

Aufgrund des § 172 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) in Verbindung mit § 91 (1) Nr. 1, 2, 3, 5 und (2) Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. 2018, S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.05.2025 (GVBl. 2025 Nr. 29) in Verbindung mit §§ 5, 51 Nr. 6 Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich in ihrer Sitzung am 23.09.2025 folgende Satzung beschlossen:

Gestaltungs- und Erhaltungssatzung der Stadt Dreieich

für

die historische Altstadt von Dreieichenhain

(Gestaltungs- und Erhaltungssatzung Altstadt Dreieichenhain)

Präambel

Die Stadt Dreieich hat sich zum Ziel gesetzt, Stadtbild und Bausubstanz der bau- und kulturhistorisch bedeutenden Altstadt des Stadtteils Dreieichenhain zu erhalten und in Einklang mit zeitgemäßen Ansprüchen an Wohn- und Lebensqualität zu entwickeln.

Die vorliegende Gestaltungs- und Erhaltungssatzung bildet das rechtliche Instrumentarium zur Sicherung der wesentlichen Merkmale städtebaulicher und architektonischer Gestalt ihres überwiegend durch Fachwerk geprägten Geltungsbereiches. Sie gilt für sämtliche bauliche Maßnahmen unabhängig von deren Genehmigungspflicht gem. § 62 HBO. Die Zuständigkeiten der Denkmalschutzbehörde bleiben unberührt.

Anhand der überarbeiteten Gestaltungs- und Erhaltungssatzung eröffnen sich Möglichkeiten für eine mit den denkmalschutzrechtlichen Vorgaben und dem historischen Stadtbild verträgliche Integration von Solaranlagen innerhalb des geschützten Ensembles.

Die Installation von Solaranlagen wie Photovoltaik oder Solarthermie bedarf wie jede Umgestaltung, Instandsetzung und Veränderung von baulichen Anlagen innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles auch der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz und ist in Zusammenarbeit mit der Stadt zu erörtern und festzulegen. Alle Bauwilligen und Baubeteiligte sind eingeladen, sich bei der Stadt Dreieich beraten zu lassen. Eine entsprechende Beratungsstelle ist im Fachbereich Planung und Bau, Ressort Stadt- und Verkehrsplanung eingerichtet.

Inhalt

Allgemeine Vorschriften

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Genehmigungspflicht für bauliche Anlagen zur Erhaltung der Eigenart des Gebietes
- § 3 Sachlicher Geltungsbereich der Gestaltungsvorschriften
- § 4 Bauliche Maßnahmen

Baukörper

- § 5 Stellung, Proportionen, Gliederung

Dachgestaltung

- § 6 Dachformen, Dachneigung
- § 7 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster
- § 8 Dacheindeckung
- § 9 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen)

Fassaden

- § 10 Fassadengliederung
- § 11 Baumaterialien, Farben
- § 12 Türen und Fenster, Schaufenster

Sockelbereich

- § 13 Sockelausbildung und Eingangsstufen

Besondere Bauteile

- § 14 Balkone und Loggien, Vordächer, Vor- und Anbauten
- § 15 Fensterläden
- § 16 Markisen, Sonnenschutzdächer

Sonstige bauliche und andere Anlagen

- § 17 Einfriedungen
- § 18 Stadtmauer
- § 19 Werbeanlagen
- § 20 Warenautomaten, Schaukästen

Schlussbestimmungen

- § 21 Ausnahmen und Befreiungen
- § 22 Ordnungswidrigkeiten
- § 23 Inkrafttreten

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in Karte 1, die Bestandteil dieser Satzung ist, als fettgedruckte, schwarze, gestrichelte Linie dargestellt.

§ 2

Genehmigungspflicht für bauliche Anlagen zur Erhaltung der Eigenart des Gebietes

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des in § 1 bezeichneten Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen Errichtung und Rückbau baulicher Anlagen der Genehmigung durch den Magistrat der Stadt Dreieich.

§ 3

Sachlicher Geltungsbereich der Gestaltungsvorschriften

- (1) Die nachfolgenden Gestaltungsvorschriften gelten für bauliche und sonstige Anlagen im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung. Abweichende oder weitergehende Bestimmungen des Denkmalrechts sowie des Bauordnungsrechts bleiben von dieser Satzung unberührt.
- (2) Die Satzung regelt die äußere Gestaltung bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Umbauten und Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen, Neubauten, Wiederaufbauten und Instandsetzungen, unabhängig von der jeweiligen Genehmigungspflicht nach HBO.

