Satzung der Stadt Oberursel (Taunus) zur Erhaltung der Eigenart des Orts- und Straßenbildes und zur Durchführung baugestalterischer Absichten im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Altstadt Oberursel"

- Baugestaltungssatzung Sanierungsgebiet "Altstadt Oberursel" –

in der Fassung vom 26.02.1988 in Kraft getreten am 01.04.1988, zuletzt geändert durch Satzung vom 12.12.2025 in Kraft getreten am 16.12.2025.

– Lesefassung –

§1
Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das durch Satzung vom 07.07.1972 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Altstadt Oberursel". Die räumliche Abgrenzung des Gebietes ergibt sich aus der der Satzung als Anlagen 1 und 3 beigefügten zeichnerischen und textlichen Darstellung.

§ 2
Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne des § 2 HBO unabhängig davon, ob sie der Genehmigungs- oder Anzeigepflicht unterliegen.

§ 3
Bauliche Gestaltung

1. Bei der Ausführung von Neu- und Umbauten, bei Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten der Fassaden darf der bauliche Charakter des vorhandenen Straßenbildes nicht verändert werden.

   Alle baulichen Maßnahmen haben bezüglich Werkstoffwahl, Farbgebung, Konstruktion und Gliederung der Erhaltung des Stadtbildes zu dienen.

2. Im einzelnen gilt folgendes:

2.1 **Fassadenbehandlung:**
Für die Fassadenbehandlung sind zugelassen:

Putz
geglättet bis leicht strukturiert und je nach Angabe weiß oder farbig gestrichen.

Naturschiefer

Kunstschiefer
zulässig, wenn er den Abmessungen und den Farbvariationen dem Naturschiefer gleicht. Ausgenommen hiervon sind Kulturdenkmäler und bauliche Anlagen, die nach Auffassung der Unteren Denkmalschutzbehörde von herausragender Bedeutung sind.

Sichtfachwerk
Die Fachwerkhölzer bei Neu- und Umbauten müssen in der Ansicht deutlich erkennbar sein. Die Ausputzung der Gefache soll bündig sein.

Bei der Fassadenneugestaltung ist der gestalterische Zusammenhang des Erdgeschosses mit den Obergeschossen zu wahren bzw. im Sinne der ursprünglichen Bauweise wiederherzustellen. Schiefer- und Sichtfachwerkfassaden sind zu erhalten.

Großflächige und glänzende Baustoffe, Materialien wie Kunststoffplatten, polierter oder geschliffener Werkstein, glasierte Fliesen, Mosaik oder Glas sowie Waschbetonplatten sind nicht zugelassen.

2.2 Sockelausbildung

Für die Sockelausbildung sind unglasierte keramische Platten in gedämpften Farbtönen sowie bruchrauhe heimische Werksteine zulässig (z. B. Sandsteine, Schiefer und Basalt gesägt), soweit sie in Farbe und Größe den Charakter des Bauwerkes nicht stören. Die Sockelhöhe soll dabei in der Regel 0,80 m nicht überschreiten. Sie muss der vorhandenen Bebauung angepasst werden.

2.3 Fenster

Fenster sind in Form und Größe so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Gebäude und den jeweiligen Straßenzug einfügen. Die Fenstergrößen sollen sich aus dem Raster der alten Fachwerkhäuser ergeben. Es dürfen keine liegenden und quadratischen Formate verwendet werden.

Fenster aus Kunststoff oder Metall sowie Außenfensterbänke aus Leichtmetall oder Kunststoff sind bei Gebäuden mit Sichtfachwerk nicht zulässig.

Die Fenster sollen in der Regel 5 - 8 cm von der Außenwandfläche zurückliegen.

Werden bei Gebäuden mit Mehrscheibenverglasung nur einzelne Fenster erneuert, sollen diese wieder in Form und Material der vorhandenen Fenster hergestellt werden.

Hell eloxierte Rahmen und Glasbausteine sind unzulässig.

Fensterläden müssen erhalten werden. Bei Neubauten sollen Fensterklappläden eingebaut werden, ausgenommen die Häuser in den Straßen Vorstadt 30, 32, 34, 35, 36, 38, Untere Hainstraße, Obere Hainstraße, Neutorallee und Eppsteiner Straße, Schulstraße linke Seite bis zur Ecke Marienstraße.

Rollläden und Außenjalousien an Fachwerkhäusern sind unzulässig.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Größe der Einzelscheibe soll 3,50 qm nicht überschreiten. Liegende und quadratische Formate sind unzulässig. Der Rahmen muss bei Fachwerkhäusern aus Holz bestehen. Bei der Gestaltung von Schaufenstern ist ein harmonisches Verhältnis zu den Fenstern im Obergeschoss herzustellen.

