

# **Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Vorschriften in rechtsgültigen Bebauungsplänen der Gemeinde Einhausen**

---

Aufgrund der §§ 5 und 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167), in Verbindung mit § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294) hat die Gemeindevertretung in der Sitzung am 07.11.2017 folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf die räumlichen Geltungsbereiche folgender rechtsgültiger Bebauungspläne einschließlich deren rechtskräftiger Änderungen (in der nachfolgenden Auflistung sind nur die Ursrungspläne benannt):

- Nr. 1 In der langen Werr, Im Lichten Flecken, In der Röll, Im Gemeindeacker, In der Binn
- Nr. 2 Die Schaflöser, Beim kleinen Wehr
- Nr. 3 Die Rodstücker
- Nr. 4 Auf dem Bachacker, Im Ort
- Nr. 5 Im Böhlichen
- Nr. 6 Im Geißenrain
- Nr. 7 Im Schafweg
- Nr. 8 Im Pfaffenacker
- Nr. 9 Im Pfaffenacker, In der Hollerhecke
- Nr. 10a Ortsmitte – Marktplatz
- Nr. 10b Untere Mathildenstraße
- Nr. 12 Die neuen Äcker, Die halben Neuröder
- Nr. 13 Der obere Gemeindeacker, Im Gemeindeacker, Am Stein, In der Röll, Im Lichten Flecken
- Nr. 14 Im Bangert, Im Unterdorf
- Nr. 15 Die Große Teilung
- Nr. 16 In der Elendbruderschaft
- Nr. 18 Im Gässel, Im Oberdorf

- Nr. 19 Auf dem Bachacker, Der obere Gemeindeacker, Auf dem Heckenteilungsfalltor, Im Mockenacker, In der Zinswiese, Am Stein, Im Lichten Flecken
- Nr. 20 Jägersburger Straße, Ludwig-Jahn-Straße, Die Löchelgewann
- Nr. 21 Neuröder Weg zwischen Falltorstraße und Martin-Luther-Straße
- Nr. 22 Neuröder Weg zwischen Hauptstraße und Falltorstraße
- Nr. 24 Ehemaliges Bahngelände
- Nr. 25 Nördlich der Almenstraße
- Nr. 26 Hauptstraße 17
- Nr. 27 Die Wilbers
- Nr. 28 Im Böhlichen 20-22
- Nr. 30 Gartenstraße 19
- Nr. 31 Die Wilbers II
- Nr. 32 Im Lichten Flecken
- Nr. 33 Die Wilbers III

