

Oranienstadt Dillenburg:

Erweitertes Gestaltungskonzept auch für den
privaten Raum inklusive Baugestaltungssatzung



Impressum

Auftraggeber



Oranienstadt Dillenburg
Rathausstraße 7
35683 Dillenburg



Stand: Februar 2024

Die verwendeten Fotos und Grafiken sind urheberrechtlich geschützt.

Auftragnehmer



PlanES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Bearbeitet

Elisabeth Schade, Dipl.-Ing.
Daniela Müller, Dipl.-Ing.
Eva Lorenz M.A.
Silas Leinweber

Erläuterung

Mit „§“ und „┌ ┐“ gekennzeichnete Abschnitte geben die Vorgaben der Baugestaltungssatzung wieder.

Bei den mit „!“ gekennzeichneten Abschnitten (s. § 4, 4.6 - 4.8) kann im Zuge des Bauantrages eine Abstimmung mit der Stadt und der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich werden.

Bei Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden sowie bei Gebäuden, die innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage liegen, bedarf es einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach §18 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

Die im Gestaltungskonzept verwendeten Bildquellen zeigen sowohl Aufnahmen aus Dillenburg als auch aus anderen Kommunen (siehe S. 54), um die Aussagen und Empfehlungen des Konzeptes bestmöglich zu verdeutlichen.

Bitte beachten Sie außerdem die Schlussbestimmungen ab S. 52.



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

mit der Fertigstellung des erweiterten Gestaltungskonzeptes, das auch für den privaten Raum gilt, ist die Oranienstadt Dillenburg dem Erhalt des historischen Stadtbildes sowie der langfristigen Bewahrung ihrer Identität und Funktionsvielfalt einen großen Schritt näher gekommen.

Hierin werden einerseits klare Regeln zur ortstypischen Bauweise definiert und andererseits Empfehlungen für die Umsetzung gegeben, welche dazu beitragen, die vorhandenen Qualitäten der Innenstadt und insbesondere der Altstadt zu schützen und zu stärken. Gleichzeitig entspricht das Gestaltungskonzept grundsätzlich den Zielen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“, in welches die Oranienstadt Dillenburg 2019 aufgenommen wurde. Das Programm unterstützt die Stadt während des zehnjährigen Förderzeitraums bei Maßnahmen im Rahmen der nachhaltigen Innenstadtentwicklung.

Insbesondere wenn es um die konkrete Umsetzung individueller Projekte geht, verleiht das erweiterte Gestaltungskonzept Ihnen liebe Bürgerinnen und Bürgern Planungssicherheit und Handlungsspielraum. Dementsprechend gilt: Machen Sie mit, werden Sie aktiv, wir freuen uns über Ihr Engagement!

Abschließend bedanke ich mich sehr herzlich bei allen beteiligten Akteuren, die sich für die Entstehung dieser Gestaltungsfibel eingesetzt haben und verbleibe in der Überzeugung, dass wir unsere schöne und traditionsreiche Oranienstadt Dillenburg auch in Zukunft gemeinsam als lebens- und erlebenswerte Stadt erhalten können.

Ihr Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Schulz', written in a cursive style.



Inhalt

6 **Einleitung**

Anlass & Zielsetzung • Rechtliche Grundlagen • Präambel • Grundsatz

10 **Geltungsbereich**

Räumlicher & sachlicher Geltungsbereich

20 **Städtebauliche Merkmale**

Allgemeine Anforderungen: Grundsätze der Bebauung • Abstände, Zwischenräume

22 **Gebäude planen und gestalten**

Besondere Anforderungen: Gebäudemerkmale • Baukörper • Dachlandschaften • Fassaden & Außenwände • sonstige Festsetzungen zu Gebäudemerkmalen • Energetische Maßnahmen

38 **Freiflächen anlegen & pflegen**

Freiflächen: Kriterien und Anforderungen • Oberflächen • Einfriedungen • Nebengebäude/ Anbauten • Garagen & Carports • Stellplätze für bewegliche Abfall- & Wertstoffbehälter

44 **Zwischenräume: private und öffentliche Bereiche verbinden**

46 **Werbeanlagen**

Werbung an Gebäuden horizontale/ fassadenparallele Werbeanlagen • Ausleger • Aufsteller • Schaufenstergestaltung • Leuchtwerbung • Hinweis- & Namensschilder • Corporate Design • Möblierung

52 **Schlussbestimmungen**

Beurteilung von Bauvorhaben • Abweichungen und Befreiungen • Antragsunterlagen • Zuständigkeit der Denkmalschutzbehörde • Ordnungswidrigkeiten



1. Einleitung

Anlass & Zielsetzung

„Gemeinsam Gutes bewahren und Neues schaffen“,
so lautet das Motto der deutschen Landgestüte.

Die kulturhistorische Anlage des Hessischen Landgestüts in Dillenburg, seit 2010 Teil des Landesbetriebs Landwirtschaft Hessen, liegt mit seinen drei spätbarocken Hauptgebäuden und dem ebenfalls zum historischen Erbe der Stadt zählenden Hofgarten an der Wilhelmstraße.

Der zu beiden Seiten an die Wilhelmstraße grenzende Bereich bildet zusammen mit der Altstadt Dillenburgs den Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung, sodass sich aus oben genanntem Motto durchaus Parallelen zu Zielen und Zwecken der Gestaltungssatzung insgesamt ziehen lassen.

So dienen die Empfehlungen und konkreten Festsetzungen dieser Satzung dem Erhalt und der Aufwertung der Altstadt. Das historisch gewachsene Stadtgefüge und die historische Bausubstanz sollen aber nicht nur erhalten bleiben, mehr noch stellt die Entwicklung eines einheitlichen Gestaltungskonzeptes ein wesentliches Element zur Steigerung der Stadtbildqualität dar.

Die Schwerpunkte der Gestaltungssatzung liegen dabei auf den Belangen des Denkmalschutzes sowie der Fortschreibung der bereits bestehenden Satzung (1997) insbesondere im Bereich der Gesamtanlagen Schlossberg, Hüttenplatz und Wilhelmstraße (einschließlich Wilhelmsplatz und Untertor).

Die bestehenden Lösungsansätze zur Gestaltung von Dächern, Fassaden und Freiflächen werden aktualisiert und um Aspekte des Denkmalschutzes (Instandhaltung von Einzelgebäuden, Übergangsbereiche zwischen privaten und öffentlichen Räumen, Bewahren

der städtebaulichen Identität und des historischen Charakters) sowie Werbeanlagen erweitert und ergänzt. Dadurch wird die städtebauliche Identität gestärkt, das Stadtbild aufgewertet.

Eines der buchstäblich herausragenden Wahrzeichen der Stadt ist der Wilhelmsturm, welcher auf dem ehemaligen oberen Schlosshof errichtet wurde und, westlich der Altstadt erhaben auf dem Schlossberg thront. In dem 2008 sanierten Stadtschloss an der Straße Zum Untertor 7, welches dem Areal zu neuer Attraktivität verhalf, befindet sich die Stadtbücherei mit Café.



Zur Info: Private Bauherren erhalten indes Planungshilfen sowie Orientierungsmöglichkeiten für eine ortstypische Bauweise in Dillenburg mit dem Ziel, das historisch gewachsene Ortsbild beizubehalten, zu sanieren und ästhetisch zu verbessern.





Rechtliche Grundlagen

Auf Grund der §§ 5 und 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. I S. 915) in Verbindung mit der Ermächtigung des § 91 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert am 03.06.2020 (GVBl. I S. 378) hat die Stadtverordnetenversammlung der Oranienstadt Dillenburg am __.__.____ die nachstehende Satzung beschlossen.

I. Präambel

Ziel dieser Satzung ist es, die gewachsenen Qualitäten und Besonderheiten in der Innenstadt von Dillenburg zu erhalten, Mängel Zug um Zug zu beseitigen, „gestalterische Missgriffe“ zu verhindern und neue städtebauliche und bauliche Qualitäten zu fördern und zu entwickeln.

Darüber hinaus soll sie die Handlungs- und Rechtssicherheit fördern und im Ergebnis den Behördenweg vereinfachen sowie als verbindliche Grundlage allen Bürgerinnen und Bürgern dienen.

Zur Info:

Bei den mit „!“ gekennzeichneten Abschnitten (s. § 4, 4.6 - 4.8) kann im Zuge des Bauantrages eine Abstimmung mit der Stadt und der Unteren Denkmal-schutzbehörde erforderlich werden.

II. Grundsatz

Das stadtbildprägende Baugefüge ist bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich zu berücksichtigen und zwar in Bezug auf Form, Maßstab, Werkstoffe, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander sowie Farben.

In Übereinstimmung mit der Umgebung soll neues Bauen mit Elementen und Materialien zeitgenössischer Architektur durchaus gefördert werden.

Dabei sind im Einzelnen folgende **Grundsätze** zu beachten:

- Notwendige Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und sich in die umgebende Substanz einfügen.
- Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu beseitigen.
- Gebäude mit von der Regel abweichenden Baustilen sind entsprechend ihrer stilprägenden Besonderheiten zu behandeln bzw. stilgerecht zu verbessern.
- Bei allen Maßnahmen ist auf eine handwerkliche Ausführung bzw. auf entsprechende Qualitätsmerkmale zu achten.
- Handwerkskunst auch mit neuen Materialien und Techniken ist zu fördern und weiterzuentwickeln.
- Auf neue funktionale Anforderungen und Techniken (z. B. Barrierefreiheit, Umwelttechnik, Medien) sind im Sinne dieser Satzung geeignete gestalterische Lösungen zu suchen.



2. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

§ 1a

Räumlicher Geltungsbereich



Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst die malerische Altstadt Dillenburgs mit ihren zahlreichen Fachwerkhäusern und verwinkelten Gassen, die imposante Schlossanlage einschließlich des Wilhelmsturms sowie das Barockviertel mit dem Hofgarten.

