

Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Lindenfels

Änderung des Bebauungsplanes „Rothenberg, 1. Änderung“ durch Erlass einer Satzung über die Konkretisierung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rothenberg, 1. Änderung“ und Erlass von Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lindenfels hat in ihrer Sitzung am 25.06.2020 die Änderung des Bebauungsplanes „Rothenberg, 1. Änderung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die weitergehende Beschlussfassung einer konkretisierenden Satzung zum Erlass bauordnungsrechtlicher Festsetzungen im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes „Rothenberg, 1. Änderung“ und Erlass von Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 91 Absatz 1 Hessische Bauordnung (HBO) beschlossen.

Satzung über die Konkretisierung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rothenberg, 1. Änderung“ durch Erlass von Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund des § 91 Abs. 3 Nr. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Stadtordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lindenfels in der Sitzung am 25.06.2020 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Satzung

Gegenstand dieser Satzung ist die Regelung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitten.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

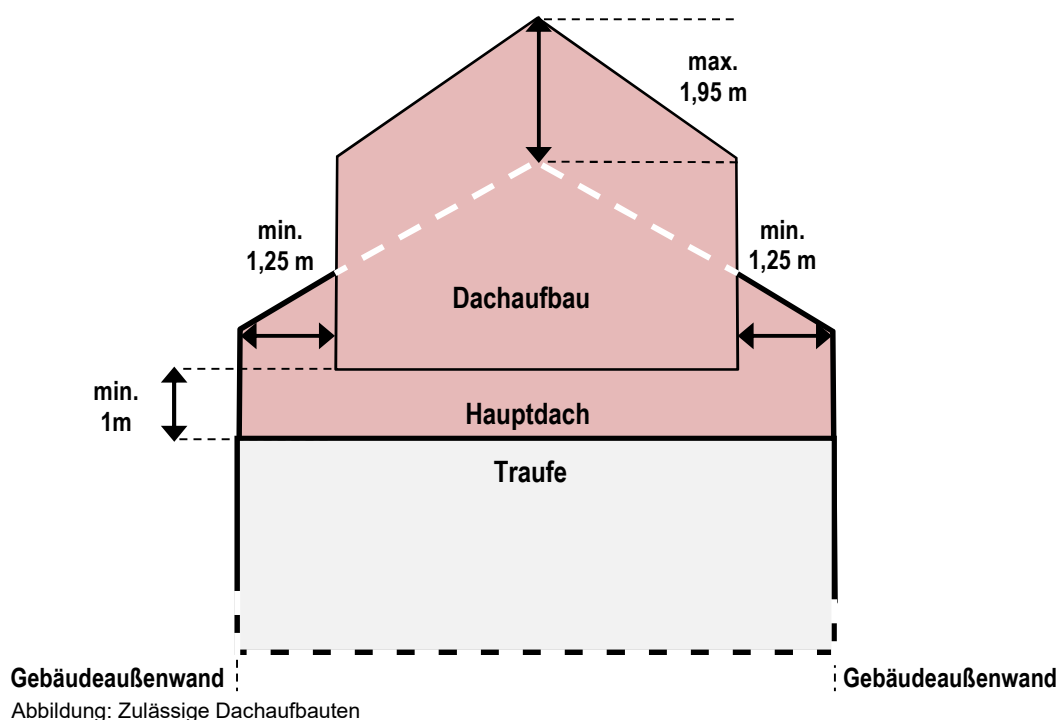
Der räumliche Geltungsbereich der Satzung betrifft die Grundstücke des im rechtskräftigen Bebauungsplan „Rothenberg, 1. Änderung“ festgesetzten Geltungsbereichs. Dabei handelt es sich um die Grundstücke in der Gemarkung Lindenfels, Flur 3, Nrn. 37/33, 37/94, 37/98, 37/96, 37/105, 37/97, 37/101 (Wegeparzelle), 37/39, 37/74 (Wegeparzelle), 37/76, 37/85 (Wegeparzelle), 37/42, 37/84, 37/83, 37/45, 37/46, 37/82, 37/81, 37/99, 37/80, 37/51, 37/91 (Wegeparzelle), 37/59, 37/58, 37/57, 37/92, 37/100 (Wegeparzelle), 37/55 (Wegeparzelle), 37/54 und 37/53.

