

**STADTENTWICKLUNG UND BAUEN**

**4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 DER STADT SELM**

**BURG BOTZLAR**

**(ÄNDERUNG DER GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)**

Juni 2013

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Burg Botzlar“ inklusive der Gestaltungssatzung hat im Jahre 1989 Rechtskraft erlangt. Die Stadt Selm beabsichtigt, den Bebauungsplan in Bezug auf seine gestalterischen Festsetzungen zu ändern.

## **1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Burg Botzlar“. Dieser erstreckt sich –grob begrenzt–

über den Abschnitt der Kreisstraße zwischen der Einmündung der Brückenstraße und der Einmündung der Straße „Alte Zechenbahn“. Er umfasst jeweils die östlich angrenzenden Grundstücke in einer Grundstückstiefe bis zur Buddenbergstraße und weitet sich im Bereich der Burg Botzlar bis zur Teichstraße aus. Die auf der Westseite der Kreisstraße gelegenen Grundstücke zwischen dem Selmer Bach und Haus Nr. 26 werden ebenfalls in einer Grundstückstiefe erfasst.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

## **2. BESTEHENDE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

### **a. Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan „Burg Botzlar“ und dessen gestalterische Festsetzungen stammen aus dem Jahre 1989. Der Bebauungsplan orientierte sich stark an den architektonischen Vorstellungen (Punkt-/Turmhäuser entlang der gesamten Kreisstraße mit Mansarddächern etc.) des Büros Böhm, dessen städtebaulicher Entwurf im Rahmen eines Ideenwettbewerbes im Jahre 1985 mit dem 1. Platz bedacht wurde. Hierzu wurden seinerzeit die entsprechenden Festsetzungen getroffen (sh. Anlage 1)

### **b. Satzung vom 19.03.1998 über die Gestaltung der baulichen Anlagen an der Kreisstraße**

Sh. Anlage 2 und Anlage 3 (Geltungsbereich der Satzung)

Da die Idee der Turmhäuser nicht umgesetzt werden konnte und weil sich zusätzlich anderer Regelungsbedarf ergab, wurde im Jahre 1998 eine separate Gestaltungssatzung über den gesamten Geschäftsbereich an der Kreisstraße sowie über drei Bereich der Randbebauung der Ludgeri-/Kreisstraße gelegt. Diese Gestaltungssatzung könnte den heutigen rechtlichen Anforderungen jedoch nicht mehr gerecht werden. So könnte beispielsweise der ausgedehnte räumliche Geltungsbereich mit gleichlautenden Gestaltungsvorschriften dem heterogenen Erscheinungsbild des Zentrumsbereiches nicht mehr angemessen sein.

## **3. ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG**

Die genannten Regelungen entsprechen in Teilen nicht mehr den heutigen Gestaltungsvorstellungen. Außerdem besteht auf Grund der Entwicklung der Rechtsprechung eine gewisse Unsicherheit hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der Gestaltungssatzung von 1998 und zwar im Hinblick auf ihren weit gefassten Geltungsbereich aber auch bezüglich der Vorschriften für das Anbringen von Werbeanlagen. Insofern ist offen, ob die Satzung einer verwaltungsgerichtlichen Überprüfung stand halten wird. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist daher beabsichtigt, die gestalterischen Vorgaben den aktuellen Bedürfnissen anzupassen und die Satzung rechtlich neu zu fassen. Die jüngsten Investitionen an

der Kreisstraße zeigen, dass diese als Handelsstandort interessant ist. Zur Attraktivitätssteigerung müssen weiterhin gestalterische Anforderungen formuliert werden.

Es ist daher erforderlich, die Gestaltungssatzung in Teilbereich zu gliedern, in denen hinsichtlich der Gestaltungsvorgaben auf die jeweilige örtlichen Besonderheiten eingegangen wird. Hierzu werden grundsätzlich die einheitlichen Bestimmungen der Gestaltungssatzung Kreisstraße herangezogen, die den generellen aktuellen Anforderungen angepasst werden und die ferner spezielle kleinräumigere Anforderungen berücksichtigen. In weiteren Schritten ist ferner beabsichtigt, auch für die übrigen Teilbereiche neue Gestaltungsvorschriften zu erlassen, die jeweils an die besonderen Anforderungen des jeweiligen Umfeldes abgestimmt sind.