Schaufensterachsen und Teilungen müssen der Konstruktion und dem Maßstab des Gebäudes entsprechen.

2.4 Haustüren und Außentreppen

Historisch und handwerklich wertvolle Haustüren und Tore sind zu erhalten. Ersatztüren sind in Holz so auszuführen, dass der Charakter des Gebäudes oder der sonstigen baulichen Anlage nicht verändert wird.

Metallrahmen sind bei Fachwerkhäusern unzulässig.

Treppenstufen von Außentreppen sind in Naturstein oder Beton auszuführen. Geschliffene und polierte Materialien werden nicht zugelassen.

Außengeländer und Handläufe sind aus Holz oder Eisen herzustellen. Der Anstrich ist auf die Farbgebung der Fassade abzustimmen.

2.5 Giebel und Brandwände

Freistehende Giebel und Brandwände sind dem Charakter des jeweiligen Straßenzuges entsprechend zu verschiefern, zu verputzen oder zu streichen, ausgenommen Sichtfachwerk und Natursteinmauerwerk.

2.6 Dächer

Die vorgeschriebene Dachform ist das geneigte Dach in Form eines Sattel- oder Krüppelwalmdaches. In Ausnahmefällen ist das Walmdach zulässig.

Die Dachneigung ist der umgebenden Bebauung anzupassen. Diese liegt im Allgemeinen zwischen 48° und 55°. Größere Dachneigungen werden bei Gebäuden mit einer Giebelbreite bis zu 7,0 m zugelassen.

Dachgauben und Zwerchhäuser sind zulässig. Der Mindestabstand zwischen dem äußeren Gaubenrand und dem Grat- oder Kehlsparren sowie der Innenkante Giebelmauerwerk oder Brandwand muss mindestens 1,25 m - gemessen an der engsten Stelle - betragen. Die Seiten- und Stirnflächen der Dachgauben sind zu verkleiden. Material und Farbe sind der vorhandenen Dachdeckung anzupassen. Einschnitte - d.h. in der Dachfläche liegende Loggien sind ausnahmsweise zulässig, soweit der Charakter der umgebenden Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

Die Länge der einzelnen Gaube und der Loggia darf nicht mehr als 3,0 m betragen. Sie darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Stirnflächen sind mindestens zu 80 % zu verglasen.

Der Anschluss des Gaubendaches oder der Loggia an das Hauptdach muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie liegen. Ausnahmen können zugelassen werden.

In der Dachfläche liegende Wohnraumdachflächenfenster und sonstige Glasflächen (z.B. Glasziegel) sind nur ausnahmsweise auf der nicht von öffentlichen Straßen und Plätzen einsehbaren Seite zulässig.

Bei eingeschossigen Anbauten an Wohn- und Geschäftshäusern sind Flachdächer zulässig, wenn sie als Wohnterrassen gestaltet werden. Gleiches gilt für Garagen, wenn sie unmittelbar in Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet werden.

Freistehende Garagen müssen ein geneigtes Dach erhalten. Die Dachneigung ist auf die umgebende Bebauung abzustimmen.

2.7 Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind naturrote Tonbiberschwänze, Tonfalzpfannen, Betonbiber-Dachsteine, Beton-Falzpfannen oder Naturschiefer zu verwenden. Im Einzelfall ist die Verwendung von Kupfermaterialien erlaubt.

Kunstschiefer ist zulässig, wenn er dem Naturschiefer in der Größe und den Farbvariationen gleicht.

Kulturdenkmäler dürfen nur mit Bedachungsmaterial aus Ton-Naturrot- oder Naturschiefer eingedeckt werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, die nach Auffassung der Unteren Denkmalschutzbehörde von herausragender Bedeutung sind.

Blech-,Wellasbest- und Kunststoffplatten sowie sonstige großformatige Tonziegel und Beton-Dachsteine sind unzulässig.

2.8 Vordächer und Pergolen

Vordächer über Schaufenstern und Eingangstüren insbesondere bei Fachwerkhäusern sind zulässig, wenn das Gesamtbild der Gebäude und des Straßenzuges nicht beeinträchtigt wird.

Für die Dachdeckung sind nur Holz, Glas, Biberschwanzziegel oder Schiefer sowie Kupfer und Zink in kleinen Formaten zulässig.

Für die Eindeckung von Pergolen sind ausnahmsweise Doppelstegplatten aus Kunstglas zulässig.

Markisen sind nur über Schaufensteranlagen zulässig.