§ 3 Sachlicher Geltungsbereich

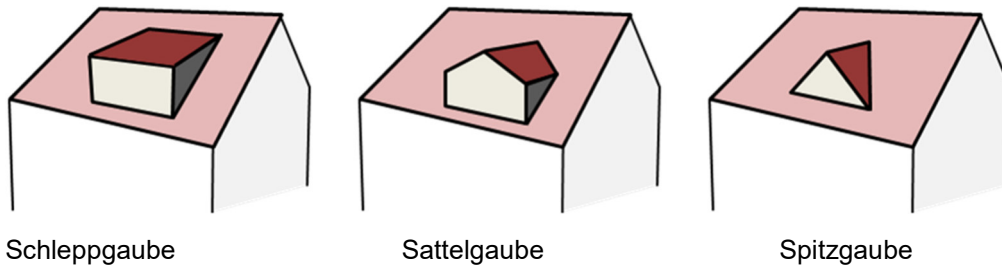
- (1) Diese Satzung gilt für die auf Landesrecht beruhenden Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen innerhalb des in § 2 näher bezeichneten Geltungsbereiches.
- (2) Von den Vorschriften betroffen sind alle Gebäude im Sinne des § 2 HBO, ungeachtet des jeweiligen Nutzungszweckes, mit Ausnahme von Garagen und sonstigen Nebengebäuden im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BaunVO).
- (3) Bestimmen baugestaltungsrechtliche Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches (zukünftig) rechtskräftiger Bebauungspläne i. S. d. § 30 BauGB oder Satzungen nach § 34 BauGB etwas anderes als die Vorschriften dieser Satzung, so sind die Vorschriften der Satzung vorrangig anzuwenden. Die im Übrigen festgesetzten baugestaltungsrechtlichen als auch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (früher Bundesbaugesetz) innerhalb des Geltungsbereiches (zukünftig) rechtskräftiger Bebauungspläne i. S. d. § 30 BauGB und Satzungen nach § 34 BauGB bleiben von den Vorschriften dieser Satzung unberührt.

§ 4 Zulässigkeit von Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitten

- (1) Dachaufbauten (teilweise Dachanhebung über den bestehenden First hinaus) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - die Dachneigung beträgt maximal 20°,
 - der Dachaufbau erhält die gleiche Dachneigung wie die bestehende Dachfläche des Hauptdaches,
 - die Dachaufbauten bleiben mindestens 1,0 m von der darunterliegenden traufseitigen Dachfläche des Hauptdaches zurück,
 - der Abstand zu den Gebäudeaußenwänden von 1,25 m wird nicht unterschritten,
 - die Anhebung erfolgt maximal 1,95 m über den bestehenden First und
 - mindestens 50% der traufseitigen Ansichtsflächen sind Fensterflächen.



- (2) Dachgauben sind ausschließlich als Schlep-, Sattel- oder Spitzgauben zulässig.



Schleppegaube

Sattelgaube

Spitzgaube

Abbildung: Zulässige Gaubenformen

- (3) Für Dachgauben ist die Dachneigung freigestellt.
- (4) Die Gesamtbreite der Dachgauben (Summe der Breiten b aller Dachgauben) auf einer Dachseite darf höchstens 50% der Trauflänge (L) dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,50 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.
- (5) Dacheinschnitte sind ebenfalls zulässig, die Festsetzungen zu Breiten und Abständen nach Abs. 1 und Abs. 2 sind dementsprechend anzuwenden.