## **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

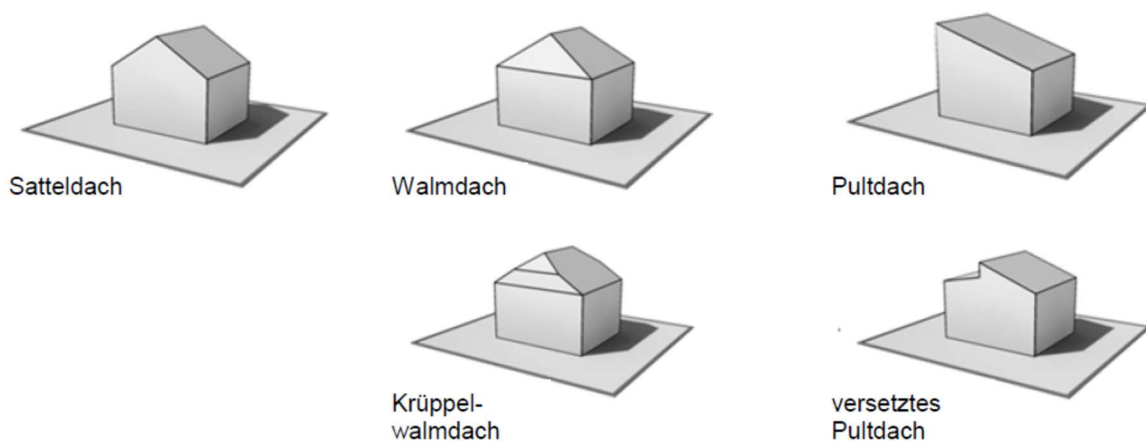
- (1) Diese Satzung gilt für die nach § 81 Abs. 1 HBO auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den in § 1 dieser Satzung aufgeführten Bebauungsplänen einschließlich deren rechtskräftiger Änderungen.
- (2) Die Vorschriften dieser Satzung beziehen sich:
  - a) auf alle Gebäude (Haupt- und Nebengebäude), jedoch nicht auf Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung;
  - b) auf die im Geltungsbereich dieser Satzung nach der besonderen Art ihrer Nutzung festgesetzten Baugebiete der Wohnbauflächen (WS, WR, WA, WB) und der gemischten Bauflächen (MD, MI, MU, MK). Die Baugebiete aus den gewerblichen Bauflächen (z. B. GE, GEe) und Sonderbauflächen (z. B. SO) sind nicht Bestandteil des sachlichen Geltungsbereiches der Satzung, Festsetzungen zur Zulässigkeit der Dachform behalten bei diesen Bebauungsplänen, sofern sie enthalten sind, ihre uneingeschränkte Gültigkeit.
- (3) Unberührt bleiben weiterhin die im Übrigen in Verbindung mit § 81 HBO getroffenen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sowie in Verbindung mit § 9 BauGB (früher Bundesbaugesetz) erlassenen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Hinweise und Kennzeichnungen, die, sofern vereinbart, über den

sachlichen Geltungsbereich dieser Satzung hinausgehend in den Bebauungsplänen festgesetzt sind. Alle sonstigen Planungsinhalte, die nicht mit der vorliegenden Satzung neu geregelt werden, behalten ebenfalls ihre Gültigkeit.

### **§ 3 Dachform**

Als Dachform sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer (auch Krüppelwalmdach) sowie Pultdächer oder versetzte Pultdächer gemäß nachstehender Abbildung 1 zulässig. Weitere Dachformen sind unzulässig (z. B. Flachdach oder Zeltdach). Sofern ein rechtskräftiger Bebauungsplan davon abweichende Dachformen zulässt, so wird diese Festsetzung durch die vorliegende Satzung nicht eingeschränkt und behält dort ihre Gültigkeit.

*Abbildung 1: Zulässige Dachformen*



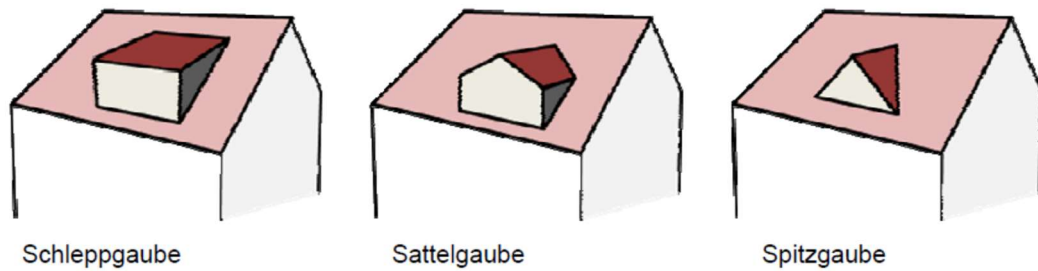
### **§ 4 Dachneigung**

Die Dachneigung ist ausschließlich in einem Bereich zwischen 15° und 41° zulässig. Sofern ein rechtskräftiger Bebauungsplan davon abweichende Dachneigungen zulässt, so wird diese Festsetzung durch die vorliegende Satzung nicht eingeschränkt und behält dort ihre Gültigkeit.