Die Fußgängerzonen und Einkaufsstraßen sind das Aushängeschild einer jeden Stadt, und ihr Erscheinungsbild gibt oft Auskünfte über die Wertigkeit der Geschäftslage. Daher gilt es, den Gesamteindruck dieses Bereiches attraktiver für Bürger, Besucher und Gäste zu gestalten. Das Erscheinungsbild hängt hauptsächlich von der Gestaltung des öffentlichen Raumes und der diesen umschließenden Bebauung durch verschieden Gebäudetypen ab.

Die Attraktivität eines Einkaufsbereiches basiert somit zu einem nicht unerheblichen Teil auf dem Aussehen der Gebäude. Dieses ist zum einen durch die architektonische Gestaltung geprägt, welche der Bebauung ihr „Gesicht“ verleiht. Zudem kann das Erscheinungsbild durch weitere Faktoren, wie beispielsweise dem Anbringen von Werbeanlagen oder Vordächern oder Möblierung des Straßenraumes für die Außengastronomie beeinflusst werden. Dies kann in positivem wie auch in negativem Sinne geschehen. Überdimensionierte, den Grundstrukturen des Gebäudes nicht angepasste oder farblich sehr auffällig gestaltete Werbeanlagen führen somit zu einer regelrechten Verunstaltung des öffentlichen Raumes und somit zu einer Verminderung der Aufenthaltsqualität in diesem. Die somit sinkende Attraktivität kann ein Sinken der Frequentierung durch Kunden bedingen, was zu einem Rückgang des Umsatzes für anliegende Geschäfte führt.

Um die Kaufkraft in der Stadt zu halten und die Einkaufszonen zu stärken, ist somit die Regelung des Erscheinungsbildes der Bebauung durch eine Gestaltungs- und Werbesatzung von Nöten. Diese Satzung soll zum einen die architektonische Gestaltung der Gebäude ordnen und zum anderen Form, Dimensionierung und Lage der Werbeanlagen regeln. Es liegt im öffentlichen Interesse zu verhindern, dass durch zu große, zu schrille oder falsch platzierte bzw. durch eine weitere Häufung von Werbeanlagen das bereits gefährdete Bild der Kreisstraße zusätzlich beeinträchtigt wird. Stattdessen soll durch Werbung, welche in Abmessung, Ausgestaltung und Anbringungsort der Umgebung angemessen ist, eine verbesserte Gestaltqualität langfristig wiederhergestellt werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass dezente Werbung wirksamer sein kann als schrille und auffällige Werbung. Gewerbetreibende haben auch nach Inkrafttreten der neuen gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Möglichkeit, durch gut gestaltete Werbung hervorzutreten. Damit wird den Interessen der Gewerbetreibenden Rechnung getragen, die außerdem von der gestalterischen Aufwertung der Kreisstraße profitieren.

Ein besonderes Augenmerk gilt den, auf der Westseite der Kreisstraße gelegenen Wohn- und Geschäftshäusern, die aus der Gründerzeit der Zeche Hermann stammen. Ihre Fassaden sind reich gegliedert und überwiegend aufwändig restauriert bzw. teilweise noch gut erhalten.

Die mittelalterliche Landsburg Burg Botzlar, die über die Botzlarstraße in direkter Blickbeziehung zum Einkaufsbereich steht, stellt einen weiteren besonders schützenswerten Bereich dar.

Auf Grundlage eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes (1. Preis Büro Böhm, Köln) wurde –auch unter Einsatz von Städtebauförderungsmitteln– das Umfeld der Burg Botzlar und der Bereich am Willy-Brand-Platz neu gestaltet. Mit dem Neubau des EDEKA-Marktes und des straßenbegleitenden Geschäftshauses auf dem Verbrauchermarktgrundstück wurde endlich ein städtebaulicher Missstand der 1970er Jahre beseitigt.

