

Bausatzung der Gemeinde Söhrewald

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01. Juli 1960 (GVBl. S. 103), der §§ 3 und 29 Abs. 4 der Hess. Bauordnung vom 06. Juli 1957 (GVBl. S. 103), geändert durch Gesetze vom 04. Juli 1966 (GVBl. I S. 171) und 05. Oktober 1970 (GVBl. I S. 598) und der §§ 2 Abs. 3 bis 5 der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (RGaO) vom 17. Februar 1939 (RGBl. I S. 219) hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 11. September 1972 folgende Bausatzung beschlossen, die hiermit öffentlich bekannt gemacht wird

I. Zugänglichkeit der Grundstücke

§ 1 Zugänglichkeit bebauter Grundstücke

- (1) Die nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2 der Hess. Bauordnung notwendige Zufahrt zum Grundstück muß mindestens eine freie lichte Breite von 3 m und eine freie lichte Höhe von 3,50 m haben.
- (2) Anstelle der Zufahrt kann ein mindestens 2,50 m breiter und höchstens 50 m langer Zugang mit mindestens 3 m freizuhaltender lichter Höhe zugelassen werden, wenn
 - Auf dem Grundstück ein Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen und höchstens 2 WE errichtet werden soll
 - Gesichert ist, daß die nach den §§ 2 und 3 der RGAO in Verbindung mit dieser Satzung erforderlichen Einstellplätze oder Garagen in der Nähe des Grundstückes geschaffen werden.

§ 2 Zugänglichkeit der Grundstücksfreiflächen und der rückwärtigen Gebäude

- (1) Rückwärtige Grundstücksfreiflächen und rückwärtige Gebäude sind mit der Straße durch einen ständig freizuhaltenden Zugang von mindestens 1,50 m lichter Breite und mindestens 2,50 m lichter Höhe zu verbinden (notwendiger Zugang).
- (2) Grundstücksfreiflächen hinter Gebäuden mit mehr als 3 Vollgeschossen oder rückwärtige Gebäude mit mehr als 2 Vollgeschossen sind mit der Straße mindestens durch eine ständig freizuhaltende verkehrsreicher befestigte Zufahrt von 3,30 m lichter Mindestbreite und 3,50 m lichter Mindesthöhe zu verbinden.
- (3) Anstelle des Zuganges nach Abs. 1 ist eine Zufahrt durch Abs. 2 anzulegen, sobald der Verbindungsweg zwischen dem weitest entfernt liegenden notwendigen Eingang zu einem rückwärtigen Gebäude und der Straße mehr als 50 m lang ist.

§ 3 Durchfahrt und Durchgang

Durchgänge und Durchfahrten durch Gebäude im Zuge notwendiger Zugänge und Zufahrten sind gerade anzulegen und mit feuerbeständigen Bauteilen zu umgeben. Zugänge können auch über Treppen führen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Brandschutz gewährleistet ist.

II. Überschreiten der vorderen Baulinien und Baugrenzen

§ 4 Übertreten von Bauteilen und Bauzubehör über Baulinien und Baugrenzen in den Straßenraum

- (1) Soweit Baulinien oder Baugrenzen nicht vorhanden sind, dürfen Bauteile und Bauzubehör nur bis zu einem Abstand von 5 m an die Straßengrenze errichtet werden.
- (2) Ausnahmen können zugelassen werden
 - a) Bei vorhandener Hochbordsteinkante für Bauteile, die sich unterhalb der Höhenlage der Straße befinden, bis zu 0,50 m
 - b) Für einzelne Bauteile und Bauzubehör unterhalb einer Höhe von 2,50 m über der Höhenlage der Straße bis zu 0,15 m, jedoch dürfen Tore, Türen und Fenster nicht in den Straßenraum aufschlagen.
 - c) Für Fensterflügel, Fensterläden, Beleuchtungsanlagen und Anlagen der Außenwerbung oberhalb einer Höhe von 2,50 m über der Höhenlage der Gehbahn bis zu 1,00 m, höchstens jedoch bis zu 1/10 der Straßenbreite und bis zu 0,80 m hinter der Hochbordsteinkante.
 - d) Für Sonnenschutzvorrichtungen über Schaufenstern oberhalb einer Höhe von 2,20 m über der Gehbahn bis zu 3,00 m, höchstens jedoch bis zu 0,80 m hinter der Hochbordsteinkante.
 - e) Für einzelne Bauteile und Bauzubehör oberhalb einer Höhe von 3,50 m über der Höhenlage der Straße bis höchstens 40 cm bei einer Straßenbreite von 12 m, für jeden weiteren Meter Straßenbreite 0,10 m mehr, höchstens jedoch bis zu 1,00 m.
 - f) Für Balkone sind Ausnahmen zulässig, soweit die Baufluchtlinie bzw. Baugrenze mehr als 2,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt.

