Örtliche Satzung der Stadt Fulda über die Gestaltung im Städtebau, von Freiräumen, baulicher Anlagen und über Werbeanlagen „Gestaltungssatzung gründerzeitliches Bahnhofsviertel"

Aufgrund des § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005, 142), der Bestimmungen des § 91 Hess. Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 06.06.2018 (GVBl. 2018, 198) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda in der Sitzung am 01.10.2026 nachstehende Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen gründerzeitliches Bahnhofsvierte beschlossen:

Präambel

Ziel dieser Satzung ist es, das städtebauliche und baukulturelle Erbe des gründerzeitlichen Bahnhofsviertels zu schützen und zu pflegen sowie neue städtebauliche und bauliche Qualitäten zu fördern und zu entwickeln. Die Gestaltungssatzung soll allen Planbeteiligten einen Leitfaden zum Erkennen, Bewerten, Bewahren und Weiterentwickeln von stadtbildprägenden Elementen und Zusammenhängen an die Hand geben. Dem historischen Gefüge des gründerzeitlichen Bahnhofsviertels mit den prägenden Gestaltungsmerkmalen liegen Gestaltungsregeln zugrunde, die sich im Bewusstsein der Bevölkerung verankert haben und auch für nachfolgende Generationen Orientierung geben sollen. Die Wahrung dieser Grundsätze fordert bei der Weiterentwicklung des Viertels Rücksichtnahme, Abstimmung und Wertschätzung.

Über Erhalt und Entwicklung hinausgehende herausragende Struktur- und Architekturkonzepte sind dabei besonders erwünscht. Darüber hinaus bekennt sich die Stadt Fulda ausdrücklich zur Ermöglichung zeitgenössischen und experimentellen Bauens. Sie schafft hierfür Raum durch entsprechende Ausgestaltung von Bebauungsplänen, soweit die beplanten Gebiete nicht in direktem räumlichen oder optischen Bezug zu historischer oder gewachsener Bausubstanz stehen.
Alle Maßnahmen sind zudem so vorzubereiten und durchzuführen, dass sie dem Grundsatz der Nachhaltigkeit verpflichtet sind.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

(1) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für das Teilgebiet der Stadt Fulda, das in der anliegenden Karte (Anlage 1) innerhalb des gekennzeichneten Bereiches liegt. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gründerzeitliche Bahnhofsviertel mit seinen historischen Straßenzügen: Rabanusstraße, Linden- und Heinrichstraße, Kurfürstenstraße, Ruprechtstraße, Am Bahnhof und den quer dazu verlaufenden Straßenzügen Schlossstraße, Heinrich-von-Bibra-Platz, Sturmiusstraße, Bahnhofstraße mit Universitätsplatz und Maria-Ward-Straße, Petersgasse, Nikolausstraße, Rhönstraße, Am Schützenhaus, Petersberger Straße und Peterstor sowie Vor dem Peterstor.

(2) Erläuterungen zur Gestaltungssatzung können dem Gestaltungsleitfaden entnommen werden. Das Amt für Stadtplanung und -entwicklung der Stadt Fulda ist Ansprechpartner für Fragen und Beratungen.

§ 2
Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Gestaltungssatzung gilt für alle baulichen Anlagen, Gebäude und Baumaßnahmen i.S. des § 2 Abs. 1 und 2 der HBO im Geltungsbereich des § 1.

(2) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, wenn in Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches abweichende Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen getroffen sind.

(3) Abweichende Anforderungen aufgrund der Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDschG) in der jeweils geltenden Fassung bleiben von dieser Satzung unberührt. Insbesondere wird für Maßnahmen, welche die Tatbestandsmerkmale des § 18 HDschG erfüllen, die denkmalschutzrechtliche Genehmigung durch diese Satzung nicht ersetzt.

§ 3
Begriffsbestimmungen

(1) „Historisch" im Sinne dieser Satzung sind Gebäude und Bauteile, die im Zuge der gründerzeitlichen Stadterweiterung im 19./ Anfang 20. Jahrhundert entstanden sind. Charakteristische Elemente und Merkmale der Gründerzeit sind z.B. traditionelle Bauweise, spezifische architektonische Stile und lokale Materialien. Zu den spezifischen Stilelementen und architektonischen Eigenschaften gehören z.B. die Verwendung von Backstein, Putz und Naturstein, dekorative Elemente wie Balkone, Erker und Zierornamente.

(2) „Ortsbildprägend" im Sinne dieser Satzung sind Gebäude, die durch ihre Lage, Größe, Architektur und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Stadtbildes und zur Identität des gründerzeitlichen Bahnhofsviertels beitragen.

(3) „Ortsbildprägend" im Sinne dieser Satzung sind auch raumwirksame Bäume und Gehölzgruppen, deren Entfernen als Lücke und nachhaltiger Verlust für das Stadtbild empfunden wird.

(4) „Bauzeittypisch" im Sinne dieser Satzung bezieht sich auf die zeitliche Entstehung des Gebäudes und auf die damit verbundenen architektonischen Merkmale (z.B. reich verzierte Fassaden, große Fenster, Mischung aus verschiedenen architektonischen Stilen) und städtebaulichen Strukturen (z.B. breite Straßen, Parks, Grünflächen, Integration von Geschäften in den Wohngebieten) des Stadtteils.

§ 4
Städtebau, Freiräume, bauliche Anlagen – Grundsätze der Gestaltung

(1) Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten sind in ihrer Gesamtheit so auszuführen, dass das vorhandene Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

(2) Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist zu beachten, dass ein städtebaulicher und architektonischer Zusammenhang mit dem Gebäudebestand entsteht. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Stellung der Gebäude zueinander und zu den Freiräumen, Straßen und Plätzen, der Größe der Gebäude, der Fassadengestaltung und der dabei angewandten maßstäblichen Gliederung, der Geschossigkeit und Dachlandschaft.

