

Satzung der Stadt Bad Nauheim über die Erhaltung städtebaulich wertvoller Straßenräume und Bauwerke sowie die Bebauung und Bauunterhaltung in Teilbereichen der Alt- und Innenstadt

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 24.06.1978 (GVBl. I S. 420) und des § 118 der Hessischen Bauordnung vom 31.08.1976 (GVBl. I/1976 S. 339) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.1977 (GVBl. I/1978 S. 2) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim in ihrer Sitzung vom 20.03.1980 die folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Grundsatz**

- (1) Es ist Sinn dieser Satzung, das Stadtbild von Bad Nauheim (Kernstadt) in seiner Eigenart zu erhalten. Die Atmosphäre der Innenstadt wird geprägt durch historisch und baulich unterschiedliche Bereiche mit zum Teil sehr guter Bausubstanz. Bei der zeitgemäßen Fortentwicklung gilt es, den Charakter dieser Stadtbereiche zu bewahren und bei Um- oder Neubauten eine Anpassung hieran sicherzustellen.
- (2) Zu diesem Zwecke werden nachstehende Regelungen getroffen, die Anwendung finden bei Neubau-, Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen und Änderungen der Fassadengestaltung.
- (3) Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf die Altstadt (Bereich I) und das Kurviertel (Bereich II). Für Bereich I und Bereich II gelten unterschiedliche Regelungen.

**§ 2
Bauliche Gestaltung des Altstadtbereichs (Bereich I)**

- (1) Geltungsbereich
Die räumliche Abgrenzung des Altstadtbereiches (Bereich I) ergibt sich aus dem anliegenden Plan (Anlage I) in Form einer durchgezogenen Linie und beinhaltet folgende Straßen bzw. Straßenabschnitte:

Zum Altstadtbereich (Bereich I) gehören die folgenden Straßen:
Apfelstraße - Bachstraße - Bornstraße - Burgstraße - Burgplatz - Burgpforte - Ernst-Ludwig-Ring (bis Rießstraße) - Friedrichstraße - Gartenfeldstraße (bis Hauptstraße) - Grabenstraße - Hauptstraße (bis Gartenfeldstraße) - In der Hiesbach - Johannisstraße - Marktplatz - Mittelstraße (bis Ernst-Ludwig-Ring) - Reinhardstraße (zwischen Stresemannstraße und Hauptstraße) - Rießstraße (bis Ernst-Ludwig-Ring) - Ritterstraße - Schnurstraße (bis Gartenfeldstraße) - Schulstraße - Taunusstraße - Usinger Straße (bis Gartenfeldstraße) - Weinbergstraße - Wilhelmstraße.
- (2) Bauliche Gestaltung
Bei Umbauten und Instandsetzungsarbeiten der Fassade darf der bauliche Charakter des historischen Straßenbildes nicht verändert werden. Neubauten sind anzupassen. Alle baulichen Maßnahmen haben bezüglich Werkstoffwahl, Farbgebung, Konstruktion und Gliederung der Pflege und Erhaltung des Stadtbildes zu dienen.

Für den Farbton ist die beim Stadtbauamt einzusehende Farbtonpalette verbindlich (Purkristallfarben für schöne Fassaden; Keim historisch).

Im Einzelnen gilt folgendes:

1. Fassadenbehandlung

Als Fassadenbehandlung sind zugelassen:

- a) Putz, Putz geglättet bis leicht strukturiert und einfarbig gestrichen.
- b) Schiefer, Kunstschiefer ist dann zulässig, wenn er dem Naturschiefer gleicht.

Großflächige und glänzende Baustoffe und Materialien wie z.B. Kunststoffplatten, polierter oder geschliffener Werkstein, glasierte Fliesen, Mosaik oder Glas sowie Waschbetonplatten sind nicht zugelassen.

Bei der Fassadenneugestaltung ist der gestalterische Zusammenhang des Erdgeschosses mit den Obergeschossen zu wahren bzw. im Sinne der ursprünglichen Bauweise wiederherzustellen.

