



Erhaltungssatzung Nr. 27 Niederurzel  
Hintergrund, Satzungsziele, Anwendungsleitlinie

## ALT-NIEDERURSEL

# BAUSTEIN

# 2/09



## Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

die Stadt Frankfurt am Main stellt hiermit der Öffentlichkeit die Erhaltungssatzung Nr. 27 - Niederursel vor. Das Ortsbild von Niederursel ist vor allem durch zahlreiche Fachwerkhäuser mit Scheunengebäuden in typischer Hofreitenbebauung geprägt. Die anschließende Villensiedlung Wiesenau weist einige hervorragend erhaltene Gebäude aus der Zeit um 1910 auf. Die Erhaltungssatzung soll helfen, insbesondere diese Eigenart von Niederursel zu bewahren.

Für den in der vorgelegten Karte gekennzeichneten Bereich in Frankfurt – Niederursel ist eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt beschlossen worden.

Die vorliegende Untersuchung beschreibt beispielhaft die prägenden städtebaulich wertvollen Merkmale des Ortsbildes und bietet damit einen Beurteilungsrahmen für die planungsrechtliche Genehmigung von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung.

Die Erhaltungssatzung stellt grundsätzlich immer einen Genehmigungsvorbehalt dar: Ein Vorhaben, das im

Geltungsbereich der Erhaltungssatzung liegt, wird daraufhin geprüft, ob der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie das Errichten baulicher Anlagen mit den Zielen der Erhaltungssatzung übereinstimmt. Deshalb sind Genehmigungsunterlagen notwendig, auch wenn die Baumaßnahme bauordnungsrechtlich keiner Baugenehmigung bedarf.

Die Anwendungsleitlinie orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden mit Freiflächen und alten Erschließungswegen. Maßstab für die prägende städtebauliche Gestalt ist die typische Bebauung bezüglich der Anzahl der Geschosse, der Bauweise oder der Fassadengestaltung. Nur im Einzelfall können Gebäude, die sich von der überwiegenden Bebauungsstruktur absetzen, auch eine erhaltenswerte städtebauliche Wirkung erzeugen.

Mit freundlichen Grüßen

Edwin Schwarz

Dezernent für Planen, Bauen,  
Wohnen und Grundbesitz

## ENTWICKLUNG VON NIEDERURSEL

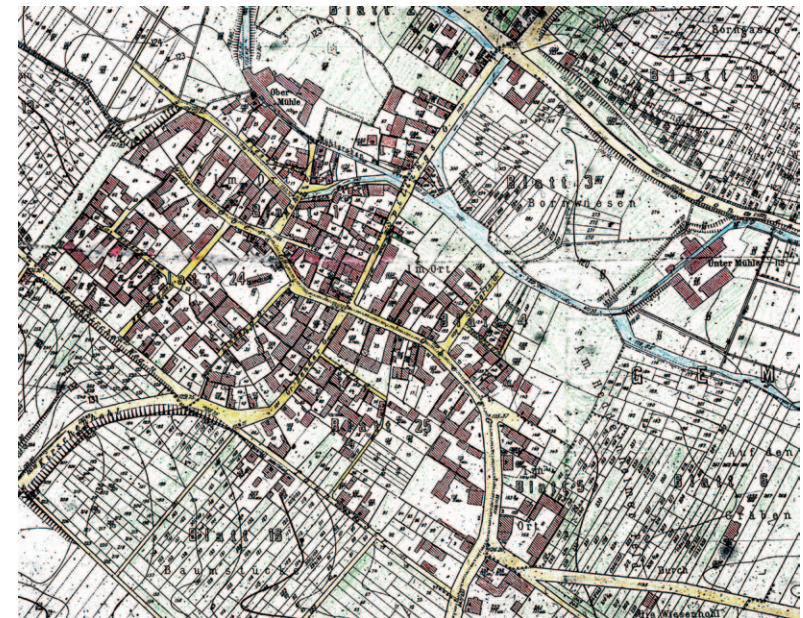
Der alte Siedlungskern liegt oberhalb des Urselbachs im nicht von Überschwemmungen gefährdeten Bereich. Vermutlich ist Niederursel als fränkische Gründung älter als die erste urkundliche Nennung 1132, zumal 781 ein Kloster bei Ursel genannt wird. Durch die Lage am Urselbach war Niederursel in der vorindustriellen Zeit hauptsächlich ein Standort für Getreide-, Papier- und Tabakmühlen.

