

## **Städtische Bekanntmachung**

Gestaltungssatzung der Stadt Babenhausen für Teilflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kaisergärten“

Aufgrund des § 91 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. 378), und des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen am 24.02.2022 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für die in dem von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen am 08.03.2021 als Satzung beschlossenen und am 25.03.2021 bekannt gemachten Bebauungsplan „Kaisergärten“ ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Urbanen Gebiete i.S. § 6a BauNVO, soweit sie nicht dem Denkmalschutz unterliegen. Dieser räumliche Geltungsbereich ist in Anlage 1 dargestellt. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Diese Satzung ergänzt die im Bebauungsplan „Kaisergärten“ getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften. Die im Bebauungsplan „Kaisergärten“ getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sind kein normativer Bestandteil der vorliegenden Satzung.

Die Gestaltungsvorschriften dieser Satzung korrespondieren mit den Empfehlungen des Gestaltungs- und Nachhaltigkeitshandbuches für Bauherren, Architekten und Investoren „Kaisergärten Babenhausen - Nachhaltiges Modellquartier“ des Labors für Urbane Orte und Prozesse, Stuttgart, März 2021.

### **§ 2 Allgemeine Anforderungen**

Im Geltungsbereich der Satzung sind bauliche Anlagen nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen so zu gestalten, dass die Charakteristik eines durch klare und ruhige Formensprache und eine harmonische Fassadenabwicklung geprägten Stadtteiles im Straßen- und Ortsbild sowie an den Gebäuden erkennbar ist.

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den Neubau und den Umbau von Gebäuden sowie für Renovierungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an der Außenhülle von Gebäuden. Die Gestaltungsvorschriften finden auch auf Ausbesserungen und Erneuerungen von Fassadenteilen Anwendung.

### § 3 Gestaltungsvorschriften

(1) Die Gestaltungsvorschriften in Tabelle 1 gelten für die Bestandsgebäude gem. Anlage 1 in den Allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Urbanen Gebiete (MU).

Lfd. Nr.	Gestaltungsvorschrift	Fundstelle Gestaltungshandbuch
(1) 1	<b>Dachlandschaft</b>	
(1) 1.1	Zur Dacheindeckung zulässig sind Dachsteine und Dachziegel in rotbraunen Farbtönen entsprechend dem Farbspektrum der denkmalgeschützten Gebäude im Bereich der historischen Kaserne.	
(1) 1.2	Dachaufbauten sind zulässig, solange die Außenabmessungen nicht mehr als 50 % der Breite und Höhe des Dachs betragen.	Kapitel 6, Bestandserhalt und-sanierung ehem. Housing Area, Fassadengestaltung – Dachformen- und gestaltung
(1) 1.3	Dacheinschnitte sind unzulässig.	Kapitel 6, Bestandserhalt und-sanierung ehem. Housing Area, Fassadengestaltung – Dachformen- und gestaltung
(1) 1.4	Dachflächenfenster sind nur zulässig, soweit sie lediglich zur orientierenden Beleuchtung der Dachböden benötigt werden.	
(1) 2	<b>Fassaden</b>	
(1) 2.1	Glänzende, polierte und reflektierende Materialien und Beschichtungen, grelle Farbtöne und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.	Kapitel 5, Private Baufelder-Architektur, Fassadengestaltung – Fassade und Materialien
(1) 2.2	Vorhaben, die sich auf die Fassadengestaltung auswirken können, ist jeweils ein Farbkonzept beizufügen.	Kapitel 6, Bestandserhalt und-sanierung ehem. Housing Area, Fassadengestaltung – Fassade und Materialien
(1) 2.3	Die Fassaden sind zu verputzen. Die Fassadenfarbe ist mit einem Anstrich oder durchgefärbtem Putz in gedeckten Farben - braun, beige, grau und weiß sowie deren Helligkeitsabstufungen - zu versehen.	Kapitel 5, Private Baufelder-Architektur, Fassadengestaltung – Fassade und Materialien
(1) 2.4	Die Nachbildung historischer Fassaden und die Verwendung von historisierenden Elementen und Fassaden ist unzulässig.	Kapitel 6, Kreativquartier, Typologien und Gebäudekubatur
(1) 2.5	Verglasungen sind transparent aufzuführen. Farbige Glas und Spiegelglas sind unzulässig. Bei Fenstern und / oder Glasfassaden, die Bäume oder andere naturnahe Strukturen widerspiegeln oder die einen Durchblick auf naturnahe Flächen ermöglichen, ist sicherzustellen, dass geeignete Vorkehrungen gegen Kollisionen von Vögeln vorgesehen werden. Hierzu	Kapitel 5, Private Baufelder – Architektur – Untergeordnete Gebäudeteile