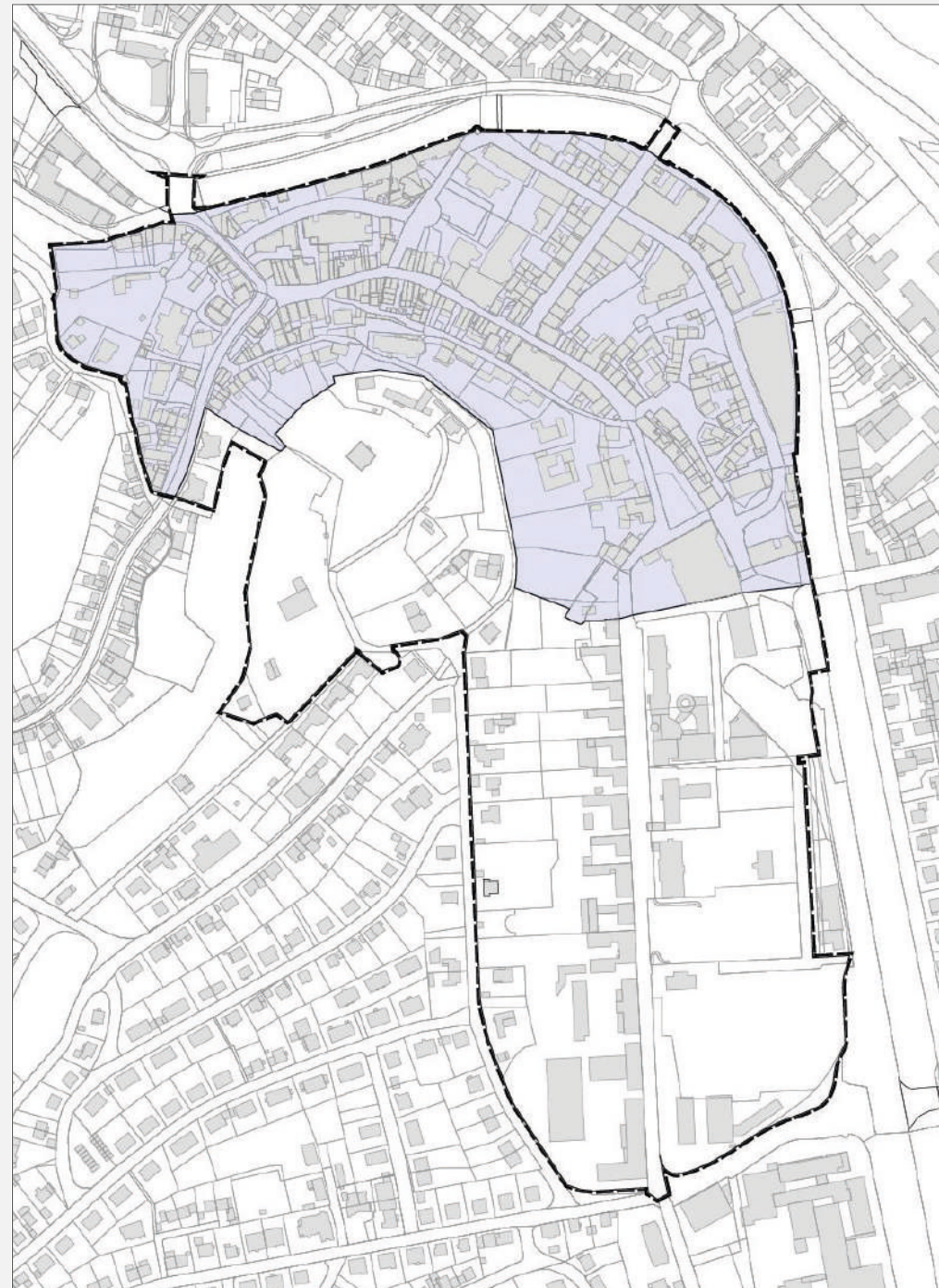
Der Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung liegt in dem für Dillenburg charakteristischen Bogen der Dill und lässt sich dementsprechend wie folgt bestimmen:

Im Norden und Osten wird der räumliche Geltungsbereich der Satzung vom Verlauf der Dill begrenzt. Im Süden stößt das Gebiet auf Mittelfeld- und Jahnstraße, im Westen grenzen Rehgartenstraße, die Straße Am Graben sowie das Waldstück „Zinselsberg“ an. Der Gesamtbereich umfasst rd. 25 ha.

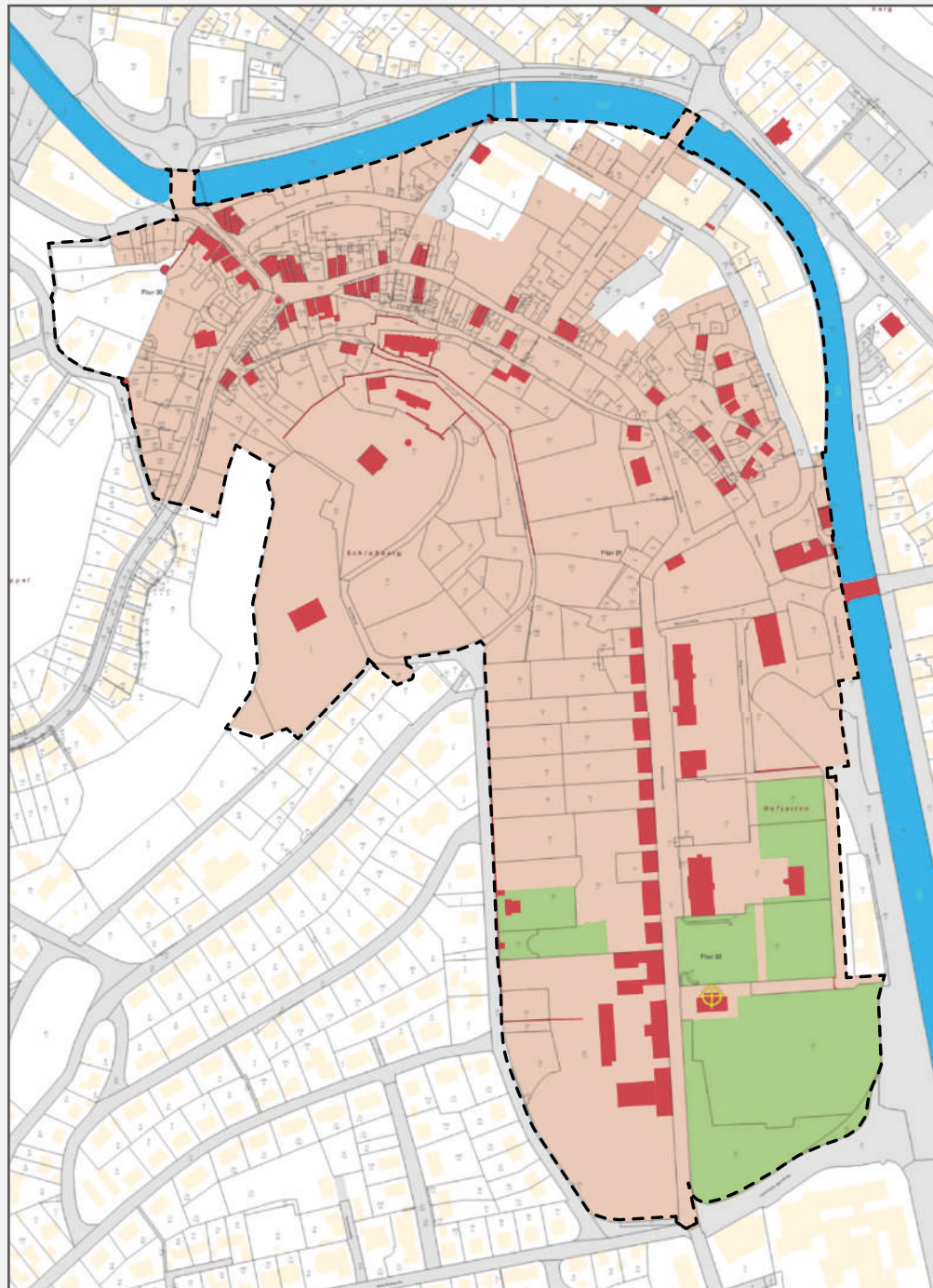
Dieser Geltungsbereich ist in einem Lageplan gekennzeichnet sowie als Anlage beigefügt und Bestandteil dieser Satzung

--- Geltungsbereich
Baugestaltungssatzung

■ Geltungsbereich
Baugestaltungssatzung 1997

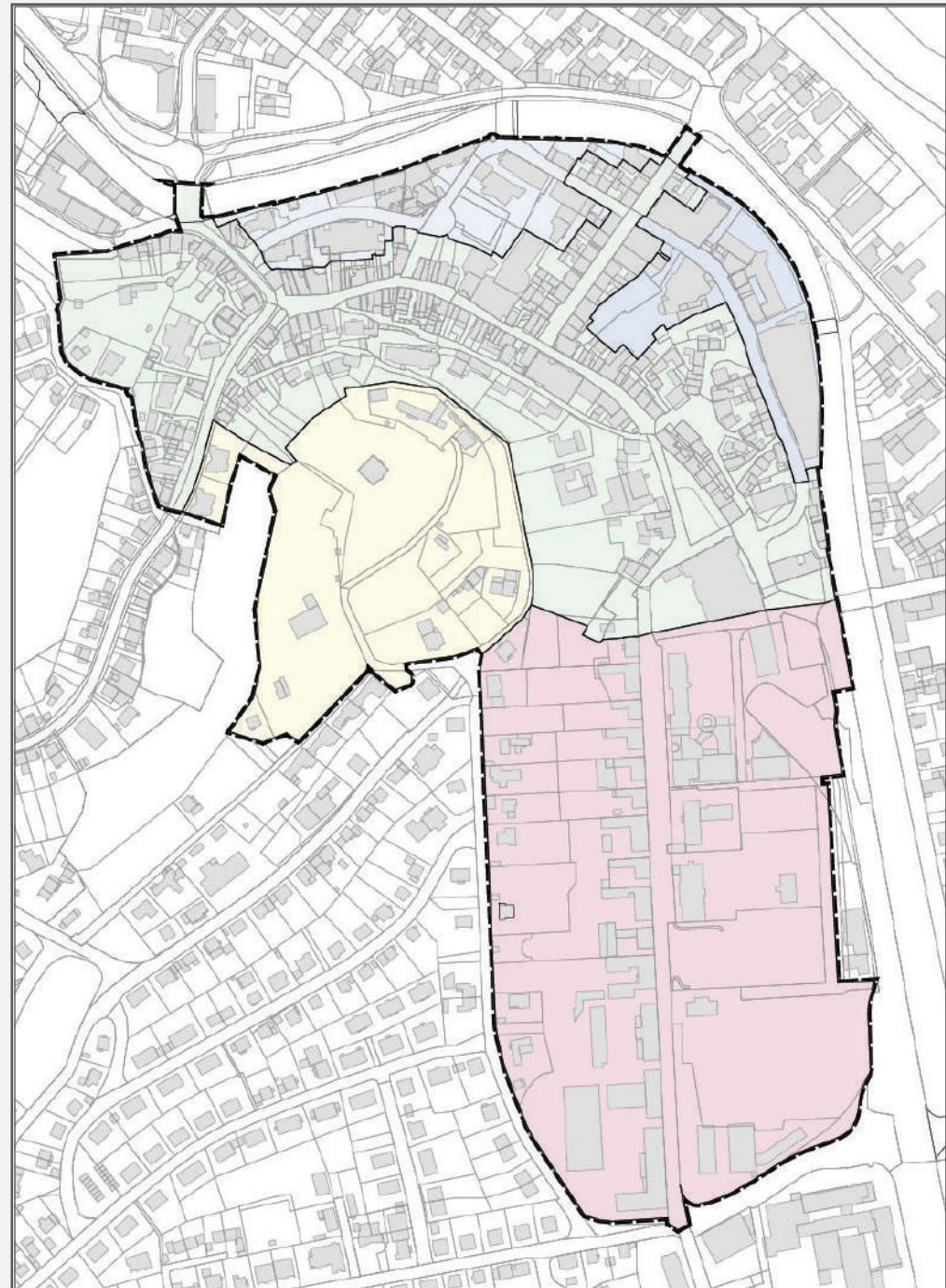


*Katastergrundlage: 12.2021



- Geltungsbereich
Baugestaltungssatzung
- Kulturdenkmal (Gesamtanlage)
nach § 2 Abs. 3 HDSchG
- Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG
- Kulturdenkmal (Grünfläche) nach
§ 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG
- Kulturdenkmal (Wasserfläche)
nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3
HDSchG

