

# GEMEINDE

## Bebauungsplan

# HÜNSTETTEN

## KLEINGÄRTEN V

**BEBAUUNGSPLAN**

§ 9 BauGB

**GRÜNORDNUNGSPLAN**

§ 9 (1) Nr. 15, 20 + 25 BauGB

PROJ.-NR. : 30.50

PLAN-NR. : 07

MASSTAB : 1 : 1.000

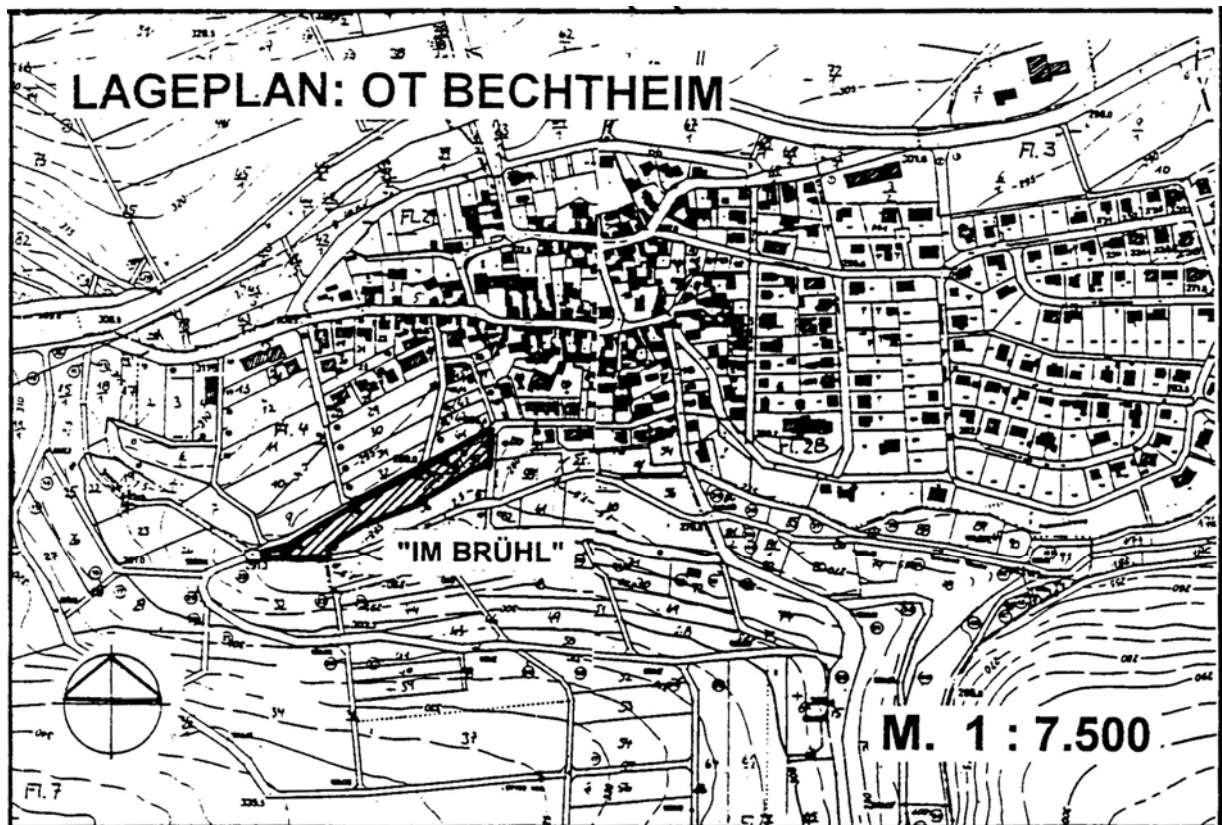
DATUM : 19.09.97

GRÖSSE : 60x80

BEARBEITER : MM

**PLANUNGSBÜRO**  
**HUBERT HENDEL**

**ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**  
GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15 65189 Wiesbaden  
TELEFON 0611 / 30 01 23 TELEFAX 0611 / 30 41 05