	zählen z.B. horizontale Markierungen / die Verwendung transluzenter Gläser und der Einsatz reflexionsarmer Gläser.	
(1) 2.6	Die Fassaden können in untergeordneten Teilbereichen mit Klinkern, Klinkerriemchen, Naturstein und Holz strukturiert werden, die dann flächig oder bandförmig auf die Fassade aufzubringen sind.	
(1) 2.7	Farbige Akzentuierungen sind zulässig.	Kapitel 6, Bestandserhalt und-sanierung ehem. Housing Area, Fassadengestaltung – Fassade und Materialien
(1) 2.8	Balkone	
(1) 2.8.1	Bei Mehrfamilienhäusern sind die Brüstungen der zur jeweiligen Erschließungsstraße hin ausgerichteten Balkone baulich blickdicht auszuführen. Mattiertes Glas ist zulässig.	Kapitel 5, Private Baufelder – Architektur – Untergeordnete Gebäudeteile
(1) 2.8.2	Balkone sind pro Gebäude einheitlich zu gestalten. An Balkone dürfen keine Antennenanlagen angebracht werden.	
(1) 2.8.3	Balkone sind auf die Fassadenfarbe der Gebäude abzustimmen.	
(1) 2.8.4	„Französische“ Balkone (durch Geländer oder Glas gesicherte bodentiefe Fenster) gelten als Balkone.	
(1) 2.9	Fenster	
(1) 2.9.1	Sprossenimitationen sind unzulässig.	
(1) 3	Nebenanlagen	
(1) 3.1	Nebenanlagen wie Fahrradabstellanlagen und Wertstoff-/Abfallbehälter haben sich bezüglich ihrer Farbgebung und Formsprache am Hauptgebäude zu orientieren.	Kapitel 5, Private Baufelder – Architektur – Oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen

(2) Die Gestaltungsvorschriften in Tabelle 2 gelten für den Neubau von Mehrfamilienhäusern gem. Anlage 1, d.h. Häusern mit 3 oder mehr Wohnungen, innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Urbanen Gebiete (MU).

