

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. Juli 1960 (GVBl. I S. 103), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Juli 1980 (GVBl. I S. 219), 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. 1978 I S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 1979 (GVBl. I S. 179), hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 20. November 1980 für das in § 1 dieser Satzung näher bezeichnete Gebiet nachstehende Satzung beschlossen:

**Bausatzung der Stadt Idstein
für die Gebiete "In den Dörrwiesen", "An der Struth",
"Waldstraße" im Stadtteil Lenzhahn**

§ 1

Geltungsbereich und Umfang

Die vorliegende Bausatzung gilt für den im Bebauungsplan der ehemaligen Gemeinde Lenzhahn, jetzt Stadtteil Idstein-Lenzhahn, vom 17. Dezember 1970 dargestellten Bereich. Sie regelt die Bebauung dieses Gebietes in gestalterischer Hinsicht.

§ 2

Dachform

Die Hauptgebäude können mit Flachdächern, Satteldächern und Walmdächern bei zweigeschossiger Bebauung mit maximal 35°, bei eingeschossiger Bebauung maximal 45° 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° 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 bzw. zu den Baulinien oder Baugrenzen errichtet werden. 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 eingeschossigen 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 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 eingeschossigen Hauptgebäuden zulässig. Sie dürfen eine maximale Länge von $\frac{1}{2}$ der Firstlänge nicht überschreiten. Die Ansichtsflächen sind in Glas auszubilden.

§ 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 Wellasbestzementtafeln - 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 - 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.

- 2.2 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.
- 2.3 Lebende Hecken - max. Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 1,00 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:

- 2.1 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.
- 2.2 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 Bergseite (Straßenfront) nicht tiefer als 0,20 m und an der Talseite (Straßenfront) nicht tiefer als 0,60 m unter Erdgeschoßfußboden liegt.

Gartenseitig ist das Gelände so einzuplanieren, daß max. ein Sockel von 1,50 m, gemessen von Oberkante Erdgeschoß, entsteht.

§ 11

Außenwerbung

Soweit Anlagen der Außenwerbung nach § 15 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

Zu widerhandlungen

(1) Zu widerhandlungen 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 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 18. Februar 1981

Der Magistrat
der Stadt Idstein

gez.

H. Müller
Bürgermeister (L.S.)