

# **Öffentliche Bekanntmachung der Gemeinde Einhausen**

## **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 07.05.2005 (GVBl. I 2005, S. 142) in Verbindung mit § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I, S. 444) hat die Gemeindevertretung in der Sitzung am 14.10.2014 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 Ursprungspläne 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 Böhlchen
- Nr. 6 Im Geißenrain
- Nr. 7 Im Schafweg
- Nr. 8 Im Pfaffenacker
- Nr. 9 Im Pfaffenacker, In der Hollerhecke
- Nr. 12 Die neuen Äcker, Die halben Neuröder
- 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 Jägersurger 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
- Nr. 27 Die Wilbers
- Nr. 28 Im Böhlchen
- Nr. 30 Gartenstrasse
- Nr. 31 Die Wilbers II
- Nr. 32 Im Lichten Flecken

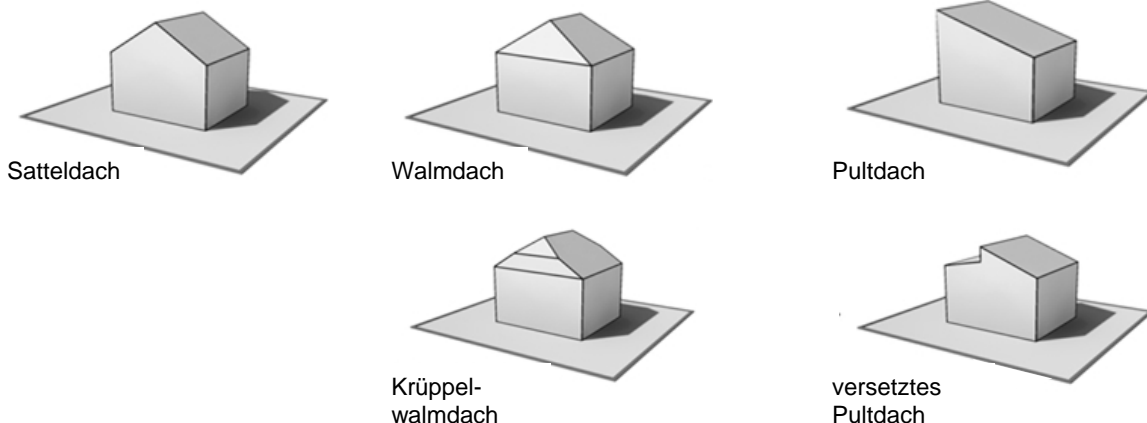
## § 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (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, MK); die Baugebiete aus den gewerblichen Bauflächen (z.B. GE, GE<sub>M</sub>) und Sonderbauflächen (z. B. SO) sind nicht Bestandteil des sachlichen Geltungsbereiches der Satzung, Festsetzungen zur Zulässigkeit der Dachform behalten bei diesen Bebauungspläne, 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**



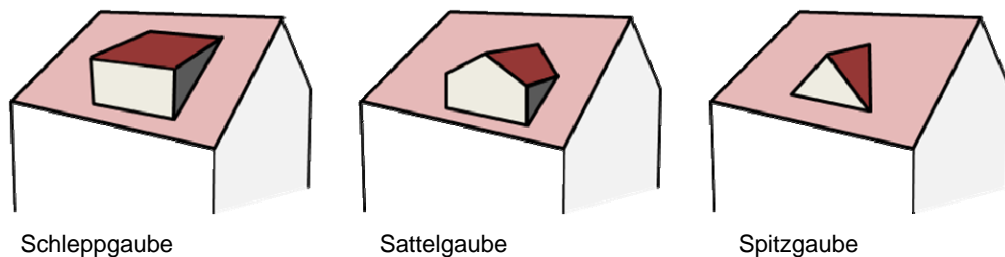
## § 4 Dachneigung

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

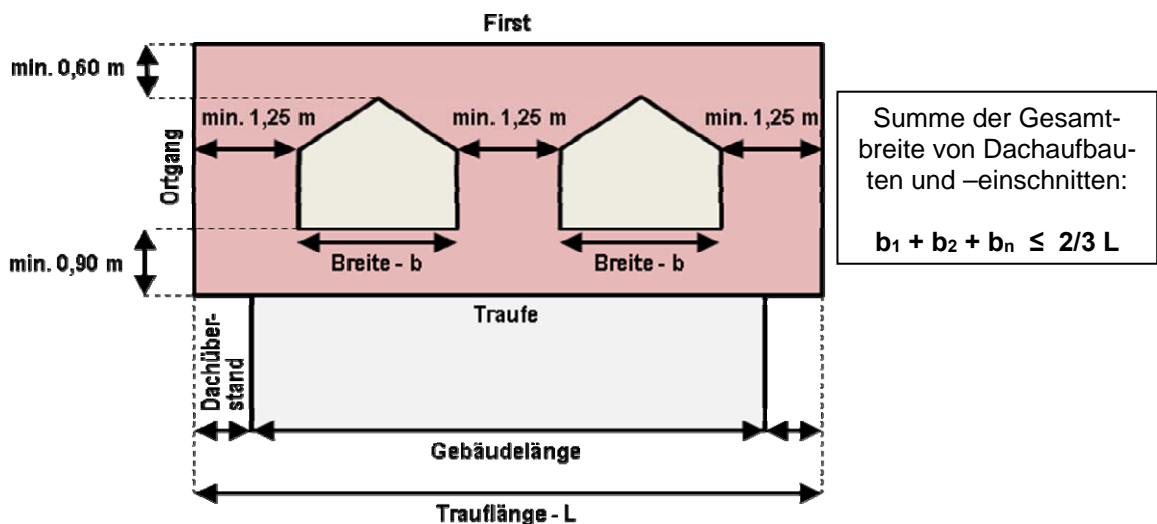
- (1) Dachaufbauten sind ausschließlich als Schleppgauben oder stehende Gauben (Sattelder Spitzgauben) gemäß nachstehender Abbildung 2 zulässig. Je zulässiger Hausform ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Dacheinschnitte sind ebenfalls zulässig.

