Holzschalung (Stülp- od. Deckelschalung) und Sichtbetonoberflächen, die in Oberfläche handwerklich bearbeitet wurden (scharriert, gebeilt).

Ausgeschlossen sind:

Hellglänzende oder spiegelnde Natursteinflächen, Metallbleche, Kunststoff-Verkleidungen, keramische Platten, Natursteine in Riemchen-Form und Kunstrasen.

(6) Für Putzanstriche sind nur zurückhaltende Farbtöne zulässig, die aufeinander abgestimmt sein müssen. Holzteile (Fachwerk, Fenster, Dachunterseiten usw.) sind matt zu streichen.

Die Farbgebung von Fassaden bedarf immer einer besonderen Abstimmung mit dem Fachbereich Bauen der Stadtverwaltung Bad Schwalbachs und für denkmalgeschützte Gebäude mit der Denkmalfachbehörde.

ERLÄUTERUNGEN



Unhistorische Verkleidungen aus keramischen und/oder künstlichen Materialien, die besonders im Erdgeschoss und im Sockelbereich häufig vorzufinden sind, beeinträchtigen das Stadtbild und sind nicht erlaubt. Neben gestalterischen, bringen sie auch große bauphysikalische Nachteile für die Gebäude mit.



Die Farbgebung von Gebäuden und Bauteilen trägt ebenfalls entscheidend zur Gesamtheit der harmonischen Stadtgestalt bei. Maßgebend ist zuerst der Befund, sofern dieser vorliegt und dann, die Farbgebung aus der Erbauungszeit sowohl für Fachwerkgebäude als auch für Putzbauten des Klassizismus, Historismus und des Jugendstils. Fachwerkgebäude und Holzteile werden heute i. d. R. mit Leinöl gestrichen, da hier bei einem Renovierungsanstrich keine aufwändigen Schleifarbeiten erforderlich sind. Der Neuanstrich einer Fassade im Geltungsbereich dieser Satzung ist im Vorfeld mit dem Stadtbauamt, evtl. auch mit verschiedenen Farbmustern, abzustimmen. Die farbliche Gestaltung denkmalgeschützter Gebäude darf nur mit Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde erfolgen und muss im Vorfeld beantragt werden.

Fassadenfarben

Weiss 1

Weiss 2

Weiss 3

Neutralgrau 1

Neutralgrün 1

Gelb 1

Gelbocker 1

Braunocker 1

Sockelfarben/Putzfaschen (*)

Neutralgrau 2

Neutralgrau 3 (*)

Neutralblau 2

Neutralblau 3 (*)

Neutralgrün 2

Neutralgrün 3 (*)

Gelb 1

Gelb 2 (*)

Gelbocker 2

Gelbocker 3 (*)

Braunocker 2

Braunocker 3 (*)

Akzentfarben

Hellweiss

Naturweiss

Grauweiss

Grau 1

Grau 2

Grau 3

Neutralblau 3

Grün 1

Grün 2

Grün 3

Rotbraun 1

Rotbraun 2

Gelbbraun 1

Gelbbraun 2

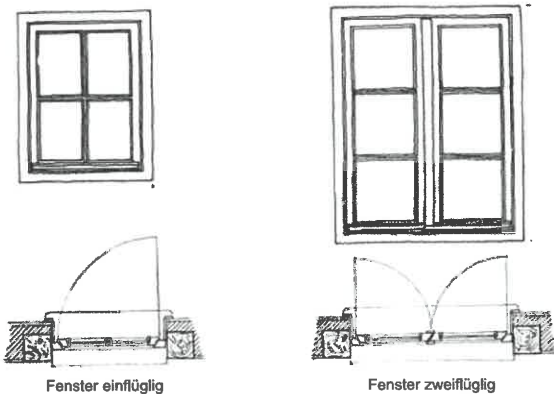
SATZUNGSTEXT

§ 9 Fenster

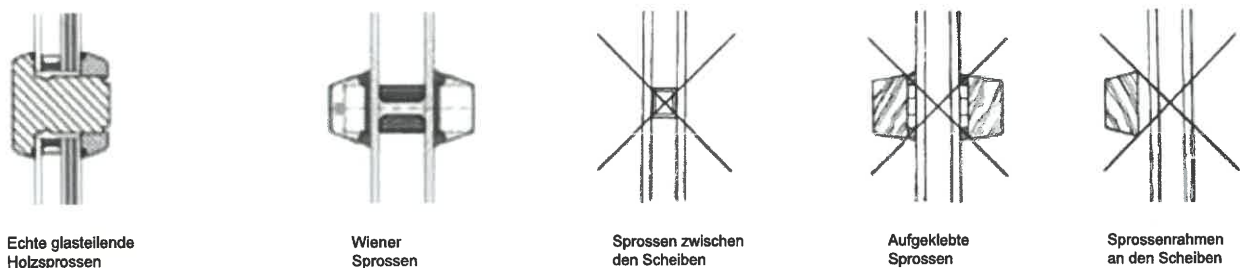
(1) Zulässig sind nur Einzelfenster mit stehendem hochrechteckigem Format. Vorhandene querformatige Fensteröffnungen sind bei Erneuerung durch feststehende, senkrechte Pfosten entsprechend zu teilen. Sonderformen wie Rundbogen, Segmentbogen, runde, ovale, rautenförmige Fenster sind ausnahmsweise zugelassen, sofern sie stilgerecht sind und zum Gesamtbild des Gebäudes passen. Ausnahmen bei neuentstehenden Gebäuden können zugelassen werden.

(2) Fensterflügel bei historischen Gebäuden, die größer als $0,5 \text{ m}^2$ sind, sind durch Sprossen zu teilen. Vorhandene historische Fensterteilungen sind beizubehalten bzw. wieder herzustellen. Notwendige Sprossenteilungen sind entweder als glasteilende oder als beidseitig aufgeklebte Sprossen mit Aluminiumsteg im Scheibenzwischenraum zulässig (Wiener Sprosse). Im Scheibenzwischenraum eingelegte Sprossen sind nicht zulässig.