(3) Die sichtbaren Bauteile sind bei historischen Gebäuden mit bauzeittypischen Materialien auszuführen. Das farbige Erscheinungsbild innerhalb des Geltungsbereiches ist in seiner Vielfalt zu erhalten.

(4) Die überlieferte Stadtstruktur mit ihrem typischen Zusammenspiel von Blockrandbebauung und Freiräumen ist zu erhalten.

§ 5
Baukörper

(1) Baukörper müssen im Verständnis und in der Weiterentwicklung überlieferter Gliederungselemente so gestaltet werden, dass sie sich in die ortsbildprägende bauliche Substanz und in die historischen Gegebenheiten einfügen. Ziel ist es, den wertvollen, historischen Stadtgrundriss der gründerzeitlichen Blockrandbebauung sowie die Struktur- und Gestaltungsmerkmale der Bebauung ablesbar und erfahrbar zu halten.

Die Geschlossenheit der Raumkante der Straßenzüge ist durch den Erhalt oder die Wiederherstellung der Raumkante zu wahren. Die vorhandene Stellung der Gebäude zur Straße sowie die Stellung der Gebäude zueinander ist bei baulichen Maßnahmen aufzunehmen. Die prägende Ausrichtung der Gebäude mit repräsentativer Adressbildung zur Straße ist zu bewahren und fortzuführen. Die zulässige Höhe der Bebauung hat sich an der umgebenden Bebauung zu orientieren. Aufbauten und Neubauten sind nach städtebaulicher Verträglichkeit in den Bestand einzufügen.

(2) Der Maßstab und die Maßverhältnisse der bestehenden Fassadengliederung sind zu berücksichtigen. Das betrifft Wände, Schaufenster, Fenster, Türen und Tore, Materialien und die formale Gestaltung.

(3) Die vorhandene Parzellenstruktur ist in den bebauten Bereichen so zu respektieren, dass sie in der aufgehenden Architektur ablesbar bleibt. Angrenzende Baukörper müssen voneinander unterscheidbar bleiben.
Die Gebäude sind entsprechend der überlieferten Parzellenstruktur zu gliedern. Die räumliche Geschlossenheit der Bebauung soll erhalten bleiben.

(4) Schmale Hauszwischenräume, Winkel, Traufgassen zwischen den Gebäuden müssen in ihrer Breite beibehalten oder dürfen nur durch zurückgesetzte Verbindungsbauten bzw. transparente Bauteile überbaut werden, sofern brandschutztechnische Gründe dem nicht entgegenstehen.

§ 6
Dächer

(1) Dächer sind in ihrer Form, ihrer Stellung zur Straße (Firstrichtung) und ihrer Neigung dem Bestand der Umgebung entsprechend zu erhalten bzw. auszuführen. Der Wert der gewachsenen und die Kulturlandschaft prägenden Dachlandschaft soll in seiner Vielfalt erhalten werden.

(2) Dächer sind als geneigte Dächer auszubilden und in Form dem historischen und ortsbildprägenden Bestand der Umgebung entsprechend anzupassen. Der Ausbau von Mansarddächern ist eingeschossig zulässig.

Abweichend sind Flachdächer an Hauptgebäuden in der Bahnhofstraße, Am Bahnhof sowie bei der Nachverdichtung in den Blockinnenbereichen insbesondere an Neubauten zulässig. Flachdachgebäude als straßenbegleitende Bebauung außerhalb der genannten Bereiche sind unzulässig.

Bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind bauzeittypische Dachabschlüsse zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Traufgesimse dürfen höchstens 60 cm einschl. der Dachrinne überstehen, Giebelortgänge höchstens 30 cm über die Außenwand vorkragen. Verblechungen als Schutz im Übergang von Fassade zur Dachfläche sind in unauffälliger Ausführung herzustellen.

(3) Die Dacheindeckungsmaterialien sind durch das Ortsbild vorgegeben. Größe, Form und Farbe stellen nach örtlicher Gegebenheit dabei die Kriterien dar.
Naturfarben gebrannte Tonziegel in Form von Biberschwanz-, Doppelmuldenfalz-, Pfannenziegel und Schiefer geben den Dachflächen im gründerzeitlichen Bahnhofsviertel ihre rot-, rotbraune bis anthrazitgraue Farbe. Daneben treten an untergeordneten Bauteilen nicht glänzende Eindeckungen aus Kupfer- und Zinkblech in Erscheinung. Neueindeckungen sind entsprechend auszuführen.

(4) Unzulässig sind hochglänzende und glänzend engobierte Dacheindeckungsmaterialien, gescheckte Dachziegel sowie andere Farbtöne als Rot-, Braun- und Schwarztöne, die sich nicht aus der historisch gewachsenen Dachlandschaft begründen lassen.

(5) Dachaufbauten müssen sich in der Dachfläche unterordnen und erkennbar geordnet sein. Bauzeittypische Dachaufbauten sind zu erhalten, ortsgerecht zu sanieren und wiederherzustellen. Neu hinzukommende Aufbauten sollen sich in Form, Größe, Lage auf dem Dach und in der Umgebung harmonisch einfügen.

