

**Gestaltungssatzung der Gemeinde Calden für den
Geltungsbereich der "Einfachen Stadterneuerung"**

gem. § 87 HBO

Verfasser im Auftrag der Gemeinde Calden:
Planungsbüro Umwelt Kassel im März 1995

Präambel

Zur geschichtlichen und baulichen Entwicklung der Gemeinde Calden

Calden kann auf eine lange Siedlungsentwicklung bis in die Bronzezeit zurückblicken. Zeugen dieser vorchristlichen Entwicklung sind durch Steinkammer- und Hügelgräber sowie eine Reihe von Fundgegenständen verbürgt. Ursprünglich wahrscheinlich keltischer Siedlungsort, wird Calden im Mittelalter Streitball zwischen Niedersachsen und Hessen (Franken und Sachsen). Verbürgt ist das sächsische noch in der Caldener Mundart, die mit zu den südlichsten plattdeutschen Idioms zählt.

Leider ist aus der frühen mittelalterlichen Bausubstanz nichts erhalten geblieben. Im wesentlichen sind dafür zwei verheerende Brände im Jahr 1672 und nochmals 1876 verantwortlich.

Trotzdem ist die bauliche Struktur von Gebäuden aus dem ausgehenden Mittelalter bestimmt, da sie nach den Bränden auf den alten Kellerfundamenten neu errichtet wurden. Die ältesten Gebäude stammen aus dem 17. Jahrhundert und datieren nach dem Brand von 1672; sie befinden sich um die Kirche in der Ortsmitte und entlang der Wilhelmsthaler Straße.

Bis zum Jahr 1850 war der Haupterwerbsquell der Caldener die Landwirtschaft und die Bearbeitung von Hölzern. Dies spiegelt die Bebauung wider: Große traufständige Querdielenhäuser an der Wilhelmsthaler Straße und an der Holländischen Straße, kleine Nebenerwerbslandwirtschaftsgebäude, Tagelöhnerhäuser und Handwerkerhäuser in der Mittelstraße und Kirchgasse.

Die bauliche Entwicklung Caldens ist noch im erhaltenen Ortsgrundriß erkennbar. Die in den meisten Fällen ausgelaufene bäuerliche und handwerkliche Nutzung der Gebäude führt in Einzelfällen zum Verfall landwirtschaftlicher Nebengebäude und zu beträchtlich zunehmender Umnutzung von Nebengebäuden, insbesondere von Toreinfahrten und Dachgeschossen. Grund dafür ist der allgemeine Mangel an Wohnraum und der durch die jüngste Entwicklung Caldens als industriell/gewerblicher Standort im Landkreis entstandene Ansiedlungsdruck.

Auf den alten Ortskern Caldens wirkt deshalb gegenwärtig ein starker Veränderungsdruck, der rasch dazu führen kann, daß das Ortsbild all jene städtischen Züge annimmt, die den unverwechselbaren Ort in das anonyme Vorstadtmeer des Oberzentrums integriert. Aus diesen Gründen ist Calden als eine von wenigen Gemeinden in Hessen noch nach der Wende in das Landesprogramm zur Stadterneuerung aufgenommen worden. Mit der städtebaulichen Rahmenplanung hat sich die Gemeinde ein Entwicklungskonzept für das nächste Jahrzehnt erarbeitet. Mit dieser Gestaltungssatzung soll die rechtliche Grundlage geschaffen werden, die Ziele der Rahmenplanung und der Denkmalpflege zu realisieren.

Ziele der Satzung

Durch diese Satzung soll der ortstypische Charakter des Ortskerns der Gemeinde Calden als Wohn-, Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsmittelpunkt der Gesamtgemeinde erhalten und gestärkt werden. Der den Denkmalschutzbereich überschreitende Geltungsbereich der Gestaltungssatzung soll helfen, dem Druck durch wirtschaftliche Veränderungen in der Kerngemeinde und damit einhergehenden baulichen und nutzungsrechtlichen Veränderungen besser begegnen zu können, um die Ortsgestalt und die erhaltens- und schützenswerten Gebäude in ihrem Bestand zu sichern.

Darüber hinaus sollen sich Neubauten in das Ortsbild einfügen.

Kulturdenkmäler und Denkmalensembles

Unabhängig von den Auflagen dieser Satzung sind alle Veränderungen an Denkmälern bzw. Gebäuden im Geltungsbereich des flächenhaften Denkmalschutzes von der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beurteilen. Der Denkmalbereich und die Liste der denkmalgeschützten Gebäude ist durch die Obere Denkmalschutzbehörde festgestellt.