2. Sockelausbildung

Für die Sockelausbildungen sind farblich angepasster Kalk- oder Zementputz, ungeschliffener ortsüblicher Naturstein, nichtglänzende keramische Platten in gedämpften Farbtönen und heimische Werksteine zulässig, soweit sie in Farbe und Größe den Eindruck des Bauwerkes nicht stören. Der Sockel muss einfarbig gehalten sein. Farblich verschiedene, auch geflammte Platten sind unzulässig. Die Sockelhöhe darf dabei die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses nicht überschreiten.

3. Fenster und Türen

Fenster und Türen sind so zu gestalten und zu dimensionieren, dass sie sich harmonisch in das Gebäude selbst wie auch in den jeweiligen Straßenzug einpassen. Es dürfen keine liegenden und quadratischen Formate verwendet werden.

- a) Fenster mit mehr als 0,90 m Breite müssen zweiflügelig ausgeführt werden. Fenster mit einer Höhe über 1,30 m müssen ein Oberlicht erhalten.
- b) Glänzende und glänzend eloxierte Rahmen, Aluminiumrahmen silber oder gold sowie Glasbausteine sind unzulässig.
- c) Vorhandene Fensterläden müssen erhalten bzw. erneuert werden.
- d) Schaufenster sind nur bei Geschäften im Erdgeschoss zulässig. Bei der Dimensionierung von Schaufenstern ist ein harmonisches Verhältnis zu den Fenstern im Obergeschoss anzustreben. Schaufensterachsen und Teilungen müssen der Konstruktion des Gebäudes und dem Maßstab des Gebäudes entsprechen; liegende und quadratische Formate sind unzulässig.

4. Haustüren und Tore

Haustüren, Tore, Ersatztüren sind so auszuführen, dass der Charakter des Gebäudes nicht verändert wird. Glänzende und glänzend eloxierte Rahmen und Flächen sowie großflächige Glaseinsätze sind unzulässig.

5. Brandwände und Brandgiebel

Freistehende Brandwände und Brandgiebel sind dem allgemeinen Charakter des jeweiligen Straßenzuges entsprechend zu verschiefern, zu verputzen oder zu streichen. Eine Verwendung als Reklamefläche ist unzulässig.

6. Dächer, Dachdeckung und Vordächer

6.1 Dächer

- a) Die vorgeschriebene Dachform ist das geneigte Dach. Neben dem Satteldach sind das Mansardendach, Krüppelwalmdach oder gegeneinanderversetzte Pultdächer zulässig. Der Höhenversatz bei versetzten Pultdächern darf dabei, gemessen vom First bis zum Anschluss der tieferliegenden Dachfläche, 1,50 m nicht überschreiten. Die Neigung bei Dächern muss mindestens 30 Grad betragen. Dies gilt nicht für Mansardendächer. Giebel von Satteldächern dürfen in der Regel höchstens 10 m breit sein, Giebel von Pultdächern höchstens 6 m.
- b) Dachgauben und Zwerchhäuser sind zulässig; sie müssen jedoch mindestens 1,50 m Abstand vom Giebel haben und dürfen zwei Drittel der Gesamtlänge nicht überschreiten. Die Seitenflächen sind zu verkleiden, das Material dafür ist in Material und Farbe der vorhandenen Dachdeckung anzupassen. Dacheinschnitte sind ausnahmsweise zulässig, dürfen aber ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten; die höchstzulässige Breite beträgt 3 m.
- c) Bei eingeschossigen gewerblichen Anbauten und Garagen an das Wohnhaus sind Flachdächer zulässig. Gleiches gilt auch für Garagen, wenn sie unmittelbar in Verbindung mit dem Hauptgebäude stehen.

6.2 Dachdeckung

Die Dächer sind entweder mit Tonziegeln oder mit Schiefer zu decken. Kunstschiefer ist zulässig, wenn er dem Naturschiefer gleicht. Blech-, Wellasbest- oder Kunststoffplatten sowie Betonziegel sind unzulässig.

