

Stadt Eltville am Rhein

Bebauungsplan "Erbacher Straße III"

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
1	MI	0,6	1,2	-
2	MI	0,4	0,8	II
3	MI	0,6	1,2	-

Bei Änderungen von Grundstücksflächen gilt die eigene Festsetzung.



1 Zeichenerklärung	
1.1.1	Katasteramtliche Darstellungen
1.1.2	Flurgrenze
1.1.3	Flurnummer
1.1.4	Flurstücksnummer
1.1.5	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2	Planzeichen
1.2.1	Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	Mischgebiet
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	Geschosflächenzahl
1.2.2.2	Grundflächenzahl
1.2.2.3	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.4	Traufhöhe, vgl. textliche Festsetzung 2.2.1
1.2.2.4.1	Fristhöhe, vgl. textliche Festsetzung 2.2.1
1.2.2.5	max. zulässige Anzahl Wohnungen je Wohngebäude, vgl. textl. Festsetzung 2.4
1.2.3	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1	offene Bauweise
1.2.3.2	Baugrenze
1.2.4	Flächen für den Gemeinbedarf
1.2.4.1	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Rettungswache
1.2.4.2	Feuerwehr
1.2.5	Verkehrsflächen
1.2.5.1	Straßenverkehrsfläche
1.2.5.2	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.5.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Zweckbestimmung Fußgängerbereich
1.2.5.3.1	Zweckbestimmung Fußgängerbereich
1.2.5.3.2	Zweckbestimmung Private Erschließungsstraße
1.2.5.4	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
1.2.5.4.1	hier: Einfahrtbereich
1.2.5.4.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.6	Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und die Abwasserentsorgung sowie Abfallgeräten, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Gemeinbedarf dienen
1.2.6.1	Zweckbestimmung Elektrizität
1.2.6.2	Zweckbestimmung Nahwärmeversorgung
1.2.7	Grünflächen
1.2.7.1	Private Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage
1.2.7.2	Private Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
1.2.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.8.1	Anpflanzung von schmalkronigen Bäumen 1. Ordnung
1.2.8.2	Erhalt von Laubbäumen
1.2.8.3	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf
1.2.8.4	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der Grünfläche / Mischgebiet
1.2.9	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
1.2.9.1	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die den Denkmalschutz unterliegen, hier: Sachgesamtheit Villa mit Nebengebäuden und Park
1.2.9.2	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die den Denkmalschutz unterliegen
1.2.10	Sonstige Planzeichen
1.2.10.1	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze / Stellplätze mit ihren Zufahrten
1.2.10.1.1	Stellplätze / Stellplätze mit ihren Zufahrten
1.2.10.2	Garage
1.2.10.3	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
1.2.10.3.1	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; hier: Schallschutzzone, h = 2,5 m über Gleisoberkante
1.2.11	Sonstige Darstellungen
1.2.11.1	Gebäude (Bestand)
1.2.11.2	Vermaßung (Ivordinisch)
1.2.11.3	Höhepunkte in Meter über Normalhöhennull (in $\text{m \ddot{U} NN}$): Flur 31, Flst. 26/4, 26/6, 26/7, 26/12, 26/15, 26/16, 26/17, 26/18, 26/19, 26/20, 26/21 Flur 31, Flst. 5/14 (löstes), Flur 35, Flst. 3/5
1.2.14	Höhepunkte in Meter über Normalnull (in $\text{m \ddot{U} NN}$): Flur 30, 26/8, 26/22, 26/23, Flur 31, Flst. 5/14 (Westen)
1.2.15	geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Rechtsgrundlagen

Mit der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzonenverordnung 1990 (PlanVZ 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 190), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622), Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.2014 (GVBl. S. 178).

2 Textliche Festsetzungen

Mit der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Erbacher Straße III" vollständig ersetzt.

2.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO: Im gesamten Planbereich sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Vergrümpfungsbetriebe allgemein zulässig. Weiterhin sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfäche von mehr als 800 m² und Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche allgemein zulässig.

2.1.1

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2.1.2

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO gilt für das Teil-Mi mit der lfd. Nr. 1. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude und Gebäude mit Wohnungen sind nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.2.1

Bezugspunkt für die Traufhöhe / Fristhöhe ist die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (soweit nicht auf NN bezogen). Bei Putzdecken ist eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 1,0m (MI 1, ausgenommen Flurstück 29/4) bzw. 2,0m (MI 2) zulässig. Die festgesetzte Fristhöhe darf durch Staffelschosse nicht überschritten werden.

