

Bausatzung der Stadt Raunheim

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. I. S. 786) sowie der §§ 86, 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Raunheim in ihrer Sitzung am 17.12.2020 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich und Ziel der Satzung

- 1) Räumlich: Diese Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke. Sie ist auf Vorhaben anzuwenden, für die nach Inkrafttreten der Satzung ein Bauantrag oder ein die baurechtliche Prüfung umfassender Antrag gestellt wird oder eine Vorlage der Genehmigungsfreistellungsunterlagen erfolgt.

Diese Satzung gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplänen mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in anderen Satzungen Sonderregelungen getroffen werden.

- 2) Sachlich: Die Satzung bezweckt die Sicherstellung einer angemessenen Durch- und Begrünung der Baugrundstücke, Gebäude und Kinderspielplätze.
- 3) Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.

§ 2

Zugänglichkeit der Grundstücke

- 1) Zu- und Ausfahrten müssen bei Eckgrundstücken mindestens 5,0 m Abstand vom Schnittpunkt der Bordsteinfluchten halten.
- 2) Grundsätzlich soll jedes Grundstück in Wohnbauflächen und in gemischten Bauflächen nur eine Zufahrt von mindestens 3,0 m und höchstens 6,0 m Breite besitzen und eine freie lichte Höhe von mindestens 3,50 m.

§ 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 3,0 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 3,0 m über Gehwegoberfläche oder einer Höhe von 4,50 m über Fahrbahnoberfläche bis zu einer Tiefe von 1,00 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 50 cm hinter dem Fahrbahnrand zurückbleiben; für Vordächer kann eine größere Ausladung als 1,0 m zugelassen werden, wenn sie Brandbekämpfungs- und Rettungsmaßnahmen nicht behindern dürfen. 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

Gestaltung von Gebäuden und unbebauten Flächen

- (1) Flachdächer und flach geneigte Dächer sind bei Hauptgebäuden ab einer Gesamtfläche von 50 m², für Garagen, Carports und Nebenanlagen ab 15 m² flächig und dauerhaft zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen. Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen nutzbaren Bereiche auf den Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes in Anspruch genommenen Flächen.
- (2) Bei fensterlosen Fassadenabschnitten von > 100 m² sind mit Ausnahme von transparenten Flächen (z.B. Glas) zu mindestens 50 % zu begrünen. In den zu begrünenden Bereichen ist je angefangenen 5,00 m Wand- oder Mauerlänge mind. 1 Kletterpflanze vorzusehen.
- (3) Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden. Dabei sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden. Nicht zulässig sind insbesondere geschotterte Steingärten, die eine Fläche von 5 m² überschreiten. Klassische Kies- und Steingärten als Substrat für alpine und trockenaffine Vegetation sind dagegen möglich.
- (4) Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß entsprechend der jeweils gültigen technischen Normen auszuführen und soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen oder teilversiegelnden Belägen zu versehen.
- (5) Die Fläche zwischen Gebäude und vorderer Grundstücksgrenze ist allein gärtnerisch zu begrünen und zu gestalten. Ausgenommen hiervon sind lediglich die Zufahrt zum hinteren Grundstücksteil, maximal ein Stellplatz und der Zugang zum Gebäude. Diese Grünflächen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.
- (6) Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sowie sonstige Anlagen über Dach, wie z.B. Satelliten Empfangsanlagen, dürfen den Dachfirst nicht überragen. Anlagen auf Dächern, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, müssen einen freien Abstand von 0,50 m zum Ortgang aufweisen.
- (7) Abstellplätze für Mülltonnen sind nach Möglichkeit durch begrünte bauliche Anlagen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

§ 5

Kinderspielplätze auf Wohngrundstücken

- (1) Kinderspielplätze sind entsprechend der Hessischen Bauordnung (HBO) 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 m² je zugehöriger Wohnung groß sein. Für Wohnungen mit mehr als drei Wohn- und Schlafräumen sind zusätzlich 2 m² für jeden weiteren Wohn- und Schlafräum erforderlich.
- (4) Die Mindestgröße des nutzbaren Spielplatzes beträgt 40 m².
- (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 10,00 m haben. In dem 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) Um einen einwandfreien hygienischen Zustand zu erhalten, sind die nach den Vorschriften dieser Satzung geschaffenen Kinderspielplätze regelmäßig in der Weise zu unterhalten, dass sie in dem erforderlichen Maße von Laub, Papier und anderem Unrat befreit werden. Es wird empfohlen, den Spielsand zumindest jährlich mechanisch zu reinigen. Für die Wartung der Spielgeräte wird ebenfalls ein jährlicher Rhythmus angeraten, um der Betriebssicherheit und der Verkehrssicherheit nachzukommen.

§ 6

Anlagen und Außenwerbung

- (1) In Wohnbauflächen sind Werbeanlagen grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Betriebsstätte sind grundsätzlich nur maximal zwei Werbeanlagen mit jeweils maximal 1 m² zulässig. Pro Betriebsstätte sind maximal zwei parallel zur Fas-

sade angebrachte Anlagen oder eine parallel zur Fassade angebrachte Anlage und ein Ausleger zulässig.