Neben weiteren privaten Investitionen in jüngster Vergangenheit (Renovierung des Hotels, Neubau des AWO-Zentrums) ist auch die Stadt Selm, trotz ihrer schwierigen wirtschaftlichen Situation, durch Grunderwerb an der Kreisstraße aktiv am Entwicklungsprozess zur Steigerung der Attraktivität der Kreisstraße beteiligt.

Flankierend sind rechtlich verbindliche Rahmenvorgaben unerlässlich, um das angestrebte Ziel, die gestalterische Qualität im Zentrumsbereich zu steigern, zu erreichen.

Die in den Gestaltungsvorschriften enthaltenen Maße sind unter Berücksichtigung ästhetischer und architektonischer Gesichtspunkten festgesetzt. So sollen Werbeanlagen an Gebäuden Rücksicht nehmen auf die Proportionen des Gebäudes, an dem sie angebracht sind. Sie sollen in Bezug stehen zu den Größen der Gliederungselemente der Gebäude, wie z.B. Türen, Fenster, Gesimse etc. Die Werbeanlagen sollen in jedem Fall kleiner sein als die Gestaltungselemente der Fassade. Ein Anbringen von Werbeanlagen soll im Erdgeschoss bzw. Obergeschoss möglich sein, hierdurch soll gewährleistet sein, dass der überwiegende Teil der Fassade von Werbeanlagen freigehalten wird und somit die Architektur des Gebäudes erkennbar bleibt. Andererseits ist dieser Bereich der Fassade der Teil, den der Fußgänger im natürlichen Blickfeld hat, ohne den Blick zu heben. Die Größenbeschränkung von Auslegern auf 1 m<sup>2</sup> erfolgt, damit diese nicht größer sind als die Gestaltelemente der Fassade (s.o.). Gestaltelemente wie Türen und Fenster, die im Wesentlichen eine Fassade gliedern, haben Formate von 1 m x 2 m (normale Tür) oder sind kleiner. Damit der Ausleger die Fassade eines Gebäudes nicht beherrscht, soll dieser in seiner Größe beschränkt werden und nicht das Maß der Gestaltungselemente überschreiten. Eine weitere Möglichkeit, den Vorrang der Gestaltelemente der Fassade vor der Werbung sicherzustellen, ist die Einschränkung der Gesamtfläche der Werbung im Bezug zur Fassadenbreite und Höhe des Geschosses, an der die Werbeanlage angebracht werden soll. An einem breiten Haus kann mehr Werbung angebracht werden als an einem schmalen Haus, ohne dass die Proportionen der Fassade in Mitleidenschaft gezogen werden. Gleiches gilt für die Geschosshöhe, an der die Werbeanlage angebracht werden soll.

Dass Werbeanlagen nachts beleuchtet sind, trägt positiv zum Image einer Geschäftsstraße bei. Es soll jedoch die Werbeanlage selbst leuchten oder sie soll hinterleuchtet sein. Angestrahlte Werbeanlagen machen häufig keinen qualitätvollen Eindruck. In Geschäfts- und Einkaufsstraßen ist in der Regel viel Bewegung durch Passanten, Radfahrer, Pkw anzutreffen. Um nicht noch mehr Unruhe in die Kreisstraße zu bringen, sollen die Werbeanlagen statisch sein und sich nicht bewegen. Das gilt auch für wechselnde Farben oder blinkende Werbeanlagen.

Pylone sollen nicht im öffentlichen Verkehrsraum errichtet werden, da dieser bereits durch Ampelmasten, Verkehrsschilder, Schaltschränke u.ä. in Anspruch

genommen wird. Damit der öffentliche Raum nicht zu sehr beeinträchtigt wird, ist diese Einschränkung erforderlich. Damit Pylone ein Grundstück nicht zu sehr beherrschen, ist eine Größenbeschränkung erforderlich, zumal eine extreme Fernwirkung –im Gegensatz zu Pylonen an Autobahnen und Gewerbegebieten- auf der Kreisstraße weder erforderlich noch erwünscht ist.