6.3 Vordächer

Kragdächer über Schaufenstern und Eingangstüren an Fachwerkhäusern sind nicht zulässig, bei Neubauten nur dann, wenn durch deren Anordnung das Gesamtbild der Gebäude und der Straßen nicht beeinträchtigt wird.

Für die Deckung der Kragdächer sind nur Holz, Tonziegel, Schiefer, Kupfer und Zink zulässig.

7. Garagen

Der Einbau von Garagentoren in die Straßenfront von Gebäuden ist unzulässig.

8. Einfriedungen

Einfriedigungen müssen sich organisch in das Straßenbild einfügen.

Zulässig sind

1. a) Mauern in Naturstein,
b) verputzte Mauern
 2. Zäune aus Holz oder Eisen, jedoch ohne horizontale Gliederung,
 3. Hecken
Die unter 1. a), b), 2. und 3. aufgeführten Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1,50 m sein. Unzulässig sind Maschendrahtzäune, Jägerzäune, mit Kunststoff verkleidete Einfriedigungen und Mauern aus Fertigbetonelementen.
9. Einzelteile
Vorhandene Gedenktafeln, Inschriften, Schnitzwerk, wertvolle Türen einschließlich der Rahmen sowie Fensterbekleidung, Treppen, wie Treppengeländer, bemerkenswerte Werksteine und Beschläge sind zu erhalten und an Ort und Stelle zu belassen.

Vor dem Auswechseln von solchen Teilen, z.B. Türen und Bekleidung, sollte das Stadtbauamt vorher unterrichtet werden.

(3) Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung dem Bauwerk unterordnen und dürfen wesentliche Bauteile nicht überschneiden bzw. verdecken. Sie sind auf die Erdgeschosszone zu beschränken. Das Anbringen auf Einfriedigungen, Türen, Toren, Dächern und Vordächern ist nicht gestattet. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Kletterschriften, Zeitschaltungen und Blinkanlagen sowie Signalfarben sind nicht gestattet. Das Anbringen von Anlagen der Außenwerbung bedarf in jedem Fall im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung.

§ 3

Bauliche Gestaltung des Kurviertels (Bereich II)

(1) Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich Kurviertel (Bereich II) ergibt sich aus anliegendem Plan (Anlage 2) in Form einer durchgezogenen Linie und beinhaltet folgende Straßen bzw. Straßenabschnitte:

Gustav-Kayser-Straße - Parkstraße - Alicestraße - Ludwigstraße - Bahnhofsallee - Kurstraße (von Parkstraße bis Hauptstraße) - Stresemannstraße - Karlstraße - Aliceplatz - Reinhardstraße - Burgallee (östliche Seite zwischen Parkstraße und Auguste-Viktoria-Straße) - Terrassenstraße - Auguste-Viktoria-Straße (bis Johanniskirche) - Franz-Groedel-Straße - Frankfurter Straße (von Benekestraße bis Eleonorenring) - Ernst-Moritz-Arndt-Straße - Lessingstraße - Luisenstraße (von Lessingstraße bis Schillerstraße) - Lindenstraße - Schillerstraße - Goethestraße (zwischen Lindenstraße und Schillerstraße) - Rittershausstraße - Küchlerstraße - Stiftstraße - Benekestraße (bis Ernst-Moritz-Arndt-Straße) - William-Kerckhoff-Straße.

(2) Farbgebung

Die im Farbleitplan festgesetzte Farbgebung muss übernommen werden.

Für den Farbton ist die beim Stadtbauamt einzusehende Farbtonpalette verbindlich (Purkristallfarben für schöne Fassaden; Keim historisch).

(3) Materialien

Die Verkleidung der Fassaden mit Blech, glänzenden, polierten oder geschliffenen Werkstoffen, glasierten Keramikplatten, Asbestzementplatten, Mosaik, Glas, Kunststoff oder die Verwendung ähnlich wirkender Materialien ist unzulässig.