Dachaufbauten sind bei einer Dachneigung ab 35 Grad als Schleppdachgauben und Flachdachgauben sowie ab 30 Grad als Satteldachgauben, Walmdachgauben und Zwerchhaus zulässig. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander muss mind. 1 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Außenkante der Giebelwand darf 0,75 m und zur Außenkante Ortgang 1,25 m nicht unterschreiten. Die Breite einer Einzelgaube darf bei Schleppgauben und Flachdachgauben 6 m, bei Satteldach- und Walmgauben 2,50 m und bei Zwerchhäusern 5 m nicht überschreiten. Die Eindeckung der Gauben hat sich an der Gestaltung des Hauptdaches zu orientieren.

(6) Gauben sind gegenüber der aufgehenden Fassade so zurückzusetzen, dass die Geschlossenheit des Daches noch zu erkennen ist. Der Abstand zwischen sichtbarer Unterkante Dachaufbau und Traufkante darf 70 cm in Dachneigungsrichtung nicht unterschreiten. Die Maßstäblichkeit der Gaubenhöhe und der entstehenden Öffnungen in der Gaube muss der Gliederung des gesamten Baukörpers folgen. Die Höhe des Dachaufbaues darf 1,80 m zwischen sichtbarer Unterkante und Traufkante der Gaube nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Scheitelpunkt der Gaube und First darf 50 cm in Dachneigungsrichtung nicht unterschreiten.

Gauben in zweiter Reihe sind zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit von der Dachfläche nur zulässig, wenn sie in der Größe abgestuft sind und sich städtebaulich unterordnen. Im Spitzboden sind Gauben unzulässig.

Gaubenfenster sind proportional kleiner als die fassadenbestimmenden Fenster auszubilden.

(7) Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie sich in Größe und Lage der Dachfläche unterordnen. Sie sind dachflächenbündig einzubauen.

(8) Dacheinschnitte sind zur Belichtung von Aufenthaltsräumen nur in der vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Dachfläche zulässig, wenn sie sich in Größe und Lage der Dachfläche unterordnen.

(9) Andere Dachaufbauten (z.B. Aufzugsschächte) dürfen den First nicht überragen. Sie sind nur im nicht vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Dachbereich anzubringen.

(10) Antennen/Satellitenempfänger sind, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, unter Dach oder an einer von den öffentlich zugänglichen Straßen und Wegen abgewandten Dachfläche anzubringen.

§ 7
Solar- und Photovoltaikanlagen

(1) Das Erscheinungsbild des gründerzeitlichen Bahnhofsviertels soll durch Photovoltaik- und Solaranlagen nicht negativ beeinflusst werden. Solar- und Photovoltaikanlagen, von denen eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes ausgeht, sind unzulässig.

Die Errichtung oder Änderung von Solar- und Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtgröße von mindestens 5,00 m^2 ist dem Magistrat der Stadt Fulda – Untere Bauaufsichtsbehörde mindestens 4 Wochen vor Ausführungsbeginn unter Angabe der Bauherrschaft, der Adresse des Vorhabens, der Größe der Anlage und des betroffenen Gebäudeteils schriftlich anzuzeigen; der Anzeige ist eine Darstellung der Anlage am

Gebäude beizufügen. Die Anzeigepflicht entfällt, sofern eine Genehmigung nach § 18 Hessischem Denkmalschutzgesetz notwendig ist.

In Ensemblebereichen oder an denkmalgeschützten Bestandsgebäuden sollten vorrangig Solardachziegel verwendet werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen sollen ausschließlich auf der Dachfläche und bevorzugt rückwärtig angebracht werden. Balkonkraftwerke sind nur rückwärtig zulässig. An historischen Balkongeländern gemäß § 8 Abs. 1 ist die Anbringung von Balkonkraftwerken unzulässig."

(2) Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen in Gliederung und Ordnung das Gesamterscheinungsbild der Dachfläche nicht beeinträchtigen. Sie sind flach/ bündig und nicht aufgeständert zu errichten und als rechteckige Fläche auszubilden.

§ 8
Außenwände und Fassaden

(1) Historisches und ortsbildprägendes Fassadenmaterial sowie Bauelemente sind bei Umbauten bzw. Renovierungen zu erhalten oder nach bauzeitlichem Vorbild wiederherzustellen.

(2) Die Putzflächen sind entsprechend dem Gebäudetypus auszuführen. Neben dem Glattputz sind an den Jugendstilfassaden Strukturputze mit Ornamenten zu finden. Ortsbildfremde Putzstrukturen sind unzulässig. Wärmedämmputze und Wärmedämmverbundsysteme sind bei historischen Gebäuden nur dann zulässig, wenn das Erscheinungsbild sowie die Anschlussdetails erhalten bleiben.

(3) Zulässige Verkleidungen sind Verschindelungen und Verbretterungen aus heimischen Holzarten, Verschieferungen und Ziegelbehang. Fassadenverkleidungen, die für die Bauzeit des Gebäudes untypisch sind - wie Sockelfliesen oder Faserzementplatten - sind bei Sanierungen zu entfernen. Neubauten sollen als solche zu erkennen sein, sich aber am historischen Material- und Gestaltrepertoire orientieren. Bei Neubauten können Fassaden im Einzelfall auch abweichend mit Natursteinverkleidungen nach Bemusterung ausgeführt werden.

(4) Fachwerk, das als Sichtfachwerk hergestellt wurde, ist zu erhalten, sofern dadurch der Bestand des Gebäudes nicht gefährdet ist.

(5) Fassaden sind als Lochfassaden überwiegend gleichgroß mit stehenden, rechteckigen Einzelöffnungen auszubilden. Die historisch charakteristischen Wandöffnungen der Bebauung sind bei Sanierung zu erhalten. Der gestalterische Zusammenhang des Erdgeschosses mit den Obergeschossen ist zu wahren und bei Sanierung wiederherzustellen.

