

GEMEINDE

Bebauungsplan

HÜNSTETTEN

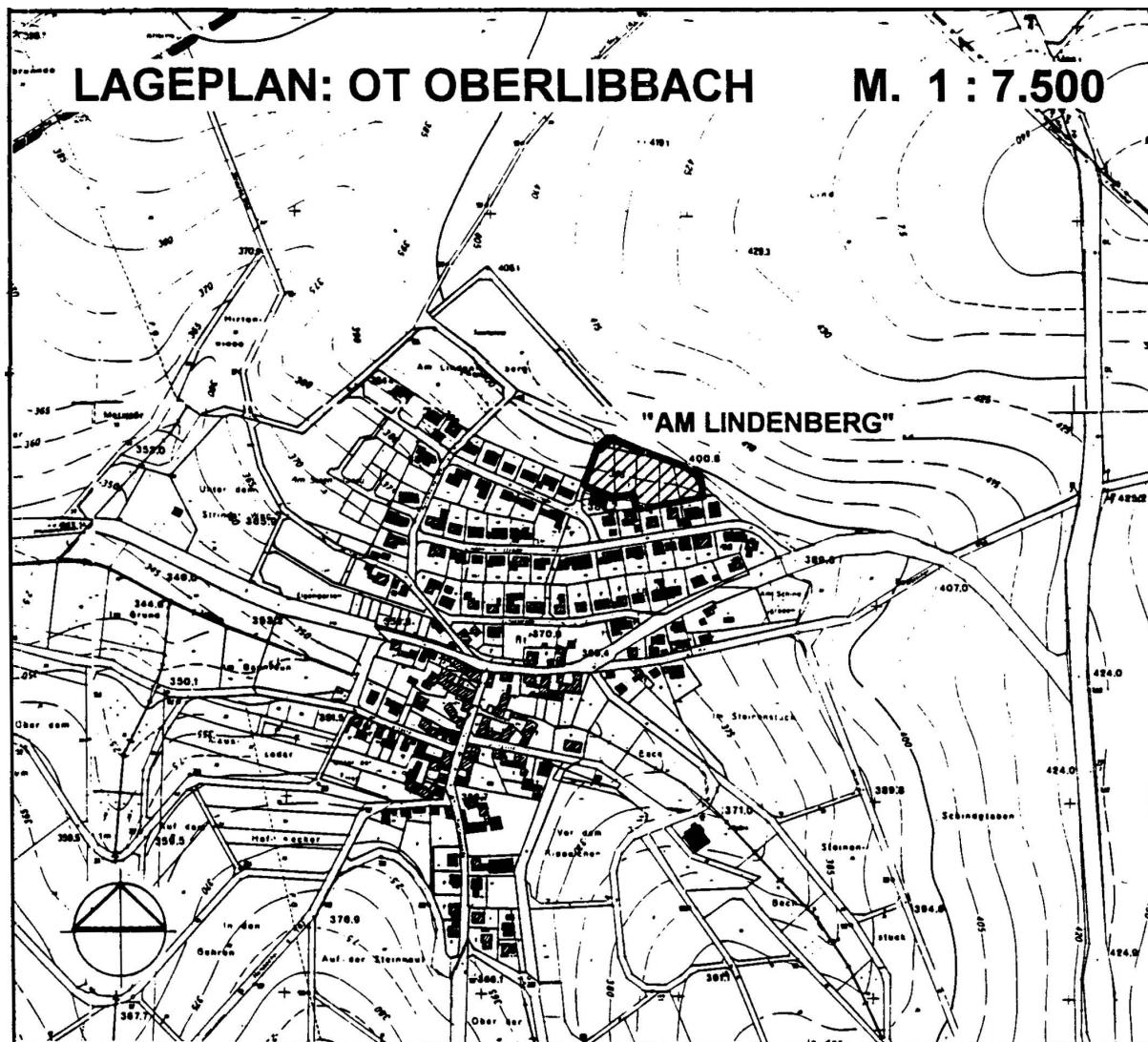
KLEINGÄRTEN I

BEBAUUNGSPLAN
§ 9 BauGB
GRÜNORDNUNGSPLAN
§ 9 (1) Nr. 15, 20 + 25 BauGB

PROJ.-NR. : 30.50
PLAN-NR. : 03
MASSTAB : 1 : 1.000
DATUM : 19.09.97
GRÖSSE : 60x98
BEARBEITER : MM

PLANUNGSBÜRO
HUBERT HENDEL

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



M. 1 : 1.000

OT OBERLIBBACH "AM LINDENBERG"