Der Vogt Ritter von Ursel verkaufte das Dorf 1436 zu gleichen Teilen an Frankfurt und an den Ritter von Kronberg als gemeinsamen Besitz. Der Kronberger Anteil fiel 1444 an

die Grafen von Solms. Ende des 15. Jahrhunderts besaß der Ort 42 Hofreiten.

Allein im 17. Jahrhundert gab es drei Großbrände, wodurch 2/3 des Orts zerstört wurden. Beeinflusst wurde der Ort aber auch durch die fast 300-jährige Teilung in zwei Herrschaften, was mit dem Bau eines zweiten Rathauses, Backhauses und zahllosen Streitigkeiten einherging.

Es folgten wechselnde Herrschaftsverhältnisse und massive Kriegsschäden, was die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung bis zur Wiedervereinigung beider Ortsteile Mitte des



Karte von Alt-Niederursel von 1905 © Institut für Stadtgeschichte



Wiesenau ab 1919  
© Institut für Stadtgeschichte

19. Jahrhunderts hemmte, während andernorts schon die frühe Industrialisierung Fuß fasste.

Ab 1870 entstand am westlichen Ortsrand die Dorferweiterung am Weißkirchener Weg. Ein neues Spritzenhaus, die Synagoge, ein neues Schulhaus und die Verlegung des Friedhofs wurden in Angriff genommen und schließlich in beiden Teilen der Gemarkung Flurbereinigungen durchgeführt. Niederursel hatte damals rund 900 Einwohner und mehr als 130 Wohngebäude.

1910 wurde das Dorf nach Frankfurt am Main eingemeindet und der Ort an die damalige Straßenbahnlinie 24 angeschlossen. Zwischen Niederursel und Heddernheim entstand das Villengebiet Wiesenau mit eigener Haltestelle.

Niederursel wuchs weiter und hatte 1925 über 1400 Einwohner. 1927 wurde die alte Dorfkirche abgebrochen und die heute unter Denkmalschutz stehende Gustav-Adolf-Kirche errichtet. Beim Bau der Reichsautobahn wurden Reste der steinernen Straße zur Saalburg und Teile römischer Gutshöfe entdeckt.

Der Ort wurde vom zweiten Weltkrieg weitgehend verschont. Ab 1957 wurden die Niederurseler Felder mit der heutigen Nordweststadt überplant, die damals hochmodern war und international Aufmerksamkeit erregte. Der Niedergang der Landwirtschaft durch Landverlust und Wettbewerbsschwäche führte zu Leerstand und Verfall der Hofreiten. Der Ort wurde vom Durchgangsverkehr sehr belastet, was die Wohnattraktivität weiter schwächte.

Ab 1975 wurden alte Hofreiten für soziale und kulturelle Einrichtungen renoviert und neu genutzt. Große Teile des alten Ortskerns wurden ab 1980 zur Gesamtanlage des Denkmalschutzes erklärt. 1994 wurde die Verlängerung der Rosa-Luxemburg-Straße als Entlastung von täglich 25.000 Fahrzeugen eröffnet.

### Charakteristik des Ortsbildes, der Stadtgestalt und des Landschaftsbildes

Durch die leichte Hanglage sieht man vom Weißkirchener Weg aus die Dachansichten des überwiegend denkmalgeschützten alten Ortskerns. Im Bereich der Erbsengasse lag im Frühmittelalter der Herrenhof, später vermutlich auf der Fläche der Obermühle als Wasserburg. Der Ortsgrundriss zeigt trotz vieler Zerstörungen die frühmittelalterliche



fast quadratische Struktur, die durch ein recht regelmäßiges Gassennetz durchzogen ist, das durch Engstellen und die fehlende Brücke der Seipertsgasse bis ins 20. Jahrhundert nicht gänzlich befahrbar war. Jahrhunderte gab es nur die Brücke Spillingsgasse.