Fensterflügel



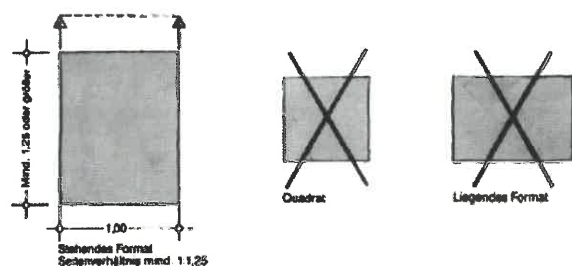
Fenstersprossen



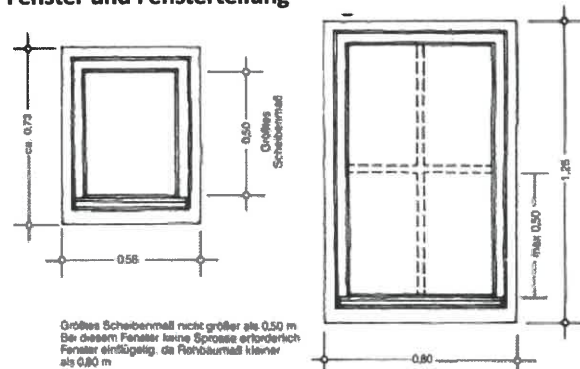
ERLÄUTERUNGEN

Die Fenster sind die Augen eines Gebäudes und prägen die Gestalt und Proportion der Fassade wesentlich mit. Sie sind ein entscheidendes gestalterisches Element, sowohl für das Gebäude selbst, als auch für die Gestalt des öffentlichen Raumes. Fenster bilden das wichtigste Gliederungselement einer Fassade. Ihre Größe, das Format, die Anzahl und die Anordnung der Öffnungen, sowie ihre Ausbildung im Detail prägen sehr deutlich den Charakter eines Gebäudes und seiner Fassade und sind zugleich Zeitzeugen der jeweiligen Bauepoche.

Fenster im stehenden Format



Fenster und Fensterteilung



Fenster müssen nicht nur gewissen technischen und bauphysikalischen Anforderungen entsprechen; sie müssen auch gestaltet werden. Die Art und Weise hängt vom Ort und von der Art des Gebäudes ab. In einem schlichten, einfachen Fachwerkhaus sehen die Fenster anders aus als in einem Barockbau und Gebäude des 19. Jh. weisen wiederum andere Fenstergestaltungen auf. Ungegliederte und glatte, nicht profilierte Fenster wirken wie leere Höhlen, abweisend und ohne Leben – einfach nur als Loch in der Fassade.

Gestaltungssatzung Innenstadt Bad Schwalbach

SATZUNGSTEXT

(3) Fenster sind bei historischen Gebäuden als Holzfenster mit schmalen Profilen (für Rahmen und Flügel) sowie mit echtem Wetterschenkel auszuführen. Nur bei Neubauten sind Kunststofffenster und in Ausnahmefällen auch Leichtmetall- oder Stahlfenster zugelassen.

(4) Die Farbgebung der Fenster ist harmonisch auf die Gesamtfassade abzustimmen. In der Regel kommen gedeckte Weißtöne, helle Grau- bzw. Grüntöne oder eine Mischung daraus, in Frage.

Holzfenster sind analog der Historie immer deckend zu streichen.

Lasierte Fenster im Holz-Farbtönen sind bei historischen Gebäuden nur bei der Verwendung einheimischer Hölzer (Eiche, Kiefer, Lärche) und nach Abstimmung mit der Denkmalfachbehörde zulässig. Kunststofffenster auch solche mit Holzdekoroberfläche sind für historische Gebäude unzulässig.

(5) Fenster sind mit farblosem Flachglas zu verglasen. Andere Glasarten können zugelassen werden, sofern sie stilgerecht sind und zum Gesamtbild des Hauses passen. Ausgeschlossen sind spiegelnde, satinierte und getönte Scheiben.

ERLÄUTERUNGEN

Allein das Holzfenster lässt jede Art von Profilierung und Einteilung zu und kann sich sehr gut den wechselnden Anforderungen von Gebäuden anpassen. Diese Vielfalt und damit auch Qualität besitzt nur das Holzfenster. Jedes andere Material (Kunststoff, Aluminium, Stahl) fordert die industrielle Schematisierung der Gestaltung heraus. Das Spiel von Licht und Schatten über einem Fenster mit kräftig profiliertem Kämpfer, mit plastisch gestalteter äußerer Bekleidung und Sohlbank ist auch ein Teil des Stadterlebens. Je mehr davon verloren geht, desto gleichgültiger wird natürlich auch die Umgebung.



Die Regel ist eine Verglasung mit farblosem maschinengezogenem Flachglas. In besonderen Fällen, bei historischen, schützenswerten Bauten oder bei besonderen Räumen können auch andere evtl. auch farbige Gläser verwendet werden, so zum Beispiel Goetheglas (farblos gezogenes Glas), RESTOVER Glas (ähnlich eines mundgeblasenen Glases), Antikglas (mundgeblasenes Glas) o.ä.

Ausgeschlossen werden sandgestrahlte und verspiegelte Scheiben oder solche, die durch eine farbige Oberflächenbeschichtung spiegeln.



SATZUNGSTEXT

(6) Fenster sind in der Regel mit einer rahmenden Einfassung auszuführen. Bei Sichtfachwerkgebäuden sind das profilierte Futter und Bekleidungen. Werkstein-Gewände aus Sandstein oder Basaltlava finden sich bei verputzten Gebäuden. Möglich sind auch dem Naturstein entsprechende gestockte oder sandgestrahlte Beton-Gewände.

Bei Neubauten können ausnahmsweise farbig abgesetzte Putzfaschen mit glattem Putz, ausgeführt werden.

Vorhandene Gewände bei historischen Gebäuden sind zu erhalten bzw. in gleicher Form zu erneuern.

