

## Ortssatzung

Der Stadt Dreieich gemäß § 118 HBO für den Bereich der Villenkolonie Buchschlag  
**(Gestaltungssatzung)**

Zur Sicherheit dieses Denkmals hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich in ihrer Sitzung am 14. März 1984 aufgrund der §§ 5, 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25. Februar 1952 (GVBl. I. S. 11) in der Fassung vom 01. Juli 1960 (GVBl. I. S. 103), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Juli 1980 (GVBl. I S. 219) sowie der §§ 67, 118 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16. Dezember 1977, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juni 1978 (GVBl. I S. 313) folgende Satzung beschlossen.

### 1.1.0 Ziele der Gestaltungssatzung

Die Villenkolonie Buchschlag als einheitlich geplante Musterkolonie mit programmatischer Zielsetzung ist ein Denkmal des Städtebaus aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts. Ihre entwicklungsgeschichtliche Bedeutung liegt in der Dokumentation des Überganges vom Späthistorismus zur neuen Sachlichkeit.

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, das charakteristische, historische Erscheinungsbild der Villenkolonie zu bewahren bzw. wieder herzustellen. Insbesondere sollen dabei die typischen Gestaltungsmerkmale erhalten oder wieder aufgenommen werden, um die Eigenart der Villenkolonie auch künftig zu sichern und zu fördern.

Dabei müssen insbesondere Gebäude des Ursprungsbestandes in ihren wesentlichen Gestaltungsmerkmalen einem für die Villenkolonie charakteristischen, historischen Gebäudetyp entsprechen. Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind so auszuführen, dass durch die Maßnahmen eine Erhaltung und Verbesserung im Sinne des historischen Gesamtbildes des Stadtteils herbeigeführt wird.

### 2.1.0 Geltungsbereich

- 2.1.1 Die Vorschriften dieser Satzung gelten für das Gebiet innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Villenkolonie Buchschlag“. (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10. / 11.03.1981 Drucksachen-Nr. VII/571).

Die Gültigkeit der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf das in der Übersichtskarte M 1:5000 vom 15. November 1983 dargestellte Gebiet.

Die Übersichtskarte ist Bestandteil der Satzung.

- 2.1.2 Die Vorschriften dieser Satzung gelten für die Errichtung, Änderung oder Unterhaltung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 HBO.
- 2.1.3 Die Vorschriften dieser Satzung gelten unabhängig von einer etwaigen Genehmigungspflicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften.

- 2.1.4 Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden soweit gemäß § 9 (1) BBauG in der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichende Festsetzungen enthalten sind.
- 2.1.5 Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23. September 1974 (GVBl. I 1974, S. 450) bleiben unberührt.
- 2.1.6 Von einzelnen Bestimmungen dieser Satzung kann befreit werden, wenn anderenfalls unbillige Härten für die Betroffenen bzw. unbefriedigende architektonische Lösungen unvermeidliche Folge wären.
- 2.2.0 Gestaltung der Straßenräume und städtebauliche Ordnung
  - 2.2.1 Die die Straßenräume bildenden Gebäude, insbesondere auch ihre Abstände zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie Vor- und Rücksprünge, Verstaffelungen usw. sind zu erhalten.
  - 2.2.2 Die gegebene Dimension des Verhältnisses von Gebäudebreite zum seitlichen Gebäudeabstand soll beachtet werden.
- 2.3.0 Gebäudehöhen
  - 2.3.1 In allen bereits bebauten Gebieten sollen neu zu errichtende Gebäude nicht über die vorhandene Bebauung herausragen und nicht von der vorherrschenden Dachform abzuweichen.
  - 2.3.2 Trauf- und Firsthöhen oder sonstige für den Straßenraumquerschnitt wichtige Bezugshöhen bei neu zu errichtenden Gebäuden sollen – entsprechend der Differenzierung der Nachbarbebauung – beibehalten werden.
- 2.4.0 Gliederung der Baukörper, Material und Farbe
  - 2.4.1 Das Breiten- und Höhenmaß der Baukörper ist dem der bestehenden Gebäude anzupassen. Soweit Baukörper im Einzelfall aufgrund ihrer besonderen Funktion die gegebenen Dimensionen nicht einhalten können, ist ihre Baumasse durch Vor- und Rücksprünge oder ähnliche gestalterische Mittel entsprechend Satz 1 zu gliedern.
  - 2.4.2 Werden Gebäude geändert oder erneuert, so müssen die bisherigen Firstrichtung und Dachneigung beibehalten werden.
  - 2.4.3 Bei wesentlichen Änderungen von Gebäuden ist die originäre, gestalterische Wirkung der Geschosse zu erhalten oder wieder herzustellen.
  - 2.4.4 Die sichtbaren Bauteile sind in traditionellem Material oder solchem Material auszuführen, das diesem in Form, Struktur und Farbe entspricht.