Historische Gliederungselemente und Bauteile sind zu schützen und zu erhalten. Bei Verlust im Rahmen einer Restaurierung sind einzelne Elemente wiederherzustellen. Bei Abriss und Umbau müssen sie gesichert und dokumentiert werden. Das gilt ebenfalls für kunst- und kulturhistorische Inschriften und Schnitzwerke.

(6) Die farbliche Gestaltung der Fassade ist auf die umgebende Bebauung und auf das Straßenbild abzustimmen, sofern keine besonderen Farbbefunde vorliegen. Das gilt auch für Bauteile und Ausstattungsgegenstände im Zusammenhang mit den Außenanlagen sowie für Werbeanlagen. Zulässig sind helle und gedeckte Töne. Bei der Farbgebung sind grelle und bunte Farben sowie reines Schwarz oder sehr dunkle Farben nicht zulässig.

Es kann verlangt werden, dass vor Ausführung der Arbeiten Proben des Außenputzes und des Farbanstriches in ausreichender Größe an geeigneter Stelle angebracht werden.

(7) Die „Richtlinie der Stadt Fulda zum nachhaltigen Umgang mit funktionalem und gestalterischem Licht im Außenbereich" ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Farbiges Anstrahlen der Gebäude ist unzulässig.

(8) Die Errichtung oder die Änderung von Bauteilen nach § 8 Abs. 1 und 5 Satz 4 ist dem Magistrat der Stadt Fulda – Untere Bauaufsichtsbehörde mindestens 4 Wochen vor Ausführungsbeginn unter Angabe der Bauherrschaft, der Adresse und der Maßnahme schriftlich anzuzeigen; der Anzeige ist eine Beschreibung des Vorhabens und der betroffenen Gebäudeteile, eine aussagekräftige Fotographie des aktuellen Zustandes sowie eine graphische Darstellung des geplanten Zustandes beizufügen. Die Anzeigepflicht entfällt, sofern eine Genehmigung nach § 18 Hessischem Denkmalschutzgesetz notwendig ist.

§ 9
Balkone und Loggien

(1) Historische und ortsbildprägende Balkone sind möglichst zu erhalten oder nach bauzeitlichem Vorbild wiederherzustellen. Neue Balkone zum öffentlichen Straßenraum können im Geltungsbereich und im begründeten Einzelfall zugelassen werden, wenn sie dem Hauptgebäude untergeordnet ausgebildet und nach Anzahl, Lage, Dimension und Material auf das Gebäude und die Umgebung abgestimmt sind.

(2) Balkon- und Loggienanlagen sind zur Stärkung der zentralen Wohnnutzung nur an der straßenabgewandten Gebäudeseite oder an Hinterliegergebäuden zulässig, wenn sie sich in Größe und Lage dem Gebäude unterordnen.

(3) Zulässig sind Absturzsicherungen in Form massiver Mauerbrüstungen oder Geländern aus filigranen Stahlkonstruktionen mit matter Oberfläche in dezenter Farbgebung.

§ 10
Fenster

(1) Historische und ortsbildprägende Fenster sind zu erhalten oder möglichst detailgetreu entsprechend des bauzeitlichen Vorbilds zu restaurieren oder zu ersetzen. Die Errichtung oder die Änderung von Bauteilen nach Satz 1 ist dem Magistrat der Stadt Fulda – Untere Bauaufsichtsbehörde mindestens 4 Wochen vor Ausführungsbeginn unter der Bauherrschaft, der Adresse und der Maßnahme schriftlich anzuzeigen; der Anzeige ist eine Beschreibung des Vorhabens und der betroffenen Gebäudeteile, eine aussagekräftige Fotographie des aktuellen Zustandes sowie eine graphische Darstellung des geplanten Zustandes beizufügen. Die Anzeigepflicht entfällt, sofern eine Genehmigung nach § 18 Hessischem Denkmalschutzgesetz notwendig ist.

(2) Anordnung, Gestaltung und Gliederung der Fenster sind entsprechend dem Gebäudetypus zu erhalten oder auszuführen.

(3) Fenster sind aus dem im historischen Bestand und bauzeitlich belegten Material herzustellen und mit farblosem Flachglas zu verglasen. Spiegelnde Gläser sind unzulässig. An Neubauten sollen Holzfenster bzw. Holz-Alu-Fenster verbaut werden.

(4) Zulässige Fensterrahmenfarben sind: Weiß, Grau, Naturholzton und Farben in Anlehnung an den historischen und bauzeitlichen Bestand.

(5) Scheinsprossen zwischen Mehrfachverglasungen und eigenständige Sprossenvorsatzrahmen sind unzulässig. Die „Wiener Sprosse" ist im gründerzeitlichen Bahnhofsviertel zulässig.

(6) Die Profilierung ist entsprechend dem historischen und bauzeitlichen Vorbild vorzunehmen. Isolierglasfenster sind nur mit schlanken Rahmen- und Flügelprofilen zulässig.

(7) Es sind ausschließlich Fensterbänke aus Stein, Kupfer- und Zinkblech sowie gemauerte und geputzte Fensterbänke zulässig.

(8) Fenstergitter sind in Anlehnung an das historische und bauzeitliche Vorbild zu erhalten oder zu erneuern.

