

SATZUNG GEM. § 118 HBO (ABS.1-2)
DER STADT STEINAU A.D.STR ÜBER DIE
GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN ZUM
SCHUTZ DES ORTSKERNS VON
STEINAU A.D.STR./STADTTEIL BELLINGS

-beschlossen von der Stadtverordneten-
versammlung am 1. März 1988 gem. §§ 5
und 51 Abs. 6 der Hess. Gemeindeordnung
in der Fassung vom 1. April 1981 (GVB1.
I S. 66

Präambel

Die folgende Gestaltungssatzung soll
zur Erhaltung des historisch gewach-
senen Ortskernes und der städtebau-
lichen Strukturen dienen und Anre-
gungen zum Bauen und Modernisieren
geben.

- Jedes Bauwerk, auch das kleinste
Nebengebäude, trägt zum Erschei-
nungsbild des Ortes bei.
- Bei Neubau- und Renovierungsmaßnah-
men ist die ländliche Umgebung und
das dörflich typische Ortsbild von
Bellings zu berücksichtigen.
- Grün ist raumbildend und verschö-
nert die Fassaden. Laub- und Obst-
bäume spenden im Sommer Schatten, im
Winter lassen sie die wärmenden
Sonnenstrahlen durch.
- Fachwerk (fränkische Struktur) ist
ortstypisch und unterliegt als kul-
turelles Merkmal unseres Raumes ei-
ner besonderen Bedeutung und unse-
rem besonderen Schutz.



§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Satzung betrifft den Planungsbe-
reich Dorfentwicklungsplan und die
Übergänge zu den umgebenden Neubauge-
bieten im Stadtteil Bellings.

§ 2

SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

Der sachliche Geltungsbereich dieser
Satzung erstreckt sich auf die bau-
lichen Anlagen, Grünanlagen, Einfrie-
dungen, Werbeanlagen und Warenautomaten,
die von öffentlichen Plätzen und
Straßen, sowie von Privatstraßen, die
der öffentlichen Nutzung dienen, ein-
gesehen werden können, oder deren Er-
richtung oder Veränderung allgemeine
öffentliche Interessen berührt.

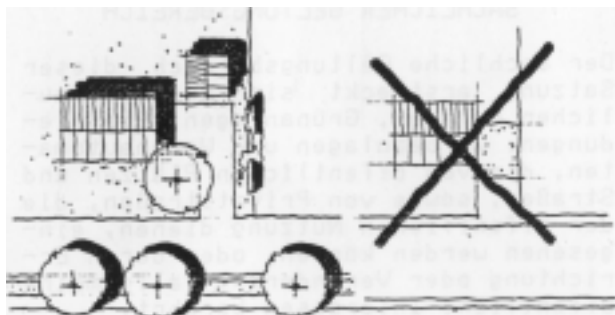
GEBÄUDE, BAUFLUCHT, BAUMASSEN

Bellings ist ein typisches Haufendorf. Das heißt, die Anwesen liegen in lockerer Form über die Ortslage verteilt. Die fränkische Hofform ist vorherrschend. Durch Neubauten, Umbauten und Instandsetzungsarbeiten darf der Charakter des vorhandenen Straßenbildes, sowie die typische Erscheinungsform der Gebäude nicht geändert werden. Neubauten sollen sich in Form und Maßstab den vorherrschenden umgebenden Hausformen anpassen und als raumbildendes Element eingesetzt werden.

Firstrichtungen sind im Ort beliebig. Es ist keine Ausrichtung in einer Achse erkennbar. Auch bei Neubauten kann die Firstrichtung frei gewählt werden.

Beim Schließen von Baulücken ist darauf zu achten, dass die vorhandene Straßenflucht eingehalten wird.

Die Anzahl der Geschosse darf die vorherrschende Geschosshöhe der umgebenden Bebauung nicht überschreiten.



Soweit mit Rücksicht auf das historische Orts- und Straßenbild die Erhaltung von Bauwerken und Bauteilen im öffentlichen Interesse liegt (§14,2 der Hess. Bauordnung), kann die Erteilung der Genehmigung zum Abbruch davon abhängig gemacht werden, dass eine Baulücke durch einen Ersatzbau geschlossen wird, und die genehmigte Neuplanung vorliegt.