Niederursel hat keine klare Grenze gegenüber der un bebauten Bach-  
aue. Soweit Urselbach und Mühlkanal in Ortslage verlaufen sind sie hier nur an wenigen Stellen öffentlich zugänglich.



Alt-Niederursel besitzt zahlreiche erhaltene, meist zweigeschossige Fachwerkgebäude aus der Barockzeit. Bemerkenswert sind die großen Scheunen aus Ziegelmauerwerk, die das Straßenbild prägen. Eingeschossige spätbarocke Wohngebäude finden sich am Urselbach und in der Erbsengasse.

Die ein- und zweigeschossigen Wohngebäude am Weißkirchener Weg und am Schüttgraben stammen überwiegend aus der Zeit nach 1860. Manche besitzen Gärten, andere Höfe mit Remisen. Auffallend ist auch der Scheunengürtel



parallel zum Weißkirchener Weg, der die Rückseite der Erbsengasse darstellt. Aus der Zeit ab 1890



stammen einzelne, fast quadratische Wohn- und Geschäftshäuser mit 2,5 Geschossen, die beispielsweise im Kreuzungsbereich Schüttgraben mit Alt-Niederursel zu finden sind.

Die Siedlung Wiesenau mit ihren zwei- und dreigeschossigen Doppelhausvillen lag ursprünglich in Wiesen eingebettet zwischen Niederursel und Heddernheim. Heute sind diese Grünzäsuren schon lange überbaut.

### **Merkmale ortsbildprägender Ensembles**

#### *Hofreiten des 17. und 18. Jahrhunderts*

Die ältesten erhaltenen Siedlungsformen sind L- oder U-förmige Höfe in einseitiger Grenzbebauung mit Traufgassen. Dabei stehen zweigeschossige Fachwerkgebäude giebelständig und ohne Vorgarten am Straßenrand. Auf dem rückwärtigen Grundstück befindet sich die quer stehende, große Scheune mit Satteldach und dahinter liegendem Gartenland. Auf der eigenen Hofseite wird das

Wohnhaus mit wenigen Treppenstufen mittig erschlossen.

Ab 1860 wurden die meisten der großen Scheunen aus Ziegel errichtet. Sie stellten brandsichere und größere Ersatzbauten für Fachwerk-



scheunen an gleicher Stelle dar. Die Brandwände der Scheunen und die Dachfirste auf gleicher Höhe sind meist schmuckvoll ausgebildet.

In wenigen Fällen sind am Urselbach eingeschossige Wohnhäuser meist auf kleinen Grundstücken ohne Hofstruktur errichtet worden.

#### *Kleinsiedlungshöfe des 19. Jahrhunderts*

Die ein- und zweigeschossigen Wohngebäude am Weißkirchener Weg und am Schüttgraben stammen überwiegend aus der Zeit nach 1860. Dieser Bautyp ähnelt in seiner schmalen, rechteckigen Kubatur den alten Bauernhäusern. Es gibt dabei mit Schindeln verkleidete und verputzte Gebäude sowie Sichtfach-

werk. Die Gebäude stehen mit dem Giebel ohne Vorgarten direkt an der Straße. Es gibt dabei das freistehende Wohngebäude und Gebäude mit einseitigem Grenzabstand sowie Doppelhäuser. Hauseingänge zur Straße existieren nicht. Die Erschließung erfolgt immer seitlich oder rückwärtig vom Grundstück aus.

#### *Siedlung Wiesenau*

Die Siedlung stellt sich als Doppelhausbebauung dar, mit wenigen freistehenden Einzelhäusern dazwischen. Auffallend ist der prägende Landhauscharakter von Jugendstil, Neoklassizismus und Neorenaissance aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg. Die Gärten sind üppig begrünt.

Das geltende Planungsrecht von 1965 setzt für diesen Villenbereich reines Wohngebiet mit 40 % Überbaumöglichkeit bei maximal zwei Geschossen fest. Tatsächlich aber ist es typisch, dass fast einheitlich große Gebäude auf ganz unterschiedlich großen Grundstücken stehen. Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans spiegeln demnach den Bestand weder in Dichte noch Kubatur noch Doppelhausbauweise wieder. Die Erhaltungssatzung kann hier bewahrend eingreifen.

