

# Satzung der Stadt Offenbach am Main über die Gestaltung des Bürgeler Ortskerns

Aufgrund der §§ 5 und 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. S. 142) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915) in Verbindung mit § 91 Abs. 1 Nr. 1, 2, 5, 6 und 7 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main in der Sitzung am 15.09.2022 folgende Satzung beschlossen:

## § 1 Zielsetzung

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

## § 2 Anwendungsbereich

- (1) <sup>1</sup>Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst den in der beiliegenden Karte dargestellten historischen Ortskern Bürgels (Teilbereich A) und dessen gründerzeitliche Erweiterung (Teilbereich B). <sup>2</sup>Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung. <sup>3</sup>Zur Festsetzung der unterschiedlichen gestalterischen Anforderungen der Teilbereiche gliedert sich der Satzungstext betreffend die §§ 3 bis 9 in 2 Spalten (Teilbereich A und Teilbereich B).
- (2) Diese Satzung gilt für Neubau, An- und Umbau, Wiederaufbau, Renovierungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen baulicher Anlagen nach § 2 Abs. 1 und 2 HBO sowie die Grundstücksfreiflächen.
- (3) Vorrangige Regelungen, insbesondere Regelungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes sowie Regelungen in zukünftigen Bebauungsplänen bleiben von dieser Satzung unberührt.

## § 3 Baukörper

### Teilbereich A (hist. Ortskern)

<sup>1</sup>Die Gebäude oder vergleichbare Einheiten sollen gestalterisch als individuelle Einheit erkennbar sein und die vorhandenen historischen Gestaltungsstrukturen aufnehmen. <sup>2</sup>Bei Dachneubauten und Aufstockungen sowie bei der Neuerrichtung von Gebäuden ist die Firstrichtung der vorhandenen Bebauung aufzunehmen. <sup>3</sup>Traufhöhen sind den Traufhöhen der vorhandenen Bebauung anzupassen. <sup>4</sup>Höhenunterschiede zu benachbarten Traufen dürfen nicht mehr als 1,50m betragen.

### Teilbereich B (gründerzeitliche Erweiterung)

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

## § 4 Gestaltung Dächer

### Teilbereich A (hist. Ortskern)

- (1) <sup>1</sup>Dächer sind als Satteldächer auszuführen. <sup>2</sup>Bei Bestandsgebäuden sind historische Sonderdachformen, die vor 1914 errichtet wurden zu erhalten.
- (2) Die Dachneigung muss 40 bis 60 Grad betragen und ist je Gebäude einheitlich auszuführen.
- (3) Bei Gebäuden mit untergeordneter Kubatur wie Garagen, Schuppen o.ä. können andere Dachformen als nach Abs.1 sowie andere Dachneigungen als nach Abs. 2 zugelassen werden.
- (4) <sup>1</sup>Zur Dacheindeckung müssen grundsätzlich Tonziegel in naturrotem Farbton (der sich aus dem Ausgangsmaterial Ton ergebende Farbton) verwendet werden. <sup>2</sup>Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. <sup>3</sup>Bestehende Schieferdächer müssen erhalten und falls erforderlich materialgleich ersetzt werden. <sup>4</sup>Bei Neubauten und Dachneubauten ist die Dacheindeckung hinsichtlich des Farbtons einheitlich je Gebäude auszuführen.
- (5) <sup>1</sup>Dachflächenfenster sind in einem Abstand von mind. 1,25 m zum Ortgang herzustellen. <sup>2</sup>Der Flächenanteil der Dachfenster darf 1/5 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- (6) <sup>1</sup>Gauben sollen sich an den darunterliegenden Fensterachsen orientieren. <sup>2</sup>Je Baukörper sind Gauben in einer einheitlichen Bauart herzustellen.
- (7) Dacheinschnitte wie Dachloggien oder Dachterrassen und Zwerchhäuser sind unzulässig.

