

Satzung der Stadt Offenbach am Main über die Gestaltung des Bieberer Ortskerns

Aufgrund der §§ 5 und 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. S. 142) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 9) in Verbindung mit § 91 Abs. 1 Nr. 1, 2, 5, 6 und 7 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main in der Sitzung am 22.06.2023 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Zielsetzung

Durch diese Satzung sollen der historische Ortskern Bieber mit seinen charakteristischen baulichen Gestaltungsmerkmalen erhalten, sein Bestand gesichert sowie die Eigenart des Stadtbilds für die Zukunft bewahrt und gefördert werden.

§ 2 Anwendungsbereich

- (1) ¹Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst den in der beiliegenden Karte dargestellten historischen Ortskern Biebers (Teilbereich A) und dessen gründerzeitliche Erweiterung (Teilbereich B). ²Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung. ³Zur Festsetzung der unterschiedlichen gestalterischen Anforderungen der Teilbereiche gliedert sich der Satzungstext betreffend die §§ 3 bis 10 in zwei Spalten (Teilbereich A und Teilbereich B).
- (2) Diese Satzung gilt für Neubau, An- und Umbau, Wiederaufbau, Renovierungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen baulicher Anlagen nach § 2 Abs. 1 und 2 HBO sowie die Grundstücksfreiflächen.
- (3) Vorrangige Regelungen, insbesondere Regelungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes sowie Regelungen in bestehenden und zukünftigen Bebauungsplänen, bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 3 Baukörper

Teilbereich A (historischer Ortskern)

¹Die Gebäude oder vergleichbare Einheiten sollen gestalterisch als individuelle Einheit erkennbar sein und die vorhandenen historischen Gestaltungsstrukturen aufnehmen. ²Traufhöhen sind den Traufhöhen der vorhandenen Bebauung anzupassen.

Teilbereich B (gründerzeitliche Erweiterung)

¹Die Gebäude oder vergleichbare Einheiten sollen gestalterisch als individuelle Einheit erkennbar sein und die vorhandenen historischen Gestaltungsstrukturen aufnehmen. ²Bei Dachneubauten und Aufstockungen sowie bei der Neuerrichtung von Gebäuden ist die Firstrichtung der vorhandenen Bebauung aufzunehmen.

§ 4 Gestaltung Dächer

Teilbereich A (historischer Ortskern)

- (1) ¹Dächer bei straßenständigen Gebäuden sind als Sattel-, Mansarden- oder Walmdächer auszuführen. ²Bei Bestandsgebäuden sind die historischen

Teilbereich B (gründerzeitliche Erweiterung)

- (1) ¹Dächer bei straßenständigen Gebäuden sind als Sattel-, Mansarden- oder Walmdächer aus-

Sonderdachformen, die vor 1914 errichtet wurden, zu erhalten.

- (2) Die Dachneigung ist je Gebäude einheitlich auszuführen.
- (3) ¹Zur Dacheindeckung müssen grundsätzlich Tonziegel verwendet werden. ²Es sind Tonziegel in naturrotem Farbton (der sich aus dem Ausgangsmaterial Ton ergebende Farbton) oder in einem braunen Farbton zu verwenden. ³Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. ⁴Bestehende Schieferdächer müssen erhalten und falls erforderlich material- sowie deckungsgleich ersetzt werden. ⁵Bei Neubauten und Dachneubauten ist die Dacheindeckung hinsichtlich des Farbtons einheitlich je Gebäude auszuführen.
- (4) ¹Der Flächenanteil aller Dachfenster darf 1/5 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. ²Dachflächenfenster müssen einheitlich hoch sein. ³Sie müssen den gleichen Abstand zur jeweiligen Traufe haben.
- (5) Dachflächenfenster, Zwerchhäuser sowie Gauben sollen sich an den darunterliegenden Fensterachsen orientieren.
- (6) ¹Je Baukörper sind Gauben in einer einheitlichen Bauart herzustellen. ²Die Breite aller Gauben darf insgesamt 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.
- (7) Dacheinschnitte wie Dachloggien oder Dachterrassen sind unzulässig.

zuführen. ²Bei Bestandsgebäuden sind die historischen Sonderdachformen, die vor 1914 errichtet wurden, zu erhalten.