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

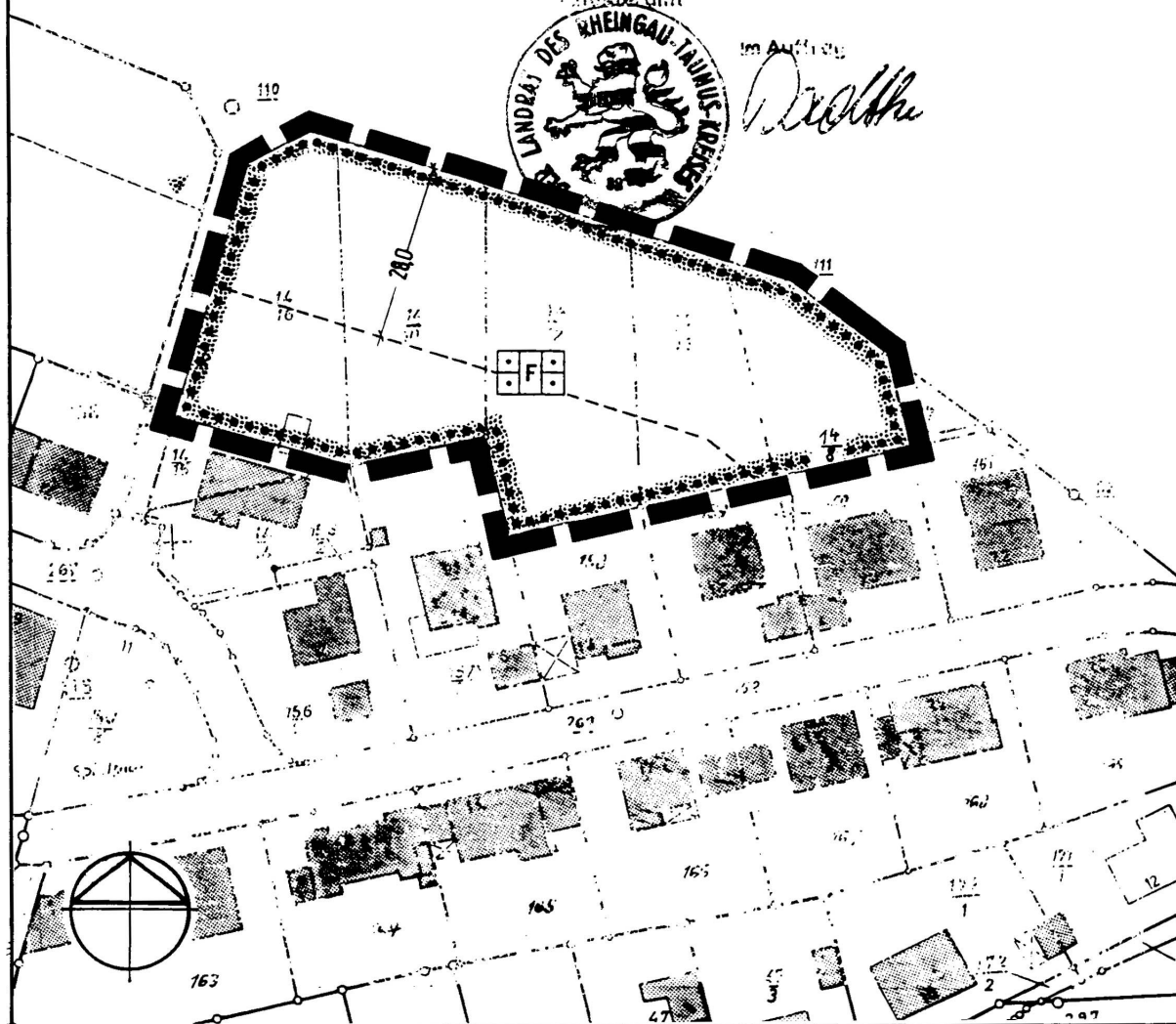
Bürgermeister, 12.03.96

Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises
Katasteramt

Im Auftrag

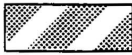


[Handwritten signature]



LEGENDE

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG:



WIRTSCHAFTSWEG

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



PRIVATE GRÜNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG:



GRABGARTEN



FREIZEITGARTEN

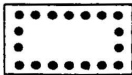
ANPFLANZUNG/ERHALTUNG VON BÄUMEN/STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)



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



ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN (§ 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)



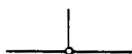
ERHALTUNG VON STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



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

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



VORHANDENE KATASTERGRENZE



SCHUTZABSTAND WALD

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 und FREIZEITGÄRTEN 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 m²/Nutzungseinheit ist die Errichtung nur einer Gerätehütte mit maximal 15 m³ umbautem Raum zulässig.
- Je Freizeitgarten mit einer Größe von mind. 500 m²/ Nutzungseinheit ist die Errichtung nur einer Gartenlaube mit maximal 30 m³ umbauten Raum einschließlich überdachter Terrasse oder einer Gerätehütte mit maximal 15 m³ 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.