§ 4

Bauliche Maßnahmen

- a) Sämtliche bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich dieser Satzung müssen zur Erhaltung und Pflege des Stadtbildes und der städtebaulichen Eigenart des historischen Stadtkerns von Dreieichenhain den ortsbildprägenden Gestaltmerkmalen entsprechen. Die ortsbildprägenden Gestaltmerkmale sind durch die Bestimmungen der §§ 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 18 definiert.
- b) Es ist sicherzustellen, dass während der Bauzeit unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der erforderlichen Sorgfalt Verluste und Beschädigungen der den ortsbildprägenden Gestaltmerkmalen entsprechenden Bestandteile baulicher und sonstiger Anlagen vermieden werden.

Baukörper

§ 5

Stellung, Proportionen, Gliederung

- (1) Gebäude sind auf den Grenzen zwischen öffentlichen und privaten Flächen zu errichten. Ausnahmsweise kann ein Gebäude um höchstens 3 m von der Grenze zur öffentlichen Fläche zurückversetzt errichtet werden, wenn dadurch der Charakter des durch Straßenrandbebauung geschlossenen Straßenraumes erhalten bleibt. Wird ein Gebäude zurückversetzt errichtet, so ist die Fläche zwischen Gebäude und Straßenparzelle in Material und Gestaltung wie die angrenzende öffentliche Fläche zu befestigen. Sind bereits Gebäude auf den Grenzen zur öffentlichen Fläche errichtet, so können weitere, planungs- und bauordnungsrechtlich zulässige Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet werden.

- (2) Wird ein Neubau anstelle eines abgebrochenen Gebäudes errichtet, so ist die Gebäudestellung des abgebrochenen Gebäudes zumindest bezüglich der straßenseitigen und der rückwärtigen Fassade einschließlich Vorsprüngen, Rücksprüngen und Staffelungen beizubehalten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Stellung des abgebrochenen Gebäudes nicht historisch belegt ist oder sich nicht in die ortstypische Baustruktur innerhalb des Geltungsbereichs (wie z.B. Straßenrandbebauung ohne Vorgärten) eingefügt hat.
- (3) Der Hauptfirst ist parallel zur Gebäudelängsseite zu errichten, der Giebel an der Schmalseite des Baukörpers.
- (4) Die bauliche Zusammenfassung von benachbarten Einzelbaukörpern ist nicht zulässig. Sie kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass die im historischen Stadtgrundriss vorgegebene Gliederung in Einzelbaukörper gestalterisch ablesbar bleibt. Fassaden und Dachflächen aneinandergebauter Gebäude sind in ihrer Gestaltung z.B. durch Verwendung unterschiedlicher Materialien, Farben, Höhen von Brüstungen, Öffnungsoberkanten, Gesimse, Traufhöhen, etc. voneinander zu unterscheiden. Neubauten, für die nicht Absatz 2, Satz 1 gilt, sind in ihren Außenmaßen (Breite, Höhe, Tiefe) an dem Maßstab des historischen Bestandes im jeweiligen Straßenraum zu orientieren.
- (5) In Straßenfassaden sind Vor- u. Rücksprünge von mehr als 0,5 m nicht zulässig.

Dachgestaltung

§ 6

Dachformen, Dachneigung

- (1) Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich im Querschnitt symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Bei Neubauten nach Abbruch bestehender Gebäude ist die Dachform des abgebrochenen Gebäudes zu übernehmen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Ziel der Orientierung am historischen Befund Abweichungen von den vorgenannten Dachformen erfordern oder der abgebrochene Bestand sich nicht in die ortstypische Baustruktur eingefügt hat.
- (2) Bei Nebengebäuden untergeordneter Art (baulich und funktionell) sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig. Die Dachflächen von Pultdächern müssen dem Straßenraum zugewandt sein.
- (3) Die zulässige Dachneigung beträgt 45° - 55°. Für Nebengebäude, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, gilt eine Mindestdachneigung von 30°.

