

**-ENTWURF-**

**Satzung über die Gestaltung von baulichen Anlagen  
in der Altstadt Friedberg**

**Gesetzliche Grundlagen**

Aufgrund des § 81 Abs. 1 Nr. 1 und § 2 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I 2011, S. 46, 180) , zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457) i. V. m. § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005, S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2015 (GVBl. S. 618) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg in der Sitzung vom.....folgende Satzung beschlossen:

**Präambel**

Die Bestimmungen dieser Ortssatzung dienen der Bewahrung der baugeschichtlichen Bedeutung des Stadt- und Straßenbildes im Altstadtstadtbereich von Friedberg und stellen ein wichtiges städtebauliches und kulturelles Anliegen dar, das im Interesse der Allgemeinheit liegt und auch eine Verpflichtung gegenüber kommenden Generationen ist.

**Speziell** die Kaiserstraße, als strukturbestimmende Längsachse im Stadtkern von Friedberg, wurde im Mittelalter als breiter Straßenmarkt angelegt, wies über die Jahrhunderte vielfältige Funktionen auf und stellt auch heute die bedeutendste Geschäftsstraße in Friedberg dar.

An der Kaiserstraße hat sich eine Vielzahl von historisch bedeutenden Bauten erhalten. Mehrere Gebäude stehen als Einzelkulturdenkmal unter Denkmalschutz; der gesamte Bereich – mit Ausnahme der Gebäude Kaiserstr. 124, 126, 128 – ist Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage nach Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

**Der angrenzende mittelalterliche Stadtkern ist mit zahlreichen herausragenden Gebäuden und seinen historischen Straßenzügen ebenfalls weitgehend als Gesamtanlage geschützt und damit besonders erhaltenswert.**

Ziel ist es, dass durch die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen im räumlichen und sachlichen Geltungsbereich dieser Satzung, der historische Charakter des vorhandenen Straßen- und Stadtbildes erhalten bzw. wieder hergestellt wird. Bei der Gestaltung von baulichen Anlagen ist zu berücksichtigen, dass sie nicht nur eine das einzelne Baugrundstück berührende Aufgabe darstellt, sondern dass dies stets auch Auswirkungen auf eine größere Einheit des Straßen-, Platz-, und Ortsbildes hat.