- Geltungsbereich
Baugestaltungssatzung
- Teilbereiche des Geltungsbereichs der
Baugestaltungssatzung
-  **Teilbereich A:**
Zum Teil Gesamtanlage
Hintergasse und Maibachstraße
-  **Teilbereich B:** Zum Teil Gesamt-
anlage Kirchberg, Haupt-, Mai-
bach- und Marktstraße
-  **Teilbereich C:** Gesamtanlage
Schlossberg
-  **Teilbereich D:** Gesamtanlage
Wilhelmstraße





Beschreibung der Teilbereiche des Geltungsbereichs der Baugestaltungssatzung

Teilbereich A: Gesamtanlage Hintergasse und Maibachstraße

Teilbereich A liegt nicht vollständig innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage. Er komplettiert den Gesamtbereich der Gestaltungssatzung und schließt das Gebiet im Norden und Nordosten entlang des für Dillenburg charakteristischen Bogens der Dill ab. Die Bebauung an den beiden großen durch den Teilbereich verlaufenden Straßen Hintergasse und Maibachstraße gehört in Richtung Dill zum Teilbereich

A. Die in Richtung Altstadt gelegene Bebauung zählt zum Teilbereich B und damit der historischen Kernstadt Dillenburgs. Ebenfalls zum Teilbereich B zählt die Marktstraße, die den Teilbereich A in Richtung Norden kreuzt. Die Bebauung steht in deutlichem Kontrast zur angrenzenden Altstadt. Neben neueren Wohngebäuden haben das Rathaus sowie weitere Verwaltungsbauten hier ihren Sitz. Zudem befinden sich das evangelische Gemeindehaus, ein Kindergarten und eine Grundschule in Teilbereich A.



Teilbereich B:

Gesamtanlage Kirchberg, Hauptstraße, Maibachstraße, Marktstraße

Teilbereich B, der fast vollständig zur denkmalgeschützten Gesamtanlage gehört, umfasst die Altstadt Dillenburgs mit ihrer Fachwerkbauweise, welche als Einzelkulturdenkmal geschützt ist. Entlang der Gesamtanlage sind die Erdgeschosszonen meist durch Geschäftsräume belegt, während die Obergeschosse zu Wohnzwecken genutzt werden. In den angrenzenden Nebenstraßen finden sich durchaus auch reine Wohngebäude.

Der schätzungsweise um 1900 entstandene und in Teilbereich B liegende Treppenweg verbindet Kirchberg und mittlere Hauptstraße. Die Hauptstraße zeichnet sich durch ihren gewundenen, dem Schlossberg folgenden Verlauf aus, der einzelnen Bauten immer wieder eine besondere Funktion als Blickfang zuweist.





Teilbereich C:

Gesamtanlage Schlossberg Schlossberg

Der südliche Bereich des Schlossberges ist seit der Zeit um 1900 Wohngebiet mit einer villenartigen Bebauung. Herausragender Bau unter diesen Villen, die von der bevorzugten Lage des Schlossberges profitieren, ist die neubarocke Villa Grün, die auch als Einzelkulturdenkmal¹ geschützt ist.



¹ <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/>

Teilbereich D:

Gesamtanlage Wilhelmstraße

Anders als die übrigen Teilbereiche umfasst die Gesamtanlage Wilhelmstraße barocke Stadterweiterungen, so wird die ursprüngliche Bebauung des dreiseitigen Wilhelmsplatzes durch eine qualitätvolle Bebauung des frühen 20. Jahrhunderts ergänzt. Der süd-östliche Grenzbereich war früher der Platz der Fasanerie und hat heute die Flurbezeichnung „Am Fasanenberg“. Er bildet eine sinnvolle topografische und stadtbaugeschichtliche Einheit mit dem Areal des barocken Hofgartens und eine Funktionseinheit mit dem heutigen Hessischen Landgestüt Dillenburg.

Die Sachgesamtheit Wilhelmstraße 4-24 umfasst die Reihe der insgesamt elf Typenbauten, die nach einem Entwurf von Johann Friedrich Sckell von 1768 auf der westlichen Seite der Wilhelmstraße errichtet wurden und den südlich sich anschließenden nassau-oranischen Marstall, heute Hessisches Landesgestüt, der zu derselben Zeit errichtet wurde und eine gestalterische Einheit mit den übrigen Bauten der Wilhelmstraße bildet. In Teilbereich D befinden sich ferner zahlreiche Verwaltungsgebäude sowie die Johann-von-Nassau-Schule.



Denkmalgeschützte Anlagen

Schlossruine

Das Dillenburg Schloss (Teilbereich C) wurde erstmals 1130 erwähnt und gilt als eine Gründung des nassauischen Grafen Heinrich des Reichen. Das Schloss war über drei Tore zugänglich: das Feldtor im Südosten, das Kirchtor am „Scharfen Eck“ und das Grabentor unter dem Junkergemach hindurch. Ab 1536 wurde es als Stammsitz des oranischen Zweiges des Hauses Nassau zu einer zeitgemäßen Festung als Hauptresidenz der Grafen von Nassau-Dillenburg ausgebaut und erhielt eine starke, etwa 20 m hohe Befestigungsmauer, die dem Schlossberg noch heute sein imposantes Aussehen verleiht.

Die Zerstörung des Schlosses erfolgte 1760 während des Siebenjährigen Krieges. In der Folge wurde das Gelände als Steinbruch genutzt und vor der Errichtung des Wilhelmsturms schließlich eingeebnet. Mit den Steinen des zerstörten Schlosses wurde ein neues Regierungsviertel in der Wilhelmstraße (Teilbereich D) errichtet. Der Schlossbereich mit den erhaltenen baulichen Resten ist Kulturdenkmal aufgrund seiner geschichtlichen wie städtebaulichen Bedeutung.

Wilhelmsturm

Über den Ruinen des Schlosses wurde von 1872 bis 1875, ungefähr über dem ehemaligen oberen Schlosshof, der beeindruckende Wilhelmsturm (Teilbereich C) und damit das Wahrzeichen der Oranienstadt Dillenburg errichtet. Der Turm erhebt sich über einem massigen Sockelbereich und wird von einem steilen Zeltdach bekrönt, das von Ecktürmchen und dem Kegeldach des runden Treppenturms umgeben ist. Heute befindet sich im Inneren des Turmes das oranien-nassauische Museum mit vielen Ausstellungsstücken zur Geschichte Wilhelms von Oranien.

Villa Grün

Der im ersten Viertel des 20. Jahrhunderts errichtete neoklassizistische Villenbau (Teilbereich C) verfügt über einen zentralen Säulenportikus mit bekrönendem Dreiecksgiebel an der Südseite. Neben der künstlerischen Bedeutung belegt er die Aufsiedlung und geschichtliche Bedeutung der Südflanke des Schlossberges um 1900. Der Villenname geht auf die Familie des Erbauers und ersten Besitzers, Carl Grün, zurück. Das Gebäude wurde von der Oranienstadt Dillenburg 1979 angekauft und dem Museumsverein übergeben, der hier 1983 das wirtschaftsgeschichtliche Museum eröffnete.





Hüttenplatz

Sowohl die historische Bedeutung als ältestes städtisches Siedlungsgebiet in der Talniederung der Dill als auch die Dichte herausragender Fachwerkbauten sind für die Gesamtanlage Hüttenplatz (Teilbereich B) hervorzuheben. Besonderer Sorgfalt bedarf neben dem Erhalt und der Instandsetzung von Einzelbauten die Behandlung der Übergänge zur Hauptstraße und zum Wilhelmsplatz nach Westen sowie nach Osten zur Maibachstraße, die mit Scheunen, Gewerbebetrieben und Wohnbauten potenziell Gefahr läuft, ihre historische Charakteristik zu verlieren.



§ 1b

Sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für alle baulichen Maßnahmen:

- für die genehmigungspflichtige und verfahrensfreie Errichtung, Änderung oder die Nutzungsänderung, Instandsetzung und Instandhaltung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen sowie die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen nach § 10 HBO (Anlagen der Außenwerbung) i. V. m. § 91 Abs. 1 und 2 Hessische Bauordnung (HBO),
- für den anzeigepflichtigen und nicht anzeigepflichtigen Abbruch bzw. die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen,
- für die Gestaltung der privaten Freiflächen mit Mauern und Einfriedungen.

(2) Höherrangiges Recht wie Planungs- und Baurecht, Denkmalschutz und andere Bestimmungen bleiben von dieser Satzung unberührt.



3. Städtebauliche Merkmale

§ 2

Allgemeine Anforderungen

(1) Grundsätze der Bebauung

Zahlreiche der im Geltungsbereich dieses Gestaltungskonzepts befindlichen Gebäude stehen aus geschichtlichen, künstlerischen, technischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Gründen unter Denkmalschutz und zeugen von der bis ins 13. Jahrhundert zurückreichenden Historie der Stadt. Um einerseits das historisch gewachsene Stadtbild mit den zugehörigen (Fachwerk-)Häusern, Gassen und Plätzen zu würdigen und zu erhalten, andererseits jedoch neuen technischen Errungenschaften, modernen architektonischen Möglichkeiten und veränderten Ansprüchen der Bevölkerung Rechnung zu tragen, werden die im Folgenden aufgeführten Festsetzungen zur Gebäudegestaltung getroffen.