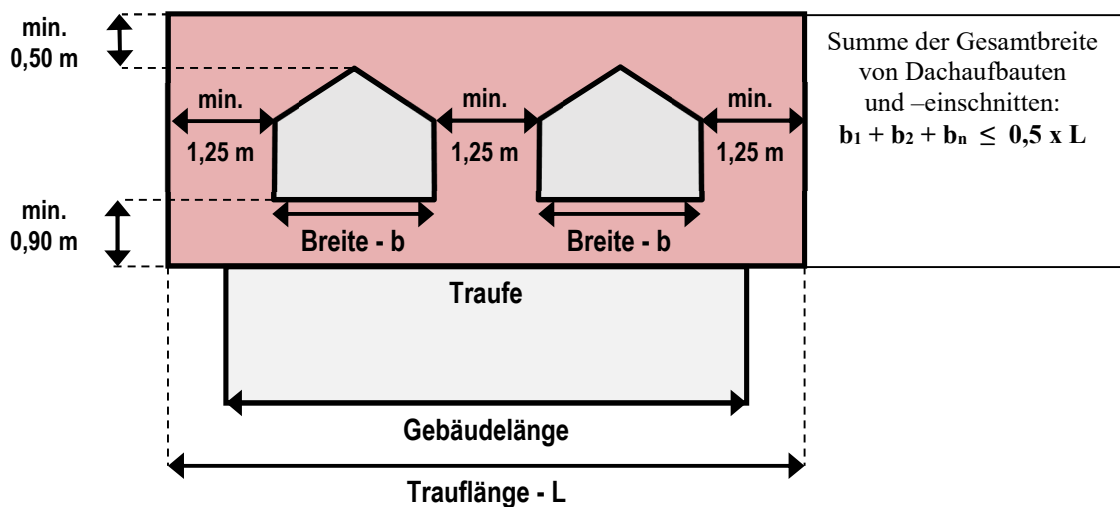


Abbildung: Abmessungen zulässiger Dachgauben (hier Beispiel: Sattelgaube)

- (6) Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird.
- (7) Dachaufbauten und Dachgauben sind über das angegeben Maß zu Höhenfestsetzungen in den Schnittskizzen des Ursprungs-Bebauungsplans „Rothenberg, 1. Änderung“ zulässig.

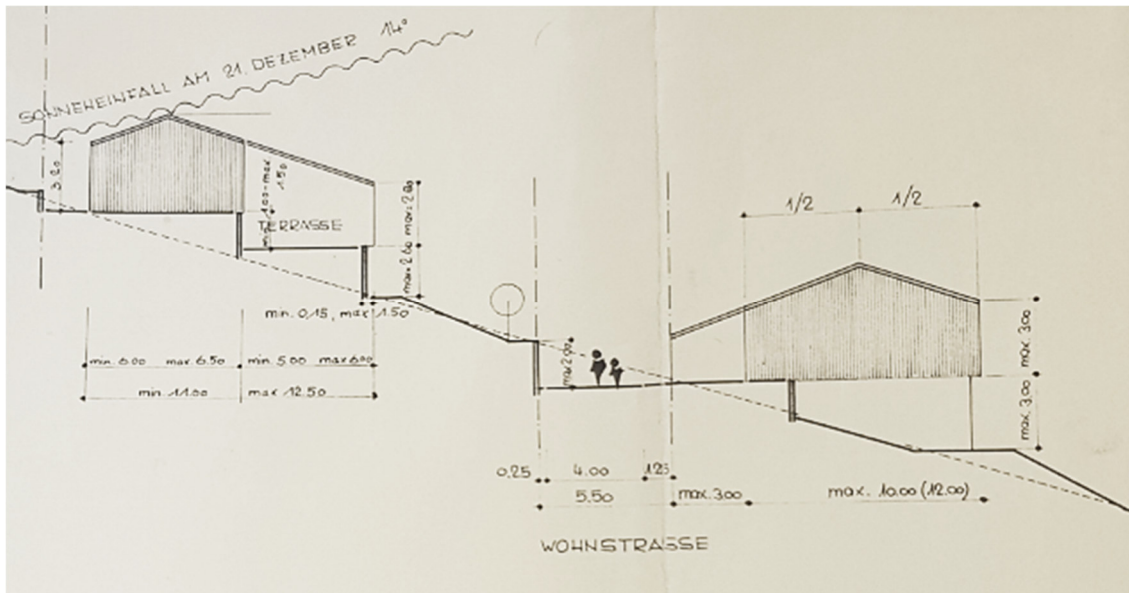
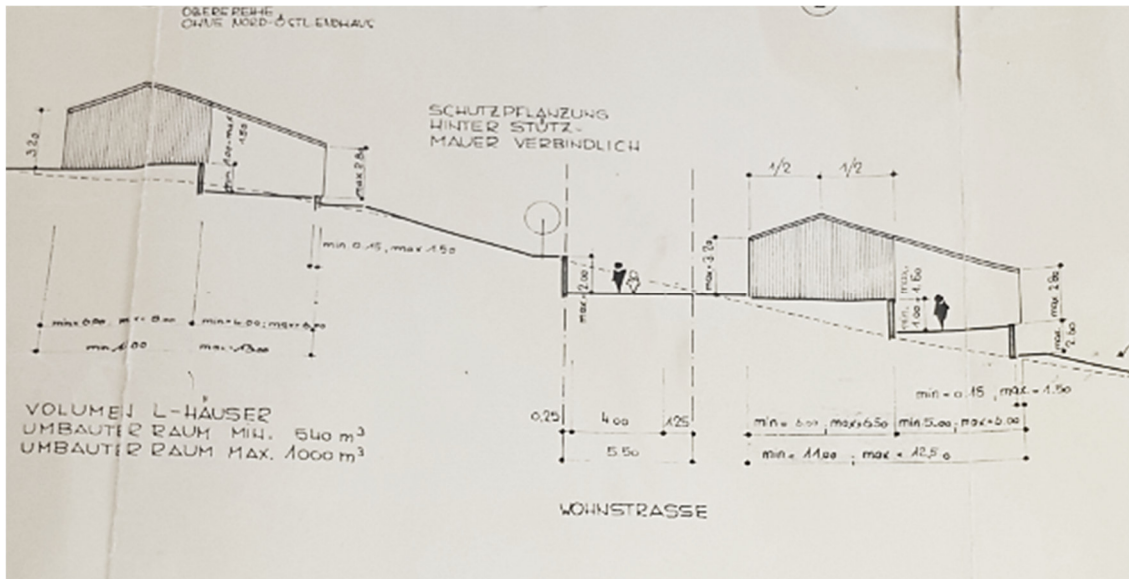