### **Charakteristik ortsbildprägender Gebäude**

#### *Fachwerkgebäude*

Niederursel hat noch einige Fachwerkhäuser mit sichtbaren Baumerkmalen aus der Renaissance im 16. Jahrhundert. Die Mehrzahl der Gebäude aber stammt aus dem 17. und 18. Jahrhundert.



Die Fassaden sind heute meist wieder freigelegt. Teilweise sind die Verschindelungen der Giebelseiten noch erhalten. Die Fensteröffnungen hatten ursprünglich durchgängig stehende Formate. Bei erhaltenen Gebäuden aus dem 17. und frühen 18. Jahrhundert sind die Fensteranordnungen oft auch auf der Giebelseite nicht symmetrisch, sondern weisen insbesondere auf der Südwestseite kleine Doppelfensterbänder auf. Zur Hofseite, wo immer der Hauseingang liegt, finden sich bei Wohnhäusern bis zum 19. Jahrhundert selten symmetrische und gleich große Fensteranordnungen. Die Dächer sind als steile Satteldä-



cher ausgebildet. Dachüberstände sind auf der Giebelseite gering, während sie auf den Traufseiten oft weit mehr als einen halben Meter betragen. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Kniestöcke sind hier historisch untypisch. Modernisierungen aus den letzten Jahrzehnten haben allerdings eine unruhige Dachlandschaft mit zahllosen Spitzgauben erzeugt, die dem Ortsbild nicht gerecht werden und nicht zum Maßstab der weiteren Entwicklung werden sollten.

### *Verputzte Wohnhäuser des 19. Jahrhunderts mit einfacher Fassade*

In der Zeit ab 1860 wurde insbesondere am Weißkirchener Weg und der Schüttgrabenstraße neu



gebaut. Die giebelständigen 1,5 bis 2-geschossigen Wohnhäuser wurden als Steinhaus oder Fachwerkhäuser ausgeführt. Die Fachwerkgebäude sind historisch fast immer verputzt gewesen.

Die Fassaden bei beiden Haustypen werden durch die stehenden, dreigeteilten so genannten Galgenfenster mit Natursteinlaibungen und Klapppläden gegliedert. Heute fehlen oft die Läden und es sind andere Fenster eingesetzt worden. Ebenso fehlen überwiegend die Querbänder im Fassadenputz, die früher die Geschosse anzeigten. Die Sockelhöhe ist mit 50 cm meist gering ausgebildet. Der vorwiegende Dachtyp ist ein schlichtes, steiles Satteldach mit geringen Überständen. Heute sind diese schlichten ruhigen Formen oft mit großformatigen Balkonen und Dacheinschnitten sowie Gauben bis zum jeweiligen Fußboden und Außentritten bis ins Dach entstellt worden.

Punktuell finden sich dreigeschossige Wohngebäude aus der Zeit um 1900. Diese Putzbauten fallen außer durch die Geschossigkeit und Dachform auch durch den quadratischen Grundriss auf. Die Gebäude sind einseitig mit einer Brandwand auf die jeweilige Parzellengrenze gestellt. Die Fassaden sind einfach aufgebaut, weisen aber Zierbänder auf, die die stehenden großformatigen Fenster einrahmen.

### *Ziegelscheunen des 19. Jahrhunderts*

Innerhalb des dörflichen Kerns finden sich zahlreichen Scheunen aus Ziegel als Ersatz für vormalige alte Fachwerkscheunen. Aber es existieren auch einige Wohngebäude, die in Ziegelmauerwerk ausgeführt sind. Die regelmäßig angeordneten Fenster weisen stehende rechteckige Formate auf und sitzen in einer Sandsteinleibung. Die Dächer sind Walm- oder Satteldächer mit maximal 45° Dachneigung. Ein Kniestock von mehr als 50 cm ist hier nicht unüblich.



Die Ziegelscheunen sitzen vielfach auf den alten Bruchsteinsockeln der vormaligen Fachwerkscheunen auf. Typisch sind die großen ruhigen und steilen Satteldächer. Behutsam modernisiert und als Wohnraum umgenutzt, können sie diese Typik beibehalten.

