

Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 17 / 2019



Auf Grund des § 81 der Hessischen Bauordnung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBl. I S. 548), in Verbindung mit §5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz 15. November 2007 (GVBl. I S. 757) hat die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Burghaun in der Sitzung am 10.04.2019 folgende

## **Baugestaltungssatzung für die Innenbereiche**

beschlossen.

### **Präambel**

Die Baugestaltungssatzung für die Ortsteile der Marktgemeinde Burghaun soll dazu dienen, den dörflichen Charakter der Ortsteile zu erhalten und ggfs. wieder herzustellen. Grundlage für die festgelegten Regelungen bilden die „Grundlagen zum Bauen im ländlichen Raum“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom Februar 2006, sowie der „Leitfaden zum Bauen in der Rhön“ des Biosphärenreservat Rhön.

Die Regelungen sollen verhindern, dass durch Neu- oder Umbauten in den historischen Ortskernen eine zunehmende stadähnliche Bebauung stattfindet. Zusätzlich sollen Fehlentwicklungen der letzten Jahrzehnte sukzessive zurückentwickelt werden. Durch diese Maßnahmen sollen die Bauten sich in das Landschaftsbild integrieren und prägnante nicht regionaltypische Bauten verschwinden.

Zukünftig sollen typische Merkmale der „traditionellen Bebauung“ in den Vordergrund treten. Ziel ist eine Vielfalt im Einklang mit der Landschaft und in baulicher Harmonie, die aber auch moderner Architektur Raum gibt.

Um die Ziele der Baugestaltung zu erreichen, ist es erforderlich, dass an Abweichungen und Befreiungen strenge Maßstäbe gesetzt werden.

### **A Das Dach**

Das Dach eines Gebäudes trägt mit seiner Dachform, seiner Dachneigung, seiner Firstrichtung, seinem Verhältnis des Daches zum Baukörper und

insbesondere durch seine Farbe zur Gestaltung der Dachlandschaft eines Dorfes bei.

Für die Baugestaltung der Dachflächen sollen folgende Grundsätze einbezogen werden:

1. Ruhige Dachflächen sind bestimmend für das Dorfbild, lediglich Sonderbauten können sich davon abheben.

Typisch für Burghauner Wohn- und Geschäftsgebäude ist das Satteldach oder Satteldach mit Krüppelwalm, gelegentlich Walmdächer. Die Dachneigung beträgt 36° bis 60°. Pultdächer, flach geneigte Dächer oder Grasdächer sollten in begründeten Ausnahmefällen möglich sein.

2. Als Dacheindeckung ist in Burghaun vorwiegend Ton in rötlichen Farben vorzufinden, teilweise überwiegt in begrenzten Bereichen Anthrazit. Da Betondachsteine gestalterisch den Tonziegeln gleichen und auch in den Ortsteilen regelmäßig zu finden sind, sind diese ebenfalls zulässig. Dacheindeckungen sind überwiegend nicht glasiert oder glanz-engobiert, daher sollten gestalterische Einschränkungen vorgenommen werden. Zudem wirken sich glänzende Dacheindeckungen negativ auf das Erscheinungsbild der Dorfstruktur aus. Da durch diese Baugestaltungsvorschriften die Regelungen von Bebauungsplänen lediglich ergänzt werden, bleiben die Farbvorschriften in diesen Bereichen unverändert. Die durch die Vorschrift hauptsächlich berührten unbeplanten Innenbereiche (historische Ortskerne) sind vorwiegend in rötlichen Farben eingedeckt, sodass diese Farbe auch festgesetzt wird.
3. Die Dachgestaltung der Nebengebäude fügt sich überwiegend in die Gestaltung der Hauptgebäude ein. Hier sind neben den unter 2 genannten Eindeckungen auch alternative Dacheindeckungen vorzufinden.
4. Ortstypisch erfolgt die Hauptbelichtung bei dem Aufbau eines Daches oder der Umnutzung von Scheunen- oder Stallgebäuden über die Gebäudegiebel. Zusätzliche Belichtung erfolgt über ortstypische Gauben oder einzelne Dachaufbauten. Ortstypisch sind Schlep-, Giebel-, Trapez-, Walm- oder reine Dreiecksgauben. Die zusätzlichen Elemente sind so angeordnet, dass der Zusammenhang der Dachfläche gewahrt bleibt. Die Aufbauten sind nicht willkürlich auf dem Dach verteilt, sondern entwickeln sich aus der Gliederung der Gebäudefassade. Sie stehen in der Regel immer im angemessenen Verhältnis zur Gesamtfläche und dominieren diese nicht. Dachflächenfenster bilden die Ausnahme.
5. Die Installation von Photovoltaikanlagen- oder Solaranlagen sollte grundsätzlich möglich sein und ist gewünscht.