Aufgrund der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 87 Hessische Bauordnung (HBO) in der zur Zeit gültigen Fassung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Calden in ihrer Sitzung vom folgende Satzung beschlossen:

24.04.95

§ 1 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung ist anzuwenden für alle baulichen Anlagen sowie für Grundstücke, Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 HBO.
- (2) Die Satzung ist anzuwenden bei konstruktiven und gestalterischen Maßnahmen aller Art, bei Instandsetzungen, Wiederaufbauten, Umbauten, Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen und bei Neubauten. Die Satzung regelt alle Veränderungen der äußeren Gestaltung, die einer Baugenehmigung gem. § 62 HBO bedürfen.
- (3) Abweichend zu § 63 der HBO sind zusätzlich genehmigungspflichtig:
Dachumdeckungen,
Fassadenanstriche,
der Austausch von Fenstern, Türen und Klappläden,
das Anbringen von Rolläden,
das Anbringen von Wärmedämmmaterial und ähnlichen Verkleidungen der Außenwände,
jegliche Änderung der Fassaden,
Warenautomaten und Werbeanlagen,
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie,
Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum,
öffentlich wirksame Zufahrten und Hofflächen sowie
das Errichten und Anbringen von Antennenanlagen (insbesondere Parabolantennen).

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten innerhalb des Ortskerns der Gemeinde Calden, wie er in der beigefügten Karte mit einer durchgezogenen schwarzen Linie eingegrenzt ist. Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist identisch mit dem Geltungsbereich der "Einfachen Stadterneuerung". Die Übersichtskarte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden

- (1) Bei Neubau-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen dürfen Materialien, welche natürliche Materialien vortäuschen sowie solche, die geeignet sind, die konstruktiven Teile bauphysikalisch zu schädigen bzw. schädliche Einflüsse auf Umwelt und Natur haben können, nicht verwendet werden.
- (2) Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten sind so durchzuführen, daß der ursprünglich historische Charakter der Gebäude erhalten bleibt.

- (3) Neubauten müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen; die für die Landschaft charakteristische Siedlungsstruktur ist zu berücksichtigen.

§ 4 Baukörper

- (1) Alle Wohngebäude müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin über alle aufgehenden Vollgeschosse eine mit stehenden Fensteröffnungen gestaltete Fassade haben.
- (2) Es dürfen keine neuen Höhendominanten geschaffen werden.
- (3) Die vorhandenen Geschoßvorkragungen und Dachüberstände sind beizubehalten.
- (4) Nebengebäude müssen sich in Gebäudehöhe und -proportion der vorhandenen Bebauung unterordnen.

§ 4.1 Hauptgebäude

- (1) Die Behandlung der Außenwände in Material, Struktur und Farbgebung hat sich dem Ortsbild, insbesondere der näheren Umgebung, einzufügen. Für Außenwände sind zulässig:
 - a) Ziegelsichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun
 - b) Putz; der Putz ist glatt, aber ohne Richtscheid zu behandeln. Eine leichte Aufrauung der Putzoberfläche ist möglich. Kratzputz, Nesterputz sowie andere stark strukturierte Putzarten sind unzulässig. Es sind helle, gebrochene Farbtöne bis hin zu erdfarbenen Tönen zu verwenden.
 - c) Nichtatmende Holzanstriche (Ölfarben) oder sonstige glänzende Anstriche sind grundsätzlich untersagt.
 - d) senkrechte Holzverschalungen; z.B. in sägerauhen und gehobelten Brettern, ausgeführt mit Deckleisten. Bretter/-Bohlen schmaler als 10 cm sind nicht zulässig.
 - e) Wandbekleidungen mit roten oder rotbraunen Dachpfannen oder Biberschwänzen.
 - f) Vorhandene Inschriften, Ornamente und Schnitzwerke sind textlich, figürlich und in ihrer Ausführung zu erhalten.

(2) Fachwerk

Sichtfachwerk kann grundsätzlich mit Sichtmauerwerk oder mit verputztem Mauerwerk in den Gefachen ausgebildet werden. Die Gefache sind holzbündig glatt zu verputzen bzw. holzbündig glatt mit Sichtmauerwerk auszumauern. Das Fachwerk selbst kann mit einem atmungsfähigen Holzschutzanstrich versehen werden oder auch naturbelassen bleiben. Die Farbgebung ist auf die Farbigkeit der Gefache abzustimmen.