§ 7

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

- (1) Dachflächenfenster sind unzulässig. Soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind, können sie ausnahmsweise zugelassen werden. Dacheinstiegsluken bis zu einer Größe von 0,50 m x 0,60 m sind zulässig.
- (2) Dachgauben und Zwerchhäuser sind nur mit Schleppe-, Giebel- oder Walmdach zulässig. Die Breite von Dachgauben darf bis zu 1,50 m, die Breite von Zwerchhäusern darf bis zu 3,0 m betragen. Die Entscheidung über die Wahl der Dachform von Gauben und Zwerchhäusern ist in Abstimmung mit der Gestalt des Hauptdaches und des gesamten Gebäudes zu treffen.

- (3) Der Abstand der Gaube zur Giebelwand muss mindestens 2 m betragen. Der obere Ansatz der Gaube muss mindestens 2 m unter dem Hauptfirst liegen. Die Summe aller Gauben- und Zwerchhausbreiten darf zusammen maximal 1/3 der Trauflänge betragen. Zwischen den einzelnen Gauben muss ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten werden. Dieser Abstand ist auch zwischen Zwerchhäusern sowie zwischen Gauben und Zwerchhäusern einzuhalten.
- (4) Die Mindestdachneigung bei Gauben und Zwerchhäusern beträgt für Schlepddächer 30°, für Giebel- und Walmdächer 45°.
- (5) Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nur in von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbaren Gebäudeteilen zulässig.
- (6) Ortgänge und Traufen sind mit einem Dachüberstand auszubilden.

§ 8 Dacheindeckung

- (1) Dächer sind mit nicht glasierten und nicht engobierten naturroten bis rotbraunen Tonziegeln oder mit roten bis rotbraunen Betondachsteinen, die eine gewellte Oberfläche aufweisen müssen, einzudecken.
- (2) Für die Dachdeckung von Sichtfachwerkgebäuden sind naturrote Biberschwanzziegel aus Ton zu verwenden.
- (3) Bei Gebäuden, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar und im Sinne der Pflege des historischen Stadtbildes oder aufgrund ihrer ortstypischen historischen Gestalt erhaltenswert sind, sollte die vorhandene Dacheindeckung möglichst wiederverwendet werden, falls sie dem historischen Stadtbild und dem Gebäudetypus entspricht und mindestens ausreichenden technischen Zustand aufweist.

§ 9 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen)

- (1) Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dachflächen ist ohne konstruktive Veränderung sowie Zerstörung der Dachsubstanz grundsätzlich zulässig. Bei der Installation aller Auf-Dach-Anlagen ist sicherzustellen, dass erhaltenswerte Eindeckungen und Dachkonstruktionen bei einem späteren Rückbau unverändert bleiben.
- (2) Die Installation von In-Dach-Anlagen¹ ist möglich.
- (3) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind vorrangig auf Dachflächen der Nebengebäude und untergeordneten Dachflächen anzubringen.
- (4) Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern von Gauben, auf Schopf- oder Krüppelwalmen und auf Vordächern sowie an Fassaden, Balkonbrüstungen und sonstigen vertikalen Bauteilen (Mauern, Einfriedungen) ist nicht zulässig.
- (5) Die Verwendung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf selbsttragenden Gerüsten oder Ähnlichen ist grundsätzlich unzulässig.

¹ In-Dach-Anlagen ersetzen teilweise oder vollständig die Dacheindeckung.

6.7

- (6) Der Abstand der Solarmodule zu Dachrändern (Firsten, Traufen, Dachgraten, Orgängen, Gauben) hat mindestens 0,5 m zu betragen. Alle auf einer Dachfläche angebrachten Solarmodule müssen in der Gebäudeansicht gemeinsam eine zusammenhängende Rechteckform bilden.

Wenn die Dachform nicht rechteckig ist, darf die Anlage parallel zu den schräg verlaufenden Dachflächenrändern geführt werden und muss nicht im Sinne des Abs. 6 S. 2 eine rechteckige Form bilden. Dabei ist die genaue Parallelführung der Solarmodulränder in einem Abstand von 0,5 m zu den Dachflächenrändern herzustellen.