## **B Die Häuserfassade**

Die Häuserfassade mit ihren Wandflächen, Öffnungen und der zugehörigen Farbgebung sind neben der Dachlandschaft das prägende Element des Dorfbildes.

Für die Baugestaltung der Wandflächen sollen folgende Grundsätze einbezogen werden:

1. In der Marktgemeinde Burghaun überwiegen im wesentlichen Naturstein-, Putz- und Holzfassaden oder Ziegelmauerwerk. In den historischen Ortskernbereichen überwiegt Sichtfachwerk und mit Schindeln oder Holz verkleidetes Fachwerk.
2. Grelle Fassadenanstriche sind nicht vorhanden, Farben sind in der Regel mit der Umgebung abgestimmt und dem Ortsbild angepasst.
3. Fachwerkfassaden mit Sichtfachwerk sollen als solche bewahrt werden. Bei baulichen Veränderungen soll vorhandenes Sichtfachwerk freigelegt oder mit regionaltypischen Materialien, wie z.B. Schindeln oder einer Holzschalung, verkleidet werden.
4. Sämtliche Fassadenelemente, wie Fenster, Türen und Tore sollen sich in das Erscheinungsbild des Hauses, der Straße und der näheren Umgebung anpassen.
5. Fenster und Schaufenster sollten als Rechteck (stehend) ausgebildet werden. Breitere Fenster und Schaufenster sollten entsprechend untergliedert werden. Um Gewerbetreibenden nicht die Möglichkeit der Werbung in Schaufenstern einzuschränken, wird auf eine Regelung für Schaufenster verzichtet. Im Ortskern von Burghaun sind derzeit nur wenige Schaufenster als Rechteck (stehend) ausgebildet. Im Rahmen von Gesprächen mit Gewerbetreibenden sollten diese auf die Zielrichtung der Gestaltung hingewiesen werden.

## **§ 1**

### **Örtlicher Geltungsbereich**

- 1) Vorbehaltlich abweichender Regelungen in Bebauungsplänen werden in den Ortsteilen Burghaun, Großenmoor, Gruben, Hechelmannskirchen, Hünhan, Langenschwarz, Rothenkirchen, Schlotzau und Steinbach, sowie Mahlerthof und Klausmarbach in den planerisch dargestellten Bereichen die Gestaltungsanforderungen dieser Satzung gestellt.

## **§ 2**

### **Sachlicher Geltungsbereich**

- 1) Diese Satzung gilt für die Errichtung, die Aufstellung, die Anbringung und die Änderung aller nach der Hessischen Bauordnung (HBO) genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten sowie für bauliche Anlagen und Werbeanlagen, die nach der Hessischen Bauordnung einer Baugenehmigung nicht bedürfen, insbesondere wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen oder der Öffentlichkeit zugänglichen Plätzen aus sichtbar sind.

- 2) Kulturdenkmäler nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DenkmalschutzG) sind durch die Festsetzungen der Gestaltungssatzung nicht berührt. Die Vorschriften und Anforderungen nach dem Denkmalschutzgesetz gehen dieser Satzung vor.
- 3) Abweichende Bestimmungen eines Bebauungsplanes gehen dieser Satzung vor. Ausnahmen und Befreiungen sind nur im Rahmen der Anforderungen dieser Satzung zulässig.