Lfd. Nr.	Gestaltungsvorschrift	Fundstelle Gestaltungshandbuch
(2) 1	<b>Dachlandschaft</b>	
(2) 1.1	Die max. zulässige Attikahöhe beträgt 0,9 m über OK rohe Dachdecke.	
(2) 1.2	Aufgeständerte Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 2 m über OK Dachhaut. Sie haben einen seitlichen Abstand von mind. 1,5 zur Attika einzuhalten.	
(2) 1.3	Auf dem Dach von Staffelgeschossen sind Dachterrassen unzulässig.	
(2) 2	<b>Fassaden</b>	
(2) 2.1	Glänzende, polierte und reflektierende Materialien und Beschichtungen, grelle Farbtöne, Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.	Kapitel 5, Private Baufelder – Architektur – Fassadengestaltung
(2) 2.2	Vorhaben, die sich auf die Fassadengestaltung auswirken können, ist jeweils ein Farbkonzept beizufügen.	
(2) 2.3	Die Fassaden sind als Loch-, Band- oder Glasfassaden auszuführen. Vorhangfassaden, die aus Gründen des Sonnen-, Sicht- oder Lärmschutzes erforderlich sind, dürfen hiervon abweichen.	Kapitel 5, Private Baufelder – Architektur – Fassadengestaltung
(2) 2.4	Die Nachbildung historischer Fassaden und die Verwendung von historisierenden Elementen und Fassaden ist unzulässig.	Kapitel 6, Kreativquartier, Typologien und Gebäudedekubatur
(2) 2.5	Verglasungen sind transparent aufzuführen. Farbiges Glas und Spiegelglas sind unzulässig. Bei Fenstern und / oder Glasfassaden, die Bäume oder andere naturnahe Strukturen widerspiegeln oder die einen Durchblick auf naturnahe Flächen ermöglichen, ist sicherzustellen, dass geeignete Vorkehrungen gegen Kollisionen von Vögeln vorgesehen werden. Hierzu zählen z.B. horizontale Markierungen / die Verwendung transluzenter Gläser und der Einsatz reflexionsarmer Gläser.	Kapitel 5, Private Baufelder – Architektur – Untergeordnete Gebäudeteile
(2) 2.6	Sonnen- bzw. Sichtschutzelemente sind in die Fassade zu integrieren und dürfen im eingefahrenen Zustand nicht oder nur untergeordnet sichtbar sein. Ausnahmen sind Eigenständige vorgestellte Fassadenelemente und Vorhangfassaden, die Sonnen-, Sichtschutz oder Schallschutzfunktionen erfüllen sind zulässig.	Kapitel 5, Private Baufelder – Architektur – Untergeordnete Gebäudeteile
(2) 2.7	Die Fassaden sind zu verputzen. Die Fassadenfarbe ist mit einem Anstrich oder durchgefärbten Putz in hellen und gedeckten Farben zu versehen.	Kapitel 5, Private Baufelder – Architektur – Fassadengestaltung, Kapitel

		6, Kreativquartier – Fassadengestaltung
(2) 2.8	Die Fassaden können in untergeordneten Teilbereichen mit Klinkern, Klinkerriemchen, Naturstein und Holz strukturiert werden, die dann flächig oder bandförmig auf die Fassade aufzubringen sind.	
(2) 2.9	Farbige Akzentuierungen sind zulässig.	Kapitel 5, Private Baufelder – Architektur – Fassadengestaltung, Kapitel 6, Kreativquartier – Fassadengestaltung
(2) 2.10	Balkone	
(2) 2.10.1	Bei Mehrfamilienhäusern innerhalb des Urbanen Gebietes sind die Brüstungen der zur jeweiligen Erschließungsstraße hin ausgerichteten Balkone baulich blickdicht auszuführen. Mattiertes Glas ist zulässig.	Kapitel 5, Private Baufelder – Architektur – Untergeordnete Gebäudeteile
(2) 2.10.2	An Balkone dürfen keine Antennenanlagen angebracht werden.	
(2) 2.10.3	Balkone sind auf die Fassadenfarbe der Gebäude abzustimmen.	Kapitel 5, Private Baufelder – Architektur – Fassadengestaltung; Kapitel 6, Kreativquartier, Untergeordnete Gebäudeteile
(2) 2.10.4	„Französische“ Balkone (durch Geländer oder Glas gesicherte bodentiefe Fenster) gelten als Balkone.	
(2) 3	Nebenanlagen	
(2) 3.1	Nebenanlagen wie Fahrradabstellanlagen und Wertstoff-/Abfallbehälter haben sich bezüglich ihrer Farbgebung und Formsprache am Hauptgebäude zu orientieren.	Kapitel 5, Private Baufelder – Architektur – Oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen
(2) 4	Einfriedungen	
(2) 4.1	Im Bereich des Grünkerns sind Stützmauern als Element in die Grundstückseinfriedung aufzunehmen.	Kapitel 6, Wohnen am Grünkern, Einfriedungen

(3) Die Gestaltungsvorschriften in Tabelle 3 gelten für den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser) gem. Anlage 1 innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Urbanen Gebiete (MU).