Farbgebung und Materialwahl sind aus dem vorhandenen Bestand oder Befund wiederherzustellen, abzuleiten oder zu entwickeln. Folgende Materialien bzw. Farben prägen den Charakter der Villenkolonie (zitiert nach Fuchs, Theodor, Die Villenkolonie Buchschlag):

- Natursteinsockel oder Sockel in dunkelfarbigem Sichtmauerwerk
- grauer oder weißer Putz der Außenwandflächen mit Gliederungen in graugrüner, gelblicher, gelbgrauer oder tiefgelber Putzfarbe
- farbige Fensterläden, Fenstertüren, Haustüren
- weiße Fensterrahmen und Fensterteilungen
- sichtbares Fachwerk
- braun, gelb, gelbgrau lasierte oder gestrichene Schindeln bzw. Verschalungen
- rote Biberschwanzdeckung, seltener auch Schiefer- und Falzziegeldeckungen

#### 2.5.0 Fenster, Haustüren und Klappläden

2.5.1 Fenster und Haustüren müssen in einem harmonischen Verhältnis zur Größe und Gestaltung des Gebäudes stehen. Vorhandene Fensterteilungen sind in Abmessung und Proportion zu erhalten.

2.5.2 Klappläden sind in der Regel ein wesentlicher Bestandteil der Gestaltung der Außenfassade. Sie sind zu erhalten. Die zusätzliche Anbringung von Jalousien, Jalousetten oder Rolläden ist zulässig.

#### 2.6.0 Dachgestaltung

2.6.1 Die Dachneigung muss mindestens 48° betragen. Ausgenommen sind davon Dachflächen über Aufschieblingen, Gauben, erdgeschossigen Anbauten sowie die oberen Dachflächen von Mansarddächern. Die Dachneigung muss in diesem Fällen mindestens 30° betragen.

2.6.2 Die vorherrschende Dachform darf im 2. Obergeschoss nicht durch Dachgauben gestört werden. Hier sollen Gauben nicht breiter als 1,00 m sein und – gemessen in Brüstungshöhe – von der jeweiligen Dachbreite höchstens 1 / 4 in Anspruch nehmen. Bei Lunetten ist sinngemäß zu verfahren.

Bei der Belichtung von Räumen im 1. Obergeschoss ist auf die vielfältigen Motive und Variationen zurückzugreifen, die in der Villenkolonie vorhandenen sind und die sich mit dem Übergang vom Voll- zum Dachgeschoss auseinandersetzen, z. B. Türme, Giebel, Gauben, Vorkragungen, Lichtbänder, Fachwerk, hohe Kniestöcke usw.

- 2.6.3 Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie sich in Proportion und Anordnung in die Gesamtstruktur von Dach, Dachgruben und Gebäuden einfügen. Abmessungen und Maßbestimmungen der Ziffer 2.6.2 gelten entsprechend.
- 2.6.4 Technisch notwendige Aufbauten (Kamine, Dachaustritte o. ä.) sind so zu gestalten, dass sie in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes eingebunden sind.
- 2.6.5 Dachvorsprünge und Dachüberstände am Giebel (Ortgang) und an der Traufe sind nach Maß und Proportion zu erhalten.
- 2.7.0 Freileitungen und Antennen
  - 2.7.1 Freileitungen, Masten und Unterstützungen für elektrische Leistungen, Fernsprechleitungen, Beleuchtungseinrichtungen, Blitzableiter, Fernseh- und Rundfunkantennen sind so anzubringen, dass sie das Ortsbild nicht nachteilig beeinflussen.
  - 2.7.2 Auf jedem Gebäude ist nur eine Antenne zulässig
- 2.8.0 Sockel und Außentreppen
  - 2.8.1 Bei Massivbauten ist ein sichtbarer Sockel von mindestens 0,30 m Höhe herzustellen und zwar aus einem für die Villenkolonie typischen Material. Das Sockelmauerwerk kann das gesamte Erdgeschoss einschließen.
  - 2.8.2 Außentreppen sind nur in unmittelbarer Gebäudenähe zulässig und sind, außer wenn Sie in den Baukörper einbezogen sind, als nicht überdachte Freitreppen auszuführen. Sie dürfen nur bis zur Höhe des Hauseingangs geführt werden. Die Höhe des Hauseingangs muss zwischen 0,10 m und 1,20 m oberhalb des natürlichen Geländeverlaufs liegen.
  - 2.8.3 Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sind im von der Straße sichtbaren Bereich unzulässig. Aufschüttungen, z. B. für Terrassen, dürfen eine Höhe von 1,20 m oberhalb des natürlichen Geländeverlaufes nicht überschreiten.
- 2.9.0 Balkone, Loggien, Vorbauten und Erker, Anbauten, begehbare Dächer
  - 2.9.1 Über erdgeschossigen Bauteilen sind begehbare Dachflächen zulässig; jedoch darf das harmonische Gesamtbild nicht beeinträchtigt werden. Sonstige Vor- und Anbauten, Erker, Balkone und Loggien, Wintergärten und Windfänge sind mit dem Baukörper – Insbesondere in bezug auf die Dachform – in Einklang zu bringen.
- 2.10.0 Werbeanlagen
  - 2.10.1 Entgegen § 89 Absatz 1 Ziffer 32 (a) HBO sind Werbeanlagen unter 0,6 m<sup>2</sup> Einzelgröße gemäß § 118 Absatz 2 HBO genehmigungspflichtig.