Klapp- und Rolläden sowie Sonnenschutzlamellen und Markisen müssen auf die Farbgebung der Fassade abgestimmt werden.

(4) Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung dem Bauwerk unterordnen und dürfen wesentliche Bauteile nicht überschneiden bzw. verdecken. Das Anbringen auf Einfriedigungen, Türen, Toren, Dächern und Vordächern ist nicht gestattet. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Kletterschriften, Zeitschaltungen und Blinkanlagen sowie Signalfarben sind nicht gestattet. Das Anbringen von Anlagen der Außenwerbung bedarf der Genehmigung.

(5) Bei Altbauten gelten zusätzlich folgende Regelungen:

1. Fassadengliederungen

Die tragenden Strukturmerkmale der Fassade (Lisenen, Ornamente) sind zu erhalten.

2. Balkone

Balkone sind zu erhalten. Bei unumgänglicher Erneuerung sind brauchbare Teile wieder zu verwenden (z. B. gußeiserne Balkongeländer). Neue Teile sind in der Form anzugleichen. Für die Materialien gilt die Regelung unter § 3 Abs. 3 entsprechend.

3. Fenster und Türen

Fensterformate und Fenstergliederung sind zu erhalten. Fenster- und Türrahmen aus hochglänzendem Material sind unzulässig.

4. Dachform

Vorhandene Dachformen sind zu erhalten. Flachdächer sind unzulässig.

(6) Bei Neubauten gelten folgende Regelungen:

1. Fassadengliederung

Die Gliederung neuer Fassaden hat sich dem alten Bestand anzupassen.

2. Dachform

Die Dachform ist dem alten Stand anzupassen. Flachdächer sind unzulässig.

§ 4**Baugenehmigung, Bauanzeige und Befreiungen**

- (1) Das Erfordernis einer Baugenehmigung oder Bauanzeige richtet sich nach den Bestimmungen der §§ 67 - 89 der Hessischen Bauordnung sowie nach der Freistellungsverordnung vom 29.10.1979 (GVBl. I S. 234).
- (2) Befreiungen richten sich nach § 94 der Hessischen Bauordnung.

§ 5¹**Ordnungswidrigkeiten**

Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die in den §§ 2, 3 und 4 dieser Satzung festgelegten Ge- oder Verbote können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis 5.000 € geahndet werden. Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 24.05.1968 (BGBl. S. 481), das Einführungsgesetz zum Gesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 24.05.1968 (BGBl. I S. 503) sowie § 84 a Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 2 der Hessischen Bauordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung finden Anwendung.

§ 6**Denkmalschutz**

Weitergehende Befugnisse der Unteren Denkmalschutzbehörde auf Grund des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmäler vom 23.09.1974 bleiben unberührt.

§ 7¹**Inkrafttreten**

Diese Ortssatzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bad Nauheim, den 26.03.1980

