



# GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSKERN BIEBER

7. JUNI 2021

ENTWURF DER CDU-STADTVERORDNETENFRAKTION  
IN OFFENBACH AM MAIN

# Stadt Offenbach am Main

Örtliche Satzung der Stadt  
Offenbach am Main über die  
Gestaltung baulicher Anlagen,  
von Freiräumen und Werbeanlagen  
im Bereich des historischen Ortskerns Bieber und seiner  
gründerzeitlichen Erweiterungen  
- Gestaltungssatzung -

Aufgestellt zur Verwendung für die  
Stadt Offenbach am Main

Stand: 07.06.2021

Verfasser: *CDU-Stadtverordnetenfraktion  
der Stadt Offenbach am Main*

# Inhalt

<b>A Präambel</b>	<b>4</b>
<b>B Örtliche Satzung der Stadt Offenbach am Main über die Gestaltung baulicher Anlagen, von Freiräumen und Werbeanlagen im Bereich Ortskerns von Bieber – Gestaltungssatzung –</b>	<b>6</b>
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	6
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich – Genehmigungspflicht	6
§ 3 Kulturdenkmale, Erhaltenswerte Gebäude	7
§ 4 Stellung der Gebäude, Bauvolumina	8
§ 5 Dächer	10
§ 6 Dachaufbauten	12
§ 7 Solaranlagen	14
§ 8 Außenwände und Fassaden	14
§ 9 Farben	16
§ 10 Fenster und Türen	16
§ 11 Markisen, Rollläden und Fensterläden	18
§ 12 Vordächer, Balkone	19
§ 13 Werbeanlagen innerhalb des historischen Ortskerns	20
§ 14 Werbeanlagen außerhalb des historischen Ortskerns	22
§ 15 Private Freiflächen	22
§ 16 Einfriedungen	23
§ 17 Abweichungen	24
§ 18 Ordnungswidrigkeiten	24
§ 19 Inkrafttreten	24
<b>C Anhang</b>	<b>26</b>
Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich der Gestaltungssatzung	26
Anlage 2: Denkmalgeschützte Gesamtanlage Bieber	27
Anlage 3: Ortskernrahmenplan, Teilplan „Stadtgestalt“	28
<b>D Glossar</b>	<b>29</b>

## A Präambel

Der Ortskern von Bieber lässt sich unterteilen in einen historischen Ortskern, der noch zu einem prägenden Teil eine Fachwerkbauung aus der Zeit nach dem dreißigjährigen Krieg aufweist. Es gibt eventuell noch versteckt Gebäude, die älter sind. Dies ist jedoch leider unwahrscheinlich. Die die Ortsmitte prägende Kirche ist ein Neubau von 1936 und dominiert das gesamte Zentrum, da auch weitere, neuere Gemeindebauten viel Fläche in Anspruch nehmen. Dieser historische Ortskern ist in manchen Bereichen durch Neubauten und Straßenerweiterungen im Wesen stark verändert, dennoch ist eine Grundstruktur des mittelalterlichen Ortskerns immer noch erhalten und sollte durch weitere Bebauung herausgestellt und vielleicht sogar wiederhergestellt werden.

Dieser Ortskern war von einer Ortsmauer umfasst, welche bis auf wenige Stellen niedergelegt wurde. Es gibt noch zwei Teilstücke, die dafür aber prominent sichtbar herausgestellt stehen und sich auch durch technisch durchdachte und rücksichtsvolle Sanierungsmaßnahmen in jüngster Zeit in einem sehr guten Zustand befinden.

Außerhalb dieses Bereiches erstreckt sich die Erweiterung der Bebauung, die in der Zeit der Industrialisierung parallel zur Bevölkerungswachstum zunahm und sich städtebaulich in in ihrer Größe noch überschaubaren gründerzeitlichen Blockrandbauelfeldern um den alten Ortskern herum erstreckt, besonders aber als Siedlungserweiterung entlang der den alten Ortskern passierenden Seligenstädter Straße/ Aschaffener Straße (vormals Offenbacher Straße).

Auch innerhalb des historischen Ortskerns wurden Flächen alter Bauernhöfe bebaut, oft unter Beibehaltung der alten Fachwerkhäuser.

Allerdings gab es aufgrund der durchgängigen Nutzung der Gebäude keine Bewusstseinsentwicklung um den historisch geschlossenen Zusammenhang. Auch eine nur beiläufige Betrachtung als ehemals eigenständiger Stadtteil -unter einer extremen Wandlung Offenbachs und dort darauf anschließend sich stetig entwickelnder massiver Strukturprobleme- verhinderte eine zielgerichtete Betrachtung und Planung eines wertvollen und unter Nutzungsschichten versteckten besonders großflächig erhaltenen Stadtbildes. Zumal das ehemals eigenständige Dorf an für sich gut selbst funktionierte und somit nach den allgemeinen autogerechten Modernisierungsmaßnahmen sich eher selbst überlassen wurde.

Um für eine zukünftige Entwicklung des Ortskerns Planungsziele entwickeln zu können und Handlungsempfehlungen erarbeiten zu können, wurde 2020 eine dreiteilige Veranstaltung zur Befragung und Beteiligung der Bieberer Bevölkerung abgehalten. Dabei wurden für die zukünftige Entwicklung Biebers im Gesamten Handlungsbedarf identifiziert, Entwicklungsziele definiert und eine Reihe möglicher Maßnahmen aufgezeigt.

Der Erhalt und die Sanierung des historisch gewachsenen Stadtbildes ist ein zentrales Ziel des Entwicklungskonzeptes, es kann sie jedoch nicht verbindlich für einzelne Liegenschaften und Bauvorhaben festsetzen. Hierzu bietet sich als rechtliches Instrument eine Satzung nach § 81 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) an. Eine solche Gestaltungssatzung ermöglicht Festlegungen zur Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück sowie zur äußerlichen Gestaltung der Bauwerke. Insbesondere können die zu verwendenden Materialien, Dachform und -neigung, Fassadengestaltung, aber auch Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen geregelt werden. Mit einer solchen Gestaltungssatzung wird der Stadt ein Instrument an die Hand gegeben, mit dem die bauliche Entwicklung der Stadtgestalt im Einklang mit dem historischen Stadtbild gesichert werden kann und rechtssicher neue Bau- und Sanierungsvorhaben beurteilt werden können.

Die in der Gestaltungssatzung festgeschriebenen örtlichen Bauvorschriften für den Bereich des Bieberer Ortskerns werden jeweils in der Begründung erläutert und mit Beispielfotos oder Prinzipskizzen verständlich gemacht (gelb hinterlegte Textteile). Hierdurch wird die Verständlichkeit und Aussagekraft der Satzung erhöht und nachvollziehbar dargelegt.

Die in den Festsetzungen und in der Begründung verwendeten Fachbegriffe werden im angehängten Glossar (S. 29) erläutert.

Somit soll die vorliegende Gestaltungssatzung gleichzeitig eine Handreichung für Bauherren und Planer sein, die sich mit der Sanierung oder dem Umbau bestehender Bausubstanz oder dem Neubau von Gebäuden im Ortskernbereich beschäftigen. Die Erläuterungen zu den örtlichen Bauvorschriften sollen die verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten verdeutlichen und Hilfestellung bei aktuellen Bauvorhaben geben. Hierdurch soll eine harmonische Einfügung in das historisch gewachsene Stadtbild des Ortskerns ermöglicht werden, die zum Erhalt der ortstypischen Stadtstruktur beiträgt.

## **B Örtliche Satzung der Stadt Offenbach am Main über die Gestaltung baulicher Anlagen, von Freiräumen und Werbeanlagen im Bereich des Ortskerns von Bieber – Gestaltungssatzung –**

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167) in Verbindung mit § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main in ihrer Sitzung am 19.11.2020 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst den in der Anlage 1 dargestellten Bereich. Die Abgrenzung erfolgt aufgrund von gemeinsamen prägenden Merkmalen der baulichen Anlagen sowie der städtebaulichen und historischen Gliederung in diesem Bereich.
- (2) Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Plan (Anlage 1 zur Satzung) zu entnehmen. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (3) Der Geltungsbereich dieser Satzung gilt für alle Gebäude und die unbebauten Freiflächen, die innerhalb der Markierung liegen.

#### **Begründung zu § 1**

*Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst den Bereich des historischen Ortskerns von Bieber, in dem die historische Baustruktur am Stadtgrundriss räumlich ablesbar ist und durch eine noch in einigen Teilen vorhandene Ortsbefestigung abgegrenzt war. Darüber hinaus gehend Flächen, die bis in die Zeit des frühen 20. Jhdts. mit einer geschlossenen Blockrandstruktur das Bild des späteren wirtschaftlichen Ortsmittelpunktes geprägt haben. Flächen, die erst nach 1945 angelegt und somit außerhalb des Geltungsbereichs dieses Rahmenplans liegen, wurden auf Grund ihrer baulichen Prägung und ihres fehlenden Bezuges zur historischen Bebauungsstruktur nicht in den Geltungsbereich der Satzung integriert. Der vom Geltungsbereich erfasste stadträumliche Bereich stellt dabei zwei in sich überwiegend baulich, kulturell und historisch zusammenhängende Siedlungsbereiche dar, für die sich die Festsetzung jeweils einheitlicher Gestaltungsvorschriften anbietet. Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet dabei die vollständige denkmalgeschützte Gesamtanlage „Alter Ortskern Bieber“, vereinzelt ausgewiesene Bereiche gründerzeitlicher Bebauung, sowie alle darin liegende Kulturdenkmäler.*

### **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich – Genehmigungspflicht**

- (1) Diese Satzung gilt im Umfang der anschließenden Regelungen für Neu- und Umbauten, aber auch für Änderungen an vorhandenen baulichen Anlagen und Einrichtungen nach § 2 Abs. 1 und 2 HBO, für die Neuanbringung oder Änderung von Werbeanlagen und Warenautomaten sowie die Änderungen an unbebauten Flächen von Grundstücken im Geltungsbereich.
- (2) Die Genehmigung nach den Vorschriften der Satzung sowie die Zulassung von Abweichungen von den Vorschriften der Satzung unter den in §§ 63 und 64 HBO

genannten Voraussetzungen sind bei der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Offenbach am Main zu beantragen.

