

Kreisstadt



Eschwege

Bausatzung

in der Fassung einschl.

der 1. Änderungssatzung vom 16.06.1961

des 2. Nachtrags vom 05.12.1961

der Satzung zur Einführung des Euro vom 01.01.2002

Inhalt:

Teil I: Allgemeines	4
<u>Abschnitt 1: Bauleitpläne</u>	4
§ 1 Flächennutzungsplan (§ 3 AG)	4
§ 2 Baugebietsplan (§ 5 AG)	4
§ 3 Generalbebauungsplan (§ 4 AG)	4
§ 4 Bebauungsplan	5
§ 5 Baunutzungstafeln	5
Teil II: <u>Bebaubarkeit, Benutzungsart und bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke</u>	5
<u>Abschnitt 1: Bebaubarkeit</u>	5
§ 6 Zugänglichkeit der Grundstücke	5
§ 7 Mindestgrößen	6
§ 8 Öffentliche Gebäude und Anlagen	6
§ 9 Weitergehende Beschränkungen der Bebaubarkeit im Außengebiet	6
<u>Abschnitt 2: Benutzungsart und Ausnutzbarkeit (Bauklassen und Höchsttiefe)</u>	7
§ 10 Benutzungsart	7
§ 11 Bauklassen	7
§ 12 Höchsttiefe	7
Teil III	8

<u>Lage, Stellung und Höhe der Bauwerke, Freiflächen, Einfriedigungen</u>	<u>8</u>
<u>Abschnitt 1: Bauweise</u>	<u>8</u>
<u>§ 13 Ausweisung im Baugebietsplan</u>	<u>8</u>
<u>§ 14 Geschlossene Bauweise</u>	<u>8</u>
<u>§ 15 Offene Bauweise</u>	<u>8</u>
<u>§ 16 Bauweise für rückwärtige Gebäude</u>	<u>9</u>
<u>Abschnitt 2: Grundstücksfreiflächen</u>	<u>9</u>
<u>§ 17 Umfang der Grundstücksfreiflächen</u>	<u>9</u>
<u>§ 18 Anordnung der Grundstücksfreiflächen, Bauwuch</u>	<u>9</u>
<u>§ 19 Begrünung von Grundstücksfreiflächen</u>	<u>10</u>
<u>§ 20 Kinderspielplätze</u>	<u>10</u>
<u>§ 21 Asche- und Müllbehälter</u>	<u>11</u>
<u>§ 22 Einstellplätze und Garagen</u>	<u>11</u>
<u>§ 23 Sicherung der Kinderspielplätze und der Einstellplätze</u>	<u>12</u>
<u>§ 24 Gemeinschaftsanlagen</u>	<u>12</u>
<u>Abschnitt 3: Zugänglichkeit der Grundstücksfreiflächen und der rückwärtigen Gebäude</u>	<u>12</u>
<u>§ 25 Zugang</u>	<u>12</u>
<u>§ 26 Zufahrt</u>	<u>12</u>
<u>§ 27 Durchgang und Durchfahrt</u>	<u>12</u>
<u>Abschnitt 4: Bauwerks- und Grenzabstände</u>	<u>13</u>
<u>§ 28</u>	<u>13</u>
<u>§ 29</u>	<u>13</u>
<u>§ 30 Bautiefe</u>	<u>13</u>
<u>§ 31 Zulässigkeit rückwärtiger Gebäude</u>	<u>14</u>
<u>§ 32 Gebäudehöhen</u>	<u>14</u>
<u>Abschnitt 6: Fluchtlinie</u>	<u>14</u>
<u>§ 33 Zurücktreten hinter die Baufluchtlinie</u>	<u>14</u>
<u>§ 34 Vortreten vor die Baufluchtlinie</u>	<u>14</u>
<u>Abschnitt 7: Einfriedigungen</u>	<u>16</u>
<u>§ 35 Allgemeine Anforderungen</u>	<u>16</u>
<u>§ 36 Ausgleichung von Höhenunterschieden zwischen Grundstücken und Straßen</u>	<u>16</u>
<u>§ 37 Rückwärtige Einfriedigungen</u>	<u>16</u>
<u>§ 38 Einfriedigungen im Außengebiet</u>	<u>17</u>
<u>§ 39 Ausschluss von Einfriedigungen</u>	<u>17</u>
<u>Teil IV Baugestaltung</u>	<u>17</u>

<u>Abschnitt 1: Allgemeine Anforderungen</u>	<u>17</u>
<u>§ 40 Gestaltung der Bauwerke</u>	<u>17</u>
<u>§ 41</u>	<u>17</u>
<u>Abschnitt 2: Gestaltung der Gebäude</u>	<u>18</u>
<u>§ 42 Maßverhältnisse</u>	<u>18</u>
<u>§ 43 Sockelhöhe</u>	<u>18</u>
<u>§ 44 Ansichtsflächen</u>	<u>18</u>
<u>§ 45 Brandwände</u>	<u>18</u>
<u>§ 46 Dächer</u>	<u>18</u>
<u>Abschnitt 3: Gestaltung der Vorgärten</u>	<u>19</u>
<u>§ 47 Grundsatz</u>	<u>19</u>
<u>§ 48 Bepflanzung</u>	<u>19</u>
<u>§ 49 Einschnitte</u>	<u>19</u>
<u>§ 50 Einfriedigungen</u>	<u>20</u>
<u>Abschnitt 4: Anlagen der Außenwerbung</u>	<u>20</u>
<u>§ 51 Grundsatz</u>	<u>20</u>
<u>§ 52 Unzulässige Anlagen</u>	<u>20</u>
<u>§ 53 Anlagen auf und über Dach</u>	<u>21</u>
<u>§ 54 Anordnung der Anlagen am Gebäude</u>	<u>21</u>
<u>Teil V Schlussvorschriften</u>	<u>21</u>
<u>§ 55 Zwangsgeldandrohung</u>	<u>21</u>
<u>§ 56 In- und Außerkrafttreten</u>	<u>21</u>

Auf Grund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung vom 25. Februar 1952 (GVBl. S. 11) in Verbindung mit § 3 der Hessischen Bauordnung vom 06. Juli 1957 (GVBl. S. 101), § 9 des Aufbaugesetzes vom 25. Oktober 1948 (GVBl. S. 139) und der §§ 2 (3) und 5 der Verordnung über Garagen und Einstellplätze vom 17. Februar 1939 (Reichsgesetzblatt I S. 219) hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 23. 04. 1959 für das Gebiet der Stadt Eschwege die folgende Bausatzung beschlossen:

Teil I: Allgemeines

Abschnitt 1: Bauleitpläne

§ 1 Flächennutzungsplan (§ 3 AG)

Der Flächennutzungsplan¹ der Stadt Eschwege unterteilt die nicht für Bauzwecke vorgesehenen Flächen insbesondere in Flächen für

landwirtschaftliche Nutzung,
 Forstwirtschaftliche Nutzung,
 Kleingärten,
 Erwerbsgärtnereien,
 öffentliche Grünanlagen zur Erholung und körperlichen Ertüchtigung sowie in als „nicht bebaubar“ bezeichnete Sonderflächen z. B. Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet, Wassergewinnungsfläche und Grabeland.

§ 2 Baugebietsplan (§ 5 AG)

Der Baugebietsplan¹ der Stadt Eschwege unterteilt das Stadtgebiet in Baugebiete und Außengebiete. Als Baugebiete sind ausgewiesen:

Landwirtschaftliche Siedlungsgebiete	(LW)-Gebiete
Reine Wohngebiete	(RW)-Gebiete
Allgemeine Wohngebiete	(AW)-Gebiete
Gemischte Gebiete	(MI)-Gebiete
Gewerbegebiete	(GW)-Gebiete ²

§ 3 Generalbebauungsplan (§ 4 AG)

Im Generalbebauungsplan¹ der Stadt Eschwege sind Flächen für Gebäude und Anlagen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind, ausgewiesen.

