



Verfahrensvermerk

- Planbearbeitung**
Entworfen und bearbeitet von:
Stadtbaumeister Im Auftrage: Steinhof
- Aufstellungsbeschluss**
Gemäß Beschluss der Stadtvordienstversammlung vom 19. Februar 2001 ist für das Gebiet 'Am Domänenweg', Gemarkung Eitville, gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 ein Bebauungsplan aufzustellen.
Gemäß § 8 der Hauptsatzung der Stadt Eitville vom 18. Sept. 1999 wurde der Beschluss der Stadtvordienstversammlung nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB in den folgenden Tageszetteln öffentlich bekannt gemacht:
Wiesbadener Kurier am 30. April 2003
Wiesbadener Tagblatt am 30. April 2003
- Darlegungsbefugnis**
Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger an der Aufstellung öffentlich im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Stadthaus Eitville am 12. Mai 2003 beteiligt worden. Zeitpunkt und Ort der Informationsveranstaltung wurden in folgenden Tageszetteln öffentlich bekannt gemacht:
Wiesbadener Kurier am 30. April 2003
Wiesbadener Tagblatt am 30. April 2003
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22. April 2003 beteiligt.
- Entwurfsbeschluss**
Die Stadtvordienstversammlung der Stadt Eitville hat am 17. November 2003 dem Planentwurf (Stand: Oktober 2003) zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Auslegung**
Der Planentwurf und die zugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 2. Februar 2004 bis 3. März 2004 zu jedermanns Einsicht

- Öffentlich ausgelegten, Ort und Dauer der Offenlegung wurden in folgenden Tageszetteln öffentlich bekannt gemacht:**
Wiesbadener Kurier am 23. Januar 2004
Wiesbadener Tagblatt am 23. Januar 2004
- Prüfung**
Die Stadtvordienstversammlung der Stadt Eitville hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18. Oktober 2004 geprüft. Das Ergebnis ist demjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 4. Nov. 06, November 2004 mitgeteilt worden.
- Setzung**
Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung
1. des Bundesrechtes, und zwar der §§ 2 ff BauGB vom 27. August 1997 (BGBL I S. 2141) und der § 1 ff der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 29. Januar 1999 (BGBl. I S. 122),
2. der Gemeindeverfassungsgesetze, und zwar der §§ 5 und 91 der Hess. Gemeindeordnung vom 25. Februar 1982 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 1. April 1983 (GVBl. I S. 63),
wird gemäß Beschluss der Stadtvordienstversammlung vom 18. Oktober 2004 der Bebauungsplan 'Am Domänenweg' als Satzung beschlossen.
Eitville am Rhein, 25. Feb. 2005
Der Magistrat der Stadt Eitville am Rhein
L. S. *ger.*
Bernhard Hoffmann
Bürgermeister
- Rechtswirksamkeit**
Gemäß § 12 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 9 der Hauptsatzung der Stadt Eitville vom 18. September 1999 wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 'Am Domänenweg' in folgenden Tageszetteln öffentlich bekannt gemacht:
Wiesbadener Kurier am 07. März 2005
Wiesbadener Tagblatt am 07. März 2005

der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hinzuweisen.

Eitville am Rhein, 09. März 2005
Der Magistrat der Stadt Eitville am Rhein
ger.
Bernhard Hoffmann
Bürgermeister

Legende:

- Versorgungsleitung: 20-kV-Leitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Private Grünflächen; Freizeitanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Wasserfläche: Bach (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Fläche für die Wasserversorgung: Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

M. 1 : 2000

Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Grundstücksgrößen, zulässige bauliche Anlagen**
Art der baulichen Anlage (*): Absolute Höhe (*): max. zulässiger unbaubarer Raum/ zulässige Grundfläche
Viehunterstand: 2,50 m, 3,50 m, 30 m²
Gerüsthöhe: 2,25 m, 3,25 m, 15 m²
Courtoisbreite: 2,25 m, 3,25 m, 30 m²
*) Angaben in m über gewachsenem Gelände, als mittleres Maß aller Oberkanten.
Bei einer Parzellenteilung in mehrere Nutzungseinheiten beträgt die Mindestgröße je Nutzungseinheit 400 m². Je Nutzungseinheit sind eine Gartenfläche und/oder eine Gartenlaube bzw. eine Gartenbahn und/oder ein Viehunterstand zulässig.
- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Freizeitanlagen' dienen der nicht erwerbsmäßigen gliederischen Nutzung sowie der Freizeit und Erholung.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Private Wege, Terrassen sowie Stellplätze und deren Zufahrt dürfen nur in wasser-durchlässiger Ausführung, wie z.B. Rasengittersteine, Schottermassen oder wassergebundenen Decks hergestellt werden.**
- Schutzstreifen nach § 68 Hessisches Wassergesetz:**
Innerhalb des 10 m-Streifens sind bauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig. Einfriedungen sind zulässig, wenn diese einen Mindestabstand von 5 m zur Böschungsoberkante aufweisen. Jeglicher Einriff außerhalb der Einfriedung (5 m-Herstreifen) durch die Anlage ist verboten (z.B. Entfernung standortgerechter Gehölze, Ablagern von Kompost, Bau von Treppen, Wasserentnahmestellen, ungeschützte Verbleibungsöffnungen etc.).
- Mineralische Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig.**

