

B a u s a t z u n gder Gemeinde W a l l b a c h

für das Gebiet " Eichertsberg, Eichert, Kessel " als Gesamtbezeichnung

Auf Grund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. 7. 1960 (GVBl.S. 103) und der §§ 3 und 29 Abs. 4 der Hessischen Bauordnung vom 6. 7. 1957 (GVBl. I.S. 171) hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am für das in § 1 dieser Satzung näher bezeichnete Gebiet folgende

B a u s a t z u n g

beschlossen, die hiermit öffentlich bekanntgemacht wird :

§ 1

Geltungsbereich und Umfang

Die vorliegende Bausatzung gilt für den im Bebauungsplan der Gemeinde Münstetten - Wallbach dargestellten Bereich. Sie regelt die Bebauung dieses Gebietes in gestalterischer Hinsicht und ist nur in Verbindung mit dem v.g. Bebauungsplan gültig. Im Geltungsbereich liegen Wohngebiete, sowie Gebiete für den öffentlichen Bedarf.

§ 2

Geschoßzahlen

Die maximal möglichen Geschoßzahlen beziehen sich auf die Anzahl der Vollgeschoße bezüglich der Lage zur Straße und schließen die gestalterische Wirkung des Kellergeschosses als Vollgeschoß mit ein.

So ist ein Gebäude als zweigeschossig zu betrachten, dessen Kellergeschoß bei einem Vollgeschoß nach der Straßenseite zu ab OK K - Decke 1,50 - 2,00 m ohne Erdauffüllung frei steht, oder ab OK K - Decke das ursprüngliche Gelände um 2,50 m überragt. Diese Regelung gilt nicht bei notwendigen Garageneinfahrten im Keller, wenn die Vollgeschoßwirkung max. auf die Hälfte der Gebäudelängen an der Straßenfront beschränkt bleibt. Siehe auch § 11. Ist also das Kellergeschoß wie oben beschrieben freistehend, so wird es bei der zul. Geschoßzahl mitgezählt, obwohl es kein Vollgeschoß ist. Es darf dann die Höchstgeschoßzahl nicht ausgenutzt werden.

§. Aufsatzung der Kreisbauamt - Ortsplanung

B a u s a t z u n g

vom 12.7.1972

für das Baugebiet

" Eichertsberg ",

" Eichert ", " Kessel "

als Gesamtbezeichnung

- | | | |
|---|----|-------------------------------------|
| § | 1 | Geltungsbereich |
| § | 2 | Geschoßzahlen |
| § | 3 | Dachform |
| § | 4 | Firstrichtung |
| § | 5 | Kniestöcke |
| § | 6 | Dachaufbauten |
| § | 7 | Dachfarbe |
| § | 8 | Vorgarten . . |
| § | 9 | Einfriedigungen Vorgärten |
| § | 10 | Einfriedigungen außerhalb Vorgärten |
| § | 11 | Kellergeschoß (Sockel) |
| § | 12 | Außenwerbung |
| § | 13 | Baustelleneinrichtung |
| § | 14 | Zu widerhandlungen |
| § | 15 | Veröffentlichung |

§ 3

Dachform

Die Hauptgebäude können mit Flachdächern, Satteldächern und Walmdächern, sowie sonst üblichen Industrieformen bei zweigeschossiger Bebauung mit max. 30°, bei eingeschossiger Bebauung max. 50° Dachneigung errichtet werden. Der Dachüberstand an den Giebeln darf 40 cm nicht überschreiten. Einschnitte in die Dachfläche sind zulässig. Die Dachtraufe darf durch die Dachgaube bzw. Einschnitt nicht unterbrochen werden. Nebengebäude können mit Pult- und Flachdächern ausgeführt werden. Gaupen und Einschnitte siehe § 6. Die Neigung des Walms am Giebel darf 50° nicht überschreiten. Dachneigung bei Drempel siehe § 5.

§ 4

Firstrichtung

Die Hauptgebäude sind mit der Firstrichtung parallel zu den Erschließungsstraßen bzw. zu den Baulinien oder Baugrenzen zu errichten. Werden Nebengebäude oder Garagen an der Nachbargrenze zugelassen, so darf die Dachneigung nicht zum Nachbargrundstück gerichtet sein.