### *Putzbauten mit gegliederter Zierfassade ab 1910*

Die Wohnhäuser des Villengebiets Wiesenau bestehen überwiegend aus Doppelhäusern. Teilweise ist die Aufteilung so gewählt, dass die Fassade eher ein Einzelgebäude vorgibt, weil der zweite Eingang im rückwärtigen Bereich oder über Eck liegt. Die Dächer sind generell steile Sattel- und Krüppelwalmdächer mit zahlreichen Verschnitten für Zwerchhäuser bzw. Mehrfachgiebel über Eck. Die Dachflächen sind oft bis in das 1. OG heruntergezogen. Die Raumhöhen der Gebäude sind überhoch. Die großen Fenster sind in stehenden Formaten mit Unterteilungen und meist mit Klapppläden ausgeführt.



Die Doppelhausfassaden sind selten ganz identisch, weisen aber grundsätzliche Übereinstimmungen der Gestaltungselemente auf. Einige Fassaden sind im Laufe der letzten Jahre verändert worden, so dass es auch zu unsymmetrischen An- und Umbauten und sogar störenden



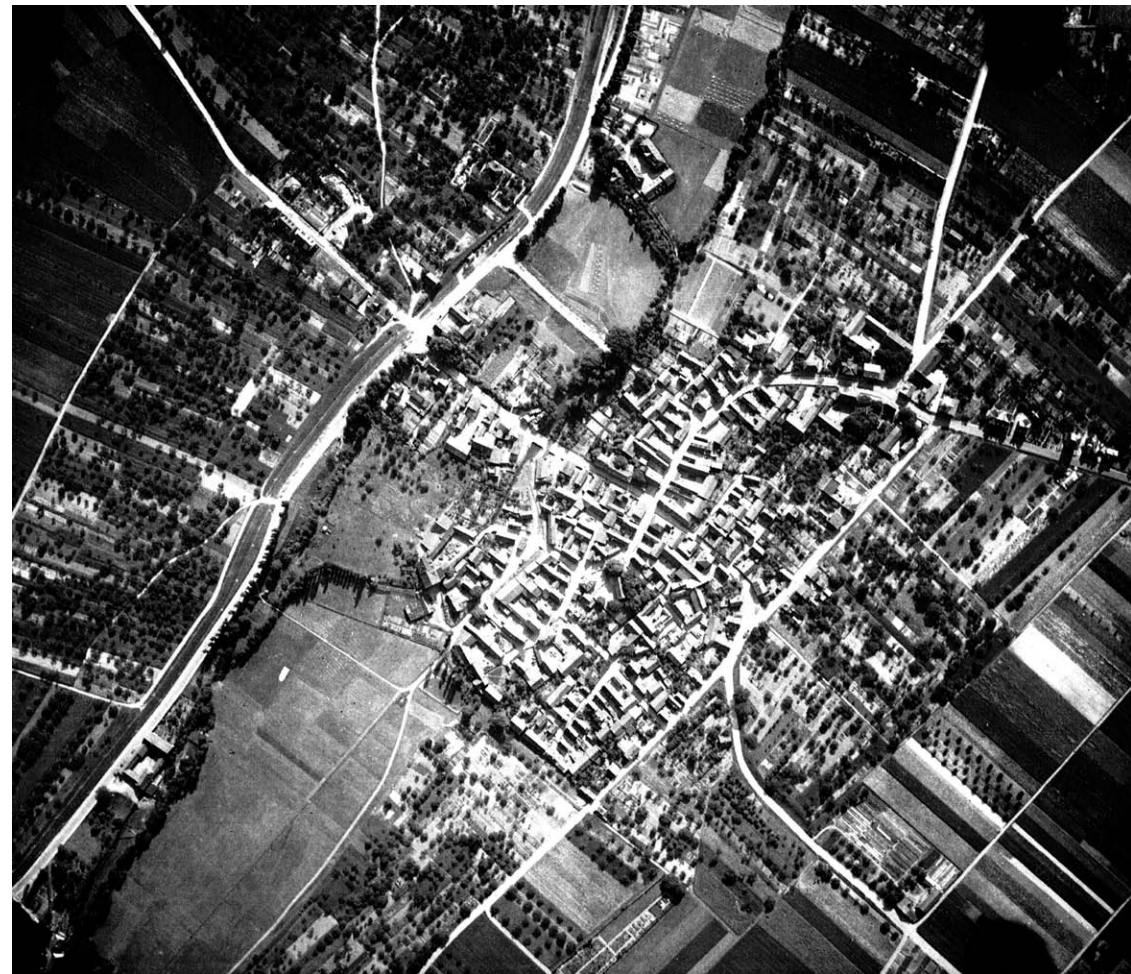
Eingriffen gekommen ist. Die Erhaltungssatzung kann hier beratend eingreifen.

