

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. Juli 1960 (GVBl. I S. 103), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 1979 (GVBl. I. S. 179) und des § 118 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Nr. 5 und 7 sowie Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 16. Dezember 1977 (GVBl. 1978 I S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 1979 (GVBl. I S. 179) hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 26. Juni 1980 für das in § 1 dieser Satzung näher bezeichnete Gebiet nachstehende Satzung beschlossen:

**Bausatzung der Stadt Idstein für das Gebiet
"Auf dem Junker", "Am Michelsbaum" und
"Pflasterwiese" im Stadtteil Walsdorf**

§ 1

Geltungsbereich und Umfang

Die vorliegende Bausatzung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Gebiet "Auf dem Junker", "Am Michelsbaum" und "Pflasterwiese" im Stadtteil Walsdorf.

Sie regelt die Bebauung dieses Gebietes in gestalterischer Hinsicht.

§ 2

Dachform

Die Hauptgebäude können mit Flachdächern, Pultdächern, Satteldächern und Walmdächern bei zweigeschossiger Bebauung mit maximal 35 Grad, bei eingeschossiger Bebauung maximal 45 Grad Dachneigung errichtet werden. Der Dachüberstand an den Giebeln darf 50 cm nicht überschreiten. Bei Walmdächern darf die Neigung des Walms am Giebel bis zu 50 Grad betragen. Einschnitte in die Dachflächen sind nicht zulässig. Die Dachtraufe darf durch die Dachgaube nicht unterbrochen werden. Nebengebäude können mit Pult- und Flachdächern ausgeführt werden.

§ 3

Firstrichtung

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

Bei Winkelbauten ist das Abknicken der Firstlinie zulässig.

§ 4

Kniestöcke

Kniestöcke (Drempel) sind nur bei zwei- und eingeschossigen Hauptgebäuden mit Satteldächern zulässig. Die maximale Höhe der Kniestöcke bzw. Drempel wird bei eingeschossiger Bauweise auf 0,80 m und bei zweigeschossiger Bauweise auf 0,50 m festgelegt. Gemessen wird diese Höhe an der Außenkante des Außenmauerwerks von OK Geschoßdecke bis zum Anschnitt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Hauptgebäuden mit Walmdächern sowie bei Nebengebäuden und Garagen sind Kniestöcke (Drempel) unzulässig.

§ 5

Dachgauben - Dachaufbauten

Dachgauben bzw. Dachaufbauten sind bei zwei- und eingeschossigen Hauptgebäuden zulässig. Sie dürfen eine maximale Länge von 1/2 der Firstlänge nicht überschreiten. Die Ansichtsflächen sind in Glas aufzulösen.

§ 6

Dachfarbe

Bei allen Gebäuden sind nur Dacheindeckungen in den Farben schiefergrau, schwarz und rotbraun zulässig. Materialien, die diese Farben nicht nachweisen - z. B. helle Wellasbesttafeln - sind entsprechend einzufärben.

§ 7

Vorgartenbereich

Der Vorgartenbereich, d. h. die Fläche zwischen dem Hauptgebäude und der Straße, ist als Grünfläche (Ziergarten) anzulegen.

§ 8

Einfriedungen im Vorgartenbereich

(1) Als Einfriedungen im Vorgartenbereich gelten Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sowie seitliche Einfriedungen im Bereich zwischen Baulinien oder Baugrenzen und der Straßengrenze.

(2) Diese Einfriedungen dürfen nicht als massive Mauern oder Zäune, die optisch wie eine geschlossene Wand wirken (auch Kunststofftafeln u. ä. Materialien), ausgeführt werden.

Zulässig sind, soweit keine Stützmauern erforderlich sind:

- 2.1 Einfriedungen, bestehend aus massiven Sockeln - maximale Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 0,30 m - mit massiven Pfeilern - maximale Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 0,80 m - mit zwischengehängten Eisengittern (kein

Maschendraht) bzw. offenen Zäunen aus Holz oder sonstigem geeigneten Material - maximale Höhe wie bei den Pfeilern.

- 2.2 Einfriedungen aus Holz- oder Stahlpfosten mit Eisengittern (kein Maschendraht) bzw. offenen Holzzäunen oder offenen Zäunen aus sonst geeignetem Material - maximale Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 0,80 m.
- 2.3 Lebende Hecken - maximale Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 1,00 m - mit massiven Pfeilern oder Rohr- bzw. Holzpfeilern an den Türen und Toren - max. Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 0,80 m.

§ 9

Einfriedungen außerhalb des Vorgartenbereichs

(1) Als Einfriedungen außerhalb des Vorgartenbereichs gelten Einfriedungen an der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze soweit sie nicht in § 8 (1) erfaßt sind.

(2) Auf diese Einfriedungen ist § 8 (2) Satz 2 anzuwenden.

Zulässig sind:

- 2.1 Einfriedungen aus Rohr- oder Holzpfeilern mit Maschendrahtbespannung bzw. offenen Holzzäunen - maximale Höhe vom Erdreich 1,20 m -
Zwischen den Pfeilern können massive Sockelmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m über Erdreich angelegt werden.
- 2.2 Lebende Hecken - maximale Höhe über Erdreich 1,50 m - unter Beachtung der Abstandsbestimmungen des § 29 (1) des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes vom 24. September 1962 in der jeweils gültigen Fassung.

§ 10

Sichtbare Kellergeschoß-Außenwandfläche

Das Außengelände ist so anzuplanieren, daß es an der bergseitigen bzw. talseitigen Straßenfront nicht tiefer als 1,00 m unter Erdgeschoßfußboden liegt.

Gartenseitig ist das Gelände so anzuplanieren, daß maximal ein Sockel von 1,50 m gemessen von OK Erdgeschoß entsteht.

§ 11

Außenwerbung

Soweit Anlagen der Außenwerbung nach § 29 (3) HBO zulässig sind, dürfen grelle, aufdringliche Farben und überdimensionale Darstellungen nicht angebracht werden.

Anlagen von Außenwerbungen in Vorgärten und auf oder über den Dächern sind ebenfalls nicht zulässig.

§ 12

Zuwiderhandlungen

- (1) Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten. Die Bestimmungen des § 113 Hessische Bauordnung finden Anwendung.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden.
- (3) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne der §§ 35 ff. des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten vom 24. Mai 1968 (BGBl. I S. 481) in der Fassung vom 2. Januar 1975 (BGBl. I S. 80) in Verbindung mit § 113 Hessische Bauordnung ist die Untere Bauaufsichtsbehörde.
- (4) Die Bußgelder können auf dem Verwaltungszwangswege beigetrieben werden.

§ 13

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Idstein, den 10. Juli 1980

Der Magistrat
der Stadt Idstein

gez.

H. Müller
Bürgermeister (L.S.)