

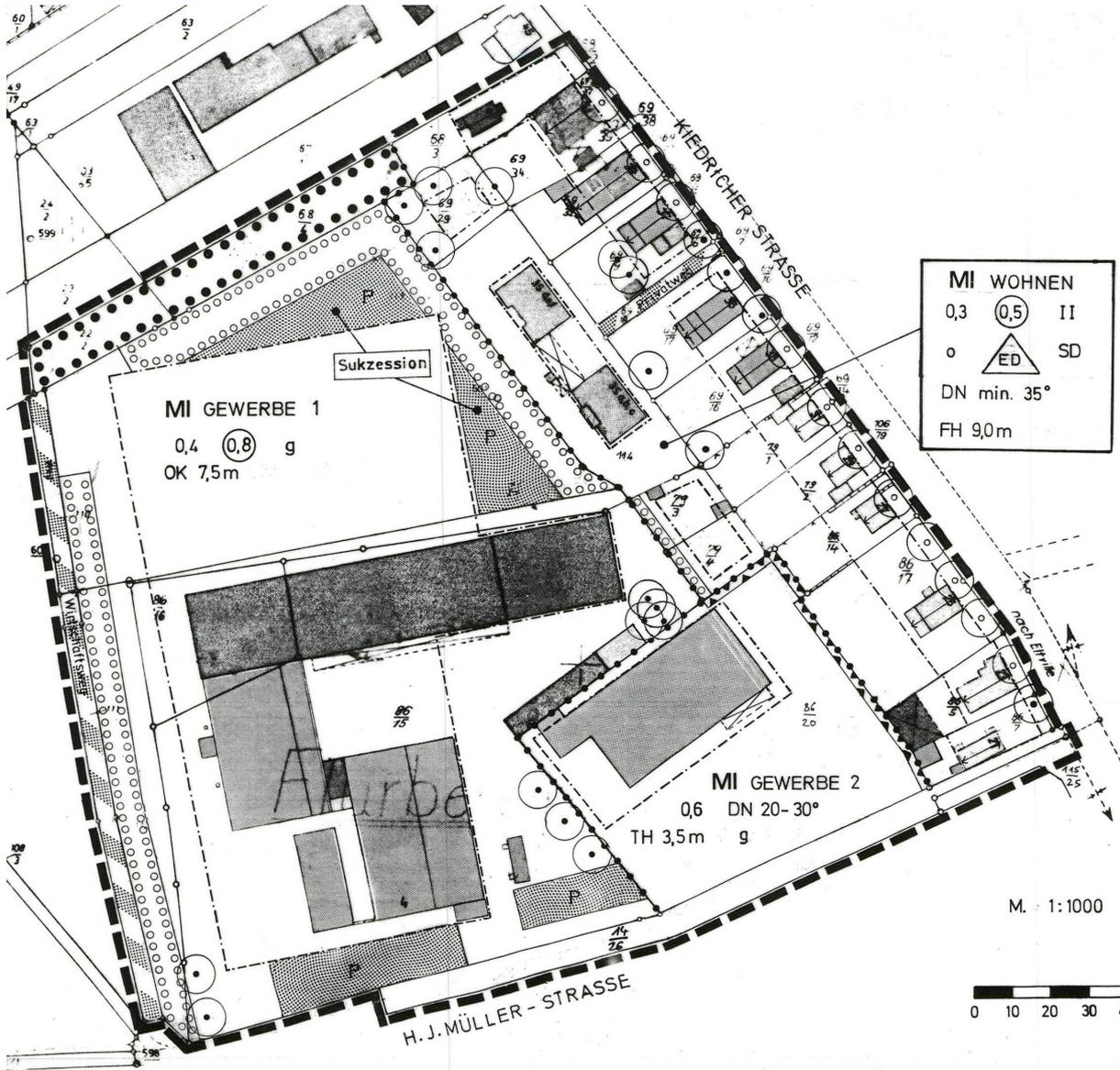
STADT ELTVILLE AM RHEIN

BEBAUUNGSPLAN

"EFFERT - 2. ÄNDERUNG UND
ERGÄNZUNG"