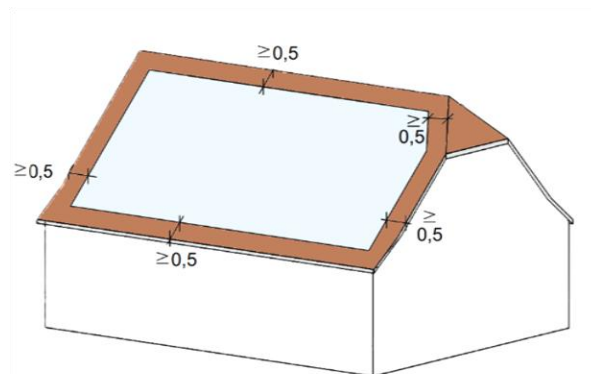


Abbildung 1: Beispielhafte Anordnung einer Solaranlage auf einer nicht rechteckigen Dachfläche

Wird eine Dachfläche durch bauliche Elemente, wie beispielsweise Gauben, durchbrochen, so darf auf dieser Dachfläche eine zusammenhängende Gesamtform mit jeweils einer rechteckigen Aussparung für jedes dieser Elemente hergestellt werden.

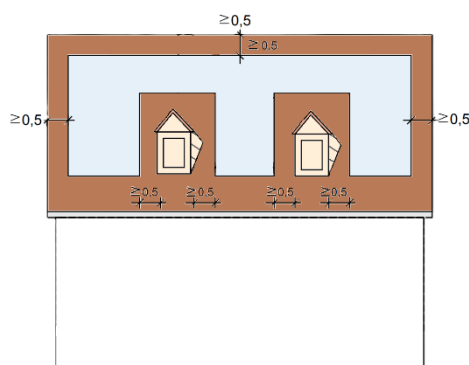


Abbildung 2: Beispielhafte Anordnung einer Solaranlage auf einer Dachfläche mit Gauben

- (7) Ausschließlich die Verwendung von nicht reflektierenden und matten Modulen mit einer matten Rahmung ist zulässig.
- (8) Aufgesetzte Anlagen sind möglichst dicht an der Dachfläche zu führen und die Neigung ihrer Ebene darf nicht von dem unter ihr bestehenden Dachneigungswinkel abweichen.

Fassaden

§ 10 Fasadengliederung

- (1) Bestehende horizontale Gliederungen der Fassade (z.B. in Sockel-, Erdgeschoss-, Obergeschoss-, Giebelzone, Trauf- oder Ortgangzone) sind zu erhalten und bei Verlust im Rahmen der Bauarbeiten oder bei substanzieller Schädigung wiederherzustellen. Diese Gliederungen können in
 - Gliederungselementen, wie Gesimsen, oder Bändern, einschließlich deren gestalterischen Details (z.B. Profilierungen),
 - Versätzen in der vertikalen Fassadenebene (z.B. Vorsprung des Sockels gegenüber der aufgehenden Fassade oder Vorsprung der Obergeschoss- gegenüber der Erdgeschossfassade),
 - Wechseln der Öffnungsformate oder Achsmaße zwischen Geschossen oder in
 - Materialwechseln

bestehen. Horizontale Gliederungselemente dürfen nicht durch andere Fassadenelemente überdeckt werden.

- (2) Bestehende vertikale Gliederungen der Fassade (z.B. achsiale Bezüge von Fassadenöffnungen oder Lisenen) sind zu erhalten.
- (3) Fassaden von Neubauten sind mindestens durch achsiale Bezüge zwischen den Fassadenöffnungen horizontal und vertikal zu gliedern.
- (4) Aufgemalte oder auf Putz aufgesetzte Fasadengliederungen oder Fachwerk-Imitationen sind nicht zulässig.
- (5) Fassadenöffnungen in bestehenden Gebäuden sind hinsichtlich ihrer Anordnung und Größe unverändert zu erhalten. Dies gilt insbesondere für Fachwerkgebäude und für Gebäude, deren Fassaden den ortsbildprägenden Gestaltungsmerkmalen entsprechen (indem z.B. Fensteröffnungen auf horizontalen und vertikalen Achsen angeordnet sind).
- (6) Fassadenöffnungen sind mit einem Seitenverhältnis zwischen Breite und Höhe der lichten Weite von ca. 2:3, also als „stehende“ Rechteckformate auszubilden.