¹ die jeweils gültigen Bauleitpläne können im Stadtplanungsamt (Rathaus) eingesehen werden

² dazu zählen auch Industriegebiete

§ 4 Bebauungsplan

Soweit durch einen Bebauungsplan³ eine andere Regelung getroffen wird, als es die folgenden Bestimmungen vorschreiben, haben die Ausweisungen des Bebauungsplanes den Vorrang.

§ 5 Baunutzungstafeln

Die dieser Satzung angefügten Baunutzungstafeln (Anlage I) sind Bestandteil dieser Satzung. Sie enthalten Angaben über die Benutzungsart und Ausnutzbarkeit, Höchsttiefe und Mindestgröße der Grundstücke, die Bauweise, die Bautiefen, den Umfang der Grundstücksfreifläche, den Bauwuch, die Bauwerks- und Grenzabstände, die zulässige Höhe der vorderen Gebäude und die Zulässigkeit rückwärtiger Gebäude.

Teil II: Bebaubarkeit, Benutzungsart und bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke

Abschnitt 1: Bebaubarkeit

§ 6 Zugänglichkeit der Grundstücke

- (1) Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Hess. Bauordnung (HBO) erforderliche Zufahrt zum Baugrundstück muss jederzeit in einem Verkehrsraum von 3,00 m Mindestbreite und 3,20 m Mindesthöhe befahrbar sein.
- (2) Anstelle der Zufahrt kann ein Zugang zugelassen werden, wenn
 - a) der Zugang keine größere Länge als 50 m hat und einen Verkehrsraum von 1,50 m Mindestbreite und 2,50 m Mindesthöhe besitzt und
 - b) auf dem Grundstück Gebäude errichtet werden, die nicht mehr als 3 Vollgeschosse und nicht mehr als 10 m Traufhöhe erhalten und
 - c) die Zufahrt zu den nach §§ 2 und 3 der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (RGaO) in Verbindung mit § 22 dieser Satzung erforderlichen Einstellplätzen gesichert ist.

³ Die jeweils gültigen Bauleitpläne können im Stadtplanungsamt (Rathaus) eingesehen werden

§ 7 Mindestgrößen

Ein Baugrundstück entspricht dann der Anforderung an die Mindestgröße im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 4 HBO, wenn es die in den Baunutzungstafeln enthaltenen Mindestmaße nicht unterschreitet.

§ 8 Öffentliche Gebäude und Anlagen

Auf den im Generalbebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Gebäude und Anlagen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind, und auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstücken für öffentliche Zwecke **dürfen** Bauwerke nur errichtet oder erweitert werden, wenn sie dem in den Plänen angegebenen Zweck entsprechen.

§ 9 Weitergehende Beschränkungen der Bebaubarkeit im Außengebiet⁴

- (1) Auf Flächen, die im Flächennutzungsplan als „nicht bebaubar“ ausgewiesen sind, dürfen Bauwerke⁵ nicht errichtet oder erweitert werden, es sei denn, sie dienen dem öffentlichen Interesse oder beeinträchtigen nicht die mit der Ausweisung dieser Fläche verfolgten Planungsabsichten.
- (2) Auf Flächen, die im Flächennutzungsplan für erwerbsgärtnerische Zwecke ausgewiesen sind, dürfen nur Bauwerke errichtet werden, die diesen Zwecken dienen.
- (3) Auf Flächen, die im Flächennutzungsplan als Kleingartengelände ausgewiesen sind, dürfen nur Bauwerke errichtet werden, die der kleingartenmäßigen Nutzung dienen, mit Ausnahme der Gemeinschaftsanlagen dürfen Bauwerke keine größere Grundfläche als insgesamt 15 qm und keine größere Höhe als 3 m erhalten.

⁴ Beachte weitere Beschränkungen der Bebaubarkeit in 4, 5 HBO, § 3 Bauregelungsverordnung

⁵ Begriffsbestimmungen gesetzlich geregelt in § 2 HBO

Abschnitt 2: Benutzungsart und Ausnutzbarkeit (Bauklassen und Höchsttiefe)

§ 10 Benutzungsart

Die in den einzelnen Baugebiete zulässigen Bauwerke und Grundstücksnutzungen sind in den Baunutzungstafeln festgesetzt. Ist die Zulässigkeit von Bauwerken und Nutzungen bereits in der Hessischen Bauordnung bestimmt, so ist hierauf in den Baunutzungstafeln durch die in Klammern gesetzte Bezeichnung „HBO“ hingewiesen; insoweit sind diese Bestimmungen nicht Inhalt dieser Satzung.

§ 11 Bauklassen

- (1) Den in dem Baugebietsplan ausgewiesenen Baugebieten sind Bauklassen zugeordnet, die in den Baunutzungstafeln angegeben sind. Geschossezahl, Flächenziffer⁶ und Baumassenziffern⁶ sind für die Bauklassen in den Baunutzungstafeln festgesetzt.
- (2) Werden einem Bebauungsplan Bauklassen zugeordnet, so sind Geschossezahl und Flächenziffer oder Baumassenziffer in ihm einzutragen. Die Geschossezahl ist in einer römischen Ziffer, die Flächenziffer als Dezimalbruch, die Baumassenziffer als arabische Ziffer anzugeben.

§ 12 Höchsttiefe

- (1) Grundstücke sind nur innerhalb einer Höchsttiefe Baugrundstücke.
- (2) Flächen hinter der Höchsttiefe werden bei der Ermittlung des Umfangs der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke und der Ermittlung der Grundstücksfreiflächen nicht angerechnet. Soll ein größerer zusammenhängender Bereich von einem Bauherrn oder von mehreren Bauherrn gemeinsam nach einem Gesamtplan bebaut werden, können Ausnahmen zugelassen werden. Sind im Bebauungsplan die Grenzen der Baugrundstücke festgesetzt, so sind nur die innerhalb dieser Grenzen liegenden Flächen anrechenbar.
- (3) Die Höchsttiefe wird von der Straßenfluchtlinie oder in Ermangelung einer Straßenfluchtlinie von der Grenze des anschließenden öffentlichen Weges aus gemessen.
- (4) Die Höchsttiefen sind für die Bauklassen in den Baunutzungstafeln festgesetzt.

⁶ Vgl. § 19 (1) HBO

Teil III

Lage, Stellung und Höhe der Bauwerke, Freiflächen, Einfriedigungen

Abschnitt 1: Bauweise

§ 13 Ausweisung im Baugebietsplan

Im Baugebietsplan sind Gebiete der geschlossenen und der offenen Bauweise ausgewiesen, die sich mit den Bauklassenbereichen decken. Die Gebiete der offenen Bauweise sind mit dem Buchstaben o, die Gebiete der geschlossenen Bauweise mit dem Buchstaben g gekennzeichnet. In den Außengebieten finden die Vorschriften über die offene Bauweise Anwendung, soweit die Errichtung von Bauwerken zulässig ist.

§ 14 Geschlossene Bauweise

In den Gebieten der geschlossenen Bauweise sind die Vordergebäude von der einen seitlichen Grundstücksgrenze bis zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Bauwerksabstand zu Vordergebäuden des Nachbargrundstücks gesichert ist. Ist auf dem Nachbargrundstück ein voraussichtlich noch langfristig bestehendes Vordergebäude mit seitlichem Grenzabstand vorhanden oder ist auf dem Nachbargrundstück ein Anbau an der gemeinsamen Grenze aus baurechtlichen Gründen nicht möglich, so hat auch das geplante Vordergebäude den Grenzabstand einzuhalten. Bei schiefwinklig geschnittenen Grundstücken kann zur Erzielung rechtwinkliger Baukörper die Einhaltung des Grenzabstandes gefordert werden.