(7) Außenfensterbänke sind bei geputzten Gebäuden nur aus Naturstein (z.B. Sandstein, Basaltlava) ersatzweise aus handwerklich bearbeitetem Beton zulässig (gestockt, scharriert, gebeilt oder sandgestrahlt).

Bei Fachwerksgebäuden und solchen mit Schiefer- oder Holzverkleidungen sind Fensterbänke aus Holz mit Zink- oder Kupferblechabdeckung in handwerklichen Ausführungen auszubilden, die das Erscheinungsbild der Fassade weder durch Abmessung, Form und /oder Farbe beeinträchtigen.

ERLÄUTERUNGEN

Die Fenster (und auch die Eingangstüren) von historischen Gebäuden sind - bis auf wenige Ausnahmen - mit Umrahmungen versehen. Dies sind bei Fachwerkgebäuden Futter und Bekleidungen, bei Gebäuden mit massiven Außenwänden Gewände aus Naturstein oder Betonwerkstein oder auch glatt geputzte Faschen. Die rahmende Einfassung unterstützt die Fassadengliederung. Einerseits bekommen die Gebäude hierdurch einen individuellen Charakter, andererseits entsteht so eine harmonische Vielfalt im Stadtbild, die es zu erhalten und bei Um- und Neubauten zu unterstützen gilt. Art, Maß und Farbigkeit sollen sich hierbei immer positiv in die Fassadenstruktur und -gestaltung einfügen. Die Breite von der Holzbekleidung, der Gewände oder der Putzfaschen muss sich an den für das Gebäude typischen Abmessungen seiner Bauepoche orientieren.



SATZUNGSTEXT

§ 10 Schaufenster

10.1 Schaufenster, Schaukästen, Vitrinen

(1) Schaufenster, Schaukästen und Vitrinen sind nur im Erdgeschoß von Gebäuden zulässig. Sie müssen ein stehendes hochrechteckiges Format haben.

(2) Schaufensteröffnungen, die breiter als 3,00 m (Rohbaumaß) sind, müssen durch Mauerpfeiler, Werkstein-, Holz- oder Stahlstützen so unterteilt werden, dass stehende, hochrechteckige Einzelformate in der Öffnung entstehen.

Sonderformen wie Rundbogen, Segmentbogen, Korbbogen sind ausnahmsweise zugelassen, sofern sie historisch getreu sind und zum Gesamtbild des Hauses passen.

(3) Schaufenstereinbauten in historischen Gebäuden sind so zu gestalten, dass die konstruktive und gestalterische Einheit der Fassade gewahrt bleibt. Wesentliche Konstruktions- und Gestaltungselemente, insbesondere Details nach § 3 dieser Satzung, dürfen nicht zerschnitten oder beeinträchtigt werden.

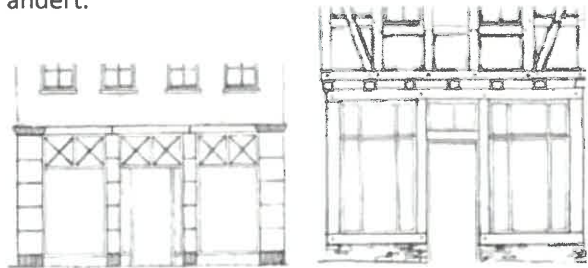
(4) Schaufenster, Schaukästen und Vitrinen sind in Holz oder Metall auszuführen. Die Farbgebung muss sich dem Gesamtbild der Fassade unterordnen. Schaufenster in historischen Gebäuden sollen eine Gliederung durch Profile, Sprossen, vorgesetzte Gitter o. ä. erhalten, die zum Erscheinungsbild der historischen Fassade passen.

(5) Schaukästen und Vitrinen sind nur innerhalb von Tordurchfahrten, Haus- oder Ladeneingängen zulässig. Ausnahmsweise können sie im Bereich der Fassadenfront zugelassen werden, wenn die vorgenannten Möglichkeiten nicht umsetzbar sind. Allerdings bedarf es dann einer besonderen Ausführung und Einzelgenehmigung.



ERLÄUTERUNGEN

Im Geschäftsbereich einer Innenstadt sind Erdgeschossfenster notwendig, um die Handelsnutzung aufrecht zu erhalten. Bei einer Vielzahl von Gebäuden der Innenstadt Bad Schwalbachs wurde jedoch durch den Einbau großflächiger Schaufenster (ab den 50iger Jahren) in den Erdgeschossbereich, sogenannte Ladenzonen, das ursprüngliche Erscheinungsbild der Gesamtfassade nachhaltig negativ verändert.



Besteht das Erdgeschoss lediglich aus einer ungegliederten großen Glasfläche, so geht der architektonische Bezug des Erdgeschosses zum Gesamtgebäude verloren und das Gebäude verliert seine optische Basis. Zielsetzung muss es daher zukünftig sein, das Erdgeschoss wieder zum prägenden Bestandteil der Gesamtfassade zu machen. Durch Aufnahme der waagrechten und senkrechten Gliederungselemente, durch Anpassungen der Proportionen und Auswahl von Material und Farbigkeit sollen wieder Bezüge zu den Obergeschossen hergestellt werden.



Holzfenster-Konstruktionen, die plastisch gegliedert werden, können diese Gestaltungsaufgabe besser erfüllen als Aluminium- oder Stahlkonstruktionen.

Bei Massivbauten oder bei massiven Erdgeschossen ist auch der Sturz über den Schaufenstern entscheidend. Denkbar sind: Holzbalken, gemauerte Bögen sowie bei Neubauten auch bearbeiteter Sichtbeton oder ausgemauerte und verputzte Stahlträger.

Es sind nur Einzel-Schaufenster mit stehendem Format zugelassen. Das bedeutet, dass die Fassade durch Mauerpfeiler oder Holzstützen aufgeteilt werden muss, die ein gewisses Mindestmaß in ihren Abmessungen benötigen. Das Entkernen von Erdgeschossen und ein Einbau von dünnen, sichtbaren Stahlkonstruktionen sind ausgeschlossen.