Bei Winkelbauten ist das Abknicken der Firstlinie zulässig.

§ 5

Kniestöcke

Kniestöcke (Drempel) im Dachraum sind nur zulässig bei festgesetzter Geschözzahl II als Höchstgrenze und gewählten eingeschossigen Hauptgebäuden mit Satteldächern; Die maximale Höhe der Kniestöcke bzw. Drempel wird auf 0,80 m festgelegt. Gemessen wird diese Höhe an der Außenkante des Außenmauerwerkes, von OK Geschözdecke bis zum Anschnitt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Hauptgebäuden mit Walmdächern, sowie bei Nebengebäuden und Garagen, sind Kniestöcke (Drempel) unzulässig. Drempel sind also immer dann möglich, wenn 1 Vollgeschoß weniger gewählt wird als maximal zulässig ist. wird die Drempelhöhe von 80 cm voll eingehalten, so ist die Dachneigung auf 40° zu reduzieren. Zwischenwerte sind entsprechend einzuschalten.

§ 6

Dachgaupen - Dachaufbauten

Dachgaupen bzw. Dachaufbauten sind nur bei drempelzulässigen Hauptgebäuden möglich. Sie dürfen eine maximale Länge von 1/2 der Firstlänge bzw. 7,50 m bei längeren Gebäuden nicht überschreiten. Die Ansichtsflächen sind, zu mindestens 2/3 in Glas aufzulösen. Dasselbe gilt für Dacheinschnitte. Siehe auch § 5

§ 7

Dachfarbe

Bei allen Gebäuden sind nur Dacheindeckungen in den Farben schiefergrau, schwarz und rotbraun zulässig. Materialien, welche diese Farbe nicht nachweisen z.B. helle wellasbesttafeln, sind entsprechend einzufärben. Bei Flachdächern ist Kiesschüttung zulässig.

§ 8

Vorgartenbereich

Der Vorgartenbereich, d.h. die Fläche zwischen dem Hauptgebäude und der Straße ist als Grünfläche (Ziergarten) und für Pkw - Einstellplätze anzulegen. Hierfür sind die notwendigen Abgrabungen oder Aufschüttungen vom Grundstückseigentümer vorzunehmen. Die Einstellplätze (gesondert von der Garage) sind möglichst mit durchwachsbarem Pflaster zu befestigen und direkt befahrbar einzurichten.

§ 9

Einfriedigungen im Vorgartenbereich

1. Als Einfriedigungen im Vorgartenbereich gelten Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege, sowie seitliche Einfriedigungen im Bereich zwischen Baulinien oder Baugrenzen und der Straßengrenze.
2. Diese Einfriedigungen dürfen nicht als massive Mauern oder Zäune, die optisch wie eine geschlossene Wand wirken, (auch Kunststofftafeln o.ä. Materialien) ausgeführt werden. Zulässig sind, soweit keine Stützmauern erforderlich sind :
 - 2.1 Einfriedigungen, bestehend aus massiven Sockeln - maximale Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 0,50 m - mit massiven Pfeilern - maximale Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 1,25 m - mit zwischengehängten Eisengittern (kein Maschendraht) bzw. offenen Zäunen aus Holz oder sonstigen geeigneten Materialien - maximale Höhe wie bei den Pfeilern - .
 - 2.2 Einfriedigungen aus Holz - oder Stahlpfosten mit Eisengittern (kein Maschendraht) bzw. offenen Holzzäunen oder offenen Zäunen aus sonst geeignetem Material - maximale Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 1,25 m.
 - 2.3 Lebende Hecken - maximale Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 1,25 m - mit massiven Pfeilern oder Rohr - bzw. Holzpfosten an den Türen und Toren - maximale Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 1,25 m.
 - 2.4 Im Gehsteigbereich ist ein Betonwiderlager entlang der Grundstücksgrenze fluchtgerecht herzustellen, sobald es die Herstellung der Straße und des Gehweges erforderlich macht.