- (2) Die Dachneigung ist je Gebäude einheitlich auszuführen.
- (3) ¹Zur Dacheindeckung müssen grundsätzlich Tonziegel in den Farbtönen naturrot (der sich aus dem Ausgangsmaterial Ton ergebende Farbton), braun oder anthrazit oder Dachsteine in den genannten Farbtönen verwendet werden. ²Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. ³Bestehende Schieferdächer müssen erhalten und falls erforderlich material- sowie deckungsgleich ersetzt werden. ⁴Bei Neubauten und Dachneubauten ist die Dacheindeckung hinsichtlich des Farbtons und des Materials einheitlich je Gebäude auszuführen.
- (4) Zwerchhäuser sollen sich an den darunterliegenden Fensterachsen orientieren.
- (5) Die Breite aller Gauben darf insgesamt 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten.
- (6) Dacheinschnitte wie Dachloggien oder Dachterrassen sind nur in rückwärtigen Gebäuden zulässig.

§ 5 Gestaltung Fassaden

Teilbereich A (historischer Ortskern)

- (1) Die vorhandenen Fassadengliederungen, die sich durch insbesondere Gesimse, Bänder, Lisenen und Fenstergewände sowie durch das Holzkonstruktionsprinzip ergeben, sind zu erhalten.
- (2) Fassaden sind im glatten Putz in gedeckten Natur- und Erdfarbtönen herzustellen – ausgenommen sind Fachwerkgebälk und Ziegelfassaden.

Teilbereich B (gründerzeitliche Erweiterung)

- (1) Die vorhandenen Fassadengliederungen, die sich durch insbesondere Gesimse, Bänder, Lisenen und Fenstergewände sowie durch das Holzkonstruktionsprinzip ergeben, sind zu erhalten.
- (2) ¹Fassaden sind im glatten Putz in gedeckten Natur- und Erdfarbtönen herzustellen. ²Fassaden

- (3) ¹Fachwerkfassaden sowie Fassadenelemente insbesondere aus Sandstein, Werkstein, Klinker und Schiefer sollen erhalten werden. ²Vorhandene sichtbare Fassadenelemente, wie das Fachwerkgebälk, und Fachwerkfassaden, sollen sichtbar erhalten werden.
- (4) ¹Die Sockel sind in Naturstein, Ziegel oder verputzter Oberfläche in den Farbtönen jeweils naturrot, braun oder grau auszuführen. ²Die Ausführung in glänzenden oder polierten Oberflächen ist unzulässig.

mit Strukturputz von historischem Wert wie insbesondere Besenstrich- und Kieselwurfputz sind zu erhalten.

- (3) ¹Fachwerkfassaden sowie Fassadenelemente insbesondere aus Sandstein, Werkstein, Klinker und Schiefer sollen erhalten werden. ²Vorhandene sichtbare Fassadenelemente, wie das Fachwerkgebälk, und Fachwerkfassaden, sollen sichtbar erhalten werden.
- (4) ¹Vorhandene Sockelhöhen sind sichtbar zu erhalten. ²Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sowie der Neugestaltung von Fassaden durch Maßnahmen nach § 2 Abs. 2 dieser Satzung sollen grundsätzlich die im Umgebungsbereich vorhandenen Sockelausführungen hinsichtlich Materialität und Farbe aufgenommen werden. ³Die Sockel sind in Naturstein, Ziegel oder verputzter Oberfläche in den Farbtönen jeweils naturrot, braun oder grau auszuführen. ⁴Die Ausführung in glänzenden oder polierten Oberflächen ist unzulässig.

§ 6 Gestaltung Fenster

Teilbereich A (historischer Ortskern)

- (1) ¹Das vorhandene Bild der insbesondere fachwerktypischen Fassadenöffnungen ist zu erhalten und bei Neubauten entsprechend aufzunehmen. ²Bauzeittypische Fensteraufteilungen sind zu erhalten. ³Fenster und Türen sind im stehenden Format auszuführen, davon ausgenommen sind erdgeschossige Schaufenster. ⁴Die Gesamtbreite der Schaufenster darf 2/3 der Breite der Gebäude nicht überschreiten.
- (2) Nach außen sichtbare Aufsatzrollläden sowie Vorbaurollläden sind unzulässig.
- (3) ¹Vorhandene Fenster- und Türkonstruktionen aus Holz sollen erhalten bzw. in Holz erneuert werden. ²Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind andere Materialien in gedeckten Erd- und Naturtönen zulässig. ³Ausgeschlossen sind Holzimitate.
- (4) Sprossen sind glasteilend oder als Wiener Sprosse auszuführen.