### Teilbereich B (gründerzeitliche Erweiterung)

- (1) <sup>1</sup>Dächer sind als Sattel- oder Mansardendächer auszuführen. <sup>2</sup>Bei Bestandsgebäuden sind die historischen Sonderdachformen, die vor 1914 errichtet wurden zu erhalten.
- (2) Die Dachneigung muss mindestens 30 Grad betragen und ist je Gebäude einheitlich auszuführen.
- (3) Bei Gebäuden mit untergeordneter Kubatur wie Garagen, Schuppen o.ä. können andere Dachformen als nach Abs.1 sowie andere Dachneigungen als nach Abs. 2 zugelassen werden.
- (4) <sup>1</sup>Zur Dacheindeckung müssen grundsätzlich Tonziegel oder Dachsteine in den Farbtönen naturrot (der sich aus dem Ausgangsmaterial Ton ergebende Farbton), braun oder anthrazit verwendet werden. <sup>2</sup>Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. <sup>3</sup>Bestehende Schieferdächer müssen erhalten und falls erforderlich materialgleich ersetzt werden. <sup>4</sup>Bei Neubauten und Dachneubauten ist die Dacheindeckung hinsichtlich des Farbtons und des Materials einheitlich je Gebäude auszuführen.
- (5) <sup>1</sup>Dachflächenfenster, Zwerchhäuser sowie Gauben sollen sich an den darunterliegenden Fensterachsen orientieren. <sup>2</sup>Dacheinschnitte wie Dachloggien oder Dachterrassen sind unzulässig.

## § 5 Gestaltung Fassaden

### Teilbereich A (hist. Ortskern)

- (1) Die vorhandene insbesondere sich aus dem Holzkonstruktionsprinzip ergebende fachwerktypische Fassadengliederung ist zu erhalten.
- (2) <sup>1</sup>Fachwerkfassaden sollen in der Regel erhalten und möglichst nicht verputzt oder verkleidet werden. <sup>2</sup> Vorhandene Schieferverkleidungen sollen erhalten werden.
- (3) Fassaden sind durch glatten Putz in gedeckten Natur- und Erdfarbtönen herzustellen.
- (4) <sup>1</sup>Vorhandene Sockelhöhen sind sichtbar zu erhalten. <sup>2</sup>Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sowie der Neugestaltung von Fassaden durch Maßnahmen nach § 2 Abs. 2 dieser Satzung sollen grundsätzlich die im Umgebungsbereich vorhandenen Sockelausführungen hinsichtlich Materialität und Farbe aufgenommen werden. <sup>3</sup>Die Sockel sind in Naturstein, Ziegel oder verputzter Oberfläche in den Farbtönen jeweils naturrot braun oder grau auszuführen. <sup>4</sup>Die Ausführung in glänzenden oder polierten Oberflächen ist unzulässig.

### Teilbereich B (gründerzeitliche Erweiterung)

- (1) Die vorhandenen Fassadengliederungen durch insbesondere Gesimse, Bänder, Lisenen und Fenstergewände sind zu erhalten.
- (2) <sup>1</sup>Fachwerkfassaden sowie Fassadenelemente insbesondere aus Sandstein, Werkstein, Klinker und Schiefer sollen erhalten werden. <sup>2</sup>Vorhandene sichtbare Fassadenelemente und Fachwerkfassaden sollen sichtbar erhalten werden.
- (3) <sup>1</sup>Fassaden mit Strukturputz von hist. Wert wie insbesondere Besenstrich- und Kieselwurfputz sind zu erhalten. <sup>2</sup>Fassaden sind durch Putz in gedeckten Natur- und Erdfarbtönen herzustellen.
- (4) <sup>1</sup>Vorhandene Sockelhöhen sind sichtbar zu erhalten. <sup>2</sup>Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sowie der Neugestaltung von Fassaden durch Maßnahmen nach § 2 Abs. 2 dieser Satzung sollen grundsätzlich die im Umgebungsbereich vorhandenen Sockelausführungen hinsichtlich Materialität und Farbe aufgenommen werden. <sup>3</sup>Die Sockel sind in Naturstein, Ziegel oder verputzter Oberfläche in den Farbtönen jeweils naturrot braun oder grau auszuführen. <sup>4</sup>Die Ausführung in glänzenden oder polierten Oberflächen ist unzulässig.