DÄCHER

Neubauten müssen sich hinsichtlich Dachform, Dachfarbe und Dachgestaltung in den historischen Bestand einfügen. Bei Umbau- und Instandsetzungsarbeiten ist darauf zu achten, dass Neigung, Form und Material dem zur Zeit der Entstehung des Bauwerkes üblichen Zustand entsprechen oder nahe kommen.

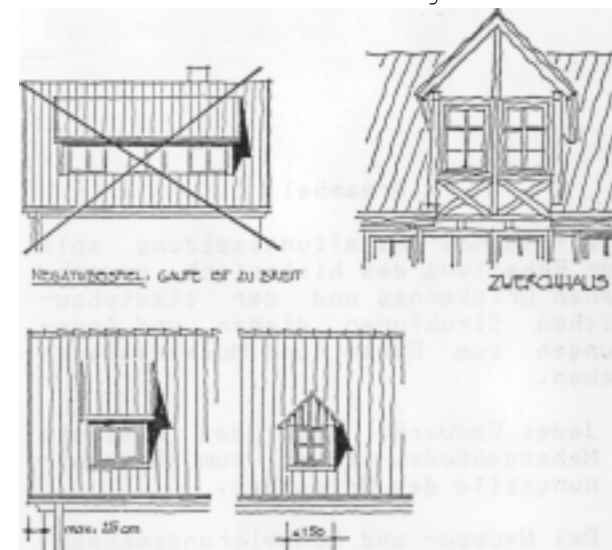
Die Dachneigung hat zwischen 40 und 60 Grad zu betragen. Bei extrem tiefen Gebäuden (z. B. landwirtschaftl. Betriebe) ist eine Einzelfallregelung bezüglich der Dachneigung möglich.

Dächer sind grundsätzlich mit roten Dachdeckungen einzudecken. Empfohlen wird Tonbiberschwanzeindeckung. Unzulässig als Dachdeckungsmaterial sind Wellasbestzement, Wellblech, Kunststoff und Metall. Rote Betondachsteine sind als Alternative zugelassen.

Dachflächenfenster sollen vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sein. Sie sind nur bei Neubauten zugelassen.

Dachrinnen, Fallrohre und sonstige Verblendungen sind mit nicht glänzender Oberfläche herzustellen. Kunststoffrohre und -rinnen sind nicht zulässig.

Dachgauben dürfen nicht breiter als 1,50 m sein und sind stehend auszubilden. Als Sonderform sind je nach Fall auch Zwerchhäuser zugelassen.



Dachüberstände dürfen an Ortsgang und Traufe nicht größer sein als eine Deckbreite der Ziegel. Ortsgang max. 25 cm, Traufe max. 40 cm. Ort- und Stirnbretter dürfen nicht profiliert werden. Überstehende Pfettenköpfe sind unzulässig.

 Anmerkung: Weite Dachüberstände sind nicht typisch für unsere Region. Ausgenommen hiervon sind Vordächer von Scheunen.

§ 5

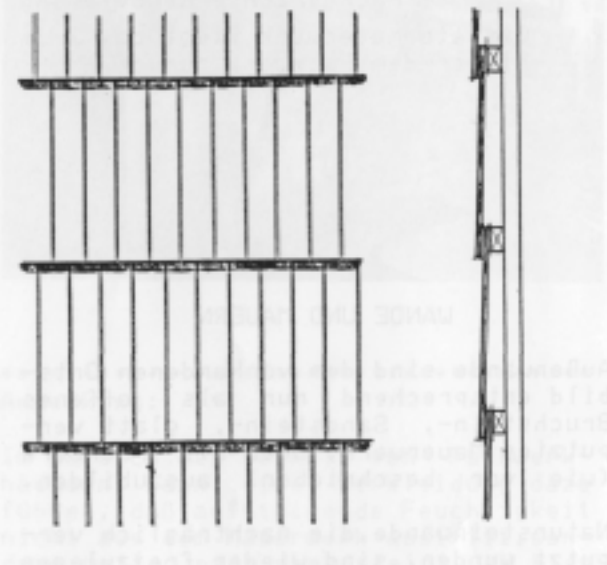
FACHWERK

Fachwerkgebäude sind zu erhalten, auch wenn sie nicht als schutzwürdiges Einzelobjekt dem Denkmal- oder Bestandschutz unterliegen.

Bei der Renovierung sind die Eigentümer gehalten, Holzfachwerk von Verkleidungen wie Asbestzementschindeln oder Kunststoff- und Metallverkleidungen freizulegen.

