

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. April 1981 (GVBl. I S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. März 1985 (GVBl. I S. 57), der § 118 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Nr. 5 und 7 sowie Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16. Dezember 1977 (GVBl. I 1978 S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 1986 (GVBl. I S. 102), und des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung vom 2. Januar 1975 (BGBl. I S. 80), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juli 1986 (BGBl. S. 977), hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 3. September 1987 folgende Satzung beschlossen:

**Bausatzung der Stadt Idstein
für das Gebiet "Obere Struth" im Stadtteil Lenzhahn**

§ 1

Geltungsbereich und Umfang

Die vorliegende Bausatzung gilt für den im Bebauungsplan "Obere Struth" dargestellten Bereich.

Sie regelt die Bebauung dieses Gebietes in gestalterischer Hinsicht.

§ 2

Dachform

Haupt- und Nebengebäude dürfen mit Satteldächern oder Walmdächern mit 40° 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 Dachfläche sind nicht zulässig. Die Dachtraufe darf durch die Dachgaube nicht unterbrochen werden. Nebengebäude können ausnahmsweise mit Flachdächern ausgeführt werden.

§ 3

Firstrichtung

Die Hauptgebäude sind mit der Firstrichtung parallel zur Erschließungsstraße zu errichten. Bei Winkelbauten ist das Abknicken der Firstlinie zulässig.

§ 4

Kniestöcke

Kniestöcke (Drempel) sind mit einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig. Gemessen wird diese Höhe an der Außenkante des Außenmauerwerkes, von Oberkante Geschoßdecke bis zum Anschnitt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Nebengebäuden und Garagen sind Kniestöcke (Drempel) unzulässig.

§ 5

Dachgauben - Dachaufbauten

Dachgauben bzw. Dachaufbauten sind zulässig. Sie dürfen eine maximale Länge von ½ der Firstlänge nicht überschreiten. Die Ansichtsflächen sind in Glas auszubilden.

§ 6

Dachfarbe

Bei allen Gebäuden sind nur Dacheindeckungen in den Farben ziegelrot oder schiefergrau zulässig.

§ 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:

- 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 Metallgittern (kein Maschendraht) bzw. offenen Zäunen aus Holz oder sonstigem geeigneten Material – maximale Höhe wie bei den Pfeilern.
- 2.2 Einfriedungen aus Holz- oder Metallpfosten mit Metallgittern (kein Maschendraht) bzw. offenen Holzzäunen oder offenen Zäunen aus sonstigem 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 Metall- bzw. Holzpfosten an den Türen und Toren, maximale 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- oder 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.
- 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

Straßenseitig ist das Außengelände so anzuplanieren, daß es an der Bergseite nicht tiefer als 0,20 m und an der Talseite nicht tiefer als 0,60 m unter Erdgeschoßfußboden liegt.

Gartenseitig ist das Gelände so einzuplanieren, daß maximal ein Sockel von 1,20 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.

Anlage 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) Die Bußgelder können auf dem Verwaltungszwangswege beigetrieben werden.

(4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne der §§ 35 ff. des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in Verbindung mit § 113 Hessische Bauordnung ist die Untere Bauaufsichtsbehörde.

§ 13

Inkrafttreten

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

Idstein, den 6. Januar 1988

Der Magistrat
der Stadt Idstein

gez.

H. Müller
Bürgermeister (L.S.)