Teilbereich B (gründerzeitliche Erweiterung)

- (1) ¹Das vorhandene Bild der bauzeittypischen Fassadenöffnungen ist zu erhalten. ²Bauzeittypische Fensteraufteilungen sind zu erhalten. ³Fenster und Türen sind im stehenden Format auszuführen, davon ausgenommen sind erdgeschossige Schaufenster. ⁴Schaufenster müssen von den Gebäudekanten einen Abstand von mindestens 50 cm einhalten.
- (2) Nach außen sichtbare Aufsatzrollläden sowie Vorbaurollläden sind unzulässig.
- (3) ¹Vorhandene Fenster- und Türkonstruktionen aus Holz sollen erhalten bzw. in Holz erneuert werden. ²Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind andere Materialien in gedeckten Erd- und Naturtönen zulässig. ³Ausgeschlossen sind Holzimitate.
- (4) Sprossen sind glasteilend oder als Wiener Sprosse auszuführen.

§ 7 Doppelhäuser

Teilbereich A (historischer Ortskern)

Hauptbaukörper an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze, die eine gestalterische Einheit bilden, sind hinsichtlich Fassade einschließlich Zwerchhaus, Dachform, -neigung und -eindeckung, Sockelfarbe und -materialität, Fenster und Türen aneinander anzugleichen, sofern die Hauptbaukörper denkmal-schutzkonform ausgeführt sind.

Teilbereich B (gründerzeitliche Erweiterung)

Hauptbaukörper an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze, die eine gestalterische Einheit bilden, sind hinsichtlich Fassade einschließlich Zwerchhaus, Dachform, -neigung und -eindeckung, Sockelfarbe und -materialität, Fenster und Türen aneinander anzugleichen.

§ 8 Gestaltung Werbeanlagen

Teilbereich A (historischer Ortskern)

- (1) Werbeanlagen sind im Sinne der HBO alle ortsfesten oder ortsfest genutzten Anlagen, die der Ankündigung, der Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.
- (2) Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung im erdgeschossigen Bereich bis maximal zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.
- (3) ¹Je Gebäude sind maximal zwei Werbeanlagen zulässig ²Die Werbeanlagen haben sich hinsichtlich ihrer Platzierung an der Fassadengliederung und hinsichtlich ihrer Farbe an der Fassadengestaltung zu orientieren.
- (4) ¹Die Breite der Werbeanlagen darf 1/3 der Breite der Fassade des Gebäudes nicht überschreiten. ²Die Höhe der Werbeanlagen darf 80 cm nicht überschreiten. ³Sie müssen einen Abstand von mindestens 50 cm zu den seitlichen Gebäudekanten einhalten. ⁴Schaukästen dürfen eine Größe von 50x50 cm nicht überschreiten. ⁵Schaufensterbeklebungen dürfen nicht mehr als ein 1/4 der Schaufensterfläche einnehmen.
- (5) Unzulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem Licht sowie akustische oder akustisch unterstützte Werbeanlagen sowie fotorealistische Darstellungen insbesondere von Körperteilen, Speisen und Getränken.

Teilbereich B (gründerzeitliche Erweiterung)

- (1) Werbeanlagen sind im Sinne der HBO alle ortsfesten oder ortsfest genutzten Anlagen, die der Ankündigung, der Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.
- (2) Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung im erdgeschossigen Bereich bis maximal zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.
- (3) ¹Je Nutzungseinheit sind maximal drei Werbeanlagen zulässig ²Die Werbeanlagen haben sich hinsichtlich ihrer Platzierung an der Fassadengliederung und hinsichtlich ihrer Farbe an der Fassadengestaltung zu orientieren.
- (4) ¹Die Breite der Werbeanlagen darf 2/3 der Breite der Fassade des Gebäudes nicht überschreiten. ²Die Höhe der Werbeanlagen darf 100 cm nicht überschreiten. ³Sie müssen einen Abstand von mindestens 50 cm zu den seitlichen Gebäudekanten einhalten. ⁴Schaukästen dürfen eine Größe von 50x50 cm nicht überschreiten. ⁵Schaufensterbeklebungen dürfen nicht mehr als ein 1/3 der Schaufensterfläche einnehmen.
- (5) Unzulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem Licht sowie akustische oder akustisch unterstützte Werbeanlagen sowie fotorealistische Darstellungen insbesondere von Körperteilen, Speisen und Getränken.

§ 9 Außenanlagen und Einfriedungen

Teilbereich A (historischer Ortskern)

- (1) ¹Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind ausschließlich als Mauer, Hecke oder Holzzaun mit vertikaler Lattung in einer Höhe bis 1,80 m herzustellen. ²Einfriedungsmauern sind mit der Fassadengestaltung abzustimmen. ³Die Einfriedungsmauern sind in Naturstein, Ziegel oder verputzter Oberfläche in gedeckten Natur- und Erdfarbtönen auszuführen. ⁴Die Ausführung in glänzenden oder polierten Oberflächen ist unzulässig.
- (2) Historische Metallzäune, welche vor 1914 hergestellt wurden, sind zu erhalten.
- (3) Bruchsteinmauern und Sandsteinpfosten sowie -sockel sollen erhalten werden.
- (4) Grundstücksfreiflächen sind im Sinne von § 8 Abs. 1 HBO zu begrünen oder zu bepflanzen.

