

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen und dem historischen, denkmalgeschützten Bestand angemessenen städtebaulichen Entwicklung der Villenkolonie Buchschlag hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich in ihrer Sitzung am 01.07.2025 auf Grundlage 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 §§ 5, 51 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) in Verbindung mit § 91 (1) Nrn. 1, 2, 3, 5 und (2) Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. 2018, S. 198), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32) folgende Satzung beschlossen:

Gestaltungs- und Erhaltungssatzung der Stadt Dreieich für die Villenkolonie Buchschlag

(Gestaltungs- und Erhaltungssatzung Villenkolonie Buschschlag - Satzung für die Erhaltung und die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sowie für Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen in der Villenkolonie Buchschlag)

§ 1

Ziel und Zweck der Satzung

Die Gestaltungs- und Erhaltungssatzung Villenkolonie Buchschlag dient dem Ziel, die städte-bauliche Eigenart der Villenkolonie Buchschlag zu erhalten. Sie erreicht dies durch Sicherstellung der Erhaltung der denkmalgeschützten Villen und Steuerung der Bautätigkeit im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Villenkolonie im Sinne eines angemessenen Miteinanders des Neuen mit dem kulturhistorisch bedeutenden Bestand der denkmalgeschützten Villen. Zu diesem Zweck enthält sie Vorschriften für die Erhaltung sowie die äußere Gestaltung von Gebäuden, privaten Freiflächen, Einfriedungen und Werbeanlagen.

§ 2

Geltungsbereich

§ 2.1

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich vorliegender Satzung umfasst die Fläche der Gesamtanlage Villenkolonie Buchschlag gem. § 2 (3) Hessisches Denkmalschutzgesetz in deren zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden Abgrenzung einschließlich der zum Erreichen des Satzungszieles gemäß § 1 erforderlichen Arrondierungen und ist konkret wie folgt abgegrenzt:

- südlich durch die nördliche Grenze der Straßenparzelle Buchschlager Allee,
- westlich durch die östliche Begrenzung der Bahntrasse Frankfurt-Mannheim,

- nördlich durch die Südgrenze der Straßenparzelle des Rotkehlchenweges und des Pirschweges, durch die westliche und einen Abschnitt der südlichen Grenze von Pirschweg 9, durch die südliche Grenze von Rudolf-Binding-Weg 10,
- östlich durch die westliche Grenze des Rudolf-Binding-Weges bis zum Kirchweg,
- östliche, südöstliche und einen Abschnitt der südwestlichen Grenze von Kirchweg 7,
- die südöstlichen Grenzen von Kirchweg 3 und Buchweg 1, die südwestliche bzw. westliche Grenze der Bachparzelle des Hengstbaches von der Hainer Trift bis zur nordwestlichen Grundstücksecke von Brückenweg 6, sowie die östlichen Grenzen von Brückenweg 6 und 7, Bogenweg 34 und Buchschlager Allee 38.

Die der vorliegenden Satzung als Bestandteil zugehörige **Anlage (Lageplan des Geltungsbereiches)** zeigt den räumlichen Geltungsbereich als fettgedruckte, schwarze, gestrichelte Linie.

§ 2.2

Abgrenzung des sachlichen Geltungsbereichs

- a) Die Gestaltungs- und Erhaltungssatzung Villenkolonie Buchschlag gilt für sämtliche Neu- und Umbauten, Sanierungen, sonstige bauliche Maßnahmen sowie für Abbrüche von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, unabhängig von deren Genehmigungspflicht gem. § 62 der Hessischen Bauordnung (HBO); die §§ 4 bis 9 gelten allerdings nicht für die als Einzeldenkmale nach dem Denkmalschutzrecht geschützten Objekte (Gebäude, Gartenflächen, Einfriedungen). Als geschützte Objekte wird in dieser Satzung zwischen Gebäuden, Gartenflächen und Einfriedungen unterschieden. Unterliegen innerhalb einer Liegenschaft nicht alle dieser Objekte dem denkmalrechtlichen Schutz als Einzeldenkmal, so gelten die §§ 4 bis 9 in dieser Liegenschaft für die nicht geschützten Objekte.
- b) Maßnahmen i.S. der §§ 4 bis 9 an denkmalgeschützten Objekten sind als individuelle, den Merkmalen und der Geschichte des einzelnen Objektes angemessene Lösungen in enger Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden auf Grundlage des Denkmalschutzrechts zu planen und umzusetzen.

