

## GESTALTUNGSSATZUNG FÜR INNERORTSLAGEN IN BAUNATAL

### Veranlassung

Die geschichtlich gewachsenen Erscheinungsformen und die landschaftliche Situation prägen bauliche Anlagen in alten Ortskernen von Baunatal und bedürfen des Schutzes durch eine Satzung. Die Erhaltung und Pflege des unverwechselbaren Gesamtbildes mit seinen Höhepunkten und einfachen Formen ist daher eine besondere Verpflichtung des Gemeinwesens und der einzelnen Bewohner. Dem Gesamtbild ist bei Neu- und Umbauten sowie bei sonstigen Gebäudeänderungen durch Einfügung in die vorgeprägte Situation Rechnung zu tragen.

Aufgrund der §§ 5 und 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i.d.F.v. 1.7.60 (GVBl. 103, 164) unter Berücksichtigung der seitherigen Änderungen einschließlich des Gesetzes zur Änderung der kommunalrechtlichen Vorschriften v. 4.7.80 (GVBl. I S. 219) in Verbindung mit § 118 Abs. 1 und 2 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.77 (GVBl. 1978 I S. 2) hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 27.08.2001 die nachfolgende

„Ortssatzung über die Bebauung und Unterhaltung baulicher Anlagen sowie Bebauung und Unterhaltung der bebauten und unbebauten Grundstücke in den alten Ortslagen der Stadt Baunatal“

beschlossen.

### § 1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für alle nach der Hessischen Bauordnung genehmigungs- oder anzeigespflichtigen sowie genehmigungs- und anzeigefreien baulichen Anlagen einschließlich deren Änderung (§§ 87 – 89 HBO), soweit in Bebauungsplänen nicht andere Festsetzungen getroffen sind.

### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten innerhalb der Ortskerne (alte Dorfgebiete in allen sieben Stadtteilen), die in den beigegebenen und Bestandteil der Satzung bildenden Übersichtskarten M 1 : 5 000 (Anlage 1 – 7) festgelegt sind.

### § 3 Gestaltung der Gebäude

Für bebaute und unbebaute Grundstücke gelten nachfolgende Vorschriften:

(1) Neubauten haben Baukörperform, Gebäudehöhe, Firstrichtung und Bauflucht der vorhandenen alten Bebauung aufzunehmen.

(2) Dächer sind als Satteldächer in Form, Firstrichtung und Neigung der benachbarten Bebauung anzupassen.

Die Dachneigung darf bei eingeschossigen Gebäuden den Winkel von 55°, bei zweigeschossigen den Winkel von 45° und bei mehr als zweigeschossigen den Winkel von 33° nicht übersteigen.

(3) Flachdächer sind unzulässig. Für eingeschossige Gebäude mit besonderer Tiefe können diese ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine Attika von mindestens 1,50 m Höhe errichtet wird.

(4) Die Dacheindeckung geneigter Dächer muss den in der näheren Umgebung überwiegenden Materialien und Farben entsprechen.

(5) Abs. 2 S. 2, Abs. 3 und Abs. 4 gelten nicht für Dächer auf Kirchen und Türmen und für solche Gebäude, bei denen zur Angleichung an die überwiegend vorhandene Nachbarbebauung eine andere Dachneigung bzw. Eindeckung erforderlich ist.

(6) Drempele dürfen in eingeschossigen Gebäuden mit einer Höhe bis zu 0,65 m, in allen übrigen Gebäuden mit einer Höhe bis zu 0,40 m errichtet werden. Sie können ausnahmsweise eine andere Höhe haben, wenn an einem Nachbargebäude angebaut wird und dies zur Angleichung an die Traufhöhe und die Dachneigung des Nachbargebäudes erforderlich ist.

Die Drempeelhöhe wird gemessen von der Oberkante Geschossrohdecke bis Unterkante Sparrenaufleger (Fußpfette).

(7) Gaupen (Dachaufbauten) sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 28° zulässig. Gaupen dürfen zusammen nicht mehr als  $\frac{1}{2}$  der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen und müssen mindestens 2,0 m Abstand zur Seite der Außenwand haben. Ihre Höhe darf  $\frac{1}{3}$  der Dachhöhe gemessen an der Senkrechten der

Dachfläche zwischen Dachtraufe und Dachfirst nicht überschreiten.

Die Vorderfront ist überwiegend als Fensterfläche auszubilden. Die Gestaltung der Außenseite der Gaupen ist in Material und Farbe der Dachhaut anzugleichen. Zwerchhäuser sind zulässig.

- (8) Die Sockelhöhe darf 0,80 m nicht übersteigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn aus zwingenden Gründen der Entwässerung eine höhere Lage der Gebäude erforderlich ist. In diesen Fällen ist ein Sichtsockel über dem angeschnittenen Gelände auf vorhandener Oberkante Kellerfenster zu begrenzen.

