

## **Bausatzung.**

**der**

### **Stadt Raunheim**

Aufgrund der §§ 5 und 7 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO), in der Fassung vom 01.04.1993, bekannt gemacht am 19.10.1992 (GVBl. I S. 534) sowie § 118 Hessische Bauordnung, in der Fassung vom 20.07.1990, (GVBl. I S. 476, 566) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Raunheim am 24.06.1993 folgende 2. Satzung zur Änderung der Bausatzung beschlossen:

#### **§ 1**

#### **Zugänglichkeit der Grundstücke**

- (1) Die Zufahrt vom Grundstück zu einer öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 3 m breit sein und eine freie, lichte Höhe von 3,50 m aufweisen. Die in Satz 1 genannte Breite gilt auch für die Angrenzung des Grundstückes an eine befahrbare öffentliche Verkehrsfläche.
- (2) Nicht befahrbare Wohnwege sind zulässig, wenn
  1. der nicht befahrbare Weg einschließlich des Zugangs auf dem Grundstück zwischen dem weitesten entfernt liegendem Gebäudeeingang und einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche oder gesicherten privaten Zufahrt nicht mehr als 50 m lang und mindestens 1,25 m breit ist sowie eine lichte Höhe von 2,50 m aufweist.
  2. auf dem Grundstück nur Gebäude errichtet werden sollen, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster nicht mehr als 8 m über Gelände liegt.
  3. gesichert ist, dass die nach § 67 HBO erforderlichen Einstellplätze oder Garagen in der Nähe der Grundstücke geschaffen werden.
- (3) Private Zufahrten und Wohnwege sind gegen Feuer und sonstige Gefahren zu sichern und in verkehrssicherem Zustand zu halten. Ihre notwendigen Verkehrsräume sind ständig freizuhalten. Auf § 6 der Hess. Bauordnung wird gesondert hingewiesen.
- (4) Zu- und Ausfahrten müssen bei Eckgrundstücken mindestens 10 m Abstand vom Schnittpunkt der Bordsteinfluchten halten.

Grundsätzlich soll jedes Grundstück nur eine Zufahrt von mindestens 3,0 m und höchstens 6,0 m Breite besitzen.

## **§ 2**

### **Anordnung der Bauwerke auf dem Grundstück**

- (1) Eingänge zu Gebäuden sind, soweit sie nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche oder an einer privaten Zufahrt oder einem privaten Wohnweg liegen mit der Verkehrsfläche, Zufahrt oder Wohnweg durch Zugänge von mindestens 1 m Breite und 2 m freier Höhe zu verbinden.
- (2) Der Zugang zu nicht bebauten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) hinter Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen oder zu rückwärtigen Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss muss mindestens 1,25 m breit sein und eine freie lichte Höhe von mindestens 2,50 m einhalten.
- (3) Die Verbindung zu einem rückwärtigen Gebäude ist durch eine Zufahrt von mindestens 3 m lichter Breite und 3,50 m freier lichter Höhe herzustellen.
  1. zur Rückseite von Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über Gelände liegt, wenn die Rettung von Menschen außer über den Treppenraum nur von der Gebäuderückseite aus möglich ist,
  2. zu Vorderseite rückwärtiger Gebäude, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über Gelände liegt,
  3. wenn der Verbindungsweg zu einer befahrbaren, öffentlichen Straße oder privaten Zufahrt mehr als 50 m lang ist.

## **§ 3**

### **Hineinragen von Bauteilen und Bauzubehör in den Straßenraum**

- (1) Bauteile und Bauzubehör dürfen nicht in den öffentlichen Straßenraum hineinragen, d.h. sie dürfen die Straßenbegrenzungslinie oder, sofern eine solche nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt ist, die tatsächliche Straßengrenze oder eine innerhalb der Verkehrsfläche festgesetzte Baulinie oder Baugrenze nicht überschreiten. Das gilt nicht für untergeordnete, nicht mehr als 10 cm vorragende Bauteile wie Gesims und Fensterbänke.
- (2) Ausnahmen von Abs. 1 können, wenn sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen, zugelassen werden,
  1. für Bauteile unterhalb der Straßenoberfläche, einschließlich Kellerlichtschächte und Betriebsschächte, bis zu einer Tiefe von 70 cm; die Schächte sind verkehrssicher abzudecken;