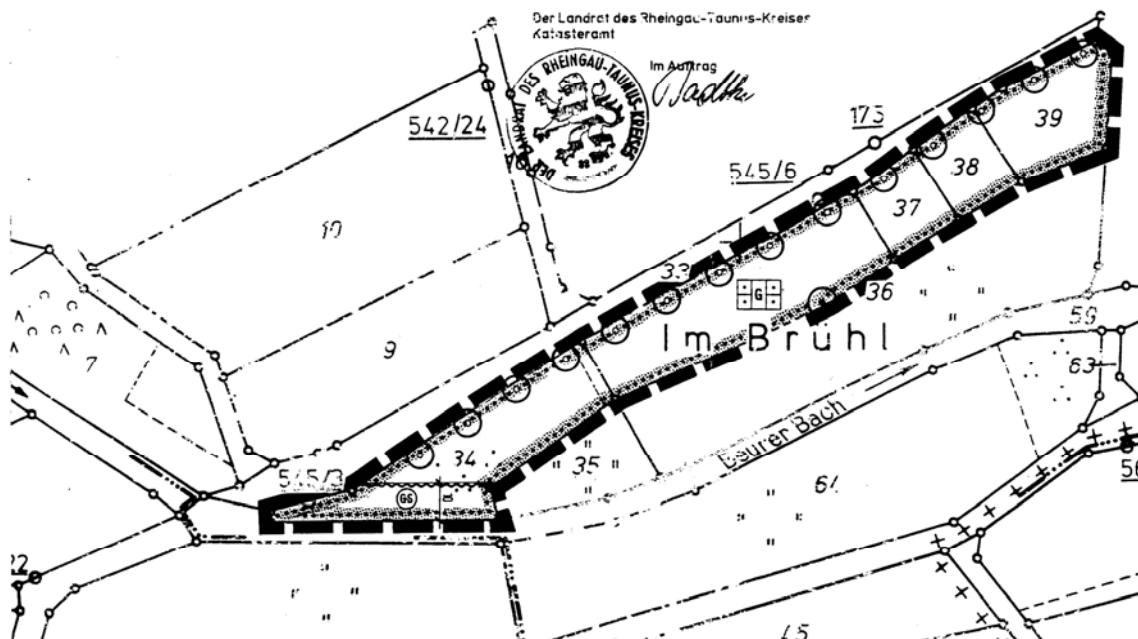


# OT BECHTHEIM "IM BRÜHL"

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen  
der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Bz. Schwabach 12.08.36

Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises  
Katasteramt



## LEGENDE

### GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



PRIVATE GRÜNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG:

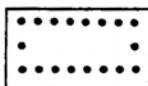


GRABGARTEN

### ANPFLANZUNG/ERHALTUNG VON BÄUMEN/STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)



ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN,  
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)



ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

### SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)

## NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

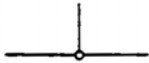


UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT  
(§ 9 (1) Nr. 16 + (6) BauGB)

ZWECKBESTIMMUNG



GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN



VORHANDENE KATASTERGRENZE

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 + 15 BauGB

- Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung GRABGÄRTEN sind nur für die nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung sowie die Freizeit und Erholung bestimmt.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Je Grabgarten mit einer Größe von mind. 200 m<sup>2</sup>/Nutzungseinheit ist die Errichtung nur einer Gerätehütte mit maximal 15 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig.

#### 3. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Die als zu erhaltend ausgewiesenen Gehölzstrukturen sind zu schützen, dauerhaft zu pflegen und entsprechend ihrem natürlichen Habitus standortgerecht zu entwickeln.
- Die festgesetzten Neuanpflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen gem. Punkt A.4.1 - 4.5 herzustellen, zu schützen, dauerhaft zu pflegen und standortgerecht zu entwickeln.

#### 4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- Die im Plan festgesetzten Pflanzgebote sind mit standortgerechten Gehölzen gem. Punkt A.4.1 - 4.5 mit einer Abweichung von maximal +/- 2,00 m an den ausgewiesenen Standorten herzustellen. Nur bei Überlagerungen mit der Zuwegung sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- Für das entlang der Nordwestgrenze des Gartengebietes durchgehend festgesetzte Pflanzgebot sind hochstämmige Obstbäume gemäß Punkt A.4.2 zu verwenden.