- (3) Unberührt bleibt bei baulichen und sonstigen Maßnahmen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung bei Vorhaben innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Alter Ortskern Bieber“ die Erforderlichkeit einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gem. § 16 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

### **Begründung zu § 2**

Zielsetzung der Gestaltungssatzung ist, durch entsprechende Regelungen das Erscheinungsbild des Bieberer Ortskerns zu erhalten und weiterzuentwickeln, das durch bauliche Ensembles und Einzelgebäude ebenso geprägt wird wie durch die Straßenräume und Freiflächen.

Die Errichtung von Neubauten im Ortskernbereich sowie bauliche Veränderungen der bestehenden Bausubstanz in Form von Umbauten, Erweiterungen oder Anbauten sollen sich in die bestehenden und das bauliche Umfeld prägenden Strukturen einfügen. Hierzu ist die Berücksichtigung der Maßstäblichkeit ebenso erforderlich wie die Wahrung von Bauformen, Fassadengliederungen, Materialien und Farben.

Aus diesem Grund erfolgen mit der vorliegenden Satzung Festsetzungen zur Baugestalt, die bei Bauvorhaben beachtlich und verbindlich sind. Die Satzung folgt dabei dem Regelungsgehalt des § 81 Hessische Bauordnung – HBO.

## **§ 3**

### **Kulturdenkmale, Erhaltenswerte Gebäude**

- (1) Denkmalschutzrechtliche Bestimmungen und Forderungen sind vorrangig zu behandeln.

### **Begründung zu § 3**

Im zentralen Bereich der historischen Straßenzüge der Oberhofstraße bis zur Rathausgasse hat sich ein Ensemble der gewachsenen Dorfstruktur teilweise erhalten. In diesem Bereich befinden sich mit der Kirche St. Nikolaus, dem Platz des ehemaligen Rathauses, sowie vielen Fachwerkhäusern, in denen früher bekannte Gaststätten ihren Platz hatten, ortshistorisch besonders bedeutsame Bauwerke (s. Anlage 2). Dieser Bereich ist als denkmalgeschützte Gesamtanlage „Alter Ortskern Bieber“ zusammengefasst. Über die Gesamtanlage hinaus prägen weitere einzelne Kulturdenkmäler und Ensembles das Stadtbild. Diese unter Denkmalschutz stehenden Strukturen gilt es in jedem Fall zu erhalten. Bauliche Maßnahmen an Einzeldenkmälern und Gebäuden innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage dürfen ohne eine entsprechende denkmalschutzrechtliche Genehmigung nicht durchgeführt werden. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Offenbach am Main zu beantragen.



Einzelkulturdenkmale Alt-Bieber 4 + Alt-Bieber 10

#### § 4 Stellung der Gebäude, Bauvolumina

- (1) Die bestehenden, geschlossenen Straßenfluchten sind zu erhalten bzw. bei künftigen baulichen Maßnahmen wieder aufzunehmen. Die sich daraus ergebenden, für den innerörtlichen Bereich typischen Raumkanten<sup>1</sup> sind zu erhalten bzw. wieder herzustellen (s. Anlage 3).
- (2) Für den Fall der Zusammenlegung benachbarter Grundstücke ist bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen der ursprüngliche Charakter der historischen Baustruktur bezüglich Bauvolumen, Proportion und Fassadengliederung im Wesentlichen zu erhalten.
- (3) Anbauten und Nebengebäude müssen sich grundsätzlich dem Hauptbau unterordnen, d.h. ihr First<sup>2</sup> muss mind. 0,50 m unterhalb der Firstlinie des Hauptbaus sitzen.
- (4) Bei der Umnutzung historischer Nebengebäude soll der ursprüngliche Charakter bezüglich Bauvolumen, Proportion und Fassadengestaltung erhalten bleiben (z. B. bei Wohnraum in Scheunen oder Garagen in kleineren Nebengebäuden).
- (5) Schmale Hauszwischenräume, Winkel, Traufgassen zwischen den Gebäuden müssen in ihrer Breite beibehalten oder dürfen nur durch zurückgesetzte Verbindungsbauten bzw. transparente Bauteile überbaut werden, sofern brandschutztechnische Gründe dem nicht entgegenstehen.

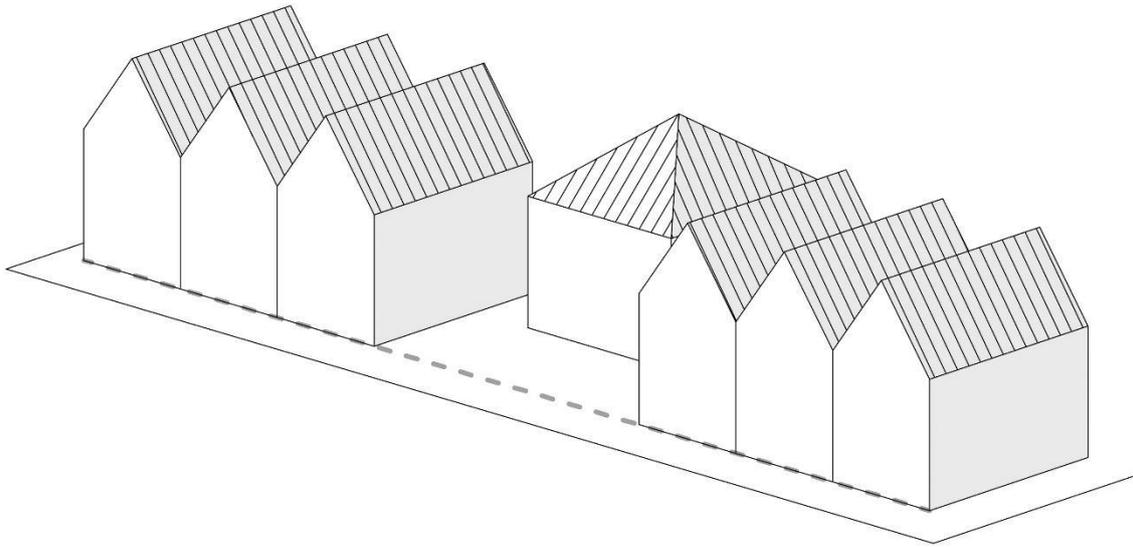
#### **Begründung zu § 4**

*Das Erscheinungsbild des Bieberer Ortskerns wird – der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung entsprechend – durch die historische Bebauung hessisch-fränkischer Hofreiten mit ihren straßenständigen, meist zweigeschossigen Wohn- und Stallhäusern („Ernhaus“) geprägt. Die Straßenräume werden durch die unmittelbar angrenzenden Gebäude definiert, Vorgartenzonen fehlen meist dementsprechend. Vereinzelt sind durch Neubauten bereits Auflösungserscheinungen dieser ortstypischen Baufluchten festzustellen.*

*Für den Fall baulicher Maßnahmen gilt daher ein besonderes Augenmerk auf den Erhalt bzw. die Wiederherstellung dieser Baufluchten, die die städtebaulichen Raumkanten der angrenzenden Straßen- und Freiflächen bilden und die im Rahmenplan dargestellt sind.*

<sup>1</sup> s. Glossar, S. 29

<sup>2</sup> dto.



#### **Störung der städtebaulichen Raumkante durch zurückgesetzte Bebauung**

Neubauten, An- und Umbauten sollen weiterhin die Maßstäblichkeit der bestehenden Bebauung berücksichtigen. Um die historische Hofreitenstruktur auch zukünftig wahrnehmbar zu erhalten, sollen im Fall von Grundstückszusammenlegungen keine Baukörper entstehen, die den historischen Maßstab sprengen. Dies ist z. B. dann der Fall, wenn auf zwei vereinigten Grundstücken ein Gebäude entsteht, das in seiner Kubatur weit über die Breite eines ehemaligen, nicht vereinigten Grundstücks hinausreicht. Auf zusammengelegten Grundstücken entstehende neue Baukörper sollen daher grundsätzlich die Proportionen und Volumina der bestehenden Bebauungsstruktur im Ortskernbereich berücksichtigen.

Die Berücksichtigung der Maßstäblichkeit ist auch im Fall von Umnutzungen historischer Nebengebäude zu beachten. Die Neu- und Umnutzung leerstehender Nebengebäude erfordert meist bauliche Veränderungen der Erschließung und der Belichtung. Solche umgenutzten Gebäude sollen auch weiterhin ihren ursprünglichen Charakter behalten und sich in das bauliche Prinzip der Hofreitenstruktur einfügen.



**Hauszwischenräume und Traufgassen im Ortskernbereich**



## § 5 Dächer

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung ist der Charakter der Dachlandschaft zu erhalten.
- (2) Hauptgebäude sind mit einem Satteldach, Krüppelwalm- oder Mansarddach mit mittigem First und einer Neigung von 40° – 60° auszubilden. Historische Sonderdachformen sind zu erhalten. Anbauten an das Hauptgebäude müssen die gleiche Gestaltung und Eindeckung besitzen. Als Eindeckung sind Tonziegel zu verwenden (Hohlpfannen, Biberschwänze, Mönch/Nonne). Ausnahmsweise können Betonsteine in gleicher Ausformung zugelassen werden. Bestehende Dacheindeckungen aus Naturschiefer können beibehalten werden.
- (3) Pultdächer für untergeordnete Anbauten im baulichen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden können zugelassen werden, wenn sie eine Mindestneigung von 35° aufweisen.
- (4) Dächer von Nebengebäuden, die vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einzusehen sind, können bis zu einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> als flachgeneigtes Dach (Flachdach) ausgebildet werden. Wenn solche Flachdächer als Terrasse genutzt werden, muss diese mit einer Umwehrung (Geländer, gemauerte Brüstung) eingefasst werden, welche mindestens 50 cm unterhalb der Traufe<sup>3</sup> des angrenzenden Hauptgebäudes abschließt.
- (5) Unzulässig sind engobierte<sup>4</sup> oder hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien sowie andere Farbtöne als Rot-, Braun- und Schwarztöne, die sich nicht aus der historisch gewachsenen Dachlandschaft begründen lassen.

