

## Gestaltungssatzung "Westlich der Bahnhofstraße"

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. I S. 291), sowie der §§ 52, 86 Abs. 1 Nr. 23 und 91 Abs. 1 Nr. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S.198) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Raunheim in ihrer Sitzung am 12.12.2019 die folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Allgemeine Vorschriften**

#### (1) Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet „Westlich der Bahnhofstraße“. In der beigefügten Kartenanlage, die Bestandteil dieser Satzung ist, wird der Geltungsbereich dargestellt.

#### (2) Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Sie gilt insofern für Neu- und Wiederaufbauten, Instandsetzungen, Modernisierungen, Umbauten und Erweiterungen von baulichen Anlagen, Teilen baulicher Anlagen und auch nicht baulicher Anlagen und die Gestaltung von Einfriedungen.

Die Vorschriften des Denkmalschutzes und die Bestimmungen der HBO in der jeweils gültigen Fassung bleiben von dieser Satzung unberührt. Soweit in Bebauungsplänen abweichende Regelungen bestehen, sind diese anzuwenden.

### **§ 2 Dachgestaltung**

#### (1) Dachform

Bei Hauptgebäuden sind symmetrische Sattel-, Pyramiden- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig. Die Firstlinie muss in Längsrichtung des Baukörpers verlaufen. Bei rückwärtigen eingeschossigen Anbauten an die bauliche Hauptanlage und bei selbstständigen Nebenanlagen sind neben Flachdächern auch Pultdächer zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10°) sind extensiv zu begrünen.

#### (2) Dachaufbauten, -Öffnungen und -einschnitte

Nr.1: Dachgauben sind als SchlepPGAuben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchhäuser bis maximal ein Drittel der Trauflänge des jeweiligen Daches zulässig. Die Breite von Giebelgauben und Zwerchhäusern darf 2,50 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen einzelnen Gauben und der Abstand zum Ortgang müssen mindestens 1,50 m betragen. Innerhalb einer Dachfläche ist nur jeweils ein Gaubentyp in einer Höhenlage und

Abmessung zu verwenden.

Nr.2: Dachflächenfenster, Photovoltaik- und solarthermische Anlagen auf von der Straße aus einsehbaren Dächern müssen einen freien Abstand von 0,50m zum Ortgang haben.

Mehrere Dachflächenfenster oder Photovoltaik- und solarthermische Anlagen müssen auf einer Höhenlinie liegen.

Nr. 3: Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie sich in die Gesamtgestalt des Gebäudes einfügen.

### (3) Dachdeckung

Für die Deckung der Dächer von Hauptgebäuden sind Beton- oder Tonziegel wie auch Metall- und Schindeleindeckungen zulässig. Zu verwenden sind Farben im Bereich Rot-Braun bis Dunkelgrau (z.B. klassisch Rot, Dunkelrot, Naturrot, Kupferrot, Mittelbraun, Granit, Dunkelgrau, Anthrazit etc.).

## § 3 Fassadengestaltung

### (1) Fassadenmaterialien

Ansichtsflächen von Fassaden sind zu gestalten als: Putzoberflächen oder Klinkerfassaden. Untergeordnete Gliederungselemente der Fassade wie z.B. Sockel und Fensterlaibungen können auch in Naturstein oder Werkstein hergestellt werden. Polierte oder glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Bei energetischer Sanierung von Gebäuden mit Klinker- bzw. Fachwerkfassaden, die historische Fassadenteilungen und Gestaltungselemente aufweisen, ist statt einer Außendämmung eine Innendämmung der Straßenfassade durchzuführen.

### (2) Fassadenfarbe

Putzfassaden sind in hellen, pastellenen, Farbtönen mit geringem Sättigungsgrad und einem Hellbezugswert von mindestens 75% anzulegen.

### (3) Sockelausbildung

Die Fassaden der an die Straße angrenzenden Hauptgebäude sind durch einen Sockel von mindestens 50cm und höchstens 80cm horizontal zu gliedern. Sockelbereiche können grau oder gelb unterlegt werden.