SATZUNGSTEXT

10.2 Klappläden, Rollläden, Rollgitter

(1) Bei historischen Gebäuden vor 1870 sind als außen liegender Sonnenschutz nur Holzklappläden zulässig. Vorhandene Holzklappläden sind zu erhalten, bzw. in gleicher Form zu ersetzen.

(2) Rollläden, Rollgitter und Scherengitter sind nicht sichtbar hinter der Fassadenfläche einzubauen entweder unter Putz oder verdeckt anzuordnen.

10.3 Markisen, Vordächer

(1) Markisen sind als feststehende oder bewegliche Einzelfenstermarkisen für Gebäude nach 1870 über den Schaufenstern zulässig, wenn sie als Sonnenschutz erforderlich sind.

Auch können Markisen als Sonnenschutz über gewerblich und wohnlich genutzten Freiterrassen zugelassen werden.

(2) Markisen über Schaufenstern müssen der Breite der Schaufenster entsprechen ($\pm 0,50$ m), sonstige Markisen dürfen eine Breite von 4,00 m nicht überschreiten.

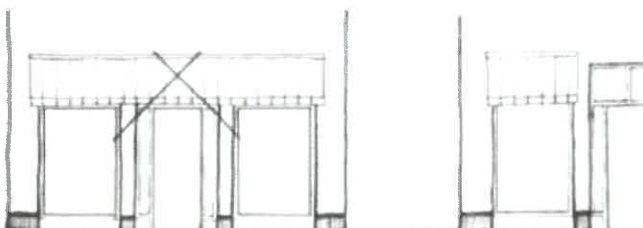
Bei historischen Gebäuden dürfen keine wesentlichen Gestaltungselemente, insbesondere Details gemäß § 3 dieser Satzung durch die Markise flächig überdeckt oder sonst wie beeinträchtigt werden.

(3) Markisen sind aus textilem Material herzustellen. Lackierte oder glänzende Materialien sowie grellbunte Farben sind unzulässig. Die Farbgebung ist auf das Gesamtbild der Fassade harmonisch abzustimmen.

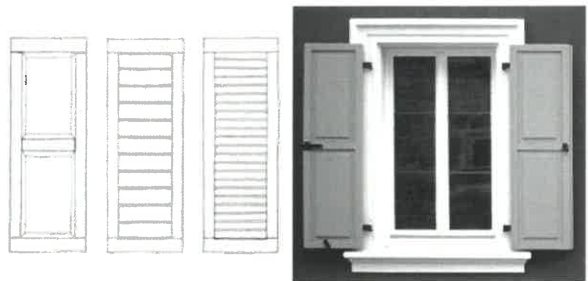
(4) Bei der Anbringung von Markisen und Vordächern an öffentlichen Straßen ist folgendes Lichtraumprofil freizuhalten:

- 0,70 m von Vorderkante Gehsteig
- 2,50 m bis Unterkante Markise/Vordach, oder
- 4,00 m bis Unterkante Markise/Vordach bei Hineinragen in den öffentlichen Straßenraum.

Ausnahmen von dieser Bestimmung können in Fußgängerzonen und verkehrsberuhigten Bereichen im Einzelfall gestattet werden, wenn keine Bedenken von Seiten der Verkehrssicherheit und bezüglich des Brandschutzes bestehen.



ERLÄUTERUNGEN



Die traditionellen Holzklappläden sind, neben ihrer Funktion als Verdunklungs- und Witterungsschutz, wichtige und charakterisierende Gestaltungselemente im historischen Stadtbild.

Rollläden und Jalousien wirken hingegen wie Fremdelemente, deren störende Wirkung auch durch eine Anpassung der Farbwahl nicht wesentlich gemindert werden kann. Deshalb sind diese nicht zugelassen.



Dauerhaft befestigte Markisen waren historisch erst bei Gebäuden nach 1870 üblich. Entsprechend schwierig ist ihre nachträgliche Montage, ohne die Fassadengliederung zu stören oder wichtige Fassadenelemente zu verdecken.

Sollte eine Markise bzw. Sonnenschutzanlage dennoch unumgänglich sein, ist ihre Gestaltung dem Erscheinungsbild der Fassade unterzuordnen. Sie sind als textile Einzelmarkisen, ohne Werbung und farblich abgestimmt auf die Fassade auszuführen.



SATZUNGSTEXT

§ 11 Türen, Tore

(1) Haustüren, Laden- und Gaststätteneingänge bei historischen Gebäuden sind in stilgerechter, handwerklicher Art in Holz oder Metall (soweit die Materialien am Ursprungsbau vertreten waren) auszuführen. Historische Profilierungen, Gliederungen und Sprossenteilungen sind zu erhalten, ebenso Gewände, Oberlichter und historische Türbeschläge.

(2) Bei Neubauten sowie bei rückwärtigen oder hofseitigen Nebeneingängen sind ausnahmsweise auch Türen aus anderen Werkstoffen zugelassen.

(3) Hoftore sind bei historischen Gebäuden stilgerecht in handwerklicher Art aus Holz oder Schmiedeeisen herzustellen. Bei Neubauten sind auch Holz- und Metalltore in einfacher gegliederter Form entsprache möglich. Edelstahl ist nur in matter oder gebürsteter Ausführung zulässig.

ERLÄUTERUNGEN

Türen und Tore von historischen Gebäuden markieren nicht nur deren Zugang, sondern besitzen als Schmuckelement auch die symbolische Eigenschaft als "Visitenkarte" zu fungieren. Bauhistorisch sind sie wohlproportioniert in die Fassadengliederung eingebunden. Bei Um- und Neubauten sollten sich Türen und Tore bezüglich der Maßstäblichkeit, Proportionen, Material- und Farbwahl ihrer historischen Umgebung anpassen.

Beispiele für Holztüren



Auch für dieses so wichtige Bauteil gilt Bescheidenheit bei der Gestaltung und Ausführung. Zugelassen werden Haustüren aus Holz oder Metall, die entsprechend dem Gebäudetypus des Ursprungsbaus zu gestalten und zu profilieren sind. Die Möglichkeiten reichen von einer einfachen, aufgedoppelten Bohlentür bis zur reichen Tür aus Rahmen und Füllung mit aufwendigerer äußerer profilierter Türbekleidung.