**Abbildung 2: Zulässige Gaubenformen**



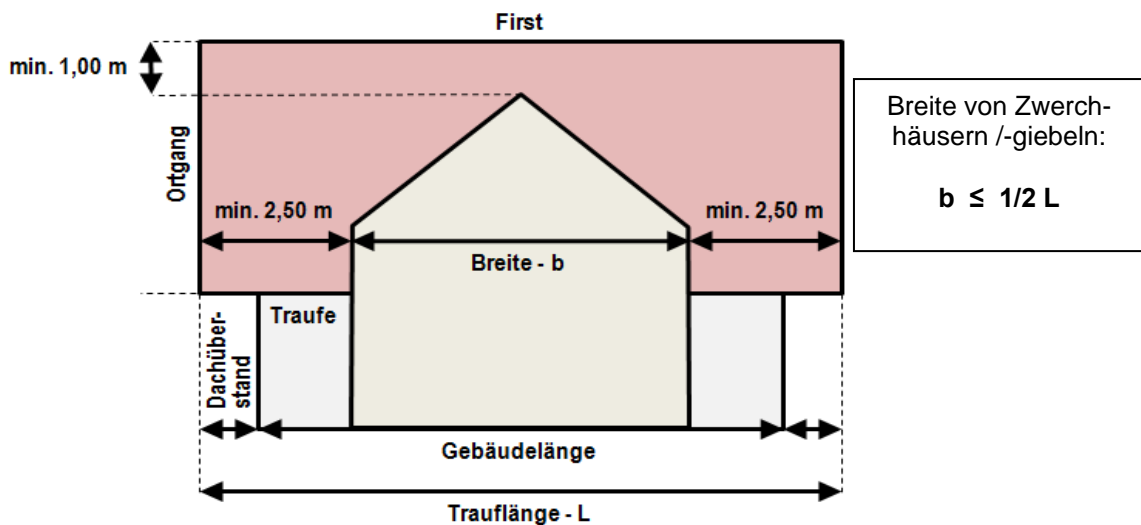
- (2) Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf gemäß nachstehender Abbildung 3 höchstens 2/3 der Trauflänge (L) dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,60 Meter unterhalb der Firstoberkante, der niedrigste Punkt muss mindestens 0,90 Meter 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 Meter 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 Meter unter der Firstoberkante des Hauptdaches liegen; der seitliche Mindestabstand zum Ortgang (Außenkante der Dachfläche) muss mindestens 2,50 Meter betragen.

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

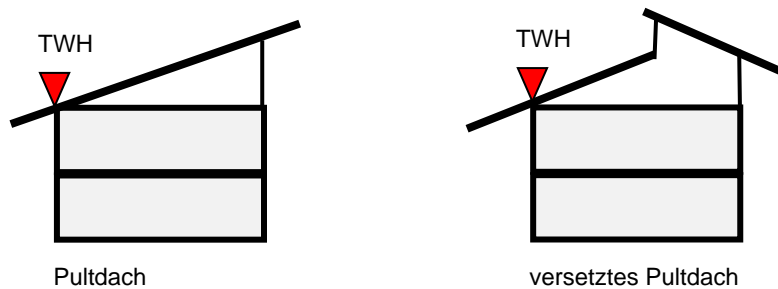


## § 6 Höhe baulicher Anlagen

- (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 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 verliert die rechtsverbindliche Satzung der Gemeinde Einhausen „Änderung der Gestaltungssatzung in verschiedenen Bebauungsplänen“, die von der Gemeindevertretung am 20. Februar 2001 beschlossen wurde, ihre Gültigkeit.

### **Hinweis**

Es wird hiermit bekannt gegeben, dass die Gestaltungssatzung fortan im Rathaus der Gemeinde Einhausen, Marktplatz 5 in 64683 Einhausen während der Öffnungszeiten für jeden zur Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt wird.

Die Einsichtnahme kann auch im Internet auf der Website der Gemeinde Einhausen [www.einhausen.de](http://www.einhausen.de) im Bereich „Planen & Bauen“ / „Bebauungspläne“ erfolgen.

Einhausen, den 21.10.2014

Für den Gemeindevorstand:

Glanzner, Bürgermeister