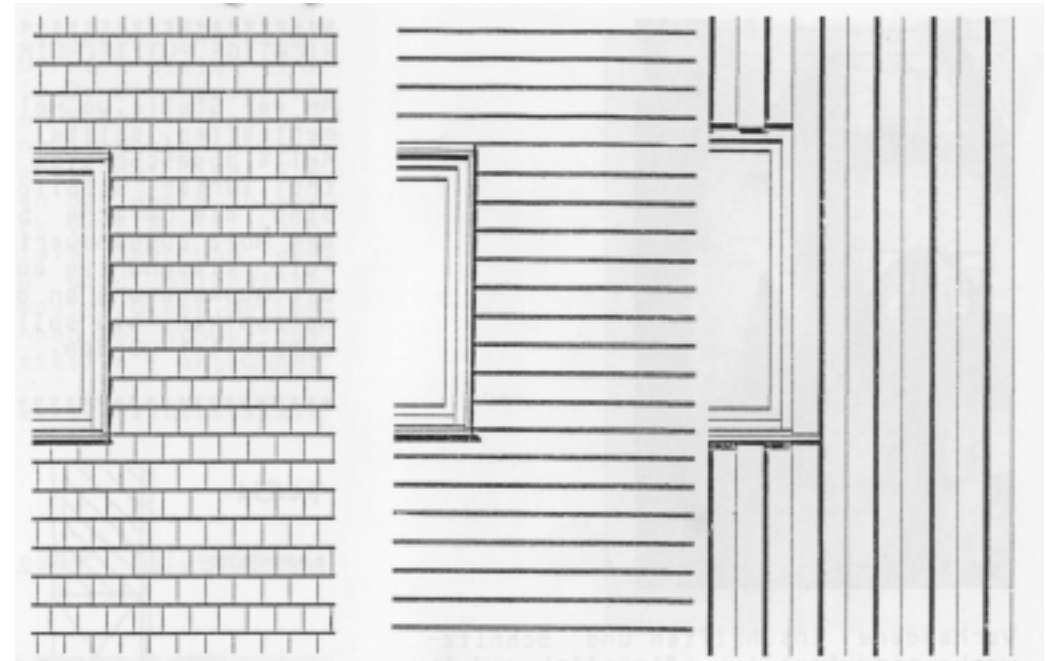
Anmerkung:

Wenn die Verkleidung nicht hinterlüftet ist, kann dies zu Bauschäden führen (Fäulnis der Holzteile). Zulässig und erwünscht sind hinterlüftete Verkleidungen wie Schindeln aus Hartholz



"WETTBRETT" -VERKLEIDUNG (BUCHENHOLZBRETTER, CA. 10-15 cm BREIT, 60-80 cm LANG BIS 1,20m IN AUSNAHMEFÄLLEN)

oder Brettschalungen (z.B. Wettbretter)



MODERNE BEISPIELE VON HOLZVERKLEIDUNGEN

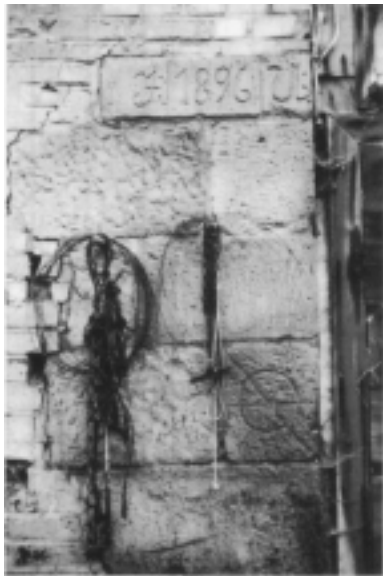
Die Gefache sind holzbündig zu verputzen. Die ortsüblichen Farben der Holzkonstruktionen sind rot (historisch: Rötel mit Ochsenblut gemischt) und blau. (Am Erlenbach, Buchstraße). Bei Reparaturen an der Fachwerkkonstruktion ist auf die verwendete Holzart zu achten.

Auswechselungen verfallener Holzteile sind in der jeweiligen Holzart auszuführen. Hierzu kann entweder Holz vom Abbruch alter Gebäude oder gut abgelagertes neues Holz verwendet werden.