Gestaltungssatzung Innenstadt Bad Schwalbach

SATZUNGSTEXT

(4) Vom Straßenraum aus sichtbare Garagentore, oder solche, die Bestandteil der Fassade sind, sind vorzugsweise als Holztore oder glatte Metalltore auszuführen und entsprechend Absatz 3 zu gestalten.

Ausnahmsweise sind Sektional-, Roll- oder Schwingtore aus Stahl zugelassen, wenn die Außenseite mit Holz verkleidet wird.

(5) Die Farbgebung von Türen und Toren sind harmonisch auf die Gesamtfassade abzustimmen. Lasierende Anstriche im Holzton sind nur bei der Verwendung einheimischer Hölzer (Eiche, Kiefer, Lärche) zulässig.

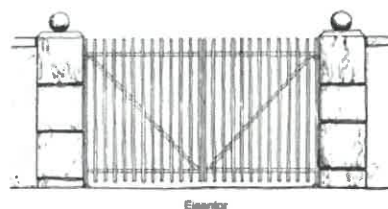


ERLÄUTERUNGEN

In massiven Bauten historischen Ursprungs oder in massiven Erdgeschossen können bei Läden und Werkstätten auch Metall-Türen eingebaut werden, wenn diese gegliedert sind. Damit sind für Fachwerkbauten Türen und Tore aus Stahl oder Metall ausgeschlossen.

Für Hof- und Haustore gilt das analog. Möglich ist hier noch die Verwendung von Schmiedeeisen. Der Ausdruck „Schmiedeeisen“ zielt auf die charakteristische Formgebung und auf einen gewissen Gestaltungsanspruch, der mit diesen Gittertüren verbunden ist. Eine Vortäuschung von Schmiedeeisen ist nicht gestattet, wozu auch viele der angebotenen, meist industriell gefertigten Produkte zu zählen sind. Es soll eine möglichst große Einfachheit angestrebt werden. Überladene und reich verzierte Arbeiten entsprechen im Allgemeinen nicht dem Charakter dieser Stadt.

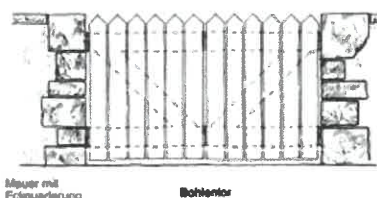
Hoftore



Schmiedeeisen



Einfaches, aber schönes Detail z.B. für einen Gittertoreis



Garagenschwingtore mit ihrer niedrigen, liegenden Gestalt sind in einer alten Stadt fremd. Vorzugsweise sollen Garagen mit Flügeltoren hergestellt werden. Da dies oft wegen des Platzmangels nicht möglich ist, müssen auch Schwing-, Sektional- und Rolltore zugelassen werden, wenn sie außenseitig mit Holz verkleidet sind. Hierfür sind dann vorzugsweise senkrechten Hölzer und eine mittlere, profilierte „Schlagleiste“ darzustellen, wie in der Art eines Flügelttores. Auf § 13- Einfriedungen, Hecken wird hingewiesen.

SATZUNGSTEXT

§ 12 Werbeanlagen

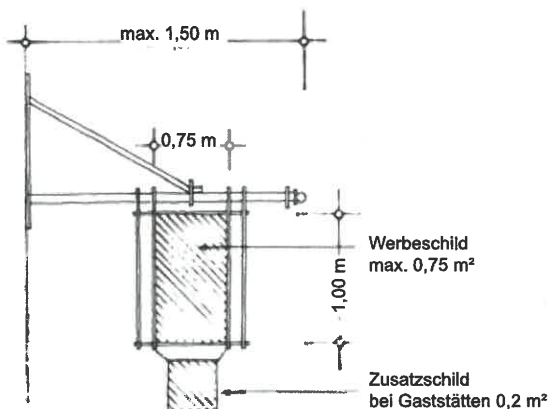
(1) Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Maßstab, Material, Gestaltung und Anbringung dem Gesamtbild der Fassade unterordnen und sich farblich, gestalterisch sowie durch die Art ihrer Beleuchtung harmonisch in das Straßenbild einfügen. Sie dürfen bei historischen Fassaden wesentliche Bauteile oder Gliederungen der Fassade, insbesondere Details gemäß § 3 dieser Satzung, nicht flächig überdecken oder sonst wie beeinträchtigen. Die regellose Häufung von Werbeanlagen an Gebäuden soll vermieden werden.

(2) Die Anzahl von Werbeanlagen wird deshalb begrenzt auf 2 Stück je Gebäude. Die flächenhafte Ausdehnung aller Werbeanlagen darf in der Summe 5 % der anrechenbaren Fassadenfläche (siehe § 12 Abs. 8) nicht überschreiten.

(3) Als Material für Werbeanlagen kommen infrage: Metall, Sandstein, Schiefer, Glas, Textil. Ausnahmsweise kann auch Kunststoff als neutraler Untergrund dienen. Er muss dann schwarz, weiß oder transparent sein und darf nicht farbig oder andere Materialien vortäuschen. Bevorzugt soll eine handwerkliche Ausführung der Werbeanlage zur Ausführung kommen.