§ 3

Erhaltung denkmalgeschützter Objekte

Alle denkmalgeschützten Objekte i.S. des § 2 sind zu erhalten. Der Rückbau und die Änderung dieser baulichen Anlagen unterliegen den Vorschriften des Denkmalschutzrechts. Die Zuständigkeiten der Denkmalschutzbehörde bleiben unberührt.

§ 4

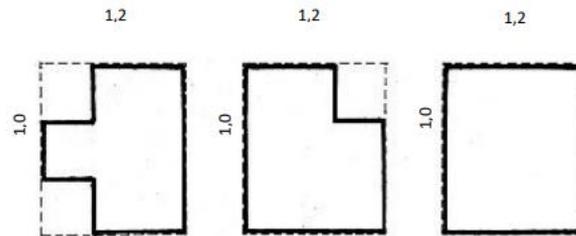
Gestaltungsanforderungen an Gebäude

§ 4.1

Baukörper

- a) Im Grundriss von Neubauten und im Falle von Anbauten an bestehende Gebäude muss das Seitenverhältnis eines fiktiven Rechtecks, das an allen Seiten des Gesamtgebäudes die Außenkante der Fassade berührt, aber nicht kreuzt, zwischen 1:1 und 1:1,2 betragen. Auf die Dezimalstelle ist auf- und abzurunden. Aus diesem fiktiven Rechteck dürfen Dachüberstände sowie nicht überdachte oder unterbaute Balkone und Vordächer mit einer Höchstbreite, die der Hälfte der Ansichtsbreite entspricht, herausragen. Nur gemäß geltendem Planungsrecht zulässige

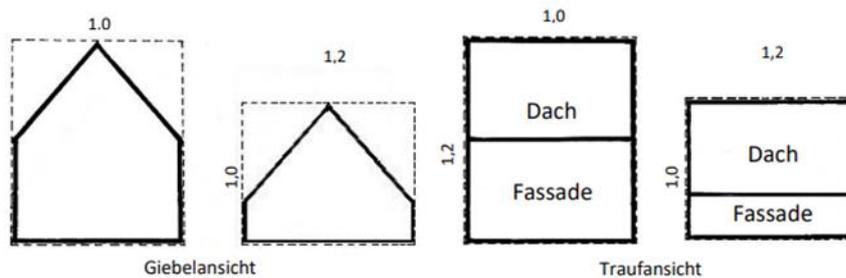
Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb dieses fiktiven Rechteckes auf dem Baugrundstück zulässig.



Schemaskizzen:

Die durchgezogene Linie zeigt die tatsächlich bebaute Fläche, die gestrichelte Linie das gedachte Rechteck, das an allen Seiten des Gebäudes die Außenkante der Fassade berührt, aber nicht schneidet.

- b) Bei Neubauten und im Falle von Anbauten an bestehende Gebäude dürfen die Ansichtsflächen des Gesamtgebäudes (Fassade einschließlich Dachansicht) die Umgrenzung eines fiktiven, den tiefsten Punkt des Geländeanschnitts, die beiden seitlichen Außenkanten der Fassade sowie den höchsten Punkt der Dachhaut berührenden Rechteckes mit einem Seitenverhältnis zwischen 1:1 und 1:1,2 an keiner Stelle überschreiten. Auf die Dezimalstelle ist auf- und abzurunden. Aus diesem fiktiven Rechteck dürfen Dachüberstände sowie nicht überdachte oder unterbaute Balkone und Vordächer mit einer Höchstbreite, die der Hälfte der Ansichtsbreite entspricht, herausragen.



Schemaskizzen:

Die durchgezogene schwarze Linie zeigt die Gebäudekontur, die gestrichelte Linie das gedachte Rechteck.

