

Aufgrund der §§ 5 und 51 Ziff. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1981 (GVBl. I S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 1990 (GVBl. I S. 197), des § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093/1137), § 118 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. Juli 1990 (GVBl. I S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 1991 (GVBl. I S. 301) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein in ihrer Sitzung am 12. Dezember 1991 folgende Satzung beschlossen:

**Satzung der Stadt Idstein zur Abrundung des bebauten Stadtteiles Idstein-Nieder-Oberrod im Bereich "Nollenweg"**

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung grenzt den bebauten Stadtteil Nieder-Oberrod im Bereich des Flurstück 70 in Flur 5, Gemarkung Nieder-Oberrod, in der durch Zeichnung festgelegten Weise ab. Die zeichnerische Darstellung in der beigefügten Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Einbeziehung der Fläche

Die gemäß § 1 dieser Satzung umgrenzte Fläche des Flurstücks 70 in Flur 5, Gemarkung Nieder-Oberrod, wird gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB zur Abrundung in den im Zusammenhang bebauten Stadtteil Nieder-Oberrod einbezogen.

§ 3

Festsetzungen

Für die in § 1 genannte Fläche werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB folgende einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB getroffen:

a) **Art der zulässigen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 3, 4 und 5 BauNVO sind unzulässig.

b) **Maß der baulichen Nutzung**

Zulässige Geschößzahl II als Höchstgrenze; das zweite Vollgeschoß ist lediglich als Vollgeschoß im Dachraum zulässig. Ein Kellergeschoß als Vollgeschoß ist nicht zugelassen.

Grundflächenzahl                    0,3

Geschoßflächenzahl                0,6

c) **Bauweise**

Offene Bauweise (nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig).

d) **Überbaubare Fläche**

Gemäß Darstellung in beigefügter Karte durch Baugrenzen bestimmt.

e) **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die gemäß § 1 abgegrenzte Fläche ist nach Norden und Osten mit einem 10 m breiten Heckenstreifen gegen die Feldgemarkung abzapflanzen. Als Gehölze sind zu verwenden:

**Bäume**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus silvestris	Wilder Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume, Zwetschge
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
ss. Paraster	
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme

**Sträucher**

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina u. sap.	Hundsrose
Rubus div. spec.	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

f) **Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Auf der in beigefügter Karte gekennzeichneten Fläche ist zum Ausgleich des Eingriffs in die Landschaft gemäß Hessisches Naturschutzgesetz ein Streuobstbestand auf Acker- oder Grünland zu entwickeln. Es sind hochstämmige Obstbäume in folgenden Sorten anzupflanzen:

**Apfelsorten**

Baumanns Renette  
Gelber Edelapfel

Jacob Lebel  
 Ontario  
 Rheinischer Bohnapfel  
 Rheinischer Winterrambur  
 Rote Sternrenette  
 Roter Trierer Weinapfel  
 Schöner aus Nordhausen

Als Pollenspender sollen die Sorten Ontario oder Baumanns Renette mindestens in einem Exemplar angepflanzt werden.

#### **Birnensorten**

Alexander Lucas  
 Bosc's Flaschenbirne  
 Clapps Liebling  
 Frühe aus Trevoux  
 Gute Graue  
 Köstliche von Charneu  
 Mollebusch  
 Pastorenbirne  
 Williams Christ

Als Pollenspender sollen die Sorten Claps Liebling oder Williams Christ mindestens in einem Exemplar angepflanzt werden.

Die Bäume sind in einem Abstand von maximal 12 m untereinander zu pflanzen. Die Stammhöhe der hochstämmigen Obstbäume darf 1,80 m nicht unterschreiten. Eine dauerhafte fachgerechte Bewirtschaftung muß sichergestellt sein.

Die Genehmigung von Baumaßnahmen auf der gemäß § 2 dieser Satzung abgegrenzten Fläche ist abhängig vom vorherigen Abschluß der Streuobstpflanzung.

#### **g) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 118 Abs. 1 HBO**

Dachform	Satteldach
Dachneigung	40° – 45°
Dachfarbe	naturziegelrot

#### **§ 4**

#### **Inkrafttreten**

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

Idstein, den 16. Dezember 1991

Der Magistrat  
 der Stadt Idstein

H. Müller  
 Bürgermeister

Nicht beanstandet (§ 34 Abs. 5 BauGB)  
 Verfügung vom 01.04.1992  
 Az: IV/34-61 a 20/17 Nieder-Oberrod-1/90-  
 Darmstadt, den 01.04.1992  
 Regierungspräsidium Darmstadt  
 gez. Unterschrift  
 (LS)