### **Begründung zu § 5**

*Auch wenn Gebäudedächer vom Straßenraum nicht unmittelbar so wahrnehmbar sind wie Fassadenausbildungen, prägt gerade die Dachlandschaft eines Ortsteils seinen Charakter und seine Erscheinung. Dachformen, deren Eindeckungen und Dachaufbauten nehmen dabei maßgeblichen Einfluss auf die städtebauliche Wirkung eines Bauensembles. Typisch für das ehemals landwirtschaftlich geprägte Erscheinungsbild des Bieberer Ortskerns ist die kleinteilige Dachlandschaft. Vorherrschend ist hier bei den stadträumlich*

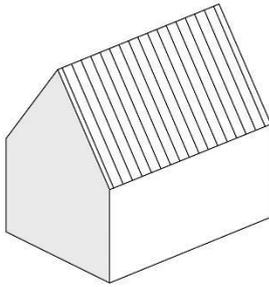
<sup>3</sup> s. Glossar, S. 29

<sup>4</sup> dto.

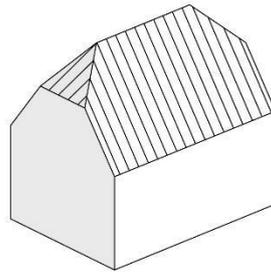
wahrnehmbaren Hauptgebäuden das steile Satteldach mit überwiegend geschlossenen Dachflächen; vereinzelt kommen Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer vor. Die Dachfarben und -eindeckungen sind dabei vielfältig und bewegen sich in einem Farbspektrum zwischen Rot, Braun und Schwarz (s. Beispielfotos).

Dacheindeckungen, deren Farben außerhalb dieses Spektrums liegen, stören das Gesamterscheinungsbild dabei ebenso wie engobierte oder hochglänzende Dachziegel und sollen daher im Ortskernbereich nicht zur Verwendung kommen.

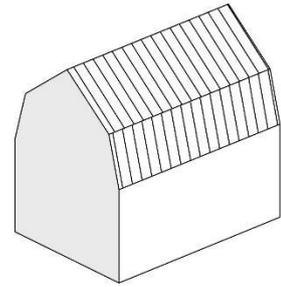
Von der ursprünglichen Dachausbildung abweichende Dachformen sollen sich im Gesamtbild unterordnen und dieses nicht verfremden. Daher sollten diese sich auf untergeordnete Nebengebäude beschränken.



Satteldach



Krüppelwalmdach



Mansarddach

#### Dachformen





Beispiele ortstypischer steiler Sattel-, Mansard- und Krüppelwalmdächer

## § 6 Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten mit senkrechten Fensterflächen dürfen nur als Giebel-, Walm- oder SchlepPGAuben oder Zwerchhäuser ausgeführt werden. Je Dach darf nur eine Gaubenart verwendet werden.
- (2) Gauben sind gegenüber der aufgehenden Fassade so zurückzusetzen, dass die Geschlossenheit des Daches noch zu erkennen ist. Der Abstand zwischen sichtbarer Unterkante Dachaufbau und Traufkante darf 70 cm in Dachneigungsrichtung nicht unterschreiten.
- (3) Die Abfolge der Gauben muss auf die Fassadengliederung (Fensterachsen) Bezug nehmen.
- (4) SchlepPGAuben auf vom Straßenraum einsehbaren Dachflächen dürfen maximal 1,50m breit sein. Die Ansichtshöhe darf nicht mehr als ein Viertel der senkrecht gemessenen Gesamtdachhöhe erreichen.
- (5) Giebelgauben und Zwerchhäuser dürfen bis auf maximal 50 cm unterhalb des Firstes des Hauptdaches herangeführt werden.
- (6) Die Gesamtbreite aller Gauben, Aufbauten und Gehäuse darf höchstens zwei Fünftel der Trauflänge in Anspruch nehmen. Der Abstand der Gauben, Aufbauten und Gehäuse von Ortgang<sup>5</sup> und Grat<sup>6</sup> muss mindestens 1,50m betragen, der Abstand untereinander und von der Kehle<sup>7</sup> muss mindestens ein Sparrenfeld betragen.
- (7) Dacheinschnitte für Loggien<sup>8</sup> und ähnliche Anlagen sind nur im vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbaren Bereich zulässig. Die Breite der Dacheinschnitte wird auf 3 m pro Dacheinschnitt und auf zwei Fünftel der Trauflänge begrenzt. Zwischen Unterkante des Dacheinschnitts und der Traufe ist eine in der Ansicht mind. 1,0 m hohe Dachfläche zu erhalten.
- (8) Dachflächenfester dürfen nur auf der von der Straße abgewandten Dachfläche eingebaut werden. Weiterhin dürfen sie nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sein. Notwendige Dachausstiegsfenster für den Schornsteinfeger sind ausgenommen.

---

<sup>5</sup> s. Glossar, S. 29

<sup>6</sup> dto.

<sup>7</sup> dto.

<sup>8</sup> dto.

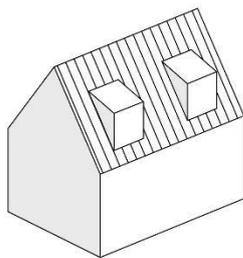
Dachflächenfenster können jedoch zulässig sein, wenn damit ein vollständiger Erhalt der originalen Bausubstanz im Fensterbereich einhergeht. Dann dürfen diese jedoch nicht über das technisch notwendige Maß hinaus aus der Dachfläche ragen.

- (9) Antennen/Satellitenempfänger sind, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, unter Dach oder an einer von den öffentlich zugänglichen Straßen und Wegen abgewandten Dachfläche anzubringen.

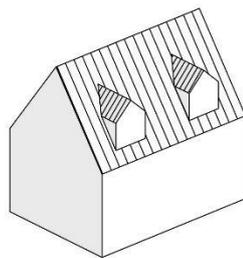
### Begründung zu § 6

In der ehemaligen dörflichen Baustruktur und ihrer landwirtschaftlich genutzten Bebauung spielten Dachaufbauten wie Gauben oder Zwerchhäuser nur eine untergeordnete Rolle. Die geschlossene Dachfläche bestimmte dabei das harmonische Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Der nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung erfolgende Ausbau von Dachräumen zu Wohnzwecken und die Notwendigkeit entsprechender Belichtungsmöglichkeiten führt durch die Errichtung von Gauben und den Einbau von Dachflächenfenstern nach und nach zu einer wahrnehmbaren Veränderung der historischen Dachlandschaft.

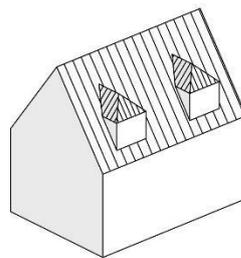
Über die gesamte Gebäudelänge führende, durchgehende (Schlepp-)Gauben verändern die bauliche Gestalt eines Gebäudes dabei ebenso wie überproportionierte Zwerchhäuser, die sich der ursprünglichen Dachform gegenüber nicht unterordnen. Dachaufbauten sollen daher kleinteilig ausgebildet werden und im Zusammenhang mit der jeweiligen Gebäudefassade stehen.



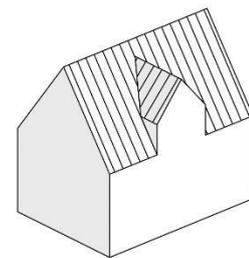
Schleppgaube



Satteldachgaube



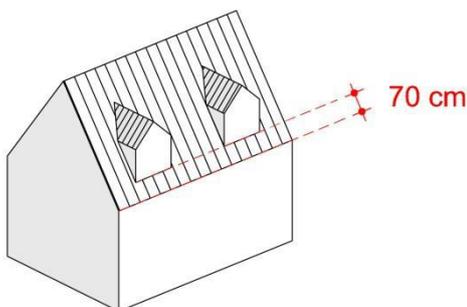
Walmdachgaube



Zwerchhaus

### Gaubenformen

Bei der Errichtung von Gauben sollen diese den Rhythmus der Fassadengliederung aufnehmen und sich somit harmonisch in das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes einfügen. Sie sollen als untergeordnete Einbauten in der Dachfläche ablesbar sein und diese nicht dominieren. Hierzu werden Höchst- und Begrenzungsmaße festgesetzt ebenso wie Verhältniszahlen in Bezug auf die Dimensionen der jeweiligen Dachfläche. Im Ortskernbereich von Bürgel lassen sich viele positive Beispiele für die Errichtung von Dachgauben finden, die von einem angemessenen Umgang mit der historischen Bausubstanz und dem städtebaulichen Umfeld zeugen.



Damit das Dach in seiner Geschlossenheit weiterhin erkennbar bleibt, sind Gauben gegenüber der aufgehenden Fassade um mindestens 70 cm in Dachneigungsrichtung zurückzusetzen.

### Rücksprung von Dachaufbauten

Der Einbau von Dachflächenfenstern sowie von Dacheinschnitten in Form von Loggien soll nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, da sie für eine Ausnutzung von Dachräumen zu Wohnzwecken oft erforderlich sind. Diese Elemente sollen jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes führen und dabei auf vom Straßenraum abgewandte Dachflächen beschränkt werden.