## § 6 Gestaltung Fenster

### Teilbereich A (hist. Ortskern)

- (1) <sup>1</sup>Das vorhandene Bild der insbesondere fachwerktypischen Fassadenöffnungen ist zu erhalten und bei Neubauten entsprechend aufzunehmen. <sup>2</sup>Bauzeitypische Fensteraufteilungen sind zu erhalten. <sup>3</sup>Fenster und Türen sind im stehenden Format auszuführen, davon ausgenommen sind erdgeschossige Schau-fenster. <sup>4</sup>Sie müssen von den Gebäudekanten einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten.
- (2) Klappläden aus Holz und historische Tore sowie handwerklich ausgeführte, bauzeitypische Haustüren aus Holz sollen erhalten werden.
- (3) Sofern Klappläden neu angebracht werden, sind diese ausschließlich in Holz und in gedeckten Farben auszuführen.
- (4) Nach außen sichtbare Aufsatzrollläden sowie Vorbaurollläden sind unzulässig.
- (5) <sup>1</sup>Vorhandene Fenster- und Türkonstruktionen aus Holz sollen erhalten bzw. aus Holz erneuert werden. <sup>2</sup>Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind andere Materialien in gedeckten Erd- und Naturtönen zulässig. <sup>3</sup>Ausgeschlossen sind Holzimitate.
- (6) Sprossen sind glasteilend oder als Wiener Sprosse auszuführen.

### Teilbereich B (gründerzeitliche Erweiterung)

- (1) <sup>1</sup>Das vorhandene Bild der bauzeitypischen Fassadenöffnungen ist zu erhalten. <sup>2</sup>Bauzeitypische Fensteraufteilungen sind zu erhalten. <sup>3</sup>Fenster und Türen sind im stehenden Format auszuführen, davon ausgenommen sind erdgeschossige Schau-fenster.
- (2) Klappläden aus Holz und historische Tore sowie handwerklich ausgeführte, bauzeitypische Haustüren aus Holz sollen erhalten werden.
- (3) Sofern Klappläden neu angebracht werden, sind diese ausschließlich in Holz und in gedeckten Farben auszuführen.
- (4) Nach außen sichtbare Aufsatzrollläden sowie Vorbaurollläden sind unzulässig.
- (5) <sup>1</sup>Vorhandene Fenster- und Türkonstruktionen aus Holz sollen erhalten bzw. in Holz erneuert werden. <sup>2</sup>Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind andere Materialien in gedeckten Erd- und Naturtönen zulässig. <sup>3</sup>Ausgeschlossen sind Holzimitate.
- (6) Sprossen sind glasteilend oder als Wiener Sprosse auszuführen.

## § 7 Gestaltung Werbeanlagen

### Teilbereich A (hist. Ortskern)

- (1) Werbeanlagen sind im Sinne der HBO alle ortsfesten oder ortsfest genutzten Anlagen, die der Ankündigung, der Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.
- (2) Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
- (3) <sup>1</sup>Je Gebäude sind maximal 2 Werbeanlagen zulässig <sup>2</sup>Die Werbeanlagen haben sich hinsichtlich ihrer Platzierung an der Fassadengliederung und hinsichtlich ihrer Farbe an der Fassadengestaltung zu orientieren.
- (4) <sup>1</sup>Die Länge der Werbeanlagen darf 1/3 der Länge der Straßenfassade des Gebäudes nicht überschreiten. <sup>2</sup>Die Höhe der Werbeanlagen darf 50cm nicht überschreiten. <sup>3</sup>Sie müssen einen Abstand von mindestens 50cm zu den Gebäudekanten einhalten. <sup>4</sup>Schaukästen dürfen eine Größe von 50x50cm nicht überschreiten. <sup>5</sup>Schaufensterbeklebungen dürfen nicht mehr als ein 1/4 der Schaufensterfläche einnehmen.
- (5) Unzulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem Licht sowie akustische oder akustisch unterstützte Werbeanlagen sowie Fotorealistische Darstellungen insbesondere von Körperteilen, Speisen und Getränken.