### **§ 3**

#### **Genehmigungspflichtige Bauvorhaben**

- 1) Die Änderung der äußeren Gestaltung genehmigungspflichtiger baulicher Anlagen in den historischen Ortskernen durch Anstrich, Verputz, Dämmputz, Wärmeverbundsysteme oder Dacheindeckung einschließlich der Dämmung oder der Austausch von Fenstern, Fenster- oder Außentüren, bedarf der Anzeige bei der Gemeinde, sofern die Vorhaben nicht Teil einer baugenehmigungspflichtigen Gesamtmaßnahme sind oder bauliche Maßnahmen betreffen, die Kulturdenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind oder in ihrer Umgebung liegen.
- 2) Die Errichtung, Aufstellung, Anbringung oder Änderung nach § 55 iVm. Anlage 2 Nr. 10 HBO baugenehmigungsfreier Werbeanlagen und Warenautomaten bedarf der Genehmigung durch die Gemeinde.
- 3) Ausnahmen und Befreiungen von den Gestaltungsvorschriften dieser Satzung können zugelassen werden, wenn die Umsetzung der satzungsmäßigen Vorgaben im Einzelfall, insbesondere aufgrund statisch konstruktiver Vorgaben zu einer unbeabsichtigten, auch wirtschaftlichen Härte führen würde und durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass städtebauliche gestalterische Gesichtspunkte dem nicht entgegenstehen und der Gemeindevorstand das Einvernehmen für die konkrete abweichende Gestaltung erteilt hat.
- 4) Sind Bauwerke oder Bauteile unter Verletzung der Vorschriften dieser Satzung errichtet, verändert oder beseitigt worden, kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes oder eine Anpassung an die Satzungsvorschriften gefordert werden.

### **§ 4**

#### **Dachformen und Dachdeckung**

- 1) Bei Dächern der Hauptgebäude sind Dachneigungen von 36° bis höchstens 60° zulässig.
- 2) Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm oder Walmdächer zulässig. Pultdächer, flach geneigte Dächer, abgesetzte Pultdächer oder Grasdächer sind in Ausnahmefällen zulässig, soweit sie das Dorfbild nicht nachteilig beeinträchtigen.
- 3) Als Dacheindeckungen sind Tonziegel oder Betondachsteine in warmen Rottönen, schwarz oder Anthrazit zulässig. Vorhandene Dächer in anderen

Farben sind bei Neueindeckungen, die keine Reparatur darstellen, in den o.g Farbtönen einzudecken.

Als warme Rottöne gelten: klassisch-rot, Ziegelrot, rot engobiert, kupfer, kupferrot, altrot, rustikal und ähnliche Farbgestaltungen entsprechend den Mustern 1-6

Als Schwarz oder Anthrazit gelten: schwarz, anthrazit, edelschwarz, mattschwarz, altschwarz, tiefschwarz, graphitschwarz, schiefer und ähnliche Farbgestaltungen entsprechend den Mustern 7-10

- 4) Glanz-engobierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

## **§ 5 Dachaufbauten**

- 1) Als Dachaufbauten sind Schlepp-, Trapez-, Walm- oder reine Dreiecksgauben, sowie Giebel zulässig.
- 2) Dachaufbauten sind bei eingeschossigen Gebäuden auf 2/3 der Dachlänge, bei zweigeschossigen Gebäuden auf die Hälfte der Dachlänge begrenzt. Der seitliche Abstand vom Ortgang hat mindestens 1,20 m zu betragen.
- 3) Die Gaubenhöhe darf ein Drittel der Dachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First, maximal jedoch 1,50 Meter nicht überschreiten. Bei Dreiecksgauben darf die Höhe maximal 2,20 Meter betragen.
- 4) Die Farbe der Dacheindeckung der Dachaufbauten hat sich an der Farbe des Hauptdaches zu orientieren.

## **§ 6 Drempel (Kniestock)**

- (1) Bei eingeschossigen und zweigeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern ist ein Drempel (Kniestock) bis zu einer Höhe von 1,00 Metern, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Unterkante der Fußpfette (Massivbauteil), oder 1,25 Metern bis zur Oberkante der Fußpfette zulässig.

## **§ 7 Solar- und Photovoltaikanlagen**

- 1) Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- 2) Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Masten, ist nicht zulässig.