#### ERLÄUTERUNG DER ABKÜRZUNGEN:

3 x v.

- 3 x verpflanzt

- 200/250                    - Gehölzgrößen in Zentimeter  
 1 St./ m<sup>2</sup>                - Anzahl der Pflanzen pro m<sup>2</sup>  
 2 St./ m                 - Anzahl Heckenpflanzen pro m

#### 4.1 EINZEL + STRASSENBÄUME

- |                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| <b>Mindestgröße</b> | - Hochstamm 3 x v. 14/16 |
| Acer platanoides    | - Spitzahorn             |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn              |
| Alnus glutinosa     | - Schwarzerle            |
| Carpinus betulus    | - Hainbuche              |
| Fraxinus excelsior  | - Esche                  |
| Quercus petraea     | - Traubeneiche           |
| Quercus robur       | - Stieleiche             |
| Tilia cordata       | - Winterlinde            |
| etc.                |                          |

#### 4.2 OBSTBÄUME

- |                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| <b>Mindestgröße</b>   | - Hochstamm 2 x v.                |
| <b>OBSTBAUMSORTEN</b> | - APFELSORTEN                     |
|                       | - Baumanns Renette                |
|                       | - Bohnapfel                       |
|                       | - Brettacher                      |
|                       | - Gelber Edelapfel                |
|                       | - Jakob Fischer                   |
|                       | - Kaiser Wilhelm                  |
|                       | - Oldenburger                     |
|                       | - Ontarioapfel                    |
|                       | - Schöner von Boskoop             |
|                       | - Winterrambour                   |
|                       | - BIRNENSORTEN                    |
|                       | - Bosc's Flaschenbirne            |
|                       | - Gute Luise                      |
|                       | - Gute Graue                      |
|                       | - Schweizer Wasserbirne           |
|                       | - KIRSCHSORTEN                    |
|                       | - Büttners Rote Knorpelkirsche    |
|                       | - Große Schwarze Knorpelkirsche   |
|                       | - Hedelfinger                     |
|                       | - Schneiders Späte Knorpelkirsche |
|                       | - ZWETSCHGENSORTEN                |
|                       | - Bühler Frühzwetschge            |
|                       | - Hauszwetschge                   |
| etc.                  |                                   |

#### 4.3 EINGRÜNUNG - BAUMARTEN

- |                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| <b>Mindestgröße</b> | - Heister 2 x v. 200/250 |
| Acer campestre      | - Feldahorn              |
| Acer platanoides    | - Spitzahorn             |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn              |
| Alnus glutinosa     | - Schwarzerle            |
| Carpinus betulus    | - Hainbuche              |
| Fraxinus excelsior  | - Esche                  |

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Prunus padus    | - Traubenkirsche |
| Quercus petraea | - Traubeneiche   |
| Quercus robur   | - Stieleiche     |
| Tilia cordata   | - Winterlinde    |
| etc.            |                  |

#### 4.4 EINGRÜNUNG - STRAUCHARTEN

|                            |                                                                      |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>Mindestgröße</b>        | <b>- Leichte Sträucher</b><br>1 x v. 70/90, 1 St./1,5 m <sup>2</sup> |
| Cornus mas                 | - Kornelkirsche                                                      |
| Cornus sanguinea           | - Roter Hartriegel                                                   |
| Corylus avellana           | - Haselnuß                                                           |
| Euonymus europaeus         | - Pfaffenhütchen                                                     |
| Ligustrum vulgare          | - Gemeiner Liguster                                                  |
| Ligustrum vulg. Atrovirens | - Immergrüner Liguster                                               |
| Lonicera xylosteum         | - Heckenkirsche                                                      |
| Prunus mahaleb             | - Weichselkirsche                                                    |
| Prunus spinosa             | - Schlehe                                                            |
| Rhamnus frangula           | - Faulbaum                                                           |
| Rosa canina                | - Heckenrose                                                         |
| Salix caprea               | - Salweide                                                           |
| Viburnum opulus            | - Wasserschneeball                                                   |
| etc.                       |                                                                      |

