

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. Juli 1960 (GVBl. S. 103), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 1979 (GVBl. I S. 179) 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juni 1978 (GVBl. I S. 317) hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 8. Dezember 1977 für das in § 1 dieser Satzung näher bezeichnete Gebiet folgende

**Bausatzung der Stadt Idstein für das Gebiet
"Forst - Vorderlennen - Jeckelsgraben - Gänsberg" in
Idstein-(Kern)**

(in der Fassung der 2. Änderung vom 23. Februar 1989)

beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich und Umfang

Die vorliegende Bausatzung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gänsberg" ("Forst - Vorderlennen - Jeckelsgraben - Gänsberg").

Sie regelt die Bebauung dieses Gebietes in gestalterischer Hinsicht.

§ 2

Dachform

(1) Die zulässigen Dachneigungen der einzelnen Bereiche sind im Bebauungsplan dargestellt; sie gelten als Festsetzungen dieser Bausatzung.

(2) In den Bereichen, in denen Dachneigungen zwischen 30° und 50° vorgeschrieben sind, sind folgende Dachformen zulässig:

- a) Satteldach
- unsymmetrische Satteldächer und zusammengesetzte Pulldächer sind unzulässig -.
- b) Walmdächer sind lediglich in dem in der Anlage 1 zu dieser Satzung dargestellten Bereich zulässig.
- c) Mansarddächer im unteren Neigungsbereich bis 80°.
- d) Krüppelwalme sind bei Sattel- und Mansarddächern zulässig.

(3) In den Bereichen, in denen Dachneigung von 0 - 25° vorgeschrieben sind, sind zusätzlich zu den unter Abs. 2 Buchstabe a) und b) genannten Dachformen zulässig:

- a) Flachdächer
- b) Pulldächer mit einer Neigung von max. 10° mit talseitigem Traufpunkt. Entstehende Drempelansätze sind mit andersfarbigem Material abzusetzen.

(4) In den Bereichen, in denen 50° Dachneigung zwingend vorgeschrieben ist, sind lediglich Satteldächer zulässig.

(5) Die Dachfirste dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:

- a) In den Bereichen, in denen Dachneigungen zwischen 30° und 50° sowie 50° (zwingend) vorgeschrieben sind, darf die Firsthöhe - gemessen von O.K. niedrigstem Erdgeschoßfußboden bis O.K. First - 11,0 m nicht überschreiten;
- b) in den Bereichen, in denen Dachneigungen von 0 - 25° vorgeschrieben sind, darf die Firsthöhe - gemessen wie unter Buchstabe a) beschrieben - 8,0 m nicht überschreiten;
- c) ergibt die Anwendung der maximal zulässigen Dachneigung größere Firsthöhen, so sind diese auf die in Buchstabe a) bzw. b) genannten Maße zu reduzieren;
- d) im übrigen gilt als maximale Firsthöhe das Maß, daß sich aus der Anwendung der maximalen Dachneigungen ergibt.

(6) Garagen und Nebengebäude können mit Sattel-, Pult- oder Flachdächern - ausnahmsweise auch mit Walmdächern - ausgeführt werden. Bei angebauten Garagen oder Nebengebäuden soll die Dachform gestalterisch auf den Stil der Hauptgebäude abgestimmt sein.

(7) Bei Hauptgebäuden darf der Dachüberstand an den Giebeln 1,0 m nicht überschreiten. Ausnahmen bis zu 1,50 m sind bei Loggien und Balkonen zulässig.

§ 3

Kniestöcke

Kniestöcke (Drempel) sind bei Hauptgebäuden mit Satteldächern unter Einhaltung der maximalen traufseitigen Wandhöhen gemäß § 7 bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Gemessen wird diese Höhe an der Außenkante des Außenmauerwerks von O.K. Geschoßrohdecke bis zum Anschnitt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Rücksprüngen der Außenwand darf der Drempel bei gleichbleibender Dachneigung entsprechend höher werden.

Bei Pultdächern gemäß § 2 Abs. 3, Buchstabe b) sind Drempel lediglich an den Hochpunkten in der sich aus der vorhandenen Dachneigung ergebenden Höhe zulässig. Bei allen anderen Dachformen sind Drempel unzulässig.

Bei Nebengebäuden sind Drempel unzulässig.

§ 4

Dachgauben - Dachaufbauten

(1) Dachgauben und Dachaufbauten sind bei Hauptgebäuden mit Sattel-, Walm- oder Mansarddächern zulässig.

(2) Sind Hauptgebäude mit der Traufseite auf der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet, so sind auf der Grenzseite Dachgauben unzulässig.