### **§ 5 Dachaufbauten**

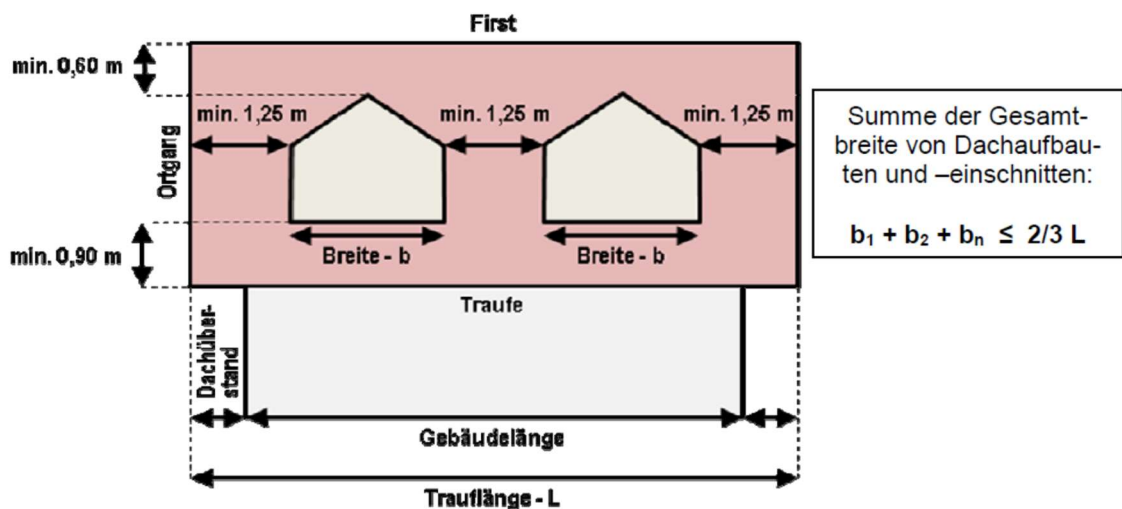
- (1) Dachaufbauten sind ausschließlich als Schleppegauben oder stehende Gauben (Sattel- oder Spitzgauben) gemäß nachstehender Abbildung 2 zulässig. Je zulässiger Hausform ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Dacheinschnitte sind ebenfalls zulässig.

Abbildung 2: Zulässige Gaubenformen



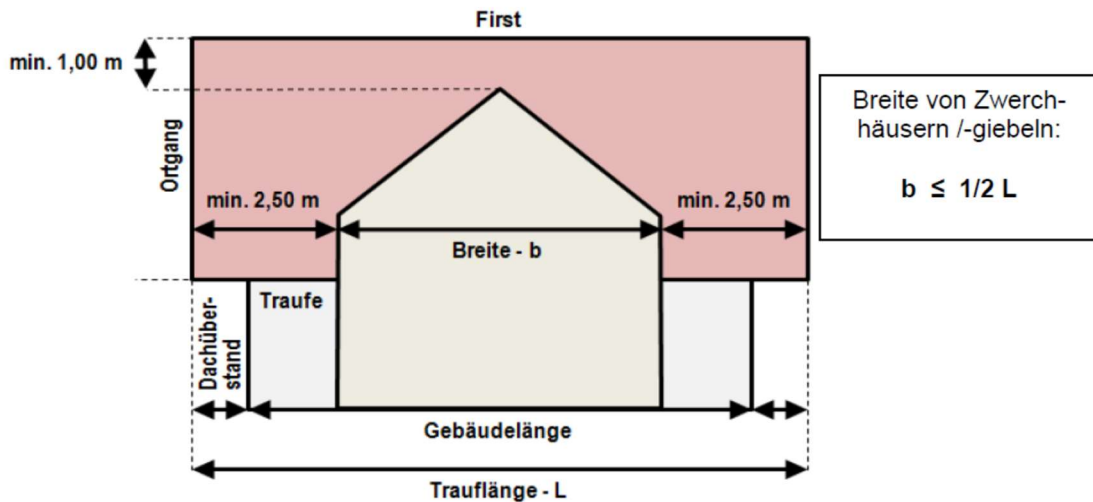
- (2) Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf gemäß nachstehender Abbildung 3 höchstens  $2/3$  der Trauflänge ( $L$ ) dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens  $0,60$  m unterhalb der Firstoberkante, der niedrigste Punkt muss mindestens  $0,90$  m oberhalb der Traufe des Daches liegen; der seitliche Mindestabstand zum jeweiligen Ortgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Gauben muss mindestens jeweils  $1,25$  m betragen.