## § 4 Vorgärten

Die Fläche zwischen Gebäude und vorderer Grundstücksgrenze ist gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind lediglich die Zufahrt zum hinteren Grundstücksteil, maximal ein Stellplatz und der Zugang zum Gebäude.

## § 5 Grundstückeinfriedungen

Zwischen Vorgarten und öffentlichem Raum ist eine durchgehende Grundstückseinfriedung als Holz- oder Metallzaun oder ebene Mauer in einer Höhe zwischen 70 cm und 130 cm zu

errichten. Alternativ kann die Abgrenzung auch durch eine Hecke mit mindestens 70 cm Höhe erfolgen. Zäune aus Maschendraht und Stahlmatten und Mauern aus gestapelten Pflanztrögen sind nicht zulässig.

- (1) Tore sind in ihrer Ansichtsfläche aus vertikal gestoßenen Holzverkleidungen, aus Metallstäben oder nicht gelochten Metallblechen herzustellen. Es sind nur Tore mit rechteckiger Ansichtsfläche und einer Höhe zwischen 1,80m und 2,20m gestattet.

## **§ 6 Antennenanlagen**

- (1) Rundfunk- und Fernsehantennen, terrestrische Antennenanlagen, Satellitenempfangsanlagen und Einzelreflektoranlagen sind nur auf dem Dach eines Gebäudes und an nicht vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Fassadenteilen zulässig.
- (2) Pro Gebäude sind insgesamt nicht mehr als insgesamt 2 der unter (1) genannten Anlagen inkl. aller Anbauten und Nebenanlagen zulässig.

## **§ 7 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig:
  1. Dächer in einer anderen Form errichtet als nach § 2 Abs. 1 dieser Satzung zulässig,
  2. Dachaufbauten, -öffnungen und -einschnitte anders realisiert als nach § 2 Abs. 2 und Abs. 3 dieser Satzung zulässig,
  3. Ansichtsflächen von Fassaden mit anderen Materialien gestaltet als nach § 3 Abs. 1 dieser Satzung zulässig,
  4. Fassaden farblich so gestaltet, dass sie nicht den Festsetzungen des § 3 Abs. 2 dieser Satzung entsprechen,
  5. Sockel anders ausbildet als nach § 3 Abs. 3 dieser Satzung zulässig,
  6. Vorgärten nicht entsprechend der Festsetzungen des § 4 gärtnerisch anlegt,
  7. Grundstückseinfriedungen und Standflächen für Abfallbehältnisse abweichend von den Festsetzungen des § 5 dieser Satzung errichtet,
  8. Antennenanlagen abweichend von den Festsetzungen des § 6 dieser Satzung errichtet.
- (2) Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung können gemäß § 86 der Hessischen Bauordnung (HBO) mit einer Geldbuße geahndet werden.

## **§ 8 Abweichungen**

- (1) Von den Vorschriften dieser Satzung können gemäß § 73 HBO Abweichungen zugelassen werden.
- (2) Über den schriftlich begründeten Antrag entscheidet der Magistrat der Stadt Raunheim.
- (3) Von den Vorschriften dieser Satzung kann befreit werden wenn:
  - a) Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Befreiung erfordern.
  - b) Die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar unbeabsichtigten Härte führen würde und eine Befreiung mit den öffentlichen Belangen und den allgemeinen Zielen der Satzung vereinbar ist.
- (4) Abweichungen können mit Auflagen, Bedingungen, Befristungen und unter Widerruf erteilt werden.