Wenn bei bestehenden Gebäuden von Satz 1 abweichende Seitenverhältnisse von den als stehende Rechtecke proportionierten Fassadenöffnungen vorhanden sind, können ausnahmsweise entsprechende Seitenverhältnisse auch für neue oder zu verändernde Öffnungen zugelassen werden. Diese Seitenverhältnisse müssen jedoch größer als 1:1 sein.

- (7) Ausnahmen von den Bestimmungen der Absätze 5 und 6 können zugelassen werden, wenn sich die neuen oder veränderten Öffnungen in die vorhandene Fasadengliederung einfügen oder zur Ausbildung einer solchen Fasadengliederung beitragen.
- (8) Bei Gebäuden, die ursprünglich mit Sichtfachwerk errichtet worden sind, müssen sich Fassadenöffnungen in die Fachwerkkonstruktion einfügen; sie dürfen keine Teile der Konstruktion unterbrechen oder verdecken.
- (9) Der Wandanteil einer Fassade muss größer sein als der Öffnungsanteil. Die Fassade ist als flächige Lochfassade auszubilden.

- (10) Vorhandene, den ortsbildprägenden Gestaltungsmerkmalen bereits entsprechende Bekleidungen von Fassadenöffnungen (z.B. Tür- und Fenstereinfassungen aus Holz) sind zu erhalten und bei Verlust oder schlechtem Zustand wiederherzustellen.
- (11) Notwendige Be- und Entlüftungs- sowie Abgasöffnungen, Klimageräte sowie ähnliche Installationen sind in Fassaden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, nicht zulässig. Sie können dort ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie sich in die Fassadengliederung einfügen und architektonische Gestaltungs- oder Gliederungselemente nicht überschneiden bzw. überdecken.

§ 11 Baumaterialien, Farben

- (1) Außenwandflächen sind verputzt, als Sichtfachwerk oder als sichtbares Natursteinmauerwerk herzustellen. Glatte und glänzende Materialien und Fassadenverkleidungen jeglicher Art sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkleidungen zur Außenwärmedämmung; dies gilt nicht für Fachwerkgebäude.
- (2) Im Falle der Herstellung als Natursteinmauerwerk ist Rotliegender Sandstein oder in Oberflächenbeschaffenheit und Farbe ähnliches Material zu verwenden. Mauerwerk von Steinhäusern ist in seiner historischen Ausführung zu erhalten und falls erforderlich instand zu setzen. Im Falle der Herstellung von Putzflächen ist Mörtelputz zu verwenden.
- (3) Ursprünglich mit Sichtfachwerk errichtete Gebäude sind im Falle von Renovierung oder Sanierung von Putz sowie sonstigen Verdeckungen des Fachwerks freizulegen und freizuhalten. Die Verkleidung von Holzfachwerk ist nicht zulässig. Der Putz der Gefache ist ohne Lehren aufzutragen und freihändig zu verreiben.
- (4) Glasbausteine sind nur in Ausnahmefällen zulässig und wenn diese nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind.
- (5) Bei Sichtfachwerk sind die Gefache und sonstigen Putzflächen weiß oder gebrochen weiß anzulegen. Die Fachwerkbalken sind in schwarzen bis grauen, oder in braunen bis roten Farbtönen, oder gemäß historischer Farbbefunde anzulegen. Gebäude, die keine Fachwerkhäuser sind und sonstige verputzte Flächen sind im Oxidfarbenerbereich heller bis mittlerer Tönung anzulegen. Sockelflächen sind im Oxid-Erdfarbenerbereich (Grau, Braun, Umbra) in mittlerer bis starker Tönung anzulegen.

§ 12 Türen und Fenster, Schaufenster

- (1) Fenster einer lichten Breite von mehr als 50 cm sind konstruktiv zu gliedern. Dabei können sie mehrflügelig oder einflügelig ausgeführt werden. Sprossen müssen glasteilend gestaltet werden oder optisch eine glasteilende Wirkung erzeugen, wie beispielsweise durch eine Wiener Sprosse. Ausschließlich im Glaszwischenraum angeordnete Sprossen oder ausschließlich auf das Glas aufgeklebte Sprossen sind nicht zulässig.