§ 15 Offene Bauweise

- (1) In den Gebieten der offenen Bauweise müssen die Vordergebäude Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen halten. Der Anbau an gemeinsamer seitlicher Grundstücksgrenze kann für Doppelhäuser und Gebäudegruppen zugelassen oder verlangt werden, falls die anschließende nachbarliche Bebauung gesichert ist.
- (2) Gebäude und Gebäudegruppen dürfen bis zu 2 Vollgeschossen nicht länger als 50 m, bei mehr als 2 Vollgeschossen nicht länger als 70 m sein; dies gilt nicht in den Gewerbegebieten.
- (3) Grenzt auf dem Nachbargrundstück ein bestehendes Vordergebäude mit einer Brandwand an die seitliche Grundstücksgrenze, so ist das neue Vordergebäude an diese Wand anzuschließen; Ausnahmen können zugelassen werden.

§ 16 Bauweise für rückwärtige Gebäude

- (1) Rückwärtige Gebäude sind sowohl in den Gebieten der geschlossenen als auch der offenen Bauweise nicht an die Grundstücksgrenzen zu bauen.
- (2) Es kann verlangt oder zugelassen werden, dass gleichartige rückwärtige Bauwerke auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergesetzt werden. Zur Verdeckung von Brandwänden kann ebenfalls der Anbau an der Grenze verlangt oder zugelassen werden.
- (3) Durch den Grenzanbau rückwärtiger Bauwerke soll der Zusammenhang der rückwärtigen notwendigen Grundstücksfreifläche nicht unterbrochen werden.

Abschnitt 2: Grundstücksfreiflächen

§ 17 Umfang der Grundstücksfreiflächen

Der Umfang der erforderlichen Grundstücksfreiflächen wird durch die in den Baunutzungstabellen festgesetzten Freiflächenziffern bestimmt, die das Verhältnis der erforderlichen Grundstücksfreifläche zur Baugrundstücksfläche⁷ darstellen.

§ 18 Anordnung der Grundstücksfreiflächen, Bauwisch

- (1) Die erforderlichen Grundstücksfreiflächen sind innerhalb der Höchsttiefe des Baugrundstücks anzuordnen.
- (2) Soweit nicht zulässigerweise unmittelbar an der Grundstücksgrenze gebaut wird, ist entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze eine Grenzfreesfläche (Bauwisch) zu wahren⁸.
- (3) Die Breite des seitlichen und des rückwärtigen Bauwischs ist in den Baunutzungstabellen festgesetzt. Wenn keine Bauwischbreite festgesetzt ist, findet § 18 (2) keine Anwendung.
- (4) Innerhalb des Bauwischs dürfen Bauwerke nicht errichtet oder erweitert werden. Bauteile und Bauzubehör dürfen nicht in den Bauwisch - auch nicht in seinen Luftraum - hineinragen.

Ausnahmen sind zulässig für:

⁷ Vgl. auch § 12 (2)

⁸ Die Vorschriften über Bauwerks- und Grenzabstände gem. §§ 25, 26 HBO und Teil III Abschn. 4 dieser Satzung bleiben unberührt

- a) Grundmauern und Kellerschächte,
 - b) vorspringende Bauteile bis 0,30 m, Dachüberstände bis 0,50 m,
 - c) Freitreppen zum Erdgeschoss bis zur Höhe von 3 Stufen in einer Breite von 1,50 m,
 - d) Überdachungen des Eingangs mit einer Ausladung bis zu 1,50 m,
 - e) Kleingaragen und Schutzdächer über Kleineinstellplätzen nach § 13 Abs. 4 Buchst. a) der Verordnung über Garagen und Einstellplätze vom 17. 02. 1939 in der Fassung des Erlasses vom 13. 09. 1944 (Reichsgaragenordnung - RGaO)
- (5) Von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus einzusehende Bauwiche sollen weder zu gewerblichen Zwecken noch als Stand- oder Lagerplatz oder zu Schaustellen verwendet werden.

§ 19 Begrünung von Grundstücksfreiflächen

- (1) Die Grundstücksfreiflächen sollen auch in den Gewerbegebieten entsprechend § 24 Abs. 4, Satz 1 HBO als Grünflächen angelegt und unterhalten werden.
- (2) Die Grünflächen nach § 24 Abs. 4 Satz 1 HBO und § 19 (1) dieser Satzung sind vorwiegend als Rasen anzulegen.

§ 20 Kinderspielplätze

- (1) Kinderspielplätze sind auch in den Gewerbegebieten unter entsprechender Anwendung des § 24 Abs. 4 Satz 2 - 3 HBO herzurichten.
- (2) Nach § 24 Abs. 4 Satz 2 HBO und nach § 20 (1) dieser Satzung einzurichtende Kinderspielplätze sind mindestens mit einem ausreichend großen Sandkasten und mit Sitzgelegenheiten auszustatten. Sie sollen mit schattenspendender Bepflanzung umgeben aber auch ausreichend besonnt sein.

§ 21 Asche- und Müllbehälter

Der Aufstellplatz für Asche- und Müllbehälter ist so anzuordnen, dass die Behälter nicht störend in Erscheinung treten.

§ 22 Einstellplätze und Garagen

- (1) Der Umfang des erforderlichen Einstellplatzes gem. § 2 Abs. 1 und 2 RGaO. wird nach der erforderlichen in der anliegenden Tabelle (Anlage II) festgesetzten Zahl der Einstellstände bestimmt. In Spalte 2 der Tabelle sind die Festsetzungen für Einstellstände nach § 2 Abs. 1 RGaO. (Eigenbedarf), in Spalte 3 die Festsetzung für Einstellstände nach § 2 Abs. 1 RGaO. (Eigenbedarf), in Spalte 3 die Festsetzung für Einstellstände nach § 2 Abs. 2 (Besucherbedarf) enthalten. Ist anzunehmen, dass der tatsächliche Bedarf eine größere Anzahl von Einstellständen, als in der Tabelle festgesetzt, erfordert, so ist ein entsprechend größerer Einstellplatz anzulegen.
- (2) Wird für mehrere Betriebe, deren Geschäfts- oder Hauptbetriebszeiten sich zeitlich ablösen, gemeinsamer Einstellplatz geschaffen, so bemisst sich die Zahl der erforderlichen Einstellstände nach dem höchsten gleichzeitigen Bedarf.
- (3) Der nach § 2 RGaO. erforderliche Einstellplatz muss so groß sein, dass er die notwendige Anzahl der Einstellstände aufnehmen kann und die Einstellstände ohne Überquerung anderer Einstellstände von den Kraftfahrzeugen erreicht werden können.
Der Einstellplatz ist verkehrssicher anzulegen und zu befestigen.
- (4) Der Einstellplatz für Besucherbedarf muss für jeden Verkehrsteilnehmer vom öffentlichen Verkehrsraum aus erkennbar und leicht erreichbar sein.
- (5) Bei bestehenden Wohnstätten, Betriebs- und Arbeitsstätten oder ähnlichen baulichen Anlagen können Einstellplätze nach § 2 Abs. 1 RGaO. für die vorhandenen Kraftfahrzeuge der Bewohner, des Betriebes und der Betriebsangehörigen gefordert werden, wenn auf dem Grundstück die benötigte Fläche in geeigneter Lage und Größe vorhanden ist.
- (6) Die Grundstücke sind so zu bebauen, dass die Möglichkeit des späteren Garagenbaues für den Eigenbedarf nach § 2 Abs. 1 RGaO. offen bleibt. In den Bauvorlagen ist die Möglichkeit des späteren Garagenbaues darzustellen (§ 5 RGaO).
- (7) Der Einstellplatz für den Besucherverkehr nach § 2 Abs. 2 RGaO. kann auch durch finanzielle Beteiligung der Verpflichteten an der Herstellung zusätzlicher Parkplätze geschaffen werden, die so gelegen sein müssen, dass sie von den in Betracht kommenden Besuchern und Benutzern in Anspruch genommen werden können.

