

Gemeinde Hünstetten

Einbeziehungssatzung „Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehr“ im Ortsteil Limbach



Entwurf Satzung

Stand: 07.10.2026

Gemeinde Hünstetten

Einbeziehungssatzung „Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehr“ im Ortsteil Limbach

Entwurf Satzung

Aufgestellt im Auftrag der
Gemeinde Hünstetten
Stand: 07.10.2026

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen	4
B	Einbeziehungssatzung	5
C	Hinweise	7
1	Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	7
2	Sicherung von Bodendenkmälern	8
3	Verwertung von Niederschlagswasser	8
4	Kampfmittel	8
5	Starkregen	8

A Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Februar 2026 (GVBl. 2026 Nr. 8)

B Einbeziehungssatzung

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:500) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 07.10.2026 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der gemäß § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und nach den in § 3 dieser Satzung getroffenen Festsetzungen. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

§ 3 Grünordnung

- (1) Innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M1“ sind die Flächen mit einer regionalen Regelsaatgutmischung zu versehen und mindestens zweimal jährlich zu mähen.
- (2) In den gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zur Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind die dort befindlichen Gehölze und Biotopstrukturen zu erhalten.
- (3) Die externe Ausgleichsfläche (Flur 33, tlw. Flurstück 50 und teilweise Flurstück 51: 4.110m²; gemäß Planeintrag festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M2“) ist als extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche sind hochstämmige Obstbäume regionaltypischer und standortgerechter Sorten zu pflanzen (ca. 40 Stk.). Je angefangene 100 m² Fläche ist mindestens ein Obstbaum vorzusehen. Zu verwenden sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10–12 cm. Die Pflanzabstände sollen 8 bis 10 m betragen. Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflanzen, gegen Wildverbiss und erforderlichenfalls gegen Viehtritt zu schützen und dauerhaft zu erhalten. In den ersten fünf Jahren ist eine fachgerechte Erziehungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Ausfälle sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichartig oder gleichwertig zu ersetzen. Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften. Es ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen; die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Das Mahdgut ist vollständig abzuräumen. Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Eine extensive Beweidung ist alternativ oder ergänzend zur Mahd zulässig, sofern eine dauerhafte Schädigung der Grasnarbe und der Obstbäume ausgeschlossen wird. Zufütterung und intensive Standweide sind unzulässig.

§ 4 Artenschutz

- (1) Die Baufeldvorbereitung (Gehölzrodung) darf ausschließlich in der Zeit vom 1.10 bis 28/29.2 erfolgen. Sofern Rodungen außerhalb dieses Zeitraumes notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter

(ökologische Baubegleitung) auf aktuelle Brutvogel- wie auch Fledermausvorkommen zu kontrollieren.

- (2) Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig, dabei sind ausschließlich Leuchtmittel mit einem Lichtfarbspektrum bis max. 3000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1800 Kelvin) zulässig.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

C Hinweise

1 Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Feldahorn	Acer campestre
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Birke	Betula pendula
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Zitterpappel	Populus tremula
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Salweide	Salix caprea
Grauweide	Salix cinerea
Rotbuche	Fagus silvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus minor
Sauerdorn	Berberis vulgaris
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna/laevigata
Besenginster	Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula excelsior
Liguster	Ligustrum vulgare
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogelkirsche	Prunus avium
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schw. Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Hochstämmige Obstbäume regionaltypischer und standortgerechter Sorten

Apfel	Rheinischer Bohnapfel, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Schöner von Boskoop, Jakob Lebel, Goldparmäne, Gravensteiner, Roter Trierer Weinapfel, Rheinischer Winterrambur
Birne	Mollebusch, Köstliche von Charneux, Gute Graue, Pastorenbirne, Alexander Lucas, Gräfin von Paris
Zwetschge/Pflaume	Hauszwetschge, Wangenheims
Kirsche	Frühzwetschge, Mirabelle von Nancy Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schneiders Späte Knorpelkirsche

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen.

3 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

4 Kampfmittel

Soweit im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

5 Starkregen

Das Plangebiet wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einem Starkregen-Index von „Erhöht“ zugeordnet.