Bei Renovierungen sind Leichtlehmausfachungen möglichst zu erhalten, da sie wegen ihres wärmedämmenden und elastischen Verhaltens immer noch gut geeignet sind. Ist eine Reparatur nur schwer oder gar nicht mehr möglich, (z.B. wegen Schädlingsbefalls) so kann eine Ausmauerung (2cm zurückliegend) z.B. aus Gasbetonsteinen oder Ziegeln vorgenommen werden.

HISTORISCHES BEISPIEL: HOFWIESENWEG 6





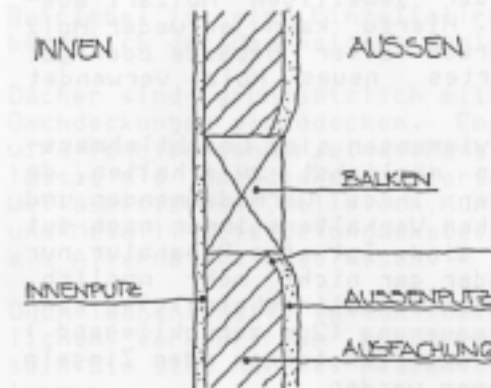
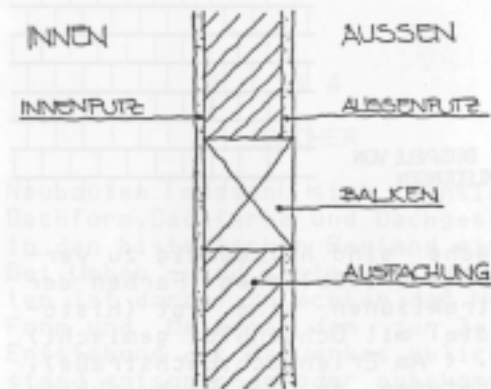
Vorhandene Inschriften und Schnitzwerke sind textlich, figürlich und in der Ausführung als Ausdruck früherer Lebensart der Bürger in jedem Fall zu erhalten und wiederherzustellen.

Fachwerkfelder sind heller als das Gebälk zu streichen oder zu schlämmen. Ungebrochenes Weiß ist zu vermeiden. Die Gefache können farblich gerahmt werden.



RICHTIGE PUTZTECHNIK

An der Stelle, wo Holz und Putz zusammentreffen, sollte der Putz mit der Kelle abgeschnitten werden, um unkontrollierter Rissbildung vorzubeugen. Sind die Gefache bereits bündig mit dem Holz ausgemauert, so sollte der Putz kissenartig aufgetragen werden. Die Ausmauerung an den Rändern zu den Holzbalken hin sollte mit dem Meißel abgespitzt werden.



Fachgerechte Renovierung Gasbetonmauerwerk liegt ca. 2 cm hinter dem Fachwerk zurück.

§ 6

WÄNDE UND MAUERN

Außenwände sind dem vorhandenen Ortsbild entsprechend nur als offenes Bruchstein-, Sandstein-, glatt verputztes Mauerwerk, oder als Fachwerk (wie vor beschrieben) auszubilden.

Natursteinwände, die nachträglich verputzt wurden, sind wieder freizulegen und sauber zu verfugen. Naturstein ist in seinem Naturton zu belassen und falls erforderlich zu konservieren.

Fenster und Türgewände, Gesimse, Sockel, Treppen und Mauern aus bearbeitetem Naturstein sind als solche zu belassen oder freizulegen.

Sichtbare Verkleidungen aus Fliesen, Spaltriemen, poliertem und geschliffenem Steinmaterial, Ölfarbe, Kunststoff, Asbestzement und Metall sind unzulässig. Dies gilt besonders für Sockelverkleidungen und Hauseingänge. Beschädigungen an Natursteinsockel müssen wieder mit Naturstein oder flüssigem Stein behoben werden.

Bei Neubauten können Sockel glatt mit Zementputz verputzt werden.



Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelmauerwerk bietet eine Horizontalsperre (z.B. Bitumenpappe), die direkt unter den Schwell- und Lagerhölzern (bei Renovierungen in Längen von ca. 1,00m) eingelegt wird. Ein chemisches Verfahren das durch Injektion das Mauerwerk verkieselt, kann auch eine horizontale Sperrung gewährleisten. Hierzu sind allerdings Spezialfirmen notwendig. Diese Methode kann auch von innen bei schwer zugänglichen Gebäudeteilen angewandt

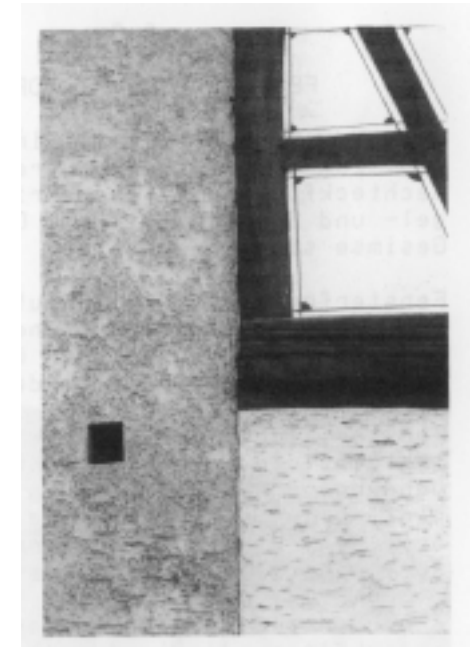


werden.

POSITIV: Frei gelegter Natursteinsockel



NEGATIV: Fliesensockel



NEGATIV: Stark strukturierter Putz, verschiedene Strukturen

Anmerkung:

Im Bereich des Sockels von Fachwerkhäusern kann eine Verkleidung dazu führen, dass aufsteigende Feuchtigkeit nicht aus dem Mauerwerk austritt, sondern weiter nach oben steigt und hier Schäden im Innen- und Außenbereich (z.B. an Schwellen) anrichtet. Die Atmungsfähigkeit von Mauerwerk muss auch an Neubauten ermöglicht werden.

§ 7

PUTZ

Der Außenputz an Fachwerkhäusern ist glatt oder von Hand verrieben herzustellen. Modisch strukturierter Putz und andere Rauputzarbeiten, sowie glänzender Anstrich auf Putz- und Steinflächen sind unzulässig.

Grelle Farbtöne sind zu vermeiden.

Bei

der Farbgestaltung eines Gebäudes ist auf die Nachbarbebauung Rücksicht zu nehmen. Zu verwenden sind Kalk- und Mineralfarben.

Verputzte Mauerwerksbauten sollen in ihrer Farbwirkung hinter der von Fachwerksbauten zurücktreten.

§ 8 FENSTER,

TÜREN, TORE

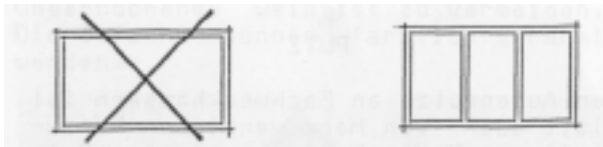
Liegende Fensterformate sind unzulässig. Zum Fachwerkbau gehören stehende Rechteckformate mit symmetrischer Flügel- und Sprossenteilung. Gewände und Gesimse sind zu erhalten.

Fensterformate in Neubauten müssen in Größe, Maßverhältnis und formaler Gestaltung den historisch überlieferten Formaten angepasst werden.

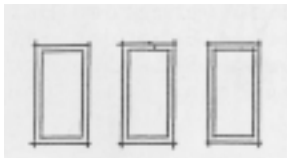
Fenster, Türen und ihre Rahmen sind möglichst in Holz auszuführen. Bei Verwendung von Leichtmetallen oder Kunststoffen muss eine farbliche Anpassung erfolgen. Blanke oder bronzierte Materialien sind nicht zulässig.

Scheunentore sind bei Renovierungen zu erhalten oder in der überlieferten Form wiederherzustellen. Bei Neubauten sind Holztore einzubauen.

Glasbausteine, Buntgläser, Butzenscheiben und gewölbtes Glas sind nicht zulässig.

