



SATZUNG

Der Stadt BAD NAUHEIM über die

— äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 118 [1] Nr. 1 HBO)

- die Gestaltung von Einfriedigungen (§ 118 [1] Nr. 3 HBO)
- die Gestaltung der Stellplätze für Kfz (§ 118 [1] Nr. 4 HBO)
- die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 118 [1] Nr. 5 HBO)

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 »IM SICHLER«

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25. Februar 1952 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 1. April 1981 (GVBl. I S. 66) sowie des § 118 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 31. August 1976 (GVBl. I S. 339) in der Fassung vom 16. Dezember 1977 (GVBl. I S. 2), geändert durch Gesetz vom 6. Juni 1978 (GVBl. I S. 317), Inkrafttreten: 1. Januar 1978 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim in ihrer Sitzung am 24. April 1986 die nachstehende Satzung beschlossen, die hiermit bekanntgemacht wird:

§ 1

Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 8 »Im Sichler« in der am 8. 7. 1986 vom Regierungspräsidenten in Darmstadt genehmigten (Az. V 3/34 - 61 d 04/01) und am 15. August 1986 bekanntgemachten Fassung. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Teilbereiche mit zusätzlichen, besonderen Vorschriften festgesetzt.
Der Geltungsbereich dieser Satzung und seine Teilbereiche sind im anliegenden Plan dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

(2) Sachlicher Geltungsbereich
Die Satzung ist anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungen für bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksfreiflächen.
Den Vorschriften der Satzung unterliegen neben den baugenehmigungs- oder anzeigepflichtigen Maßnahmen nach § 88 (2) HBO auch sämtliche genehmigungs- oder anzeigefreien Maßnahmen nach § 89 HBO.

§ 2

Baukörpergliederung

- (1) Vor- und Rücksprünge der Fassaden
1. Aneinander grenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe oder unterschiedlicher Firstrichtung müssen sich durch einen Vor- oder Rücksprung der Fassade um mindestens 0,5 m markieren.
2. In den Teilbereichen B und C soll bei Reihen- und Mehrfamilienhäusern jede Haus- bzw. Wohneinheit mindestens einen Vor- bzw. Rücksprung der Fassadenflächen um mindestens 0,30 m in einer Breite von mindestens 2,00 m aufweisen.

(2) Untergeordnete Bauteile an Fassaden von Hauptgebäuden
Im Teilbereich A müssen bei Doppelhäusern, Hausgruppen und geschlossener Bauweise (gemäß Bebauungsplan-Festsetzungen) mindestens 20% der Fassadenfläche durch untergeordnete Bauteile, wie — Erker/Balkone/Loggien — Vorbauten/Einschnitte/Blumenfenster — Wintergärten/Treppenhäuser — etc. gegliedert werden.

(3) Balkone
Im Teilbereich A und B müssen übereinanderliegende, freiausragende Balkone durch Stützen/Tragkonstruktionen/Rankgitter oder andere verbindende Gliederungselemente zusammengefaßt werden.

(4) Drempel/Kniestöcke
Drempel/Kniestöcke (Höhe der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante tragender Dachteile über Oberkante Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses) sind bei eingeschossigen Gebäuden bis zu 0,8 m Höhe und bei mehrgeschossigen Gebäuden bis zu 0,4 m Höhe zulässig.
Nebengiebel bis 5,0 m Breite dürfen eine Drempelhöhe von bis zu 2,5 m aufweisen.

§ 3

Dachlandschaft

- (1) Dachform
1. Als Dachform ist für Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen — bis auf die im B-Plan Nr. 8 »Im Sichler« ausgewiesenen Bereiche für besondere Bauweise b 1 und Gemeinbedarfsflächen — nur das geneigte Dach zulässig. Ausnahmsweise können auch Flachdächer zugelassen werden.
2. In Bereichen, die im B-Plan Nr. 8 »Im Sichler« als besondere Bauweise b 1 ausgewiesen sind, können für eingeschossige Bauteile auch Flachdächer zugelassen werden.
3. Im Teilbereich A sind Pultdächer nicht zugelassen. Ausnahmsweise können für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile Pultdächer zugelassen werden.
4. Im Teilbereich B sind Mansarddächer nicht zugelassen.
5. Bei Mansarddächern muß die Schnittlinie zwischen Mansarddachfläche und oberer Dachfläche mindestens 50 cm hinter der Außenkante Außenwand zurückliegen.