Lfd. Nr.	Gestaltungsvorschrift	Fundstelle Gestaltungshandbuch
(3) 1	Typologie	
(3) 1.1	Für Hausgruppen (Reihenhäuser) ist die maximale Anzahl an Einheiten in einer Reihenhaukette auf fünf Einheiten begrenzt.	Kapitel 6, Kleinteilige Wohnbebauung nördlich der Baumachse – Typologien und Gebäudekubatur

(3) 2	Dachlandschaft	
(3) 2.1	Für Flachdächer mit einer Dachneigung <5° gilt:	
(3) 2.1.1	Die max. zulässige Attikahöhe beträgt 0,70 m über OK rohe Dachdecke.	
(3) 2.1.2	Die Brüstungshöhe der eine Dachterrasse begrenzenden Ummauerung beträgt maximal 1,2 m über Oberkante Fertigfußboden der Dachterrasse.	
(3) 2.1.3	Auf dem Dach von Staffelgeschossen sind Dachterrassen unzulässig.	
(3) 2.1.4	Aufgeständerte Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 2 m über OK Dachhaut. Sie haben einen seitlichen Abstand von mind. 1,5 m zur Attika einzuhalten.	
(3) 2.2	Für Dächer mit einer Dachneigung von > 5° gilt:	
(3) 2.2.1	Zur Dacheindeckung zulässig sind Dachsteine und Dachziegel in roten, braunen und grauen Farbtönen und ihren Helligkeitsabstufungen sowie Metallplatten in grauen Farbtönen. Glasierte Dachziegel sind unzulässig.	
(3) 2.2.2	Dachaufbauten und -einschnitte wie Gauben und Loggien sind zulässig, wenn ihrer Gesamtbreite je Dachseite nicht mehr als 50 % der Breite der darunterliegenden Gebäudeaußenwand beträgt. Dachaufbauten und -einschnitte haben mindestens 1,00 m Abstand von Giebeln, Graten und Kehlen, gemessen an der engsten Stelle, einzuhalten. Ein geringerer Abstand ist nur bei Doppelhäusern zu den Gebäudetrennwänden zulässig. Bei Dacheinschnitten darf die vorgelagerte Brüstungshöhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.	
(3) 2.2.3	Der max. zulässige Dachüberstand beträgt an der Traufseite 0,5 m (zuzüglich Dachrinne) und an der Giebelseite 0,5 m.	
(3) 2.2.4	Die Breite von Zwerchhäusern darf max. 40% der Breite der jeweiligen Gebäudeaußenwand betragen.	
(3) 2.2.5	Der First der Gauben muss mind. 50 cm unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.	
(3) 2.2.6	Der überwiegende Teil der Ansichtsflächen von Gauben und Zwerchhäusern ist mit Fenstern auszubilden.	
(3) 3	Fassaden	
(3) 3.1	Glänzende, polierte und reflektierende Materialien und Beschichtungen, grelle Farbtöne, Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.	Kapitel 5, Private Baufelder – Architektur – Fassadengestaltung