§ 4.2 Horizontale Gliederung des Baukörpers

- a) Neubauten müssen einen gestalterisch ablesbaren Sockel erhalten, dessen Höhe über dem höchsten Punkt des Geländeanschnittes der Fassadenabwicklung mindestens 0,5 m und maximal 1,0 m beträgt. Beim Anbau an bestehende Gebäude ist deren Sockelhöhe zu übernehmen.
- b) Die Traufhöhe von Neubauten muss mindestens mit der Höhe der Oberkante des Erdgeschoßes und darf höchstens mit der Höhenlage der Oberkante des ersten Obergeschoßes übereinstimmen.

§ 4.3

Fassade und Fensteröffnungen

- a) Fassaden sind als Lochfassaden auszuführen. Die Unterkante der Fensteröffnungen darf die Brüstungshöhe gemäß den jeweils geltenden Vorschriften der Hessischen Bauordnung zur Absturzsicherung bei zu öffnenden Drehflügeln grundsätzlich nicht unterschreiten. Ausnahmsweise sind bodentiefe Glasflächen zur Betonung von Gebäudeachsen und bei Balkon und Terrassentürelementen gestattet.
- b) Liegende oder quadratische Öffnungsformate sind in stehende Fensterformate zu unterteilen.

§ 4.4

Dach

- a) Zulässig sind Sattel-, Walm-, Zelt-, Mansard- und Krüppelwalmdach. Die Dachneigung muss mindestens 50° betragen. Sich gegenüberliegende Dachflächen müssen jeweils die gleiche Neigung besitzen. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Dachaufbauten, Vordächer sowie Dächer von Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO.
- b) Der höchste Punkt von Dachaufbauten, wie Anlagen der Telekommunikationstechnologie gemäß § 8.1 oder zur Nutzung der Sonnenenergie gemäß § 8.2, darf die Höhenlage des höchsten Punktes des Hauptdaches nicht überschreiten.
- c) Ortgang und Traufe sind mit Dachüberstand auszubilden.

§ 5

Grundstückseinfriedungen

Entlang der straßenseitigen und der seitlichen Grundstücksgrenzen des Vorgartens (Fläche zwischen der straßenseitigen Einfriedung und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen virtuell verlängerten Außenkante der straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes) sind - abweichend von den Vorschriften der Vorgartensatzung der Stadt Dreieich - ausschließlich halb-transparente Zaunanlagen mit der maximalen Gesamthöhe von 1,6 m zulässig, bestehend aus massiver Sockelmauer und aufgehenden senkrechten Holzlatten. Die Halbtransparenz ist durch den Mindestabstand von je 4 cm zwischen den einzelnen Holzlatten herzustellen. Die Zaunanlage darf nicht mit flächigen Elementen (z.B. aus Kunststoff, Blech, Holz) verkleidet oder in anderer Weise kombiniert werden. Die Zaunanlage kann durch Pfosten und Mauerelemente von höchstens 1,5 m Länge und maximal 1,6 m Höhe gegliedert werden. Die Hinterpflanzung der Zaunanlage, etwa durch eine Hecke oder Sträucher, ist zulässig.

§ 6

Farbgebung

Dacheindeckung sowie die sichtbaren Oberflächen von Fassade und Einfriedung dürfen nicht aus glänzendem, etwa metallischem, glasiertem oder poliertem Material hergestellt werden. Als Farbe der Dacheindeckung sind ausschließlich Anthrazit, Braun und Rottöne zulässig. Die Rottöne dürfen nicht besonders kräftig, grell oder in anderer Weise auffällig sein. Die für die Dacheindeckung vorgesehenen Materialien sind mit der für die Bauberatung zuständigen Stelle in der Stadtverwaltung der Stadt Dreieich abzustimmen. Auf Anforderung dieser Bauberatungsstelle ist jeweils ein Muster zwecks Prüfung auf Einhaltung der vorgenannten Eigenschaften vorzulegen.