(2) Dachaufbauten

1. Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben mit maximal 2,5 m Gesamtbreite zulässig. Flachdach-, Schlep- und Pultdachgauben sind nur bis zu einer Breite von 1,5 m zulässig und im Teilbereich A ausgeschlossen.
2. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf bei Einzelhäusern ¼, bei Doppelhäusern ½ und bei Hausgruppen ½ der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.
3. Die Belichtung mindestens eines straßenseitigen Aufenthaltsraumes je Wohneinheit im Dach hat über Nebengiebel oder Gauben zu erfolgen.

(3) Dacheinschnitte

Dacheinschnitte für Dachterrassen und Dachauschnitte sind im Baukörper durch Vor- oder Rücksprünge bzw. untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone etc., zu betonen und dürfen nicht aus der geschlossenen Dachfläche ausgestanzt werden. Bezogen auf die projizierte Dachfläche dürfen 6 qm je Hauseinheit bzw. Wohneinheit nicht überschritten werden.

(4) Dachvolumen/Dachhöhe
Der Abstand zwischen Traufpunkt (Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außenwand) und Firstpunkt darf 7,50 m nicht überschreiten.

(5) Dachneigung

1. Die möglichen Dachneigungen werden wie folgt vorgeschrieben:

| Pultdach | Sattel- und Walmdach Mansarddach-Oberteil | Mansarddach unterer Teil |
|----------|--|-----------------------------|
| 20–30° | 30–50° | 65–75° |

2. Walmflächen müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.
3. Die sich gegenüberliegenden Dachflächen eines Gebäudes müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

(6) Material und Farbe der Dacheindeckung

1. Als Dacheindeckung geneigter Dächer sind zulässig:

| Teilbereich | Dachziegel | Beton- Dachstein | Natur- und Kunstschiefer | Glas |
|-------------|------------|---------------------|-----------------------------|------|
| A | ● | ● | ● | ● |
| B | ● | ● | ● | ● |
| C | ● | ● | ● | ● |

2. Flachdächer müssen eine helle Bekiesung erhalten oder sind dauerhaft zu begrünen.
3. Im Teilbereich A sind für die Dacheindeckung Farbtöne von dunkelbraun bis anthrazit und im Teilbereich B von ziegelrot bis rotbraun zulässig.
4. Die Dacheindeckungen von Nebengebäuden, Vordächern, sonstigen untergeordneten Bauteilen und Stellplatzüberdachungen müssen in Material und Farbe der Hauptgebäude — oder in Blech — ausgeführt werden. Ausnahmsweise können in Material und Farbe abweichende Dacheindeckungen zugelassen werden.

(7) Zusammenhängende Dachflächen
Bei Doppelhäusern, Hausgruppen und geschlossener Bauweise müssen Dächer die gleiche Dachform und Dachneigung sowie eine hinsichtlich Material, Form und Farbe einheitliche Dachdeckung aufweisen.

§ 4

Fassaden

- (1) Material
1. Für die Fassaden sind ausschließlich folgende Materialien zulässig:

| Zulässige Fassaden- Material | BAUTEIL | | | | | |
|--|---------|---------------------------|---------------------|------------------------------|-------|----------------|
| | Sockel | sonst. Außen- wände | Sturz u. Gewände | Brüstun- gen, Geländer | Erker | Vor- dächer |
| Putz | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Sichtmauer- werk | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Sichtbeton | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Holz | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Glas | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Metall als sichtbare Tragkonstr. | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Naturstein | ● | ● | ● | ● | ● | ● |

2. Genarbttes, anderweitig strukturiertes oder hochglänzendes Sichtmauerwerk ist unzulässig.
3. Für untergeordnete Fassadenteile, wie Gesimse, Einfassungen oder sonstige Gliederungselemente, sind auch andere Materialien zulässig.
4. Material-Nachbildungen, z. B. aus Kunststoff, Asbestzement u. ä., sind — mit Ausnahme von Kunststoffputz — unzulässig.
5. Die Fassaden von Nebengebäuden und Garagen müssen im Material der Hauptgebäude oder in Holz oder Glas ausgeführt werden.