§ 23 Sicherung der Kinderspielplätze und der Einstellplätze

Wird die Verpflichtung zur Schaffung von Einstellplätzen oder Garagen oder zur Schaffung von Kinderspielplätzen nicht auf dem Baugrundstück, sondern auf einem Grundstück in der Nähe erfüllt, so ist die Dauer der Einrichtungen zu sichern.

§ 24 Gemeinschaftsanlagen

Gemeinschaftsanlagen dienen mehreren Baugrundstücken zur Erfüllung gesetzlicher Forderungen. Sind im Bebauungsplan Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen, so kann den gesetzlichen Forderungen nur durch Schaffung der Gemeinschaftsanlagen nachgekommen werden. Herstellung und Erhaltung der Gemeinschaftsanlagen sind sicherzustellen.

Abschnitt 3: Zugänglichkeit der Grundstücksfreiflächen und der rückwärtigen Gebäude

§ 25 Zugang

Grundstücksfreiflächen hinter Gebäuden mit mehr als 2 Vollgeschossen und rückwärtige Gebäude mit mehr als 1 Vollgeschoss sind mit der Straße durch einen ständig freizuhaltenen Zugang von 1,50 m lichter Mindestbreite und 2,50 m lichter Mindesthöhe zu verbinden (notwendiger Zugang).

§ 26 Zufahrt

- (1) Grundstücksfreiflächen hinter Gebäuden mit mehr als 3 Vollgeschossen und rückwärtige Gebäude mit mehr als 3 Vollgeschossen sind mit der Straße mindestens durch eine ständig freizuhaltenen verkehrssicher befestigte Zufahrt von 3,00 m lichter Mindestbreite und 3,20 m lichter Mindesthöhe zu verbinden (notwendige Zufahrt).
- (2) Anstelle des Zuganges nach § 25 dieser Satzung ist eine Zufahrt nach § 26 Ziff. (1) anzulegen, soweit der Verbindungsweg zwischen dem weitest entfernt liegenden notwendigen Eingang zu einem rückwärtigen Gebäude und der Straße mehr als 40 m lang ist.

§ 27 Durchgang und Durchfahrt

Durchgänge und Durchfahrten durch Gebäude im Zuge notwendiger Zugänge und Zufahrten sind gerade anzulegen und mit feuerbeständigen Bauteilen zu umgeben. Die Durchgänge können bei Wahrung ihrer Gradlinigkeit auch über Treppen führen.

Abschnitt 4: Bauwerks- und Grenzabstände

§ 28

Reichen die Mindestabstände nach § 25 Abs. 2 HBO nicht aus, um der Forderung des „ 25 Abs. 1 HBO zu genügen, so ist ein größerer Bauwerksabstand einzuhalten. Liegt bei Gebäuden mit unterschiedlicher Höhe das höhere Gebäude südlich des niedrigeren Gebäudes, so tritt für die Ermittlung des erforderlichen Bauwerksabstandes an die Stelle der mittleren Höhe der gegenüberliegenden Außenwand die Höhe der höheren Außenwand.

§ 29

Stehen sich Gebäudegruppen im Zeilen- oder Reihensbau mit über 12 m langen Außenwänden und notwendigen Fenstern zu Aufenthaltsräumen gegenüber, so muss abweichend von § 25 Abs. 2 HBO der Bauwerksabstand das 2 1/2fache der Gebäudehöhe betragen.

Abschnitt 5: Bautiefe, Zulässigkeit rückwärtiger Gebäude und Gebäudehöhen

§ 30 Bautiefe

- (1) Gebäude dürfen auf einem Baugrundstück nur bis zu einer bestimmten, in den Baunutzungstabellen für die Bauklassen festgesetzten Tiefe (bebaubare Tiefe) errichtet werden. Soweit in den Baunutzungstabellen außerdem vordere Bautiefen festgesetzt sind, dürfen vordere Gebäude nur bis zu dieser Tiefe errichtet oder erweitert werden. Satz 2 findet keine Anwendung auf Vordergebäude, für die gestattet wurde, ganz hinter die vordere Bauflichtlinie zurückzutreten.
- (2) Die Bautiefen werden von der vorderen Bauflichtlinie aus gemessen.
- (3) Ist eine rückwärtige Bauflichtlinie festgesetzt, so begrenzt sie die bebaubare Tiefe.
- (4) Überschreitungen der Bautiefe können für einzelne Bauteile und Bauzubehör bis zu 1,00 m zugelassen werden, jedoch darf durch sie die Besonnung und Belichtung benachbarter Aufenthaltsräume nicht beeinträchtigt werden.

§ 31 Zulässigkeit rückwärtiger Gebäude

Der Umfang der Zulässigkeit rückwärtiger Gebäude ist in den Baunutzungstabellen festgesetzt.

§ 32 Gebäudehöhen

Die in den Baunutzungstabellen für die einzelnen Bauklassen festgesetzten Gebäudehöhen dürfen von den der Straße zugekehrten Außenwänden nicht überschritten werden. Ausnahmen können im Rahmen des § 19 Abs. 2 Satz 2 HBO zugelassen werden.

Abschnitt 6: Fluchtlinie

§ 33 Zurücktreten hinter die Baufluchtlinie

Es kann gestattet werden, dass vordere Gebäude ganz oder teilweise hinter die vordere Baufluchtlinie zurücktreten, wenn die mit der Festsetzung der Baufluchtlinien verfolgten Planungsabsichten hierdurch nicht beeinträchtigt werden, insbesondere wenn die Einheit des Straßenbildes sowie die Einheit der rückwärtigen Grundstücksfreiflächen im näheren Bereich des Baugrundstücks nicht gestört werden.

§ 34 Vortreten vor die Baufluchtlinie

- (1) Es kann unbeschadet § 23 Abs. 2 Satz 2 HBO gestattet werden, dass die vordere Baufluchtlinie, die zugleich Straßenfluchtlinie ist oder vor der Straßenfluchtlinie liegt, überschritten wird,
- a) von Bauteilen, die sich unterhalb der Höhenlage der Straßen befinden, bis zu 0,50 m,
 - b) von einzelnen Bauteilen und Bauzubehör unterhalb einer Höhe von 2,50 m über der Höhenlage der Straße bis zu 0,15 m,
 - c) von Fensterflügeln, Fensterläden, Beleuchtungsanlagen und Anlagen der Außenwerbung oberhalb einer Höhe von 2,50 m über der Höhenlage der Gehbahn bis zu 1/15 der Straßenbreite, höchstens jedoch 1,00 m und bis zu 0,70 m hinter der Bordsteinkante,
 - d) von Sonnenschutzvorrichtungen über Schaufenstern oberhalb einer Höhe von 2,50 m über der Gehbahn bis 3,00 m, höchstens jedoch bis 0,70 m hinter der Bordsteinkante,

e) von einzelnen Bauteilen und Bauzubehör oberhalb einer Höhe von 2,50 m über der Höhenlage der Straße bis höchstens 0,40 m bei einem Abstand der Baufluchtlinie bis 12,00 m, für jedes weitere Meter Baufluchtlinienabstand 0,10 m mehr, höchstens jedoch bis zu 1,00 m.

Erker und Austritte dürfen in ihrer Breite $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten. Soweit in Satz 1 auf die Höhenlage der Gehbahn Bezug genommen wird, dürfen Ausnahmen nach Abs. 1 nicht gewährt werden, wenn vor dem Gebäude eine Gehbahn nicht angelegt ist.

- (2) Überschreitungen der vorderen Baufluchtlinie, die hinter der Straßenfluchtlinie liegt, können zugelassen werden, unterhalb des 1. Obergeschosses bis zu 2,50 m, im übrigen bis zu 1,00 m, jedoch muss ein Abstand von mindestens 3,00 m zur Straßenfluchtlinie eingehalten werden.