§ 7 Grundstücksfreiflächen

§ 7.1 Nutzung

- a) Die Freiflächen der privaten Grundstücke dürfen nur als Hausgarten genutzt werden. Zulässig sind ausschließlich hausgartentypische, nicht kommerzielle Nutzungen, wie Vegetationsflächen (Pflanz- und Rasenflächen, Gartenteiche), Pools, Sitzflächen, Gartenwege in üblichen Breiten und Elemente der Gartengestaltung. Vegetationsflächen müssen einen Anteil von mindestens 75 % an der gesamten Grundstücksfreifläche einnehmen.
- b) In Vorgärten (Fläche zwischen der straßenseitigen Einfriedung und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen virtuell verlängerten Außenkante der straßenseitigen Fassade) sind Garagen, Carports, Anlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung sowie für Telekommunikation und Nebengebäude i.S. des § 14 BauNVO nicht zulässig. Für Vorgärten gelten im Übrigen die Vorschriften der Vorgartensatzung der Stadt Dreieich.

§ 7.2 Bepflanzung

- a) Bei der Neubepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind nur standortgerechte Pflanzen zulässig. Vogel- und insektenfreundliche Pflanzen sollen bevorzugt eingesetzt werden. Die Pflanzung von invasiven und/oder giftigen Neophyten (im Sinne der Unionsliste der Verordnung (EU) Nr. 1143/2014 über invasive Arten) ist unzulässig. Die Überprüfung und ggf. Umwandlung des vor Rechtskraft vorliegender Satzung vorhandenen Pflanzenbestandes entsprechend der vorgenannten Kriterien wird empfohlen.
- b) Die teilweise oder vollständige flächenhafte Gestaltung der Grundstücksfreiflächen durch Steinoberflächen, Kies, Beton oder ähnliche Materialien mit oder ohne versiegelnden Konstruktionsaufbau ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Gartenwege in üblichen Breiten, Terrassen, Sitzplätze, Pools sowie zulässige Stellplätze für Kfz und Fahrräder. Für Vorgärten (Fläche zwischen der straßenseitigen Einfriedung und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen virtuell verlängerten Außenkante der straßenseitigen Fassade) gelten die Vorschriften der Vorgartensatzung der Stadt Dreieich.

§ 8 Anlagen für Telekommunikation und nachhaltige Energiegewinnung

§ 8.1 Anlagen für Telekommunikation

Anlagen für Telekommunikationstechnologie, wie zum Beispiel Parabolantennen oder andere Empfangs- oder Sendeanlagen sind auf straßenzugewandten Dachflächen und an straßenzugewandten Fassaden nicht zulässig. Der Straße zugewandt sind Dachflächen, deren Trauflinie und Fassaden, deren Außenfläche in einem Winkel von weniger als 90° zur in der Grundstücksmitte anliegenden Tangente der Straßenachse verläuft.

§ 8.2

Anlagen zur nachhaltigen Energiegewinnung

- a) Anlagen zur nachhaltigen Energiegewinnung und Heizung sind unter Beachtung der folgenden Absätze § 8.2 b), c) und d) und mit der Einschränkung des § 7.1 b) zulässig.
- b) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen nur auf Dachflächen oder integriert in diese angebracht werden, etwa in Form von Solardachziegeln oder Indach-Solarmodulen, die nicht auf das bestehende Dach montiert werden, sondern selbst teilweise oder ganz als Dacheindeckung dienen. Sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dachflächen angebracht, so darf die Neigung ihrer Ebene nicht von der jeweils unter ihnen bestehenden Dachneigung abweichen. Die Anbringung von Anlagen zur Energiegewinnung an Fassaden, Balkonbrüstungen oder an anderen Gebäudeteilen ist unzulässig.
- c) Zulässig sind nur Solarmodule mit matter, nicht reflektierender Oberfläche. Die gewählte Art der Reflexionsreduzierung, etwa Texturierung, Beschichtung o.ä. ist jeweils durch Bescheinigung des Herstellers unter Angabe der tatsächlichen Schwachlichtverluste mit >3% nachzuweisen. Module ohne Einfassung sollen bevorzugt werden. Einfassungen sind in mattem Farbton an den Farbton der Dachfläche anzugleichen.
- d) Alle auf einer Dachfläche angebrachten Solarmodule müssen in der Gebäudeansicht gemeinsam eine zusammenhängende Rechteckform bilden, die an keinem Punkt den Mindestabstand von 0,5 m zu einem Rand der Dachfläche unterschreiten darf. Ist die Dachfläche nicht rechteckig, so dürfen die Ränder der zusammenhängenden Gesamtform der Solarmodule auch in mindestens 0,5 m Abstand parallel zu den schräg verlaufenden Flächenrändern (Ortgang, Grat, Kehle) verlaufen, sofern die genaue Parallelführung der Solarmodulränder zu den Dachflächenrändern hergestellt wird. Wird eine Dachfläche durch bauliche Elemente (z.B. Gauben) durchbrochen, so darf auf dieser Dachfläche eine zusammenhängende Gesamtform mit jeweils einer rechteckigen Aussparung für jedes dieser Elemente hergestellt werden.