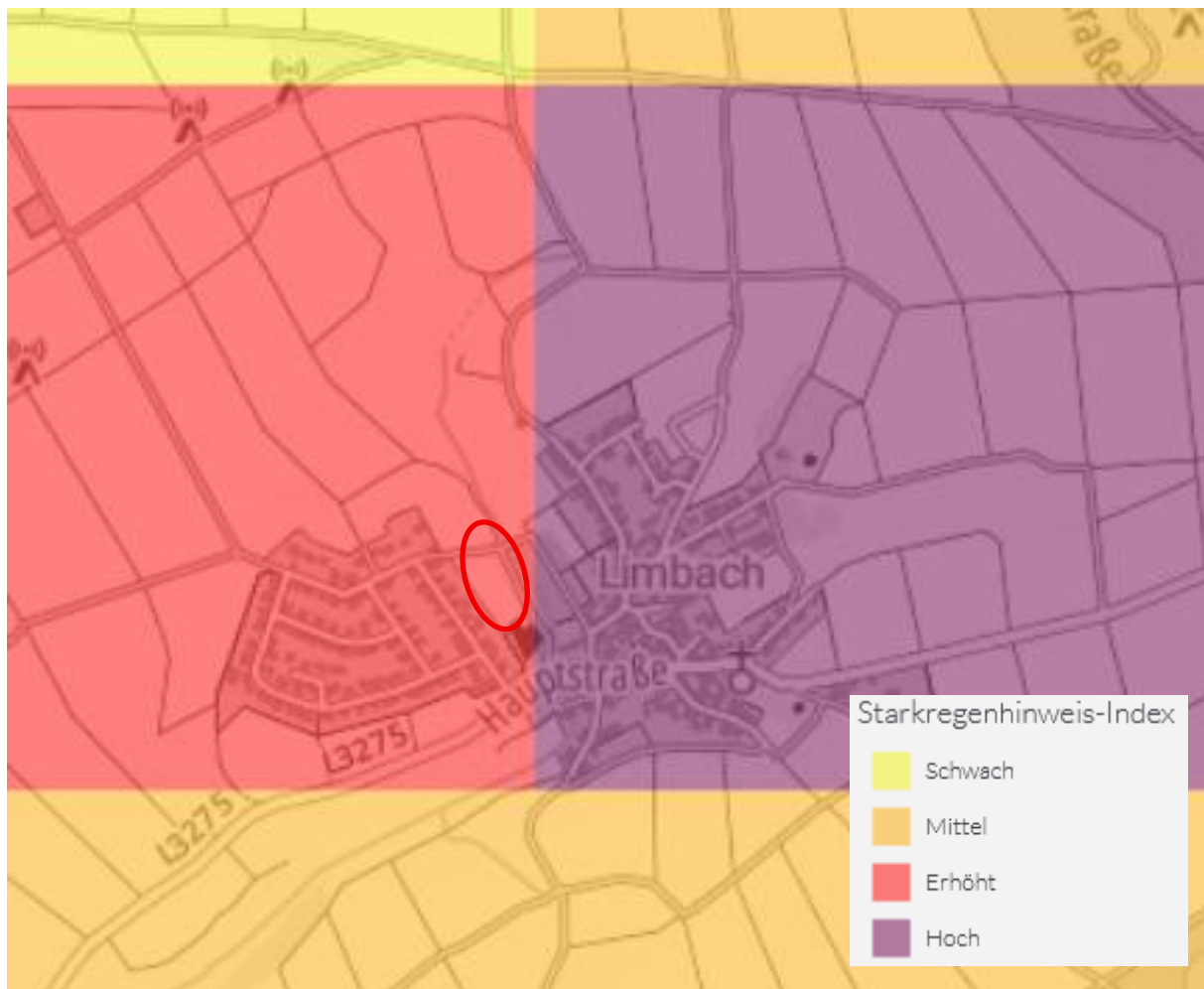


Abb. 1: Auszug aus dem Starkregen-Viewer Hessen des HLNUG ¹

¹Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): StarkregenViewer Hessen. Online unter: <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenviwer/index.html?lang=de> (Zugriff am 10.08.2026)

Verfahrensvermerke**Aufstellungsbeschluss** 03.09.2026**Beschluss über die Durchführung der Beteiligungsverfahren
gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB** 03.09.2026**Öffentlichkeitsbeteiligung**
(§ 3 Abs. 2 BauGB) XX.XX.2026 – XX.XX 2026**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)** XX.XX.2026 – XX.XX 2026**Satzungsbeschluss** XX.XX 2026.....
(Dienstsiegel)

(Datum)

(Unterschrift)

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die hier aufgeführten Beschlüsse gefasst und die hier aufgeführten Verfahrensschritte durchgeführt wurden und dass die vorliegende Einbeziehungssatzung "Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehr" im Ortsteil Limbach dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom XX.XX 2026 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

.....
(Dienstsiegel)

(Datum)

(Unterschrift)

Bekanntmachung des Beschlusses der Einbeziehungssatzung

(§ 10 Abs. 3 BauGB) _____

.....
(Dienstsiegel)

(Datum)

(Unterschrift)