(3) Dachgauben sind vorzugsweise als Einzelgauben auszubilden. Bei nur einer Einzelgaube pro Dachseite muß die Länge der Gaubenansicht mindestens 1/5 der Hauptbaukörperlänge betragen. Die Summe der Länge aller Gaubenansichten einer Dachseite darf 1/2 der Hauptbaukörperlänge nicht überschreiten.

(4) Schleppegauben sind zulässig; ihre Länge darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Sie sind hinter die Außenwand zurückzusetzen und dürfen Dachtraufen nicht unterbrechen. Die Schnittlinie der Dachflächen des Hauptgebäudes und der Schleppegaupe darf nicht höher als 80 cm unter der Firstlinie - senkrecht gemessen - verlaufen.

(5) Gaubenseitenflächen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zur Außenkante der Giebelwand einhalten.

(6) Die Dachdeckung und Verkleidung der Dachgauben und Dachaufbauten ist der Dachdeckung des Hauptgebäudes anzupassen.

§ 5

Dachfarbe

Die Dacheindeckungen sind mit dezenten Farbtönen (schiefergrau, schwarz, rotbraun sowie natürliche dunkle Tonziegelfarben) auszuführen.

§ 6

Firstrichtung

(1) Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen gelten als Festsetzungen dieser Satzung. Sie sind als Hauptfirstrichtung zur Sicherung von Sichtbeziehungen und zur typischen Baugebietsprägung vorgeschrieben.

(2) Ein Abknicken der Hauptfirstrichtung bei Winkelbauten oder Nebenfirstrichtungen ist zulässig.

§ 7

Zulässige Wandhöhen

(1) In den mit einer Geschößzahl II festgesetzten Gebieten darf die traufseitige Außenwandhöhe - an der Außenseite der Außenwand gemessen von O.K. Erdgeschoßfußboden bis zum Anschnitt der Wandaußenfläche mit der Dachhaut - 6,0 m nicht überschreiten.

Wird das Kellergeschoß als Vollgeschoß ausgebildet, so daß die traufseitige Außenwand - gemessen wie oben beschrieben - eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

(2) In den mit einer Geschößzahl I + DG festgesetzten Gebieten darf die traufseitige Außenwand - gemessen wie in Abs. 1 beschrieben - eine Höhe von 4,0 m nicht überschreiten.

(3) Bei Nebengebäuden darf die Wandhöhe - gemessen wie in Abs. 1 beschrieben - 2,75 m nicht überschreiten.

§ 8

Sichtbare Kellergeschoßaußenwandfläche

(1) Wandflächen von Kellergeschossen, die keine Vollgeschosse sind, sollen an keiner Stelle mehr als 1,40 m über die natürliche Geländeoberfläche ("gewachsenen Boden") hinausragen. Bei Vorlage der Bauanträge ist durch Vorlage von Geländeneivellements (Schnitte) die Lage der natürlichen Geländeoberfläche nachzuweisen.

(2) Ausnahmen von den Bestimmungen des Abs. 1 sind in folgenden Fällen zulässig:

- a) Ist im Kellergeschoß eine Garage vorhanden, so darf im Bereich der Einfahrt die Kelleraußenwand bis zu 2,75 m freigelegt werden;
- b) läßt sich aufgrund der Besonderheit des Grundstückes die Bestimmung des Abs. 1 nicht einhalten, so ist die sichtbare Kellergeschoßaußenwandhöhe durch künstliche Aufschüttungen so zu verringern, daß sie maximal 1,40 m beträgt.

(3) Wandflächen von Kellergeschossen (Untergeschossen), die Vollgeschosse sind, sollen an keiner Stelle mehr als 2,50 m über die natürliche Geländeoberfläche ("gewachsenen Boden") hinausragen.

(4) Läßt die Besonderheit des Grundstückes die Einhaltung der Bestimmungen des Abs. 3 nicht zu, so ist eine Ausnahme unter der Voraussetzung zulässig, daß die sichtbare Kellergeschoßaußenwandhöhe durch künstliche Aufschüttungen so verringert wird, daß sie maximal 2,50 m beträgt.

§ 9

Einfriedigungen im Vorgartenbereich

(1) Als Einfriedigungen im Vorgartenbereich gelten Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sowie seitliche Einfriedigungen zwischen der Straßengrenze und der Hausflucht.

Notwendige Stützmauern gelten nicht als Einfriedigungen im Sinne dieser Vorschrift.