2. für einzelne Bauteile und Bauzubehör innerhalb einer Höhe von 3 m über Gehwegoberfläche bis zu einer Tiefe von 20 cm, für Gebäudesockel und Treppenstufen bis zu einer Tiefe von 10 cm und für Briefkästen, Feuermelde- und Notrufanlagen und Warenautomaten bis zu einer Tiefe von 40 cm; sie dürfen jedoch nicht mehr als 5 v. H. der Gehwegbreite in Anspruch nehmen;
  3. für Sonnenschutzvorrichtungen über Schaufenstern oberhalb einer Höhe von 2,50 m über Gehwegoberfläche bis zu einer Tiefe von 3 m, höchstens jedoch 70 cm vor dem Fahrbahnrand;
  4. Für Bauteile und Bauzubehör oberhalb einer Höhe von 3 m über Gehwegoberfläche oder einer Höhe von 4,50 m über Fahrbahnoberfläche bis zu einer Tiefe von 1 m; sie dürfen jedoch nicht mehr als 5 v. H. der Breite der öffentlichen Verkehrsfläche in Anspruch nehmen und müssen bis zu einer Höhe von 4,50 m über Fahrbahnoberfläche mindestens zu 50 cm hinter dem Fahrbahnrand zurückbleiben; für Vordächer kann eine größere Ausladung als 1 m zugelassen werden, wenn sie Brandbekämpfungs- und Rettungsmaßnahmen nicht behindern können. Soweit in Satz 1 auf die Gehwegoberfläche Bezug genommen wird, dürfen Ausnahmen nur zugelassen werden, wenn ein Gehweg unter den Bauteilen oder dem Bauzubehör angelegt ist oder angelegt werden soll.
- (3) Türen und Tore dürfen nicht in den öffentlichen Straßenraum aufschlagen. Fenster, Fenstertüren und Fensterläden dürfen bis zu einer Höhe von 3 m über Gehwegen und bis zu einer Höhe von 4,50 m über Fahrbahnen nicht in den öffentlichen Raum aufschlagen.
- (4) Weitere Einzelheiten regelt die Satzung der Stadt Raunheim über die Benutzung des öffentlichen Raumes.

#### **§4 Baugestaltung**

- (1) Bauwerke müssen sich in ihrer äußeren Gestaltung in das vorhandene oder beabsichtigte Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Auf erhaltenswerte Baumbestände ist Rücksicht zu nehmen. Bauwerke, die an der Grenze zum Außengebiet liegen, sind durch Grünanpflanzungen in die Landschaft einzugliedern.
- (2) Baukörper sowie Grundriss, Dach- und Ansichtsflächen der Bauwerke und ihre Teile sind in sich und aufeinander abzustimmen und müssen eine gestalterische Einheit bilden.

- (3) Bei 2-geschossigen freistehenden Einzelgebäuden soll in der Regel das Verhältnis der Seiten der Grundflächen mindestens 1:1,4, bei 3-geschossigen Bauten das Verhältnis der Höhe zu einer der Grundseiten mindestens 1:1,8 betragen. Einem Gebäude im Sinne des Satzes 1 stehen Doppelhäuser und im Wesentlichen in der Flucht errichtete Gebäudegruppen gleich.
- (4) Die Ansichtsflächen der Gebäude sind grundsätzlich in freundlichen Farben zu halten, störende Gegensätze sind zu vermeiden. Baustoffe, die im üblichen Sinne nicht als fertige Außenverkleidung gelten, sind zu verputzen oder zu verkleiden.

Die endgültige Herstellung der Oberflächen von Außenwänden muss grundsätzlich 24 Monate nach Bezugsfertigkeit erfolgen.

- (5) An Brandwänden soll so angebaut werden, dass neue Brandwände nicht sichtbar sind und vorhandene Brandwände verdeckt werden.
- (6) Die Sockelhöhe beträgt höchstens 1 m und wird bezogen auf die Gehweghinterkante oder, wenn der Bauplatz nicht direkt oder nicht in seiner gesamten Front an eine öffentliche Straße angrenzt, auf das gewachsene Gelände.
- (7) Dächer müssen sich nach Form, Firstrichtung sowie in der Art und Farbe der Dachdeckung und Dachaufbauten der vorhandenen oder geplanten Nachbarbebauung zuordnen. Nebendächer, Dachaufbauten, Dachfenster, Schornsteine, Antennen und dgl. dürfen die Grundform der Dächer nicht stören. Die höchst zulässige Dachneigung beträgt bei eingeschossigen Wohnhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss 48°.
- (8) Ein Drempel (Kniestock) ist unzulässig bei Gebäuden, bei denen bereits die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht ist. Die Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder der überwiegenden umgebenden Bebauung.