Abbildung: Schnittskizzen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan „Rothenberg, 1. Änderung“.

§ 5 Dachform und Dachneigung

- (1) Als Dachformen sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
- (2) Die Dachneigung muss mindestens 18° betragen (ausgenommen: Dachgauben).

§ 6 Inkrafttreten, Aufhebung abweichender Regelungen

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird die Satzung ab sofort zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Die Satzung der Stadt Lindenfels kann ab dem Tage dieser Bekanntmachung im Rathaus der Stadt Lindenfels, Burgstraße 39, 64678 Lindenfels während der Sprechzeiten eingesehen werden.

Die Sprechzeiten sind:

Montag 8.30- 12.00 Uhr
Dienstag 8.30- 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr
Donnerstag 8.30- 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Freitag 8.30- 12.00 Uhr

Wir weisen darauf hin, dass aufgrund der Corona-Pandemie geänderte Öffnungszeiten möglich sind, die von den genannten Sprechzeiten abweichen können. In diesem Fall wird um vorzeitige telefonische Terminvereinbarung zur Einsichtnahme der Satzungsunterlagen gebeten.

Zusätzlich kann die in Kraft getretene Satzung auch auf der Internetseite der Stadt Lindenfels unter <https://www.lindenfels.de/buergerservice/bekanntmachungen-offenlegungen-haushalts-plaene/> eingesehen werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung befindet sich in Ortsrandlage im Süden der Kernstadt Lindenfels, südöstlich der Kappstraße, zwischen dem Park- und Wohnmobilstellplatz und dem Seehofweg. Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der untenstehenden Kartendarstellung zu entnehmen und wird hiermit Teil der Bekanntmachung.



Abbildung: Räumlicher Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes „Rothenberg, 1. Änderung“ und gleichzeitig Geltungsbereich der Satzung über die Konkretisierung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rothenberg, 1. Änderung“ durch Erlass von Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Hinweise:

Gemäß § 44 Abs. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen kann, wenn ihm aufgrund der Festsetzungen der Satzung die in §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile entstanden sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der Stadt Lindenfels beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die oben bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB ist bei der Inkraftsetzung von Satzungen nach dem BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 1 BauGB hinzuweisen. Es wird daher darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Lindenfels unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2 a BauGB beachtlich sind.

Mit dieser Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, tritt die Änderung des Bebauungsplanes „Rothenberg, 1. Änderung“ einschließlich der dazu beschlossenen Satzung über die Konkretisierung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rothenberg, 1. Änderung“ durch Erlass von Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in Kraft.

gez. Helbig
Bürgermeister