(2) Im Bereich der 4,5 m breiten Wohnwege sind vordere Einfriedigungen lediglich in Form von Zierstrauchpflanzungen zulässig. Als Mindestabstand der Sträucher von der vorderen Straßengrenze gilt der in § 38 Abs. 3 Hess. Nachbarrechtsgesetz genannte Abstand:

- a) bei stark wachsenden Ziersträuchern, insbesondere der Alpenrose (Rhododendron - Hybriden), dem Feldahorn (Acer campestre), dem Feurdorn (Pyracantha Coccinea), dem Flieder (Syringa vulgaris), den Goldglöckchen (Forsythia intermedia), dem rotblättrigen Haselnuß (Corylus avellaana v. fuscorubra), den stark wachsenden Pfeifensträuchern - falscher Jasmin - (Philadelphus coronarius, satsumanus, zeyheri u. a.), ferner dem Wacholder (Juniperus communis) 1,0 m;
- b) bei allen übrigen Ziersträuchern 0,5 m.

(3) Im Bereich der sonstigen Straßen sind folgende Einfriedigungen zulässig:

- 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 sonstigem geeignetem Material - maximale Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 0,80 m -;
 - c) lebende Hecken - maximale Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 1,0 m - mit massiven Pfeilern oder Metall- bzw. Holzpfofen an den Türen und Toren - maximale Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 0,80 m -.
- (4) Die in Abs. 3 genannten Einfriedigungen dürfen nicht als massive Mauern oder Zäune, die optisch wie eine geschlossene Wand wirken (auch Kunststoffafeln u. ä. Materialien), ausgeführt werden.
- (5) Im Bereich der unabhängig von den Straßen verlaufenden Fußwege sind Einfriedigungen gemäß Abs. 3 sowie Einfriedigungen aus Metall- oder Holzpfofen mit Maschendrahtbespannung bez. offene Holzzäune - maximale Höhe von Oberkante Gehweg 0,80 m - zulässig.
- (6) Die Breite von Grundstückszufahrten darf 5,50 m nicht überschreiten.
- (7) Die Höhe von Grenzpfanzungen in Verkehrsbereichen mit notwendigen Sichtbeziehungen darf 0,80 m nicht überschreiten.

§ 10

Einfriedigungen außerhalb des Vorgartenbereichs

- (1) Als Einfriedigungen außerhalb des Vorgartenbereichs gelten Einfriedigungen an der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze, soweit sie nicht in § 10 Abs. 1 erfaßt sind.
- (2) Auf diese Einfriedigungen ist § 10 Abs. 4 anzuwenden.
- (3) Zulässig sind:
- a) Einfriedigungen aus Metall- oder Holzpfofen mit Maschendrahtbespannung bzw. offene Holzzäune - maximale 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 Abs. 1 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes vom 24. September 1962 in der jeweils gültigen Fassung.

§ 11

Sichtschutzbereiche

Bei geschlossener Reihenhausbebauung und bei Doppelhäusern sind - wo die nachbarlichen Wohnbereiche direkt aneinanderstoßen - auf der Nachbargrenze unmittelbar an das Haus angrenzend geschlossene Sichtschutzanlagen bis maximal 2,30 m Höhe und maximal 3,0 m Länge zulässig. Bei Häusern in offener Bauweise sind diese Anlagen unzulässig.

§ 12

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, auf oder über den Dächern sind ebenfalls nicht zulässig.

§ 13

Stützmauern

Notwendige Stützmauern an den Straßen und Wegen sowie Stützmauern auf den Privatgrundstücken dürfen eine Sichthöhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sind die Höhenunterschiede zwischen der Straße und dem angrenzenden Gelände größer als 1,20 m, so sind diese durch Geländevertiefungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) zu überwinden.

§ 14

Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen

Die als Gemeinschaftsanlagen im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 74 HBO als Grünanlagen herzustellen und zu unterhalten. Sie sollen vorzugsweise als Kleinkinderspielflächen, als Grünanlagen mit Baum- und Strauchpflanzungen, Ruhebänken u. ä. ausgebildet werden.

Die Einrichtung von Müllgefäßstandorten, von Parkplätzen, Garagen, Sammelstellen für Müll, Bauschutt oder Gartenabfällen u. ä. auf den Gemeinschaftsanlagen ist nicht gestattet.

§ 15

Stellplätze und Garagen

(1) Die Stellplätze sind so anzulegen, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche direkt angefahren werden können.

(2) Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen zur Verkehrsfläche hin nicht durch Tore, Ketten o. ä. abgeschlossen werden.

§ 16

Zuwiderhandlungen

(1) Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten. Die Bestimmungen des § 113 HBO 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 HBO in der Fassung vom 31. August 1976 (BGBl. I S. 339) ist die Untere Bauaufsichtsbehörde.

(4) Die Bußgelder können auf dem Verwaltungszwangswege beigetrieben werden.

§ 17

Inkrafttreten

Diese Bausatzung tritt am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft.

Idstein den 13. September 1979

Der Magistrat
der Stadt Idstein

gez.

H. Müller
Bürgermeister (L.S.)