Zulässig ist jedoch für die statisch erforderlichen Widerlager der Dachkonstruktion eine Höhe bis zu 30 cm, gemessen an der Außenseite der Außenwand, und zwar von der Oberkante der Rohdecke über dem obersten Geschoss bis zur Schnittlinie mit der Oberkante der Sparren.

- (9) Müllgefäße die in den Vorgärten oder Grünflächen zur Aufstellung gelangen und von der Straße eingesehen werden können, müssen in geeigneter Weise abgeschirmt sein. Dies kann durch Mülltonnenschränke, Sichtschutzmauern oder eine ausreichend dichte, grüne Bepflanzung geschehen.

## **§ 5 Gebäudehöhen**

- (1) Die zulässige Höhe der der Straße zugekehrten Außenwände der vorderen Gebäude richtet sich nach der in den Bebauungsplänen festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, soweit in ihnen nicht die Gebäudehöhe festgesetzt ist. Für das erste Vollgeschoss sind 5 m, für jedes weitere Vollgeschoss in den Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten 3,50 m, in den übrigen Baugebieten 3 m zu rechnen. Größere Höhen können zugelassen werden, wenn durch den Abstand der beiderseits der Straße festgesetzten Baulinien oder Baugrenzen oder auf andere Weise eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Aufenthaltsräume der gegenüberliegenden Gebäude sichergestellt ist,

## **§ 6 Grundstücksgrößen**

- (1) Die Mindestgröße bebaubarer Grundstücke in Gewerbegebieten, Industrie- und Sondergebieten beträgt 1.000 qm
- (2) Die Mindestgröße bebaubarer Grundstücke in allen anderen Baugebieten beträgt 400 qm
- (3) Die Mindestgröße für Grundstücke, die mit einem Reihnhaus, Atriumhaus o. ä. bebaut werden sollen, beträgt einschl. der anteiligen Flächen an Garagengrundstücken und privaten Zugängen 250 qm. Ausnahmen sind zulässig bei Eckgrundstücken oder bei geschlossener Bauweise, jedoch nicht in Gewerbegebieten, wenn Lage und Form des Baugrundstückes eine dem sonstigen baurechtlichen Bestimmungen entsprechende Bebauung ermöglichen und eine Fläche von 250 qm nicht unterschritten wird.

## **§ 7 Kinderspielplätze auf Wohngrundstücken**

- (1) Kinderspielplätze sind entsprechend der Hess. Bauordnung und der Kinderspielplatzverordnung anzulegen.
- (2) Kleinkinderspielplätze sollen so angelegt werden, dass sie von den zugehörigen Wohnungen eingesehen werden können.
- (3) Die nutzbare Spielfläche des Spielplatzes muss mindestens 5 qm je zugehöriger Wohnung groß sein. Für Wohnungen mit mehr als drei Wohn- und Schlafräumen sind zusätzlich 2 qm für jeden weiteren Wohn- und Schlafräum erforderlich.
- (4) Die Mindestgröße des nutzbaren Spielplatzes beträgt 40 qm.

- (5) Nutzbare Spielfläche ist die Fläche eines Spielplatzes, die den Kindern zum Spielen zur Verfügung steht. Zugangswege sowie mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzte Flächen gehören nicht zur nutzbaren Spielfläche.
- (6) Die Bepflanzung der Kinderspielplätze ist so durchzuführen, dass eine ausreichende Besonnung sichergestellt ist, andererseits jedoch auch ein schattiger Teil zur Verfügung steht.

Die Spielplätze müssen von störenden Anlagen, insbesondere von Asche und Müllbehältern, einen Abstand von mindestens 10 m haben.

In den unmittelbaren Bereich von Kinderspielplätzen dürfen keine Dornensträucher und keine Pflanzen mit toxischer Wirkung angepflanzt werden.