3. Sich ergebende Böschungen (Auf - oder Abtrag) beim Herstellen der Erschließungsanlagen und Straßen mit Gehwegen fallen den Grundstücken zu, sodaß die Straßengrenze nicht geschmälert wird. Sind Stützmauern über 1,50 m Höhe erforderlich, so ist dies nur nach besonderer Zustimmung der Gemeinde möglich.

§ 10

Einfriedigungen außerhalb des Vorgartenbereiches

1. Als Einfriedigungen außerhalb des Vorgartenbereiches gelten Einfriedigungen an der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze, soweit sie nicht in § 9 (Abs. 1) erfaßt sind.
2. Auf diese Einfriedigungen ist § 9 (Abs. 2) Satz 1 anzuwenden. Zulässig sind :
 - 2.1 Einfriedigungen aus Rohr - oder Holzpfosten mit Maschen- drahtbespannung bzw. offene Holzzäune - maximale Höhe vom Erdreich 1,50 m. Zwischen den Pfosten können massive Sockelmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m über Erdreich angelegt werden.
 - 2.2 Lebende Hecken - maximale Höhe über Erdreich 1,50 m - unter Beachtung der Abstandsbestimmungen des § 29 (Abs. 1) des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes vom 24. 9. 1962 in der jeweilig gültigen Fassung.

§ 11

Sichtbare Kellergeschoß - Außenfläche

für zweigeschossige Häuser (Vollgeschosse) bei zul. II Geschöszahl

Das Außengelände ist so anzuplanieren, daß es an der Bergseite (Straßenfront) nicht tiefer als 1,50 - 2,00 m , und an der Tal- seite (Straßenfront) nicht tiefer als 0,5 - 1,0 m unter Erdge- schoßfußboden liegt. (Betrachtet von der Straße aus). Garten- seitig ist das Gelände so einzuplanieren, daß max. ein Sockel von 2,00 m gemessen von OK Erdgeschoß entsteht. Siehe auch § 2, denn übersteigen die Maßzahlen obengenannte Werte, so ist das Keller- geschoß als Vollgeschoß zu werten und über dem Kellergeschoß ein Geschoß weniger möglich. Es darf also dann die im Bebauungsplan angegebene Höchstgeschöszahl nicht ausgenutzt werden.

§ 12

Außenwerbung

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) :
Soweit Anlagen der Außenwerbung nach § 29 (Abs. 3) HBO zuläs- sig sind, dürfen grelle, aufdringliche Farben und überdimensi- onale Darstellungen nicht angebracht werden.
Anlagen von Außenwerbungen in Vorgärten und auf oder über den Dächern, sind ebenfalls nicht zulässig.

- 5 -
§ 13

Beseitigung der Baustelleneinrichtung

Bei Gebäudeabnahme muß die Baustelle von Baubuden und Hütten geräumt sein, ebenso ist der Straßenraum ständig frei zu halten. Die Sicherung der Grenzsteine obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

§ 14

Zu widerhandlungen

Zu widerhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten. Die Bestimmungen des § 84 a Hessische Bauordnung finden Anwendung.

Die Ordnungswidrigkeit kann bei Vorstz mit einer Geldbuße bis zu 10 000,00 DM, bei Fahrlässigkeit mit einer Geldbuße bis zu 5000 DM geahndet werden.

Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne der §§ 35 ff des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten vom 24.5.1968 (BGBl.I.S. 481) in Verbindung mit § 84 a der Hessischen Bauordnung in der Fassung des Gesetzes vom 4.7.1966 (GVBl.I.S. 171) ist die Untere Aufsichtsbehörde.

Die Bußgelder können auf dem Verwaltungszwangswege beigetrieben werden.

§ 15

Diese Bausatzung tritt am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft.

... Hünstetten ... , den 12.7.1972 ...



[Handwritten signature]
(Bürgermeister)

Öffentlich bekanntgemacht durch : 1. Staatsbeauftragter

ortsüblich am 21.7.72 in den "Hünstetter Nachrichten"
..... vom bis

... Hünstetten ... , den 25.7.1972 ...



[Handwritten signature]
(Bürgermeister)

Fachtechnisch aufgestellt :

1. Staatsbeauftragter

Gerold R e u t e r, Eric für Bauwesen, Idstein, Kreuzgasse 10a