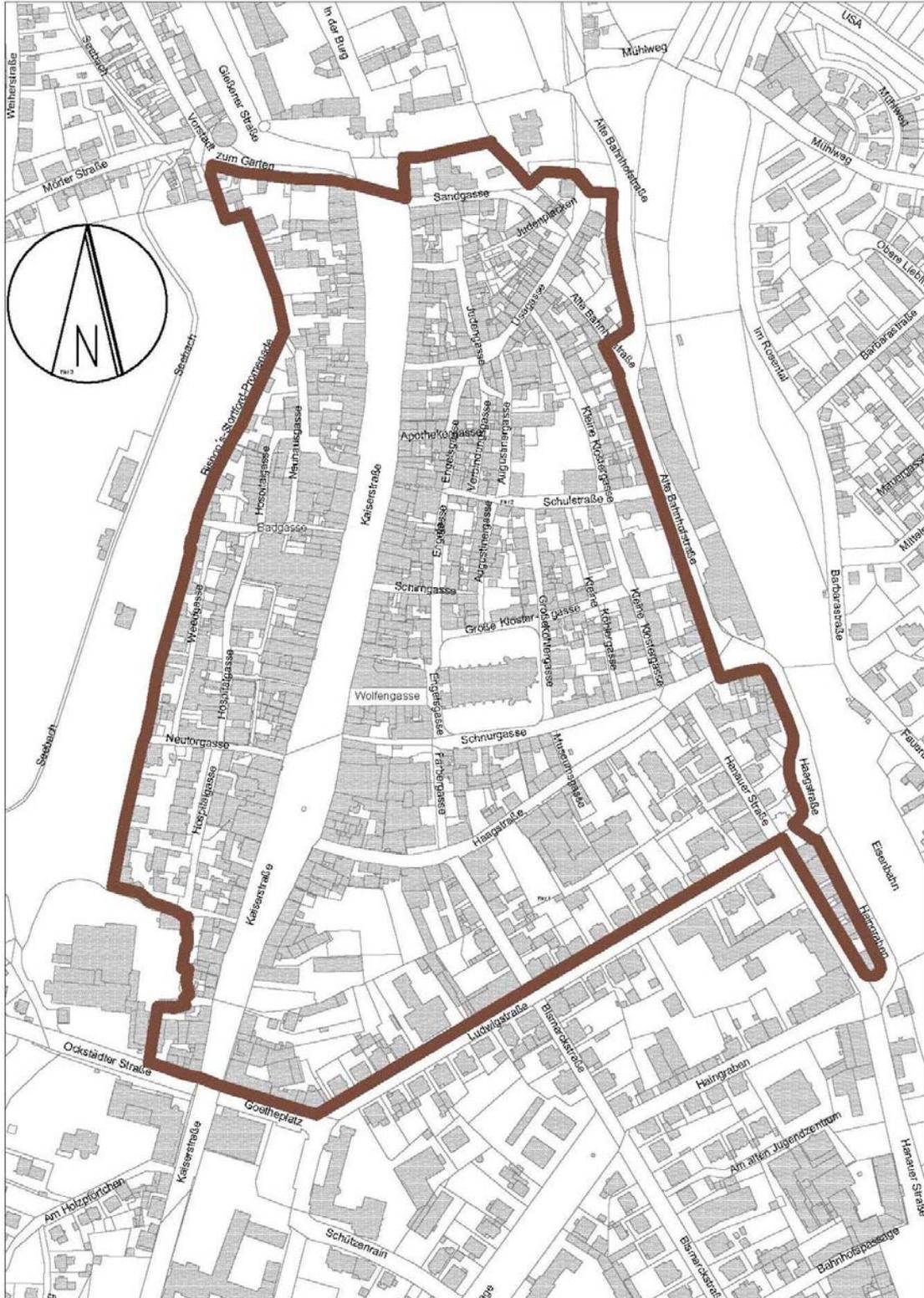
Ein **besonderes** Ziel an der **Kaiserstraße** ist es, der aus der historischen Funktion des „breiten Straßenmarktes“ entstandenen heutigen „Einkaufsmeile“ ein zeitgemäßes Erscheinungsbild zu ermöglichen, welche dem überlieferten Charakter der Kaiserstraße unter Beachtung des Denkmalschutzes gerecht wird.

**Vor allem** die Außendarstellung der Kaiserstraße, welche sich auch in der Gestaltung baulicher Anlagen im Regelungsbereich dieser Satzung widerspiegelt, prägt aufgrund ihrer überörtlichen Bedeutung für den Einzelhandel, entscheidend die Außenwirkung der Stadt Friedberg über die Stadtgrenzen hinaus und ist somit eine wichtige öffentliche Angelegenheit.

**Teil I – Geltungsbereich**

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für den nachfolgend dargestellten Geltungsbereich:



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation  
 Unmaßstäbliche Verkleinerung

## **Begründung:**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung *soll im Wesentlichen die Gestaltung im Bereich der Kaiserstraße regeln*. Entlang der Kaiserstraße besteht aufgrund ihrer historischen Bedeutung als „Einkaufsmeile“, der Vielzahl der vorhandenen Geschäfte und den damit verbundenen Bedürfnissen nach Außendarstellung, die dringende Notwendigkeit einer gestalterischen Ordnung und Steuerung entsprechend dem Ziel der Erhaltung und zeitgemäßen Fortentwicklung des historischen Charakters der Kaiserstraße.