§ 11
Schaufenster

(1) Bauzeittypische Schaufenster sind möglichst zu erhalten. Die Reparatur des historischen Bestandes ist dem Austausch vorzuziehen. Die Errichtung, Entfernung oder die Änderung von Bauteilen nach Satz 1 ist dem Magistrat der Stadt Fulda – Untere Bauaufsichtsbehörde mindestens 4 Wochen vor Ausführungsbeginn unter der Bauherrschaft, der Adresse und der Maßnahme schriftlich anzuzeigen; der Anzeige ist eine Beschreibung des Vorhabens und der betroffenen Gebäudeteile, eine aussagekräftige Fotographie des aktuellen Zustandes sowie eine graphische Darstellung des geplanten Zustandes beizufügen. Die Anzeigepflicht entfällt, sofern eine Genehmigung nach § 18 Hessischem Denkmalschutzgesetz notwendig ist.

(2) Wandaufbrüche für Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

(3) Größe, Anordnung und Proportionen von Schaufenstern müssen der Gliederung des Baukörpers bzw. der Fassadengestaltung entsprechen. Die Teilung der Erdgeschosszone ist aus der Konstruktion des Gebäudes und der Befensterung der Obergeschosse abzuleiten. Schaufenster und Fenster der Obergeschosse haben in der Anordnung einem axialen Bezugsystem zu folgen.

(4) Schaufenster sind in stehenden und quadratischen Formaten, auch rahmenlos zulässig.

(5) Schaufenster sind mit Holz-, Holz-Alu-, Stahlrahmen oder aus dem bauzeittypischen Bestand belegten Material herzustellen. Spiegelnde Gläser sind unzulässig.

(6) Schaufenster dürfen nicht durch feste Einbauten, Rückwände, Beklebungen und Anstriche verbaut oder geschlossen werden. Wände hinter dem Schaufenster - soweit erforderlich - sind in einem Abstand von mind. 0,40 m zur Scheibe aufzustellen.

§ 12
Sonnenschutz

(1) Holzklappläden sind zu erhalten oder detailgetreu zu ersetzen. Die Errichtung, Entfernung oder Änderung von Bauteilen nach Satz 1 ist dem Magistrat der Stadt Fulda – Untere Bauaufsichtsbehörde mindestens 4 Wochen vor Ausführungsbeginn unter Angabe der Bauherrschaft, der Adresse und der Maßnahme schriftlich anzuzeigen; der Anzeige ist eine Beschreibung des Vorhabens und der betroffenen Gebäudeteile, eine aussagekräftige Fotographie des aktuellen Zustandes sowie eine graphische Darstellung des geplanten Zustandes beizufügen. Die Anzeigepflicht entfällt, sofern eine Genehmigung nach § 18 Hessischem Denkmalschutzgesetz notwendig ist.

(2) Klapp-, Schiebe-, Faltläden, Jalousien, Rollläden sowie Raffstoren und textile Verschattungselemente müssen sich in Größe, Form, Material und Farbe in das Fassadenbild und die Umgebung einfügen.

(3) Grelle und glänzende Farben und Materialien sind unzulässig.

(4) Rollladenkästen sind in Mauer- oder Sturzkästen in die Fassade zu integrieren. Jalousien und Rollläden sind unzulässig, wenn die zugehörigen Kästen außen sichtbar angebracht werden.

§ 13
Vordächer und Markisen

(1) Vordächer und Markisen sind nur über Gebäudeeingängen und Schaufenstern im Erdgeschoss zulässig. Sie dürfen wesentliche Architekturelemente nicht überschneiden, und die Gebäudeansicht und Gliederung der Fassade nicht beeinträchtigen. Sie sind in

Größe und Gestaltung der Architektur des Gebäudes anzupassen und sollen nur in den Pfeilerzwischenräumen angebracht werden. Über die ganze Gebäudebreite durchlaufende Vordächer und Markisen sind unzulässig. Markisen dürfen nicht feststehend sein.

Historische Vordächer sind im Bestand zu erhalten oder nach bauzeitlichem Vorbild zu ersetzen.

(2) Vordächer und Markisen müssen an Gehwegen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,30 m haben. Die Vorderkante muss mindestens 0,70 m von der Bordsteinkante entfernt sein. Verkehrsrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

(3) Bei der farblichen Gestaltung von Vordächern und Markisen ist auf die Fassade Rücksicht zu nehmen. Grelle und glänzende Farben und Materialien sind untersagt.

§ 14
Werbeanlagen und Warenautomaten

(1) Haus- und Büroschilder dürfen nicht an Erkern, Balkonen oder Gesimsen angebracht werden. Sie müssen flach an der Wand liegen und dürfen eine Größe von 0,5 m^2 nicht überschreiten.

(2) Schaufensterbeschriftungen und -beklebungen dürfen maximal $^1/_4$ der jeweiligen Schaufensterfläche betragen und nur in dezenten Farben gestaltet sein. Spiegelnde Effekte und grelle Farben sind unzulässig.
Die Funktion des Schaufensters muss erhalten bleiben. Das Darstellen und Anpreisen von Warenangeboten und sonstige bildliche Darstellungen in Form von Schaufensterbeklebungen sind unzulässig.

(3) Schaukästen und Warenautomaten an Eckgebäuden haben einen Abstand von mind. 0,50 m von der Ecke einzuhalten. Für die Anbringung auf Gebäudepfeilern ist beiderseits ein Streifen von mind. 1/6 der Pfeilerbreite einzuhalten. Gebäudepfeiler unter 0,50 m Breite sind freizuhalten. Warenautomaten müssen dem Farbton der Fassade entsprechen und sind auf einen Warenautomaten je Gebäude beschränkt.