Erdgeschossige Vorbauten dürfen nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Gebäudebreite einnehmen. Die Ausnahmen sind unter Widerrufsvorbehalt zu erteilen, sofern nicht auch dann eine Ausnahme zugelassen werden könnte, wenn die Baufluchtlinie zugleich Straßenfluchtlinie wäre; dabei ist von der Anlegung einer Gehbahn entlang der Baufluchtlinie auszugehen, die 0,15 m höher als die Fahrbahngrenze liegt.

- (3) Durch Überschreitungen der vorderen Baufluchtlinie darf die mit der Festsetzung der Baufluchtlinie beabsichtigte Einheit des Straßenbildes nicht gestört und die erforderliche Belichtung und Besonnung benachbarter Aufenthaltsräume nicht beeinträchtigt werden. Vor der Baufluchtlinie vortretende einzelne Bauteile und Bauzubehör müssen von den seitlichen Nachbargrenzen mindestens 1,50 m entfernt bleiben, sofern sie die Baufluchtlinie oder die allgemeine Gebäudeflucht um mehr als 0,50 m überragen.

- (4) Die Rechte des Wegeeigentümers bleiben unberührt.

- (5) Nebenanlagen sollen nicht vor Hauptgebäuden und nicht in der Baufluchtlinie errichtet werden. Werden Ausnahmen zugelassen, so bleibt das Hauptgebäude Vordergebäude. Nebenanlagen sind insbesondere erdgeschossige Bauwerke ohne Aufenthaltsraum.

Abschnitt 7: Einfriedigungen

§ 35 Allgemeine Anforderungen

- (1) Die Einfriedigungen von Grundstücken sind so anzuordnen und herzustellen, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere die Verkehrssicherheit, nicht gefährdet wird. Die Verwendung von Stacheldraht oder anderer gefährdender Mittel ist unterhalb einer Höhe von 2,00 m über der Straße und innerhalb einer Tiefe von 0,30 m, von der Straßengrenze aus gemessen, unzulässig. Türen und Tore in Einfriedigungen dürfen nicht in den Straßenraum schlagen.

- (2) Soweit es die öffentliche Sicherheit oder Ordnung gebietet, sind Grundstücke einzufriedigen. Wird ein Grundstück so benutzt, dass von ihm Belästigungen für die Verkehrsteilnehmer oder Störungen für die Einheit des Straßenbildes ausgehen, so ist es gegen die Straße so einzufriedigen, dass die Belästigungen und Störungen ausgeschlossen sind.

§ 36 Ausgleichung von Höhenunterschieden zwischen Grundstücken und Straßen

Höhenunterschiede zwischen Grundstück und Straße sind durch Böschungen auszugleichen, sofern nicht eine Stützmauer erforderlich wird. In diesem Falle ist das tieferliegende Grundstück durch Schutzgitter oder Geländer zu sichern.

§ 37 Rückwärtige Einfriedigungen

Als Einfriedigungen hinter der vorderen Baufluchtlinie sind Hecken zulässig. Andere Einfriedigungsarten können nur verwendet werden, wenn sie die Einheit und Durchlüftbarkeit der rückwärtigen Freiflächen innerhalb eines Baublocks nicht stören, eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und nicht als geschlossene Wände ausgebildet werden.

Satz 2 gilt nicht für gemischte Gebiete und Gewerbegebiete sowie für Grundstücke, für die aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung eine andere Einfriedigungsart erforderlich ist.

§ 38 Einfriedigungen im Außengebiet

Einfriedigungen im Außengebiet dürfen nicht als geschlossene Wände ausgebildet werden und eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten, sofern nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung eine andere Einfriedigungsart erforderlich ist. Werden Ausnahmen nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 HBO erteilt, so findet § 37 dieser Satzung Anwendung.

§ 39 Ausschluss von Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nicht zulässig auf und um Flächen, die im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan als einheitliche Grünfläche gekennzeichnet sind.

Teil IV Baugestaltung

Abschnitt 1: Allgemeine Anforderungen

§ 40 Gestaltung der Bauwerke

- (1) Bauwerke müssen in ihrer äußeren Gestaltung sich dem vorhandenen oder beabsichtigten Straßen-, Platz- oder Landschaftsbild einfügen. Auf vorhandene Baumbestände ist Rücksicht zu nehmen. Bauwerke, die im Außengebiet oder an der Grenze zum Außengebiet liegen, sind durch Anpflanzungen in die Landschaft einzugliedern.
- (2) Baukörper, Grundriss-, Dach- und Ansichtsflächen der Bauwerke und ihre Teile sind in sich aufeinander abzustimmen und müssen eine gestalterische Einheit bilden.

§ 41

Der schutzwürdige Wert der Bau- und Kulturdenkmäler darf nicht gemindert werden. Bau- und Kulturdenkmäler sind insbesondere die in der Anlage III aufgeführten Bauten, Straßen, Straßenteile und Plätze.

Abschnitt 2: Gestaltung der Gebäude

§ 42 Maßverhältnisse

Bei zweigeschossigen freistehenden Gebäuden muss das Verhältnis der Seiten der Grundfläche mindestens 1 : 1,4, bei dreigeschossigen freistehenden Gebäuden das Verhältnis der Höhe zu einer der Grundseiten mindestens 1 : 1,6 betragen. Einem Gebäude im Sinne des Satzes 1 stehen Doppelhäuser sowie im wesentlichen in einer Flucht errichtete Gebäudegruppen gleich.

§ 43 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe der Gebäude darf 1,0 m nicht überschreiten. Werden Gebäude an der Straßenfluchtlinie errichtet und weist die Straße ein Gefälle von mehr als 1 : 10 auf, so darf eine mittlere Sockelhöhe von 1,0 m nicht überschritten werden. Die Sockelhöhe wird gemessen zwischen dem Anschnitt des Geländes an die Außenwand und Oberkante Fußboden des untersten Vollgeschosses.

§ 44 Ansichtsflächen

Die Ansichtsflächen der Gebäude sind grundsätzlich hell zu halten. Bei Verwendung mehrerer Farben sind störende Gegensätze zu vermeiden.

§ 45 Brandwände

An Brandwände ist so anzubauen, dass neue Brandwände nicht entstehen und vorhandene Brandwände verdeckt werden. Soweit Brandwände nicht durch Bauwerke verdeckt werden, sind sie in Anpassung an die übrigen Gebäudeansichten zu gestalten.

§ 46 Dächer

- (1) Dächer müssen sich nach Form, Firstrichtung und Dachneigung sowie in der Art und Farbe der Dachdeckung und Dachaufbauten der vorhandenen oder geplanten Nachbarbebauung eingliedern. Nebendächer, Dachaufbauten, Dachfenster, Schornsteine, Antennen und dergleichen dürfen die Grundformen der Dächer nicht störend beeinflussen.

- (2) Die Dachneigung darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden einen Winkel von 45° , bei mehr als zweigeschossigen Gebäuden einen Winkel von 35° nicht übersteigen. Dies gilt nicht für Dächer von Kirchen und Türmen sowie für Gebäude, durch welche Baulücken geschlossen werden, wenn die Angleichung an die Nachbarbebauung eine größere Dachneigung erfordert.
- (3) Drennpel sind bei Gebäuden bis zu zwei Vollgeschossen nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig, bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen unzulässig. Drennpel werden in der Flucht der Außenwand zwischen deren Schnittpunkten mit der Oberkante der obersten Geschossdecke und der Dachhaut gemessen.
- (4) Die Dachgauben einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen. Ihre Höhe darf das Maß von $\frac{1}{4}$ der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten. Bei mehr als zweigeschossigen Gebäuden darf die einzelne Dachgaube nicht länger als 1,50 m sein. Die Seitenwände von Dachgauben müssen von Giebeln und Graten mindestens 1,50 m, von Dachkehlen mindestens 2,50 m waagrecht in Traufhöhe der Gaube gemessen, entfernt bleiben. Die Ansichtsfläche der Dachgaube ist in vollem Umfang als Fensterfläche auszubilden. Austritte vor Dachgauben sowie hinter die Dachkante zurückgesetzte Außenwände sind unzulässig.