GEMARKUNG ELTVILLE

Mai 2001



MI WOHNEN
 0,3 (0,5) II
 o (ED) SD
 DN min. 35°
 FH 9,0m

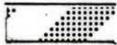
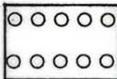
MI GEWERBE 1
 0,4 (0,8) g
 OK 7,5m

MI GEWERBE 2
 0,6 DN 20-30°
 TH 3,5m g

M. 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	§§ 16, 20 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl - GRZ -	§§ 16, 17, 19 BauNVO
0,5	Geschoßflächenzahl - GFZ -	§§ 16, 17, 20 BauNVO
OK	maximal zulässige Gebäudeoberkante	§§ 16, 18 BauNVO
FH	maximal zulässige Firsthöhe	§§ 16, 18 BauNVO
TH	maximal zulässige Traufhöhe	§§ 16, 18 BauNVO
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen		§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
o	offene / geschlossene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
E D	nur Einzel- und Doppelhäuser	§ 22 Abs. 2 BauNVO
↔	Hauptfirstrichtung	§ 9 Abs. 1 BauGB
— · — · —	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
4. Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
———	Straßenverkehrsflächen	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
5. Gründordnerische Maßnahmen		
	private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, anzulegende Vegetationsflächen innerhalb privater Grundstücksfreiflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



anzupflanzende Bäume (ungefährer Standort) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für
Bepflanzungen und für die Erhaltung von
Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



zu erhaltende Einzelbäume

6. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.
§ 87 Abs. 1 HBO

SD Satteldach

DN Dachneigung

7. Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

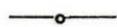
§ 16 Abs. 5 BauNVO



Lärmschutzwand, begrünt

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8. Nachrichtliche Darstellungen



vorhandene Flurstücksgrenzen

14/6

Flurstücksnummern



vorhandene Mauer



bestehende Bebauung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 **Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)**
 - 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1.1 In dem mit MI - "Wohnen" gekennzeichneten Gebietsteil sind nur die Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 1 - 4 BauNVO allgemein zulässig.
 - 1.1.2 In dem mit MI - "Gewerbe" gekennzeichneten Gebietsteil sind die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen zugelassen werden, sofern diese vom Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder betriebsangehörigen Aufsichtspersonen genutzt werden.
 - 1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - 1.2.1 Bezugspunkt für die Oberkante baulicher Anlagen ist die vorhandene mittlere Geländehöhe des Baugrundstücks.
 - 1.2.2 Bezugspunkt für die Traufhöhe/Firsthöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß.
 - 1.3 **Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung mit einem Pfeil in Hauptfirstrichtung gekennzeichnet. Ausnahmen können bei untergeordneten Nebengebäuden und Bauteilen zugelassen werden.
 - 1.4 **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
 - 1.4.1 **MI-Wohnen:**

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig, sofern sie unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen.
 - 1.4.2 **Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich - soweit nachstehend nicht anders bestimmt - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur folgende bauliche Einrichtungen zulässig:**

Einfriedungen, Stützmauern, ebenerdige Terrassen, Anlagen für Abfallbehältnisse, Behältnisse für Niederschlagswasser, nicht überdachte Pergolen, Kinderspielgeräte.

Anlagen für Kleintierhaltung sind in allen Teilen des Planungsgebietes ausgeschlossen.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.5.1 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die innerhalb der privaten Grünflächen befindlichen Bäume mit einem Stammumfang von 0,6 m (gemessen in 1 m Höhe) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Gehölze der Artenliste 1 (siehe Festsetzung Ziff. 1.5.4) zu ersetzen.

1.5.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der Flächen ist ein zusammenhängender Pflanzstreifen in der dargestellten Mindestbreite anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz je m² Pflanzzone.

Je angefangene 10 lfdm Pflanzstreifen sind mindestens 1 Baum und 2 hochwüchsige Sträucher zu pflanzen.

1.5.3 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die Flächen sind auf Dauer zu erhalten und zu schützen. Abgängige Pflanzen sind durch Gehölze der Artenlisten 1 und 2 (siehe Festsetzung Ziff. 1.5.4) zu ersetzen.