(4) Unzulässig sind:
1. Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung,
2. Reklamen über den Erdgeschossbereich hinaus, wobei im Erdgeschoss die Brüstungen der Fenster des 1. Obergeschosses enthalten sind,
3. Großflächenwerbung auf Brandgiebeln und Plakattafeln,
4. Dachreklamen einschließlich Werbefahnen auf Dächern,
5. Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht und/oder wechselnden Schriften.
   Als Ausnahme sind Bildschirme und Monitore im Schaufenster mit einer Abmessung ≤ ¼ je Schaufensterfläche mit einem Abstand von mind. 0,40 m an der Stätte der Leistung zulässig.
6. Frei aufgestellte Werbeanlagen außerhalb des Gebäudes ab 1 m^2 Ansichtsfläche,
7. Fahnen und andere Transparente ab 0,6 m^2 Größe,
8. Werbeanlagen an Markisen und Vordächern,
9. Das Anstrahlen von Werbeanlagen über auskragende Lampen.

(5) Für die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen gelten die §§ 9 und 10 HBO. Die dort festgelegten Anforderungen werden im Sinne dieser Satzung insbesondere nicht erfüllt:
1. wenn sie sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff und farblicher Gestaltung dem Bauwerk nicht unterordnen,
2. wenn sie Gebäude und Bauteile von künstlerischer und geschichtlicher Bedeutung in ihrer Wirkung beeinträchtigen,
3. bei regelloser Anbringung,
4. bei Häufung (mehr als zwei) gleicher oder miteinander unvereinbarer Werbeanlagen,

5. bei dominierender, die Gestalt der Gebäude überlagernder Wirkung durch übermäßige Größe, Farben, Ort und Art der Anbringung und dergleichen.

(6) Flachwerbung:
1. Flachwerbung ist parallel zur Gebäudefront anzubringen.
2. Flachwerbung ist in Form von aneinander gereihten Einzelelementen bzw. Buchstaben auszubilden, um durch Transparenz die Fassadenwirkung nicht zu beeinträchtigen.
   Sonstige Flachwerbungen sind dann zulässig, wenn sie sich in Größe und Farbigkeit der bestehenden Fassadengliederung und -gestaltung unterordnen.
3. Für Flachwerbung darf die Länge der Werbeanlagen 70 % der Länge der Straßenfront des Gebäudes, jedoch max. 5 m je Einzelwerbeanlage, nicht überschreiten. Befinden sich in einem Gebäude mehrere Gewerbeeinheiten, darf die Länge der Werbeanlage 70% der zur Gewerbeeinheit zugehörigen Fassadenfront nicht überschreiten. Die Höhe der Elemente wird entscheidend durch die Proportion des Gebäudes und die Größe des Straßenraumes bestimmt. In keinem Falle darf jedoch eine Höhe bei Buchstaben von 0,50 m sowie bei sonstigen Flachwerbungen eine Höhe von 0,60 m überschritten werden.
4. Für Flachwerbung dürfen die Werbeanlagen eine Tiefe von 0,10 m nicht überschreiten.
5. Der Abstand aller Teile einer Flachwerbung zur Fassade darf 0,20 m nicht überschreiten.

(7) Ausleger:
1. Ausleger sind senkrecht zur Fassade anzuordnen.
2. Je angefangene 10 m Gebäudebreite bzw. pro Geschäft ist ein Ausleger zulässig. Ausleger dürfen nicht breiter als 0,8 m, und nicht höher als 1,00 m und nicht tiefer als 0,10 m sein. Der Abstand aller Teile eines Auslegers zur Gebäudefassade darf nicht größer als 1,0 m sein.
3. Die Ausleger müssen 0,7 m von der Bordsteinkante entfernt sein. Die Unterkante der Ausleger muss mind. 2,3 m über dem Gehsteig liegen, in Straßenzügen ohne Gehsteig und ohne Sicherung durch Straßenmöblierung 3,50 m über Straßenniveau. § 13 Abs. 4 Nr. 2 bleibt unberührt.

(8) Die "Richtlinie der Stadt Fulda zum nachhaltigen Umgang mit funktionalem und gestalterischem Licht im Außenbereich" ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

§ 15
Hauseingänge und Treppen

(1) Historische und ortsbildprägende Türen sind möglichst zu erhalten oder nach bauzeitlichem Vorbild zu ersetzen. Die Errichtung oder die Änderung von Bauteilen nach § 8 Abs. 1 und 5 Satz 4 ist dem Magistrat der Stadt Fulda – Untere Bauaufsichtsbehörde mindestens 4 Wochen vor Ausführungsbeginn unter der Bauherrschaft, der Adresse und der Maßnahme schriftlich anzuzeigen; der Anzeige ist eine Beschreibung des Vorhabens und der betroffenen Gebäudeteile, eine aussagekräftige Fotographie des aktuellen Zustandes sowie eine graphische Darstellung des geplanten Zustandes beizufügen. Die Anzeigepflicht entfällt, sofern eine Genehmigung nach § 18 Hessischem Denkmalschutzgesetz notwendig ist.

(2) Ersatztüren sind so auszuführen, dass der Charakter des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Vom öffentlichen Raum aus einsehbare Türen sind so herzustellen, dass die gestalterische Einheit der baulichen Situation gewahrt bleibt (Material, Form, Maßstäblichkeit, Farbe). An Neubauten sollen vorzugsweise Eingangstüren aus Holz verbaut werden.

(3) Treppen und Untermauerungen im Bereich öffentlich zugänglicher und einsehbarer Flächen sollen aus Natursteinen gefertigt werden, sofern nicht andere Gestaltungsmerkmale ortsbildprägend sind oder dem architektonischen Gesamtkonzept entsprechen. Geländer müssen auf den Charakter des Gebäudes und der Treppenanlage abgestimmt sein.