(3) Sockel

Natursteinsockel sind zu erhalten bzw. freizulegen. Verkleidungen und Anstriche der Natursteinsockel sind unzulässig. Bei Sichtmauerwerk sind Verputze oder Verkleidungen ebenso nicht zulässig. Verklinkerungen (Riemchen, Fliesen) sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die Sockelhöhe darf 1,0 m im Mittel nicht übersteigen. Ausnahmen sind möglich, wenn aus zwingenden Gründen eine höhere Lage des Gebäudes erforderlich ist.

Die Sockelhöhe wird von der Oberkante des vorhandenen Geländes an der Außenwand bis zur Oberkante des Fußbodens des unteren Vollgeschosses gemessen.

(4) Dächer

(a) Zur Dacheindeckung von Kulturdenkmalen und Gebäuden im Denkmalschutzbereich sind nur rote bzw. rotbraune Ziegel zu verwenden. Bei anderen Bauten innerhalb des Satzungsgebietes können auch ziegelfarbige Betondachsteine verwendet werden.

(b) Die Dachneigung bei Neubauten hat mindestens 42, höchstens 45 Grad zu betragen. Bei der Erneuerung von Dächern ist die ursprüngliche Dachneigung zu belassen oder wieder herzustellen.

(c) Dachaufbauten und Dachflächenfenster auf der straßenzugewandten Seite sind grundsätzlich nur zulässig, wenn über Fenster im Giebel und/oder Dachgauben auf der straßenabgewandten Seite keine ausreichende Belichtung geschaffen werden kann. Dann sind stehende Giebelgauben mit einer maximalen Breite von 1,50 m Außenmaß und hessische Zwerchhäuser mit einer maximalen Breite von einem Drittel der Trauflänge statthaft. Die Gauben dürfen nicht mehr als ein Drittel der Länge der Dach-

fläche ausmachen. Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 40 x 60 cm im stehenden Format zulässig.

- (d) Auf straßenabgewandten und von öffentlichen Flächen nicht einsehbaren Dachflächen sind Schlepp- und Giebelgauben in einer Breite bis zu 1/3 der Dachfläche zulässig bei einem Mindestabstand von 2,00 m von der Außenwand. Die Gestaltung der Außenseiten der Gauben ist in Material und Farbe der Dachhaut anzugleichen. Ebenso zulässig sind Dachflächenfenster mit einer maximalen Größe von 80 x 160 cm.
- (e) Dacheinschnitte (Loggien) sind prinzipiell nicht zulässig.

(5) Drempe

Drempe dürfen in eingeschossigen Gebäuden bis zu 80 cm, in allen übrigen 50 cm hoch sein.

Die Drempehöhe wird an der Außenseite des Gebäudes von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparrenaufleger (Fußpfette) gemessen.

(6) Dachüberstände

Dachüberstände müssen auf der Giebelseite 20 - 30 cm und auf der Traufseite zwischen 30 und 50 cm betragen, waagrecht gemessen von der Außenwand bis zum oberseitigen Sparrenende.

§ 4.2 Nebengebäude

- (1) Für Nebengebäude, wie z.B. Garagen, Wirtschaftsgebäude, Scheunen und Abstellschuppen, gelten die gleichen Vorschriften wie für die Hauptgebäude.
- (2) Die Dächer der Nebengebäude sind als Sattel- oder Pultdach auszubilden. Flachdächer sind unzulässig.
- (3) Bei freistehenden Nebengebäuden sind grundsätzlich symmetrische Satteldächer zu verwenden. Die Dachneigung hat bei Satteldächern mindestens 23 Grad zu betragen.

§ 5 Fenster

- (1) Fenster sind als stehende rechteckige Öffnungen auszubilden. Das Verhältnis von Breite zu Höhe muß im Verhältnis von 2:3 bis 3:5

liegen.