- (7) Für mehrere Baugrundstücke kann zur Erfüllung der gesetzlichen Forderungen eine Gemeinschaftsanlage errichtet werden. Der Umfang der Gemeinschaftsanlage ergibt sich aus Abs. 1, wobei von der Summe der Wohnungen auszugehen ist.

Herstellung und Erhaltung der Gemeinschaftsanlage sind sicherzustellen.

Wird die Verpflichtung zur Schaffung von Kinderspielplätzen nicht auf dem Baugrundstück, sondern auf einem Grundstück in der Nähe erfüllt, so ist die dauernde Einrichtung zu sichern.

- (8) Die nach den Vorschriften dieser Satzung geschaffenen Kinderspielplätze sind regelmäßig in der Weise zu unterhalten, dass sie in dem erforderlichen Maße von Laub, Papier und anderem Unrat befreit sowie in einem einwandfreien hygienischen Zustand gehalten werden. Der Spielsand ist mindestens einmal jährlich auszuwechseln, wobei immer ein hygienischer Zustand zu gewährleisten ist.

Die Spielgeräte sind regelmäßig zu warten.

## **§ 8 Anlagen und Außenwerbung**

- (1) Die Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Material, Farbe und Gestaltung in die Gesamtgestaltung des Bauwerkes einfügen. Regellose Häufung von Anlagen der Außenwerbung, die Verwendung und Häufung von unharmonischen Farben und überdimensionale Darstellungen sind unzulässig.

- (2) Anlagen der Außenwerbung sind nicht zulässig:
1. in Form von Blinklicht, Schaubändern und sich bewegenden Konstruktionen,
  2. als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift und als projiziertes Lichtbild.
  3. in Vorgärten, an Einfriedungen, Brücken, Bäumen, Böschungen, Balkonen und ähnlichen Vorbauten, an Stützmauern, Ufermauern sowie an Schornsteinen und unmittelbar über oder neben Verkehrszeichen und Wegweisern,
  4. wenn sie auf oder über Dach angebracht werden. Ausnahmen sind zulässig bei Flachdächern, sofern die Werbeanlage nicht höher als 10 m angebracht wird und die anliegende Bebauung nicht wesentlich überragt.
- (3) Aus mehreren Einzelteilen bestehende Werbeanlagen sind zusammengefasst zu betrachten und auch dann anzeige- bzw. genehmigungspflichtig, wenn das einzelne Teil unter 0,6 qm groß ist.
- (4) Die Beseitigung von Werbeanlagen auf Kosten des Antragstellers, ersatzweise des Gebäude- bzw. Grundstückeigentümers, kann gefordert werden, wenn
1. der für die Anbringung maßgebende Grund weggefallen ist,
  2. die Werbeanlage oder der Warenautomat sich in einem ungepflegten Zustand befindet oder die Standsicherheit nicht mehr gewährleistet ist,
  3. sie für den Fußgänger- oder Fahrzeugverkehr Hindernisse darstellen.

## **§ 9 Einfriedigungen**

- (1) Grundstücke, die mit Gebäuden bebaut sind oder nach öffentlichem Recht bebaut werden können, sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche einzufrieden oder abzugrenzen, wenn die öffentliche Sicherheit oder Ordnung oder die Gestaltung dies erfordert.
- (2) Stacheldraht und andere gefährdende Einrichtungen dürfen nicht verwendet werden.
- (3) Straßenseitige Einfriedungen und seitliche Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen im Vorgartenbereich sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, es sei denn, dass wegen der Nutzung des Grundstückes aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung eine größere Höhe erforderlich ist; sie müssen innerhalb der Vorgartentiefe nach Art und Höhe den straßenseitigen Einfriedungen ent-

sprechen. Die Einfriedungen sollen, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder wie eine geschlossene Wand wirken.

- (4) In Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten kann, wenn es die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder Gestaltung erforderlich macht, eine straßenseitige Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen werden. Anlagen mit besonderen Schutzbedürfnissen sind hiervon nicht betroffen.

## **§ 10 Schutz von Bau- und Naturdenkmalen**

Bei Bauwerken, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind Ausnahmen und Befreiungen von dieser Satzung im Rahmen der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zulässig.

## **§ 11 Geldbuße**

Mit einer Geldbuße bis zu 51.100,--€ kann gemäß § 113 Abs. 3 HBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieser Satzung zuwider handelt.

## **§ 12 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die bisherige Satzung vom 04.Juli 1988 außer Kraft.