## § 8 Fassaden

- 1) Die Fassadenoberfläche ist in Material und Farbe so herzustellen, dass sie sich in das Ortsbild einfügt.
- 2) Glänzende, grelle bzw. leuchtende Farbtöne sind unzulässig.
- 3) Fachwerkfassaden sollen in ihrer historischen Ausprägung erhalten bzw. freigelegt und wiederhergestellt werden. Die Gefache sind in herkömmlicher Weise fachgerecht zu den Hölzern zu verputzen. Bereits freiliegendes Fachwerk ist als sichtbares Fachwerk zu belassen. Konstruktives Fachwerk kann verputzt bleiben. Aufgebrachte Wärmedämmung darf vorhandene Fassadengliederungen und Schmuckelemente nicht verdecken oder beeinträchtigen.
- 4) Außenwandverkleidungen sollen mit Naturmaterialien, Schiefer, heimischen Holzarten oder anderen ortstypischen Materialien ausgeführt werden. Metallverkleidungen sind nicht zulässig. Landwirtschaftliche oder ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.
- 5) Vorhandene, besondere Gliederungselemente an historischem Baubestand wie Sockel- und Fensterachsen, Friese, Gesimse und Gewände sollen erhalten bleiben und sind bei der Gestaltung von Um- oder Neubauten wiederherzustellen.

## § 9 Fenster und Türen

- 1) Fenster und Türen dürfen das Fassaden- und Ortsbild nicht stören.
- 2) Fenster sollen als Rechteck (stehend) ausgebildet werden. Breitere Fenster sind entsprechend zu untergliedern.

## § 10 Werbeanlagen

- 1) Werbeanlagen der Außenwerbung

### **Zone 1 Sonderwerbezone**

#### Geltungsbereich:

- Gemarkung Burghaun, Flur 6, Flurstück 102/8
- Gemarkung Burghaun, Flur 6, Flurstück 128/24
- Gemarkung Hünhan, Flur 7, Flurstück 15/6

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen und Warenautomaten) dürfen das Straßenbild nicht negativ beeinträchtigen und haben sich in Ihrer Gestaltung in die Fassade und die bauliche, wie gewachsene Umgebung einzufügen.

Dazu

gilt:

- beleuchtete oder selbstleuchtende Werbetafeln dürfen weder grell leuchten noch flackern.
- die Helligkeit und eventuelle Wechsel- und Wiedergabeeinstellungen sind mit der Gemeinde abzustimmen und diese ist bei Inbetriebnahme hinzuzuziehen.
- der Immissionsschutz ist zwingend einzuhalten. Der Gemeindevorstand behält sich die Anordnung erweiterter Abschaltzeiten im Nachtbetrieb vor.
- innerörtliche Anlagen der Außenwerbung auf oder über einem Dach, welche die Umgebungshöhe übersteigen sind, unzulässig.

## **Zone 2 Komplementärzone**

### Geltungsbereich:

- Restliches Gebiet der Marktgemeinde Burghaun

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen und Warenautomaten) dürfen das Straßenbild nicht negativ beeinträchtigen und haben sich in Ihrer Gestaltung in die Fassade einzufügen.

Unzulässig sind insbesondere:

- Anlagen der Außenwerbung mit Blinklichtern im Wechsel oder in Stufen, ein- und ausschaltbare Leuchten als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift, als projizierende Lichtbilder und als spiegelunterlegte Schilder.
  - Anlagen der Außenwerbung auf oder über Dach
- 2) Werbeanlagen über 3 m<sup>2</sup> Werbefläche sind im Bereich der historischen Ortskerne (**Anlage 1 und 2**) nur am Ort der Leistung zulässig.

## **§11**

### **Ordnungswidrigkeiten**

- 1) Ordnungswidrig handelt wer vorsätzlich oder fahrlässig:
1. ohne eine Erlaubnis oder Ausnahmegenehmigung
    - a) den Gestaltungsvorschriften des §4, §5, §6, §7, §8, §9 zuwider handelt.
    - b) Anlagen zur Außenwerbung entgegen den Gestaltungsvorschriften des §10 errichtet, aufstellt, anbringt oder ändert.
  2. entgegen §3 Abs. 1 eine Anzeige unterlässt oder unrichtige oder falsche Angaben macht.
  3. entgegen §3 Abs. 2 eine Genehmigung nicht einholt.
  4. einer vollziehbaren Anordnung nach § 3 Abs. 4 nicht innerhalb der festgesetzten Frist nachkommt.
- 2) Zuwiderhandlungen können gemäß § 76 Absatz 3 HBO in Verbindung mit § 17 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) mit einer Geldbuße bis zu 15.000,00 Euro geahndet werden.