- 2.10.2 Ihre Einzelgröße darf 0,6 m nicht übersteigen.
- 2.10.3 Oberhalb des Erdgeschosses sind Werbeanlagen an Gebäuden und Bauteilen nicht zulässig. Bei freier Aufstellung darf ihre Gesamthöhe 1,8 m nicht übersteigen.
- 2.11.0 Einfriedigungen
- 2.11.1 Straßenseitige Einfriedigungen aus Holz (gestrichen oder lasiert) oder aus holzfarbigem Material dürfen eine Gesamthöhe von 1,5 m über Hinterkante Bürgersteig nicht überschreiten. Sie dürfen nicht als vollkommen geschlossene Wand wirken.
- 2.11.2 Mauern als Grundstückseinfriedigungen sind grundsätzlich unzulässig. Dies gilt nicht für einzelne Mauerpfeiler bis zu 1,0 m Breite. Bei Eckgrundstücken sind Mauern (winkel- oder bogenförmig) mit einer Einzelschenkellänge bis 5,0 m bzw. einer Gesamtlänge bis 10,0 m zulässig.
- 2.12.0 Gestaltung der Vorgärten
- 2.12.1 Eine Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerplatz ist nicht zulässig.
- 2.12.2 Die Lagerung und Kompostierung von Gartenabfällen ist im Vorgarten nicht zulässig.
- 2.12.3 Stützmauern im Innern der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig.
- 2.13.0 Garagen und Nebengebäude
- 2.13.1 Auf Garagen und Nebengebäude sind diese Bestimmungen sinngemäß anzuwenden.
- 2.13.2 Wird eine Garage als gesonderter Bauteil unmittelbar neben einem Hauptgebäude vorgesehen, dann muss sie um 1,50 m hinter dessen straßenseitiger Vorderkante zurückbleiben.
- 2.13.3 Je nach Grundstück sind höchstens 2 Garagen zulässig.
- 2.14.0 Bauunterhaltung
- 2.14.1 Gebäude und deren Nebenanlagen sowie Einfriedigungen sind, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, in einem Zustand zu erhalten, der das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst und den Bestimmungen dieser Satzung entspricht, soweit dies den Eigentümern zumutbar ist.

2.15.0 Ordnungswidrigkeiten im Sinne dieser Satzung und Bußgeldvorschriften

2.15.1 Nach § 113 (3) Hessische Bauordnung (HBO) kann eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 113 (1) Nr. 20 HBO mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Deutsche Mark geahndet werden.

2.15.2 Ordnungswidrig gemäß § 113 (1) Nr. 20 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- a) Fenster- bzw. Haustüren abweichend von Ziffer 2.5.1 ausgeführt
- b) bei der Dachgestaltung von der Regelung in Ziffer 2.6.0 ff abweicht
- c) Freileitungen, Antennen usw. abweichend von Ziffer 2.7.0 ff anbringt
- d) Sockel und Außentreppen abweichend von Ziffer 2.8.0 ff ausführt
- e) Werbeanlagen abweichend von Ziffer 2.10.0 ff ausführt
- f) Einfriedigungen abweichend von Ziffer 2.11.0 ff ausführt.

2.15.3 Die Verfolgung anderer Tatbestände als Ordnungswidrigkeit nach anderen gesetzlichen Vorschriften außer den in vorstehender Ziffer 2.15.2 genannten bleibt unberührt.

2.16.0 Inkrafttreten, Geltungsdauer

2.16.1 Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dreieich, 15. Januar 1985

Der Magistrat  
Der Stadt Dreieich

gez. Meudt  
Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung am 18.01.1985  
im Stadtanzeiger Dreieich