- (2) Fenster sind bis zu einer Größe von 0,75 m² als ungeteilte Flächen zulässig.
- (3) Für Fenster in *Neubauten* dürfen nur stehende Formate verwendet werden. Die Fensteröffnungen müssen geschoßweise aufeinander Bezug nehmen. Fensterbänder sind unzulässig. Fensterreihungen sind in massiven Gebäuden durch Zwischenpfeiler von mindestens 24 cm Breite zu unterteilen. Der Abstand zwischen Fenstern und Türen muß ebenfalls mindestens 24 cm betragen.
- (4) Fenster mit einer Fläche über 0,75 m² sind mit mindestens einer Teilung zu versehen; d.h. beispielsweise als Doppelflügel Fenster, Fenster mit Oberlicht (Kämpfer) oder Fenster mit Kreuzteilung auszubilden.
- (5) Bei Gebäuden, die nach 1945 gebaut wurden, sind abweichend auch liegende Formate zulässig, wenn der erforderliche bauliche Aufwand zur nachträglichen Änderung der vorhandenen Mauerwerksöffnungen, z.B. bei bestehenden Wohnzimmerfenstern, unangemessen hoch ist.
- (6) Für die Fensterformate von Schaufenstern sind innerhalb der gesamten Fensterfläche Teilungen vorzunehmen, die stehende rechteckige Teilungen entstehen lassen. Zusätzlich gilt: Durchgehende ungegliederte Fensterfronten sind unzulässig. Vor die Fassade vorspringende Glasfronten sowie zurückgesetzte Stützen sind nicht zulässig.
- (7) Die Verglasungen sind in Klarglas auszuführen; Butzenscheiben oder andere bauchige Glasformen sind unzulässig.
- (8) Bei Fachwerkgebäuden haben sich die Fensterformate grundsätzlich nach den Öffnungsmaßen der Fachwerkkonstruktion zu richten.
- (9) In Fachwerkhäusern sind nur Holzfenster zulässig. In von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbaren Fassaden- und Dachflächen sind auch Kunststoffenster zulässig.
- (10) Rolladenkästen sind zulässig, wenn sie sich ebenflächig in die Fassade einfügen. Das Anbringen von Rolladenkästen an Rundbogenfenstern und an Sichtfachwerkhäusern ist nicht zulässig.

§ 6 Tore und Türen

- (1) Türen müssen sich in Größe, Konstruktion, Teilung, Anordnung, Material und Farbgebung den im Gebäude selbst oder den bereits verwendeten ortstypischen Türen anpassen. Dabei sind Holztüren zu verwenden. Verglasungen der Kassetten sind nur im oberen Drittel der Tür zulässig.
- (2) Holztore von Durch- oder Einfahrten sind möglichst zu erhalten. Neue Tore sind nur als Holztore mit der ortsüblichen Teilung und Profilierung zulässig.
- (3) Bei der Schließung alter Durch- oder Einfahrten in Fachwerkhäusern ist die Wandfüllung bzw. die Fenster so auszubilden, daß die alte Torform ablesbar bleibt und das Gesamtbild der Fassade nicht beeinträchtigt wird.
- (4) Kragplatten über Schaufenstern und Eingängen sind nicht zulässig. Dort sind Vordächer mit Ziegeleindeckung oder als transparente Glas-/Stahlkonstruktionen zulässig. Der Mindestwinkel der Abschleppung beträgt 23 Grad.

§ 7 Sonstige Bauteile und Nebenanlagen

- (1) Naturstentreppeustufen und historische Treppengeländer sind zu erhalten. Bei Neuanlage sind die Treppentufen vor Hauseingängen in heimischem Sandstein oder Sandsteinersatz auszuführen. Das Treppengeländer ist in Eisen oder Stahl mit senkrechter Teilung herzustellen.
- (2) Vorspringende Balkone oder Loggien sind auf der straßenzugewandten Seite der Gebäude nicht zulässig.
- (3) Markisen sind nicht zulässig.
- (4) Oberirdische Flüssiggasbehälter sind intensiv mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen. Im Vorgarten sind oberirdische Flüssiggasbehälter unzulässig.

§ 8 Befestigte Grundstücksflächen und Zufahrten

- (1) Für die Befestigung von Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäuden, für Stellplätze und Zufahrten sind zulässig:
 - Pflasterung aus Naturstein, vorwiegend grauer Sandstein, Basalt und Granit, bzw. grauer Betonformstein in quadratischen oder rechteckigen Formaten mit breiten Fugen sowie eine Kombination dieser Materialien. Verbundpflaster ist unzulässig.

- Befestigungen im Traufbereich sind in Natursteinpflaster in einer Mindestbreite von 30 cm auszuführen.
 - Wassergebundene Decken,
 - Schotterrasen.
- (2) Pflasterflächen sind, sofern die beabsichtigte Nutzung dies gestattet, auf wasserdurchlässigem Unterbau mit weiten Fugen zu verlegen.