1.5.4 Für Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund dieses Bebauungsplanes erfolgter Eingriffe ausgeführt werden, dürfen nur Pflanzen der folgenden Artenlisten verwendet werden:

Artenliste 1:	Bäume
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocast	Roßkastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

sowie heimische Obstgehölze

Mindestgröße des Stammumfanges: 16/18 cm

Artenliste 2:	Sträucher
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hornstrauch
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hagebutte
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Kätzchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Syringa vulgaris Flieder
Viburnum lantana wolliger Schneeball

1.5.5 Ungegliederte und geschlossene Fassadenanteile mit mehr als 50 m² Fläche sind dauerhaft mit Pflanzen der folgenden Liste zu begrünen:

Artenliste 3: Rank- und Kletterpflanzen

Selbstklimmer:	Hedera helix	Efeu
	Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Ranker:	Parthenocissus i.A.	Wilder Wein
	Celastrus orbiculatus	Baumwürger
	Clematis i.A.	Waldrebe
	Polygonum aubertii	Kletterknöterich
	Wisteria sinensis	Blauregen

1.5.6 Die im Plan als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Gehölze der Artenliste 1 (siehe Festsetzung Ziff. 1.5.4) zu ersetzen.

1.5.7 Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Vorhabens auszuführen.

1.5.8 Stellplätze (im MI-Wohnen auch deren Zufahrten) sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.

1.5.9 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist oberflächlich versickern zu lassen.

1.5.10 Der durch die Bautätigkeit anfallende Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Grundstück wiederzuverwerten.

1.6 Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 9 (2) BauGB

Im Mi - Wohnen: EG-Ebene maximal 0,5 m über Anschlußhöhe Kiedricher Straße.
Im Mi - Gewerbe: EG-Ebene maximal 0,5 m über vorhandene mittlere Geländehöhe.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 HBO

2.1 Festsetzungen über die äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 87 (1) Nr. 1 und 2 HBO)

2.1.1 Außenwandgestaltung

Unzulässig sind: Keramische Fliesen und ähnliche bzw. vergleichbare Plattenverkleidungen sowie glänzende oder polierte Materialien und Beschichtungen; Asbestprodukte und künstliche Materialnachbildungen; grelle und leuchte Farbtöne.

2.1.2 Dachgestaltung

2.1.2.1 Dachbegrünung

Dächer mit Neigungen bis 10° sind extensiv zu begrünen.

2.1.2.2 Dacheindeckung

Syringa vulgaris Flieder
Viburnum lantana wolliger Schneeball

- 1.5.5 Ungegliederte und geschlossene Fassadenanteile mit mehr als 50 m² Fläche sind dauerhaft mit Pflanzen der folgenden Liste zu begrünen:

Artenliste 3: Rank- und Kletterpflanzen

Selbstklimmer:	Hedera helix	Efeu
	Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Ranker:	Parthenocissus i.A.	Wilder Wein
	Celastrus orbiculatus	Baumwürger
	Clematis i.A.	Waldrebe
	Polygonum aubertii	Kletterknöterich
	Wisteria sinensis	Blauregen

- 1.5.6 Die im Plan als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Gehölze der Artenliste 1 (siehe Festsetzung Ziff. 1.5.4) zu ersetzen.
- 1.5.7 Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Vorhabens auszuführen.
- 1.5.8 Stellplätze (im MI-Wohnen auch deren Zufahrten) sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.
- 1.5.9 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist oberflächlich versickern zu lassen.
- 1.5.10 Der durch die Bautätigkeit anfallende Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Grundstück wiederzuverwerten.

- 1.6 Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 9 (2) BauGB

Im Mi - Wohnen: EG-Ebene maximal 0,5 m über Anschlußhöhe Kiedricher Straße.
Im Mi - Gewerbe: EG-Ebene maximal 0,5 m über vorhandene mittlere Geländehöhe.

- 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 HBO

- 2.1 Festsetzungen über die äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 87 (1) Nr. 1 und 2 HBO)

- 2.1.1 Außenwandgestaltung

Unzulässig sind: Keramische Fliesen und ähnliche bzw. vergleichbare Plattenverkleidungen sowie glänzende oder polierte Materialien und Beschichtungen; Asbestprodukte und künstliche Materialnachbildungen; grelle und leuchte Farbtöne.