2.9 Garagen

Garagen, die in die Straßenfronten von Häusern eingebaut werden, dürfen die Gliederung der Fassaden nicht stören. An den kulturhistorisch wertvollen Straßen und Plätzen (Anlage 2) ist der Einbau von Garagen in die Straßenfront von Gebäuden unzulässig.

Die Sichtflächen von Garagentoren müssen in Holz ausgeführt werden, sie sind senkrecht oder diagonal zu gliedern.

Bei Rolltoren ist auch eine horizontale Verbretterung zulässig.

2.10 Einfriedungen

Einfriedungen müssen sich harmonisch in das Straßenbild einfügen.

Zulässig sind:
- Mauern in Bruchstein (Naturstein)
- verputzte Mauern
- Zäune aus Holz oder Eisen mit senkrechter Gliederung und Hecken; diese sollen zwischen den Anwesen nicht höher als 1,50 m sein, an der Straßenfront können Höhen bis zu 2,20 m zugelassen werden.

Unzulässig sind:
Maschendrahtzäune, Jägerzäune und Kunststoffprofile.

2.11 Hofflächen

Hofflächen sind in Kleinpflaster aus Natur- oder Kunststein - Durchmesser oder Kantenlänge bis 15 cm - auszuführen. Asphaltbelag ist nicht zulässig.

§ 3a Solaranlagen und Wärmepumpen

1. Die Errichtung von Solaranlagen wie Photovoltaik oder Solarthermie an bzw. auf Kulturdenkmälern (z.B. Balkonkraftwerke) nach § 2 Abs. 1 und Abs. 3 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) bedürfen auch der denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 18 HDSchG. Als Grundlage hierfür ist die Richtlinie des Hessischen Ministeriums für

Wissenschaft und Kunst für Denkmalbehörden vom 06.10.2022 (StAnz. 2022, 1228) im Hinblick auf die Genehmigung von Solaranlagen an bzw. auf Kulturdenkmälern nach § 2 Abs. 1 und Abs. 3 HDSchG für den gesamten Geltungsbereich anzuwenden.

2. Wärmepumpen sind im, vom öffentlichen Straßenraum aus, nicht einsehbaren Bereich zulässig. Ist dieser Standort nicht möglich, kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn sich die Anlage an einem alternativen Standort durch geeignete Verkleidungen ausreichend in das bauliche Umfeld integriert.

§ 4 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

2. Werbeanlagen dürfen nur an der Erdgeschossfassade (wenn die Gliederung der Fassade es zulässt bis einschließlich des Brüstungsfeldes des ersten Obergeschosses) angebracht werden.

3. Die Anlage muss sich in Form, Größe, Anbringungsort, Material und Farbe zurückhaltend in die Fassadengestaltung einfügen. Sie darf wichtige Gliederungselemente der Fassade und bedeutsame architektonische Details nicht überdecken.

4. Werbeanlagen sind nur als horizontal angeordnete Einzelbuchstaben oder Schriftzüge oder als Ausleger zulässig.

5. Einzelbuchstaben, Schriftzüge und Ausleger dürfen nicht leuchten, können aber durch in die Gesamtgestaltung integrierte, möglichst klein dimensionierte, Strahler indirekt beleuchtet bzw. hinterleuchtet werden.

6. Einzelbuchstaben und Schriftzüge können auf die Fassade gemalt oder aus Metall oder Holz hergestellt möglichst ohne sichtbare Befestigungselemente an der Fassade angerbracht werden.

7. Ausleger sind handwerklich aus Metall herzustellen.

8. Werbeanlagen für nicht mehr vorhandene Nutzungen (Vorgängerladen, Leerstand) sind zu entfernen. Ausgenommen hiervon sind historische Schriftzüge, Schilder und Ausleger.

9. Warenautomaten dürfen nach Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde aufgestellt werden.

§ 5
Ausnahmen und Befreiungen

Von den nicht zwingenden Vorschriften dieser Satzung können gemäß § 94 Abs. 1 HBO Ausnahmen zugelassen werden.

Von den zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann gemäß § 94 Abs. 2 HBO Befreiung erteilt werden.

§ 6
Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig im Sinne des § 113 Abs. 1 Nr. 20 der HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

   - den baulichen Charakter des vorhandenen Straßenbildes verändert (§ 3 Abs. 1, Satz 1).