§16
Tore

(1) Historische und ortsbildprägende Tore sind möglichst zu erhalten oder nach bauzeitlichem Vorbild zu ersetzen. Die Errichtung oder die Änderung von Bauteilen nach § 8 Abs. 1 und 5 Satz 4 ist dem Magistrat der Stadt Fulda – Untere Bauaufsichtsbehörde mindestens 4 Wochen vor Ausführungsbeginn unter der Bauherrschaft, der Adresse und der Maßnahme schriftlich anzuzeigen; der Anzeige ist eine Beschreibung des Vorhabens und der betroffenen Gebäudeteile, eine aussagekräftige Fotographie des aktuellen Zustandes sowie eine graphische Darstellung des geplanten Zustandes beizufügen. Die Anzeigepflicht entfällt, sofern eine Genehmigung nach § 18 Hessischem Denkmalschutzgesetz notwendig ist.

(2) Ersatztore sind so auszuführen, dass der Charakter des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Vom öffentlichen Raum aus einsehbare Tore sind so herzustellen, dass die gestalterische Einheit der baulichen Situation gewahrt bleibt (Material, Form, Maßstäblichkeit, Farbe).

(3) Tore sollen als doppelflügelige Drehtore oder Schiebetore aus Holz oder Metall angefertigt oder als holzverschalte Konstruktionen ausgeführt werden. An Neubauten sind auch Falttore und Sektionaltore aus Holz und Metall zulässig.

§ 17
Parkhaus- und Tiefgaragenzufahrten

(1) Parkhaus- und Tiefgaragenzufahrten sind ins Gebäude zu integrieren. Soweit es sich um nicht öffentliche Parkhäuser und Tiefgaragen handelt, sind diese durch Tore zu schließen. Nur im Einzelfall sind diese außerhalb des Gebäudes abweichend zulässig, wenn eine städtebaulich verträgliche Gestaltung durch Einhausung erreicht werden kann. Eine Betonung von Tiefgaragenzufahrten durch Bauteile wie z.B. große Überdachungen ist unzulässig.

§ 18
Dach-, Tiefgaragen- und Fassadenbegrünung

(1) Dächer aller baulichen Anlagen (einschließlich Nebenanlagen und Tiefgaragen) mit einer Neigung bis 10 Grad sind ab einer Grundfläche von 10 m^2 dauerhaft zu begrünen. Als Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit mind. 10 cm starker, strukturstabiler Vegetationsschicht (ohne Drän- und Filterschicht) herzustellen. Ausgenommen sind technische Einrichtungen, Freisitze, Rettungswege und Belichtungsflächen. Die Begrünung muss auf mind. 60% der Bruttogrundfläche des Daches erfolgen. Dies gilt auch bei Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen.

(2) Geschosshohe massive Wand- und Mauerflächen, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind und auf einer Wandlänge von 10 m keine Fenster, Türen oder sonstige Öffnungen aufweisen sowie Garagen, Carports, Nebenanlagen sowie Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sind auf dem eigenen Grundstück mit standortgerechten, rankenden Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu sichern.

Dies gilt nicht, soweit Gründe des Brandschutzes oder besondere Sicherheitsanforderungen, sowie Belange des Denkmalschutzes der Maßnahme entgegenstehen. Zudem gilt dies nicht für Anlagen, die direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

§ 19
Einfriedungen und Stützmauern

(1) Die Befestigung und die Einfriedung von Grundstücksflächen muss sich, soweit sie an öffentliche Flächen angrenzt oder von ihnen einsehbar ist, in Material, Farbe und Werkstoff in das ortsbildprägende Bild des gründerzeitlichen Bahnhofsviertels einfügen.

(2) Bauliche Einfriedungen sind als Mauern, Holzzäune oder Metallzäune bzw. schmiedeeiserne Zäune in einer Höhe bis zu maximal 1,50 m auszuführen. Hierbei ist die ortsübliche Form und Maßstäblichkeit zu beachten. Mauern müssen aus Bruchsteinen, behauenen Steinen oder als verputzte Mauern errichtet werden. Holzzäune sind als Holzlattenzäune mit senkrecht stehenden Latten (vierkant oder rund) mit Zwischenräumen von min. 6 cm zulässig. Metallzäune sind als Stabzäune mit senkrechten Stäben (vierkant oder rund) oder mit Flachstahlleisten mit einem Mindestabstand von 6 cm zulässig. Lebende Zäune sind als Laubhecken anzulegen.

(3) Stützmauern zum Abfangen des Geländes sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig und hinsichtlich der Materialität gem. § 18 Abs. 2 massiv zu errichten.

(4) Bei neuen Einfriedungen ist in Teilbereichen ein 0,10 m großer Abstand zum Boden für die Kleintierlebewesen freizuhalten, um eine Durchquerung der Gärten zu ermöglichen.

§ 20
Vorgärten, Freiräume und Höfe

(1) Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Vorgärten und Vorflächen sind zu erhalten oder nach bauzeitlichem Vorbild gärtnerisch zu gestalten.

(2) Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß (wie bspw. Zugänge, Zufahrten oder Bereiche für Mülltonnen) zu beschränken. Freiflächen dürfen darüber hinaus nicht ohne Sachgrund geschottert werden.

(3) Das Aufstellen von Werbeanlagen und Warenautomaten sowie die Anordnung von Parkplätzen, Müllabstellplätzen und techn. Anlagen (z.B. Wärmepumpen, Klimaanlagen) im Vorgarten sind grundsätzlich unzulässig. Vorgärten dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

(4) Ortsbildprägende und raumwirksame Bäume und Gehölzgruppen sind zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen. Bei Neupflanzungen sind vorrangig Laubgehölze und heimische Pflanzenarten zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf maximal 20 % des gesamten Gehölzbestandes zu begrenzen. Das Entfernen oder der Rückschnitt von Bäumen und Gehölzgruppen nach Satz 1 und 2 ist dem Magistrat der Stadt Fulda – Untere Bauaufsichtsbehörde mindestens 4 Wochen vor Ausführungsbeginn unter der Bauherrschaft, der Adresse und der Maßnahme schriftlich anzuzeigen; der Anzeige ist eine Beschreibung des Vorhabens, eine aussagekräftige Fotographie des aktuellen Zustandes beizufügen.