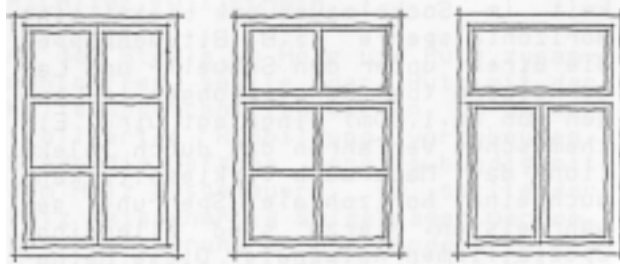


Liegendes Format: Mögliche Teilung bei nicht zulässig vorhandener Öffnung (Ausnahme)



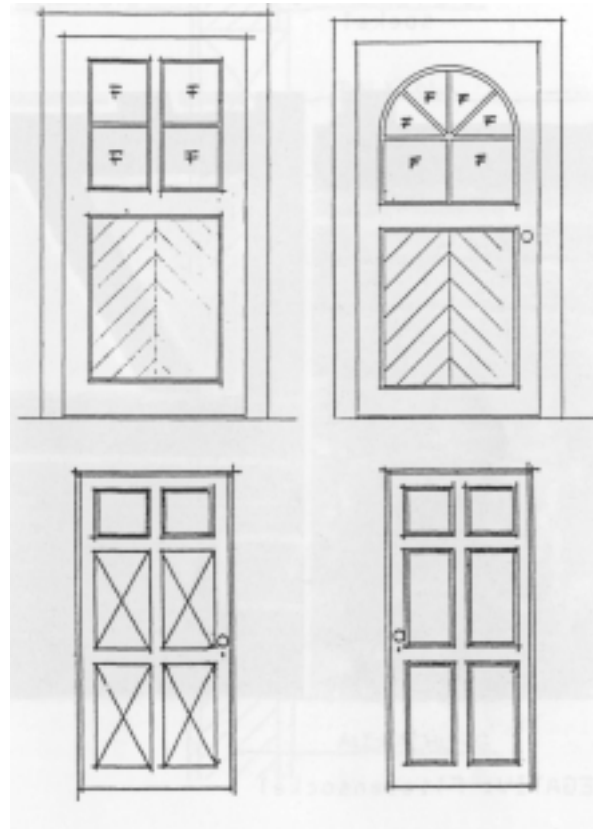
Wünschenswerte Teilung Einzelfenster, stehende Formate

Beispiele für Sprossenteilung



Hölzerne Klappläden sind beizubehalten oder in gleicher Ausführung zu ersetzen. Vorgesetzte Rolläden sind nicht zulässig*

Mögliche Gestaltung neuer Türen



Positives Beispiel

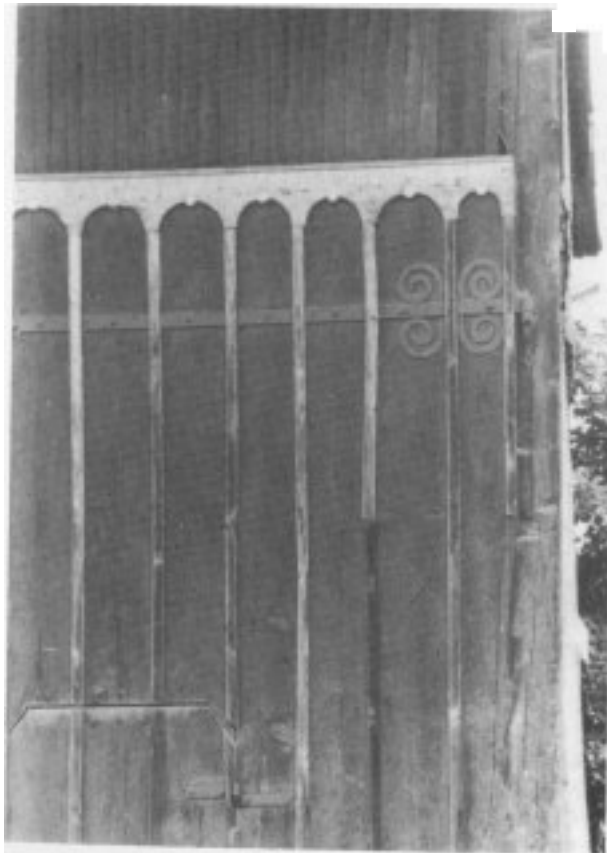
"Alte Haustüre"
Buchstraße 11



Alte Haustüren sollten möglichst erhalten werden. Muss eine alte Tür ausgetauscht werden, so ist die neue Tür entweder wie das ursprüngliche Original wiederherzustellen, oder es kann ersatzweise eine neue, der Satzung entsprechende Tür eingebaut werden.

Neue Türen sollten zeitlose, einfache Formen haben. Glasflächen sollten zurückhaltend eingesetzt werden. Als Material ist bei Fachwerkbauten zwingend und sonst nach Möglichkeit Holz zu verwenden.