§ 9

Werbeanlagen

Für Werbeanlagen sind ausschließlich nicht selbstleuchtende Schilder zu verwenden. Zulässig ist je Grundstück entweder

- die Errichtung einer Anlage, bestehend aus einem Rahmen oder bis zu zwei Pfosten und bis zu drei übereinander angebrachten Schildern. Die Anlage ist parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze im Vorgartenbereich (Fläche zwischen der straßenseitigen Einfriedung und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen virtuell verlängerten Außenkante der straßenseitigen Fassade) aufzustellen. Die Gesamthöhe der Anlage beträgt maximal 1,80 m. Die Breite der Anlage ergibt sich aus dem gewählten Format der Schilder. Rahmen oder Pfosten sind innerhalb der durch das Format des oder der Schilder definierten Breite aufzustellen.

oder

- die Befestigung von bis zu drei Schildern direkt an und parallel zu der straßenseitigen Einfriedung. Die Schilder sind entweder senkrecht achsial übereinander oder waagrecht achsial nebeneinander anzubringen.

Die maximal zulässige Fläche des einzelnen Schildes beträgt 0,8 m². Die auf einem Grundstück verwendeten Schilder müssen identische Abmessungen aufweisen.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten, Bußgeldvorschriften

§ 10.1 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- a) entgegen § 7.1 b) im Vorgarten Garagen, Carports, Anlagen zur Energiegewinnung oder der Telekommunikation oder Nebengebäude i.S. des § 14 BauNVO errichtet,
- b) entgegen § 7.2 b) eine teilweise oder vollständige flächenhafte Gestaltung der Grundstücksfreiflächen durch Steinoberflächen, Kies, Beton oder ähnliche Materialien mit oder ohne versiegelnden Konstruktionsaufbau vornimmt,
- c) entgegen § 5 eine Grundstückseinfriedung in einer von der vorgeschriebenen Gestaltung abweichenden Art errichtet,
- d) entgegen § 8.1 Anlagen der Telekommunikation oder andere Empfangs- oder Sendeanlagen an straßenzugewandten Dach- oder Fassadenflächen anbringt,
- e) entgegen § 8.2 b) Solaranlagen an anderer Stelle als auf Dachflächen anbringt,
- f) entgegen § 9 Werbeanlagen in von der Vorschrift abweichender Größe und Gestaltung oder abweichend von den Standortvorschriften errichtet.

§ 10.2 Bußgeldvorschriften

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000,00 € geahndet werden. Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OwiG) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung. Der Magistrat der Stadt Dreieich ist die zuständige Verwaltungsbehörde i. S. des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OwiG.

§ 11 Abweichungen

Für die Zulassung von Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung gilt § 73 HBO in der jeweils gültigen Fassung.

§ 12 Inkrafttreten

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

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.