ERLÄUTERUNG DER ABKÜRZUNGEN:

- | | |
|-----------------------|--|
| 3 x v. | - 3 x verpflanzt |
| 200/250 | - Gehölzgrößen in Zentimeter |
| 1 St./ m ² | - Anzahl der Pflanzen pro m ² |
| 2 St./ m | - Anzahl Heckenpflanzen pro m |

4.1 EINZEL + STRASSENBÄUME

- | | |
|---------------------|--------------------------|
| Mindestgröße | - 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

Mindestgröße

- Hochstamm 2 x v.

OBSTBAUMSORTEN

- 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

Mindestgröße

- Heister 2 x v. 200/250

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Prunus padus
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
etc.

- Feldahorn
- Spitzahorn
- Bergahorn
- Schwarzerle
- Hainbuche
- Esche
- Traubenkirsche
- Traubeneiche
- Stieleiche
- Winterlinde

4.4 EINGRÜNUNG - STRAUCHARTEN

Mindestgröße

- Leichte Sträucher 1 x v. 70/90
1 St./1,5 m²

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Ligustrum vulg. Atrovirens
Lonicera xylosteum
Prunus mahaleb
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa canina
Salix caprea
Viburnum opulus
etc.

- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Haselnuß
- Pfaffenhütchen
- Gemeiner Liguster
- Immergrüner Liguster
- Heckenkirsche
- Weichselkirsche
- Schlehe
- Faulbaum
- Heckenrose
- Salweide
- Wasserschneeball

4.5 HECKENPFLANZEN

Mindestgröße	- 2 x v. 80/100, 2 St./m
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 angrenzenden Wald dürfen lediglich Gerätehütten errichtet werden. Bauten, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, sind 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, glänzende oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.
- 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 Gartenlaube 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 und Gartenlauben dürfen aus Ortbeton hergestellt werden.
- Die Fassaden der Gerätehütten sind nur mit einer Holzverschalung herzustellen, bei den Gartenlauben können auch glatter Putz, Natursteinmauerwerk und Klinker-Sichtmauerwerk Verwendung finden.
- Zur Farbgebung der Baukörper sind nur gedeckte Farbtöne von braunrot bis dunkelbraun zu verwenden, keine Volltonfarben und kein reines Weiß. Die Holzverkleidungen sind möglichst in ihrer natürlichen Färbung zu belassen.

1.3 Gerätehütten/Gartenlauben

- GERÄTEHÜTTEN

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

- GARTENLAUBEN

Gartenlauben sind eingeschossige Bauwerke ohne Unterkellerung mit einer Traufhöhe von maximal 2,50 m und maximal 30 m³ umbautem Raum einschließlich überdachter Terrasse. Sie sind als Holzkonstruktion oder massiv ohne Feuerstätten zu errichten und dienen nur dem vorübergehenden Aufenthalt.

2. FREIFLÄCHEN

- Zur Gestaltung von Wegen und Terrassen sind nur wasserdurchlässige Materialien wie z.B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen oder wassergebundene Decke zu verwenden.
- 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 Gartenlauben und Gerätehütten zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN

- Als Einfriedungen der Gärten sind Holzzäune oder Maschendrahtzäune auch in Verbindung mit Hecken gem. 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 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/FREIZEITGÄRTEN 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.

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

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

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

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

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 18.12.97

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

Der Gemeindevorstand

.....
SCHUMANN
Bürgermeister

7. ANZEIGEVERFAHREN

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textlichen Festsetzungen und der Begrün-
dung ist gem. § 11 (3) BauGB mit Datum vom 16.4.98 dem Regierungspräsidenten
in Darmstadt angezeigt worden.

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den 15.12.97

Der Gemeindevorstand

.....
SCHUMANN
Bürgermeister

8. ZUSTIMMUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN

9. AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt:

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den

Der Gemeindevorstand

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

.....
SCHUMANN

Bürgermeister

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

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 19. Juni 1998

Az.: V32.2-61204/01-Hünstedden 2-

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag



[Handwritten signature]

Idsteiner Zeitung

15. Juli 1998

Ämliche Bekanntmachung der Gemeinde Hünstetten

Inkrafttreten des Bebauungsplanes für den Bereich „Kleingärten I, Ortsteile Görsroth, „Auf der Zellheck“ – Flur 5 – „Westlich der hessenstraße“ – Flur 1 – und Oberlibbach, „Am Lindenberg“ – Flur 2.

Für den von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hünstetten am 18. Dezember 1997 als Satzung beschlossene Bebauungsplan für den Bereich des Plangebietes „Kleingärten I“ bestehend aus der Planzeichnung und dem Text ist das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB durchgeführt worden. Dies wird hiermit bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan und die Begründung werden in der Gemeindeverwaltung in Hünstetten-Wallbach, Im Lagerboden 5, Zimmer 13 während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Eine Verletzung der in § 214 (1) S. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 (1) BauGB).

Auf die Vorschrift des § 44 (3) S. 1 und 2 sowie (4) BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Hünstetten, den 13. Juli 1998

Schumann
Bürgermeister