(2) Farbgebung der Fassaden

1. Im Teilbereich A sind die Hauptfassadenflächen (s. a. sonstige Außenwände, § 4 [1], 1) nur weiß abgetönt gemäß Farbpalette 1 oder bei Sichtmauerwerk und Naturstein in hellen Materialtönen zulässig.
2. Im Teilbereich B sind die Hauptfassadenflächen (s. a. sonstige Außenwände, § 4 [1], 1) in Weiß abgetönt gemäß Farbpalette 1 und in kräftigeren Tönen gemäß Farbpalette 2 oder bei Sichtmauerwerk und Naturstein in kräftigeren Materialtönen zulässig.
3. Die Fassaden von Nebengebäuden und Garagen müssen in der Farbgebung der Hauptfassadenflächen ausgeführt werden.
4. Untergeordnete Bauteile können gegen die Hauptfassaden durch kräftigere Farbgebung bzw. Materialtöne abgesetzt werden.
5. Die Farbpaletten 1 und 2 im Anhang (a. u. b.) sind Bestandteil der Gestaltungssatzung.

(3) Zusammenhängende Fassaden
Doppelhäuser, Hausgruppen und geschlossene Bauweise sind hinsichtlich Material und Farbgebung der Fassade einheitlich zu gestalten.

(4) Fassadenbegrünung

Im Teilbereich B ist jede straßenseitige Fassade auf mindestens 20% der Fassadenfläche dauerhaft mit Kletter- bzw. Schlingpflanzen zu beranken.

§ 5

Fenster/Türen/Tore

- (1) Fassadenöffnungen
1. Fassaden ohne Fenster-, Tür- oder Toröffnungen sind unzulässig. Der Anteil an Öffnungen einer Fassade muß mindestens 5% (nach Rohbaumaßen) betragen.
2. Im Sockelbereich sind straßenseitig durchgehende Fensteröffnungen oder Lüftungselemente (Lamellen/Formsteine etc.) unzulässig. Maxi-

mal 25% der Fassade im Sockelbereich dürfen Fensteröffnungen aufweisen.

(2) Gliederung

1. Fensteröffnungen unter 1,5 qm dürfen kein liegendes Format aufweisen. Fensteröffnungen über 1,5 qm müssen eine entsprechende Rahmen- bzw. Sprosseneinteilung erhalten. Fensterteile oberhalb des Kämpfers (Oberlichter, Lüftungsflügel) und im Brüstungsbereich sowie Kellerfenster und Fenster im Sockelbereich können ein liegendes Format aufweisen.
2. Fenstereinteilungen sind symmetrisch vorzunehmen (um die senkrechte Symmetrieachse).
3. Bogenförmige Öffnungen sind für Fenster und Türen nur ausnahmsweise zulässig.

(3) Farbgebung

1. Im Teilbereich A sind Fenster, Türen und Tore in Weiß oder in kräftigen Farbtönen zulässig. Lasierte Naturholzfenster sind unzulässig.
2. Metallisch glänzende Fenster, Türen und Tore sind generell unzulässig.

§ 6

Zusätzliche Bauteile/veränderliche Elemente

- (1) Rolläden und Rollädenkästen dürfen nicht vor der Fassade liegen. Rollädenkästen und -halterungen dürfen nicht sichtbar angebracht werden.
- (2) Fensterläden, Außenjalousien, Fenstergitter u. ä. sind gemäß § 5 Fenster/Türen/Tore, (3) Farbgebung, zu gestalten.
- (3) Einzelantennen zum Empfang der Rundfunkbereiche sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig. Die Rundfunkversorgung wird durch Gemeinschafts-Antennenanlagen und Breitband-Hausverteilanlagen bereitgestellt. Für den Amateur- und Betriebsfunk sind sonstige Antennenanlagen gemäß § 89, Absatz 1, Punkt 25 HBO als Außenanlagen zulässig.