Soweit in Satz 1 auf der Höhenlage der Gehbahn Bezug genommen wird, dürfen Ausnahmen nicht erteilt werden, wenn vor dem Gebäude eine Gehbahn nicht vorgesehen oder noch nicht angelegt ist.
- (3) Durch Überschreiten der vorderen Baulinie darf die mit der Festsetzung der Baulinie beabsichtigte Einheit des Straßenbildes nicht gestört werden.

III. Baugestaltung

§ 5 Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie vorhandener Bau- und Kulturdenkmäler

- (1) Bauwerke und Baumaßnahmen müssen sich in ihrer äußeren Gestaltung dem vorhandenen Straßen-, Platz – oder Landschaftsbild einfügen. Die sind auf Bau- und Kulturdenkmäler sowie auf andere erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung abzustimmen. Auf vorhandene Baumbestände ist Rücksicht zu nehmen.
- (2) Der schutzwürdige Wert historisch und künstlerisch wertvoller Bauwerke, Straßen, Straßenteile und Plätze darf durch Baumaßnahmen nicht gemindert werden. Bei Neu- und Umbauten im Bereich schutzwürdiger Bauwerke können besondere Anforderungen an die Gestaltung der Bauvorhaben gestellt werden. Im Maßstab haben diese auf schutzwürdige Bauwerke Rücksicht zu nehmen. Baumaterial und Farbe können von der Gemeinde nach Anhörung des Landeskonservators beeinflusst und von der Bauaufsichtsbehörde bestimmt werden.

§ 6 Gebäudehöhen

Die zulässige Höhe der der Straße zugekehrten Außenwände der vorderen Gebäude richtet sich nach der in den Bebauungsplänen festgesetzten Zahl der Vollgeschosse. Ist ein Bebauungsplan nicht vorhanden, so ist die überwiegende Geschosshöhe der Nachbargebäude zugrunde zu legen. Für Gewerbebauten gilt § 17 Abs. 3 der BauNVO entsprechend.

§ 7 Gestaltung der Gebäude

- (1) Die Sockelhöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden 0,80 m und bei mehrgeschossigen Gebäuden 1,20 m nicht übersteigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn aus zwingenden Gründen der Entwässerung eine höhere Lage des Gebäudes erforderlich ist.
- (2) Die Sockelhöhe wird vom Anschnitt des Geländes an der Außenwand bis zur Oberkante des Fußbodens des untersten Vollgeschosses gemessen. Bei Grundstücken in Hanglage gilt die Festlegung nach Abs. 1 für die Sockelhöhe an der Bergseite.
- (3) Die Dachneigung darf bei eingeschossigen Gebäuden einen Winkel von 55°, bei zweigeschossigen einen Winkel von 40° und bei mehr als zweigeschossigen einen Winkel von 33° nicht übersteigen.
- (4) Dies gilt nicht für Dächer von Kirchen und Türmen und für Gebäude, die Baulücken schließen und für solche Gebäude, bei denen zur Angleichung an die überwiegend vorhandene Nachbarbebauung eine andere Dachneigung erforderlich ist.
- (5) Dämpfer dürfen in eingeschossigen Gebäuden eine Höhe bis zu 0,80 m haben, in allen übrigen nur bis zu 0,40 m hoch sein. Sie sollten eine andere Höhe haben, wenn an ein Nachbargebäude angebaut wird und dies zur Angleichung an Traufhöhe und Dachneigung des Nachbargebäudes erforderlich ist.
- (6) Gaupen (Dachaufbauten) sind nur für Aufenthaltsräume und nur bei einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig.
- (7) Gaupen dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen. Ihre Höhe darf ein Drittel der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen Dachtraufe und Dachfirst, nicht überschreiten.
- (8) Die Vorderfront der Gaupen ist vorwiegend als Fensterfläche anzulegen.
- (9) Die Gestaltung der Außenseite nach Material und Farbe ist der Dachfarbe anzugleichen und in den Bauvorlagen anzugeben.

§ 8 Anlagen der Außenwerbung

- (1) Außerhalb von Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne des §§ 7-9 Baunutzungsverordnung dürfen genehmigungs- oder anzeigepflichtige Anlagen der Außenwerbung nur an der Stätte der Leistung des Werbenden errichtet werden, sofern ein Bebauungsplan nicht andere Regelungen vorsieht..
- (2) In Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen der Außenwerbung nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig.