§ 9 Anlagen der Außenwerbung

- (1) Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Gebäuden unterordnen und dürfen wesentliche Bauteile nicht verdecken oder überschneiden.
- (2) Werbeanlagen sind im Geltungsbereich nur an der Stätte der Leistung zulässig. An jedem Gebäude ist für ein Unternehmen nur eine Werbeanlage auf der straßenzugewandten Seite zulässig.
- (3) Werbeanlagen dürfen nur nicht oberhalb der Fensterbrüstungen des ersten Obergeschosses angebracht werden. Die Größe der Werbeanlage darf 0,80 m² nicht überschreiten. Die Höhe der Werbeanlage darf bei bandartigen Schildern max. 0,35 m, bei Einzelschildern max. 0,60 m nicht überschreiten. Die Breite der Werbeanlage darf maximal 60 % der Fassadenbreite betragen. Namen- und Firmenschilder sind bis zu einer Größe von 0,2 m² an Einfriedungsmauern, Toren und neben Haustüren zulässig.
- (4) Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Lichtwerbung in grellen Farben und transparente Leuchtschilder sind nicht zulässig.

§ 10 Einfriedungen

Einfriedungen von Hof- und Grundstücksflächen gegenüber öffentlichen Flächen sind zulässig in Form von:

- Holzzäunen mit senkrechter Lattung über Sockeln mit bis zu 30 cm Höhe; massive Zwischenpfosten sind zulässig. Die maximale Gesamthöhe des Zaunes darf 1,20 m nicht überschreiten.
- Geschnittene Hecken mit einer Höhe bis 1,20 m. Hinter diesen Hecken sind dünndrahtige Maschendrahtzäune zulässig.
- Mauern, Metall- und Maschendrahtzäune sind grundsätzlich nicht

zulässig.

§ 11 Gehölzbepflanzung

- (1) Im Vorgarten- und Hofbereich sind folgende regionaltypische Gehölzarten zulässig:

Bäume:

Obstbäume, bevorzugt hochstämmige alte Sorten, Sommer- und Winterlinde, Sandbirke, Hainbuche, Roßkastanie, Vogelkirsche und Vogelbeere

Sträucher:

Gewöhnlicher Flieder (Hybrid-Sorten), Schwarzer Holunder, einheimische Weißdornarten, Feldahorn, Waldhasel, Gewöhnlicher Schneeball, Falscher Jasmin (Pfeifenstrauch), Hortensien, Strauch-, Heckenrosen und Beerensträucher.

Geschnittene Hecken:

Liguster, Buchsbaum, Eibe, Feldahorn, Hainbuche.

Fassadenbegrünung:

Efeu, Wilder Wein, Jelänger Jelier, Echter Wein, Waldrebe, Alpenwaldrebe, Knöterich, Hopfen.

- (2) Auf öffentlich wirksamen Flächen (Garten- und Nutzgartenbereiche) und an Fließgewässern sind folgende Gehölze zusätzlich zulässig:

Bäume:

Traubenkirsche, Trauben- und Stieleiche, Berg- und Spitzahorn, Salweide, Zitterpappel, Schwarzerle, Bruch-, Korb- und Silberweide, Gewöhnliche Eibe, Esche, Eßbare Eberesche, Walnuß.

Sträucher:

Kreuzdorn, Europäisches Pfaffenhütchen, Schlehe, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Brombeere, Himbeere, Wolliger Schneeball, Gewöhnliche Heckenkirsche, Ilex.

§ 12 Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Für die Gewährung von Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung ist § 68 HBO anzuwenden.
- (2) Bei der Gewährung von Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften der §§ 3 bis 11 dieser Satzung sind bei der Prüfung etwa entgegenstehender öffentlicher Belange (vergl. § 68 HBO),

insbesondere der Charakter des historischen Ortskerns sowie die Plätze und Bauten von baugeschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung so zu berücksichtigen, daß sie nicht beeinträchtigt werden.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten und Bußgeld

- (1) Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung können gem. § 82 Abs. 1 Ziff. 19 HBO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten können nach § 82 (3) HBO mit einer Geldbuße bis zu 20.000,00 DM geahndet werden.