Abbildung 3: Abmessungen zulässiger Dachgauben (hier Beispiel: Sattelgaube)



- (3) Darüber hinaus ist je Gebäude auf dessen Traufseite maximal ein Zwerchhaus oder Zwerchgiebel zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchhauses oder -giebels darf gemäß nachstehender Abbildung 4 die Hälfte der Trauflänge ( $L$ ) dieser Dachseite nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Zwerchhauses oder -giebels (= Anschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses oder -giebels an die Oberkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens  $1,00$  m unter der Firstoberkante des Hauptdaches liegen; der seitliche Mindestabstand zum Ortgang (Außenkante der Dachfläche) muss mindestens  $2,50$  m betragen.

Abbildung 4: Abmessungen zulässiger Zwerchhäuser /-giebel (hier Beispiel: Zwerchhaus)



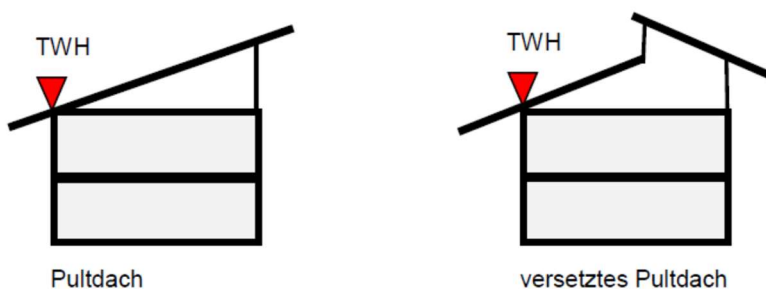
## § 6 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der Traufwandhöhe (TWH) bestimmt als das Maß zwischen Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion.

Die maximale TWH wird bestimmt:

- für Gebäude mit einem Vollgeschoss auf das Maß von 3,85 m und
  - für Gebäude mit zwei Vollgeschossen auf das Maß von 6,70 m;
  - für jedes weitere zulässige Vollgeschoss auf ein Maß von zusätzlichen 3,25 m.
- (2) Als Bezugspunkt für die Bestimmung des Maßes der zulässigen TWH gilt die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens.
- (3) Bei Pultdächern und versetzten Pultdächern ist die maximal zulässige TWH gemäß nachstehender Abbildung 5 an der niedrigeren Traufseite nachzuweisen.

Abbildung 5: Nachweis TWH bei Pultdach / versetztem Pultdach



## **§ 7 Einfriedungen**

Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung mit Verweis auf § 55 i. V. m. Anlage 2, Abschnitt I Nr. 7.1 der Hessischen Bauordnung bis zur Höhe von 2,00 m ohne Beschränkung der Ausführungsart und der Materialwahl genehmigungsfrei zulässig.

Dem evtl. entgegenstehende planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplänen, auf die sich der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt, werden hiermit außer Kraft gesetzt.

## **§ 8 Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 6 der Hauptsatzung der Gemeinde Einhausen öffentlich bekannt gemacht. Sie tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung verlieren die rechtsverbindlichen Satzungen der Gemeinde Einhausen

- „Gestaltungssatzung für Einfriedigungen in verschiedenen Bebauungsplänen der Gemeinde Einhausen“, von der Gemeindevertretung beschlossen am 10. November 1998, und
- „Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Vorschriften in rechtsgültigen Bebauungsplänen der Gemeinde Einhausen“, von der Gemeindevertretung beschlossen am 14. Oktober 2014,

ihre Gültigkeit.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Einhausen, den 31.01.2018

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Einhausen

gez. Helmut Glanzner  
Bürgermeister