*Über diesen prioritären Bereich der „Einkaufsmeile“ hinaus ist in den angrenzenden Bereichen der Altstadt, die auch eine Vielzahl verschiedener Geschäfte, Lokale, Gaststätten etc. aufweisen, ein Regelungsbedarf hinsichtlich der Gestaltung von baulichen Anlagen im Bereich der Fassaden notwendig.*

## **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Die Gestaltungssatzung gilt für die Errichtung und Veränderung genehmigungsbedürftiger und genehmigungsfreier **Werbeanlagen, Fassadenelemente** und **Elemente, die an der Fassade angebracht werden**.
- (2) **Werbeanlagen** sind gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 7 HBO als bauliche Anlagen bestimmt. Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind flächig oder senkrecht an der Fassade angebrachte und freistehende Werbeanlagen.
- (3) Zu den **Fassadenelementen** zählen Schaufenster, Ladeneingänge und Hauseingänge.
- (4) Zu den **Elementen, die an der Fassade angebracht werden** gehören Fassadenverkleidungen, Vordächer, Markisen, Satelliten-Anlagen, Klimageräte.
- (5) Abweichende oder weitergehende Anforderungen von Seiten des Denkmalrechts bleiben unberührt.

## **Begründung:**

Der sachliche Geltungsbereich der Satzung wird beschränkt auf bauliche Anlagen, die der Außenwerbung dienen und Einfluss auf die Gestaltung der Außenfassaden, insbesondere im Erdgeschossbereich der Gebäude haben. Demgegenüber wird die Gestaltung fester Gebäudebestandteile, wie die der Dächer, Fenster, Außenfassaden, Putze nicht geregelt. Hier greifen, *sofern die Gebäude innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage oder als Einzelkulturdenkmal geschützt sind, denkmalrechtlich* Regelungen je nach Schutzstatus.

## **Teil II - Werbeanlagen**

### **§ 3 Allgemeine Anforderungen**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass sie das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind, sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen und den historischen, künstlerischen und städtebaulichen Charakter des Straßenbildes nicht beeinträchtigen.

Hierbei sind Form, Größe, Anzahl, Werkstoff, Farbe und das Verhältnis der Bauteile zueinander zu beachten.

- (3) Bei mehreren Werbeanlagen an einem Bauwerk kann ein einheitliches Gestaltungskonzept verlangt werden.
- (4) Im Eingangsbereich von Passagen kann für mehrere Betriebsstätten Werbung auf einem gemeinsamen Werbeträger (Sammelwerbung) angebracht werden. Hierbei ist Abs. 2 zu beachten.

### **Begründung:**

*Dieser Paragraph regelt allgemeine Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen, die grundsätzlich gelten. Absatz 2 verdeutlicht die allgemeine Zielsetzung der Gestaltung von Werbeanlagen und dient einerseits als Richtschnur und andererseits als Auf Fangregelung für gestalterische Entgleisungen.*

### **§ 4 Anbringungsort**

- (1) Werbeanlagen sind direkt an der Fassade bis maximal zur Fensterunterkante des 1. Obergeschosses anzubringen. Sie dürfen nur einen konstruktionsbedingten Abstand zur Fassade aufweisen.
- (2) Von der seitlichen Gebäudeaußenkante ist ein **Abstand** von mindestens 0,30 m einzuhalten.
- (3) Zu fassadengliedernden Bauteilen ist ein **Abstand** von mindestens 0,15 m einzuhalten.
- (4) **Unzulässig** sind:
  - a) Werbeanlagen auf, an oder in:  
Einfriedungen, Mauern, Türen, Toren, Fensterläden, Balkonen, Brüstungen, Erkern, Brandmauern und Vordächern,
  - b) Werbung in jeglicher Form ab der Fensterunterkante des 1. Obergeschosses,
  - c) freistehende Werbeanlagen **im Bereich der Kaiserstraße,**
  - d) **freistehende Werbeanlagen im übrigen Bereich.**  
**Sofern das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen auf dem Grundstück sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen und der historische, künstlerische oder städtebauliche Charakter des Straßenbildes nicht beeinträchtigt wird, kann ausnahmsweise einer untergeordneten freistehenden Werbeanlage zugestimmt werden.**