**Gegliederte Gaubenanordnung**

## § 7 Solaranlagen

- (1) Auf Dachflächen, die zu öffentlichen Straßen und Wegen gerichtet sind, dürfen Solaranlagen nur nach den folgenden Grundsätzen errichtet werden:
- Die Solaranlagen sollen flächenbündig in die Dachhaut integriert werden. Der Überstand (vertikaler Abstand) von Sonnenkollektoren, die auf der Dachhaut montiert werden, sollte max. 20 cm zur Dacheindeckung betragen. Verschieferte Dachflächen sind hiervon ausgenommen. Diese sind freizuhalten oder so aufzubringen, dass ein Rückbau ohne Beschädigung der Eindeckung gewährleistet ist.
  - Solaranlagen dürfen nicht dachübergreifend errichtet werden. Die Solaranlagen sind gleichmäßig zu reihen. Ein Versatz in den Randbereichen ist nicht zulässig.

### **Begründung zu § 7**

Vor dem Hintergrund klimagerechten Bauens kommt dem Einsatz erneuerbarer Energien eine immer höhere Bedeutung zu. Solaranlagen zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromgewinnung leisten dabei gerade bei älteren Gebäuden einen wichtigen Beitrag zur energieeffizienten Nutzung, bei denen andere Maßnahmen wie eine nachträgliche Wärmedämmung nur schwer zu verwirklichen sind. Dabei sind die Gebäudestellung und die Ausrichtung der jeweiligen Dachfläche entscheidend für den Wirkungsgrad der gewählten Anlage (Südorientierung).

Daher sollen für den Bereich des Bieberer Ortskerns keine grundsätzlichen Regelungen zum Ausschluss oder zur Einschränkung dieser klimagerechten Energieformen getroffen werden. Darüber hinaus soll aber auch der Einbau von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen gestalterisch geordnet erfolgen, um die baulichen Anlagen weitestgehend in die Dachlandschaft zu integrieren.

## § 8 Außenwände und Fassaden

- (1) Gebäudefassaden sind in ihrer Gliederung so zu erhalten bzw. herzustellen, dass eine architektonische Einheit über die gesamte Fassade gegeben ist. Die Geschosse müssen zueinander klare Bezüge aufweisen.
- (2) Eine Sockelausbildung des Gebäudes muss sich auf das Erdgeschoss beschränken. Sie darf nicht durch Verkleidungen oder Werbeanlagen bis in die Obergeschosse gezogen werden. Kellerwand- bzw. Sockelmauerwerk von Gebäuden, die vor 1945 errichtet wurden, muss mit diffusionsoffenem Putz versehen oder steinsichtig belassen werden.
- (3) Die Fassaden müssen in ortstypischer Gestaltung ausgeführt werden. Oberflächen an baulichen Anlagen mit Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoff oder Metall sind nicht zulässig. Unzulässig sind auch Mauerwerks- und Fachwerksimitationen. Dies gilt auch für Nebenanlagen.
- (4) Als Material für steinsichtige Fassaden ist Sandstein oder Naturbruchstein (ortstypisch Basalt oder Kalkstein) zu verwenden. Verfugungen sind mit Kalkmörtel auszuführen.
- (5) Bei Putzfassaden wird eine glatte Putzoberfläche vorgeschrieben. Alle Strukturputze, insbesondere Rau-, und Kratzputze, sind unzulässig.
- (6) Vorhandenes Fachwerk darf nur verändert werden, wenn sich dadurch kein Nachteil für die Gesamtgestaltung bzw. das Gesamterscheinungsbild der Fassade ergibt.
- (7) Fassadengliederungen wie Gesimse, Bänder, Fenster und Türfassungen müssen im Fall von Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen wiederhergestellt werden.
- (8) Bilder und Muster in Schieferfassaden sind nach Möglichkeit gemäß dem vorgefundenen Bild wieder herzustellen.
- (9) Die Festsetzungen des § 8 Abs. 1 - 7 zur äußeren Gestaltung der Gebäude sind auch bei energetischen Sanierungen nach den Vorschriften der EnEV anzuwenden, soweit sie mit den Vorschriften der EnEV vereinbar sind. Für den Fall der Fassadendämmung sind die Möglichkeiten von Innenwanddämmungen aus Schilf, Holzfaserplatten oder mineralisch gebundenen Dämmplatten zu prüfen.
- (10) Für Bauwerke, die nach 1945 errichtet wurden, können auch Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) verwendet werden. Die mögliche Dämmstärke des WDVS ist immer im Einzelfall mit der Stadt Offenbach am Main abzusprechen. Die Oberfläche des WDVS ist als fein geschleibter Oberputz herzustellen. Auf Sockelschienen und Richtwinkel ist zu verzichten, Kanten an Gebäudeecken oder Fensterlaibungen sind ohne Kantenschutzwinkel auszuführen. Die Wärmedämmung kann auch unter einer Holzkonstruktion erfolgen.

### **Begründung zu § 8**

*Die Fassaden historischer Gebäude wurden durch baukonstruktive Erfordernisse bestimmt. Öffnungsmaße für Fenster und Türen waren dabei von den Spannweiten im Mauerwerksbau oder der Ständerfolge im Fachwerkbau abhängig. Dies führt bei historischen Baukörpern in der Regel zu kleinteiligen, vertikal angeordneten Fassadenöffnungen und einer rhythmischen Anordnung der Fassadengliederung.*

*Diese Fassadengliederung prägt die Bebauung gewachsener dörflicher Bereiche bis heute. Bauliche Veränderungen aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts führen dabei durch die Zusammenlegung einzelner Fensteröffnungen oder den Einbau zusätzlicher Fassadenöffnungen zu Störungen der vormals gegliederten Fassadenaufteilungen. Hierzu zählt oft auch der nachträgliche Einbau von Rollladenkästen.*

*Durch ortsuntypische Fassadenverkleidungen wie Fliesen, Kunststoff- oder Metallelemente kommt es dabei zu wahrnehmbaren Gestaltveränderungen, die darüber hinaus oft bauphysikalisch problematisch sind. Dies betrifft oftmals Sockelbereiche, aber auch ganze Fassaden.*

Sichtfachwerk sollte daher, sofern es baulich vertretbar ist, erhalten oder im besten Fall freigelegt werden. Die stark bewitterten Süd- und Westseiten wurden schon historisch mit einer Verkleidung, meist Schiefer, versehen. Massive Sockelbereiche sollten auch weiterhin erkennbar und mit geeigneten Materialien gestaltet werden (z. B. vorhandener Bruchstein oder schlichte Putze).

Bei Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, aber auch bei der Errichtung von Neubauten sind Imitationen von Bauteilen und –techniken zu vermeiden. Vorgeblendete Fachwerk- oder Mauerwerksimitate tragen nicht zu einem Erhalt der gewachsenen Stadtgestalt bei, sondern bewirken auf Grund ihrer oft willkürlichen, nicht dem Gebäude entsprechenden Ausgestaltung geradezu das Gegenteil. Sie werden oft als Fremdkörper und als störend wahrgenommen und sollen daher keine Anwendung finden.



Positives Beispiel für Fassadengliederungen einer Bestandserweiterung in Bieber

## § 9 Farben

- (1) Die farbliche Gestaltung der Fassade ist auf das Einzelgebäude und auf die umgebende Bebauung abzustimmen.
- (2) Die Verwendung von Tagesleuchtfarben (fluoreszierend), insbesondere auf Bauteilen und Werbeanlagen, ist unzulässig.
- (3) Graphische Muster an Fassaden sowie das Aufmalen von Architekturelementen sind nicht zulässig.

### Begründung zu § 9

Farbe ist in der Architektur ein wesentliches Gestaltungselement. Dabei herrschen in einer gewachsenen Baustruktur in der Regel bestimmte Farbspektren vor. Im Bieberer Ortskern betrifft dies neben der Farbgebung der Sichtfachwerkgebäude hauptsächlich die ursprünglich eher schlicht verputzten Gebäudefassaden. Bei dem Sichtfachwerk bestimmen die roten bis dunkelbraunen Farben der Fachwerkkonstruktion und die hellen, oft weißen Farben der Gefache das Gebäude (bei Sanierungen ist grundsätzlich zunächst ein Farbbefund zu ermitteln, der, falls noch vorhanden, über die ursprüngliche Farbgebung der Fassade Auskunft gibt). Bei den verputzten Gebäuden zeigen sich ursprünglich meist helle, pastellartige und gedeckte Farbgebungen.

Schon der ortstypische Anstrich einer einzelnen Gebäudefassade führt dabei zu einer wahrnehmbaren Veränderung des Ensembles eines Straßenzuges. Durch die Verwendung greller und leuchtender Farben an Gebäudefassaden wird das farbliche Gesamtbild nachhaltig verfälscht. Stark kontrastierende Farben innerhalb einer Gebäudefassade verstärken dabei diese Wirkung; sie heben das einzelne Gebäude aus der baulichen Umgebung stark hervor und führen zu einer spürbaren Auflösung der im Zusammenhang wirkenden Bebauung.

Differenzierungen in der Farbgebung der Gebäudefassaden finden sich dabei oft in der Sockelgestaltung sowie in farblich abgesetzten Fassadendetails wie Fensterleibungen, Brüstungselementen, Gesimsen oder Fensterläden. Idealerweise sind die einzelnen Farbtöne dabei sowohl auf ihre bauliche Umgebung sowie aufeinander abgestimmt. Dabei können

akzentuierende Farben an einzelnen baulichen Details farbintensiver sein, während die Fassadenfarbe zurückhaltender gewählt werden sollte. Sockelbereiche sollen grundsätzlich in neutralen Farben angelegt werden. Geeignet sind hierbei -jeweils in Abhängigkeit des gesamten Farbkonzeptes- z. B. helle, ungesättigte Sandsteintöne oder Grautöne, diese entweder ohne oder mit nur einem geringen Farbanteil.