#### 4.5 HECKENPFLANZEN

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| <b>Mindestgröße</b> | <b>- 2 x v. 80/100, 2 St./m</b> |
| Acer campestre      | - Feldahorn                     |
| Carpinus betulus    | - Hainbuche                     |
| Cornus mas          | - Kornelkirsche                 |
| Ligustrum i.S.      | - Ligusterarten                 |
| Taxus baccata       | - Eibe                          |
| etc.                |                                 |

#### 5. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

- Die vorhandenen standortgerechten Laub- und Obstbäume ab einem Stammumfang von 0,60 m, gemessen in 1 m Höhe, sowie die vorhandenen standortgerechten Heckenstrukturen und Einzelsträucher sind zu erhalten.
- Bei Ersatz- oder Neupflanzungen sind Gehölze gemäß Punkt A.4.1 - 4.5 zu verwenden.
- Bei Schäden und Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen in der Höhe des Sachwertes durchzuführen, die Berechnung erfolgt nach der METHODE KOCH (durch BGH-Urteil anerkannt).
- Der Anteil der nicht standortgerechten Ziergehölze und Koniferen darf höchstens 10 % der Fläche des Gehölzbestandes je Gartenparzelle betragen. Für diese Gehölze wird die maximal zulässige Wuchshöhe auf 5,00 m festgesetzt.

#### 6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN § 9 (1) NR. 24 BauGB

- Innerhalb des Schutzabstandes zum REURER BACH ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen unzulässig.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

### **§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 87 HBO**

#### **1. BEBAUUNG**

##### **1.1 Dächer**

- Zulässig sind nur Pult- und Satteldächer mit einer Neigung von 10 - 35°.
- Für die Dacheindeckung sind nur Materialien mit gedeckten Farbtönen zu verwenden, keine glänzenden oder reflektierenden Oberflächen.
- Dachaufbauten wie Antennen, Wasserspeicher, etc. sind unzulässig. Anlagen zur passiven Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in das Dach oder die Fassade zu integrieren bzw. in gleicher Neigung auf das Dach oder die Fassade aufzusetzen. Unabhängig vom Gebäude errichtete Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie dürfen die Firsthöhe der Gerätehütte nicht überschreiten.

##### **1.2 Baukörper + Fassaden**

- Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, daß sie sich ihrer Umgebung anpassen und ohne Störung in das Landschaftsbild einfügen.
- Nur die Fundamente bzw. die Bodenplatte der Gerätehütten dürfen aus Ortbeton hergestellt werden.
- Die Fassaden der Gerätehütten sind mit einer Holzverschalung herzustellen.
- Zur Farbgebung der Gerätehütten sind nur gedeckte Farbtöne von braunrot bis dunkelbraun zu verwenden, keine Volltonfarben und reines Weiß. Holzverkleidungen sind auch in der natürlichen Färbung des verwendeten Holzes zulässig.

##### **1.3 Gerätehütten**

Die Bauten mit max. 15 m³ umbautem Raum und mit einer Traufhöhe von max. 2,50 m sind als Holzkonstruktion mit einfacher Holzschalung und ohne Fenster, ohne Vordach, ohne überdachte Terrasse oder Pergola sowie ohne Feuerstätte zu errichten. Sie dienen ausschließlich der Unterbringung von Gartengeräten.

#### **2. FREIFLÄCHEN**

- Zur Gestaltung von Wegen und Terrassen sind nur wasserdurchlässige Materialien wie z.B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen oder wassergebundene Decke zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.
- Campingfahrzeuge oder -anhänger, Baugeräte, Kraftfahrzeuge aller Art, Boote, landwirtschaftliche Maschinen und Geräte etc. dürfen auf den privaten Grünflächen nicht abgestellt werden.
- Terrassierungen des Geländes sind nur in Verbindung mit der Errichtung der Gerätehütten zulässig.

### **3. EINFRIEDUNGEN**

- Als Einfriedungen der Gärten sind Holz- oder Maschendrahtzäune auch in Verbindung mit Hecken gemäß Punkt A.4.5 bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

## **C. HINWEISE**

### **1. DENKMALSCHUTZ**

- Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).

### **2. PFLEGEARBEITEN**

- Bei der Pflege der Grünflächen und Gärten sollte auf die Verwendung von Pestiziden und Herbiziden verzichtet werden.