### **Begründung:**

*Werbeanlagen sollen nur auf den Bereich der Ladenzone im Erdgeschoss beschränkt werden, die übrige Gebäudefassade dagegen frei von Werbung bleiben. Damit sollen die oft gestalterisch sehr schönen Fassaden frei von verunstaltenden Fremdkörpern bleiben.*

*Die Mindestabstände zu seitlichen Gebäudekanten und fassadengliedernden Elementen sind notwendig, damit die Gebäudekonturen und wesentlichen Gebäudeelemente nicht durch Werbeanlagen verdeckt werden.*

*Im Bereich der dicht bebauten Kaiserstraße und der angrenzenden Altstadt sind freistehende Werbeanlagen ausgeschlossen. Ausnahmen sind nur denkbar in weniger dicht bebauten Bereichen, wenn dadurch das Gebäudeensemble und das Straßenbild nicht beeinträchtigt werden.*

### § 5 Flächig angebrachte Werbeanlagen

- (1) Zulässig sind nur
  - a) aufgesetzte Einzelbuchstaben, die hinterleuchtet sein können
  - b) Unbeleuchtete Werbetafeln / Werbeschilder
- (2) Die **Gesamtlänge** der Werbeanlage darf **2/3** der zugehörigen Fassadenbreite nicht überschreiten. Maßgebend für die Berechnung ist nur die jeweilige Fassadenfront der zugehörigen Betriebsstätte.
- (3) Die **Gesamthöhe** der Werbeanlage darf 0,70 m nicht überschreiten, die **Schrifthöhe** ist auf 0,50 m beschränkt.
- (4) Die **Tiefe** der Werbeanlage darf inklusive des konstruktionsbedingten Abstandes
  - a) bei Einzelbuchstaben maximal 0,15 m
  - b) bei Werbetafeln / Werbeschildern maximal 0,05 mnicht überschreiten.
- (5) Werbeanlagen neben einer Schaufensteranlage sind unzulässig. Ausnahmen hiervon sind möglich für Speisekarten, Namensschilder, Hinweistafeln unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen gem. § 3 dieser Satzung.

### § 6 Werbeausleger

- (1) Je Betriebsstätte ist nur ein Werbeausleger zulässig, je Gebäude maximal 2 Werbeausleger.
- (2) Werbeausleger dürfen in ihrer **Ausladung** nicht mehr als 1,00 m über die Gebäudefront herausragen. Die **Gesamtgröße** einschließlich der Konstruktion darf 1,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die **Konstruktionstiefe** des Auslegers darf nicht größer als 0,20 m sein.
- (3) Für Werbeausleger mit besonderer künstlerischer Gestaltung und/oder historischer Bedeutung können Ausnahmen in Bezug auf die in Abs. 2 bezeichneten Maße und die in § 4 Abs. 1 genannte Höhenbegrenzung zu gelassen werden.
- (4) Sofern zwischen dem Schaufenster und der Fensterunterkante des 1. Obergeschosses kein ausreichender Platz für einen lesbaren Ausleger besteht, dürfen im Ausnahmefall Ausleger bis zur Oberkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden. Voraussetzung für eine derartige Ausnahme ist die Einhaltung der gestalterischen Anforderungen gemäß § 3 Abs. 2 dieser Satzung.

## **Begründung:**

Die Paragrafen 5 und 6 geben klare Maximalgrößen für Werbeanlagen an der Fassade und Werbeausleger vor. Aufgrund fehlender Regelungen konnten bisher übergroße Werbeanlagen nicht verhindert werden. Die hier festgelegten Maximalgrößen sollen eine harmonische Einbindung in die Gebäudefassade gewährleisten und dennoch eine angemessene Größe der Werbeanlagen ermöglichen. Die vorgegebenen Größen sind auch das Ergebnis einer detaillierten Bestandsaufnahme der vorhandenen Werbeanlagen und den daraus gewonnenen Erkenntnissen über eine harmonische Einbindung von Werbeanlagen in die Fassade.