## § 10 Fenster und Türen

- (1) Öffnungen in der Fassade sind als hochrechteckige stehende Formate auszubilden. Die Gliederung historischer Fassaden ist für Fenster und Schaufenster maßstabsbildend. Fensterflächen dürfen maximal 1/3 der Außenwandfläche erreichen. Fensterflächen müssen mindestens je einmal vertikal unterteilt sein.
- (2) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Schaufenster müssen gegliedert werden. Schaufenster sind in hochrechteckigem Format auszubilden. Sie sind durch Pfosten, Kämpfer<sup>9</sup> und Sprossen so zu unterteilen, dass keine Glasfläche größer als 2,0 m<sup>2</sup> entsteht.
- (3) Fenster und Türen in Gebäuden, die vor 1945 erbaut wurden, sind nur in Massivholz (Fichte, Kiefer, Eiche usw.) anzufertigen. Als Fensterverglasung muss Klarglas verwendet werden, es sei denn eine andere Verglasung ist am Gebäude historisch nachweisbar. Glasbausteine sind nicht zulässig.
- (4) In Gebäuden, die nach 1945 errichtet wurden, dürfen auch Kunststofffenster, Holz-Aluminiumfenster oder Aluminium-Fenster mit schmalen Profil eingebaut werden. Voraussetzung für die Genehmigung ist eine Detailzeichnung. Bei Fenstern und Fenstertüren mit Stulpausbildung<sup>10</sup> darf bei allen Fensterkonstruktionsarten eine Stulpbreite von 120 mm nicht überschritten werden. Rahmen- und Flügelprofile sind so schmal wie möglich auszubilden.

### **Begründung zu § 10**

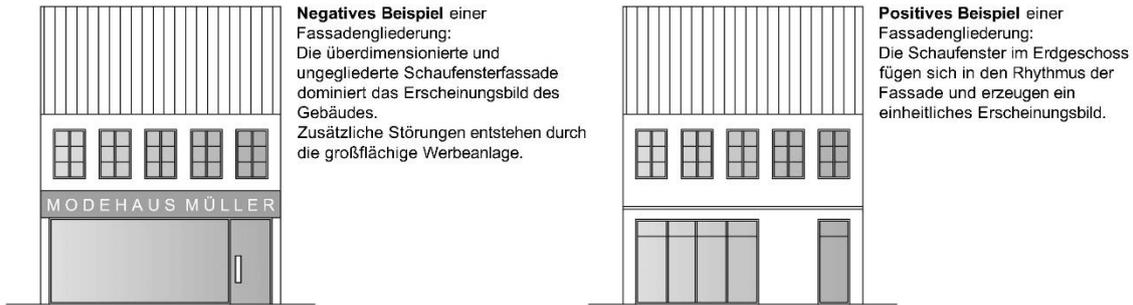
Historische Fensterteilungen gehen einerseits darauf zurück, dass Glas in der Herstellung teuer war, andererseits darauf, dass die Größe von Glasscheiben technisch begrenzt war. Diese kleinteilig gegliederten Fenster prägen das Erscheinungsbild vieler alter Gebäude. Heutzutage besteht vielfach der Wunsch nach großformatigen ungegliederten Fenstern. Eine möglichst großzügige Belichtung von Wohn- und Aufenthaltsräumen ist dabei ein grundsätzlich nachvollziehbares Anliegen.

Der Charakter der ortstypischen Fenster und Fensteröffnungen sollte dabei aber stets gewahrt werden. Ungegliederte Fenster wirken im historisch gewachsenen Umfeld wie Löcher in einer Fassade, sie vermitteln einen „leblosen“ Eindruck und führen zur Auflösung der Fassadengliederung und deren Proportionen und Maßstäblichkeit.

---

<sup>9</sup> s. Glossar, S. 29

<sup>10</sup> dto.



### Fassadengliederung

*In gewerblich genutzten Gebäuden – Läden und kleinen Handwerksbetrieben – wurden in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts teilweise die vormals geschlossenen erdgeschossigen Sockelbereiche zu Gunsten großformatiger Schaufensterfassaden baulich stark verändert. Durch diese überdimensionierten, ungliederten Glasfronten kommt es dabei zu einer optischen Loslösung des Sockel- oder Erdgeschosses von den Obergeschossen. Zu zusätzlichen Störungen in der Gestalt kommt es dabei oft durch großformatige Werbeanlagen oberhalb der Schaufensterfassaden.*

*Schaufensterfassaden müssen daher ebenso wie andere Fensteröffnungen im Einklang mit der Fassadengliederung stehen. Dies lässt sich durch vertikale Gliederungen der Glasflächen erreichen, ohne dass es zum Verlust der Werbefunktion der Schaufenster kommt.*

*Die Materialwahl bei Fenstern ist vor allem bei historischen Gebäuden von großer Bedeutung. Bei der Wahl orts- und bauuntypischer Materialien besteht immer die Gefahr einer gestalterischen Beeinträchtigung des Einzelgebäudes sowie des umgebenden baulichen Ensembles. Daher ist der Einbau von nicht aus Holz gefertigten Fenstern Neubauten und Gebäuden, die nach 1945 errichtet wurden, vorbehalten.*



Positive Beispiele für Fensterteilungen

## § 11

### Markisen, Rollläden und Fensterläden

- (1) Markisen im Straßenraum sind nur als Schrägmarkisen im Schaufensterbereich zulässig. Die Markisenbreite darf die Breite von zwei Fensterachsen des darüber liegenden Geschosses nicht überschreiten. Sie sind unmittelbar über den Schaufensteröffnungen anzubringen.
- (2) Markisen dürfen nicht in glänzendem Material oder grellen Farben ausgeführt werden. Sie dürfen keinen Volant besitzen. Die lichte Höhe von 2,50 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Unterkante Markise ist einzuhalten. Die mögliche Auskragungstiefe für Markisen ist abhängig von den Gegebenheiten des vorhandenen

Straßenraumes und nur im Einvernehmen mit der Stadt Offenbach am Main festzulegen.

- (3) Gliederungselemente der Fassade dürfen durch Markisen nicht beeinträchtigt werden.
- (4) Markisen in Tonnen- oder Korbform oder feststehende Markisen sind nicht zulässig.
- (5) Außen aufgesetzte Rollladenkästen sind unzulässig. Fensterläden sind nur als Klapp- und Schiebeläden in Holz zulässig.
- (6) Vorhandene Klappläden sind zu erhalten oder durch neue zu ersetzen, die in ihrer Gestaltung den alten Fensterläden entsprechen.

### **Begründung zu § 11**

Im Bieberer Ortskern gibt es einige positive Beispiele für Fensterläden. Dieses historische Gestaltungselement ist grundsätzlich zu erhalten. Bei Fassaden, die ursprünglich mit Fenstern und Klappläden vorgesehen waren, ist dies im Zuge von Sanierungen und Umbaumaßnahmen zu berücksichtigen. Aber auch bei Neubauten sollte die Verwendung von Klapp- oder Schiebeläden als Sicht- und Witterungsschutz grundsätzlich geprüft werden.

Nachträglich an der Außenfassade angebrachte Rollladenkästen wirken dagegen meist als Fremdkörper und stören das gesamte Erscheinungsbild der Gebäudefassade. Diese Ausführung ist im Geltungsbereich der Satzung daher nicht zulässig.

Markisen als Sonnen- und Wetterschutz von Schaufensterfassaden sind für das Erscheinungsbild des Bieberer Ortskerns untypisch. Nichts desto trotz können sie an gewerblich genutzten Gebäuden sinnvoll sein. Ebenso wie die Schaufensterfassade als solche müssen sich Markisen dabei in die Fassadengliederung einfügen. Durch die Großflächigkeit von Markisen beeinflussen diese maßgeblich das Erscheinungsbild der Gebäude, die Wahl der Form und der Markisenfarbe ist daher von besonderer Bedeutung.



Positive Beispiele von Klappläden im Ortskern

## **§ 12 Vordächer, Balkone**

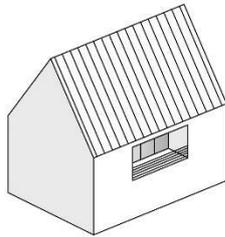
- (1) In den Straßenraum ragende Vordächer sind nur im begründeten Ausnahmefall zulässig.
- (2) Das Anbringen von Balkonen und Loggien an bestehenden Altbauten oder an Fassadenflächen, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind, ist unzulässig.
- (3) Balkone, die um Gebäudeecken führen, sind nicht zugelassen.

