

Aufgrund des § 5 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 § 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. I S. 2), hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 13. September 1979 nachstehende Satzung beschlossen:

**Bausatzung der Stadt Idstein
für das Gebiet "Unter der Hambach" im Stadtteil
Kröftel**

(in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 19. Juli 2021)

§ 1

Geltungsbereich und Umfang

Diese Bausatzung umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gebiet "Unter der Hambach". Sie regelt die Bebauung dieses Gebietes in gestalterischer Hinsicht.

§ 2

Dachform

Die Hauptgebäude können mit Satteldächern oder Walmdächern mit Dachneigungen zwischen 22 und 48 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 48 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

Die Hauptgebäude sind mit der Firstrichtung parallel zu den Erschließungstrassen 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, hierbei darf die Außenwandhöhe der Hauptgebäude (gemessen an der Außenfläche der Außenwand von Oberkante Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwände mit der Dachhaut) 3,50 m nicht überschreiten. Die maximale Höhe der Kniestöcke bzw. Drempel wird auf 0,50 m festgelegt. Gemessen wird diese Höhe an der Außenkante des Außenmauerwerkes von Oberkante 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 nur bei den Hauptgebäuden zulässig, bei denen auch Kniestöcke gemäß § 4 zulässig sind. Dachgauben dürfen eine maximale Länge von $\frac{1}{2}$ der Firstlänge nicht überschreiten und sind symmetrisch anzuordnen. Der Abstand der Dachgauben bzw. Dachaufbauten von der Giebelwand muß mindestens 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 Farben nicht aufweisen - 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:

1. Einfriedungen, bestehend aus massiven Sockeln - max. Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 0,30 m - mit massiven Pfeilern - max. Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 0,80 m - mit zwischengehängten Metallgittern (kein Maschendraht) bzw. offenen Zäunen aus Holz oder sonstigem geeigneten Material - max. Höhe wie bei den Pfeilern;
2. Einfriedungen aus Holz- oder Metallpfosten mit Metallgittern (kein Maschendraht) bzw. offenen Holzzäunen oder offenen Zäunen aus sonst geeignetem Material - max. Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 0,80 m;
3. lebende Hecken - max. Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 1,0 m - mit massiven Pfeilern oder Metall- bzw. Holzpfosten an den Türen und Toren - max. Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 0,80 m.

§ 9

Einfriedungen außerhalb des Vorgartenbereiches

- (1) Als Einfriedungen außerhalb des Vorgartenbereiches gelten Einfriedungen an der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze, soweit sie nicht in § 8 (1) erfaßt sind.
- (2) Auf diese Einfriedungen ist § 8 (2) Satz 1 anzuwenden. Zulässig sind:
 1. Einfriedungen aus Metall- und Holzpfosten mit Maschendrahtbespannung bzw. offene Holzzäune - max. Höhe vom Erdreich 1,20 m. Zwischen den Pfosten können massive Sockelmauern bis zu einer max. Höhe von 0,30 m über Erdreich angelegt werden;
 2. lebende Hecken - max. 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 Oberkante Gelände bis zum Anschnitt 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 § 86 HBO finden Anwendung.

Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne der §§ 35 ff. des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), zuletzt geändert durch Artikel 9 a des Gesetzes vom 30. März 2021 (BGBl. I S. 448) in Verbindung mit § 86 HBO ist die Untere Bauaufsichtsbehörde.

Die Bußgelder können auf dem Verwaltungszwangswege beigetrieben werden.

§ 13

Inkrafttreten

Diese Bausatzung 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.)