- (3) Anlagen, die für eine Veranstaltung werben oder aus einem sonstigen Grund nur eine gewisse Zeit errichtet werden, müssen unverzüglich nach Erreichung ihres Zweckes von dem Werbenden entfernt werden.
- (4) An Bäumen oder Böschungen dürfen Anlagen der Außenwerbung nicht errichtet oder befestigt werden.

IV. Gestaltung der Vorgärten, Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

§ 9 Grundsatz

Die Vorgärten, Grundstücksfreiflächen und ihre Einfriedigungen sind nach einzureichenden Plänen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigstellung herzurichten.

§ 10 Abgrabungen und Einschnitte

Die nach § 24 Abs. 3 HBO zulässigen Abgrabungen und Einschnitte sind anzuböschten. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

§ 11 Grundstücksfreiflächen

- (1) Außer den Vorgärten sind in den Geschäftsgebieten auch die Grundstücksfreiflächen als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht als Einstellplätze anzulegen sind.
- (2) Vorgärten sind im Bereich von Straßeneinmündungen so zu bepflanzen, daß die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird.
- (3) In Vorgärten und auf Grundstücksfreiflächen sind die Abstellplätze für Asche und Müllbehälter so anzuordnen, daß das Straßenbild nicht gestört wird. In den Vorgärten sind die Müllabstellplätze mit Hecken oder gut gestalteten Mauern zu umgeben.

§ 12 Einfriedungen

- (1) Grundstücke können unmittelbar an der Grundstücksgrenze, straßenseitig jedoch nicht über die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie hinaus, entsprechend den Vorschriften dieser Satzung eingefriedigt werden.
- (2) Stimmt die Straßenbegrenzungslinie mit dem Verlauf der Bordsteinkante überein, so ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten (Schrammbord).
- (3) Wird ein Grundstück so genutzt, daß von ihm Gefahren oder Belästigungen für die Verkehrsteilnehmer oder Störungen für die Einheit des Straßenbildes ausgehen, so ist es gegen die Straße so einzufrieden, daß die Gefahren, Belästigungen oder Störungen ausgeschlossen sind.

- (4) Stacheldraht und andere gefährdende Mittel sind nur in GI und GE zulässig. Sie dürfen jedoch unterhalb einer Höhe von 2,00 m über dem Straßenniveau nur verwendet werden, wenn sie mindesten 0,20 m hinter einer schützenden straßenseitigen Einfriedigung zurückbleiben und diese Einfriedigung nicht wesentlich überragen.
- (5) Türen und Tore in Einfriedigungen dürfen nicht in den Straßenraum schlagen.
- (6) An Höhe und Art der Einfriedigungen können besondere Anforderungen gestellt werden, um die Einheit des Straßenbildes zu wahren.
- (7) Sofern die Anpassung der Nachbarbebauung oder die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht eine andere Einfriedigungsart erfordert, sind vordere straßenseitige Einfriedigungen, einschließlich lebender Hecke, unbeschadet § 12 Abs. 3 nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, wenn in den jeweiligen Bebauungsplänen nichts anderes festgelegt ist. Ausnahmen können für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und in Gewerbegebieten zugelassen werden.
- (8) Wenn Bau- und Straßenflucht zusammenfallen, kann die Gemeinde aus Gründen der Baugestaltung größere Höhen fordern oder zulassen. Hinsichtlich der Verkehrsübersicht gilt § 11 Abs. 2 entsprechend.
- (9) Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen hinter der vorderen Baufluchtlinie sind zulässig, wenn sie die Einheit und Durchlüftbarkeit der rückwärtigen Freiflächen innerhalb eines Baublocks nicht stören, eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und nicht als geschlossene Wände ausgebildet werden. Dies gilt nicht für Grundstücke, für die aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung eine andere Einfriedigungsart erforderlich ist.
- (10) Sofern die Errichtung von Bauwerken im Außengebiet zulässig ist, dürfen Einfriedigungen nicht als geschlossenen Wände ausgebildet werden.
- (11) Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen, Grundstückseinfahrten, Einstellplätzen und dergleichen in Neubaugebieten dürfen erst nach dem Endausbau der Straße fertiggestellt werden (S. § 9).

§ 13 Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Grundstück und Straße

- (1) Höhenunterschiede zwischen Grundstück und Straße sind durch Böschungen auszugleichen, sofern nicht aus technischen Gründen eine Stützmauer erforderlich ist.
- (2) Stützmauern müssen das anliegende Erdreich um mindestens 0,10 m überragen, wenn das Grundstück höher liegt.