Die Sockelhöhe wird vom Anschnitt des Geländes im ebenen Gelände an der Außenwand bis zur Oberkante des Fußbodens des unteren Vollgeschosses gemessen. Bei Grundstücken in Hanglage gilt dies bergseitig.

#### § 4 Außenwände

- (1) Holzfachwerk ist von Überdeckungen freizuhalten bzw. bei Restaurierungen von Putz oder ähnlichen Materialien freizulegen.
- (2) Sofern für das Ortsbild oder Gebäude charakteristisch, sind Ziegelfassaden zu erhalten und auszubessern. Gleiches gilt für Natursteinflächen.

#### § 5 Einfriedigungen

- (1) Einfriedigungen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Stadtbild nicht beeinträchtigen. Die Zaunhöhe für alle Ausführungsarten wird auf generell maximal 0,80 m begrenzt. Die Oberkante der Einfriedigung muss parallel zur Straßenoberkante verlaufen. Sofern die Anpassung an die Nachbarbebauung oder die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht eine andere Einfriedigungsart erfordern, sind vordere straßenseitige Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen einschließlich lebender Hecken nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ausnahmen können für landwirtschaftlich genutzte Flächen zugelassen werden. Jägerzäune, Maschendrahtzäune und schmiedeeiserne Zäune sind nur ausnahmsweise zulässig.
- (2) Einfriedigungsmauern dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,30 m errichtet werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn

Geländeunterschiede dies erfordern. Abtreppungen sind nicht zulässig. Auf Einfriedigungsmauern können Zäune unter Beachtung der festgesetzten Gesamthöhe aufgesetzt werden.

#### § 6 Grundstücksfreiflächen, Hofflächen, Vorgärten

- (1) Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Art, Zahl und Verteilung der Bepflanzung darf nicht zu unzumutbaren Nachteilen oder Belästigungen für Benutzer der baulichen Anlagen oder für die Nachbarschaft führen.
- (2) Vorgärten dürfen nicht als Nutzgärten angelegt werden.
- (3) Alte ortstypische Pflasterungen wie Grobpflaster aus Basalt, Porphyrt und Sandstein in Höfen, auf Gehwegen und Hauseingängen sind zu erhalten. Ungegliederte Asphalt- und Betondecken sind unzulässig.

#### § 7 Stellplätze für bewegliche Abfallbehältnisse

Bewegliche Abfallbehältnisse für die Aufbewahrung von Abfällen (§ 61 Abs. 2 HBO) sollen auf befestigtem Untergrund nach außen und straßenseitig durch eine Wand abgetrennt oder durch Hecken abgepflanzt aufgestellt werden. Befindet sich der Stellplatz im Vorgartenbereich, so soll er nach außen mit einer Hecke abgeschirmt werden.

#### § 8 aufgehoben laut STAVO-Beschluss vom 14.12.2015

#### § 9 Ausnahmen und Befreiungen

Für die Gewährung von Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung ist § 94 HBO anzuwenden.

#### § 10 Bußgeld und Zwangsmittel

- (1) Ordnungswidrig nach § 113 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
- 1.1 entgegen § 3 (8) die Sockelhöhe von Gebäuden überschreitet;

- 1.2 entgegen § 3 (2) die Dachneigung nicht einhält und
- 1.3 entgegen § 3 (6) die Drempelhöhe überschreitet;
- 2.1 entgegen § 5 (1) und (2) Satz 1 die Höhe der Einfriedigung überschreitet bzw. Einfriedigungsmauern höher ausführt;
- 2.2 entgegen § 6 (1) Grundstücks-freiflächen nicht bepflanzt;
- 2.3 einen Vorgarten einer anderen Nutzung zuführt als in § 6 (2) dargestellt;
- 3.1 notwendige Stellplätze für bewegliche Abfallbehältnisse nicht anlegt;
- 4.1 **aufgehoben laut STAVO-Beschluss vom 14.12.2016.**
- 4.2 **aufgehoben laut STAVO-Beschluss vom 14.12.2016.**

- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 113 Abs. 3 HBO mit Geldbußen geahndet werden.
- (3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 (1) Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die untere Bauaufsichtsbehörde.
- (4) Die Einhaltung der Vorschriften dieser Satzung kann mit den Zwangsmitteln nach dem Hess. Verwaltungsvollstreckungs-gesetz vom 4.6.1966 (GVBl. I. 151, §§ 70 – 74 Hess. VerwG) durchgesetzt werden.

## § 11 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am 01.01.2002 in Kraft.

Baunatal, den 28. 08.2001.

DER MAGISTRAT DER STADT BAUNATAL

Heinz Grenacher  
Bürgermeister