Großflächige Werbeanlagen können nur an bestimmten Orten verträglich in ihre Umgebung integriert werden. Dies sind in aller Regel solche Bereiche, in denen es keine relevante bauliche Prägung gibt, welche durch großflächige Werbung (Fremdwerbung) beeinträchtigt werden könnte. Die Seitenwände der Häuser an der Kreisstraße sind meist weniger reich gegliedert, so dass sie ein größeres Potential für großflächige Werbung darstellen. Eine Häufung dieser Werbeanlagen beeinträchtigt das Bild der Kreisstraße, mit den neu erarbeiteten Gestaltungsvorschriften soll eine bessere Integration großflächiger Werbeanlagen in diesem Bereich sichergestellt werden.

#### **4. ÄNDERUNGSVERFAHREN**

Da die gestalterischen Festsetzungen 1989 als Bestandteil des Bebauungsplanes beschlossen wurden, müssen deren Änderungen auch formell im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens vollzogen werden. Grundzüge der Planung werden durch die Änderung der Gestaltungssatzung nicht berührt. Insofern ist ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB möglich. Der betroffenen Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

#### **4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 DER STADT SELM „Burg Botzlar“**

#### **GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

Aufgrund der §§ 2 und 10 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 der Bauordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW Seite 256), in der zurzeit geltenden Fassung und in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96) in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung am 06.06.2013 folgende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 als Satzung beschlossen:

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Diese Gestaltungsvorschriften gelten für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Selm „Burg Botzlar“.

## § 2 Gestaltungsvorschriften

### 1. Dächer

- 1.1 Dachgauben sind zulässig. Die Länge der Dachgauben darf nicht mehr als  $\frac{3}{5}$  der zugehörigen Dachfläche betragen. Die Seitenwände der Dachgaube müssen von den freien Giebeln mindestens 1,25 m entfernt sein.

### 2. Fassaden

- 2.1 Grundsätzlich sind als Materialien für die Außenwände Klinker und/oder Putz sowie Materialien aus natürlichen Werkstoffen (wie z.B. Holz, Natursteine) zu verwenden. Verkleidungen aus Wellplatten, Kunststoff, Keramikplatten, Sicht- oder Waschbeton, sind nicht zulässig.
- 2.2 Fensterlose Fassaden oder Wände, die zur Straßenseite ausgerichtet sind, sind im Erdgeschoss unzulässig.
- 2.3 Vor Ladeneingängen sind nur verglaste Vordächer oder ausrollbare Markisen zulässig.
- 2.4 Vor Schaufenstern sind als Sonnenschutz ausrollbare Markisen zulässig. Glänzende Materialien sind für Markisen ausgeschlossen. Korbmarkisen sind unzulässig. Markisen sind von Werbung freizuhalten.

### 3. Werbeanlagen

- 3.1 Zur Werbeanlage zählen sowohl die beschrifteten als auch die unbeschrifteten Teile des Werbeträgers. Nicht als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten Hinweisschilder unter 0,25 m<sup>2</sup> Größe, die auf Name, Beruf, Öffnungs- oder Sprechzeiten eines Betriebes hinweisen und an der Stätte der Leistung angebracht sind. Werbepylone sind im Außenbereich montierte, freistehend aufragende Werbeanlagen.