V. Kinderspielplätze, Einstellplätze und Garagen

§ 14 Kinderspielplätze

- (1) Die nach § 24 (4) HBO erforderlichen Kinderspielplätze sollen in sonniger Lage und möglichst windgeschützt angelegt werden. Sie müssen von anderen Anlagen, von denen Gefahren oder erhebliche Störungen ausgehen können, ausreichend entfernt oder gegen sie abgeschirmt und für die Kinder gefahrlos zu erreichen sein. Kinderspielplätze von mehr als 40 qm vorgeschriebener Mindestgröße sollen von Fenstern für Aufenthaltsräume mindestens 10 m entfernt sein.

- (2) Die Größe der Kinderspielplätze muß ab der 4. Wohnung 7 qm je Wohnung, mindestens jedoch 40 qm betragen, jedoch nicht größer als 400 qm sein. Kinderspielplätze sollen zumindest 15 v.H. der vorgeschriebenen Mindestgröße als Sandspielfläche haben. In der Nähe der Sandspielfläche ist ein von Kindern benutzbarer Wasseranschluß erwünscht.
- (3) Kinderspielplätze, die starker Sonnenbestrahlung ausgesetzt sind, sollen mit Bäumen bepflanzt oder mit schattenspendenden Einrichtungen versehen werden.
- (4) Beträgt die vorgeschriebene Mindestgröße des Kinderspielplatzes mehr als 100 qm, so ist der Kinderspielplatz in Spielbereiche für Kinder bis zu 6 Jahren und für Kinder von mehr als 6 bis zu 12 Jahren zu trennen, die entsprechend dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Altersgruppen angelegt und ausgestattet werden müssen. Die Spielbereiche für Kinder bis zu 6 Jahren sollen von den Wohnungen aus einsehbar und nicht weiter als 100 m von den Wohngebäuden entfernt sein; die Spielbereiche für Kinder von mehr als 6 bis zu 12 Jahren dürfen bis zu 400 m entfernt von den Wohngebäuden angelegt werden.
- (5) Können aufgrund der örtlichen Verhältnisse die geforderten Kinderspielplätze nicht oder nicht in vollem Umfange auf dem in Frage kommenden Grundstück angelegt werden, so kann diese Verpflichtung durch Zahlung von Ablösungsbeträgen nach den entsprechenden Richtlinien der Gemeinde erfüllt werden.

§ 15 Einstellplätze und Garagen

- (1) Der Umfang der nach § 2 Reichsgaragenordnung erforderlichen Einstellplätze wird von der notwendigen, in der als Anlage beigefügten Tabelle aufgeführten Zahl der Stellplätze bestimmt, wobei Stellen hinter dem Komma ab 0,5 auf volle Stellplätze aufzurunden sind. Ist nach der Lage des Einzelfalles davon auszugehen, daß der tatsächliche Bedarf größer als in der Tabelle aufgeführt ist, so kann eine entsprechend größere Stellfläche gefordert werden.
- (2) Sind für mehrere Betriebe, Verwaltungen, Versammlungsstätten oder Schulen, deren Geschäfts-, Betriebs-, Dienst- oder Schulzeiten sich zeitlich ablösen, gemeinsame Einstellplätze geschaffen, so bemißt sich die Zahl der erforderlichen Einstellplätze nach dem höchsten gleichzeitigen Bedarf.
- (3) Der Einstellplatz ist verkehrssicher anzulegen und zu befestigen. Die Stellplätze sind so anzuordnen, daß sie von Kraftfahrzeugen ohne Überquerung anderer Stellplätze erreicht werden können. Einstellplätze für Besucher und Benutzerbedarf (§ 2 Abs. 2 RGaO) müssen für die Verkehrsteilnehmer vom öffentlichen Verkehrsraum aus erkennbar sein.
- (4) Bei bestehenden Wohnstätten, Betriebs- und Arbeitsstätten und ähnlichen baulichen Anlagen können Einstellplätze nach § 2 Abs. 1 RGaO für die vorhandenen Kraftfahrzeuge der Bewohner, des Betriebes und der Betriebsangehörigen gefordert werden, wenn auf dem Grundstück die benötigte Fläche in geeigneter Lage und Größe vorhanden ist.
- (5) Soweit nicht bereits statt des erforderlichen Einstellplatzes Garagen geschaffen werden, ist die Möglichkeit des späteren Garagenbaues für den Eigenbedarf nach § 2 Abs. 3 RGaO durch entsprechende Anordnung der Bauwerke auf dem Grundstück offenzuhalten und in den Bauvorlagen darzustellen.
- (6) Garagen müssen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten, Bei einem Höhenunterschied von mehr als 0,5 m zwischen OK Straße und OK Fußboden Garage ist vor der erforderlichen Rampen die ein Maximalgefälle von 1:6 nicht übersteigen darf, eine ebenen Fläche von mindestens 3,0 m Länge anzuordnen.