Bauliche Anlagen und Maßnahmen sind so auszuführen, dass sie die Eigenart des Straßen- und Ortsbildes, die Raumfolge und Sichtbezüge nicht verändern, sondern vielmehr die vorhandenen Strukturen bewahren.

Besondere Neu-, Um- und Anbauten sollen auf die vorhandenen Gestaltungsstrukturen zurückgreifen und sich in Gebäudeanordnung, Baumasse, Form, Maßstab, Material und Farbe der historischen Bausubstanz anpassen. Dachform und -neigung haben sich in die Dachlandschaft, die das gewachsene Gefüge des Ortskerns widerspiegelt, einzufügen.

(2)

Gegen Absatz 1 wird insbesondere verstoßen, wenn

- die Gliederung eines Straßenbildes durch gestalterische Zusammenfassung von Gebäudefassaden, Beseitigung oder Verdeckung horizontaler und vertikaler Absätze und Versprünge und Umrissmerkmale der Einzelgebäude verwischt,
- die typische Gliederung einer Fassade durch Fenster, Schaufenster, Türen, Garagentore oder sonstige Öffnungen durch Vorbauten wie Vordächer, Markisen, Schaukästen usw. unterbrochen wird oder wenn diese Öffnungen bzw. Vorbauten in Form, Größe und Maßstab die Gliederung der Fassade stören oder der historischen Umgebung widersprechen,
- Werkstoffe verwendet werden, die nicht ortsüblich sind oder die nicht mit ortsüblichen Werkstoffen harmonisieren,
- Farben verwendet werden, die im Orts- und Straßenbild stören, wie z. B. grelle oder glänzende Anstriche.

Bauliche Anlagen und Maßnahmen sind so auszuführen, dass sie die Eigenart des Straßen- und Ortsbildes, die Raumfolge und Sichtbezüge nicht verändern, sondern vielmehr die vorhandenen Strukturen bewahren.

(3) Abstände, Zwischenräume

Sofern die Altbebauung Traufgassen oder sonstige Hauszwischenräume aufweist, deren Abstand geringer ist, als sich aus den Vorgaben der HBO (§ 6) ergibt, werden die Maße für Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen auf das Maß der bisherigen Traufgassen verringert.

Dies gilt gleichermaßen für Gebäudeabstände (Abstandsflächen) bei Gebäuden, die sich an schmalen öffentlichen Verkehrsflächen gegenüberliegen, sowie für Gebäudeabstände und sonstige bauliche Anlagen. Im Fall, dass ein Bebauungsplan oder eine Sanierungsplanung größere Abstände vorsieht, gilt die beschriebene Abstandsverringering nicht.





Zuständigkeit Denkmalschutzbehörde

Grundsätzlich bedarf es bei Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden sowie bei Gebäuden, die innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage liegen, einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach §18 Hessisches Denkmalschutzgesetz.

4. Gebäude planen & gestalten

§ 3

Besondere Anforderungen

(1) Gebäudemerkmale

Grundsatz:

Die nach Analyse ortsübliche Verwendung und Verarbeitung von wenigen natürlichen Baumaterialien ist beizubehalten bzw. weiterzuentwickeln und auch bei Neubauten anzuwenden. Sie können in geeigneter Weise mit heutigen Baumaterialien kombiniert werden, sofern sie sich gegenseitig ergänzen, miteinander harmonisieren und von dieser Satzung nicht ausgeschlossen werden.

Ortsübliche Konstruktionen sind vorherrschend Fachwerk mit verputzten Ausfachungen, verputzte Fachwerkgebäude sowie massive, verputzte Gebäude mit steilem, schiefgedecktem Satteldach. Vorhandene wertvolle alte Bauelemente oder -teile sind nach Möglichkeit bei Um-, Neubauten und Renovierungen zu sichern, instand zu halten und wiederzuverwenden.

(2) Baukörper

Grundsatz:

Die Außenwände bilden meist eine klare Grundform auf rechteckigem Grundriss ohne Vor- und Rücksprünge. Anbauten setzen sich deutlich davon ab, ohne zu dominieren. Bei Hauptgebäuden sind insbesondere im Bereich des Hütten- und Wilhelmsplatzes Gebäude mit drei Vollgeschossen die Regel, ansonsten richten sich die Geschosszahlen nach dem Bestand bzw. unterliegen einer Beurteilung nach § 34 BauGB oder anderen gesetzlichen Rahmenbedingungen (z. B. HDSchG).

Die tradierten Gebäudebreiten sind gestalterisch zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Bei Neubauten sind die Fassaden entsprechend den straßenüblichen Gebäudebreiten zu gliedern.



Alle Anbauten sind dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet auszubilden und müssen nach Lage, Dimension und Material auf das Gebäude und die Umgebung abgestimmt sein. Besonders bei Anbauten an bestehende Gebäude ist bei der Wahl von Form, Material und Konstruktion auf eine dem Gebäude angemessene und zurückhaltende Gestaltung zu achten.



(3) Dachlandschaft

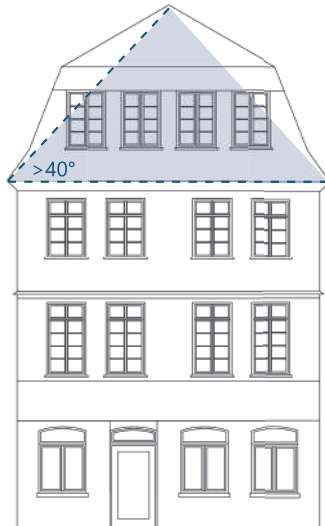
Grundsatz:

Ebenso wie Fassaden prägen Dächer das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes. Neben rein funktionalen Aspekten wie dem Schutz vor Wind und Wetter kann das Dach einem Haus erst das gewisse Etwas verleihen. Allein die Vielfalt momentan existierender Dachformen zeigt, dass es sich durchaus lohnt, dem Dach besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Insbesondere in historisch bedeutsamen Städten wie in Dillenburg ist die Erhaltung der gewachsenen und damit charakteristischen Dachlandschaft zudem von essenzieller Bedeutung.



Grundsätzlich gilt es, den einheitlichen, geschichtlich überlieferten Gesamteindruck der Dachlandschaft innerhalb des Geltungsbereiches zu erhalten. Dementsprechend darf die Dachlandschaft in ihrer Einheitlichkeit, Lebendigkeit und Geschlossenheit in Bezug auf Dachform, maßstäbliche Gliederung, Material und Farbigkeit bei Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Die ortsübliche und vorherrschende Dachform ist das steile Satteldach. Daneben kommen Sonderdachformen wie Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddach bzw. in Ausnahmefällen Flachdächer vor.



Dachform und Dachneigung

Grundsatz:

Generell gilt, dass sich Häuser und, damit verbunden, deren Dächer harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen müssen, d. h. Dachform, Firsttrichtung und Neigung sind in harmonischem Einklang mit der umgebenden Bebauung auszuführen.

Als Dachform sind geneigte Dächer aller Art zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 40° betragen.

Anbauten und Nebengebäude sind in Konstruktion, Form, Neigung und Überstand dem Hauptgebäude anzugleichen. Zulässig sind hier zudem Dächer mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z. B. Pultdächer) in einer Neigung von 6 bis 40°. Flachdächer sind nur bei Nebengebäuden oder Anbauten, die sich in Größe und Gestaltung einem anderen Gebäude unterordnen, zulässig, sofern sie dauerhaft extensiv begrünt werden.

Dachaufbauten

Grundsatz:

Gaube und sonstige Dachaufbauten müssen der gesamten Dachfläche deutlich untergeordnet und in Material, Farbe und Gestaltung an die umgebende Dachfläche und das Gebäude angepasst sein. Aufbauten müssen ebenso den Fensteröffnungen der Hauptfassade im Verhältnis von Höhe zu Breite angepasst bzw. diesen in ihrer Größe untergeordnet werden.



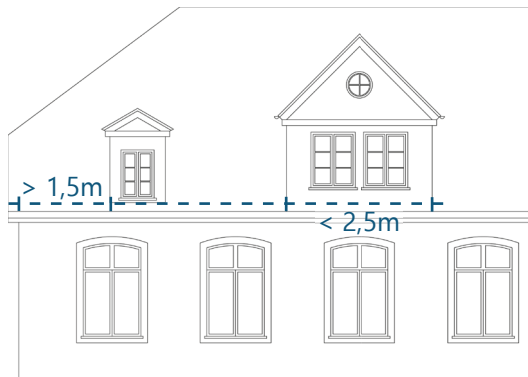
Ferner sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht willkürlich auf dem Dach zu verteilen, sondern aus der Gliederung der Gebäudefassade zu entwickeln, um die Harmonie im Erscheinungsbild zu gewährleisten und den Eindruck eines (aufgesetzten) Fremdkörpers zu vermeiden.



Als Dachaufbauten zulässig sind Giebel- und Schleppgauben, wobei die Anzahl der Gauben sowie die Gesamtkonstruktion der einzelnen Gauben so gering wie möglich zu halten sind. Grundsätzlich gilt, pro Dachseite darf lediglich eine Gaubenart verwendet werden und die Konstruktion muss, insbesondere bzgl. Wangen, Traufen und Dachüberstände der Gauben, knapp dimensioniert sein.

Aufbauten mit senkrechten Fensterflächen sind mit geneigten Dachflächen zu versehen. Die Seitenflächen sind zu verkleiden und im Material der vorhandenen Dacheindeckung anzupassen.

Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Außenkante der giebelseitigen Außenwand aufweisen. Die Breite der Gauben darf max. 2,50 m, die Breite der Zwerchhäuser max. 3,50 m betragen. Die Gesamtbreite der Gauben darf 2/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.



Dachflächenfenster sind ausschließlich als stehende Rechteckformate zulässig (lichte Höhe kleiner als 2,5 m und möglichst nicht breiter als eine Sparrenbreite (max. aber 0,90 m)), ein Mindestabstand von 1,5 m zur Außenkante von der giebelseitigen Außenwand ist einzuhalten. Der Maximalanteil der Fensterflächen darf 30 % der Dachfläche nicht überschreiten.



Dacheindeckung

Grundsatz:

Bei der Wahl der Dacheindeckung kommen Naturschiefer und Tonziegel in regionaltypischer Farbgebung in Anthrazit infrage. Glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Die **Dacheindeckung** soll mit nicht glänzenden kleinformatigen Tonziegeln in Anthrazit sowie Natur- und ausnahmsweise in Kunstschiefer ausgeführt werden.

Untergeordnete Bauteile, wie z. B. Dachgauben können auch mit nicht glänzenden Blechen gedeckt werden.