Folgende Arten der Fensterteilung sind zulässig:

1. Galgen- oder „T-Teilung“ (durch waagerechten, feststehenden Kämpfer abgeteiltes Oberlicht und senkrechter Mittelsteg, auch als dreiflügelige Ausführung);
2. Galgenfenster mit zusätzlicher waagerechter Mittel- oder Drittelteilung der unteren Scheiben (wie Nr. 1, jedoch mit zusätzlichen Sprossen);

3. Kreuzteilung (wie Nr.1, jedoch mit Mittelteilung des Oberlichts, in ein-, zwei-, drei- oder vierflügeliger Ausführung);
 4. Kreuzteilung (wie Nr. 3, jedoch mit zusätzlicher waagerechter Mittel- oder Drittelteilung der unteren Scheiben in ein-, zwei-, drei- oder vierflügeliger Ausführung);
 5. zentrierte Kreuzteilung (je waagerechte und senkrechte Mittelteilung durch Sprossen), nur einflügelige Ausführung.
- (2) Ansichtsbreiten und Profilierungen müssen bei Sprossenteilung historischen Vorbildern entsprechen.
 - (3) Die einzelnen, durch die Teilung entstehenden Fensterscheiben müssen entweder quadratische oder stehend rechteckige Formate erhalten; ausgenommen hiervon ist das ungeteilte Oberlicht des Galgenfensters (Nummern 1, 2).
 - (4) Ausnahmsweise können in nach 1880 errichteten Gebäuden andere, der Architektur des jeweiligen Gebäudes entsprechende Fensterteilungen zugelassen werden.
 - (5) Vor die Fassadenfläche vorspringende Fenster oder Schaufenster sind nicht zulässig.
 - (6) Für Fenster sind glänzende und eloxierte Materialien sowie Kunststoff nicht zulässig. Kunststofffenster oder Fenster bestehend aus anderweitigen Materialien können, wenn sich diese vergleichbar zu einem Holzfenster städtebaulich einfügen, ausnahmsweise zugelassen werden.
 - (7) Schaufenster sind nur im Erdgeschossbereich zulässig und in Holz oder mit einer ganzflächigen Holz-Aufdoppelung auf der Außenseite der Rahmenkonstruktion auszuführen. Schaufensterbrüstungen dürfen nicht unterhalb der Sockeloberkante liegen.
 - (8) Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Türen und Tore sind grundsätzlich aus Holz oder mit einer ganzflächigen Holz-Aufdoppelung auf der Außenseite herzustellen. Teilverglasungen sind zulässig.
 - (9) Tore in Hof- oder Gebäudeeinfahrten sind als doppelflügelige Dreh- oder Schiebetore anzufertigen.

Sockelbereich

§ 13

Sockelausbildung und Eingangsstufen

- (1) Grundsätzlich ist ein Sockel mit einer mittleren Höhe von mindestens 0,4 m über dem anschließenden Gelände auszubilden; bei stark geneigter Geländeoberfläche muss die Sockeloberkante jedoch mindestens der Höhe des höchsten Punktes des an das Gebäude anschließenden Geländes entsprechen.
- (2) Eingangsstufen im Sockelbereich sind aus Rotliegendem Sandstein oder in Oberflächenbeschaffenheit und Farbe ähnlichem Material herzustellen.

Besondere Bauteile

§ 14

Balkone und Loggien, Vordächer, Vor- und Anbauten

Balkone, Loggien, straßenseitige Vordächer und straßenseitige Vor- und Anbauten sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Balkone und Loggien bei Massivgebäuden zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind. Ausnahmsweise zulässige Balkone und Loggien sowie zulässige Vordächer, Vor- und Anbauten sind hinsichtlich Baukörperstellung, -proportion und -gliederung sowie Fassadengliederung in den Bestand einzufügen.

§ 15

Fensterläden, Roll- und Falzgitter

- (1) Als Fensterläden sind nur Klappläden aus Holz zulässig. Vorhandene Klappläden aus Holz sind zu erhalten oder entsprechend des Bestandes zu erneuern. Ausnahmsweise können in Massivgebäuden Rollläden zugelassen werden, wenn die Rollladenkästen so in den Fenstersturz integriert werden, dass sie weder vor die senkrechte Fassadenebene hervorspringen, noch in die lichte Weite der Fassadenöffnung hineinragen. Die Rollläden selbst dürfen in geöffnetem Zustand in der Fassadenansicht nicht sichtbar sein.
- (2) Vor Schaufenstern und Ladeneingangstüren sind Roll- oder Falzgitter zulässig, wenn sie in geöffnetem Zustand nicht sichtbar sind. Ausnahmsweise können auch in geöffnetem Zustand sichtbare Roll- oder Falzgitter zugelassen werden, wenn eine gute gestalterische Integration in die Fassade und ihre Gliederung erreicht wird.