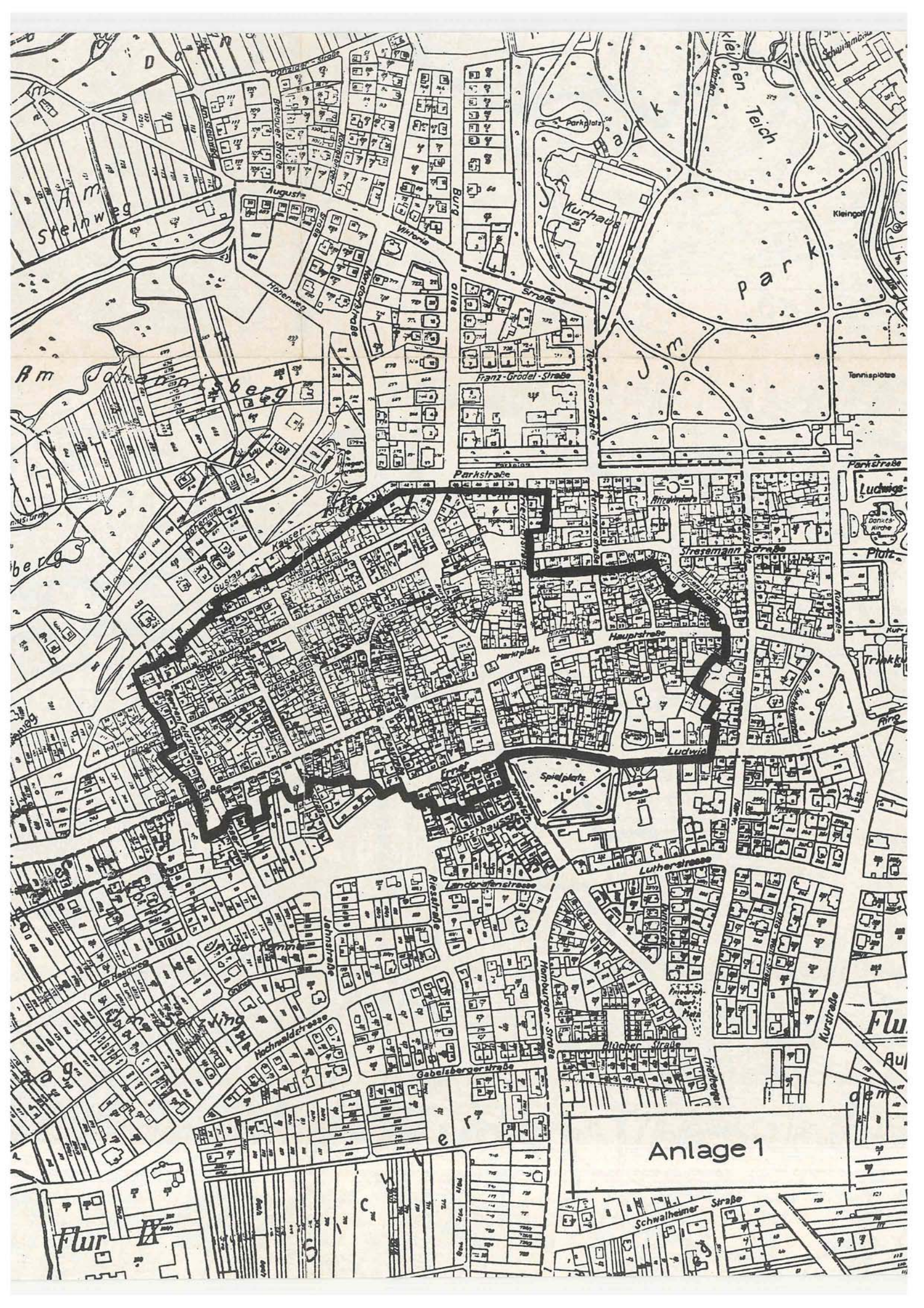
Der Magistrat der
Stadt Bad Nauheim

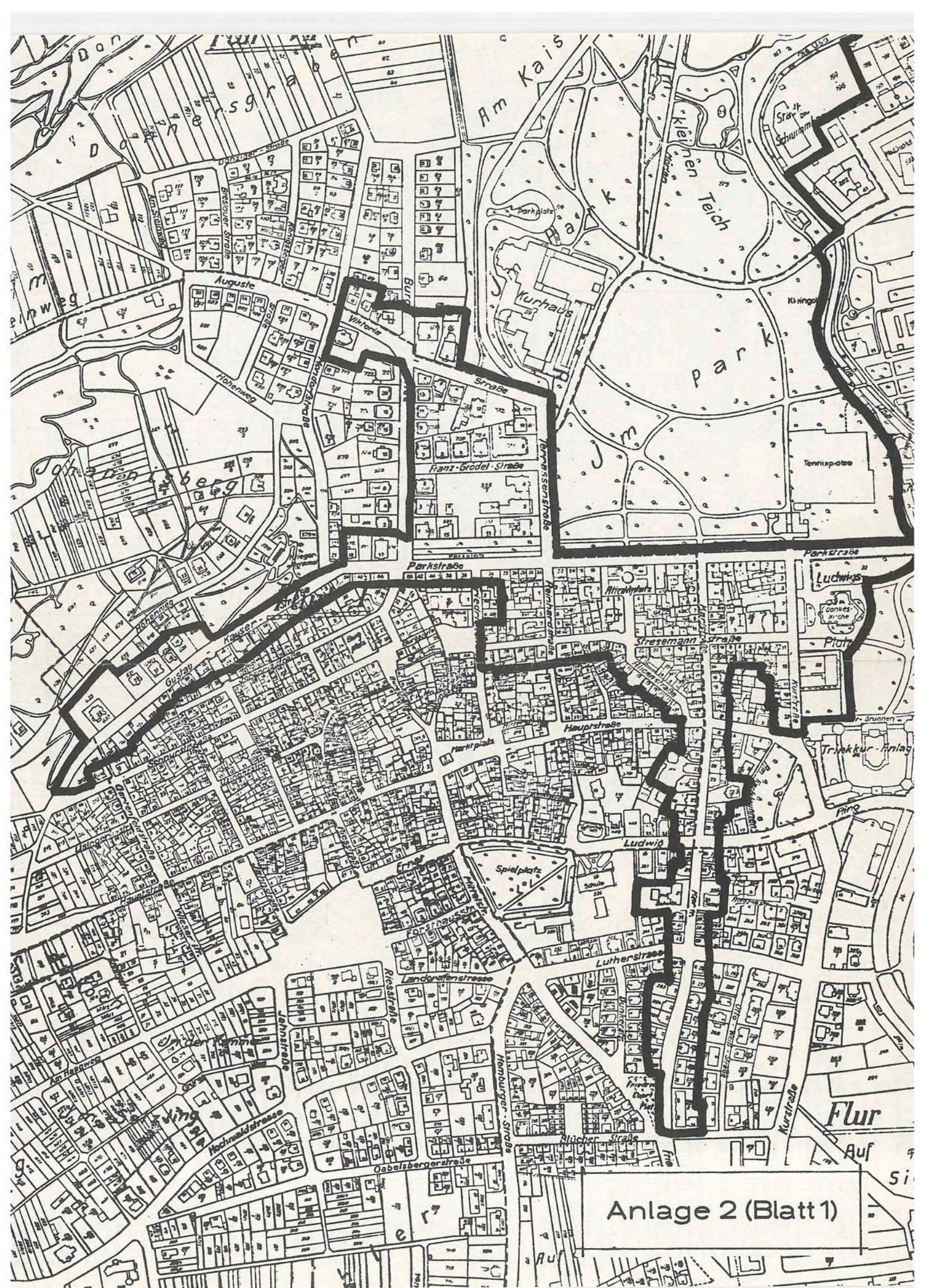
gez. Dr. Flach
Erster Stadtrat

Veröffentlicht in der Wetterauer Zeitung am 29.03.1980.