§ 7

Anlagen der Außenwerbung

- (1) Zäune, Tore, Türen, Fenster sind von Werbeanlagen und Automaten freizuhalten.
- (2) Werbeanlagen und Automaten sind auf den Erdgeschoßbereich zu beschränken und dürfen wesentliche Bauglieder (wie Stützen, Mauervorlagen, Gesimse, Fallrohre, Sockelbauten) nicht verdecken oder überschneiden.
- (3) Zulässig sind ausschließlich horizontale Schriftzüge und Zeichen mit maximal 0,40 m Höhe und max. 3,0 m Länge.
- (4) Leuchtschilder, Lichtwerbung, Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig.
- (5) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

§ 8

Einfriedigungen

- (1) Einfriedigungen zu öffentlichen Grünflächen hin sind als Zäune bis 1,50 m Höhe zulässig, die durch Sträucher vollständig einzugrün sind.
- (2) Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken hin sind als lebende Hecken oder als Zäune bis 1,50 m Höhe zulässig. Zäune sind durch Sträucher vollständig einzugrün.
- (3) Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind als Mauern oder Mauerpfeiler aus Sichtmauerwerk in Naturstein, Mauerziegel, Klinker (oker bis rotbraun) oder in Putz (Farbgebung gemäß § 4 [2]) in Kombination mit lebenden Hecken oder Holzzäunen mit senkrechter Lattung auszuführen.
Fliesen, Spaltklinker, Riemchen oder Natursteinverblendungen sind unzulässig. Mauerziegel und Klinker dürfen weder genarbt, anderweitig strukturiert noch hochglänzend sein.
Im Teilbereich A sind Zäune nur in Weiß, in den Teilbereichen B und C in Weiß, Schwarzbraun, Dunkelgrün oder Natur zugelassen.
In den Teilbereichen B und C sind auch Zäune und/oder Hecken zulässig. Die Gesamthöhe darf 1,25 m nicht überschreiten.

§ 9

Kfz-Stellplätze

- (1) Soweit Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 »Im Sichler« in Vorgärten zulässig sind, sind diese mit einer durch Rankpflanzen begrünter Pergola oder einer durch Rankpflanzen begrünter Pergola mit Schutzdach (Carport) zu versehen. Zulässig sind Ausführungen aus Holz.
- (2) Pergolen und Pergolen mit Schutzdach haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

§ 10

Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

- (1) Schutzwände
Im Anschluß an das Gebäude sind Sicht- bzw. Windschutzwände in einer Höhe von maximal 1,80 m und einer Länge von maximal 3,0 m in Material und Farbgebung der Fassade oder als Holzgerüst zugelassen und mit Rankpflanzen zu begrünen.
- (2) Befestigte Flächen
1. Für die Befestigung der Wege, Zufahrten, Stellplätze und sonstigen Hofflächen sind Pflasterungen, Plattenbeläge und wassergebundene Decken zulässig.
2. Die befestigten Flächen sind in Material, Format und Farbe zu gliedern, und zwar mindestens im Flächenverhältnis 20% zu 80%. Betonsteine in grauer bzw. zementfarbener Ausführung dürfen nur maximal 20% der gepflasterten Flächen ausmachen.
3. Die befestigten/gepflasterten Grundstücksfreiflächen dürfen einen Umfang von 50% der überbaubaren Grundfläche nicht überschreiten.

§ 11

Ausnahmen und Befreiungen

Die Zulassung von Ausnahmen von den nicht zwingenden Vorschriften und Befreiungen von zwingenden Vorschriften dieser Satzung ist in der HBO § 94 geregelt.
Zur Beurteilung von Ausnahmen und Befreiungsanträgen sind zwingend die in der Begründung zu dieser Satzung dargestellten Ziele und Absichten heranzuziehen.

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 113 Abs. 1 Ziffer 20 der Hessischen Bauordnung vom 31. August 1976 in der Fassung vom 16. Dezember 1977 können vorsätzliche und fahrlässige Verstöße gegen die Vorschriften der §§ 2 bis 10 dieser Satzung als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

§ 13

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Bad Nauheim, den 15. August 1986

Der Magistrat
gez. Rohde, Bürgermeister



Zu § 1
Geltungsbereich
 der Satzung

- Grenze
 des räumlichen
 Geltungsbereichs

- Teilbereich A

- Teilbereich B

- Teilbereich C

Stadt Bad Nauheim
Bebauungsplan Nr. 8
 »Im Sichler«

Gestaltungssatzung
M. 1:3000