#### Werbeanlagen an der Stätte der Leistung

- 3.2 Werbeanlagen sind grundsätzlich am Gebäude anzubringen. Darüber hinaus ist je Gewerbeeinheit eine vom Gebäude unabhängige Werbetafel von maximal 1 m<sup>2</sup> Größe zulässig. Anstelle der unabhängigen Werbetafel ist auch die Errichtung eines Pylons zulässig. Pylone dürfen eine Höhe von 3 m. und eine Breite von 0,70 m nicht überschreiten. Das Aufstellen von Pylonen im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht zulässig.
- 3.3 An einer Gebäudefassade ist je Gewerbeeinheit nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt einheitlich gestaltet sind.
- 3.4 Werbeanlagen, die über die gesamte Hausbreite gehen, sind unzulässig. Sie sind auf eine Länge von 50 % der zugehörigen Breite der Gewerbeeinheit zu beschränken. Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoss und im Brüstungsbereich des 1.OG angebracht werden. In begründeten Ausnahmefällen -wie z.B. gewerblichen Nutzungseinheiten in Obergeschossen- kann eine Werbeanlage in Form eines Auslegers (1 m<sup>2</sup>) oder Folienbeklebung der Fenster an der Stätte der Leistung zugelassen werden.
- 3.5 Von Gebäudekanten bzw. Vorsprüngen in der Fassade und Fassadenöffnungen ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1m zu wahren. Zur Traufe bzw. zum Hauptgesims ist ein Mindestabstand von dem eineinhalbfachen der Höhe der Werbeanlage zu wahren. Für Gebäude mit Flachdächern gilt Satz 2 nicht.
- 3.6 Die Höhe der Werbeanlagen darf maximal 20 % der Höhe des Geschosses, an dem sie angebracht wird, betragen. Für Werbeanlagen, die als Ausleger gestaltet sind gilt Satz 1 nicht. Ausleger sind auf eine Größe von 1,0 m<sup>2</sup> zu

beschränken Ausleger sind rechtwinklig aus der Gebäudefassade herausragende Werbeanlagen.

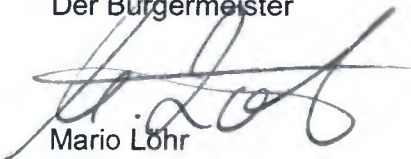
- 3.7 Werbeanlagen sind unzulässig, wenn sie aus beweglicher oder solcher Lichtwerbung bestehen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird.

#### Fremdwerbung

- 3.8 Großflächige Werbeanlagen ab 10 m<sup>2</sup> (Plakatwände, Tafeln, Schilder) dürfen nur an den seitlichen Fassaden im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden. Es dürfen neben der zu erstellenden Werbeanlage keine weiteren Werbeanlagen auf der betroffenen Fassade vorhanden sein.

Die Punkte 3.4S. 1, 3.5 S. 1 und 3.7 gelten auch für Anlagen der Fremdwerbung.

Der Bürgermeister



Mario Lohr

## Anlage 1

### Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes (alt)

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

##### 1.1 Zeichnerische Festsetzungen

- <-> Hauptfirstrichtung für bestimmte Bereiche innerhalb des Plangebietes  
SD Satteldach  
MD Mansarddach  
FD Flachdach

##### 1.2 Textliche Festsetzungen

###### 1.2.1 Gestaltung der Dächer

- Untergeordnete Abweichungen von der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung können in Ausnahmefällen gestattet werden.
- Ausnahmen von der Festsetzung der Dachneigung können im begründeten Fällen zugelassen werden.
- Gebäudeteile, Nebengebäude und Garagen können die vorgeschriebene Dachneigung unterschreiten und auch mit Flachdächern ausgeführt werden. In den Mischgebieten an der Kreisstraße können bei eingeschossigen Gebäuden Flachdächer zugelassen werden.
- Die Dachneigungen der Mansarddächer werden im unteren Bereich mit 70 Grad plus/minus 5 Grad und mit einer Höhe von 2,75 m plus/minus 0,5 m festgelegt. Im oberen Bereich beträgt die Neigung 30 Grad plus/minus 5 Grad. Die Firsthöhe beträgt < 5,00 m. Beide Höhen werden gemessen von Oberkante Rohdecke des darunterliegenden Geschosses. Bei Doppelhäusern sind die Dächer in gleicher Höhe und Winkeln auszuführen. Das Mansarddach kann sich über die gesamte Hausbreite erstrecken, wenn nicht 2 Mansarddächer durch eine waagerechte Attika oder querliegendes Satteldach verbunden sind. In diesem Fall ist eine Abweichung von der Firstrichtung zulässig. Die Dachneigung der Satteldächer betragen 45 Grad plus/minus 5 Grad. Die Dächer sind symmetrisch auszuführen.
- Die geneigten der Dächer der Neubauten sind mit Ziegeln oder ziegelformatigen Materialien in den Farben rot bis braun zu decken. Als Ausnahme sind nicht blanke oder nicht eloxierte Metaldächer zulässig.
- Drempele in einer Höhe von max. 1,00 m sind zulässig. Die Drempele Höhe wird gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.
- Dachgauben sind zulässig. Die Länge der Dachgauben darf zusammen nicht mehr als 3/5 der zugehörigen Dachflächenlänge betragen. Die zugehörige Dachflächenlänge ergibt sich aus der Schnittlinie zwischen der Dachhaut und einer angenommenen Ebene, parallel zu OK-Rohdecke des Geschossfußbodens in einem Abstand von 2,30 m. Die Seitenwände der Dachgauben müssen von den freien Giebeln mind. 1,25 m entfernt bleiben.
- Die Traufen des Gebäudes sind entweder mit innen- auf- oder direkt vor dem Mauerwerk liegender Rinne oder als Gesims auszubilden. Dachüberstände sind unzulässig.
- Abweichungen von der vorgeschriebenen Dachform können in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden.
- 