(3) 3.2	Die Fassaden sind zu verputzen. Die Fassadenfarbe ist mit einem Anstrich oder durchgefärbten Putz in hellen und gedeckten Farben zu versehen.	Kapitel 5, Private Baufelder – Architektur – Fassadengestaltung; Kapitel 6, Kleinteilige Wohnbebauung – Fassadengestaltung – Farben und Materialien
(3) 3.3	Die Fassaden können in untergeordneten Teilbereichen mit Klinkern, Klinkerriemchen, Naturstein, Holz und Holz- und Faserverbundwerkstoffen in gedeckten Farben strukturiert werden.	Kapitel 5, Private Baufelder – Architektur – Fassadengestaltung; Kapitel 6, Kleinteilige Wohnbebauung – Fassadengestaltung – Farben und Materialien
(3) 3.4	Farbige Akzentuierungen sind zulässig.	Kapitel 6, Kleinteilige Wohnbebauung – Fassadengestaltung – Farben und Materialien
(3) 3.5	Vordächer	
(3) 3.5.1	Zulässig sind Überdachungen bis zu einer Tiefe von max. 1,2 m.	
(3) 3.6	Balkone	
(3) 3.6.1	Balkone sind auf die Fassadenfarbe der Gebäude abzustimmen.	
(3) 4	Garagen und Nebenanlagen	
(3) 4.1	Garagen, Carports, offene Stellplätze und Nebenanlagen wie Fahrradboxen, Wertstoff-/Abfallbehälter und Gartenhäuser haben sich bezüglich ihrer Farbgebung und Formsprache am Hauptgebäude zu orientieren.	Kapitel 5, Private Baufelder – Architektur – Oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen
(3) 4.2	Zulässig sind Kombinationen und Lösungen verschiedener Nebenanlagen miteinander.	Kapitel 6, Kleinteilige Wohnbebauung nördlich der Baumachse - Einfriedungen
(3) 5	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	
(3) 5.1	Für Baugrundstücke deren Straßenbegrenzungslinie $\geq 10$ m beträgt, gilt: Die Baugrundstücke sind auf 30 % der gesamten Länge, entlang der sie unmittelbar an die Straßenverkehrsflächen grenzen, auf eine Tiefe von mind. 3,0 m zu begrünen und mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Vorschrift gilt nicht für Reihenhausgrundstücke.	

#### § 4 Denkmalschutz

Von den Regelungen dieser Satzung sind Denkmäler ausgenommen.

Sofern die zuständige Denkmalschutzbehörde im Rahmen der bau- oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren Abweichungen von dieser Satzung fordert, tritt die Satzung zurück.

### **§ 5 Abweichungen**

- (1) Von den Regelungen dieser Satzung können auf schriftlich begründeten Antrag hin Abweichungen zugelassen werden. Dem Antrag sind alle für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen sowie ein aussagekräftiges Foto des Bestandes beizufügen. Ein Rechtsanspruch auf eine Abweichung besteht nicht.
- (2) Über die Abweichung entscheidet der Magistrat der Stadt Babenhausen gemäß § 73 (4) HBO.
- (3) Von den Regelungen dieser Satzung kann im Einzelfall nur abgewichen werden, wenn:
  - a. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern oder
  - b. die Durchführung der Regelung zu einer offenbar unbeabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen und den allgemeinen Zielen der Satzung vereinbar ist.
- (4) Abweichungen können unter Auflagen, Bedingungen, Befristungen und unter Widerruf zugelassen werden.

### **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 (1) Nr. 23 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 3 insbesondere
  - a) die Grundsätze der Gestaltung baulicher Anlagen insbesondere bei der Material- und Farbwahl und der Gestaltung der Außenwände und Fassaden nicht beachtet;
  - b) bei der Dachgestaltung und Dachausstattung zuwiderhandelt;
  - c) Anforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Fenster nicht beachtet;
  - d) gegen die Regelungen zu Einfriedungen oder zur Begrünung bzw. Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen verstößt;
  - e) durch den Zustand der Grundstücke, der sich darauf befindlichen Bauwerke und Werbeanlagen den öffentlich einsehbaren Straßenraum beeinträchtigt.
- (2) Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 86 (3) HBO mit einer Geldbuße von bis zu 15.000 € geahndet werden. Darüber hinaus kann für Maßnahmen, die nicht der Satzung entsprechen und für die keine Abweichung zugelassen wurde, der Rückbau angeordnet werden.
- (3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.
- (4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 (1) Nr. 1 OWiG ist gemäß § 86 (5) HBO der Magistrat der Stadt Babenhausen.

### **§ 7 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Babenhausen, den 07.04.2022

Der Magistrat der Stadt Babenhausen

(Siegel)



Dominik Stadler  
Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Babenhausen, den 07.04.2022

Dominik Stadler  
Bürgermeister

Anlage 1:

Räumlicher Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Kaisergärten“ (unterbrochene schwarze Linie)