Untergeordnete Bauteile, wie z. B. Dachgauben können auch mit nicht glänzenden Blechen gedeckt werden.

Bei Nebengebäuden sind darüber hinaus Dachbegrünungen, Betondachsteine sowie nicht glänzende und nicht farbige Zinkblecheindeckungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar und PV) sind zulässig².

Unzulässig sind Well-, Kunststoffplatten oder Dachpappen. Der Ortgang ist auch hofseitig mit Ortbrett auszuführen.

Drempel (Kniestöcke)

Drempel (Kniestöcke) sind nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn es die Maßstäblichkeit, die Proportion der Fassade, die Traufhöhe der Nachbargebäude und das jeweilige Straßen- und Ortsbild erlauben.

Schornstein

Schornsteine sind bautypologisch, standorttypisch und der Umgebung entsprechend auszuführen.



² <https://wissenschaft.hessen.de/kultur-erleben/denkmalschutz-und-denkmalpflege/richtlinie-solaranlagen> (Stand:05/2023)

(4) Fassaden und Außenwände

Grundsatz:

Fassaden sind mehr als Außenwände. Ihre Funktion als schützende Gebäudehülle bleibt zwar unumstritten, sie ist jedoch ebenso architektonisches Gestaltungselement wie repräsentatives Erscheinungsbild und kann darüber hinaus funktionell und wirtschaftlich sein.

Fassaden müssen gegenwärtig steigenden Anforderungen im Hinblick auf Lichtdurchlässigkeit, Lüftung, Wärme und Lärm genügen. Daher ist das Wissen um das jeweilige Fassadenmaterial in seinen Ausprägungen wichtig.



Grundsätzlich sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Fassadensanierungen und bauliche Veränderungen sind im Gesamtzusammenhang zu betrachten.
- Die vorhandene Fassadengliederung muss auch im Erdgeschoss berücksichtigt werden.
- Das historische gewachsene und identitätsprägende Ortsbild darf nicht durch ortsuntypische künstliche und glänzende Materialien wie z. B. glasierte Keramik oder Klinker, Fliesen, Kunststoff- und Metallplatten, geschliffenen Natur-, Werk- oder Kunststein sowie aufgeraute Oberflächen und überbordende Farbigkeit gestört werden.
- Die Verwendung und Verarbeitung ortsüblicher Baumaterialien sind beizubehalten bzw. weiterzuentwickeln und auch bei Neubauten anzuwenden. Sie können in geeigneter Weise mit heutigen Baumaterialien kombiniert werden, sofern sie sich ergänzen, miteinander harmonisieren und von dieser Satzung nicht ausgeschlossen werden.
- Material und Farbe sind auf die Nachbarbebauung abzustimmen.

Als ortsübliche Konstruktionen finden sich vorherrschend Fachwerk mit verputzten Ausfachungen, verputzte Fachwerkgebäude und massive, verputzte Gebäude mit steilem, schiefergedecktem Satteldach. Als typische Eigenart des Ortsbildes soll die gegliederte kleinteilige Bauweise erhalten und insbesondere bei Neubauten wieder benutzt werden. Zusammenhängende Hausgruppen sind deshalb durch Vor- oder Rücksprünge, Balkone, Erker oder ähnliches zu gliedern, die untereinander eine architektonische Einheit darstellen.

Oberfläche und Verkleidung

Gebäudeaußenwände sind als flächige Lochfassaden auszubilden, wobei eine Vielzahl an unterschiedlichen Gestaltungsmöglichkeiten existiert. Zur Auswahl stehen massive und verputzte Fassaden, Holzständer- oder Stahlkonstruktionen mit Ausfachungen sowie Holzverschalung oder –beplankung.

Vorhandene Fachwerkfassaden sind, soweit möglich, zu erhalten und fachgerecht zu sanieren. Verputztes oder verkleidetes Fachwerk muss bei Instandsetzungsmaßnahmen freigelegt

werden, wenn es ursprünglich als Sichtfachwerk ausgelegt war und seine Beschaffenheit die Freilegung rechtfertigt. Die Freilegung witterungsgeschützter Fassaden oder Fassadenteile, insbesondere auf der Wetterseite, sollte unterbleiben. Vorhandene Verkleidungen sind ggf. zu reparieren bzw. in gleicher Qualität zu erneuern.

Neue Wetterschutzverkleidungen sollen in regionaltypischer Art erfolgen. Zu empfehlen sind Naturschiefer sowie senkrechte Brettverschalungen z. B. Boden-Deckel-Schalung. Auf eine ausreichende Hinterlüftung ist zu achten.

Sichtmauerwerk aus Natur- oder Ziegelstein ist zu erhalten oder freizulegen. Fugen sind mit Mörtel ohne Farbzusatz in einfacher Form auszuführen. Unregelmäßiges Natursteinmauerwerk ist feinschichtig zu verputzen. Sichtbeton ist nur bei kleinen Bauteilen zulässig und schalungsrau auszuführen. Waschbeton ist unzulässig.

Der **Sockel** kann entweder aus Natursteinen bestehen, bündig mit diffusionsfähigem mineralischem Putz verputzt oder mit Natursteinplatte verkleidet sein.

Als Gebäudeverkleidung unzulässig sind großflächige und glänzende Baustoffe wie Kunststoffplatten, polierter und geschliffener Werkstein, glasierte Fliesen, Mosaik, Waschbetonplatten, Zementfaserplatten, Riemchen und Klinkerverkleidung.

Dies gilt auch für den Sockelbereich.



Putz und Anstriche

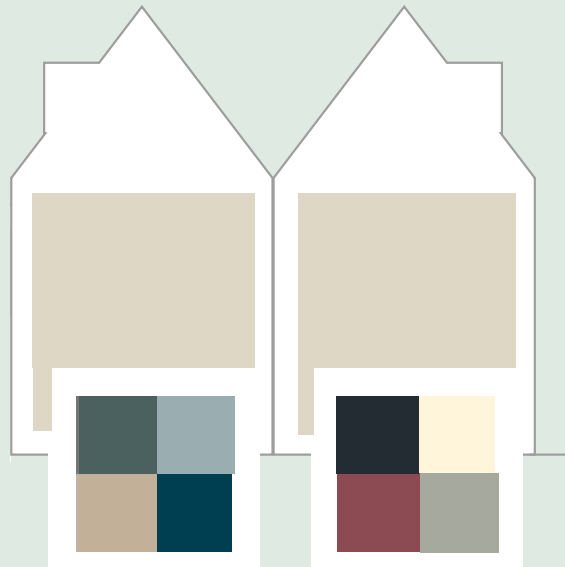
Außenputz und Putzanstriche sollen wasserdampfdurchlässig (diffusions-offen und kapillarleitfähig) sein, um Feuchteschäden in der Konstruktion zu vermeiden. Verwendet werden sollten Kalk- und Mineralputze, die richtungslos glatt abgerieben werden. Kunststoffputz ist unzulässig.

Bei Gebäuden mit Sichtfachwerk ist der Putz flächenbündig auszuführen. Um eine möglichst lebendige Oberfläche zu erhalten, ist der Putz ohne Lehre frei aufzuziehen und feinkörnig zu verreiben.

Die Putzflächen sind mit einem diffusionsfähigen, wasserabweisenden mineralischen Anstrich zu versehen. Dispersionsfarbe ist nicht zu verwenden.

Farbe und Material

Farbgebung und Material von Gebäuden wie von einzelnen Bauteilen sind von besonderer städtebaulicher Bedeutung und daher ein wichtiges Gestaltungsmerkmal. Ideal ist daher die Erstellung eines Farbkonzeptes, das individuelle Wünsche und farbliche Vielfalt berücksichtigt und in dem alle Bauteile aufeinander abgestimmt werden können.



Wandöffnungen und Wandeinschnitte

Grundsatz:

Öffnungen und Einschnitte der Wand bilden wichtige Gliederungselemente und Gestaltungsmerkmale der Fassade. Sie sind so anzuordnen, dass größere zusammenhängende Wandflächen in den Fassaden entstehen.



Fenster, Türen, Tore

Grundsatz:

Konstruktion und Gestaltung der Fenster und Türen spielen eine entscheidende Rolle für das Erscheinungsbild eines Hauses und in der Addition für das gesamte Ortsbild. Türen, Tore und Eingänge gelten als Visitenkarte eines Hauses, bilden den Übergang vom öffentlichen in den privaten Bereich und sind ihrer herausragenden Bedeutung entsprechend sorgfältig zu gestalten.

Fenster und Türen sind Bestandteil der Gliederung der Fassaden. Form, Größe und Material sind in die Gesamtgestaltung der Fassade einzuordnen. Die Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden, d. h. Fenster- und Türöffnungen werden als Einzelöffnungen, nicht als Lichtband, ausgebildet.

Fenster und Türen müssen waagrecht und senkrecht angeordnet und nach Nutzung, Proportion und Größe aufeinander abgestimmt sein.

Fenster haben vorzugsweise ein deutlich stehendes Format aufzuweisen, das Verhältnis von Breite zu Höhe muss zwischen 2:3 und 4:5 (stehende Fenster) liegen. Dazu können untergeordnet kleinere quadratische Formate (insbesondere für Nebenräume) ergänzt werden.

Fenster mit einer Breite von mehr als 1 m haben eine konstruktive (glasteilende), senkrechte Gliederung oder zwei konstruktiv geteilte Drehflügel aufzuweisen.



Abweichend zulässig ist bei Neubauten bzw. nicht historischen Bauten auch die Verwendung von beidseitig aufgesetzten Sprossen (Wiener-Sprossen).

Bei einem Austausch der Fenster sind diese in der Teilung und Profilierung entsprechend den vorgenannten Maßverhältnissen dem Gebäude anzupassen.

Bei Fachwerkhäusern sind Fenstergröße und -teilung auf die ursprünglichen Pfostenabstände abzustimmen. Die Fenster sind bündig in die Fassade einzubauen.

Bei Neubauten sind die Fenster so zu gestalten und durch Kämpfer, Pfosten, Flügel oder konstruktive Sprossen zu unterteilen, dass die Fassadengliederung den Maßstab der benachbarten alten Fassaden aufnimmt.

Die Verwendung hellglänzender oder reflektierender Materialien für Fenster und Fensterbänke, ebenso wie der Gebrauch von Glasbausteinen ist unzulässig. Die Verwendung von Buntglas darf nur zur Erhaltung oder Wiederherstellung historischer Fenster erfolgen.

Türen und Fenstertüren sind in einer lichten Breite bis zu 1,20 m zulässig. Breitere Türen sind zweiflügelig auszubilden. Nur in Ausnahmefällen und sofern aus Brandschutzgründen erforderlich sind Abweichungen zulässig.