###### 1.2.2 Gestaltung der Fassaden

- Als vorherrschende Materialien der Außenwände entlang der öffentlichen Straßen und Plätze sind Betonfertigteile (auch Kunstmarmor), blanke oder eloxierte Metallteile, Papp- oder Eternitverkleidungen, sowie Glasbausteine



unzulässig. Für das Erdgeschoss und das Obergeschoss sind die gleichen Materialien zu wählen.

- Grelle Farben sind unzulässig.
- Sämtliche Mansarddachhäuser an der Kreisstraße sind in Ziegelverblendmauerwerk zu errichten.
- Fassaden mit Ziegeln oder sonstigen Verblendern sind in den Farben rot bis rotbraun herzustellen.
- Fensterlose Fassaden oder Wände von Gebäuden zu öffentlichen Straßen und Plätzen sind im Erdgeschoss unzulässig. Die Brüstungen der Fenster dürfen nicht höher als 1,60 m angeordnet werden.
- Balkonbrüstungen und Überdachungen aus glasfaserverstärkten Polyesterplatten dürfen nicht ausgeführt werden.
- Blanke oder eloxierte Metallrahmen sind für Fenster und Türen unzulässig. Ausnahmen können im Erdgeschoss zugelassen werden.
- Schaufenster von Einzelhandelsgeschäften sind von einer Verkleidung oder einer geschlossenen Werbeschrift freizuhalten .
- Vor Ladeneingängen sind nur verglaste Vordächer oder ausrollbare Markisen im öffentlichen Raum zulässig.

## 2. Gestaltung von Werbeanlagen

2.1 Werbeträger, die über die gesamte Hausbreite gehen, sind unzulässig.

Sie sind auf eine Länge von 50 % der zugehörigen Breite der Hausfront zu beschränken. Sogenannte Ausleger als Werbeträger sind auf eine Größe von 90 x 100 cm zu beschränken. Werbeträger sind dürfen nur im Erdgeschoss und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

2.2 Werbeanlagen sind unzulässig, wenn sie aus beweglicher oder solcher Lichtwerbung bestehen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird.

## 3. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und für bewegliche Abfallbehälter

3.1 Einstellplätze für mehr als 4 Kraftfahrzeuge und für Müllboxen sind mit Hecken, Abpflanzungen aus Sträuchern oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen.

## **Anlage 2**

### **Gestaltungssatzung Kreisstraße vom 19.03.1998**

#### **1. Dächer**

1.1 Die Dächer der Neubauten sind geneigt und symmetrisch auszuführen. Sie sind mit Ziegeln oder ziegelförmigen Materialien in den Farben rot bis braun zu decken. Als Ausnahme sind nicht blanke und nicht eloxierte Metaldächer zulässig.

1.2 Dampfen in einer Höhe von max. 1,00 m sind zulässig. Die Dampfenhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

1.3 Dachgauben sind zulässig. Die Länge der Dachgauben darf nicht mehr als 3/5 der zugehörigen Dachfläche betragen. Die Seitenwände der Dachgaube müssen von den freien Giebeln mindestens 1,25 m entfernt sein.