- 3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nummer 1 OWiG ist gem. § 76 Absatz 5 HBO der Gemeindevorstand.

## **§12**

### **Inkrafttreten**

Die Baugestaltungssatzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft, gleichzeitig wird die Baugestaltungssatzung vom 23.03.2009 aufgehoben.

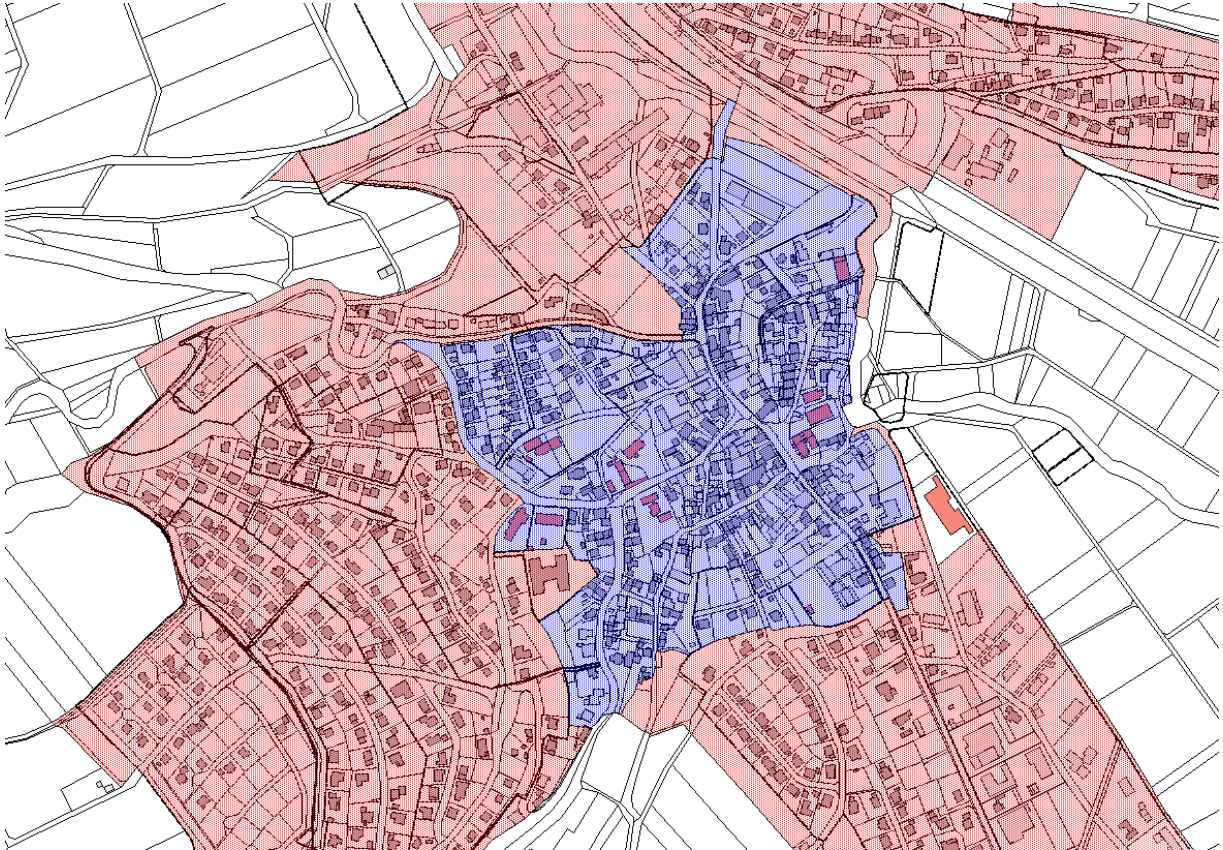
Burghaun, 10.04.2019

Simon Sauerbier  
Bürgermeister



**Anlage 1**

Geltungsbereich für den historischen Ortskern des Ortsteils Burghaun (violette Einfärbung)

**Anlage 2**

Geltungsbereich für den historischen Ortskern des Ortsteils Hünhan (violette Einfärbung)