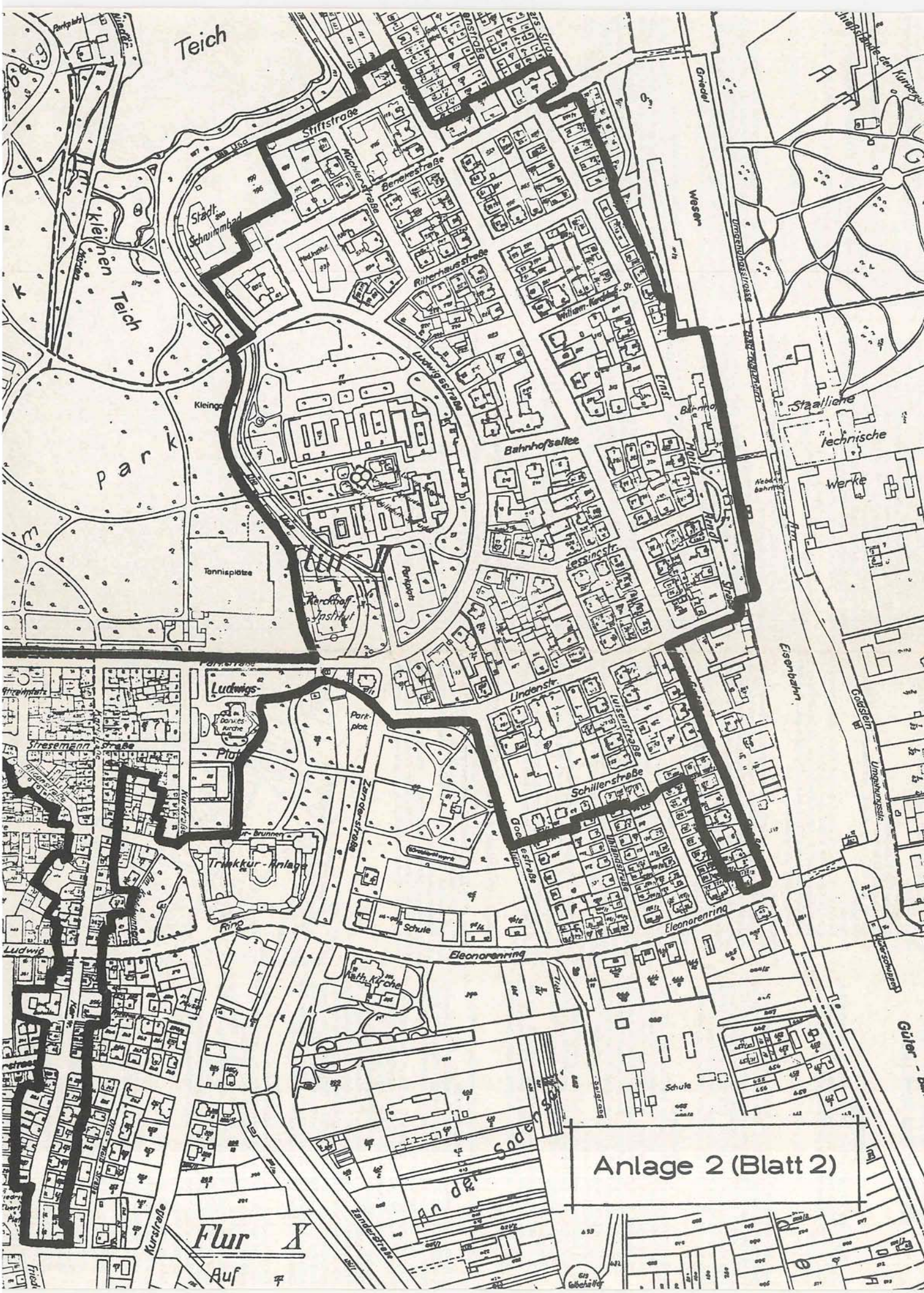
(Hinweis: Die Anlagen sind nicht beigefügt, sie können beim Stadtplanungsamt der Stadt Bad Nauheim eingesehen werden).

¹ 1. Änderung gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.11.2001 (Artikelsatzung zur Einführung des Euro). Die Änderung tritt am 01.01.2002 in Kraft. Die Änderung wurde am 20.12.2001 in der Wetterauer Zeitung veröffentlicht.





Anlage 2 (Blatt 1)



Teich

Kleiner Teich

Park

Staatliche
technische
Werke

Anlage 2 (Blatt 2)

Flur

An der Sode

Stiftsstraße
Stadtschulm. bldg.
Kleing.
Tennisplätze
Ludwigs-Platz
Stressemann-Str.
Ludwig
Trankkur-Anlage
Ring
Eleonorenring
Lindensstr.
Schillensstraße
Eleonorenring
An der Sode
Zandstraße
Kursstraße
Auf