- 2.1.2 Dachgestaltung

- 2.1.2.1 Dachbegrünung

Dächer mit Neigungen bis 10° sind extensiv zu begrünen.

- 2.1.2.2 Dacheindeckung

Geneigte Dächer sind - soweit die Dächer nicht begrünt werden - mit Materialien in dunklen Farbtönen (rotbraun bis anthrazit) einzudecken.

2.1.2.3 Von den dachgestalterischen Festsetzungen sind Ausnahmen zulässig, soweit sie einer energiesparenden Nutzung dienen.

2.1.3 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen und seitliche Einfriedungen im Bereich der Vorgärten sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

2.2 Festsetzung über die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 87 (1) Nr. 5 HBO)

Anlagen für die Abfallsammlung sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen, mit Rankhecken zu umpflanzen oder mit Kletterpflanzen einzugrünen.

H I N W E I S E

- 1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Trinkwasserzone III.**
- 2. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie und Paläontologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde sofort anzuzeigen.**

VERFAHRENSVERMERKE

1. Planbearbeitung

entworfen und bearbeitet von:

Stadtbauamt

Im Auftrag: gez.
Steins

2. Aufstellungsbeschluß

Gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 11. Juli 1988 ist für das Gebiet "Effert" der Bebauungsplan gemäß § 2 und §§ 8 ff des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253) zu ändern bzw. zu ergänzen.

Gemäß § 11 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 20. April 1977, geändert durch den 1. Nachtrag vom 16. Februar 1981 und den 2. Nachtrag vom 15. März 1983, wurde der Beschluß der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB in den folgenden Tageszeitungen öffentlich bekanntgemacht:

Wiesbadener Kurier am 16. August 1988
Wiesbadener Tagblatt am 16. August 1988

3. Bürgerbeteiligung

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger an der Aufstellung frühzeitig im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Stadtteil Eltville am 22. Mai 1996 beteiligt worden. Zeitpunkt und Ort der Informationsveranstaltung wurden in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekanntgemacht:

Wiesbadener Kurier am 26. April 1996
Wiesbadener Tagblatt am 26. April 1996

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16. Februar 1996 (Einladung zu einem Erörterungstermin) beteiligt.

5. Entwurfsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat am 13. Sept. 1999 dem Planentwurf (Stand: Juni 1999) zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

6. Auslegung

Der Planentwurf und die zugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 11. Oktober bis 10. November 1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekanntgemacht:

Wiesbadener Kurier am 1. Oktober 1999
Wiesbadener Tagblatt am 1. Oktober 1999

7. Prüfung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19. Juni 2001 geprüft. Das Ergebnis ist denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben, mit Schreiben vom 3. Juli 2001 mitgeteilt worden.

8. Satzung

Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung

1. des Bundesrechtes, und zwar der §§ 2 ff BauGB vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253) und der §§ 1 ff der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127),
2. des Gemeindeverfassungsrechts, und zwar der §§ 5 und 51 der Hess. Gemeindeordnung vom 25. Februar 1952 (GVGl. I S. 11) in der Fassung vom 1. April 1993 (GVBl. I S. 533), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1998 (GVBl. I S. 562),

wird gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 19. Juni 2001 die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Effert" in der Fassung vom Mai 2001 als Satzung beschlossen.

Eltville am Rhein, 23. August 2001

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein

L. S.

gez.
Hoffmann
Bürgermeister

9. Genehmigung / Anzeige (Vermerk der Oberen Verwaltungsbehörde)

Genehmigt

am 4. Dez. 2001

Az.: V 31.2 - 61 d 02/01 - 24

Regierungspräsidium Darmstadt

i.A. gez. Krone

L.S.

10. Rechtswirksamkeit

Gemäß § 12 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 8 der Hauptsatzung vom 15. September 1999 wurde die Durchführung der Anzeige / die Genehmigung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Effert" in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekanntgemacht:

Wiesbadener Kurier am 27. Dezember 2001

Wiesbadener Tagblatt am 27. Dezember 2001

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan und die Begründung zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt Eltville, Taunusstr. 4, 65343 Eltville am Rhein, bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben wird. Ferner wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Eltville am Rhein, 21. Januar 2002

L.S.

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein

gez.
Hoffmann
Bürgermeister