(4) Werbeanlagen dürfen im Einzelnen folgende Abmessungen nicht überschreiten:

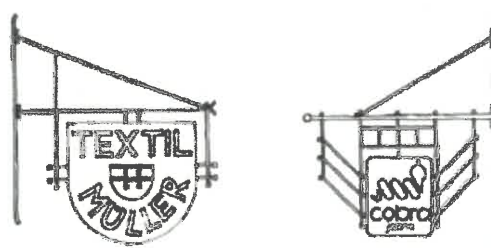
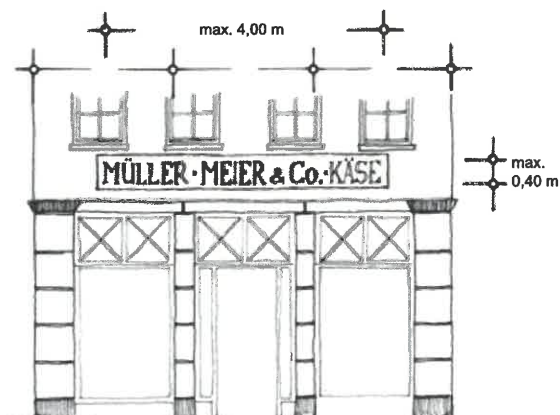
- Schriftzüge: max. 4,00 m Länge
- Buchstaben: max. 0,40 m Höhe
- Werbeschilder und beschriftete Flächen auf der Fassade: max. 2,00 m²
- Auslegerschilder: max. 0,75 m² einschl. Aufhängung: max. 1,50 m Ausladung
- Fahne: max. 2,50 m²
- selbstleuchtende Transparente: max. 0,60 m²
- Beleuchtungskörper: max. 0,20 m² (siehe auch Abs. 6).



ERLÄUTERUNGEN

Das Erscheinungsbild und der öffentliche Raum der Stadt Bad Schwalbach werden gegenwärtig extrem durch Werbeanlagen beeinträchtigt. Dazu gehören Schilder, Plakate, leuchtende und selbstlaufende Buchstaben oder auch Banner und übergroße Poster. Werbung gehört jedoch zu einem belebten Ortskern mit Geschäften und Restaurants. Die damit verbundene Anhäufung von Werbetafeln und Lichtreklamen steht jedoch meist im Gegensatz zum Erscheinungsbild der historischen Gebäude. Um das Gleichgewicht zwischen dem Schutz des Stadtbildes, der Funktion als Wohn- und Wirtschaftsstandort und dem Ausbau des touristischen Potenzials zu sichern, sind deshalb hierbei einige grundlegenden Regeln notwendig.

Auf eine aufdringliche Farbgebung, unangepasste Größe und Materialwahl sowie eine unangemessene Häufung von Werbeträgern ist zukünftig im Satzungsgebiet zu verzichten.



Gestaltungssatzung Innenstadt Bad Schwalbach

SATZUNGSTEXT

(5) Die Anbringung von Werbeanlagen ist beschränkt auf die Erdgeschoßzone sowie den Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses bis maximal zur Unterkante der Fenster.

Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Ausleger sowie künstlerisch gestaltete Flächen aus Sgraffitto bzw. Wandmalerei.

(6) Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig, jedoch nur in indirekter Form, d. h. angestrahlt (Ausleger, Schilder) oder bei hinterleuchtet für Schriftzüge.

Nicht zulässig sind selbstleuchtende oder laufende Schriften, Blinklichter oder blinkende Leuchtreklamen aus den Läden heraus, sowie Beleuchtungskörper und selbstleuchtende Transparente in bunten oder grellen Farben (Ausnahme Apotheken o.ä.).

(7) Als Werbeanlage im Sinne dieser Satzung gelten alle auf einen Betrieb, auf sein Angebot sowie auf Firmen- oder Produktnamen hinweisende Elemente (sowohl Eigen- als auch Fremdwerbung) ab einer Größe von 0,2 m².

Speisekarten, Angebotstafeln und Markisen sind dann Werbeanlagen, wenn sie über ihren Inhalt hinaus zusätzlich Aufschriften oder Markenzeichen aufweisen.

(8) Als anrechenbare Fassadenfläche im Sinne dieser Satzung gelten alle zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Fassadenflächen. Es gilt die gesamte Fassadenbreite sowie die Gebäudehöhe bis zur Oberkante der Fensterbrüstung im 1. Obergeschoss bei mehrgeschossigen Gebäuden.

(9) Bei der Anbringung von Werbeanlagen, die mehr als 0,15 m vor die Fassade treten, ist folgendes Lichtraumprofil im öffentlichen Straßenraum freizuhalten:

0,70 m von Vorderkante Gehweg/Bordstein und 2,50 m bis Unterkante Werbeanlage.

Bei Unterschreitung der Mindestabstände und bei Straßen ohne Gehweg gilt:

4,00 m bis Unterkante Werbeanlage



ERLÄUTERUNGEN

Schriften können sowohl unmittelbar auf den Putz der Hauswand aufgemalt werden, als auch auf Schriftträger (Holz oder Metall), die in geringem Abstand zur Außenwand angebracht werden. Diese Schriftträger müssen in Größe und Form auf die einzelnen Schaufenster bzw. auf die Architektur des Gebäudes abgestimmt sein. Bei Sichtfachwerkbauten empfehlen sich besonders Ausleger, da dadurch wenig Fachwerk verdeckt wird. Sie sind individuell und handwerklich zu gestalten, je nach zu bewerbendem Unternehmen, Praxis oder Gaststätte. Es müssen nicht immer reiche und barocke Formen sein, sondern in der Regel sind es die einfachen schlichten Formen und Farben die sich einfügen. Jeder Ausleger besteht aus dem Tragegerüst und dem eigentlichen Werbeschild, dessen Größe begrenzt ist.



Selbstleuchtende oder laufende Schriften und Transparente werden ausgeschlossen. Ausnahmen können nur für Apotheken gestattet werden.

Dann müssen diese jedoch von innen beleuchteten Schilder- oder besser gesagt Leuchtkästen- ebenso handwerklich gestaltet sein mit einer durchgeformten Aufhängung wie bei sonstigen Auslegern.

Werbeanlagen, die nicht mehr dem Werbezweck entsprechen, zum Beispiel bei Geschäftsaufgabe oder Geschäftswechsel, sind sofort zu entfernen. Genehmigte Werbeanlagen, die bei Inkrafttreten dieser Satzung vorhanden sind, genießen Bestandsschutz. Bei Änderungen oder neuen Anlagen ist die Gestaltung nach den Festsetzungen dieser Satzung vorzunehmen.