Handwerklich gearbeitete Haustüren sind zu erhalten. Zu erneuernde Türen müssen der Eigenart des Hauses entsprechen. Sie sind im aufrechten Rechteckformat auszuführen. Glas und andere Materialien sind nur zulässig, wenn sie keine glänzenden oder metallisch wirkenden Oberflächen haben.



Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Schaufensterachsen und -teilungen müssen der Konstruktion des Gebäudes und dem Maßstab der Straßenfront des Gebäudes entsprechen. Die Tragkonstruktion ist vor der Scheibe sichtbar zu lassen. Sie muss sich in ihrer Ausführung der Bauweise angleichen. Gebäudekanten bzw. -ecken sind konstruktiv auszuführen. Werden Erdgeschossräume mehrerer Gebäude in ihrer Nutzung zusammengefasst, so ist auch beim Einbau von Schaufenstern der Stoß der Gebäude konstruktiv sichtbar zu lassen.

Bei Fachwerkbauten hat die Schaufenstereinteilung das Fachwerkgefüge bzw. die vertikale Gliederung der Fachwerkfassade aufzunehmen. Bestimmen Fachwerkbauten das Straßen- oder Platzbild, so sind die Maßstäbe der benachbarten Fachwerkkonstruktion auch bei der Ausbildung von Schaufenstern an Gebäuden mit massiver Bauweise anzuwenden. Schaufenster dürfen nur in stehendem hochrechteckigem Format eingebaut werden. Glänzend eloxierte Schaufensterrahmen sind nicht zulässig.

Bestehende alte Ladenfronten mit Holzverkleidung oder gusseisernen Stützen und Pilastern sind zu pflegen und in der historischen Form zu erhalten.

Schaukästen sollen sich in die Gestaltung und Gliederung der Fassade einfügen. Glänzende und eloxierte Materialien sind für die Gestaltung der Schaukästen unzulässig.

Zum Thema Gestaltung von Schaufenstern siehe § 12 Werbeanlagen Abs. 4.



! Sonstige Fensterelemente und Ausnahmen:

Abweichend zugelassen sind größere Fensterelemente, z. B. der Belichtung dienende größere Fensterflächen oder geschlossene Loggien, wenn sie ausreichend gegliedert und auf die Gesamtfassade sowie auf die Umgebung abgestimmt sind.

! Wandeinschnitte/ Loggien

Zulässig sind untergeordnete Wandeinschnitte z. B. für überdachte Eingänge, die auf die Gesamtfassade abgestimmt sind.

Abweichend sind in begründeten Fällen Sonderlösungen über Eck sowie offene Loggien in einsehbaren Bereichen zugelassen.



! Tore

Tore sind bis zu einer Breite von 2,5 m als zweiflügelige, konstruktiv geteilte Drehtore oder als Schiebetore auszubilden.

Abweichend zulässig sind Falttore und Schwingtore bis zu einer Breite von max. 5 m.



§ 4

Sonstige Festsetzungen zu Gebäudemerkmalen

(1) Vorbauten und Vordächer

Vorbauten bzw. Windfänge und Vordächer sind filigran und in Abstimmung mit der Gesamtfassade auszubilden. Zulässig sind Ausführungen in Holz oder in Stahl-Glas-Konstruktion. Kragplatten über Schaufenstern sind nur dann zulässig, wenn die Gliederung der Fassade (stehende Formate) nicht gestört wird.

Markisen dürfen grundsätzlich nur im Erdgeschoss für Schaufenster und Ladeneingänge angebracht werden.



(2) Balkone

Balkone sind als eigenständige Konstruktion, im Maßstab passend zum Haus, in Holz- oder Stahlbauweise auszuführen. Balkonbrüstungen sind in konstruktiver, senkrechter Gliederung auszuführen. Nicht zulässig sind auskragende Betondecken sowie die Verwendung von Kunststoffen.

(3) Wintergärten, Windfang, Regenschutz

Wintergärten sowie Windfänge sind als eigenständige Konstruktion in Holz- oder Stahlbauweise auszuführen. Nicht zulässig sind insbesondere Konstruktionen aus Kunststoff sowie spiegelnde und farbige Gläser sowie bei Windfängen massive Konstruktionen.

(4) Treppenaufgänge

Treppenstufen an Hauseingängen sowie andere Treppenstufen sind in Naturstein auszuführen oder ausnahmsweise in Kunststein, wenn Farbe und Körnung dem Naturstein entsprechen. Polierte Kunst- und Natursteine sind unzulässig.

Bei der Verwendung von Geländern aus Eisen (Stab- oder Rundeisen) und Holz ist eine einfache, handwerksgerechte Ausführung zu beachten. Die Verwendung von Kunststoff ist unzulässig.

(5) Sicht- und Sonnenschutz

Zulässig sind Schutzmaßnahmen für Fenster und Fenstertüren als Klapp- oder Schiebeläden aus Holz. Abweichend zugelassen sind Läden aus Metall und stoffbespannte Sonnenmarkisen. Nicht zugelassen sind von außen sichtbare Rollladenkästen. Sonnenmarkisen dürfen Details der Gliederung der Fassade nicht überdecken. Grellbunte Farben sind nicht zulässig. Bei der Farbauswahl ist auf die Fassadenfarbe Rücksicht zu nehmen.



(6) Markisen

Grundsatz:

Werbung an Markisen, Vordächern und Kragplatten soll geschäftsfördernd wirken und gleichzeitig das Gebäude und seine Umgebung angemessen gestalten. Eine Überfrachtung mit Werbeanlagen lässt den Wetterschutz in den Hintergrund treten. Grundsätzlich gilt, dass Markisen unmittelbar an den Geschäften im Erdgeschoss montiert und die Markisen verschiedener Geschäfte in einem Gebäude aufeinander abgestimmt werden müssen.

Sie sind auf die jeweilige Fassade und gemäß der historischen Scheibenbreite zu unterteilen und anzupassen und dürfen Bauteile, die für den Gesamteindruck (Balkenköpfe, Inschriften etc.) des Gebäudes wesentlich sind, nicht überschneiden oder verdecken. Im eingezogenen Zustand dürfen sie maximal 10 cm vor die Fassade springen und eine lichte Durchgangshöhe von mind. 2,50 m nicht unterschreiten. Es sind nur Stoffe aus nicht glänzendem Material zu verwenden, die sich hinsichtlich Form und Farbe harmonisch in die Umgebung einfügen. Grelle und Leuchtfarben sind unzulässig. Die Beschriftung von Markisen fällt unter das Thema Werbeanlagen.



(7) Einhausungen für haustechnische Einrichtungen und Nebenanlagen

Einhausungen für technische Einrichtungen, wie z. B. Satellitenschüsseln, Klimageräte, Entlüftungsanlagen und Wärmepumpen sowie Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter (siehe § 11) sind möglichst nicht einsehbar und unauffällig anzuordnen.

§ 5 Energetische Maßnahmen

(1) Solar- & Photovoltaikanlagen³ und Wärmepumpen

Grundsatz:

Das Anbringen von Solar- und PV-Anlagen sowie von Wärmepumpen ist möglich und erwünscht. Im Vorfeld sind potenzielle Störungen des Orts- und Landschaftsbilds sowie erhebliche Eingriffe in die schützenswerte Bausubstanz auszuschließen. Für die Genehmigung der Anlage sind sowohl die Belange des Klima- und Ressourcenschutzes als auch des Denkmalschutzes entsprechend zu berücksichtigen.



Kleinteilige, farblich angepasste Solaranlagen bieten die Möglichkeit einer unauffälligen Integration. Bei einer oder mehrerer erheblichen Beeinträchtigungen der vorgenannten Belange kann die Anbringung von Solar-, PV-Anlagen und Wärmepumpen untersagt werden.

Solar- und PV-Anlagen müssen sich auf die unbedingt nötige Größe beschränken und parallel zur Dachfläche als liegende Formate - angepasst an die zur Dachfläche - angebracht werden.

Wärmepumpen sind wie alle technischen Einrichtungen möglichst nicht einsehbar und unauffällig anzuordnen oder einzuhausen und so zu betreiben, dass die einschlägigen Emissionsrichtwerte an den maßgeblichen Emissionsorten eingehalten werden

(2) Wärmedämmung

Grundsatz:

Bei energetischen Ertüchtigungen sind die historische Bausubstanz und das gestalterische Erscheinungsbild zu berücksichtigen und im Einzelfall auf das jeweilige Gebäude hin zu konzipieren.

Oberster Grundsatz ist eine hohe energetische Relevanz bei gleichzeitig historischer Verträglichkeit sowie Schutz der gestaltprägenden Elemente. Daher sind Maßnahmen wie z. B. Innenwanddämmung, Dämmung der obersten Geschoss- und Kellerdecke, Dämmung nicht einsehbarer Fassaden, Austausch oder thermische Verbesserung von Einscheibenverglasungen (z. B. durch Einbau von Kastenfenstern) zu bevorzugen.

Wärmedämmputze und Mineralfaserplatten verhalten sich (wg. ihrer Oberflächentextur, Diffusionsoffenheit) bei Altbauten grundsätzlich verträglicher als andere Dämmstoffe.

Bei Neubauten sind energetische Maßnahmen schon im Entwurf in das Gestaltkonzept zu integrieren.

Zugelassen sind energetische Ertüchtigungen im Bestand, die das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen und das Bestandsgebäude bauphysikalisch nicht gefährden. Die Anforderungen sind umso höher, je historisch wertvoller das Gebäude ist.

³V. Jakobi: "Solaranlagen auf denkmalgeschützten Gebäuden, Handreichung zur Richtlinie für Denkmalbehörden", Landesamt für Denkmalpflege, Wiesbaden (2022)



5. Freiflächen anlegen & pflegen

§ 6

Freiflächen - Kriterien und Anforderungen

Grundsatz:

Eine attraktive Durchgrünung der Innenstadt kann, neben einer Erhöhung der Gestaltqualität, auch zu einer Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

Die unmittelbare Umgebung des Gebäudes samt Eingangsbereich sowie die Gestaltung des Außenbereichs mit Nebengebäuden und Stellplätzen tragen entscheidend zum Charakter eines Hauses, aber auch des gesamten Viertels bei. Um eine nachhaltige Störung des Stadtbildes zu vermeiden, gelten deshalb die im Folgenden aufgeführten Kriterien und Anforderungen.

(1) Garten/ Vorgarten

Eine flächendeckende, blütenreiche Bepflanzung trägt wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas und der Wohnqualität bei und ist deshalb verpflichtend umzusetzen. Insbesondere Stauden sind geeignet, um ohne hohen

Pflegeaufwand eine robuste und saisonal wandelbare Pflanzung zu gestalten. Das Spektrum reicht von immergrünen Bodendeckern über filigrane Gräser bis hin zu Dauerblühern.