### Teilbereich B (gründerzeitliche Erweiterung)

- (1) Werbeanlagen sind im Sinne der HBO alle ortsfesten oder ortsfest genutzten Anlagen, die der Ankündigung, der Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.
- (2) Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung im erdgeschossigen Bereich bis maximal zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.
- (3) <sup>1</sup>Je Nutzungseinheit sind maximal 3 Werbeanlagen zulässig <sup>2</sup>Die Werbeanlagen haben sich hinsichtlich ihrer Platzierung an der Fassadengliederung und hinsichtlich ihrer Farbe an der Fassadengestaltung zu orientieren.
- (4) <sup>1</sup>Die Länge der Werbeanlagen darf 2/3 der Länge der Straßenfassade des Gebäudes nicht überschreiten. <sup>2</sup>Die Höhe der Werbeanlagen darf 80cm nicht überschreiten. <sup>3</sup>Sie müssen einen Abstand von mindestens 50cm zu den Gebäudekanten einhalten. <sup>4</sup>Schaukästen dürfen eine Größe von 50x50cm nicht überschreiten. <sup>5</sup>Schaufensterbeklebungen dürfen nicht mehr als ein 1/4 der Schaufensterfläche einnehmen.
- (5) Unzulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem Licht sowie akustische oder akustisch unterstützte Werbeanlagen sowie Fotorealistische Darstellungen insbesondere von Körperteilen, Speisen und Getränken.

## § 8 Außenanlagen und Freiflächen

### Teilbereich A (hist. Ortskern)

- (1) <sup>1</sup>Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind ausschließlich als Mauer, Hecke oder Holzzaun mit vertikaler Lattung in einer Höhe bis 1,80m herzustellen. <sup>2</sup>Einfriedungsmauern sind mit der Fassadengestaltung abzustimmen. <sup>3</sup>Die Einfriedungsmauern sind in Naturstein, Ziegel oder verputzter Oberfläche in den Farbtönen jeweils naturrot (Farbton Ausgangsmaterial), braun oder grau auszuführen. <sup>4</sup>Die Ausführung in glänzenden oder polierten Oberflächen ist unzulässig.
- (2) Bruchsteinmauern und Sandsteinpfosten sollen erhalten werden.
- (3) Grundstücksfreiflächen sind im Sinne von § 8 Abs. 1 HBO zu begrünen oder zu bepflanzen.

### Teilbereich B (gründerzeitliche Erweiterung)

- (1) <sup>1</sup>Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind ausschließlich als Mauer, Hecke oder Holzzaun mit vertikaler Lattung in einer Höhe bis 1,80m herzustellen. <sup>2</sup>Einfriedungsmauern sind mit der Fassadengestaltung abzustimmen. <sup>3</sup>Die Einfriedungsmauern sind in Naturstein, Ziegel oder verputzter Oberfläche in den Farbtönen jeweils naturrot (Farbton Ausgangsmaterial), braun oder grau auszuführen. <sup>4</sup>Die Ausführung in glänzenden oder polierten Oberflächen ist unzulässig.
- (2) Sandsteinpfosten und –Sockel sollen erhalten werden.
- (3) Grundstücksfreiflächen sind im Sinne von § 8 Abs. 1 HBO zu begrünen und zu bepflanzen.

## § 9 Technische Anlagen

### Teilbereich A (hist. Ortskern)

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

### Teilbereich B (gründerzeitliche Erweiterung)

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

## § 10 Abweichungen

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

## § 11 Ordnungswidrigkeiten

<sup>1</sup>Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen der §§ 3-9 dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO. <sup>2</sup>Ordnungswidrigkeiten nach Satz 1 können gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 23, Abs. 3 HBO jeweils mit einer Geldbuße bis zu fünfzehntausend Euro geahndet werden. <sup>3</sup>Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung. <sup>4</sup>Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat der Stadt Offenbach am Main.