- Angliederung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 28 a und b BauGB)**
 - Randbegrenzung**
Freizeitanlagen sind entlang der öffentlichen Erschließungswege und entlang der Grenze des Geltungsbereiches mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Artikel 5 unter Festsetzung Ziffer 1.4.4.4 einzugraben (mindestens 2-reihig im Reihenabstand von 1,0 m und im Einzelabstand von 1,5 m).
 - Pflanzenmaßnahmen auf Privatgrundstücken**
Bauliche Anlagen sind unter Berücksichtigung der Artenliste nach Festsetzung Ziffer 1.4.4.5 zu begrünen.
 - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 29 b BauGB)**
Die vorhandenen Hecken und Sträucher sind - soweit standortgerecht und heimisch - dauerhaft zu erhalten. Einneis sind vorhandene Laub- und Obstbäume mit einem Stammumfang von mehr als 30 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu erhalten. Bei notwendigen Ersatzpflanzungen oder bei Neupflanzungen sind Arten der Listen nach den Festsetzungen Ziffern 1.4.4.1 bis 1.4.4.5 zu verwenden.
 - Bepflanzung der privaten Grünflächen: Artenlisten**
 - Laubbäume:**
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Alnus glutinosa - Schwarzleite
Betula pendula - Weißleite
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus padus/serotina - Traubenahorn
Prunus mahaleb - Weichholdehne
Quercus robur - Stieleiche
Rhamnus frangula - Faulbaum
Sorbus aucuparia - Eberesche
Salix caprea - Salweide
Ulmus campestris - Feldulme
Prunus spinosa - Schlehe
Salix daphnoides - Schilmdelweide
Salix triandra - Mandelweide
Salix aurita - Oweide
Salix viminalis - Korweide
Sambucus nigra - Schwarze Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Winterhängeboll
Rosa canina - Rose
Rhamnus frangula - Faulbaum

- Hockpflanzungen für Grundstücksanfriedungen:**
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Ligustrum vulgare - Liguster
Taxus baccata - Eibe
Hedera helix - Efeu
Pteris aquilina - Farn
Hydrangea petiolaris - Hortensie
sowie Kletterrosen
- Bauordnungrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BHO)**
 - Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Dächer**
Zulässig sind nur Sattel- oder Pultdächer.
Dachaufbauten wie Antennen, Wasserschächte etc. sind unzulässig. Ausnahmefälle können Anlagen zur passiven Nutzung der Sonnenenergie zugelassen werden.
Für die Dacheindeckung dürfen nur dunkle Farben (dunkelbraun bis schwarz) verwendet werden. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Dachbegrünung ist zulässig.
 - Baukörper und Fassaden**
Vollflächen sind in einheitlicher Bauweise auszuführen. Sie dürfen höchstens auf drei Seiten geschlossen sein. Die Umfassungswände sind in leichter Holzbauweise herzustellen. Eine Unterbefestigung ist nicht zulässig. Es sind nur dunkle Farbtonen (Braunrot bis dunkelbraun oder grün bzw. in natürlicher Holzfarbung) zulässig.
Gartenhäuser sind als Kleinbauten in einfacher Ausführung ohne Unterkellerung herzustellen. Die Umfassungswände sind in leichter Holzbauweise auszuführen. Fenster bzw. Verkleider sind nicht zulässig. Nur die Fundamente dürfen aus Orthon hergestellt werden. Oberdeckte Terrassen, Feuerstellen und Pergolen sind unzulässig. Es sind nur dunkle Farbtonen (Braunrot bis dunkelbraun oder grün bzw. in natürlicher Holzfarbung) zulässig.
 - Wasserentnahmestellen**
Wasserentnahmestellen sind nur transparenter Toiletten bzw. Trockenentleeren zulässig.

- Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind als Holzmauer (natur, imprägniert) oder Maschendrahtmauer (grün ummantelt) bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Geschlossene Einfriedigungen (Mauern, Fließmauerwerke o.ä.) sind nicht zulässig.
- Beleuchtung**
Außenleuchtquellen sind so anzuordnen, dass nur ein eingegrenztes Lichtfeld ohne Fernwirkung entsteht.
- Freiflächen**
Das dauerhafte Abstellen von Campinganhängern, Booten, Kraftfahrzeugen sowie dauerhafte Legen von Booten und Booten ist unzulässig.
Treppen sind nur in Naturstein- oder Holz-Bauweise mit als Trockenmauer aus Natursteinen zulässig. Abfallbehälter sind nicht einbaubar auf dem Grundstück zu errichten und einzugraben. Die Errichtung von baulichen Nebenanlagen, wie z. B. Antennen, Blitzschutzanlagen, Fluggewannen, gemauerte Eimne etc. ist unzulässig. Wasserrohren in den Farben braun und grün sowie unterirdische Zisternen sind zulässig.
Wassergießgeräte, Zisternen und Materialien dürfen weder verwendet noch gelagert werden.
- Hinweise**
- Begriffsdefinitionen**
Vollflächen dienen dem Schutz des Visus vor den Umhüllten des Witterungs im Sinne einer ergonomischen Wirkung. Die Unterbringung von Geräten und Futtermitteln spielt nur eine untergeordnete Rolle.
Geräteflächen dienen der Unterbringung von Geräten, die für die gärtnerische Nutzung des Grundstückes notwendig sind. Sie dienen nicht zum Aufstellen auf dem Grundstück.
Gartenläuben dienen der Unterbringung von Gartengeräten und anderen Gegenständen, die für den weitestgehenden Aufenthalt auf dem Grundstück benötigt werden sowie dem nicht permanenten Aufenthalt von Personen.
- Denkmalchutz**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie und Paläontologie - oder der Unteren Denkmalchutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Stadt Eitville am Rhein

Bebauungsplan

"AM DOMÄNENWEG"

Gemarkung Eitville

September 2004