§ 16

Markisen, Sonnenschutzdächer

- (1) Starre, nicht variable bzw. einziehbare Markisen oder außenliegende Sonnenschutzdächer sind nur an von öffentlicher Fläche aus nicht einsehbaren Fassaden zulässig.
- (2) Bewegliche Markisen sind nur an Schaufenstern und nicht oberhalb des Erdgeschossgesimses bzw. des Fußbodenniveaus des 1. OG zulässig.
- (3) Im öffentlichen Verkehrsraum ist das verkehrstechnisch erforderliche Lichtraumprofil freizuhalten.
- (4) Je Gebäude ist in Gestalt, Farbe und Ausführung nur ein Typ von Markisen bzw. Sonnenschutzdächern zulässig, der in sich einfarbig zu halten ist.

Sonstige bauliche und andere Anlagen

§ 17

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur als Hecke (auch mit Maschendrahtzaun), Mauer oder Holzzaun bis 1,8 m Höhe zulässig. Größere Höhen können ausnahmsweise bei Wiederherstellung alter, höherer Mauern zugelassen werden.
- (2) Einfriedungsmauern sind aus Bruchsteinen, behauenen Steinen oder als verputzte Mauern zu errichten. Mauerabdeckungen sind aus Naturstein oder Tonziegeln herzustellen.

- (3) Holzzäune sind nur als Holzlattenzäune aus senkrecht stehenden Latten mit Zwischenräumen zulässig. Sockel für Holzlattenzäune dürfen nicht höher als 0,5 m sein.

§ 18 Stadtmauer

Anbauten an die noch vorhandenen Stadtmauerteile sowie Mauerdurchbrüche zur Schaffung von Toren, Fenstern und Öffnungen aller Art sind unzulässig.

§19 Werbeanlagen

- (1) Das Anbringen bzw. Ändern von baugenehmigungsfreien Werbeanlagen ist genehmigungspflichtig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur in Form von an der Fassade anliegenden Schildern (Flachwerbung) oder Fassadenbeschriftung zulässig. Ausleger sind unzulässig. Ausnahmsweise können durchbrochene, nicht als Kastentransparent ausgebildete Stechschilder („Nasenschilder“) mit einer Auskrugung von höchstens 1,0 m zugelassen werden. Im öffentlichen Verkehrsraum ist das verkehrstechnisch erforderliche Lichtraumprofil freizuhalten.
- (3) Werbeanlagen dürfen folgende Maße nicht überschreiten:
- Höhe max. 50 cm
 - horizontale Abwicklung höchstens 2/3 der Fassadenbreite.
- (4) Werbeanlagen dürfen in der Fassade nicht oberhalb der Unterkante Erdgeschossdecke sowie oberhalb oder vor Gesimsen angebracht werden. Ausnahmsweise können Stechschilder im Bereich der Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses zugelassen werden.
- (5) Werbeanlagen dürfen nur indirekt beleuchtet (angestrahlt) werden. Leuchtschriften, Leuchtschilder, Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und von innen beleuchtete Kästen sind nicht zulässig.

§ 20 Warenautomaten, Schaukästen

Warenautomaten und Schaukästen sind in die Fassadengliederung einzufügen. Sie dürfen horizontale und vertikale Gliederungselemente der Fassade nicht überdecken. Sie sind symmetrisch zwischen oder auf vertikalen Achsen der Fassade anzubringen. Je Gebäude ist höchstens ein Warenautomat oder Schaukasten zulässig. Schaukästen und Warenautomaten dürfen eine Höhe von 1,2 m (ohne eventuelle Stützkonstruktion) und eine Breite von 1,0 m nicht überschreiten.

Schlussbestimmungen

§ 21 Ausnahmen und Befreiungen

Neben den in den Einzelvorschriften bezeichneten Ausnahmen können von den Vorschriften abweichende Maßnahmen oder Ausführungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie zur Verbesserung des Stadtbildes unter Wahrung des historischen Bestandes und seiner traditionellen Merkmale beitragen oder nicht zu deren Beeinträchtigung führen und öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen. Für die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen von diesen Vorschriften gilt die Hessische Bauordnung.