In einem Fußgängerbereich können ggf. größere Ausleger zugelassen werden, als in einer Verkehrsstraße. Dort, wo keine Bürgersteige mehr vorhanden sind (Fußgängerzone), ist die Situation eine andere als in Straßen mit Bürgersteig. Es muss daher das zulässige Maß und die Durchfahrtshöhe von Fall zu Fall bestimmt werden.

SATZUNGSTEXT

§ 13 Einfriedungen, Hecken

(1) Einfriedungen zu öffentlichen Straßen und Plätzen sind grundsätzlich als Mauern, Metallgitter- oder Holzstaketenzäune auszuführen.

(2) Mauern sind in der Regel als Bruchsteinmauern (Zyklopen- oder unregelmäßiges Schichtenmauerwerk) in Buntquarzit mit steinbündiger Verfugung auszuführen.

Mauerabdeckungen sind mit flachen Steinplatten, Bischofsmützen oder zulässigem Dacheindeckungsmaterial (siehe § 8) gestattet.

Folgende Ausführungen werden ausnahmsweise zugelassen:

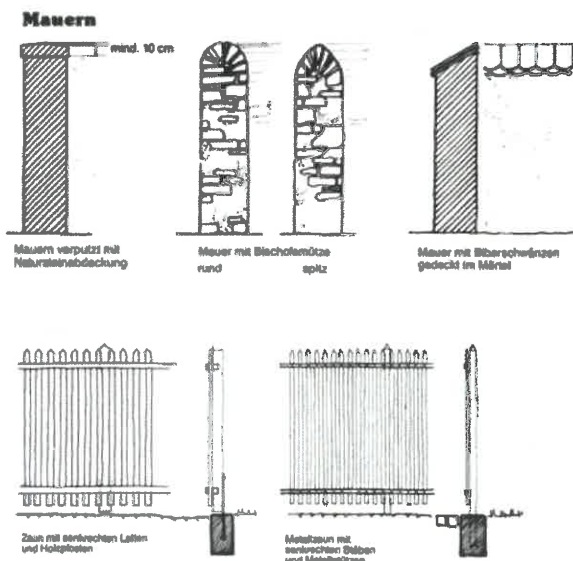
Mauern aus Basaltlava, Schiefer oder Sandstein, wenn diese zur Sockelgestaltung des Gebäudes passen (siehe § 8, Abs. 5), verputzte Mauern mit steinsichtigem Putz, Rappputz oder Kellenputz und Ziegelsichtmauerwerk.

(3) Zäune sind als handwerkliche Metallgitterzäune (Schmiedeeisen) oder als schlichte senkrechte Holzlattenzäune ("Staketen") auszuführen.

Unzulässig sind: Maschendraht, Wellengitter, Jägerzäune, schmale Gabionen (Dicke < 30 cm) und Zäune aus Doppelstabmatten mit Sichtschutzstreifen aus PVC.

(4) In Verbindung mit Mauern und Zäunen sowie stattdessen sind auch lebende Hecken zulässig wie: Hainbuche, Ahorn, Liguster, Buchsbaum oder Rosengehölze.

Unzulässig sind Kirschlorbeer, Koniferen und sonstige Nadelgehölze.



ERLÄUTERUNGEN

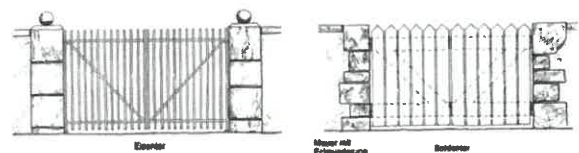
Die klare Trennung zwischen öffentlichem und privatem Raum ist ein sehr charakteristisches, gestaltgebendes Merkmal alter Städte. Da heute die Tendenz besteht, Grundstücke der bequemen Zufahrt wegen ganz zu öffnen, nur niedrige Zäunchen anzuordnen oder auch Tore ganz zu entfernen, droht der Stadt ein weiterer Gestaltverlust. Aufgrund der dichten Bebauung trifft man im Satzungsgebiet nur selten auf historische Einfriedungen. Diese tragen aber zur Individualität des Stadtbildes bei und sind deshalb zu erhalten.

Bad Schwalbach ist an 2 Hängen gebaut und viele Mauern sind zugleich Stützmauern. Müssen sie ergänzt oder erneuert werden, so sind diese wieder in der alten Form und aus dem herkömmlichen Material zu errichten. Das schließt eine dahinterliegende tragende Betonmauer nicht aus. Neuerrichtungen haben sich – soweit diese vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind – in Material, Form und Farbe ihrer Umgebung anzupassen.

Plattenverkleidungen jeglicher Art müssen ausgeschlossen werden, da ihr Charakter vollkommen anders und unhistorisch ist, besonders in der Form der unregelmäßigen, polygonalen Platten mit breiten Fugen. Auch die Abdeckung der Mauern ist zu beachten. Ein Zementglattstrich reicht sowohl aus optischen als auch aus technischen Gründen nicht aus.

Es gibt teilweise auch Gärten hinter den Gebäuden. Hier sind Holzzäune und handwerkliche Metallgitterzäune zu verwenden, ebenso auch an den schmalen, senkrecht zum Hang verlaufenden (Treppen-) Gassen.

Lebende Hecken sind ebenfalls zulässig, unter ausdrücklichem Ausschluss von Koniferen und sonstigen Nadelgehölzen.



Bei jeder Art der Einfriedung ist größter Wert auf die Gestaltung der Eingänge, der Türen und Tore zu legen. Zu einem guten, aber zurückhaltend gestalteten Tor, gehören auch die entsprechenden Torpfosten. Sie bestehen vorzugsweise aus steinmetzmäßig bearbeiteten Sandsteinpfosten, oder auch Holzpfosten mit einem entsprechend gestalteten oberen Abschluss.

Auf § 11- Türen und Tore wird hingewiesen.