Typisches Kennzeichen dieses Villengebietes sind die eingewachsenen Gärten mit großzügigen unbebauten Vorgärten und einer aufwändigeren Einfriedigung.



#### *Besonderheit Urselbachaue*

Die Urselbachaue gehört unmittelbar zum Ortsbild Niederursels und wird baulich durch die Mühlengebäude gekennzeichnet, die überwiegend unter Denkmalschutz stehen. Die Urselbachaue selbst steht als Überschwemmungsbereich des Urselbachs flächig unter Landschaftsschutz. Trotzdem wird die Aue selbst hier in die Erhaltungssatzung aufgenommen, weil die Wechselwirkung von Aue und Ortsbild sich durchaus auch in Zukunft beeinflussen können.



Luftbild von 1929 © Stadtvermessungsamt

## ZUSAMMENFASSUNG DER MERKMALE

### Fachwerkgebäude



#### Bauweise

- Gebäudemaße ca. 6,0 x 12,0 m
- ohne Vorgarten, mit Innenhof und seittl. Nebengebäude
- quer stehende Scheune aus Fachwerk oder Ziegel mit Steinsockel
- oft Gartenfläche hinter der Scheune
- grenzständig mit Traufgasse

#### Geschossigkeit, Traufhöhe

- 2 Geschosse, Sockel sehr selten

#### Fasadengestaltung

- Fachwerk, selten verschindelt oder verputzt
- falls Sockel, dann aus Bruchstein
- ab 1800 symmetrisch verteilte stehende dreigliedrige Fensterelemente, vorher verschieden große Fenster
- Holz- oder Sandsteinleibungen
- Horizontalgliederung durch Holzgesimse

#### Dachgestaltung

- steile Satteldächer (50°-60°), auch Krüppelwalmdächer, keine Dachaufbauten
- Dacheindeckung rötlicher Biberschwanzziegel
- keine Kniestöcke
- Dachüberstände traufseits (0,5 m)

#### Einfriedung

- Steinsockel häufig, Torbauten nur noch sehr selten

## Wohngebäude des 18. und 19. Jahrhunderts

### Handwerkerwohngebäude



#### Bauweise

- rechteckig 5 x 10 m, 6 x 12 m oder quadratisch ca. 9 m
- giebelständig zur Straße und ohne Vorgarten
- Scheunen und 1-geschossige Remisen als Nebengebäude
- Innenhöfe, selten Gartenflächen
- einseitig grenzständig

#### Geschossigkeit, Traufhöhe

- 1-2 Geschosse, Sockel 50 cm

#### Fasadengestaltung

- helle Putzfassaden o. Ziegelfassaden
- Sockelbereiche farbig abgesetzt, oft Steinsockel
- stehende Fensterformate im Giebel oft kleinere stehende Doppelfenster
- oft Leibungen aus Stein
- Horizontalgliederungen durch Querbänder

#### Dachgestaltung

- flache, auch unsymmetrische Satteldächer oder steile Dächer mit Zwerggiebel, sowie Krüppelwalmdächer
- Dacheindeckung variiert (Falzziegel, Biberschwanz)
- meist 1,5 m Kniestöcke
- geringe Dachüberstände (< 0,5m)

#### Einfriedungen

- selten noch Steinsockel und manns hohe Holzzäune

## Wohngebäude des 18. und 19. Jahrhunderts

### Das städtische Wohnhaus ab 1880



#### *Bauweise*

- Gebäudelängen ca. 12 x 12 m quadratisch
- Mansarddach traufständig ohne Vorgarten
- rückwärtig kleine Remise und Hof
- seitliche Zuwegung
- einseitig grenzständig mit Brandwand