## **§ 9 Inkrafttreten**

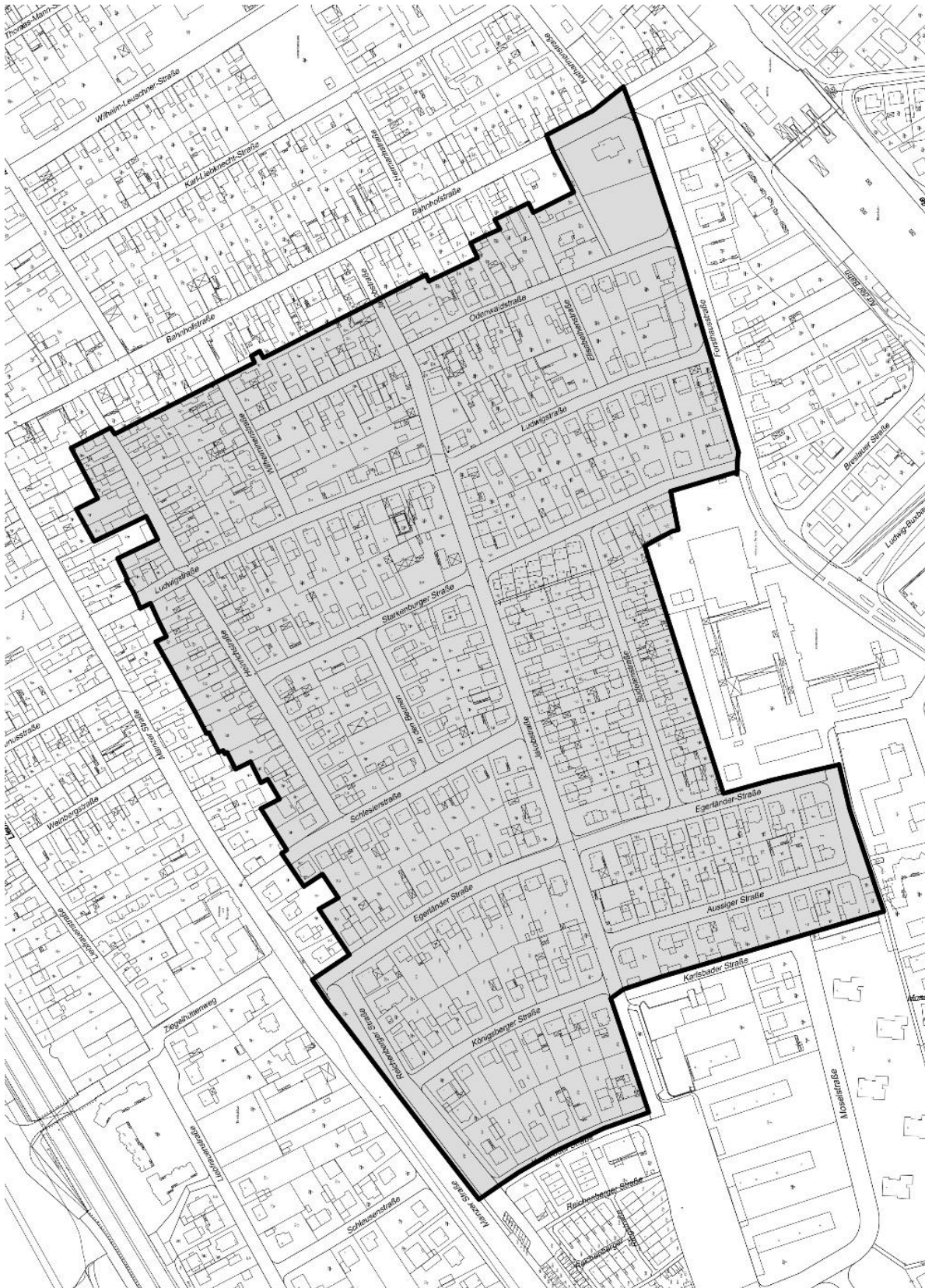
Diese Satzung tritt mit dem auf die Veröffentlichung folgenden Tag in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Raunheim, 19.12.2019  
Der Magistrat der Stadt Raunheim

Thomas Jühe  
Bürgermeister

Anlage zu § 1 der Gestaltungssatzung „Westlich der Bahnhofstraße“



Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)