

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. Juli 1960 (GVBl. I S. 103), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. August 1976 (GVBl. I S. 325) und § 118 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Nr. 5 und 7 sowie Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Hessischen Bauordnung vom 31. August 1976 (GVBl. I S. 339) hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 27./28. Januar 1977 für das in § 1 dieser Satzung näher bezeichnete Gebiet folgende Bausatzung beschlossen:

**Bausatzung der Stadt Idstein für das Gebiet
"Am Ehrenbacher Weg", "Jungviehweide" im
Stadtteil Eschenhahn**

§ 1

Geltungsbereich und Umfang

Die vorliegende Bausatzung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gebiet "Am Ehrenbacher Weg", "Jungviehweide" sowie für die Flurstücke 37/3 und 37/4 in Flur 5.

Sie regelt die Bebauung dieses Gebietes in gestalterischer Hinsicht.

§ 2

Dachform

Die Hauptgebäude können mit Satteldächern oder Walmdächern mit Dachneigungen zwischen 22 und 38 Grad errichtet werden. Größere Dachneigungen sind ausnahmsweise bei Satteldächern mit ungleichen Dachneigungen zulässig (max. 60 Grad). Die Firsthöhe darf hierbei jedoch nicht das Maß überschreiten, das sich bei einem symmetrischen Satteldach mit 38 Grad Dachneigung ergäbe. 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

Auf den Flurstücken 226, 227 und 172 sind die Firstlinien senkrecht zu den jeweils östlichen Grundstücksgrenzen zuzuordnen, auf den Flurstücken 212, 213, 214, 215, 216, 217, 170, 171, 190 und 192 sind die Firstlinien senkrecht zu den jeweils westlichen Grundstücksgrenzen anzuordnen (hierbei gilt der in der Umlegungskarte von 1975 dargestellte Grenzverlauf).

Ansonsten sind die Hauptgebäude mit der Firstrichtung parallel zu den Erschließungsstraßen 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 Hauptgebäuden mit Satteldächern zulässig. Die maximale Höhe der Kniestöcke bzw. Drempel wird 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 Hauptgebäuden mit Satteldächern zulässig. Sie dürfen eine maximale Länge von 1/2 der Firstlänge nicht überschreiten und sind symmetrisch anzuordnen. Der Abstand der Dachgauben bzw. Dachaufbauten von der Giebelwand muß mind. 1,50 m betragen. Die Dachdeckung der Gauben ist der des Hauptgebäudes anzupassen.

§ 6

Dachfarbe

Bei allen Gebäuden sind nur Dacheindeckungen in den Farben schiefergrau, schwarz oder rotbraun zulässig. Materialien, die diese Farbe nicht aufweisen - zum Beispiel 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

Einfriedigungen im Vorgartenbereich

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

(2) Diese Einfriedigungen 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:

- a) Einfriedigungen, 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 -.

- b) Einfriedigungen 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.
 - c) Lebende Hecken - maximale Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 1,00 m - mit massiven Pfeilern oder Rohr- bzw. Holzpfosten an den Türen und Toren - max. Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 0,80 m.
- 3) Im Bereich von Garageneinfahrten sind Einfriedigungen unzulässig.

§ 9

Einfriedigungen außerhalb des Vorgartenbereiches

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

(2) Auf diese Einfriedigungen ist § 8 (2) Satz 1 anzuwenden.

Zulässig sind:

- a) Einfriedigungen aus Rohr- und Holzpfosten mit Maschendrahtbespannung bzw. offene Holzzäune - max. Höhe vom Erdreich 1,20 m -. Zwischen den Pfosten können massive Sockelmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m über Erdreich angelegt werden.
- b) 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 Straßenfront nicht tiefer als 0,30 m unter Erdgeschoßfußboden liegt. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Hausentwässerung eine größere Sockelhöhe erforderlich macht. Die talseitige Außenwandhöhe der Hauptgebäude darf 6,00 m nicht überschreiten. Die Höhe ist von OK Gelände bis zum Ausschnitt mit der Dachhaut zu messen.

§ 11

Außenwerbung

(1) Soweit Anlagen der Außenwerbung nach § 15 HBO zulässig sind, dürfen grelle, aufdringliche Farben und überdimensionale Darstellungen nicht angebracht werden.

(2) Anlagen der Außenwerbung in Vorgärten und auf oder über den Dächern sind ebenfalls nicht zulässig.

§ 12

Zuwiderhandlungen

Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten. Die Bestimmungen des § 113 HBO finden Anwendung.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden.

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 HBO in der Fassung vom 31. August 1976 (GVBl. I S. 339) ist die Untere Bauaufsichtsbehörde.

Die Bußgelder können auf dem Verwaltungszwangswege beigetrieben werden.

§ 13

Inkrafttreten

Diese Bausatzung tritt am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft.

Idstein, den 28. November 1977

Der Magistrat
der Stadt Idstein

gez.

Dr. Röther
Bürgermeister (L.S.)