### **Begründung zu § 12**

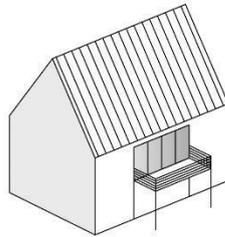
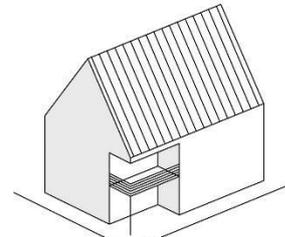
Die ursprüngliche, den Straßenraum prägende Bebauung im Ortskernbereich weist weder ausladende Vordächer noch vor die Fassade springende Balkone auf. Ebenso ist die

**Ausbildung von dem Straßenbereich zugewandten Loggien in der bestehenden Baustruktur nicht typisch.**

**Da auf den Grundstücken im Ortskernbereich von Bieber aber oftmals die Möglichkeiten von nutzbaren Grün- und Freiflächen fehlen, stellt die Errichtung von Balkonen oder Loggien im Fall von Gebäudemodernisierungen oft ein wesentliches Qualitätsmerkmal für die Wohnnutzung dar. Bei Altbauten ist daher zu beachten, dass diese nachträglich errichteten Bauteile an den straßenabgewandten Gebäudeseiten angebracht werden.**



Loggia

Vor die Fassade  
gestellter BalkonAuflösung des Baukörpers  
durch Überdeckausbildung

**Über Gebäudeecken ausgebildete Balkone stellen einen Einschnitt in die Gebäudekubatur dar und lösen die geschlossen wirkenden Baukörper auf. Dies führt im Stadtbild zu einer Beeinträchtigung der den Ortskernbereich prägenden Baustruktur. Werden diese an stadträumlich wirksamen Straßenecken errichtet, kann dies zu einer teilweisen oder vollständigen Auflösung der städtebaulichen Raumkante<sup>11</sup> führen. Über Eck geführte Balkone, auch wenn sie nur in einem Geschoss vorgesehen sind, sind daher bei Alt- und Neubauten zu vermeiden.**

## § 13

### Werbeanlagen im historischen Ortskern

#### (1) Allgemeine Vorschriften

- a) Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, sonstige Anschläge, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Anschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. Als Werbeanlage im Sinne dieser Satzung zählt auch die Beklebung z.B. von Schaufenstern.
- b) Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- c) Werbeanlagen müssen die Fassadengliederung des Gebäudes respektieren und dürfen Gliederungselemente sowie prägende Bauteile nicht überdecken.
- d) Pro gewerbliche Nutzung und Fassadenseite dürfen maximal zwei Werbeanlagen angebracht werden. Je gewerbliche Nutzung ist eine Flachwerbung (parallel zur Gebäudewand) / Werbebeklebung sowie max. eine Auslegerwerbung<sup>12</sup> (senkrecht zur Gebäudefront) zulässig. Sind mehrere gewerbliche Nutzungen in einem Gebäude vorhanden, sind die Werbeanlagen untereinander abzustimmen und in einer einheitlichen zusammengelegten Form zu errichten.
- e) Die Beschriftung und Beklebung von Fenstern und Schaufenstern ist auf die Anzahl der maximal zulässigen Werbeanlagen pro Nutzung anzurechnen.

<sup>11</sup> s. Glossar, S. 29

<sup>12</sup> s. Glossar, S. 29

- f) Freistehende Werbeanlagen, Fahnenmasten und Pylone<sup>13</sup> sind unzulässig.
  - g) Bei Aufgabe der Stätte der Leistung sind die hierfür angebrachten Werbeanlagen einschließlich aller Befestigungsteile unverzüglich zu beseitigen. Die Fassadenteile, die zuvor durch die Werbeanlage verdeckt wurden, sind in ihrem ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
- (2) Größe und Ausführung
- a) Flächig auf der Wand aufgesetzte Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 40 cm nicht überschreiten. Ihre Breite darf zwei Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Diese Werbeanlagen sind vorzugsweise mit auf der Wandfläche aufgesetzten Buchstaben aus Metall oder ähnlichen Baustoffen sowie Holz oder in aufgemalter Schrift auszuführen. Dabei ist die Farbgebung auf die umgebende Fassade abzustimmen. Die Werbeanlagen können hinterleuchtet oder angestrahlt werden. Der Werbeschriftzug ist einzeilig auszuführen.
  - b) Einzelbuchstaben sind der Maßstäblichkeit der einzelnen Bauwerke und den jeweils zur Verfügung stehenden Werbezonen anzupassen. Sie dürfen in ihrer Höhe nicht größer als 35 cm werden.
  - c) Flächen- und kastenförmige Werbeelemente, insbesondere aus Kunststoff (Leuchtkasten), sind nicht zulässig.
  - d) Ausleger sind bis zu einer Ausladung von 1,00m, einer Ansichtsfläche von 2,00m<sup>2</sup> und einer Tiefe von 0,20m zulässig.
  - e) Lichtwerbungen mit Wechselschaltung sind nicht zulässig.
  - f) Unzulässig sind Ausleger in Form von Würfeln, Pyramiden und ähnlichen figürlichen Formen.

### **Begründung zu § 13**

*Der bauliche Bereich entlang der Aschaffener Straße und der Seligenstädter Straße hat sich zum zentralen Versorgungsbereich des Bieberer Ortskerns entwickelt. In diesem Bereich sind in den Erdgeschossen der straßenständigen Gebäude gewerblich genutzte Flächen vorhanden. Hier finden sich neben Gastronomiebetrieben Einrichtungen des Dienstleistungs- und Versorgungssektors und kleinteilige nicht störende Gewerbebetriebe. Zielsetzung der städtebaulichen Rahmenplanung ist der Erhalt und die Stärkung dieser Versorgungszone, unter anderem auch durch eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums in diesem Bereich. Dies galt auch lange Zeit für die Oberhofstraße und es wäre wünschenswert, wenn sich wieder entsprechendes dort entwickeln würde.*

*Hierbei spielen Werbeanlagen eine wichtige Rolle. Werbung ist ein wichtiges Merkmal belebter Geschäftsbereiche; sie vermittelt dem Kunden optisch das Angebot an Waren und Dienstleistungen. Durch eine unregelmäßige Ausgestaltung, Dimensionierung und Häufung von verschiedensten Werbeanlagen kann es allerdings zu einer erheblichen Störung des Stadt- und Straßenbildes kommen, die schließlich dem eigentlichen Zweck der Werbung zuwiderläuft und – anstatt Kunden anzusprechen – eine unattraktive Wirkung ausübt.*

*Die im Rahmen dieser Satzung getroffenen Regelungen zur Ausgestaltung von Werbeanlagen sollen dabei die Qualität der Außenwerbung steigern. Werbeanlagen an Gebäuden sollen dabei sowohl in ihrer Anzahl sowie in ihrer Größe und Gestaltung Rücksicht auf das Straßen- und Stadtbild nehmen und mit dem jeweiligen Gebäude harmonieren.*

*Durch eine quantitative Reduzierung von Werbeanlagen an Gebäuden, angemessene und zurückhaltende Proportionen sowie eine qualitätsvolle Ausgestaltung wird der Werbezweck der einzelnen Anlage deutlich erhöht, da diese nicht „in der Masse untergeht“. Beliebigkeit kann hierdurch vermieden werden. Schließlich ist die gestalterische Qualität einer Werbeanlage auch immer eine Visitenkarte für den werbenden Betrieb und die Qualität der angebotenen Ware oder Dienstleistung.*

<sup>13</sup> dto.

An der Fassade angebrachte Schriftzüge, die aus Einzelbuchstaben bestehen, weisen dabei meist eine höhere gestalterische Qualität auf als großflächige, oft selbstleuchtende Werbetafeln mit aufgedruckten Schriftzügen.

Auch Werbeausleger sollten eine handwerkliche Herstellung erkennen lassen. Leuchtkästen sind zu vermeiden, die Webeanlagen sind zur Beleuchtung anzustrahlen. Positive Beispiele hierfür finden sich gerade bei Gastronomiebetrieben, wie man sie aus anderen Altstädten kennt.

(Schau-)Fensterbekleibungen als Alternative zur Fassadenwerbung sind auf ein verträgliches Mindestmaß zu reduzieren. Vollflächige Bekleibungen von Schaufenstern und anderen Fassadenöffnungen sind unzulässig.



So bitte nicht: Zu viele ungegliederte Werbeanlagen beeinträchtigen das Straßenbild



Positives Beispiel für Werbeanlagen

## § 14

### Werbeanlagen außerhalb des historischen Ortskerns

(1) Für den Bereich außerhalb des durch den früheren Verlauf der Ortsbefestigung definierten Bereichs des historischen Ortskerns gelten die Bestimmungen der **Werbeanlagen- und Gestaltungssatzung für die Innenstadt der Stadt Offenbach am Main**, beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main am 29.11.2018 auf Grundlage von § 91 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 7 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. Nr. 9/2018 S. 197).

## § 15 Private Freiflächen

- (1) Hofeinfahrten, Stellplätze, Innenhöfe und Zufahrten sind, soweit diese vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, nur in wasserdurchlässigen Naturstein- oder Betonpflaster auszuführen.
- (2) Asphaltierte Oberflächen sind grundsätzlich unzulässig.
- (3) Mülltonnen und Abfallsammelbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune u.a.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen so abzuschirmen, dass sie von der Straßenseite aus nicht sichtbar sind.
- (4) Sonstige - auch rückwärtige - Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Eine vollständige Versiegelung ist unzulässig.
- (5) Für das Orts- und Straßenbild bedeutsame Bäume auf privaten Flächen dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn notwendige Maßnahmen der Gefahrenabwehr bzw. Pflegearbeiten vorgenommen werden.

