

## WICHTIGE HINWEISE FÜR HAUSEIGENTÜMER IM ORTSKERN

Die jeweils gültigen Satzungen gibt es auf [www.heusenstamm.de](http://www.heusenstamm.de) und bei der Bauberatung im Rathaus.

Wenn Sie als Hauseigentümer im Geltungsbereich beider genannter Satzungen Veränderungen jeglicher baulicher Art an ihren Immobilien planen, empfehlen wir Ihnen nachdrücklich ein Vorgespräch bei der Bauberatung im Rathaus, Im Herrngarten 1.

Da diese Themen in der Regel beratungsintensiv sind, bitten wir um eine entsprechende Terminvereinbarung. So können Fragestellungen bereits im Vorfeld erörtert und die Bauberatungsgespräche optimal vorbereitet werden. Anfragen können gerne auch vorab per E-Mail gesendet werden.

Die Bauberatung findet nach vorheriger Terminabsprache zu den Sprechzeiten am **Dienstag und Donnerstag** von 8.00–12.30 Uhr und 14.00–17.00 Uhr statt.

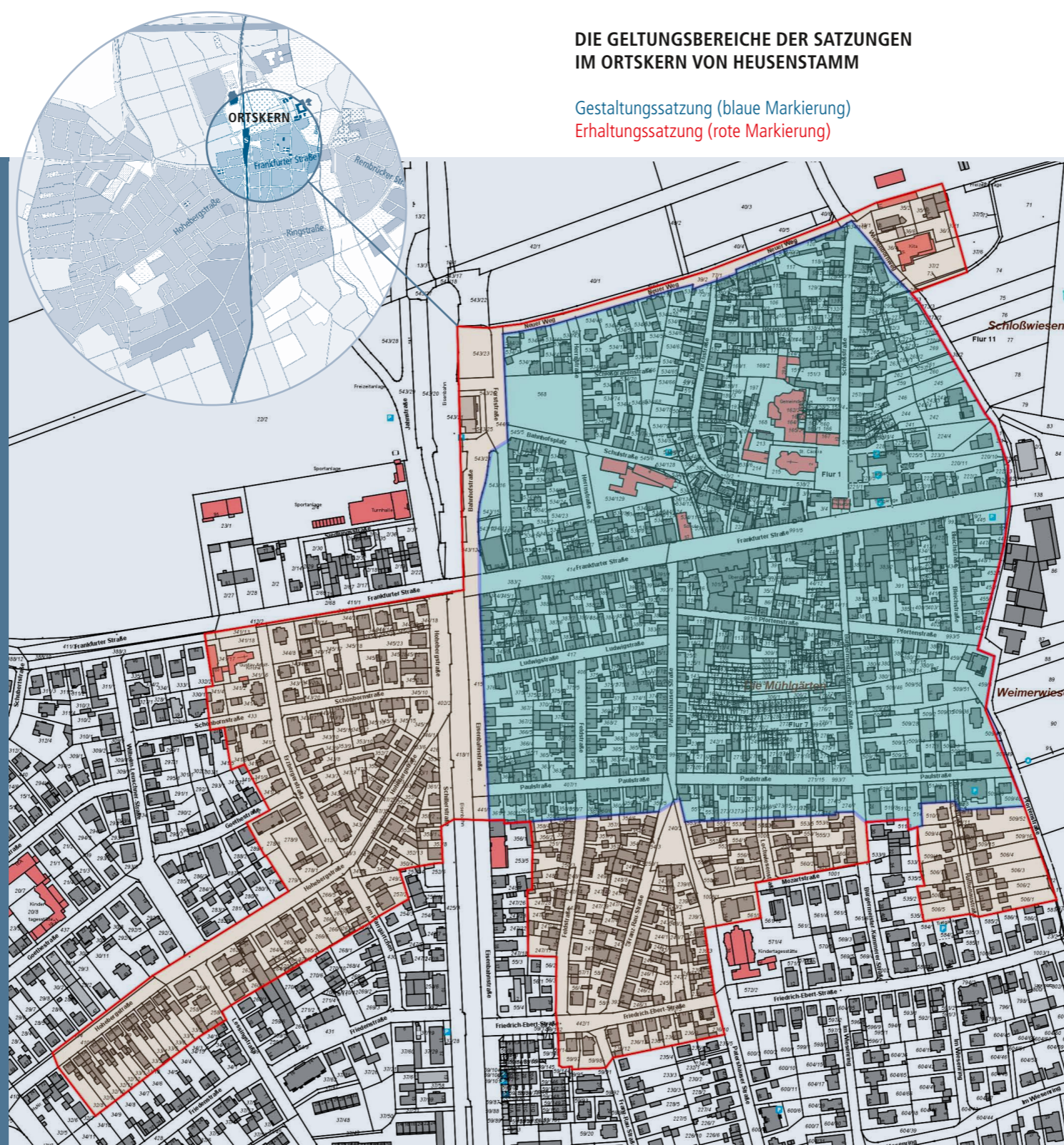
### KONTAKT ZUR BAUBERATUNG:

