

GESTALTUNGSSATZUNG FÜR BESTIMMTE NEUBAUGEBIETE

Veranlassung

Zweck dieser Satzung ist es, durch nicht zu weitgehende Regelungen über die äußere Gestaltung der Gebäude und Unterhaltung der Grundstücksfreiflächen in Neubaugebieten Auswüchse zu verhindern und zu erreichen, dass in Baunatal ein harmonisches Stadtbild entsteht und die baulichen Anlagen sich in ihre Umgebung einfügen. Dabei soll erreicht werden, dass die Anwendung der Satzung nicht dazu führt, die individuelle Gestaltung und die Vielfalt architektonischer Auffassungen zu stark zu beschränken.

Es ist jedoch erforderlich, dort einzugreifen, wo die Wünsche der einzelnen Bauherren dem Interesse aller Bürger an einem ästhetisch befriedigenden Stadtbild zuwiderlaufen und damit zu einem für die Verbundenheit mit der jungen „im Grünen liegenden Stadt“ schädlichen Missklang führen.

Darüber hinaus soll die Satzung die Rechtssicherheit für Bürger und Verwaltung verbessern.

Aufgrund der §§ 5 und 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 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 Ziff. 1, 3 und 5 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 die 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 anzeigepflichtigen sowie für alle genehmigungs- und anzeigefreien baulichen Anlagen einschließlich deren Änderung (§§ 87 – 89 HBO). Enthalten Bebauungspläne abweichende Festsetzungen, so gelten die des Bebauungsplanes.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten in denjenigen überwiegend neu bebauten Gebieten der Stadt, die in den beiliegenden und als Bestandteil der Satzung befindlichen Übersichtskarten im M 1 : 5 000 (Anlage 1 bis 8) festgelegt sind.

§ 3 Gestaltung der Gebäude

- (1) 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 vorhandenen Oberkanten Kellerfenster zu begrenzen.
- (2) 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 diese Festsetzung bergseitig.
- (3) Die Dachneigung darf bei eingeschossigen Gebäuden 55°, bei zweigeschossigen 40° und bei mehr als zweigeschossigen 33° nicht übersteigen.
- (4) Die Farbe der Dacheindeckung geeigneter Dächer muss der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Dachfarbe entsprechen.
- (5) Drempe (Kniestock) 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 Drempehöhe wird gemessen von Oberkante Geschossrohdecke bis Unterkante Sparrenaufleger (Fußpfette).

- (6) 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 in der Senkrechten der Dachfläche zwischen Dachtraufe und Dachfirst nicht übersteigen.

Die Vorderfrontgaupe ist überwiegend als Fensterfläche anzulegen. Die Gestaltung der Außenseiten der Gaupen ist nach Material und Farbe der Dachhaut anzugleichen, soweit sie nicht als Fensterflächen vorgesehen sind.

§ 4 Einfriedigungen

- (1) Einfriedigungen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen. Die Zaunhöhe für alle Ausführungsarten einschließlich lebender Hecken wird generell maximal auf 0,80 m begrenzt. Die Oberkante der Einfriedigung muss parallel zur Straßenoberkante verlaufen. Für die Anpassung an die Nachbarbebauung sowie für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder aus besonderen Gründen können ausnahmsweise andere Einfriedigungen zugelassen werden. Dies gilt auch für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und für Gewerbegebiete.
- (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.

§ 5 Grundstücksfreiflächen Kinderspielplätze

Für die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen §§ 10, 118

(1) Nr. 3, 5 der HBO) gilt folgendes:

- (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 die Benutzer der baulichen Anlagen oder für die Nachbarschaft führen.
- (2) Vorgärten dürfen nicht als Nutzgärten angelegt werden.
- (3) Die gärtnerisch anzulegende und zu unterhaltende Fläche soll bei den Grundstücken in reinen und allgemeinen Wohngebieten 30%, in den Mischgebieten

20% und in den Sondergebieten (Ladengebiete, Einkaufszentren) 10% nicht unterschreiten.

- (4) In dem Ausnahmefalle des § 67 (10) Satz 2 HBO können in den Vorgärten Abgrabungen und Einschnitte für Einfahrten und Zugänge zugelassen werden.
- (5) Kleinkinderspielplätze (vgl. § 10 (2) – (5) HBO und Kinderspielplatzverordnung vom 19.7.1977 – GVBl. I S. 349) sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen, die den Kindern ausreichend Schutz gegen schädliche Immissionen, Staub und Wind bieten.

§ 6 Stellplätze für bewegliche Abfallbehältnisse

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

§ 7 aufgehoben laut STAVO-Beschluss vom 14.12.2015

§ 8 Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 9 Bußgeld und Zwangsmittel

- (1) Ordnungswidrig gem. § 113 (1) Nr. 20 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 - 1.1 entgegen § 3 (1) die Sockelhöhe von Gebäuden überschreitet;
 - 1.2 entgegen § 3 (3) die Dachneigung nicht einhält und
 - 1.3 entgegen § 3 (5) die Drenpelhöhe überschreitet;
 - 1.4 entgegen § 4 (1) und (2) Satz 1 die Höhe der Einfriedigung überschreitet bzw. Einfriedigungsmauern höher ausführt;
 - 1.5 entgegen § 5 (1) Grundstücksfreiflächen nicht bepflanzt;
 - 1.6 einen Vorgarten einer anderen Nutzung zuführt als in § 5 (2) dargestellt;

1.7 entgegen § 5 (5) Kleinkinderspielplätze unzureichend gegen schädliche Immissionen schützt;

1.8 notwendige Stellplätze für bewegliche Abfallbehältnisse nicht anlegt;

1.9 aufgehoben laut STAVO-Beschluss vom 14.12.2015

1.10 aufgehoben laut STAVO-Beschluss vom 14.12.2015

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 113 Abs. 3 HBO mit Geldbußen geahndet werden.

(3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 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 4.7.1966 (GVBl. I. S. 151, §§ 74 – 79 Hess. VerwVollstrG) durchgesetzt werden.

§ 10 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am 01.01.2002 in Kraft.

Baunatal, den 28.08.2001.

DER MAGISTRAT DER STADT BAUNATAL

Heinz Grenacher
Bürgermeister