#### **2. Fassaden**

2.1 Grundsätzlich sind als Materialien für die Außenwände Klinker und/oder Putz zu verwenden. Verkleidungen aus Wellplatten, Kunststoff, Keramikplatten, Sicht- oder Waschbeton, sind nicht zulässig. Fassaden mit Ziegeln oder sonstigen Verblendern sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 in den Farben rot bis rotbraun herzustellen.

2.2 Fensterlose Fassaden oder Wände, die zur Straßenseite ausgerichtet sind, sind im Erdgeschoss unzulässig.

2.3 Blanke oder eloxierte Metallrahmen sind für Fenster und Türen unzulässig. Ausnahmen können im Erdgeschoss zugelassen werden.

2.4 Die Verkleidung oder die Beklebung von Schaufenstern darf maximal 1/5 der Fensterfläche bedecken.

2.5 Schaufenster dürfen nicht die gesamte Breite eines Gebäudes einnehmen. Ihre Breite darf 4,00 m je Fenster nicht überschreiten. Fenster in den Obergeschossen sind aufrechtstehend zu gestalten.

2.6 Vor Ladeneingängen sind nur verglaste Vordächer oder rausrollbare Markisen zulässig.

2.6 Vor Schaufenstern sind als Sonnenschutz ausrollbare Markisen zulässig. Glänzende Materialien sind für Markisen ausgeschlossen. Korbmarkisen sind von Werbung freizuhalten.

#### **3. Werbeanlagen**

3.0 Zur Werbeanlage zählen sowohl die beschrifteten als auch die unbeschrifteten Teile des Werbeträgers.

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen sind grundsätzlich am Gebäude anzubringen. Darüber hinaus ist je Gewerbeeinheit eine vom Gebäude unabhängige Werbetafel von maximal 1 m<sup>2</sup> Größe zulässig.

3.2 An einer Gebäudefassade ist je Gewerbeeinheit nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt einheitlich gestaltet sind.

3.3 Das Anbringen von Werbeanlagen an fensterlosen Außenwänden, Balkonen, Mauern, Einfriedungen, Bäumen und Grundstücksfreiflächen ist unzulässig.

3.4 Werbeanlagen, die über die gesamte Hausbreite gehen, sind unzulässig. Sie sind auf eine Länge von 50 % der zugehörigen Breite der Gewerbeeinheit zu beschränken. Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoss und im Brüstungsbereich des 1. OG angebracht werden. Ausnahmsweise ist in den höheren Geschossen Werbung an der Stätte der Leistung zulässig.

3.5 Von Gebäudekanten bzw. Vorsprüngen in der Fassade und Fassadenöffnungen ist ein seitlicher Abstand von mindestens dem einhalbfachen der Höhe der Werbeanlage zu wahren. Zur Traufe bzw. zum Hauptgesims ist ebenfalls ein Mindestabstand von dem einhalbfachen der

- Höhe der Werbeanlage zu wahren. Für Gebäude mit Flachdächern gilt Satz 2 nicht.
- 3.6 Die Höhe der Werbeanlage darf maximal 20 % der Höhe des Geschosses, an dem sie angebracht sind, betragen. Für Werbeanlagen, die als Ausleger gestaltet sind gilt Satz 1 nicht. Ausleger sind auf eine Größe von 1 m<sup>2</sup> zu beschränken. Ausleger sind rechtswinklig aus der Gebäudefassade herausragende Werbeanlagen.
  - 3.7 Werbeanlagen sind unzulässig, wenn sie aus beweglicher oder solcher Lichtwerbung bestehen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird.
  4. Stellplätze für Kraftfahrzeuge  
Nach jedem 5. Ebenerdigen Stellplatz ist ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe im Stellplatzbereich zu pflanzen und zu erhalten
  4. Nur in begründeten Einzelfällen sollen Ausnahmen zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen



## ÜBERSICHTSPLAN



**Titel: SELM, BPL 013 - Burg Botzlar**

Bearbeiter: I. Pinneltemper  
Maßstab: 1:4000  
Datum: 08.08.12