Abschnitt 3: Gestaltung der Vorgärten

§ 47 Grundsatz

Vorgärten und ihre Einfriedigungen sollen innerhalb von Straßen- und Platzabschnitten, die eine Raumeinheit bilden, einheitlich gestaltet werden. Straßenabschnitte bilden in der Regel zwischen zwei Querstraßen eine Raumeinheit.

§ 48 Bepflanzung

Vorgärten nach § 24 Abs. 1 HBO sollen als Grünflächen gärtnerisch gestaltet werden.

§ 49 Einschnitte

Die nach § 24 Abs. 3 HBO zulässigen Einschnitte sind abzuböschern. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

§ 50 Einfriedigungen

Sofern nicht die öffentliche Sicherheit eine andere Einfriedigungsart erfordert, sind als straßenseitige Einfriedigung der Vorgärten zulässig:

- a) Hecken bis zu 1,00 m Höhe oder Einfassungen bis zu 0,20 m Höhe,
- b) andere Einfriedigungen bis zu 1,00 m Höhe, sofern sie der Eigenart oder der beabsichtigten Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes entsprechen, sich der Gestaltung des Bauwerks anpassen, Einblick in die Vorgärten gewähren und durch Form und Farbe nicht störend in Erscheinung treten.

Die Einfriedigungen sollen in der Regel aus einem massiven Sockel von 0,20 m Höhe und einem oberen Teil bis zu 0,80 m Höhe bestehen. Die konstruktive und gestalterische Durchbildung muss in den einzelnen Stadtgebieten einheitlich durchgeführt werden.

Für die seitliche Einfriedigung sind Maschendrahtzäune bis zu 1,00 m Höhe zulässig.

Abschnitt 4: Anlagen der Außenwerbung

§ 51 Grundsatz

Die Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschneiden. Regellose Häufung von Anlagen der Außenwerbung, die Verwendung greller Farben, Verkehrsfarben und überdimensionale bildliche Darstellungen sind unzulässig. Die in Anlage IV genannten Richtlinien sind weitgehend einzuhalten.

§ 52 Unzulässige Anlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nicht zulässig:

- a) in Form von Blinklicht, Fahnen, Schaubändern und in sich bewegenden Konstruktionen,
- b) als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift und als projiziertes Schriftbild,
- c) in Vorgärten an Einfriedigungen, Brücken, Bäumen, Böschungen, Balkonen und ähnlichen Vorbauten, an Stützmauern, an Ufermauern sowie an Türmen und Schornsteinen,
- d) in der Nähe von Kunst-, Natur- und Kulturdenkmälern, die in Anlage III aufgeführt sind.

Giebelbeschriftungen sind unzulässig.

§ 53 Anlagen auf und über Dach

Anlagen der Außenwerbung dürfen nicht auf oder über Dach angebracht werden. Ausnahmen können zugelassen werden bei Flachdächern, sofern das Gebäude nicht höher als 14,00 m ist und die umliegende Bebauung nicht wesentlich überragt.

§ 54 Anordnung der Anlagen am Gebäude

In den Baugebieten gemäß § 2 dieser Satzung sind im Rahmen des § 8 Abs. 4 HBO Anlagen der Außenwerbung nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig; sie dürfen höchstens 0,15 m vor die Gebäudeflucht ragen.

Teil V Schlussvorschriften

§ 55 Zwangsgeldandrohung

Bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Zuwiderhandlung gegen Vorschriften dieser kann eine Geldbuße von 2,00 bis 600,00 € festgesetzt werden. Das Bundesgesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) vom 25.03.1952 (BGBl. I S. 177) i.d.F. der Gesetze vom 26.07.1957 (BGBl. I S. 861 und BGBl. II S. 713) findet Anwendung. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 73 OWiG ist der Magistrat.

§ 56 In- und Außerkrafttreten

(1) Diese Bausatzung tritt am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft.

(2) Gleichzeitig werden folgende Vorschriften aufgehoben:

7. Ortssatzung über die Schaffung von Einstellplätzen oder Garagen in der Stadt Eschwege vom 15. 12. 1954.
8. Ortssatzung über die Außenwerbung in der Stadt Eschwege vom 19. 08. 1952.

9. Ortssatzung der Stadt Eschwege vom 10. 04. 1942 über besondere Anforderungen für die Baugestaltung und zur Erhaltung der baulichen Eigenart.
10. Die Vorschriften der Baupolizeiverordnung für die Städte und Landgemeinden des Regierungsbezirks Kassel vom 10. 01. 1935, welche die Ordnung der Bebauung zum Inhalt haben, soweit sie nicht bereits durch die Hessische Bauordnung vom 06. 07. 1957 außer Kraft getreten sind.

Eschwege, den 20. Mai 1959

Der Magistrat
gez. Dr. Thom

Veröffentlicht:

Eschwege, den 12. Juni 1959

Landwirtschaftliches Siedlungsgebiet (LW-Gebiet)

Benutzungsart

Die landwirtschaftlichen Siedlungsgebiete dienen in erster Linie dem Wohnbedürfnis und den beruflichen Zwecken der in der Landwirtschaft tätigen Bevölkerung.

Zulässig sind

Bauwerke, die nach Art und Zweckbestimmung zu einer dörflichen Siedlung gehören wie: Wohn- und Wirtschaftsgebäude (HBO), Stallungen aller Art auch für gewerbliche Tierzucht.

Unzulässig sind

Bauwerke, Betriebe und Lagerplätze, die eine Gefährdung oder eine nach der Eigenheit des Landwirtschaftlichen Siedlungsgebietes unzumutbare Störung oder Belästigung der Nachbarschaft oder der Allgemeinheit zur Folge haben können (HBO).

Zulässigkeit rückwärtiger Gebäude:

Rückwärtige Gebäude sind zulässig; sie dürfen jedoch die zulässige Höhe der vorderen Gebäude nicht überragen.

Anlage I/LW

Bauklasse LW		I o	II o
Mindestfläche	qm	560	800
Mindesttiefe	m	40	40
Mindestbreite	m	14	20
Geschosszahl		1	2
Bauweise		o	o
Flächenziffer		0,2 a)	0,3 a)
Baumassenziffer			
Höchsttiefe	m	50	50
Vordere Bautiefe	m		
Bebaubare Tiefe	m		
Freiflächenziffer		0,7	0,6
Bauwich, seidl.	m	3	3
Bauwich, rückw.	m	3	3
Bauwerksabstand		1	1
Grenzabstand		1	1
Zul. Höhe der vorderen Gebäude	m	7	7
Zul. Höhe d. rückwärtigen Gebäude	m	4	4

Anmerkung:

- a) Die Flächenziffer erhöht sich um 0,05, wenn an einer Grundstücksgrenze, und um 0,1, wenn an beiden Grundstücksgrenzen angebaut werden muss. Um das gleiche Maß verringert sich jeweils die Freiflächenziffer.

Reines Wohngebiet (RW-Gebiet)

Benutzungsart

Das reine Wohngebiet dient ausschließlich dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung (HBO).

Zulässig sind

Wohngebäude (HBO),
zur Versorgung des Gebiets erforderliche Verkaufsstellen (HBO),
Kirchen, Kapellen und dergleichen,
Kinderhorte und Kindergärten.

Zugelassen werden können

Gebäude für Bildung, Erziehung und Krankenpflege.

Unzulässig sind

Bauwerke, Betriebe, Lagerplätze, die eine Gefährdung oder eine unzumutbare Störung oder Belästigung der Nachbarschaft oder der Allgemeinheit zur Folge haben können u. a. auch Tankstellen, Reparaturwerkstätten, Klempnereien, Schlosserwerkstätten, landwirtschaftliche Betriebe oder Nebenbetriebe und Stallungen (HBO).