## **§ 7 Beleuchtung**

- (1) Werbetafeln, Werbeschilder dürfen nur durch Einzelstrahler punktuell angeleuchtet werden.
- (2) Selbst leuchtende Einzelbuchstaben sind zulässig, nicht aber Leuchtkästen.
- (3) Unzulässig sind Beleuchtungen mit bewegtem, wechselndem, blendendem, blinkendem, grellem Licht, Signalfarben oder Lichtprojektionen.

## **Begründung:**

Die Beleuchtung der Werbeanlagen soll ausschließlich der Lesbarkeit der Werbeanlage bei Dunkelheit dienen. Sie soll dabei nicht aufdringlich und grell in Erscheinung treten. Leuchtkästen sind grundsätzlich ausgeschlossen, weil sie nicht altstadttypisch sind und aufgrund ihrer großen Leuchtfläche die vorhandene Fassade dominieren und verunstalten können.

## **Teil III – Fassadengestaltung**

### **§ 8 Allgemeine Anforderungen**

- (1) Schaufenster, Laden- und Hauseingänge, Vordächer und Markisen sowie Fassaden sind in Form, Farbe und Größe so zu gestalten, dass sie sich in harmonischer Weise in die Gebäudegestaltung einfügen.
- (2) Fassadenverkleidungen *im Erdgeschoss*, die nicht historisch belegt sind, sind unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn sie sich bezüglich Material, Farbe und Oberfläche in die Fassadengestaltung einfügen.

## **Begründung:**

Der Paragraf regelt allgemeine Anforderungen an die Fassadengestaltung. Ziel ist es, dass sich die Fassade trotz nachträglicher Ein- und Anbauten im Erdgeschossbereich in das Gesamtgebäudebild und –ensemble einfügt.

### **§ 9 Schaufenster, Laden- und Hauseingänge**

- (1) Schaufenster dienen der Ausstellung von Waren. Die Durchsichtigkeit von Schaufenstern darf nicht durch Verspiegelung, Einfärbung, Farbauftrag zweckentfremdet werden.
- (2) Abklebungen in Form von Klebefolien, Anschlägen, Bemalungen oder Plakaten etc. sind nur für die Aufnahme eines aus Einzelbuchstaben bestehenden

Schriftzuges zulässig. Es dürfen nicht mehr als 20 % der Schaufensterfläche verdeckt werden. Im Übrigen sind Klebefolien, Anschläge, Bemalungen oder Plakatierungen etc. unzulässig.

- (3) Schaufenster müssen im hochrechteckigen Format ausgebildet werden.
- (4) Mehrere nebeneinanderliegende Schaufenster sind durch vertikale Gliederungselemente zu teilen. Schaufensterachsen und -teilungen müssen den Proportionen des Gebäudes entsprechen und haben die Gliederung der Fassade aufzunehmen.
- (5) Schaufenster müssen einen Abstand von mindestens 0,30 m zur seitlichen Gebäudeaußenkante einhalten.
- (6) Schaufenster müssen zwischen oder hinter die tragenden Teile der Konstruktion eingefügt werden. Die Verglasung darf nicht vor der der Gebäudefassade liegen.
- (7) Das Aufkleben von Bändern und Blendsprossen ist unzulässig.