(5) Private Grünräume sind zur Stärkung des Wohnumfelds zu sichern und zu entwickeln.

(6) Die Freiflächen sind unter Verwendung von Oberboden oder Pflanzensubstrat gärtnerisch zu gestalten. Die Pflanzen- und Saatgutauswahl hat nach den Kriterien Trockenheitstoleranz, Pollen-/ Nektarangebot und Raumwirkung zu erfolgen.

(7) Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und, soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

(8) Befestigte Flächen sind möglichst versickerungsfähig auszubilden z.B. durch Pflaster, Schotterrasen oder Rasenliner. Hofflächen sind für Erschließung, Parken und Aufenthalt zu zonieren und im Fall einer Neubebauung entsprechend zu entsiegeln und zu begrünen.

§ 21
Barrierefreiheit

(1) Die Schaffung eines barrierefreien Zugangs zu Gebäuden durch Rampen, Aufzüge oder Treppenlifte ist im Einvernehmen mit den zuständigen Fachämtern unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz grundsätzlich erwünscht und zulässig.

Abhängig von der örtlichen Situation sind ortsbildverträgliche Lösungen zu entwickeln. Glänzende Riffelbleche sind für den Festeinbau an Rampen zur Straßenfront unzulässig.

§ 22
Unterhaltungspflicht

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, ihre Grundstücke, die sich darauf befindlichen Bauwerke und Werbeanlagen in einem Zustand zu erhalten, der den öffentlich einsehbaren Straßenraum nicht beeinträchtigt.

§ 23
Verfahren

Der Magistrat der Stadt Fulda kann Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften zulassen, soweit eine abweichende Gestaltung die Ziele dieser Satzung besser verwirklicht oder soweit die Einhaltung der Vorschriften mit besonderen Schwierigkeiten verbunden ist und die Abweichung die Ziele dieser Satzung nicht wesentlich beeinträchtigt.
Anträge für Abweichungen von der Gestaltungssatzung sind schriftlich an den Magistrat der Stadt Fulda **-** Untere Bauaufsichtsbehörde - zu richten und zu begründen, sofern sie nicht in einem Baugenehmigungsverfahren abgehandelt werden. Dem Antrag sind alle für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen beizufügen.

§ 24
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen

1.	§ 7 Abs. 1	Solar- und Photovoltaikanlagen, von denen eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes ausgeht, ändert oder errichtet,
2.	§ 7 Abs. 1	die rechtzeitige und ordnungsgemäße Anzeige unterlässt,
3.	§ 8 Abs. 1 und 5 Satz 4	historische Fassadenmaterial und Bauelemente sowie historische Gliederungselemente und Bauteile ändert oder entfernt,
4.	§ 8 Abs. 1 und 5 Satz 4	die rechtzeitige und ordnungsgemäße Anzeige unterlässt,
5.	§ 10 Abs. 1	historische Fenster ändert, entfernt oder errichtet,
6.	§ 10 Abs. 1	die rechtzeitige und ordnungsgemäße Anzeige unterlässt,
7.	§ 11 Abs. 1	Schaufenster ändert, entfernt oder errichtet,
8.	§ 11 Abs. 1	die rechtzeitige und ordnungsgemäße Anzeige unterlässt,
9.	§ 12 Abs. 1	Holzklappläden ändert, entfernt oder errichtet,
10.	§ 12 Abs. 1	die rechtzeitige und ordnungsgemäße Anzeige unterlässt,
11.	§ 15 Abs. 1	historische Türen ändert oder entfernt,
12.	§ 15 Abs. 1	die rechtzeitige und ordnungsgemäße Anzeige unterlässt,
13.	§ 16 Abs. 1	historische Tore ändert oder entfernt,

14. § 16 Abs. 1	die rechtzeitige und ordnungsgemäße Anzeige unterlässt,
15. § 20 Abs. 4 Satz 1	ortsbildprägende und raumwirksame Bäume und Gehölzgruppen unsachgemäß zurückschneidet, entfernt oder nicht erhält,
16. § 20 Abs. 4 Satz 1	die rechtzeitige und ordnungsgemäße Anzeige unterlässt,
17. § 20 Abs. 4 Satz 2	keine gleichwertige Ersatzpflanzung vornimmt,
18. § 20 Abs. 4 Satz 2	die rechtzeitige und ordnungsgemäße Anzeige unterlässt.

(2) Die Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 1 können mit einer Geldbuße von bis zu 15.000,00 Euro geahndet werden.
(3) Für Maßnahmen, die nicht der Satzung entsprechen und für die keine Abweichung zugelassen wurde, kann der Rückbau angeordnet werden.

§ 25
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die örtliche Satzung der Stadt Fulda über die Gestaltung im Städtebau, von Freiräumen, baulicher Anlagen und über Werbeanlagen „Gestaltungssatzung" vom 20.02.2006 im Geltungsbereich „Gründerzeitliches Bahnhofsviertel" außer Kraft.

Fulda, 02. November 2026

Der Magistrat der Stadt Fulda

Siegel

gez. Dr. Heiko Wingenfeld
Oberbürgermeister

(veröffentlicht am Dienstag, 3. November 2026)