Zulässigkeit rückwärtiger Gebäude:

Als rückwärtige Gebäude sind nur Nebenanlagen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden für in die Grundstückstiefe gerichtete Gebäudegruppen (Zeilenbau).

		Anlage I/RW				
Bauklasse RW		I o	II o	II g	III o	III g
Mindestfläche c)	qm	450	500	270	1.050	420
Mindesttiefe	m	25	30	30	35	35
Mindestbreite	m					
Anbau an beiden Grenzen		5 b)	5 b)	5 b)	8 b)	8 b)
Anbau an einer Grenze		9 b)	9 b)	9	12 b)	12
freistehend		18	20	---	30	---
Geschosszahl		1	2	2	3	3
Bauweise		o	o	g	o	g
Flächenziffer		0,2 a)	0,2 b)	0,4	0,3	0,3
Baumassenziffer		----	----	----	----	----
Höchsttiefe	m	40	40	40	50	50
Vordere Bautiefe	m	10	12 b)	12	12 b)	12
Bebaubare Tiefe	m	----	----	----	----	----
Freiflächenziffer		0,8 a)	0,8 a)	0,6	0,7	0,7
Bauwich, seitlich	m	4	4	----	4	----
Bauwich, rückw.	m	4	4	4	4	4
Bauwerksabstand		1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
Grenzabstand		1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
Zul. Höhe der vord. Gebäude	m	4	7	7	10	10
Zul. Höhe der rückw. Gebäude	m	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3

Anmerkung:

- a) Die Flächenziffer erhöht sich um 0,1 wenn an einer Grundstücksgrenze und um 0,2, wenn an beiden Grundstücksgrenzen angebaut werden muss. Um das gleiche Maß verringert sich jeweils die Freiflächenziffer.
- b) Gilt nur für den planmäßigen Bau von Gebäudegruppen und Doppelhäusern.
- c) Gilt nur, wenn kein Bebauungsplan vorliegt.

Allgemeines Wohngebiet (AW-Gebiet)

Benutzungsart

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung (HBO).

Zulässig sind

Zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Verkaufsstellen (HBO),
 nichtstörende Gewerbebetriebe bis zu 200 qm Betriebsfläche,
 Betriebe des Beherbergungsgewerbes (HBO),
 Kirchen und Kapellen,
 Jugendheime, Kinderhorte und Kindergärten,
 Gebäude für Verwaltung, Erziehung, Bildung und Krankenpflege.

Zugelassen werden können

Gebäude für Erholung,
 nichtssagende Gewerbebetriebe (HBO),
 Tankstellen mit nicht mehr als 2 Zapfstellen für Personenkraftwagen.

Unzulässig sind

Bauwerke, Betriebe und Lagerplätze, die eine Gefährdung oder unzumutbare Störung oder Belästigung der Nachbarschaft oder der Allgemeinheit zur Folge haben können (HBO) u. a. Reparaturwerkstätten, Lagerplätze, landwirtschaftliche Betriebe oder Nebenbetriebe und Stallungen

Zulässigkeit rückwärtiger Gebäude

Als rückwärtige Gebäude sind nur Nebenanlagen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden für in die Grundstückstiefe gerichtete Gebäudegruppen (Zeilenbau).

Anlage I/ AW

Bauklasse	AW	Io	IIo	IIg	IIIo	IIIg
Mindestfläche c)	qm	450	500	240	950	420
Mindesttiefe	m	25	30	30	35	35
Mindestbreite	m					
Anbau an beiden Grenzen		5b)	5b)	5b)	8b)	8b)
Anbei an einer Grenze		8b)	8b)	8	11b)	11
freistehend		18	18	--	27	--
Geschosszahl		1	2	2	3	3
Bauweise		0	0	g	0	g
Flächenziffer		0,25a)	0,25a)	0,45	0,35	0,35
Baumassenziffer		--	--	--	--	--
Höchsttiefe	m	40	40	40	45	45
Vordere Bautiefe	m	--	12b)	12	12	12
Bebaubare Tiefe	m	--	--	--	--	--
Freiflächenziffer		0,75a)	0,75a)	0,55	0,65	0,65
Bauwich, seitlich	m	3	3	3	3	3

Bauwich, rückwärts	m	3	3	3	3	3
Bauwerisabstand		1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
Grenzabstand		1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
Zul. Höhe d. Vord. Gebäude	m	4	7	7	10	10
Zul. Höhe d. rückw. Gebäude	m	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5

Anmerkung:

- a) Die Flächenziffer erhöht sich um 0,1, wenn an einer Grundstücksgrenze und um 0,2 wenn an beiden Grundstücksgrenzen angebaut werden muss. Um das gleiche Maß verringern sich jeweils die Flächenziffern.
- b) Gilt für den planmäßigen Bau von Gebäudegruppen und Doppelhäuser.
- c) Gilt nur wenn kein Bebauungsplan vorliegt.

Gemischtes Gebiet (MI-Gebiet)

Benutzungsart

Die gemischten Gebiete dienen sowohl dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung als auch der Unterbringung des Gewerbes.

Zulässig sind

Wohngebäude,

Gebäude für Verwaltung, Bildung, Erziehung, Erholung, körperliche Ertüchtigung, Unterhaltung, Gesundheits- und Krankenpflege,

Kirchen, Kapellen und dergleichen.

Jugendherbergen, Jugendheime, Kinderhorte, Kindergärten sowie Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen (HBO).

Unzulässig sind

Bauwerke, Betriebe und Lager, die eine Gefährdung oder unzumutbare Störung oder Belästigung der Nachbarschaft oder der Allgemeinheit zur Folge haben können (HBO) u. a. Altwaren- und Schrottlagerplätze, Schweinemästereien, gewerbliche Tierzucht sowie landwirtschaftliche Betriebe, Nebenbetriebe und Stallungen*

Zulässigkeit rückwärtiger Gebäude:

Als rückwärtige Gebäude sind nur erdgeschossige flachgedeckte Gebäude zulässig, die nicht Wohnzwecken zugeführt werden dürfen. Ausnahmen können zugelassen werden für in die Grundstückstiefe gerichtete Gebäudegruppen (Zeilenbau)

*Außer in Gebieten mit dörflichem Einschlag.

Anlage I/MI

Bauklasse MI		I o	II o	II g	III o	III g
Mindestfläche c)	qm	540	660	440	1.050	525
Mindesttiefe	m	30	30	30	35	35
Mindestbreite	m					
Anbau an beiden Grenzen	m	8 b)	8 b)	8 b)	8 b)	8 b)
Anbau an einer Grenze	m	11 b)	11 b)	11	15 b)	15
freistehend	m	18	22	----	30	----
Geschosszahl		1	2	2	3	3
Bauweise		o	o	g	o	g
Flächenziffer		0,2 a)	0,2 a)	0,4	0,25 a)	0,35
Baumassenziffer		----	----	----	----	----
Höchsttiefe	m	50	50	50	50	50
Vordere Bautiefe	m	12	12	12	12	12
Bebaubare Tiefe	m	25	25	25	25	25
Freiflächenziffer		0,7	0,7	0,5	0,7	0,5

Bauwich, seitlich	m	3	3	----	4	----
Bauwich, rückw.	m	3	3	3	3	3
Bauwerksabstand		1	1	1	1	1
Grenzabstand		1	1	1	1	1
Zul. Höhe der vord. Gebäude	m	4	7	7	10	10
Zul. Höhe der rückw. Gebäude	m	3	4,5	4,5	4,5	4,5

Anmerkung:

- a) Die Flächenziffer erhöht sich um 0,05, wenn an einer Grundstücksgrenze und um 0,1, wenn an beiden Grundstücksgrenzen angebaut werden muss. Um das gleiche Maß verringert sich jeweils die Freiflächenziffer.
- b) Gilt nur für den planmäßigen Bau von Doppel- und Gruppenhäusern.
- c) Gilt nur, wenn kein Bebauungsplan vorliegt.