Typische Formen alter Scheunentore
in Bellings



§ 9

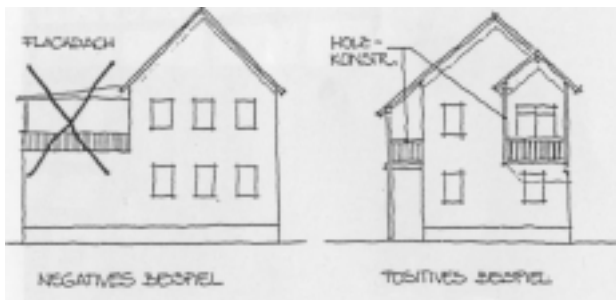
SCHAUFENSTER

Schaufenster sind nur als stehende Rechteckformate und nur im Erdgeschoss auszubilden. Stark profilierte, glänzende Fensterrahmen sind nicht zugelassen. Die Schaufensterrahmen müssen von der Vorderkante der Wand zurückgesetzt werden.

§ 10

BALKONE UND LOGGIEN

Balkonbrüstungen müssen eine vertikale Gliederung haben. Plattenverkleidungen aus glänzendem Metall, Kunststoff oder Asbestzement sind nicht zulässig. Geschnitzte und stark profilierte Holzbrüstungen sind zu vermeiden. Loggien sind nicht zugelassen. Freihängende Balkone sind zu vermeiden.



§ 11 GARAGEN UND

ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE

Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit Pult- oder Satteldach versehen werden. Der Traufpunkt sollte nicht höher als 2,50m über Gelände liegen.

Dachneigung und Dachdeckung sind dem zugehörigen Hauptgebäude anzupassen. Ist kein Bezugsgebäude vorhanden, gilt die allgemeine Regelung für Dächer. Garagentore sind in Holz auszuführen.

NEGATIVBEISPIELE



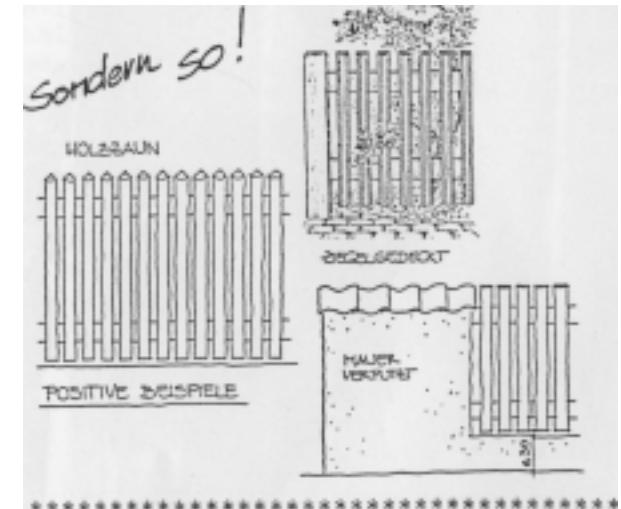
EINFRIEDUNGEN UND ZÄUNE

Einfriedungsmauern und Zäune sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,30m zulässig. Einfriedungsmauern können aus sichtbarem Naturstein (Sandstein) oder aus verputztem Mauerwerk hergestellt werden. Abdeckungen können mit Ziegeln erfolgen. Zäune mit oder ohne

Sockel sind aus Holz als Lattenzäune (z.B. Staketenzaun) mit senkrecht stehenden Latten herzustellen. Die Sockelhöhe sollte im Mittel 30 cm betragen. Einfriedungen von Grünflächen, Bauerngärten und Ähnlichem sind mit Holzzäunen (z.B. Staketenzaun) vorzunehmen.



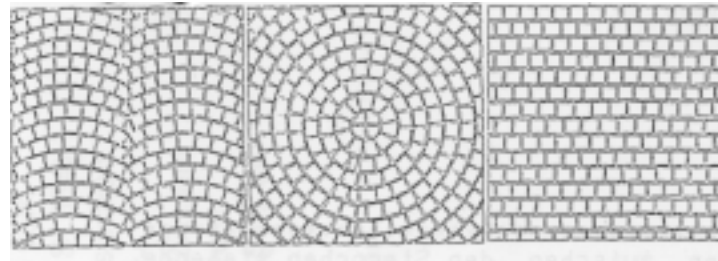
"Jägerzäune", sog. "Ranchzäune" Flechtzäune und Ähnliches sind unzulässig. Drahtzäune sind als Begrenzung zu öffentlichen Bereichen nicht gestattet. Metallteile sind matt und in unauffälligem Farbton zu streichen.