#### *Geschossigkeit, Trauthöhe*

- 3 Geschosse und Mansardgeschoss, Sockel 50 cm bis 1 m

#### *Fassadengestaltung*

- helle Putzfassaden
- Sockelbereiche farbig abgesetzt, oft Steinsockel
- stehende große Fensterformate wegen überhoher Decken, etwas kleinere Fenster im Mansarddach
- Fensterbänke und Gewände überwiegend aus Sandstein
- Gliederung durch Quergesimse und symmetrische Fensteranordnung

#### *Dachgestaltung*

- steile Satteldächer (ca. 50°), auch Mezzaningeschoss
- Dacheindeckung variiert (Falzziegel oder Schiefer)
- oft Kniestöcke bei Satteldach
- geringe Dachüberstände (< 0,4 m)

#### *Einfriedung*

- seitlich meist Holzzaunwerk

### Wohngebäude im Villenstil ab 1910



#### *Bauweise*

- Doppelhäuser und Einzelhäuser mit Villencharakter
- einen Giebel zur Straße mit Vorgarten
- selten Nebengebäude oder Garagen
- Grundstücke 300-400 qm mit Garten
- Doppelhaus mit einseitiger Grenzbebauung

#### *Geschossigkeit, Trauthöhe*

- 2-3 Geschosse, Sockel 30 cm bis zu 2 m

#### *Fassadengestaltung*

- helle Putzfassaden
- hoher Sockelbereich farbig abgesetzt, oft Steinsockel
- stehende geteilte Fensterformate sehr hoch wegen überhoher Decken

- Schmuckformen vielfältig in Holz- oder Steinausführung
- geschossweise Fassadengliederung mit Betonung der Doppelhausvariante

#### *Dachgestaltung*

- oft steile, mehrgieblig zusammengesetzte Dächer, auch Satteldächer
- rötliche Dachdeckung
- kein Kniestock
- unterschiedlicher Dachüberstand

#### *Einfriedung*

- alle Arten in Holz- und Schmiedegitter auf Steinsockel



## ERHALTUNGSSATZUNG

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2007 (GVBl. I S. 757) und des § 172 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main in ihrer Sitzung am 06.11.2008, § 4870 folgende Satzung beschlossen:

### § 1 Geltungsbereich

(1) Diese Erhaltungssatzung Nr.27 Frankfurt am Main – Niederursel gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist.

(2) Die Grenzen dieses Gebietes sind in einer Karte im Maßstab 1 : 2000 vom 01.07.2008 eingetragen. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung. Die Karte mit der Erhaltungssatzung wird vom Magistrat der Stadt Frankfurt am Main - Stadtplanungsamt - verwahrt.

### § 2 Erhaltungsziele

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städte-

baulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) erhalten werden.

### § 3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 BauGB).

(2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

### § 4 Genehmigungsverfahren, Übernahmeanspruch, Erörterungspflicht

(1) Der Antrag auf Genehmigung von Rückbau, Änderung,

Nutzungsänderung oder Errichtung einer baulichen Anlage ist schriftlich bei der Stadt Frankfurt am Main, der Magistrat - Bauaufsicht - Braubachstraße 15, 60311 Frankfurt am Main zu stellen.

(2) Die Genehmigung wird durch den Magistrat der Stadt Frankfurt am Main erteilt; ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren über die in § 3 (2) bezeichneten Belange entschieden (§ 173 Abs. 1 BauGB).

(3) Wird in den Fällen des § 3 (2) die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Stadt Frankfurt am Main unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen; § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden (§ 173 Abs. 2 BauGB).

(4) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern (§ 173 Abs. 3 BauGB).

### § 5 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten

(1) Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage rückbaut oder ändert, ohne die erforderliche Genehmigung nach § 3 eingeholt zu haben.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu fünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden.