SATZUNGSTEXT

§ 14 Hofeinfahrten, Freiflächen

(1) Soweit private Hofflächen von öffentlichen Flächen einsehbar sind und nicht gärtnerisch gestaltet werden, sind sie mit Natursteinpflaster zu pflastern (z. B. Basalt, Granit, Porphyr) oder zu bekiesen. Alternativ zugelassen sind auch in Format (quadratische/rechteckige) und Farbe vergleichbare Betonsteinpflaster in wildem Verband (mehrere Steinformate) verlegt.

(2) Gehen private Freiflächen ohne Mauern oder Zaun in öffentliche Straßenflächen über sind sie in der Pflasterung diesen anzugleichen. Vorhandene Natursteinpflaster sind zu erhalten.

(3) Betonierte, asphaltierte Oberflächen sowie Waschbetonplattenbeläge sind unzulässig sofern die privaten Freiflächen in den öffentlichen Raum übergehen.

(4) Mülltonnen sind so aufzustellen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht gesehen werden können. Dies ist auch möglich durch im Sinne dieser Satzung hergestellte handwerkliche Einhausung oder Umpflanzung (s. § 13 Absatz 4).

(5) Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten. Sogenannte Stein- oder Schottergärten sind unzulässig.

ERLÄUTERUNGEN

Die geforderte Natursteinpflasterung oder Bekiesung wird auf jene Flächen begrenzt, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind. Soweit reicht der öffentliche Anspruch. Das bedeutet, dass Hofflächen hinter mannshohen Mauern, oder nicht durchsichtigen Toren und Türen ebenso wie alle anderen Hof- oder Terrassenflächen hinter den Gebäuden mit Platten, Natursteinen, Betonsteinen je nach Vorliebe befestigt werden können.



Grenzen Hofflächen unmittelbar an den öffentlichen Raum, dann sind sie mit dem gleichen Pflaster wie die Straße zu versehen. Ist die Straße zurzeit noch asphaltiert oder soll das Pflaster erneuert werden, dann gilt selbstverständlich das geplante Pflaster.

Für Mülltonnen, auch für die eventuell notwendige Zweit- und Dritt- Tonne, muss ausreichend Raum vorgesehen werden, der von öffentlichen Flächen nicht einsehbar ist. Möglich sind auch Umpflanzungen oder handwerkliche Einhausungen.

Freiflächen bebauter Grundstücke, die nicht als Hof genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten soweit sie vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind. Heimische und standortgerechte Pflanzen und Bäume sind zu verwenden.



SATZUNGSTEXT

§ 15 Abweichende Festsetzungen

Abweichende Festsetzungen in früheren Satzungen oder Bebauungsplänen werden durch die entsprechenden Bestimmungen dieser Satzung aufgehoben und ersetzt.

Festsetzungen in zukünftigen Bebauungsplänen gehen im Konfliktfall dieser Satzung vor.

§ 16 Ausnahme und Befreiung

Die Stadt Bad Schwalbach kann unter den Voraussetzungen des § 73(4) der Hessischen Bauordnung Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Satzung zulassen oder Befreiungen erteilen.

§ 17 Genehmigungsverfahren und Erörterungspflicht

(1) Für Maßnahmen, die von dieser Satzung erfasst werden, ist vor Beginn ihrer Durchführung die Genehmigung in schriftlicher Form einzuholen. Hierzu gehört auch eine Darstellung und kurze Erläuterung der geplanten Maßnahme.

(2) Die Entscheidung auf Genehmigung obliegt

a) bei allen genehmigungs- und anzeigepflichtigen Vorhaben der Bauaufsicht des Rheingau-Taunus-Kreises, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach,

b) in allen übrigen Fällen dem Magistrat der Stadt Bad Schwalbach, Adolfstraße 38, 65307 Bad Schwalbach.

Die beantragte Genehmigung (Punkt b) wird durch den Magistrat der Stadt Bad Schwalbach, Adolfstraße 38, 65307 Bad Schwalbach erteilt.

(3) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Stadt Bad Schwalbach, mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern.

(4) Die Entscheidung der Stadt Bad Schwalbach hat keine nachbarschützende Funktion. Die Genehmigung durch die Stadt Bad Schwalbach ist nicht unter Berufung auf Bestimmungen dieser Satzung anfechtbar.

SATZUNGSTEXT

§ 18 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig nach § 86 Abs. 1 Nr. 23 der Hessischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bei der Errichtung, Veränderung oder Instandsetzung baulicher Anlagen und Werbeanlagen gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt oder wer ohne die erforderliche Genehmigung mit der Errichtung, Veränderung oder Instandsetzung von baulichen Anlagen oder Werbeanlagen beginnt.

(2) Ein Verstoß gegen die Bestimmungen dieser Satzung kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von 15.000,00 € geahndet werden.

(3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in Verbindung mit § 86 (5) HBO ist die Stadt Bad Schwalbach.

§ 19 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Magistrat der Stadt
Bad Schwalbach

Bad Schwalbach, den

.....
Bürgermeister

Dienstsiegel

Öffentlich bekanntgemacht am:

Inkraft getreten am:

Satzung ausgefertigt am:

Bad Schwalbach, den

.....
Bürgermeister

Dienstsiegel

Liste der erhaltenswerten Bauten (aus Anlage 2)

Am Backesplatz	1	3							
Am Brodelbrunnenplatz	4								
Adolfstraße	2	5	7	9	11	14	18	20	22
	25	28	29	30	35	37	49	57	
	59	62	67	70	72	83	85	87	89
	91	92	95	97	102	104	110	111	113
	122	128	130	134	137	139	141		
Badweg	7	8	12						
Bahnhofstraße	2								
Brunnenberg	2	3	4						
Brunnenstr.	3	13a	15	17	18	23	25	37	43
Emser Straße	5								
Gartenfeldstraße	2a	6	22	36	40	42			
Grebert Straße	1	2	3	4	5				
Goetheweg	5	7							
Kirchstraße	2								
Koblenzer Straße	1	4	5	12	14	16	18		
Parkstraße	1	2	3	4					
Reitallee	18								
Rheinstraße	8	10	11						
Rudolf-Höhn-Straße	1	3							
Schmidtberg	3	17	19						
Verbindungsstraße	4	6							