- (7) Kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse die geforderte Anzahl der Einstellplätze nicht oder nicht in vollem Umfange auf dem in Frage kommenden Grundstück angelegt werden, so kann diese Verpflichtung durch Zahlung von Ablösungsbeträgen nach den entsprechenden Richtlinien der Gemeinde erfüllt werden.

§ 16 Sicherung und Unterhaltung der Kinderspielplätze, der Einstellplätze und sonstigen Grundstücksfreiflächen

- (1) Wird die Verpflichtung zur Schaffung von Einstellplätzen oder Garagen oder zur Schaffung von Kinderspielplätzen nicht auf dem Baugrundstück, sondern auf einem Grundstück in der Nähe erfüllt, so ist die Dauer der Einrichtung rechtsverbindlich zu sichern.
- (2) Die Kinderspielplätze, Einstellplätze, Wirtschaftsflächen und die sonstigen Grundstücksfreiflächen sind zweckentsprechend zu unterhalten und dürfen ihrer Zweckbestimmung nicht entzogen werden.
- (3) Alle befestigten Flächen auf dem Grundstück sind zu entwässern.

VI. Schlußvorschriften

§ 17 Ordnungswidrigkeiten

Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen Gebote oder Verbote dieser Bausatzung sind im Sinne des § 84a (1) Ziffer 13 HBO Ordnungswidrigkeiten und können gemäß § 84a (3) der HBO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 DM geahndet werden.

§ 18 Zwangsmittel

Für die zwangsweise Durchsetzung der im Rahmen dieser Ortssatzung erlassenen Verfügungen gilt das Hessische Verwaltungsvollstreckungsgesetz.

§ 19 Inkrafttreten

Diese Bausatzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Söhrewald, den 11. Sept. 1972

Der Gemeindevorstand der

Gemeinde Söhrewald

Gez. Apel, Bürgermeister

(L.S.)

Vorstehende Bausatzung ist im Mitteilungsblatt der Gemeinde Söhrewald Nr. 15/38 vom 15. September 1972 bekanntgegeben worden.

Erforderliche Zahl der Stellplätze – Anzahl der erforderlichen Stellplätze

Verkehrsquelle	Anzahl der Stellplätze
Einfamilienhaus	2 Stellplätze
Zweifamilienhaus	3 Stellplätze
Dreifamilienhaus	4 Stellplätze
Vierfamilienhaus	5 Stellplätze
Mehrfamilienhaus ab 5 WE	1,1 Stellplätze je Wohnung
Wohnheim	1 Stellplatz je 2 Betten
Altenheim	1 Stellplatz je 4 Betten
Büro- und Verwaltungsgebäude	1 Stellplatz je 2 Beschäftigte, jedoch mindestens 1 Stellplatz je Einzelbüro
Einzel- oder Großhandelsbetrieb	1 Stellplatz für 2 Beschäftigte, jedoch mindestens 1 Stellplatz pro begonnene 25 qm Verkaufsraum-nutzfläche
Lagerhaus oder Lagerplatz, bei denen mit längerer Anwesenheit von Beschäftigten zu rechnen ist	1 Stellplatz je 2 Beschäftigte bzw. 1 Stellplatz pro 40 qm Lagerfläche
Schank- und Speisewirtschaft	1 Stellplatz für 4 Sitzplätze
Betrieb des Beherbergungsgewerbes	1 Stellplatz je 3 Betten (dazu 1 Stellplatz für 4 Sitzplätze, wenn mit Schank- und Speisewirtschaft verbunden)
Versammlungsstätte	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze
Gewerbe- oder Handwerksbetrieb (soweit nicht vorher aufgeführt)	1 Stellplatz je 2 Beschäftigte
Kirche	1 Stellplatz je 8 Sitzplätze
Krankenanstalt	1 Stellplatz je 5 Betten
Sportstätten	1 Stellplatz je 25 Besucherplätze
Schule	1 Stellplatz je Lehrer
• dazu in Berufsschulen	1 Stellplatz je 10 Tagesschüler
• in Berufsfachschulen	1 Stellplatz je 5 Tagesschüler
• in höheren Schulen	1 Stellplatz je 10 Schüler der Oberstufe
• in technischen und künstlerischen Fachschulen	1 Stellplatz je 5 Schüler

Söhrewald, den 11. Sept. 1972

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Söhrewald

Gez. Apel, Bürgermeister

(L.S.)