### **3. EINFRIEDUNGEN**

- Entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege müssen Einfriedungen gemäß § 16 Hess. NRG einen Abstand von 0,50 m zur Grenze einhalten.

### **4. WASSERVER- UND ABWASSERENTSORGUNG**

- Eine zentrale Versorgung mit Trinkwasser und ein Anschluß an das Kanalnetz ist für die PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN - GRABGÄRTEN nicht vorgesehen.

### **5. ABFALLWIRTSCHAFT**

- Es wird empfohlen, in den Gartengebieten die Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen und zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit statt leichtlöslichem Mineraldünger den hergestellten Kompost zu verwenden.

### **6. GEWÄSSERSCHUTZ § 68 HWG**

- Zum BEURER BACH ist gemäß § 68 HWG ein 10 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

### **7. WASSERENTNAHME**

- Die Entnahme von Wasser aus dem teilweise entlang der Kleingärten verlaufenden Gewässer ist nur dann erlaubnisfrei, wenn das Wasser mit Handschöpfergeräten entnommen wird. Die Wasserentnahme mittels Pumpe bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

## D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 833).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert am 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) vom 19.09.1980 (GVBl. I S. 309), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) zuletzt geändert am 27.03.1996 (GVBl. I S. 110).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 21.12.1994 (GVBl. I S. 816).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNRG) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25.09.1990 (GVBl. I S. 563).
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i.d.F. vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 270).
- Illegale Kleinbauten im Außenbereich, Gemeinsamer Erlass des Hessischen Ministerium des Inneren und des Hessischen Ministerium für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25.05.1990 (StAnz. 25/1990 S. 1200).

# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde HÜNSTETTEN hat am 17.12.92 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den 15.1.98

Der Gemeindevorstand

.....  
SCHUMANN  
Bürgermeister

## 2. BÜRGERBETEILIGUNG

Gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 2.12.96 die Bürgerbeteiligung an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung.

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den 15.1.98

Der Gemeindevorstand

.....  
SCHUMANN  
Bürgermeister

## 3. ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die zuständigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 28.1.97 bis 20.3.97 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt.

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den 15.1.98

Der Gemeindevorstand

.....  
SCHUMANN  
Bürgermeister

## 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung hat am 19.12.96 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 17.2.97 bis einschließlich 20.3.97 zu jedermanns Einsicht.

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den 15.1.98

Der Gemeindevorstand

.....  
SCHUMANN  
Bürgermeister

**5. PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG  
TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN  
ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 4 (2) BauGB**

Gem. § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 18.12.97 alle vor-  
gebrachten Bedenken und Anregungen geprüft.

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den 15.11.1998

Der Gemeindevorstand

.....  
**SCHUMANN**  
Bürgermeister

**6. SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hünstetten hat in ihrer Sitzung am 18.12.97  
diesen Bebauungsplan gem. § 51 HGO und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den 15.11.1998

Der Gemeindevorstand

.....  
**SCHUMANN**  
Bürgermeister

**7. ANZEIGEVERFAHREN**

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textlichen Festsetzungen und der Begrün-  
dung ist gem. § 11 (3) BauGB mit Datum vom 16.1.98 dem Regierungspräsidenten  
in Darmstadt angezeigt worden.

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den 15.11.1998

Der Gemeindevorstand

.....  
**SCHUMANN**  
Bürgermeister

**8. ZUSTIMMUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN**

**9. AUSFERTIGUNG**

Ausgefertigt:

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den .....

Der Gemeindevorstand

.....  
**SCHUMANN**  
Bürgermeister

## 10. INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am ..... gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis auf den Ort der öffentlichen Auslegung dieses Planes. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den .....

Der Gemeindevorstand

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

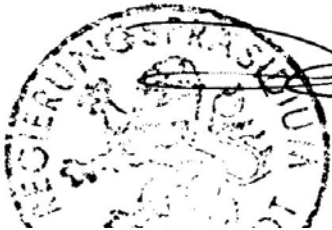
.....  
SCHUMANN  
Bürgermeister

Verfügung vom 19.7.1998

Az.: V32.2-61804/01 - Hünstedden 6-

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag



*[Handwritten signature]*