Vorliegend werden die Trauf- und Fristhöhe wie folgt definiert:

- Steilsächer mit einer Dachneigung größer 20°:
 - Traufhöhe: unterer Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes.
 - Fristhöhe: oberster Punkt der Dachhaut; oberster Punkt der Dachhaut.
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung kleiner gleich 20°:
 - Traufhöhe: entfällt
 - Fristhöhe: oberster Punkt der Dachhaut / Antke (der höher liegende Punkt ist maßgebend).

- gewölbe und runde Dächer:

- Traufhöhe: unterer Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes.
- Fristhöhe = Scheitelpunkt des Bogens.

2.2.2

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung kleiner gleich 20°:

- Traufhöhe: entfällt
- Fristhöhe: oberster Punkt der Dachhaut / Antke (der höher liegende Punkt ist maßgebend).

2.2.3

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 und 21a Abs. 1 BauNVO: Garagengebäude, die ganz oder teilweise unterhalb der Geländeoberfläche liegen, sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

2.2.4

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschosflächen liegen Garagengebäude, die ganz oder teilweise unterhalb der Geländeoberfläche liegen, unberücksichtigt.

2.2.5

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO: Für die südlichen Baugrenzen des MI 2 welche parallel zur Erbacher Straße verlaufen gilt, dass eine Überschreitung um bis zu 7,5 m mit unterirdischen Räumen für Heizanlagen zulässig ist.

2.2.6

Ein Überschreiten der Baugrenzen mit unterirdischen Gebäudeteilen wie bspw. Eingangs- und Vordächern um bis zu einem Meter ist zulässig, auch in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hinein, soweit dies landesrechtlichen Regelungen nicht entgegen steht.

2.2.7

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO: Tiefgaragen sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2.8

Auf den privaten Verkehrsflächen ist die Nachweis von (notwendigen) Stellplätzen zulässig.

2.2.9

Folgende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Einfriedungen, Sitzstühlen, überdachten Terrassen, Anlagen für Abfallbehälter, Behälter für Niederschlagswasser, nicht überdachten Pergolen, Kinderspieltische, Gerätehöfen bis 10 m² ambulator Raum, Unterstände für Fahrräder und Kinderwagen.

2.3

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO: Garagen und Carports im Vorgarten (straßenseitiger Bereich des Gartens – ab Gebäudevordanke) sind nicht zulässig.

2.4

Zulässige Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind drei bzw. fünf (vgl. Eintragung in der Planzeichnung) Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte / Reihenhaushaus ist eine Wohnung zulässig.

2.5

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB: Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Private Erschließungsstraße sind Abholflächen für Wertstoff- und Restmülltonnen zulässig.

2.6

Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB: Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist außerhalb der Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB die Anlage einer Aufstellfläche für die Feuerwehr mit einer Flächenbestimmung von ausschließlich Schotter oder Schotterrasen zulässig.

2.7

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Das Flurstück 26/18 wird zugunsten des Flurstückes 26/21 mit einem Geh- und Fahrecht belastet. Die Verortung erfolgt im Vollzug des Bebauungsplanes.

2.8

Geh- und Fahrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB: Das Flurstück 26/18 wird zugunsten des Flurstückes 26/21 mit einem Geh- und Fahrecht belastet. Die Verortung erfolgt im Vollzug des Bebauungsplanes.

2.9

Maßnahmen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Die Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB entlang der Bahnlinie sind als Wall (2,5 m Mindesthöhe über Gleisoberkante) zu modellieren. Gemäß Planzeichnung ist eine Schallschutzwand zu errichten (2,5 m Mindesthöhe über Gleisoberkante). Die Schallschutzwand kann auch eine bauliche Einheit mit Garagen bilden.

2.9.1

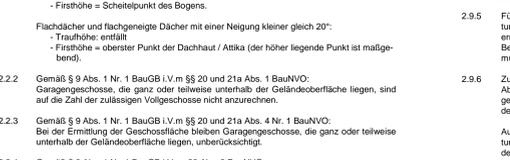
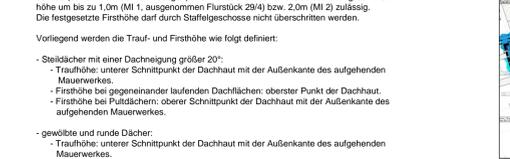
Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer in der ersten Planperiode nach Fertigstellung des Vorhabens auszuführen.