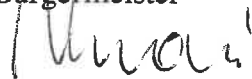
§ 14 Wiederherstellungspflicht

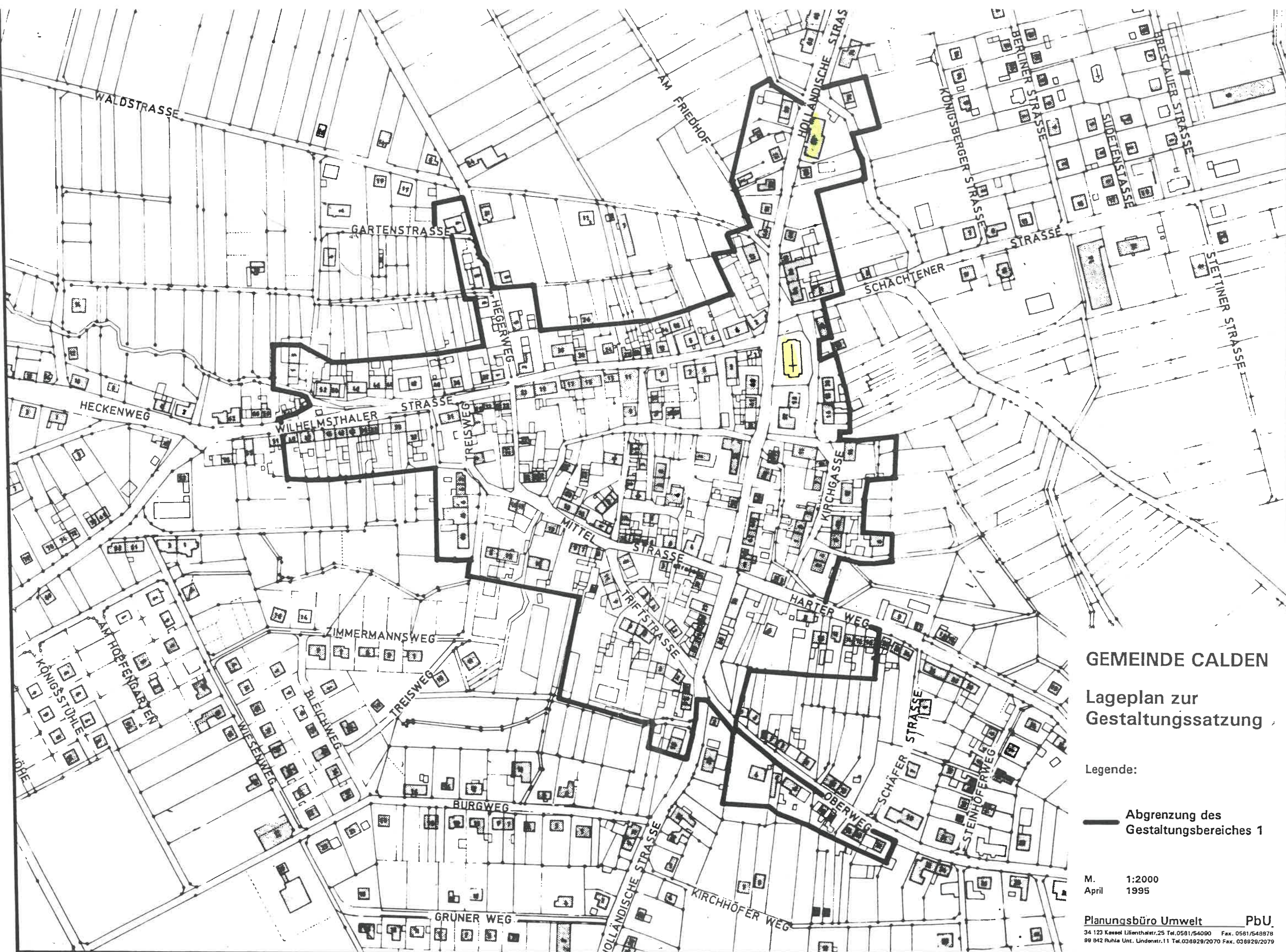
Sind Bauwerke oder Bauteile unter Verletzung der Vorschriften dieser Satzung errichtet, verändert oder beseitigt worden, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes oder eine Anpassung an die Vorschriften dieser Satzung gefordert werden.

§ 15 Inkrafttreten

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

Calden, Datum 24. 04. 95
Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Calden
Krab
Bürgermeister





GEMEINDE CALDEN
Lageplan zur
Gestaltungssatzung

Legende:
 Abgrenzung des Gestaltungsbereiches 1

M. 1:2000
 April 1995

Planungsbüro Umwelt **PbU**
 34 123 Kassel Lilienthalstr.25 Tel.0581/54090 Fax. 0581/548878
 99 842 Ruhla Unt. Lindenstr.11 Tel.036929/2070 Fax. 036929/2079