Magistrat der Stadt Heusenstamm  
Bauverwaltung und Stadtplanung  
Dietmut Shaw  
Telefon 06104 607-1311  
[bauamt@heusenstamm.de](mailto:bauamt@heusenstamm.de)  
[www.heusenstamm.de](http://www.heusenstamm.de)

### HERAUSGEBER / IMPRESSUM

Magistrat der Stadt Heusenstamm  
Öffentlichkeitsarbeit  
Im Herrngarten 1  
63150 Heusenstamm  
Tel.: 06104 607-0  
[www.heusenstamm.de](http://www.heusenstamm.de)

**Fotonachweise:** Regine Dinkelborg/Archiv der Stadt Heusenstamm,  
Gerd Kittel/Frankfurt, Edith Hemberger/Heusenstamm  
**Konzept & Layout:** Atelier Hemberger, Heusenstamm  
**Stand:** Dezember 2016



## Unsere Baukultur

BAUEN UND RENOVIEREN IM ORTSKERN



FÜR HAUSBESITZER &  
GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

## HEUSENSTAMMS ALTSTADT GEMEINSAM ERHALTEN UND GESTALTEN

Hand aufs Herz: Freuen Sie sich nicht (jedes Mal aufs Neue), wenn Sie durch die verwinkelten und charakteristischen Gassen und Straßenzüge in unserer Altstadt wandeln und die Eigenart der Gebäude sowie architektonischen Perlen immer wieder beeindruckt? Unser Ortskern gehört mit seinem Grundriss, seiner Bebauungsstruktur und seinen Bauwerken vielleicht nicht zu den berühmtesten historischen Stadtkernen in unserem Land – aber er ist auf jeden Fall ein Original. Und so soll es auch bleiben.

Die Baugeschichte des Ortskerns, und die hieraus resultierenden schützenswerten Gebäude, lassen sich chronologisch skizzieren:

- Entstehen der historischen Altstadt zwischen Frankfurter Straße und Schloss vor ca. 800 Jahren. Die heutige Altstadtbebauung wurde nach dem Dreißigjährigen Krieg (1616-1648) errichtet.
- Erste Wachstumsphase nach 1830 entlang der Frankfurter Straße
- Gründerzeitliche Siedlungserweiterungen (ca. 1870 bis 1910) südlich der Frankfurter Straße bis zur Paulstraße.
- Nachgründerzeitliche Siedlungserweiterungen vor dem Ersten Weltkrieg (1914-1918) und in den 1920er Jahren in der Paulstraße und Rathenastraße sowie westlich der Bahn im Bereich Erzbergerstraße, Schönbornstraße und Hohebergstraße.
- Bebauungen nach 1945.

Um unseren Ortskern mit Altstadt langfristig zu sichern, zu erhalten, zu schützen und zu pflegen, sind alle Beteiligten gefragt: die Politiker, die Behörden, die Hauseigentümer und Investoren. Damit dies gelingt, haben wir Ihnen mit der Gestaltungs- und der Erhaltungssatzung wichtige Instrumente unserer Stadtplanung sowie kompakte Infos zum Denkmalschutz aufgeführt. Die städtischen Satzungen sind in Heusenstamm verbindlich gültig und schaffen Planungssicherheit für Sie und Ihr (Bau-)Vorhaben.