   - bei der Fassadenbehandlung nicht zugelassene Baustoffe in unzulässiger Weise verwendet (§ 3 Abs. 2, Punkt 2.1),

   - bei der Sockelausbildung Materialien verwendet, die in Farbe und Größe den Charakter des Bauwerkes stören (§ 3 Abs. 2, Punkt 2.2),

   - bei Einbau von Fenstern, Außenfensterbänken und Fensterläden die vorgeschriebenen Formate nicht einhält sowie unzulässige Baustoffe und Materialien verwendet (§ 3 Abs. 2, Punkt 2.3),

   - an Fachwerkhäusern Rollläden und Außenjalousien anbringt (§ 3 Abs. 2, Punkt 2.3),

   - Schaufenster in unzulässiger Lage, Größe und Format einbaut (§ 3 Abs. 2, Punkt 2.3),

   - historische und handwerklich wertvolle Haustüren und Tore entfernt, zulässige Ersatztüren nicht in Holz ausführt oder bei Fachwerkhäusern Metallrahmen verwendet (§ 3 Abs. 2, Punkt 2.4),

   - Treppenstufen von Außentreppen sowie Außengeländer und Handläufe in nicht zulässigem Material ausführt (§ 3 Abs. 2, Punkt 2.4),

   - freistehende Giebel und Brandwände, die als Sichtfachwerk und in Natursteinmauerwerk ausgeführt sind, verschiefert, verputzt oder streicht (§ 3 Abs. 2, Punkt 2.5),

   - die vorgeschriebene Dachform- oder -neigung nicht einhält (§ 3 Abs. 2, Punkt 2.6),

   - Dachgauben und Zwerchhäuser sowie Einschnitte in der Dachfläche in unzulässiger Weise ausführt (§ 3 Abs. 2, Punkt 2.6),

   - nicht zugelassene Wohnraumflächenfenster und sonstige Glasflächen (z.B. Glasziegel) einbaut (§ 3 Abs. 2, Punkt 2.6),

   - bei der Dachdeckung unzulässig Materialien und Baustoffe verwendet (§ 3 Abs. 2, Punkt 2.7),

   - Vordächer, Pergolen und Markisen unzulässig anbringt oder nicht zugelassene Materialien verwendet (§ 3 Abs. 2, Punkt 2.8),

   - an den kulturhistorisch wertvollen Straßen und Plätzen unzulässigerweise Garagen in die Straßenfront von Gebäuden einbaut oder bei zulässigen Garagen nicht zugelassenes Material verwendet oder von der vorgeschriebenen Gliederung abweicht (§ 3 Abs. 2, Punkt 2.9),

- Einfriedungen in unzulässigem Material errichtet und die vorgeschriebenen Höhen nicht einhält (§ 3 Abs. 2, Punkt 2.10),

- Hofflächen in unzulässigem Material ausführt (§ 3 Abs. 2, Punkt 2.11),

- Anlagen der Außenwerbung in unzulässiger Weise anbringt oder nicht zugelassene Materialien verwendet (§ 4).

2. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden.

§ 7
Denkmalschutz

Denkmalschutzrechtliche Bestimmungen werden durch diese Satzung nicht berührt.

§ 8
Inkrafttreten

Es sind in Kraft getreten:

Satzung	vom 16.02.1988	am 01.04.1988
Erste Änderung	vom 12.12.2025	am 16.12.2025

Anlage 1

Das Gebiet der Altstadt wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden/Nordosten von Obergasse/Altkönigstraße - An der Herrenmühle - Neutorallee mit Urselbach - Eppsteiner Straße bis Holzweg - Holzweg, nach ca. 70 m verspringend zum Urselbach - Urselbach bis zur Vorstadt.