Nicht zulässig ist die flächige Anlage von Splitt-, Kies-, und Schotterflächen.

Diese sind keineswegs, wie häufig angenommen, besonders pflegeleicht, kostengünstig oder langlebig. Aus ökologischer Betrachtungsweise sind viele solcher Gärten tot, sie bieten Tieren und Pflanzen weder Nahrung noch Lebensraum. Mehr noch sind sie teuer in Anschaffung und Pflege, wirken schnell monoton oder gar unansehnlich und beeinträchtigen eine notwendige Regenwasserversickerung bei auftretenden Starkregenereignissen.



(2) Bepflanzung

Grundsatz:

Gärten und Freiflächen sind charakteristischer Bestandteil einer Stadt und übernehmen einen wesentlichen Beitrag zur positiven Prägung des Ortsbildes. Gehölze, d. h. Bäume und Sträucher, verleihen eine dauerhafte räumliche Struktur. Die wechselnde Atmosphäre der verschiedenen Jahreszeiten entsteht jedoch maßgeblich durch Blüten und Stauden, sodass nachfolgende Anforderung eingehalten werden muss.

Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten ein Baum je 25 m² und ein Strauch 2 m².

(3) Begrünung von Gebäuden

Grundsatz:

Neben der Möglichkeit, Flachdächer und flach geneigte Dächer zu begrünen, gibt es auch zunehmend gute Beispiele für die Begrünung der Gebäude selbst. Die Berankung von Mauern, Hauswänden, Zäunen und Eingängen mit Weinreben, Kletterrosen, Clematis, Geißblatt, Blau- regen u. ä. ist ausdrücklich gewünscht.

Gebäudeseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen 10 % oder weniger beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Efeu sollte nur an geeigneten Fassaden mit einwandfreier Außenhülle gepflanzt werden, da er ohne Rückschnitt sonst massive Schäden am Bauwerk anrichten kann. Für die Pflanzungen ist je 10 lfd. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat Wildblumenmischung) vorzusehen.



§ 7 Oberflächen

Hofflächen und Zufahrten sind, soweit sie von der Öffentlichkeit her einsehbar sind und wasserwirtschaftliche Belange nicht dagegen sprechen, als wasser-durchlässige Pflasterflächen auszuführen. Zulässig sind Natur- oder Betonpflaster in Größe, Form und Farbe des Natursteins. Befestigte Flächen müssen unbedingt auf das notwendige Maß reduziert werden.

Für befestigte Flächen stehen natürliche Beläge aus Naturstein oder Holz sowie wassergebundene Decken, Kies und Schotterrasen und ausgewählte, höherwertige, möglichst quadratische Betonpflaster und -platten zur Auswahl.





§ 8

Einfriedungen

Grundsatz:

In Bereichen mit geschlossener Straßenrandbebauung sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum auf wenige Ausnahmen, insbesondere an Eckgrundstücken und bei geschlossenen Hofanlagen, beschränkt. Im Bereich der offenen Bebauung grenzen Höfe und Gärten teilweise unmittelbar an den öffentlichen Raum. In diesen Bereichen prägt die Art der Einfriedung entscheidend die Raumstruktur und den Charakter des Straßenraumes.

Grundsätzlich muss die Einfriedung zusammen mit dem Gebäude eine Einheit bilden und der Charakter der Einfriedung dem Gebäudealter entsprechen. Zur Inspiration bzw. als gutes Beispiel eignen sich historische Vorbilder. Zulässig sind dementsprechend Einfriedungen in Form von Holzzäunen, Staketen, eisernen Zäunen, lebenden Hecken, aus Drahtgeflecht oder als Stabgitterzaun in Verbindung mit Laubsträuchern oder Kletterpflanzen.

Stützmauern sind, sofern aus Sichtmauerwerk (mit Ausnahme von Natursteinen) und Sichtbeton gefertigt, zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden.

§ 9 Nebengebäude/ Anbauten

Grundsatz:

Neben der Ausgestaltung des öffentlichen Raums und den Gebäuden prägen auch die privaten, vom Straßenbereich einsehbaren Nebenanlagen (z. B. Einhausungen von Müllstandplätzen, Überdachungen von Auto- oder Fahrradstellplätzen, Grundstücksbegrenzungen etc.) das lokale Erscheinungsbild.

Deshalb sind alle Anbauten dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet auszubilden und müssen nach Lage, Dimension, Material, Gestaltung und Dachform auf das Gebäude und die Umgebung abgestimmt sein. Besonders bei Anbauten an bestehende Gebäude ist bei der Wahl von Form, Material und Konstruktion auf eine dem Gebäude angemessene und zurückhaltende Gestaltung zu achten.

§ 10 Garagen & Carports

Garagen müssen sich in Material, Gestaltung und Dachform dem Haupthaus anpassen. Garagentore sind in Holz und Metall zulässig. Kunststofftore und Sektionaltore sind unzulässig. Als Holzständerwerk errichtete Carports sind zulässig, sofern sie berankt werden. Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind zulässig, sofern sie dauerhaft begrünt werden.



§ 11 Stellplätze für bewegliche Abfall- & Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken und Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Überstellung mit durch dauerhafte Kletterpflanzen berankten Pergolen optisch zu integrieren.



6. Zwischenräume: private & öffentliche Bereiche verbinden

Zwischenräume: private und öffentliche Bereiche verbinden

Entwicklung heißt dauerhafte Veränderung. Eine lebenswerte, resiliente Innenstadt bleibt flexibel. Das bedeutet, dass Räume und Gebäude möglichst so angelegt werden, dass sie mehr- und multifunktional genutzt werden können, dass temporäre Nutzungen möglich und Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben. Wichtig ist zudem, Übergangsräume zwischen Gebäuden und Außenbereichen, zwischen Innen und Außen, zwischen privatem und öffentlichem Raum zu schaffen. Historische Einfriedungen sollten an gleicher Stelle erhalten und integriert werden.



Gerade die halböffentlichen Bereiche sind wichtig für die Belebung der Innenstadt. Sie stellen u. a. die Orte dar, die im Rahmen der Alltagsbegegnung als Treffpunkte aufgesucht werden. Zudem gilt: Eine Innenstadt wird dann lebendig, wenn sich Menschen in ihr aufhalten und verweilen. Dementsprechend kommt der Gestaltung von Treffpunkten und Plätzen eine wichtige Rolle zu.





7. Werbeanlagen

§ 12 Werbeanlagen

Grundsatz:

Werbung spielt eine wichtige Rolle für die Wirtschaft und ist als unverzichtbarer Bestandteil für das Anbieten und Verkaufen von Waren und Dienstleistungen im Dillenburger Stadtbild nicht zu übersehen. Sie ist jedoch mit Rücksicht auf das Gesamtbild der Fassade anzuordnen, sodass die gestalterischen Qualitäten einer Fassade oder eines baulichen Ensembles nicht verloren gehen. Dabei ist es unerlässlich, dass sich Lage und Proportion einer Werbeanlage der Fassadestruktur anpassen und harmonisch einfügen.

Als Grundsatz des Anbringens von Werbeanlagen gilt: Maximal ein Werbeschild und ein Ausleger pro Fassade.

Anlagen der Außenwerbung müssen sich ferner nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Fassadenteile nicht verdecken oder überschneiden.

Eine Häufung von Anlagen der Außenwerbung am gleichen Haus, die Verwendung grellbunter Farben und überdimensionaler bildlicher Darstellungen ist nicht zulässig. Das vollständige Verkleben von Schaufenstern ist unzulässig.

(1) Werbung an Gebäuden Horizontale/ fassadenparallele Werbeanlagen

Definition:

Unter horizontaler, auch fassadenparalleler, Werbung versteht man alle an Gebäuden und auf Fassadenflächen parallel zur Außenwand flach angebrachten Werbeanlagen in Form von Schildern, Plakaten, Tafeln oder in Form von Schriftzügen in Einzelbuchstaben und/ oder Einzelsymbolen.



Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur im Erdgeschoss angebracht werden und nicht mehr als 2/3 der Fassadenbreite einnehmen. Die Höhe der horizontalen Werbeanlagen richtet sich nach der jeweiligen Fassadengliederung.



Genehmigungspflicht:

Das Anbringen und Verändern von Anlagen der Außenwerbung mit einer Ansichtsfläche ab 1 m² und von Warenautomaten ist genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen mit einer Fläche ≤ 1 m² sind baugenehmigungsfrei.

Die Vorgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen sind jedoch unabhängig von der Größe einzuhalten.

In denkmalgeschützten Anlagen bedarf es zusätzlich der Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Zulässig sind auf die Wand gemalte Schriftzüge und Logos sowie auf die Wand auf- oder vorgesetzte nicht glänzende Buchstaben und Logos aus Metall, Stuck und Glas.

Für Schriften gilt eine Maximalhöhe von 40 cm, einzelne Zeichen oder Buchstaben dürfen eine Höhe von 60 cm nicht überschreiten. Schaukästen aus Holz/Metall sind bis zu einer Größe von 1 m² ebenfalls als Werbemittel geeignet.

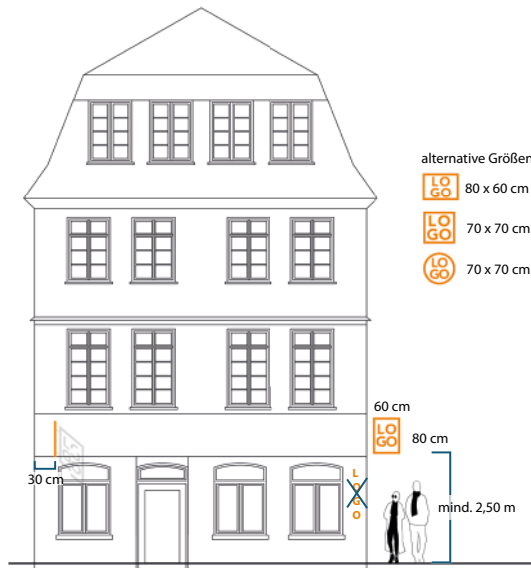
Weiter dürfen Anlagen der Außenwerbung nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.

Auf Kletterschriften bzw. das Anbringen von Werbeträgern senkrecht zur Fassade ist zu verzichten.

(2) Ausleger

Grundsatz:

Vertikale Werbeanlagen, die sich über das Erdgeschoss hinaus erstrecken, zielen auf eine Fernwirkung ab und sind daher in der Regel besonders groß dimensioniert. Da diese Anlagen jedoch wichtige Blickbeziehungen stören können, sind kleinere, rechtwinklig zur Gebäudekante angebrachte Werbeausleger zu präferieren.