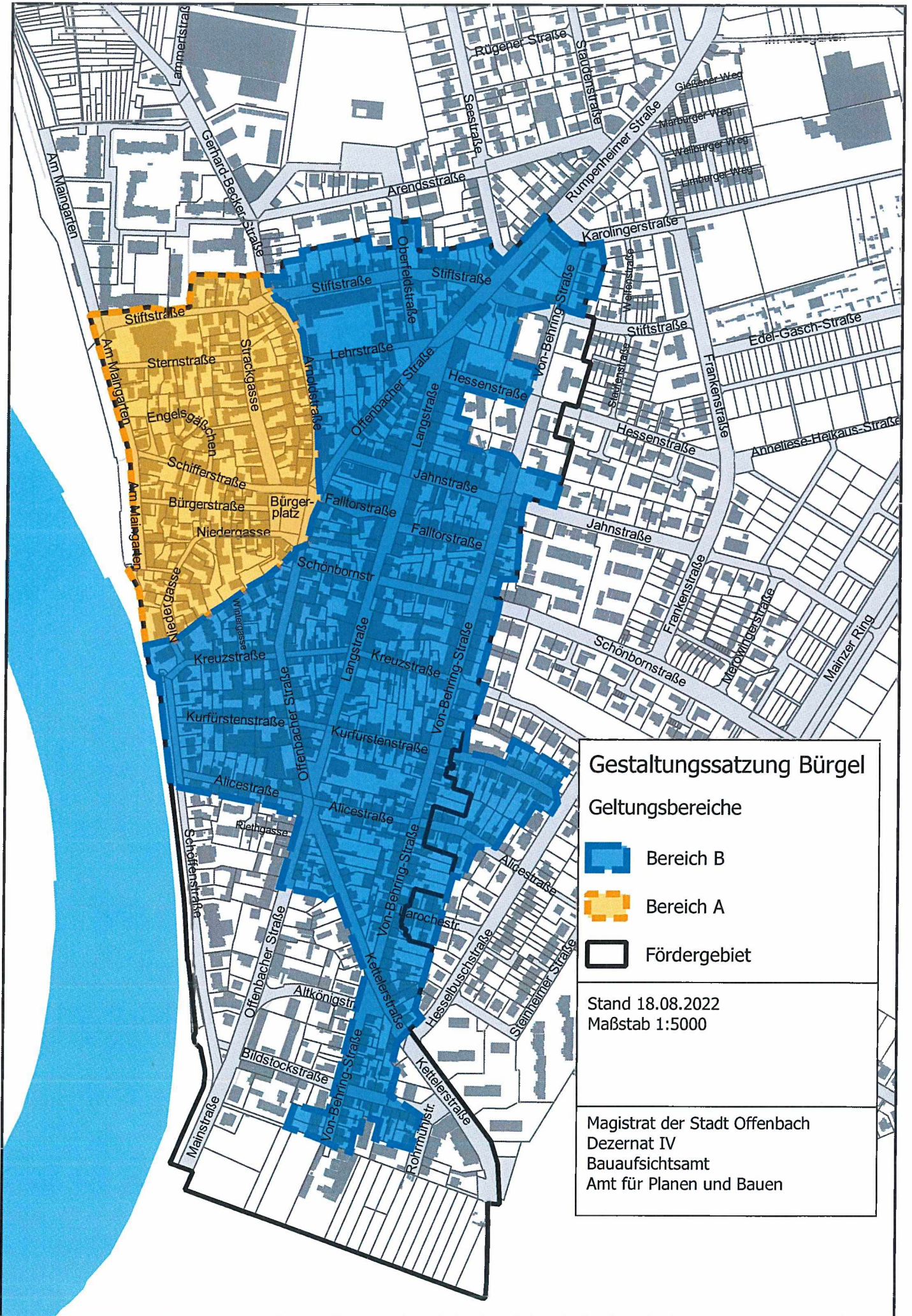
## § 12 Inkrafttreten

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

Offenbach am Main, den **17. OKT. 2022**



Dr. Felix Schwenke  
Oberbürgermeister



**Gestaltungssatzung Bürgel**

Geltungsbereiche

- Bereich B
- Bereich A
- Fördergebiet

Stand 18.08.2022  
 Maßstab 1:5000

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