2.9.2

Das erforderliche resultierende Schallschallschutzmaß erf. R.wres für die Außenbauteile von Außenräumen wird entsprechend dem Lärmpegelbereich des Gebäudes in der folgenden Pegelkarte in Anlage 4 des Lärmgutachtens Nr. L 7698-A der TÜV Hessen GmbH vom 27. Oktober 2014 in Abhängigkeit von den vorgesehenen Nutzungen der Außenbauteile sowie nach Tabelle 6 in DIN 4109-108:11 (Gutachten) und DIN 4109 können bei der Stadt Eltville, Bauamt, Schwabacher Straße 40, 65343 Eltville während der üblichen Dienststunden sowie nach Vereinbarung eingesehen werden) festgesetzt.

2.9.3

Das erforderliche resultierende Schallschallschutzmaß erf. R.wres für die Außenbauteile von Außenräumen wird entsprechend dem Lärmpegelbereich des Gebäudes in der folgenden Pegelkarte in Anlage 4 des Lärmgutachtens Nr. L 7698-A der TÜV Hessen GmbH vom 27. Oktober 2014 in Abhängigkeit von den vorgesehenen Nutzungen der Außenbauteile sowie nach Tabelle 6 in DIN 4109-108:11 (Gutachten) und DIN 4109 können bei der Stadt Eltville, Bauamt, Schwabacher Straße 40, 65343 Eltville während der üblichen Dienststunden sowie nach Vereinbarung eingesehen werden) festgesetzt.



2.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist jeweils ein zusammenhängender Pflanzstreifen in der dargestellten Mindestbreite anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Die Mindestbreite beträgt 1 Geh- / 5 m² Pflanzzone. Zu verwenden sind einheimische, standortgerechte Gehölze.

2.10.1

Je angefangen 10,0 lfd. m Pflanzstreifen sind mindestens 1 Baum und 2 hochwüchsige Gehölze zu pflanzen. Vorhandene standortgerechte Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden.

2.11

Antenlisten:

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung: Höhe 10,0 m, m. B. 14-16 cm, Hei. 2 x v., 100-150 Sträuher: Str. 2 x v., 100-150

Acer pseudoplatanus	Sleische	- Quercus robur
Acer platanoides	Sommerlinde	- Tilia platyphyllos
Fagus sylvatica	Winterlinde	- Tilia cordata
Fraxinus excelsior	Bergulme	- Ulmus glabra
Quercus petraea	Feldulme	- Ulmus minor

Bäume 2. Ordnung: Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Buche, Hainbuche, Wildapfel

Acer campestre	Wildbirne	- Pyrus pyrastr
Acer platanoides	Sleische	- Quercus robur
Acer pseudoplatanus	Traubeneiche	- Quercus petraea
Fagus sylvatica	Eberesche	- Sorbus aucuparia
Carpinus betulus	Salweide	- Salix caprea
Malus sylvestris	Winterlinde	- Tilia cordata

Sträucher: Gew. Berberitze, Hainbuche, Hasel, Weißdorn

Berberis vulgaris	Raubbaum	- Fraxinus alnus
Buddleja davidii	Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Buxus sempervirens	Schwarzdorn	- Prunus spinosa
Deutzia hybrida	Kreuzdorn	- Rhamnus cathartica
Hamelis mollis	Handrosen	- Rosa canina
Hydrangea	Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana laevigata
Mespil		

blühende Ziersträucher / Arten aller Bauerngärten: Kornelkirsche, Sommerflieder, Buchsbaum, Zaubernuss, Hortensie, Mispel

Cornus mas	Falscher Jasmin	- Philadelphus coronarius
Buddleja davidii	Blut-Johannibere	- Ribes sanguineum
Buxus sempervirens	Deutzia	- Deutzia speciosa
Hamelis mollis	Flieder	- Syringa vulgaris
Hydrangea	Sommerspiree	- Spiraea bumalda
Mespil	Wiespflanze	- Wisteria sinensis

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

2.10.2

Für das Teil-Mi mit der lfd. Nr. 1 gilt: Außenwände ohne Wandöffnungen sind dauerhaft mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.