§ 22 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig i.S.d. § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. ohne Genehmigung entgegen § 7 Abs. 1 Dachflächenfenster einbaut;
 2. Dacheindeckungen entgegen den in § 8 Abs. 1 und 2 genannten Materialien vornimmt;
 3. entgegen § 9 Abs. 1 durch die Installation von Solaranlagen die Dachkonstruktion oder -substanz verändert oder zerstört;
 4. entgegen § 9 Abs. 3 - 5 Solaranlagen an anderer Stelle als auf Dachflächen anbringt;
 5. entgegen der in § 9 Abs. 6 festgesetzten Abständen und Formen Solaranlagen errichtet hat;
 6. entgegen § 9 Abs. 7 Solaranlagen mit reflektierenden und glänzenden Modulen anbringt;
 7. entgegen § 9 Abs. 8 eine Solaranlage installiert, die von dem unter ihr bestehenden Dachneigungswinkel abweicht;
 8. entgegen § 10 Abs. 1 bestehende horizontale Gliederungen oder Gliederungselemente oder deren gestalterische Details beseitigt oder überdeckt;
 9. entgegen § 10 Abs. 2 bestehende vertikale Gliederungen beseitigt;
 10. entgegen § 10 Abs. 4 aufgemalte oder auf den Putz aufgesetzte Fassadengliederungen oder Fachwerk-Imitationen anbringt;
 11. entgegen § 10 Abs. 5 Fassadenöffnungen in bestehenden Gebäuden verändert oder beseitigt;
 12. Fassadenöffnungen entgegen § 10 Abs. 6 bis 8 gestaltet;
 13. entgegen § 10 Abs. 10 vorhandene Bekleidungen von Fassadenöffnungen beseitigt;
 14. entgegen § 10 Abs. 11 Be- und Entlüftungs- sowie Abgasöffnungen, Klimageräte oder ähnliche Installationen in Fassaden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, einbaut;
 15. entgegen § 11 Abs.1, Abs. 3 Fassadenverkleidungen anbringt;

16. entgegen § 11 Abs. 4 Glasbausteine an Fassaden verwendet, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind;
 17. entgegen § 11 Abs. 5 unzulässige Fassadenfarbtöne verwendet;
 18. entgegen § 12 Abs. 1 - 3 ungeteilte oder den Vorschriften zur Gestaltung der Fensterteilungen nicht entsprechende Fenster einbaut;
 19. entgegen § 12 Abs. 5 vor die Fassadenfläche vorspringende Fenster oder Schaufenster errichtet;
 20. Fenster, Schaufenster, Türen und Tore mit anderen, als den in § 12 Abs. 6 - 8 vorgeschriebenen Materialien einbaut;
 21. entgegen § 14 ohne Genehmigung Balkone, Loggien oder Vor- und Anbauten errichtet;
 22. entgegen § 15 Abs. 1 ohne Genehmigung Rollläden einbaut;
 23. Markisen oder Sonnenschutzdächer einbaut, die den Vorschriften des § 16 Abs. 1, Abs. 2 widersprechen;
 24. entgegen § 17 Einfriedungen errichtet und gestaltet;
 25. entgegen § 18 Anbauten an vorhandenen Stadtmauerteilen errichtet;
 26. entgegen § 19 Werbeanlagen anbringt;
 27. entgegen § 20 Warenautomaten oder Schaukästen aufstellt oder anbringt.
- (2) Gemäß § 86 Abs. 3 HBO können die Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu fünfzehntausend Euro geahndet werden.
- (3) Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB auch, wer entgegen § 2 eine bauliche Anlage ohne Genehmigung zurückbaut. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro geahndet werden.

§ 23 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage 1: Lageplan des Geltungsbereichs

Anlage 2: Erläuterungen der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung Dreieichenhain

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich übereinstimmt und, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Dreieich, 21.11.2025

**Stadt Dreieich
Der Magistrat**

Martin Burlon
Bürgermeister

Diese Satzung wurde bereitgestellt im Internet am 25.11.2025.

Die Hinweisbekanntmachung wurde im Internet bereitgestellt und abgedruckt in der Offenbach Post am 25.11.2025.