Im Osten/Südosten vom Urselbach zwischen Vorstadt und Korfstraße

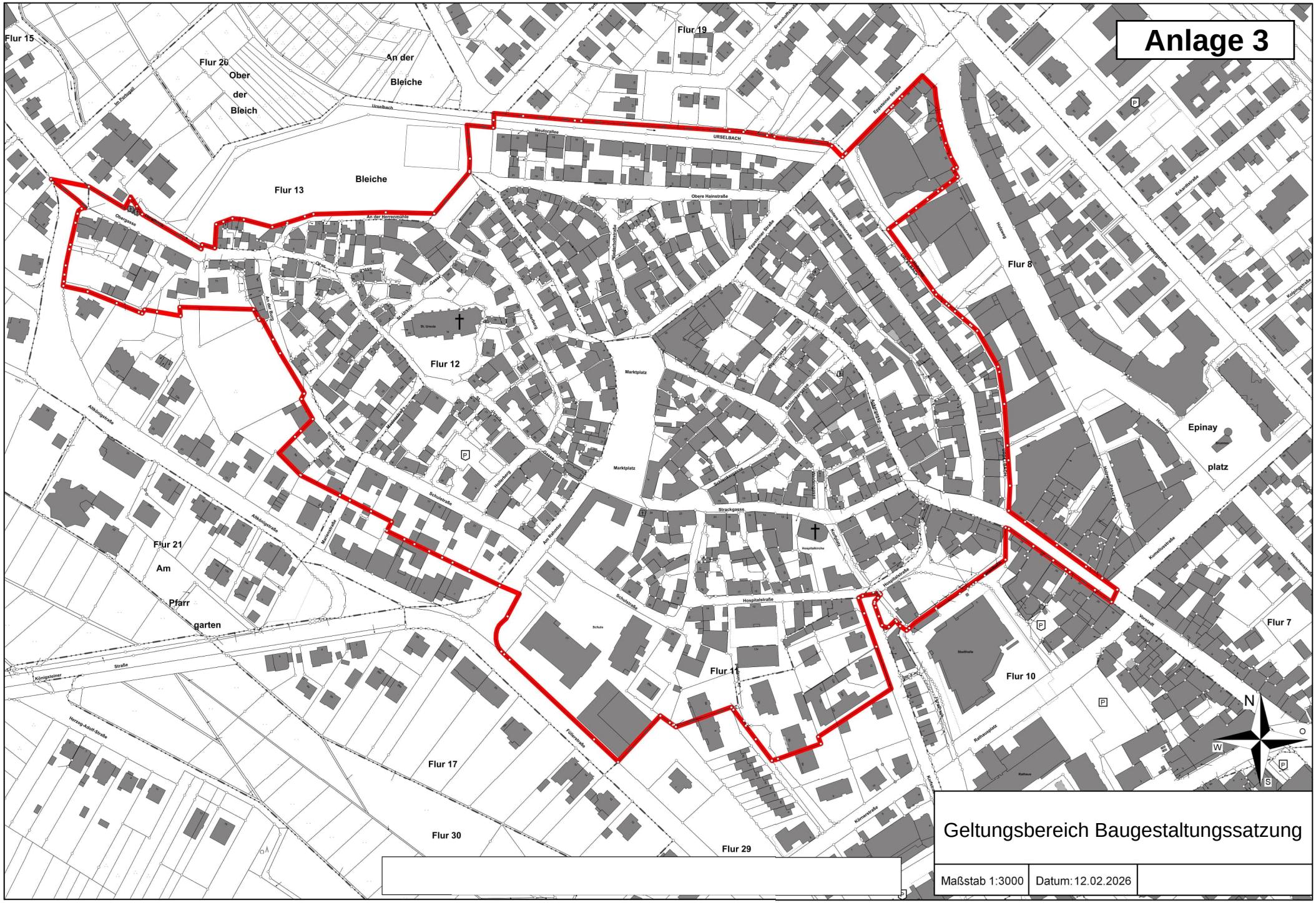
Im Süden/Südwesten von Korfstraße, nach ca. 50 m verspringend zur Füllerstraße südlich des Schulgeländes - Füllerstraße bis Am Rahmtor - Am Rahmtor nach ca. 30 m nach Westen verspringend - Linie ca. 30 m südlich und parallel Schulstraße - nach ca. 180 m verspringend zur Schulstraße - Stadtmauer (An der Burg), nach ca. 65 m verspringend - Linie ca. 40/45 m südlich Obergasse bis Altkönigstraße.

Im Westen/Nordwesten von Altkönigstraße/Einmündung Schillerstraße bis Einmündung Obergasse.

Anlage 2

Kulturhistorisch wertvolle Straßen und Plätze:

An der Burg, Obergasse ab Haus Nr. 3, Sankt-Ursula-Gasse, An der Herrenmühle, Schulstraße zwischen Sankt-Ursula-Gasse und An der Burg, Treppenflurstücke 8101, Flur 14, 8090/1, 8089, 8095/4 und 8088/1, Flur 12, Hollerberg zwischen Sankt-Ursula-Gasse und An der Herrenmühle, Bleichstraße, Wiederholtstraße, Weidengasse, Strackgasse, Schlenkergasse, Ackergasse, Feuerlauf (Flurstücke 8030/5, 8030/6 und 8030/7), Flur 8, Wegeflurstücke zwischen Ackergasse und Weidengasse, Hospitalstraße von Korfstraße bis Strackgasse und Marktplatz.


Anlage 3
Flur 15
Flur 20
Ober
der
Bleich
An der
Bleiche
Flur 19
Flur 13
Bleiche
Flur 12
Flur 8
Epinay
platz
Flur 21
Am
Pfarr
garten
Flur 17
Flur 30
Flur 29
Flur 10
Flur 7
Geltungsbereich Baugestaltungssatzung
Maßstab 1:3000
Datum: 12.02.2026