>> Welches Gebäude in welchen Geltungsbereich fällt, entnehmen Sie bitte dem Ortsplan auf der Rückseite.



Schlossstraße

### GESTALTUNGSSATZUNG

Bereits 1999 wurde die Gestaltungssatzung als Ersatz für die seit 1978 geltende Satzung mit ihren verbindlichen Vorgaben zur äußeren Gestaltung von Gebäuden beschlossen. Der Geltungsbereich gliedert die Altstadt in vier Teilbereiche. Jeder Teilbereich hat genaue Vorgaben für die individuelle Ausgestaltung des Grundstücks sowie seiner baulichen Anlagen. Je nach Bereich enthält die Satzung zu gestaltprägenden Bauteilen Regelungen über

- Baukörper (Firstrichtung, Maß, Gebäudefluchten, Sockel, Geschosshöhen)
- Dächer (Dachformen, Dachgauben, Dachfenster, Zwerchhäuser, Dacheindeckung)
- Fassaden (Proportionen, Gliederung)
- Materialien und Farben (Außenhaut, Farbgestaltung)
- Wandöffnungen (Fenster und Schaufenster, Umrahmung, Verglasung)
- Garagen und Nebengebäude,
- Besondere Bauteile (Antennen, Solaranlagen, Balkone und Loggien, Rollläden, Markiesen)
- Einfriedungen

>> Grundsätzlich kommen die in der Satzung aufgeführten Gestaltungsregeln dann zu Anwendung, wenn ein Gebäude verändert oder neu errichtet werden soll!



Erzbergerstraße / Ecke Schönbornstraße

### ERHALTUNGSSATZUNG

In Ergänzung zu der gültigen Gestaltungssatzung haben die Stadtverordneten 2015 die Erhaltungssatzung für den erweiterten Ortskern beschlossen. Im Vorfeld – und als Grundlage für die Inhalte der Satzung – wurden unter anderem von einem externen Fachbüro sämtliche Gebäude im Geltungsbereich erfasst und katalogisiert, die Anwohner wurden zu Rundgängen eingeladen, und das große Interesse hat gezeigt, dass alle Beteiligten besonderen Wert auf die Erhaltung unserer Stadtgestalt legen.

Wie der Name schon sagt, geht es in dieser Satzung also um die Möglichkeit und rechtliche Handhabe der Kommune, ortsbildprägende Gebäude, städtebauliche Ensemble beziehungsweise die Eigenart von Gebieten zu erhalten und zu schützen.

Die jeweils gültigen Satzungen gibt es im Internetportal der Stadt auf [www.heusenstamm.de](http://www.heusenstamm.de) und bei der Bauberatung im Rathaus.

>> Sämtliche geplante Rückbauten, Änderungen und Nutzungsänderungen an und von Gebäuden oder die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen im Vorfeld einer Genehmigung durch die Stadt Heusenstamm (nicht durch die Bauaufsicht beim Kreis Offenbach).



Altes Pfarrhaus St. Cäcilia

### DENKMALSCHUTZ

Das Ziel von Denkmalschutz und Denkmalpflege ist es, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten. Die Unterschutzstellung wird durch die Eintragung in das Denkmalsbuch dokumentiert. Sind Gebäude (auch als Teil einer Gesamtanlage) unter Schutz gestellt, so besteht für die Eigentümer, Besitzer und Unterhaltspflichtige die Verpflichtung, diese im Rahmen des Zumutbaren pfleglich zu erhalten.

Falls für Gebäude in Heusenstamm Ensembleschutz oder Einzeldenkmalschutz besteht, ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Offenbach der richtige Ansprechpartner:

Fachdienst Bauaufsicht - Untere Denkmalschutzbehörde  
Werner-Hilpert-Straße 1  
63128 Dietzenbach  
06074 8180-4308  
[bauaufsicht@kreis-offenbach.de](mailto:bauaufsicht@kreis-offenbach.de)

>> Eigentümer von Kulturdenkmälern können sich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde über Fördermittel für Maßnahmen der baulichen Erhaltung informieren und entsprechend beantragen. Lassen Sie sich frühzeitig beraten.