### § 6 Andere Vorschriften

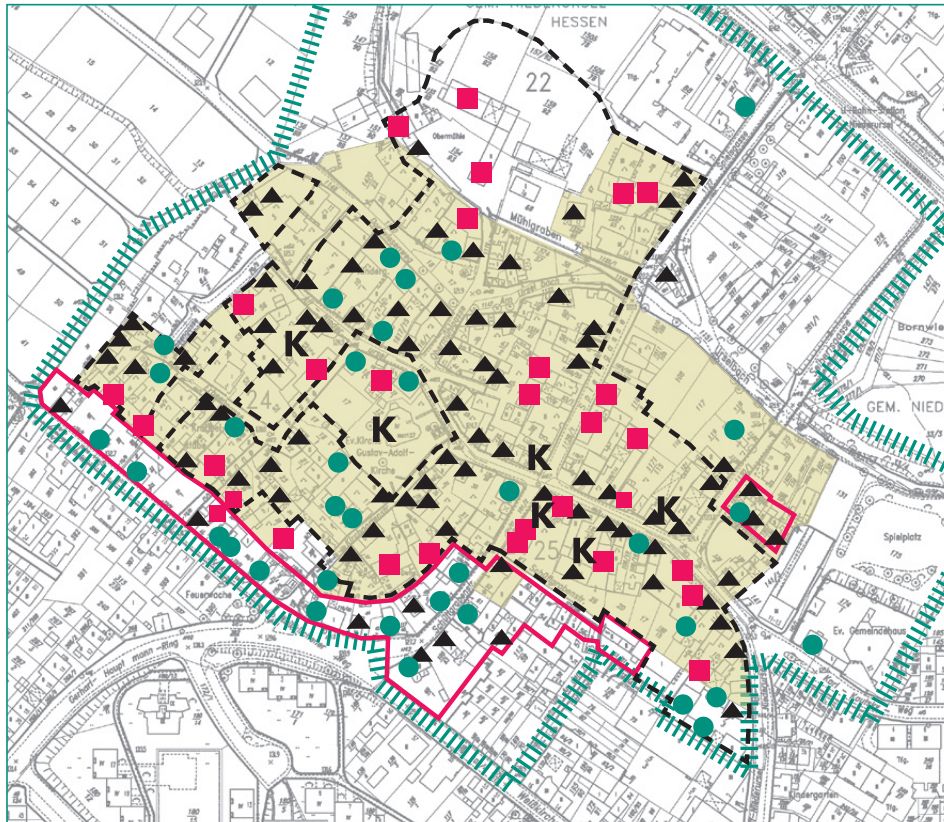
Die bei einem beantragten Vorhaben anderen anzuwendenden Rechtsvorschriften, wie z.B. die Hessische Bauordnung, bleiben durch diese Satzung unberührt.

Frankfurt am Main, den  
09.12.2008

DER MAGISTRAT

gez. Petra Roth  
Oberbürgermeisterin

## TEILGEBIETE STÄDTEBAULICHER EIGENART (AUSSCHNITT)



Die Satzung einschließlich Begründung ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt Frankfurt am Main, Nr. 52 vom 23.12.2008 in Kraft getreten. Satzung und Begründung sind im Stadtplanungsamt: Technisches Rathaus, Planauskunft, Zi 1031 zu erhalten sowie im Auskunftssystem des Stadtplanungsamtes unter dem Link „planAS“ auf der Homepage [www.stadtplanungsamt-frankfurt.de](http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de).

Herausgeber:  
Magistrat der Stadt  
Frankfurt am Main  
Stadtplanungsamt










Redaktion:  
Franziska Klenk 61. 022

Gestaltung:  
Öffentlichkeitsarbeit  
Marion Weitalla

Frankfurt am Main, 2009

## TEILGEBIETE STÄDTEBAULICHER EIGENART

### Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Fachwerkgebäude
-  Gründerzeitputzbau
-  Gründerzeitziegelbau
-  Wohngebäude ab 1910
-  Kleinsiedlungshöfe des 19. Jahrhunderts
-  Hofreitenstruktur des 17. und 18. Jahrhunderts
-  Kulturdenkmal (Quelle: Denkmaltopographie der Stadt Frankfurt)
-  Gesamtanlage (Quelle: Denkmaltopographie der Stadt Frankfurt)