Teilbereich B (gründerzeitliche Erweiterung)

- (1) ¹Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind ausschließlich als Mauer, Hecke oder Holzzaun mit vertikaler Lattung in einer Höhe bis 1,80 m herzustellen. ²Einfriedungsmauern sind mit der Fassadengestaltung abzustimmen. ³Die Einfriedungsmauern sind in Naturstein, Ziegel oder verputzter Oberfläche in gedeckten Natur- und Erdfarbtönen auszuführen. ⁴Die Ausführung in glänzenden oder polierten Oberflächen ist unzulässig.
- (2) Historische Metallzäune, welche vor 1914 hergestellt wurden, sind zu erhalten.
- (3) Sandsteinpfosten und -Sockel sollen erhalten werden.
- (4) Grundstücksfreiflächen sind im Sinne von § 8 Abs. 1 HBO zu begrünen oder zu bepflanzen.

§ 10 Technische Anlagen

Teilbereich A (historischer Ortskern)

- (1) ¹Solaranlagen sind ausschließlich mit matter Oberfläche geordnet ohne wechselnde Ausrichtung (horizontal/vertikal) oder Formate anzubringen. ²Eine treppenartige Randausbildung ist nicht zulässig.
- (2) Antennen- und Satellitenanlagen sind, sofern es ein entsprechender Empfang zulässt, nur an dem der Straße abgewandten Gebäudebereich anzubringen.

Teilbereich B (gründerzeitliche Erweiterung)

- (1) ¹Solaranlagen sind ausschließlich geordnet ohne wechselnde Ausrichtung (horizontal/vertikal) oder Formate anzubringen. ²Eine treppenartige Randausbildung ist nicht zulässig.
- (2) Antennen- und Satellitenanlagen sind, sofern es ein entsprechender Empfang zulässt, nur an dem der Straße abgewandten Gebäudebereich anzubringen.

§ 11 Abweichungen

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung können im Einzelfall gem. § 73 Abs. 1 HBO insbesondere dann zugelassen werden, soweit eine abweichende Gestaltung die Ziele dieser Satzung besser verwirklicht oder die Ziele dieser Satzung nicht wesentlich beeinträchtigt.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

¹ Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 3 S. 2 im Teilbereich A die Traufhöhen der vorhandenen Bebauung nicht anpasst bzw. im Teilbereich B die Firstrichtung der vorhandenen Bebauung nicht aufnimmt,
2. entgegen § 4 Abs. 1 in beiden Teilbereichen Dächer bei straßenbeständigen Gebäuden nicht als Sattel-, Mansarden- oder Walmdächer ausführt,
3. entgegen § 4 Abs. 2 in beiden Teilbereichen die Dachneigung nicht einheitlich ausführt,


4. entgegen § 4 Abs. 3 in beiden Teilbereichen zur Dacheindeckung keine Tonziegel verwendet oder glänzende Dacheindeckungen verwendet,
5. entgegen § 4 Abs. 4 im Teilbereich A den Flächenanteil der Dachfenster von 1/5 der jeweiligen Dachfläche überschreitet,
6. entgegen § 4 Abs.6 S. 2 im Teilbereich A bzw. entgegen Abs.5 im Teilbereich B die Breite aller Gauben um insgesamt 2/3 der Trauflänge überschreitet,
7. entgegen § 4 Abs. 7 im Teilbereich A bzw. Abs.6 im Teilbereich B Dacheinschnitte ausführt,
8. entgegen § 5 die Fassaden und Sockel in anderen als den dort normierten Farben und Bauprodukten ausführt,
9. entgegen § 6 die Gesamtbreite der zulässigen Fenster-, Schaufenster und Türen überschreitet oder unzulässiges Material oder Farben zur Gestaltung der Fenster-, Schaufenster und Türen verwendet,
10. entgegen § 7 Hauptbaukörper an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze nicht angleicht,
11. entgegen § 8 Abs. 2-4 in beiden Teilbereichen die Höchstzahl und zulässige Breite und Höhe der zulässigen Werbeanlagen überschreitet
12. Werbeanlagen entgegen § 8 Abs.5 in beiden Teilbereichen in unzulässiger Art und Weise anbringt oder ausführt,
13. Einfriedungen entgegen § 9 Abs. 1-3 in beiden Teilbereichen in unzulässiger Weise errichtet,
14. Entgegen § 9 Abs. 4 in beiden Teilbereichen Grundstücksfreiflächen nicht begrünt oder bepflanzt,
15. Entgegen § 10 in beiden Teilbereichen Solaranlagen sowie Antennen- und Satellitenanlagen in unzulässiger Art und Weise anbringt.