Anm.: Einfriedungen sind genehmigungspflichtige Baumaßnahmen!



Ortstypischer Lattenzaun vor schönem Obstgarten



Bei der Ausstattung des öffentl. Verkehrsraumes sind Straßenbeläge, Brunnen, Hinweisschilder, Beleuchtung und anderes Mobiliar in Ausmaß und Aussehen dem durch Maßstab, Form und Farbe bestimmten Charakter des historischen Ortsbildes anzupassen.

Standorte von Verkehrsschildern und Plakatträgern sind so zu wählen, dass wichtige Ansichten, Ausblicke und und Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt werden.

§ 14

WERBEANLAGEN, WARENAUTOMATEN

Das Errichten auch genehmigungs- und anzeigefreier Werbeanlagen und Warenautomaten bedarf der Zustimmung des Magistrats der Stadt Steinau a.d.Str.

Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen dürfen nur erdgeschossig und in Einzelbuchstaben errichtet werden. Die Größe der Buchstaben ist der Maßstäblichkeit des Bauwerkes anzupassen. Nach Möglichkeit sind alte Zunftzeichen zu verwenden. Neonschriften und Leuchtreklamen aus Kunststoffkästen sind nicht zulässig.

§ 13

FREIFLÄCHEN

Höfe und Einfahrten müssen, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind, mit kleinteiligem Material befestigt werden. Geeignet sind Pflaster aus Naturstein oder Beton in rötlichem oder dunkelgrauem Farbton. (rechteckige oder quadratische Form) Nicht zugelassen sind Betonverbundsteine, (sog. "Knochen")

§ 15

BAUERNGÄRTEN, INNERÖRTLICHE GRÜNZONEN HECKEN UND BAUMSCHUTZ

Bellings ist aufgrund seiner baulichen Struktur und seiner ländlichen Prägung im Planungsbereich mit einer Vielzahl von Bauerngärten versehen. Diese Gärten sind zu erhalten und unterliegen dem Bestandsschutz. Das Beseitigen von Grünflächen ist grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Im Ortskern befindet sich umgrenzt von Ringweg, Brunnenweg und Buchstraße ein großer zusammenhängender Grünbereich, der von Bebauung freigehalten werden muss.

Der in Bellings vorhandene Bestand an Obstbäumen sollte erhalten und ausgebaut werden. Zum dörflichen Bild gehören Laub- und Obstbäume. Besonders Schutz unterliegen: Ulme, Kastanie, Linde, Kirsche und Walnuss. Ein Fällen dieser Bäume ist grundsätzlich genehmigungspflichtig, wenn der Stammdurchmesser 15cm überschreitet. Es können gegebenenfalls Ersatzpflanzungen verlangt werden.

Wacholder, Tuja, Blau- und Edeltannen und sonstige ortsfremde Gehölze sind unerwünscht.

Hecken an Wegaäumen oder Ortsrand unterliegen dem Bestandsschutz. Bei Beseitigung kann die Wiederherstellung gefordert werden.



Anm.: Innerörtliche Grünbereiche sind Lebensraum für eine Vielzahl unserer heimischen Tierarten. Die Erhaltung dieser "Biotope" dient letztlich der Erhaltung unseres eigenen Lebensraums



§ 16

WIEDERHERSTELLUNG EINES
FRÜHEREN ZUSTANDES

Im gesamten Geltungsbereich der Satzung kann im Fall von Veränderungen, die ohne notwendige Genehmigung erfolgt sind, die Wiederherstellung eines früheren Zustandes gefordert werden.

Der zwischen den Sternchen stehende Text ist als Hinweis zu verstehen und kein Satzungstext !!

§ 17

WIRKSAMKEIT

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Satzung unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die unwirksamen Bestimmungen sind in diesem Fall durch solche Gültigen zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der Unwirksamen am nächsten kommen.

§ 18 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

Steinau a. d. Str.

den 10. 03. 88
den



Veröffentlicht im Steinauer Stadtanzeiger
Nr. 10 vom 09. März 1988