- (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 können bei Flachdächern zugelassen werden, sofern die Werbeanlage nicht höher als 10 m angebracht wird und die anliegende Bebauung nicht überragt.
- (3) Aus mehreren Einzelteilen bestehende Werbeanlagen sind zusammengefasst zu betrachten und auch dann anzeige- bzw. genehmigungspflichtig, wenn das einzelne Teil unter 0,6 m² groß ist.
- (4) Werbeanlagen sind binnen dreier Monate durch dessen Eigentümer zu beseitigen, wenn
 - 1. der für die Anbringung maßgebende Grund weggefallen ist,
 - 2. die Standsicherheit der Werbeanlage oder des Warenautomaten nicht mehr gewährleistet ist und sie daher für den Fußgänger- oder Fahrzeugverkehr Gefahren darstellen.

§ 7

Einfriedungen

- (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 und seitliche Einfriedungen im Bereich des Vorgartens (von Straßengrenzungsline bis zur vorderen Gebäudefront) dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Sonstige seitliche Einfriedungen und rückwärtige Grundstückseinfriedungen sind ab 10 cm über Geländeoberkante bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, es sei denn, dass wegen der Nutzung des Grundstückes aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung eine größere Höhe erforderlich ist.

Die Einfriedungen müssen innerhalb der Vorgartentiefe nach ihrer Art und Höhe den straßenseitigen Einfriedungen entsprechen. Die Einfriedungen sollen, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand (z.B. Mauern, Gabionen, Betonzäune o.ä.) ausgebildet werden oder wie eine geschlossene Wand (z.B. Stabgitterzäune mit Sichtschutzstreifen o.ä.) wirken. Hecken (wie Bambus, Eibe, Thuja o.ä.) im rückwärtigen Grundstücksbereich sind nur bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Geschlossene Wände sind als Sichtschutz nur bis zu einer Tiefe von 4 m im rückwärtigen Anschluss unmittelbar an das Wohngebäude zulässig.

- (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 2,00 m zugelassen werden. Anlagen mit besonderen Schutzbedürfnissen sind hiervon nicht betroffen.

§ 8

Anträge und Abweichungen

- (1) Für jede nach dieser Satzung genehmigungs- oder anzeigepflichtige Anlage ist ein Antrag einzureichen. Ebenso für die Erteilung von Ausnahmen.
- (2) Der Antrag ist durch Lichtbilder oder Zeichnungen so zu erläutern, dass eine auseichende Beurteilung des Sachverhaltes möglich ist. Hierzu sind insbesondere erforderlich:
 - a) eine maßstäbliche und farbgerechte Zeichnung o. ä. Visualisierung der Anlage mit Angaben und Darstellungen der Beschriftung, Bebilderung und sonstigen grafischen Details,
 - b) eine maßstabsgerechte Darstellung oder ein Lichtbild der Örtlichkeit, in denen alle zu Beurteilung wichtiger Einzelheiten, notwendigen Merkmale und die nähere Umgebung klar erkennbar sind.
- (3) Die Antragsunterlagen sind von dem Antragsteller und Grundstückseigentümer oder deren Vertreter zu unterschreiben.
- (4) Von den Regelungen dieser Satzung kann auf begründeten Antrag hin abgewichen werden, jedoch ohne dass hierauf ein Anspruch bestünde. Über die Genehmigung von Abweichungen entscheidet der Magistrat der Stadt Raunheim.

§ 9

Geldbuße

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig:

1. Entgegen der Regelungen des § 3 dieser Satzung Bauteile, Bauzubehör, Türen, Tore und Sonnenschutzeinrichtungen verwendet.
 2. Entgegen der Regelungen des § 4 dieser Satzung Flachdächer nicht oder nicht ausreichend begrünt, Fassaden nicht oder nicht ausreichend begrünt, Schottergärten anlegt oder Müllabstellplätze bzw. die entsprechenden baulichen Anlagen nicht eingrünt.
 3. Entgegen der Regelungen des § 5 dieser Satzung Kinderspielplätze nicht errichtet, die erforderlichen Größen unterschreitet oder hinsichtlich der verwendeten Pflanzen falsch begrünt.
 4. Entgegen der Regelungen des § 6 dieser Satzung Werbeanlagen und Warenautomaten montiert und in Nutzung nimmt oder unterlässt diese zu demontieren.
 5. Entgegen der Regelungen des § 7 Grundstücke hinsichtlich Höhenlage, Gesamthöhe, Konstruktion oder Material einfriedet.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000 € geahndet werden. Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung. Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat der Stadt Raunheim.

§ 10

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt nach dem Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene „Bausatzung“ in der Fassung vom 21. August 1993 außer Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Raunheim, 17.12.2020

Thomas Jühe
Bürgermeister