### **Begründung zu § 15**

*Neben der Bebauung spielt die Gestaltung privater Grundstücksfreiflächen eine große Rolle für das innerörtliche Erscheinungsbild. Wie es für vormals landwirtschaftlich geprägte Ortsteile typisch ist, ist auch im historischen Bieberer Ortskern der Anteil begrünter Garten- und Freiflächen eher gering, versiegelte Flächen überwiegen. Neben gestalterischen Aspekten haben entsiegelte oder begrünte Freiflächen einen positiven Einfluss auf den Niederschlagsabfluss, des Weiteren erfüllen sie im direkten Umfeld kleinklimatische Funktionen.*

*Da auch im öffentlichen Raum des Ortskernbereichs nur wenige Möglichkeiten zusammenhängender innerörtlicher Begrünungsmaßnahmen bestehen, kommt der Betrachtung der privaten Freiflächen in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung zu.*

*Befestigte Flächen sind in einer wasserdurchlässigen Ausführung anzulegen, dies kann durch geeignetes Naturstein- oder Betonpflaster unter Berücksichtigung eines entsprechenden Fugenanteils geschehen. Hierbei ist auf eine ausreichende Fugenbreite zu achten, da ein Versickern von Oberflächenwasser bei engfugiger Verlegung nicht gegeben ist. Fast alle Hersteller bieten entsprechende versickerungsfähige Pflastersysteme an. Asphaltierte Oberflächen oder die Verwendung großformatiger Plattenbeläge sollen nicht erfolgen.*

*Wo möglich, sollen die privaten Freiflächen begrünt und gärtnerisch angelegt werden. Dies führt zu einer Aufwertung des privaten Wohnumfeldes. Auch kleine Flächenanteile bieten hohe Potentiale für Begrünungsmaßnahmen, entsprechende Beispiele lassen sich im Bereich des Ortskerns finden.*

*Der Erhalt raumwirksamer Bäume auf privaten Flächen spielt für das Stadtbild eine besondere Rolle, da in den historisch bedingten relativ engen Straßenräumen und Gassen Baumpflanzungen größtenteils nicht vorhanden sind.*



### Private Freiflächengestaltung

## § 16 Einfriedungen

- (1) Grundstückseinfassungen dürfen durch Mauern, Tore oder Zäune vom öffentlichen Straßenraum abgetrennt werden. Neue Einfriedungen sind in Höhe, Farbe und Material an das dazugehörige Gebäude und an die Bebauung des Nachbargrundstücks anzupassen.
- (2) Im Bereich des historischen Ortskerns sind Einfriedungen durch Zäune in leichter, transparenter Form in Holz oder Eisen auszubilden. Ihre Höhe muss mindestens 1,0m betragen, die Maximalhöhe beträgt 1,50m. Holzzäune dürfen ausschließlich in senkrechter Lattung aufgestellt werden, Eisenzäune mit unverzierten, vertikalen Stäben. Horizontale oder diagonale Gliederungen sind nicht erlaubt. Sockel sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig. Im Bereich außerhalb des historischen Ortskerns können Abweichungen zugelassen werden, wenn sich die genannten Vorgaben aus der angrenzenden Gebäudegestaltung oder anderer zu benennender Gründe nicht erfüllen lassen und wichtige Gründe diesen entgegenstehen.

### Begründung zu § 16

Die ortstypischen Einfriedungen im Bereich des historischen Bieberer Ortskerns werden meist durch Mauern und Zäune gebildet. Diese Einfriedungen tragen erheblich zur Wahrnehmung des Raumgefühls bei, da sie den öffentlichen und privaten Raum voneinander trennen. Einfriedungen sollen dabei optisch wahrnehmbar sein und eine räumliche Wirkung entfalten; gleichzeitig sollen sie durch ihre Ausgestaltung die privaten von den öffentlichen Flächen nicht vollständig abschotten.

Vereinzelte finden sich noch die historischen Toranlagen der ehemaligen Gehöfte als Abschluss der Einfriedungen, die aus Sandsteinpfosten und meist blickdichten ein- bzw. zweiflügeligen Holztoren bestehen. Diese Toranlagen sollten zur Wahrung des Stadtbildes in jedem Fall erhalten werden.



### Erhaltene Toranlagen

## **§ 17 Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung kann in begründeten Fällen gem. § 63 HBO eine Abweichung erteilt werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zweckes der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## **§ 18 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Nach § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig bei der Errichtung, Veränderung oder Instandsetzung baulicher Anlagen und Werbeanlagen gegen die §§ 3 bis 16 dieser Satzung verstößt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 76 Abs. 3 HBO mit einer Geldbuße bis zu 15.000€ geahndet werden.
- (3) Zuständige Verwaltungsbehörde nach § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat der Stadt Offenbach am Main.

## **§ 19 Inkrafttreten**

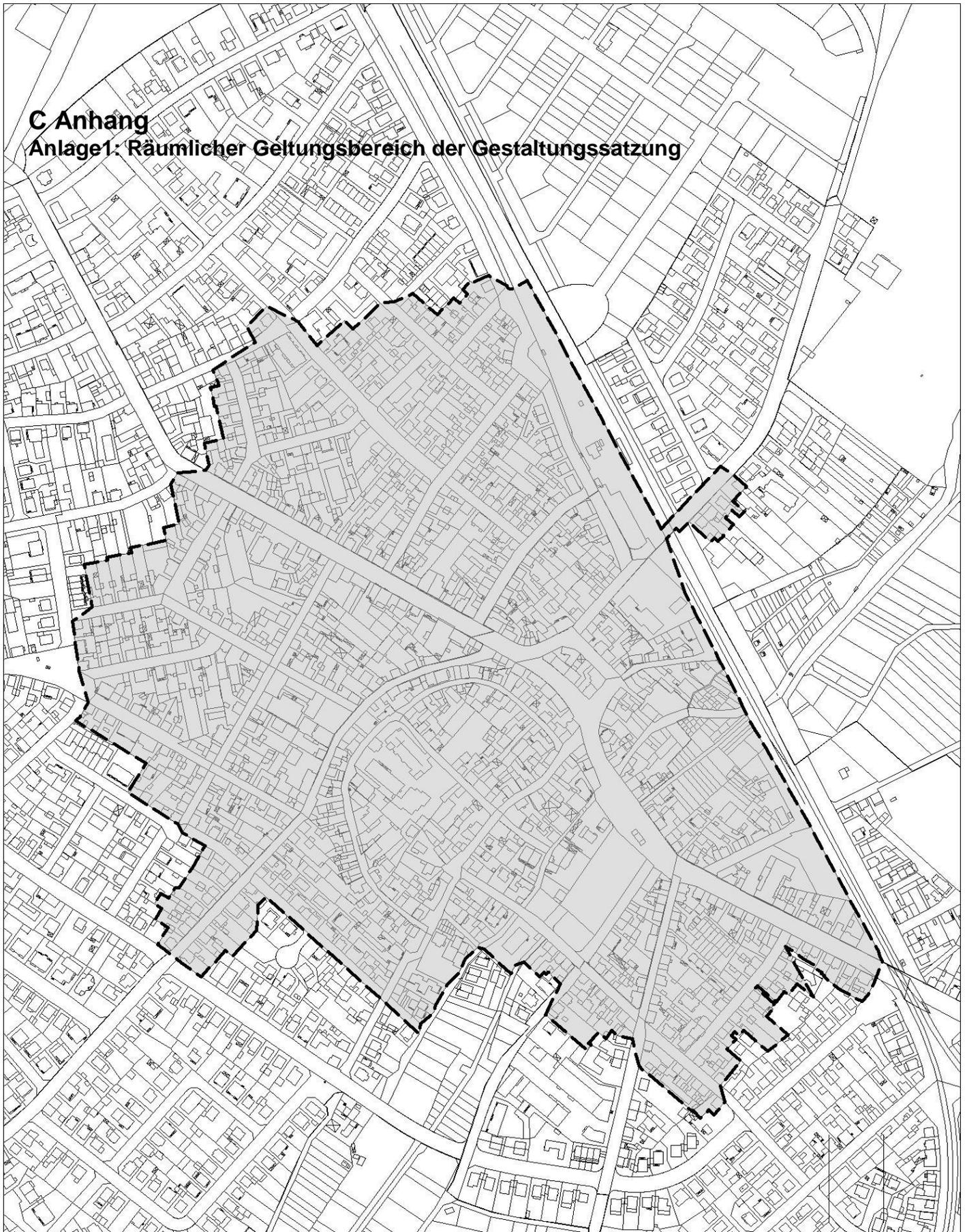
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Offenbach am Main, den xx.xx.2021

Dr. Felix Schwenke  
Oberbürgermeister

(Siegel)

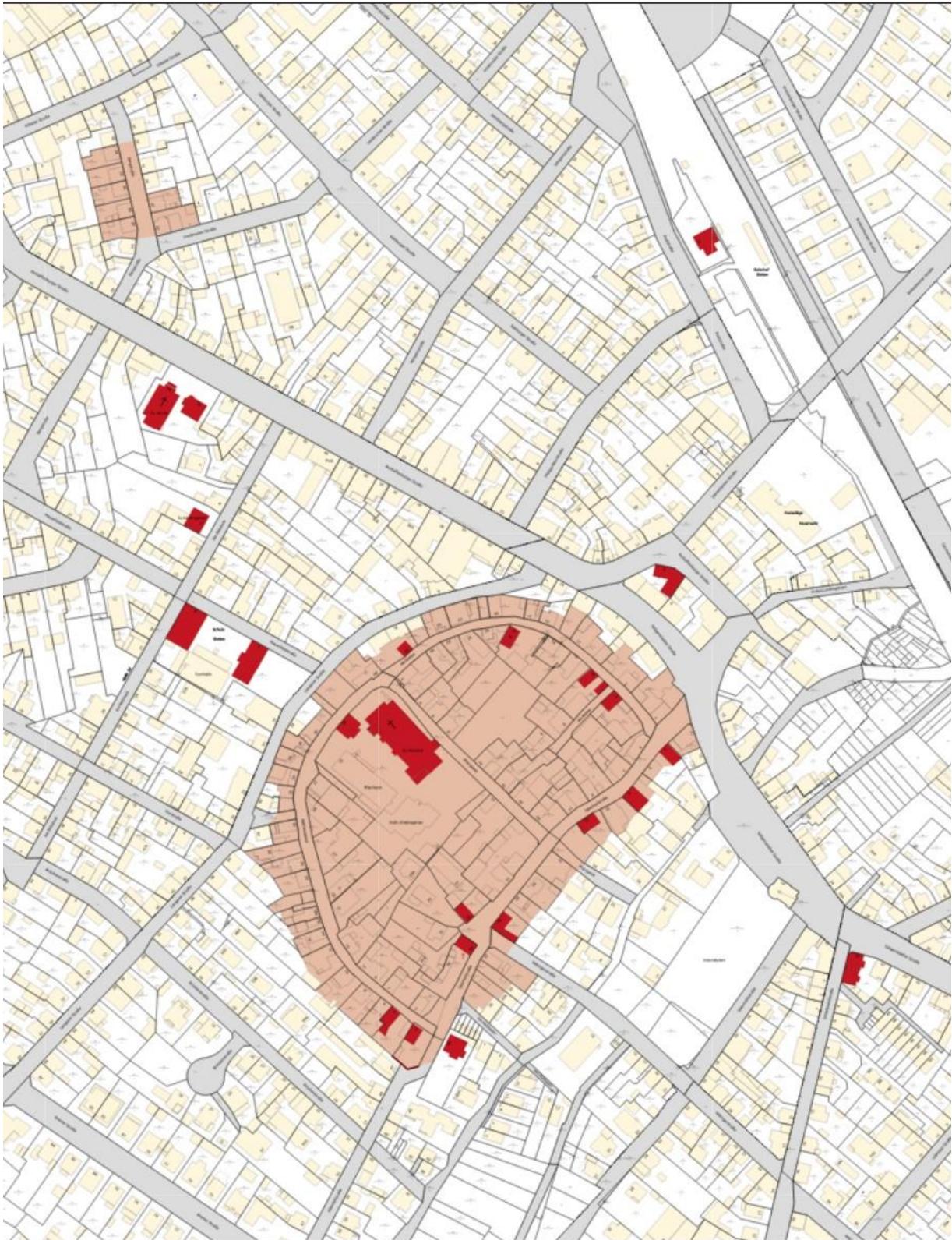
**C Anhang**  
**Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich der Gestaltungssatzung**



