

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1993 (GVBl. I 1992 S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2002 (GVBl. I S. 342, 353) des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein am 10. Dezember 2003 nachfolgende Satzung beschlossen.

**Außenbereichssatzung
"Gickelsberg"
Idstein-Nieder-Oberrod**

§ 1

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt die aus den Flurstücken 23/1, 23/2, 25, 26, 27/1, 27/2 und 29 gebildeten Grundstücke in Flur 3, Gemarkung Nieder-Oberrod.
- (2) Der Geltungsbereich ist in der als Anlage 1 dieser Satzung beigefügten Karte zeichnerisch dargestellt. Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Idstein über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen
- (2) Abs. 1 gilt nicht für Handwerks- und Gewerbebetriebe.

§ 3

- (1) Wohngebäude sind im Geltungsbereich dieser Satzung nach Maßgabe nachfolgender Bestimmungen zulässig:
- a) Im Bereich bestehender Wohngebäude gemäß zeichnerischer Darstellung in Anlage 1 zu dieser Satzung sind Wohngebäude mit einer maximal überbaubaren Fläche von 12 x 15 m zulässig; ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß i. S. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann zugelassen werden.
 - b) Je überbaubare Fläche ist ein freistehendes Wohngebäude mit einer Wohneinheit zulässig. Doppelhäuser oder Hausgruppen sind nicht zugelassen.
 - c) Es sind höchstens zwei Vollgeschosse, das zweite Vollgeschosß nur im Dachraum, zulässig.

- d) Die sichtbare Kellergeschoßaußenwandfläche (Kellersockel) darf eine Höhe von maximal 2 m, gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes bis Oberkante Erdgeschoßfußboden, nicht überschreiten.
 - e) Die maximal zulässige Traufhöhe, gemessen an der Außenfläche der Außenwand von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zum Anschnitt mit der Oberkante der Dachhaut, beträgt 3 m.
 - f) Die maximal zulässige Firsthöhe, gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis Oberkante Dachhaut am First, beträgt 9 m.
 - g) Als Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung zwischen 35 und 45°, als Dacheindeckung Schiefer, Tonziegel und Betondachsteine in dunklen, landschaftsangepaßten Farbtönen rotbraun bis anthrazit ohne Glasierung zugelassen.
 - h) Für die Farbgebung der Gebäudefassaden sind landschaftsangepaßte, gedämpfte Farbtöne aus dem Spektrum natürlicher Erdfarben zu verwenden. Helle, leuchtende oder grelle Farben sind nicht zugelassen.
- (2) Nebengebäude sind im Geltungsbereich dieser Satzung nach Maßgabe nachfolgender Bestimmungen zulässig:
- a) Nebengebäude sind nur im Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Grundstückes zugelassen. Selbständig genutzte Garten- oder Wochenendhütten oder sonstige Freizeitanlagen sind unzulässig.
 - b) Je Wohngebäude ist eine Garage mit einer Grundfläche von 25 qm und ein weiteres Nebengebäude mit 20 qm zugelassen.
 - c) Die Außenwandhöhe der Nebengebäude darf 2,5 m nicht überschreiten. Für die Dachgestaltung gilt Abs. 1 Buchstabe g mit der Maßgabe, daß eine Mindestdachneigung nicht festgesetzt wird.
 - d) Für die Farbgestaltung der Fassaden der Nebengebäude gilt Abs. 1 Buchstabe h.
- (3) Als Einfriedungen sind im Geltungsbereich dieser Satzung zulässig
- a) offene Holzzäune oder Maschendrahtzäune ohne massive Sockel in einer Höhe von maximal 1,5 m sowie
 - b) lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von maximal 2 m.
- (4) Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich dieser Satzung dürfen im Sinne der Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft nur in dem für die Wohnnutzung erforderlichen Umfang (z.B. Grundstückszufahrten, Fußwege, Stellplätze) befestigt werden. Zur Befestigung sind ausschließlich versickerungsfähige Trag- und Deckschichten mit einem Abflußbeiwert von mind. 0,5 zulässig.
- (5) Die nicht befestigten Grundstücksflächen im Geltungsbereich dieser Satzung sind durch Begrünung und Bepflanzung naturnah gärtnerisch anzulegen. Dabei sind auf mind. 20 % der nicht befestigten Grundstücksfläche heimische Laubgehölze und standorttypische Obstgehölze, davon pro 300 qm nicht befestigter Grundstücksfläche ein hochstämmiger, großkroniger Baum, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

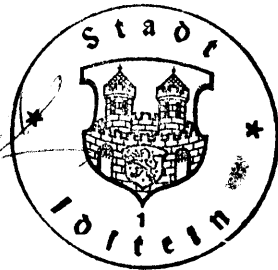
§ 4

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

Idstein, den 7. April 2004

Der Magistrat
der Stadt Idstein


G. Krum
Bürgermeister

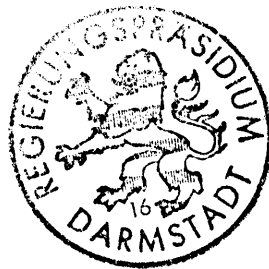


Genehmigt

am 28. Juli 04

Az.: III 71.2-61 d 02 (01-8)

Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag




Krone

ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHEN DER KARTENDARSTELLUNG

- 0.1 Flurstücksnummer
- 0.2 Flurstücksgrenze
- 0.3 Gebäude (NG), Nebengebäude
- 0.4 Zufahrt ohne eigenes Flurstück außerhalb des Geltungsbereiches

DARSTELLUNGEN ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG

- 1. Grenze des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung
- 2. Baugrenze
- 3. Vier bebaute Grundstücke mit Hausnummern "Am Gickelsberg"

Genehmigungsverfahren

I. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 2. Juni 2003 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Gickelsberg“, Idstein-Nieder-Oberrod beschlossen.

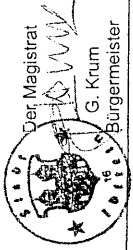
Idstein, den 7. April 2004



II. Öffentliche Auslegung

Der Aufstellungsbeschlusses sowie Ort und Dauer der Offenlegung erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung in der Idsteiner Zeitung am 10. Juli 2003.

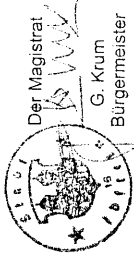
Idstein, den 7. April 2004



III. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Außenbereichssatzung „Gickelsberg“, Idstein-Nieder-Oberrod, am 10. Dezember 2003 beschlossen.

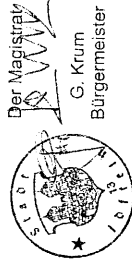
Idstein, den 7. April 2004



IV. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Außenbereichssatzung „Gickelsberg“, Idstein-Nieder-Oberrod, wurde mit Veröffentlichung in der Idsteiner Zeitung am 01.12.2004 bekanntgemacht. Die Außenbereichssatzung „Gickelsberg“, Idstein-Nieder-Oberrod ist somit am 02.12.2004 Inkraft getreten.

Idstein, den 02. Dezember 2004



Genehmigungsvermerk RP Darmstadt
Genehmigt

am 28. Juli 04
Az.: 31.1-61 d 01/01-85

Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

Krone



STADT IDSTEIN ORTSTEIL NIEDER-OBERROD

AUSSENBEREICHSSATZUNG NACH § 35 (6) BAUGB "GICKELSBERG"

ANLAGE 1

Maßstab 1:1000

19.04.2004