§ 13 Inkrafttreten

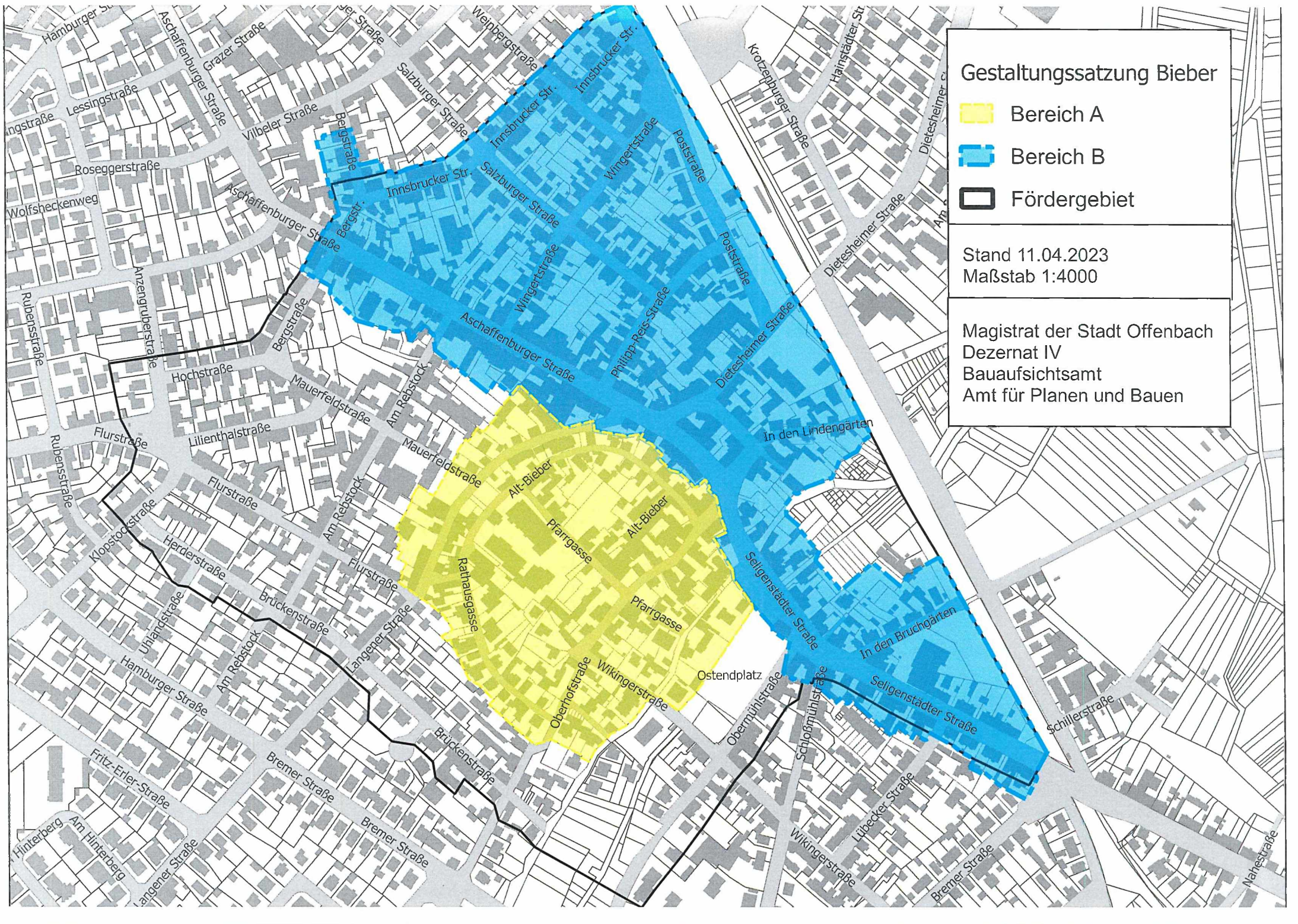
Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Stadt Offenbach am Main, den 28.06.2023


Dr. Felix Schwenke

Oberbürgermeister



Gestaltungssatzung Bieber

-  Bereich A
-  Bereich B
-  Fördergebiet

Stand 11.04.2023
Maßstab 1:4000

Magistrat der Stadt Offenbach
Dezernat IV
Bauaufsichtsamt
Amt für Planen und Bauen