CDU-Fraktion der Stadtverordnetenversammlung Offenbach am Main		
Städtebauförderung Aktive Kernbereiche in Hessen - Ortskern Bieber Erstantrag 2018 - geänderter Geltungsbereich		
- - - - - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs		
Lageplan		
DATUM 28.06.2021	GEZEICHNET DM/CDU	MASSSTAB 1 : 5000

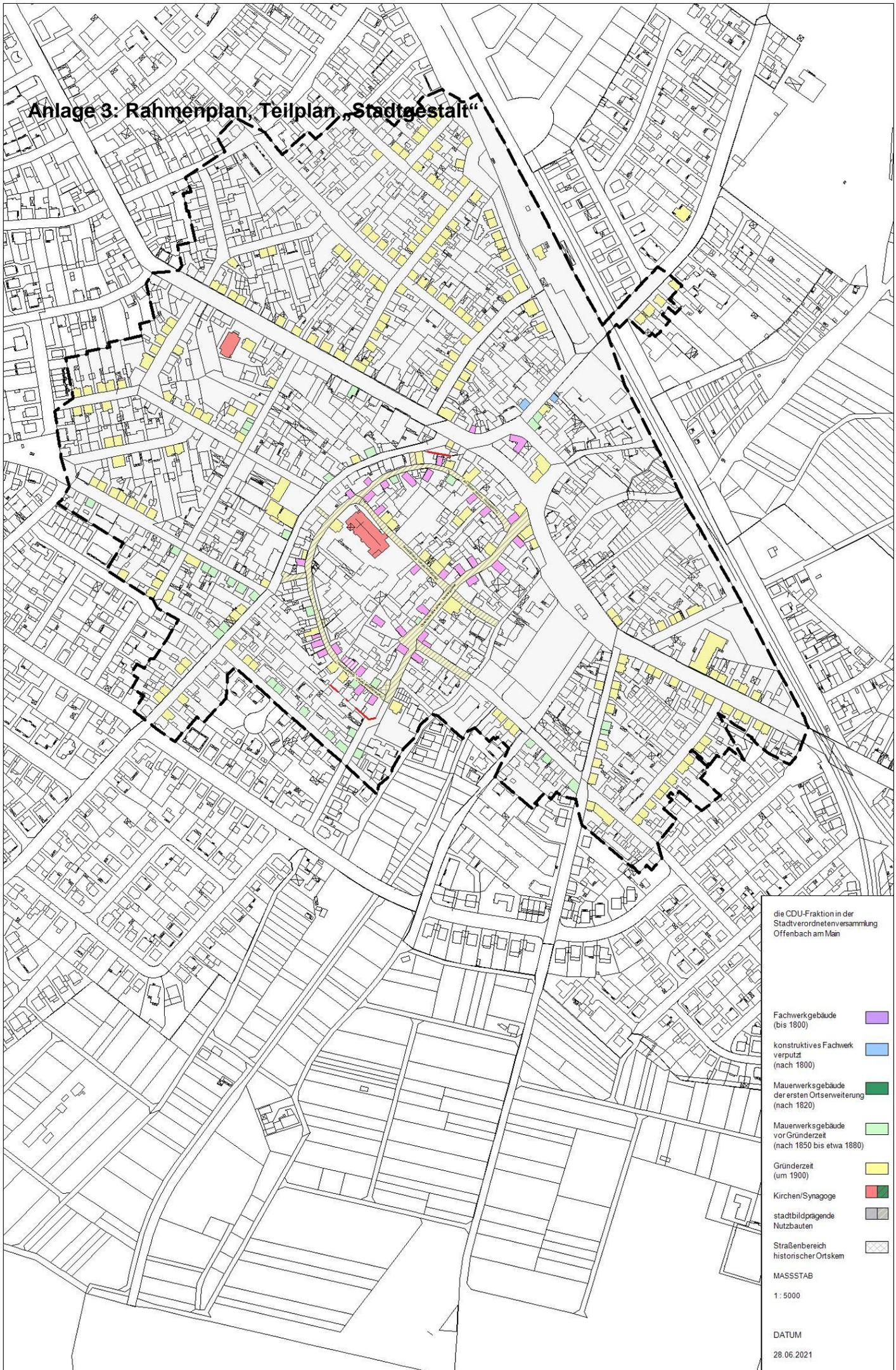


## Anlage 2: Denkmalgeschützte Gesamtanlage Historischer Ortskern Bieber<sup>14</sup>



<sup>14</sup> [www.denkmalpflege-hessen.de](http://www.denkmalpflege-hessen.de)

# Anlage 3: Rahmenplan, Teilplan „Stadtgestalt“



die CDU-Fraktion in der  
Stadtordnungsversammlung  
Offenbach am Main

Fachwerkgebäude (bis 1800)	■
konstruktives Fachwerk verputzt (nach 1800)	■
Mauernwerkgebäude der ersten Ortsweiterung (nach 1820)	■
Mauernwerkgebäude vor Gründerzeit (nach 1850 bis etwa 1880)	■
Gründerzeit (um 1900)	■
Kirchen/Synagoge	■
stadtbildprägende Nutzbauten	■
Straßenbereich historischer Ortskern	■

MASSTAB  
1 : 5000

DATUM  
28.06.2021

## D Glossar

<b>Ausleger</b>	Der Ausleger (als Werbeanlage) ist ein an einem meist waagerechten Kragarm befestigtes Werbeschild, oft auch als Stechschild bezeichnet.
<b>Engobe</b>	Die sogenannte Engobe ist ein Tonschlicker, also ein dünnflüssiger Ton, der auf die Oberfläche des Dachziegels aufgetragen wird. Im Unterschied zu einer Glasur entsteht durch den Auftrag von Engobe kein harter, dichter, glasähnlicher Überzug, sondern ein Farbauftrag, der die offenporigen Toneigenschaften der Dachziegel nicht verändert.
<b>Extensive Dachbegrünung</b>	Extensive Dachbegrünungen sind naturnah angelegte Begrünungen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Neben Kräutern, Gräsern und Moosen kommen insbesondere verschiedene Sedumarten zum Einsatz. Diese Form der Begrünung ist auch auf geneigten Dächern möglich, wobei hier – abhängig von der Dachneigung – Rutsch- und Schubsicherungen notwendig werden können.
<b>First</b>	Der Dachfirst ist die oberste, horizontal liegende Dachkante eines geneigten Daches. Er entsteht durch zwei aufeinander zulaufende Dachflächen.
<b>Grat</b>	Der (Dach-)Grat ist eine Kante an einem geneigten Dach, die eine Außenecke bildet. Er entsteht, wenn zwei Dachflächen aneinanderstoßen.
<b>Kämpfer</b>	Der Kämpfer im Fensterbau ist die waagrechte Unterteilung eines Fensters, z.B. bei Oberlichtern.
<b>Kehle</b>	Die Kehle ist die Stelle am Dach, an welcher zwei aufeinandertreffende Dachflächen eine Innenecke ausbilden. Kehlen entstehen zum Beispiel durch Dachgauben oder zurückspringende Gebäudeteile.
<b>Loggia</b>	Die Loggia ist ein dreiseitig geschlossener Balkon, meist in der Gebäudeflucht.
<b>Ortgang</b>	Der Ortgang ist der Abschluss der Dachkanten des geneigten Daches an der Giebelseite. Diese Begrenzungslinie schneidet sich mit keinen anderen Dachschrägen und wird auch häufig als Stirn des Hauses bezeichnet.
<b>Pylon (Werbepylon)</b>	Der (Werbe-)Pylon ist eine meist im Außenbereich montierte, freistehende, (oft säulenförmig) aufragende Werbeanlage in der Licht- und Außenwerbung.
<b>Raumkante</b>	Eine städtebauliche Raumkante ist ein den Stadtraum durch räumliche Eingrenzung bildendes Element, meist Gebäudefassaden, aber auch hohe, prägende Mauern, Baumreihen etc.
<b>Stulp</b>	Der Stulp ist eine senkrechte Profilleiste im Stulpflügel eines zwei-flügeligen Fensters. Bleibt der Stulpflügel geschlossen, dient er als Anschlag für den anderen Flügel. Er selbst kann aber auch geöffnet werden.
<b>Traufe</b>	Die Traufe ist die unterste, waagerechte Begrenzungslinie geneigter Dachflächen, an denen meist die Regenrinnen zum Abtransport des Regenwassers angebracht sind.