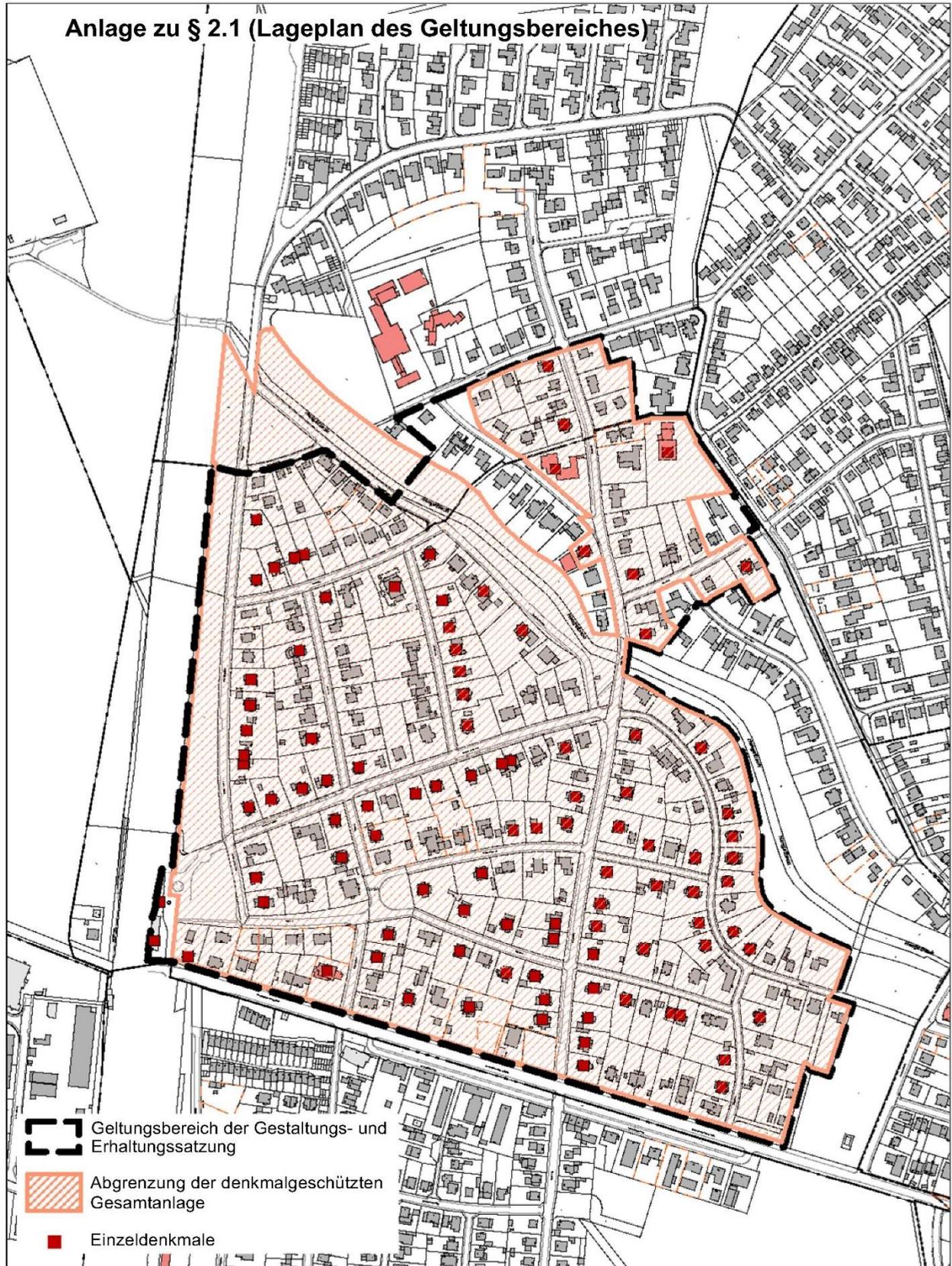
Dreieich, 28.07.2025

**Stadt Dreieich
Der Magistrat**

Martin Burlon
Bürgermeister

Diese Satzung wurde bereitgestellt im Internet am 31.07.2025.

Die Hinweisbekanntmachung wurde im Internet bereitgestellt und abgedruckt in der Offenbach Post am 31.07.2025.



Maßstab 1:5000