### **Begründung:**

*Schaufenster dienen der Ausstellung von Waren; Ladeneingänge sind häufig in die Gesamtfensteranlage integriert. Beides zusammen soll bereits von außen Waren präsentieren und dient als Anreizfunktion für Kunden einzutreten. Verklebungen, Farbauftrag etc. erschweren die Durchsichtbarkeit von transparenten Flächen und beeinträchtigen somit die Erlebbarkeit des dahinter liegenden Raumes. Hinzu kommt, dass Fenster und Eingänge jeglicher Art sich in die historische Substanz einfügen sollen, um eine gestalterische Gesamtqualität zu wahren bzw. zu erhalten.*

### **§ 10 Vordächer**

- (1) Vordächer dürfen zu keiner gestalterischen Trennung des Gebäudes führen und sind nur in farblos transparenter Bauweise zulässig.
- (2) Die Breite von Vordächern ist auf die einzelne Fenster-, Schaufensterbreite oder auf die Breite der Hauseingänge / Eingangstreppen zu beschränken.

### **§ 11 Markisen**

- (1) Markisen sind aufrollbare oder aufklappbare Sonnenschutzeinrichtungen.
- (2) Markisen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Breite von Markisen ist auf die einzelne Fenster- bzw. Schaufensterbreite zu beschränken.
- (3) Markisen aus neon- oder grellen Farben oder hochglänzende Materialien sind unzulässig.
- (4) Werbung auf Markisen ist nur zulässig, wenn keine weiteren Werbeanlagen an der Gebäudefront vorhanden sind und die sonstigen Vorgaben dieser Satzung eingehalten werden.

### **Begründung:**

Vordächer und Markisen (Paragraf 10 und Paragraf 11) bieten einerseits einen Schutz vor Sonne und Regen, andererseits trennen sie gestalterisch das Erd- vom Obergeschoss. Damit eine solche Trennung nicht zu einem gestalterischen Bruch führt, sind Regelungen getroffen worden, die dem entgegen wirken sollen. Z.B. durch die Unzulässigkeit von grellen Farben bei Markisen und die farblos, transparente Bauweise bei Vordächern.

### **§ 12 Satelliten- und Klimaanlageanlagen**

- (1) Satelliten- und Klimaanlageanlagen sind an den vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbaren Bereichen der Gebäude unzulässig.
- (2) An Gebäuden mit Grenzabstand sind Satellitenanlagen ausnahmsweise zulässig, sofern dadurch das Erscheinungsbild der baulichen Anlage selbst sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen und der historische, künstlerische und städtebauliche Charakter des Straßenbildes nicht beeinträchtigt werden.

### **Begründung:**

Satelliten- und Klimaanlageanlagen fügen sich grundsätzlich nicht in das Gesamtensemble der Kaiserstraße *und der historischen Altstadt* ein. Aus diesem Grund dürfen solche Anlagen nicht an den vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbaren Gebäudefassaden angebracht werden. *Ausnahmen sind nur außerhalb der dicht bebauten Altstadtbereiche denkbar, wenn es die Grundstückssituation erlaubt und dadurch die Gesamtgestaltung des Gebäudes und des Gebäudeensembles im Straßenverlauf nicht negativ beeinträchtigt wird.*

## **Teil IV - Ordnungswidrigkeiten**

### **§ 13 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Nach § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Satzung zuwiderhandelt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 76 Abs. 3 HBO mit einer Geldbuße bis zu fünfzehntausend Euro geahndet werden.
- (3) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat.

### **§ 14 Inkrafttreten**

Diese Ortssatzung tritt mit dem Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die „Ortsbausatzung der Stadt Friedberg (Hessen) über die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen im Gebiet des Bebauungsplanentwurfes Nr. 12 Teil I“, veröffentlicht in der Wetterauer Zeitung am 10.07.1979, in Kraft getreten am 11.07.1979, außer Kraft.

**Hinweis:**

Im Rahmen von *aktuellen* Aufstellungs- und Änderungsverfahren von Bebauungsplänen im Bereich der Kaiserstraße *und eventueller künftiger Bebauungsplanverfahren innerhalb des Gesamtgeltungsbereiches* sollen die Regelungen dieser Satzung übernommen werden.