Zulässig sind Ausleger mit einer Größe (b x h) von max. 0,60 x 0,80 m ohne Konstruktion. Eine lichte Höhe von max. 2,5 m und ein angemessener Abstand von der Gehwegkante sind einzuhalten. Zudem muss unterhalb und seitlich des Werbeträgers zu Gebäudeecken und Grundstücksgrenzen ein Abstand von min. 0,30 m eingehalten werden, sofern dadurch keine gliedernden Fassadenelemente überdeckt oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden. Kletterschriften bzw. das Anbringen von Werbeträgern senkrecht zur Fassade sind nicht zulässig.

(3) Aufsteller

Grundsatz:

Werbeaufsteller oder „Passantenstopper“ bergen die Gefahr, nach Lage, Anzahl, Größe und Gestaltung eine Konkurrenzsituation hervorzurufen, die zu einer störenden Häufung von Werbeanlagen im Straßenbild führt. Die Hinweisfunktion wird dabei durch Aufdringlichkeit, eben durch das „Stoppen“ der Fußgänger überlagert. Störend für den öffentlichen Raum wirken auch die Häufigkeit, Vielgestaltigkeit und die oft anzutreffende örtliche Beliebtheit.

Aus diesen Gründen dürfen Passantenstopper nur während der Geschäftszeiten und nur im direkten Umfeld des Geschäftes (Ort der Leistung) an der Hauswand aufgestellt werden.



Einzelbuchstaben oder Schriftzüge sind deshalb in zurückhaltender Farbgebung bis zu einer Größe von maximal 20 % der Schaufenster- bzw. Türflächen zulässig. Schaufenster müssen durchsichtig bleiben und das vollständige oder großflächige Überkleben oder Bemalen von Fensterflächen und Glastüren ist nicht gestattet. Unberührt bleiben hiervon Gestaltungselemente einer vorübergehenden Schaufensterdekoration. Schaufenster dürfen lediglich in hochrechteckiger Form ausgeführt werden, deren Diagonale mehr als 55° beträgt. Die Pfeilerbreiten im Erdgeschoss müssen mindestens 35 cm betragen.



(4) Schaufenstergestaltung

Grundsatz:

Schaufensterbeklebung und -bemalungen sollen Werbebotschaften übertragen und auf Auslagen aufmerksam machen. Bei unangemessenem und übermäßigem Einsatz kann die Beklebung von Schaufenstern jedoch störend auf das Umfeld wirken und das Ortsbild verunstalten. Es ist darauf zu achten, dass keine Häufung von Werbeanlagen (horizontale Werbeanlagen über dem Erdgeschoss, Ausleger und Schaufensterbeklebung) entsteht.



(5) Leuchtwerbung

Grundsatz:

Die Leuchtwerbung ist eine Form der Außenwerbung, bei der elektrisches Licht eingesetzt wird. Meist handelt es sich um die textliche oder bildliche Darstellung von Namen, Logos oder Slogans von Unternehmen.



Die Beleuchtung von Werbeanlagen kann angestrahlt, hinterleuchtet und selbstleuchtend erfolgen, insofern eine Blendung der Umgebung ausgeschlossen werden kann. Beim Anstrahlen von außen müssen sich die eingesetzten Strahler der Werbeanlage und der Fassadenausbildung deutlich unterordnen. Zulässig sind Punktstrahler, die in zurückhaltender Größe und Anzahl und nicht blendend angebracht sind, sowie hinterleuchtete Buchstaben und Logos. Ebenso können von innen beleuchtete Werbeanlagen ($< 0,4 \text{ m}^2$) verwendet werden.

Laufende Schrift- und Leuchtbänder oder wechselnde Bilder, Blinklichter, Videoinstallationen und Werbeanlagen mit beweglichen Teilen sind unzulässig.

(6) Hinweis- und Namensschilder

Grundsatz:

Hinweis- und Namensschilder sind alle ortsfesten Schilder, die vom öffentlichen Raum sichtbar sind und dem Hinweis auf ein Gewerbe, eine soziale, touristische oder kulturelle Einrichtung dienen.

Mehrere Hinweis- und Namensschilder an einem Gebäude sind in Gruppen zusammenzufassen und in Material, Farbe, und Größe einheitlich zu gestalten. Hinweis- und Namensschilder für Gewerbe, Büros, Arztpraxen o. ä. müssen als optische Einheit in vertikaler oder horizontaler Reihung bezugnehmend auf die Fassadengliederung angeordnet werden, wobei die zulässige Maximalgröße 1 m^2 beträgt.



Textgrößen, Lesbarkeit

Generell gilt:

Maximal zwei unterschiedliche Schrifttypen in maximal drei verschiedenen Größen.

Dabei ist insbesondere auf gute Lesbarkeit und ausreichenden Kontrast zu achten. Die zu wählende Größe der Schrift ist maßgeblich vom Abstand des Betrachters, sprich der jeweiligen Zielgruppe, abhängig. Der Konzeption geeigneter Werbeanlagen geht im Idealfall also eine Analyse des potenziellen Kundenstamms voraus.



Corporate Design

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die Kriterien und Anforderungen zur Anbringung von Werbeanlagen auch für Firmen mit Corporate Design umsetzbar sind und dem Anspruch der optischen Wiedererkennung nicht widersprechen. Auch hier gilt, dass eine qualitativ hochwertige Gestaltung die Wirkung des Unternehmens positiv unterstützt und gleichzeitig zur Aufwertung des Stadtbildes beiträgt.

Möblierung

Mobiliar in Form von Stühlen, Tischen und Sonnenschirmen z. B. für die Gastronomie trägt wesentlich zum Gesamterscheinungsbild der Innenstädte bei. Wichtige Kriterien bei der Wahl des Außenmobiliars sind dessen Material und Farbe. Auf hochwertige Materialien wie Holz, Metall oder Flechtwerk ist unbedingt zu achten.





8. Schlussbestimmungen

§ 13 Schlussbestimmungen

(1) Beurteilung von Bauvorhaben

Die städtebauliche Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt nach den Festsetzungen der im sachlichen Geltungsbereich bestehenden Bebauungspläne bzw. für die darin nicht geregelten Punkte nach § 34 Baugesetzbuch „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Die Vorschriften der Hessischen Bauordnung und des Hessischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

(2) Abweichungen und Befreiungen

Von den Bestimmungen dieser Satzung können Abweichungen zugelassen werden, wenn sie der Generalklausel dieser Satzung dem Sinne nach entsprechen und wenn sie nach HBO unter Berücksichtigung der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen insbesondere des Denkmalschutzes vereinbar sind. In allen Fällen sind Abweichungen von dieser Satzung zu begründen. Über den jeweiligen Antrag entscheidet der Magistrat der Oranienstadt Dillenburg.



(3) Antragsunterlagen

Die Oranienstadt Dillenburg kann bei allen Anträgen auf Baugenehmigung bzw. Abbruch und beim Erlaubnisantrag nach dem Denkmalschutzgesetz neben den baurechtlich vorgeschriebenen Unterlagen weitere, das Bauvorhaben im Einzelnen darstellende bzw. erläuternde Unterlagen verlangen.

Welche Unterlagen im Einzelfall zur Vorlage erforderlich sind, hat der Bauherr vor Aufstellung der Voranfrage bzw. des Antrages mit der Stadt/ dem Kreisbauamt zu klären.

Dies können z. B. sein:

- Bestandspläne und andere Baudokumentationen,
- Fassadenabwicklung, die die benachbarte Bebauung aufzeigt und damit die Höhenentwicklung im Vergleich zum Bestand deutlich macht,
- detaillierte Angaben zu den gewählten Materialien, Abmessungen der Einzelelemente, Werkpläne von Details wie z. B. Dachgauben, Fenster, Windfang,
- Farbkonzept, Struktur- und Farbmuster an den Fassaden, gegebenenfalls für einzelne Bauteile,
- Bestand und Planung der Freiflächen mit befestigten und unbefestigten Flächen, Materialien, Gehölzen, u. ä.,
- Fotos, Schaubilder, Modelldarstellungen,
- textliche Erläuterungen

(4) Zuständigkeit der Denkmalschutzbehörde

Mit dieser Satzung werden die Geltung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes und die Zuständigkeit bzw. Einschaltung der Denkmalfachbehörde bei Maßnahmen an Kulturdenkmälern sowie Maßnahmen nach § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz nicht berührt. Grundsätzlich bedarf es bei Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden sowie bei Gebäuden, die innerhalb der geschützten Gesamtanlage liegen, einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

§ 15 Inkrafttreten

Diese Ortssatzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. Die Baugestaltungssatzung der Oranienstadt Dillenburg von 1997 wird hierdurch ersetzt.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß HBO kann mit einer Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Tatbestand der Gestaltungssatzung zuwiderhandelt.

Bekanntmachungsvermerk:

Die vorstehend ausgefertigte Satzung wurde am 10.08.2024 im *Dillenburg* *Wochenblatt* öffentlich bekannt gemacht.

Dillenburg, 12.08.2024
(Ort, Datum)

gez. Lotz
Bürgermeister

Bilder aus anderen Kommunen

S. 23: links - Haslach im Kinzigtal, BW
S. 23: rechts unten - Iphofen, BW
S. 25: links unten - Hungen, HE
S. 30: rechts unten - Butzbach, HE
S. 31: links unten - Iphofen, BW
S. 32: rechts unten - Iphofen, BW
S. 32: alle Fotos - Iphofen, BW
S. 33: alle Fotos - Iphofen, BW
S. 34: links unten - Butzbach, HE;
drei Fotos rechts unten - Iphofen, BW
S. 35: links unten - Nidda, HE
S. 35: rechts oben - Gießen, HE
S. 36: links unten - Iphofen, BW
S. 36: rechts oben - Nidda, HE
S. 37: links unten - Butzbach, HE
S. 38: links - Rostock, MV
S. 39: links unten - Butzbach, HE, rechts oben -
Gengenbach, BW
S. 40: links - Domburg, Niederlande;
rechts unten - Iphofen, BW
S. 41: links unten - Muschenheim, HE; rechts -
Eggendorf, Österreich
S. 43: links - Iphofen, BW,
S. 43: rechts - Ihringen, BW,
S. 44: alle Fotos - Wien, Österreich
S. 45: Wien - Österreich
S. 48: rechts - Iphofen, BW,
S. 49: Mitte - Speyer, RP
S. 51: Straßburg, Frankreich
S. 52: Frankfurt am Main, HE

Räumlicher Geltungsbereich (nicht maßstäblich)