Gewerbegebiet (GW-Gebiet)

Benutzungsart

Die Gewerbegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung des Gewerbes (HB=).

Zulässig sind

Gewerbebetriebe, Lager, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Erziehung, Erholung und Krankenpflege, sofern sie Einrichtungen der im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe sind (HBO).

Zugelassen werden können

Wohnungen, wenn sie zu im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben gehören (HBO).

Unzulässig sind

alle Betriebe, Bauwerke und Lager, die eine erhebliche Gefährdung der Nachbarschaft oder Allgemeinheit zur Folge haben können.

Zulässigkeit rückwärtiger Gebäude:

Rückwärtige Gebäude sind zulässig (HBO).

Bauklasse GW		Anlage I/GW	
		Baumassenziffer	
		3	4
Mindestfläche	qm	300	300
Mindesttiefe	m	20	20
Mindestbreite	m	15	15
Geschosszahl		----	----
Bauweise		0	0
Flächenziffer		----	----
Baumassenziffer		3	4
Höchsttiefe	m	----	----
Vordere Bautiefe	m	----	----
Bebaubare Tiefe	m	----	----
Freiflächenziffer		0,5	0,5
Bauwich, seidl.	m	----	----
Bauwich, rückw.	m	----	----
Bauwerksabstand		1	1
Grenzabstand		1	1
Zul. Höhe der vorderen Gebäude	m	----	----
Zul. Höhe der rückwärtigen Gebäude	m	----	----

Anlage II

Einstellplätze

1	2	3
Gebäudenutzung	1 Einstellstand für Eigenbedarf (nach § 2 Abs. 1 RGaO)	1 Einstellstand für Besucherbedarf (nach § 2 Abs. 2 RGAO)
Wohngebäude Ein- und Zweifamilienhäuser Mehrfamilienhäuser	1 Wohnung 4 Wohnungen	----- 6 Wohnungen
Büro- und Geschäftsgebäude Büro- und Verwaltungsgebäude Einzel- und Großhandelsbetriebe Warenhäuser	8 Beschäftigte 8 Beschäftigte 15 Beschäftigte	120 qm Nutzfläche 60 qm Nutzfläche 90 qm Nutzfläche
Betriebe Handwerksbetriebe Industriebetriebe Lagerhäuser Gaststätten Hotels	8 Beschäftigte 10 Beschäftigte 10 Beschäftigte 10 Beschäftigte 10 Beschäftigte	120 qm Nutzfläche 200 qm Nutzfläche 200 qm Nutzfläche 10 Sitzplätze 4 Betten
Versammlungsbauten Theater- und Konzertsäle Lichtspielhäuser Versammlungsräume und -säle	10 Beschäftigte 10 Beschäftigte ----	15 Sitzplätze 15 Sitzplätze 25 Sitzplätze
Schulen dazu in Berufsschulen in Oberschulen	5 Lehrer 20 Tagesschüler 20 Schüler der Oberstufe	----- ----- -----
Krankenhäuser und Sanatorien	10 Beschäftigte	10 Betten
Sportanlagen und Ausstellungsräume	-----	nach zu erwartendem Bedarf

Anlage III**Schutzwürdige Bau- und Kulturdenkmäler, Straßen, Straßenteile und Plätze sind:**

Altstädter Kirche, Neustädter Kirche, das Schloss, Schlossgartentürmchen, Nikolaiturm, Cyriakusturm, Dünzebacher-Tor-Turm, Kapelle des Hospitals St. Elisabeth, Kapelle des Altersheimes, das Hochzeitshaus, das alte Rathaus.

An den nachstehend aufgeführten Häusern und in ihrem unmittelbaren Bereich sind Werbeeinrichtungen nur zulässig, wenn sie sich nach Form, Farbe und Ausführung der besonderen Eigenart dieser Häuser anpassen, wobei der geschützte Bereich so weit geht, wie Werbeeinrichtungen geeignet sind, die Eigenart der geschützten Häuser zu beeinträchtigen. Die geschützten Gebäude sind:

Marktplatz Nr. 1 bis 32
 Marktstraße Nr. 14, 34, 39 (Fleischschirme), 42,
 Obermarkt Nr. 1 (Clermont), 10, 12, 16,
 Stad Nr. 11 bis 13, 17, 44 (Raiffeisenhaus),
 Brückenstraße Nr. 22, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31,
 Bremer Straße Nr. 1, 3, 5, 11,
 Mangelgasse Nr. 10, 22,
 Schildgasse Nr. 6 und 10,
 Berggasse Nr. 2,
 Enge Gasse Nr. 12, 14, 16, 18,
 Am Brauhaus Nr. 10, 12,
 Wendische Mark Nr. 9, 11,
 Alter Steinweg Nr. 2, 6, 8, 18, 20, 26, 30, 32, 34, 36, 45, 47,
 Neustadt Nr. 60, 88,
 Grüner Weg Nr. 2,
 Netergasse Nr. 19,
 Brühl Nr. 4, 6, 41, 42.

Anlage IV**a) Warenautomaten und Schaukästen**

7. Warenautomaten sollen in der Regel die Straßenfluchtlinie nicht überschreiten und nur in Eingängen, Nischen und dgl. zugelassen werden. Lässt sich ein Überschreiten der Straßenfluchtlinie nicht vermeiden, müssen sie an Eckgebäuden einen Abstand von mindestens 2,0 m von der Ecke einhalten.
8. Für den Außenanstrich von Warenautomaten und Schaukästen dürfen keine grellen Farben verwendet werden.

i. Attrappen

Werbeattrappen aller Art sollen außerhalb der Baufluchtlinie nicht angebracht oder aufgestellt werden.

ii. Anpreistafeln und Anpreiswaren

1. An einer Verkaufsstelle sollen höchstens 2 Tafeln, die durch wechselnde Beschriftung dem Anpreisen leicht verderblicher Waren dienen, angebracht oder aufgestellt werden.
2. Anpreisungen dürfen außerhalb der Verkaufsplätze nur ausgehängt oder aufgestellt werden, soweit dadurch das Gebäude oder Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Das gilt auch für das Aushängen von Zeitungen und Zeitschriften.

a. Werbung auf Fensterscheiben

- i. Fenster, die auf Grund einer Baugenehmigung nicht für Warenausstellung oder Werbung bestimmt sind, dürfen nicht für Werbezwecke zugelassen werden.
- ii. Das Grundieren der Glasflächen mit grellen Farben ist nicht statthaft.

1. Tankstellenwerbung

- a. Auf einem Tankstellengrundstück soll für jede Treibstofffirma nur je eine Markenwerbung angebracht werden; diese Werbungen dürfen zusammen nicht zu einer Häufung oder einer Störung des Straßen- oder Landschaftsbildes führen.
- b. In den Markenfarben der Treibstofffirmen sollen lediglich die Zapfsäulen, nicht aber die sonstigen baulichen Anlagen oder Teile derselben erscheinen.
- c. Werbeattrappen und bewegliche Werbeschilder sollen nicht verwendet werden.
- d. Die Fläche einer Werbestandarte soll 1,50 qm nicht überschreiten. Auf öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen dürfen sie nicht zugelassen werden.
- e. Auf Sonderleistungen (Wagenwäsche, Abschmierdienst usw.) soll insgesamt nur durch ein Schild hingewiesen werden.

i. Programmwerbung für Kinos und Theater

- b) Schrift- und Bildwerbung für Filme und Theatervorführungen dürfen nur auf den hierfür besonders bestimmten Flächen angebracht werden.
- c) Als Werbeflächen sind auch Schaukästen anzusehen.

7. Spannbänder

Spannbänder sollen nur bei bedeutungsvollen Anlässen gestattet werden.

8. Plakatwerbung

Plakate jeder Art dürfen nur an genehmigten öffentlichen Anschlagflächen oder an den Flächen, die aus besonderen Anlässen genehmigt sind, angebracht werden.