Antenlisten:

Kletterpflanzen: Trompetenblume, Clematis, Waldrebe, Efeu, Wald-Geißblatt	- Campsis radicans Gelbblatt	- Clematis Montana/ Clematis-Hybriden	- Wilder Wein	- Hedera helix Kletterkriecher	- Lonicera Echter Wein	- Loroneira caprifolium	- Parthenocissus quinquefolia	- Polygonum auberti	- Vitis vinifera
---	------------------------------	---------------------------------------	---------------	--------------------------------	------------------------	-------------------------	-------------------------------	---------------------	------------------

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

2.11 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die in der Plankarte als zu erhalten gekennzeichnete Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

Mindest-Pflanzqualitäten der Ersatzgehölze:

Im Bereich Erbacher-/Kiedicher Straße als Teil der einreihigen Allee: vgl. Festsetzung unter Punkt 2.10.2

Im Nordwesten des Plangebietes (Flst. 26/4, 26/5, 26/21): Bäume 1. Ordnung: H 3 x v., m. B. 14-16 cm, Blüme 2. Ordnung: H 3 x v., m. B. 14-16 cm, Hei. 2 x v., 100-150

Im Südosten des Plangebietes (Flst. 26/6, 26/16): Bäume 1. Ordnung: H 4 x v., m. B. 20-25 cm

Bäume mit einem Stammumfang von 0,6 m (gemessen in 1,0 m Höhe) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume zu ersetzen.

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung: H 3 x v., m. B. 14-16 cm, Blüme 2. Ordnung: H 3 x v., m. B. 14-16 cm, Hei. 2 x v., 100-150

2.11.3

Vorhandene standortgerechte Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und zu schützen und können bei festgesetzten Anpflanzungen zur Anrechnung gebracht werden. Abgängige Pflanzen sind durch einheimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

2.11.4

Antenlisten:

Bäume 1. Ordnung: Bergahorn, Spitzahorn, Roskastanie, Rotbuche, Esche

Acer pseudoplatanus	Traubeneiche	- Quercus petraea
Acer platanoides	Sleische	- Quercus robur
Aesculus hippocastanum	Sommerlinde	- Tilia platyphyllos
Fagus sylvatica	Winterlinde	- Tilia cordata
Fraxinus excelsior	Bergulme	- Ulmus glabra

Bäume 2. Ordnung: Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Buche, Hainbuche, Wildapfel

Acer campestre	Wildbirne	- Pyrus pyrastr
Acer platanoides	Sleische	- Quercus robur
Acer pseudoplatanus	Traubeneiche	- Quercus petraea
Fagus sylvatica	Eberesche	- Sorbus aucuparia
Carpinus betulus	Salweide	- Salix caprea
Malus sylvestris	Winterlinde	- Tilia cordata

2.12

Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB: Auf dem Flurstück Gemarkung Eltville, Flur 30, Flurstück 26/15, sind bauliche Anlagen die der Wohnnutzung dienen (ausschließlich oder teilweise) erst zulässig, wenn behördlich festgesetzt wird, dass keine Altlasten mehr bestehen bzw. von diesen keine Gefahr mehr für das Allgemeinwohl ausgeht.

2.12.1

Entlang der Bahnlinie ist ein Schallschutzwall gemäß 2.9.1 zu modellieren bzw. eine Schallschutzwand 2.9.2 zu errichten, bevor die Gebäude innerhalb des Plangebietes bezogen werden.

2.12.2

Entlang der Bahnlinie ist ein Schallschutzwall gemäß 2.9.1 zu modellieren bzw. eine Schallschutzwand 2.9.2 zu errichten, bevor die Gebäude innerhalb des Plangebietes bezogen werden.

2.13

Höhenlage bauliche Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB: Die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss beträgt max. 1,0 m über Höhe der nächstgelegenen privaten oder öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des Grundstückes. Die Höhenlage ist die Höhenlage der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des Grundstückes. Hausgruppen mit bis zu drei Einzelehäusern können dabei als ein Gebäude angesehen werden.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

3.1

Gem. § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB: Ein großer Abfluss an den Regenwasserkanal ist zur Bewirtschaftung ist zulässig. Dabei ist der Abfluss der Retentionszonen auf eine Spende von 0,1 l/s pro 100m² Grundstücksfläche zu drosseln. Der Schutzablauf des Regenwasserleiters vor dem Zufuhr in die Retentionszonen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

3.2

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen (Retentionszonen) mit einer Ausleitung von min. 35 l/m² angeschlossener Fläche (Dachfläche) projektiert. Flächen für die Entwässerung sind im Rahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung zu verorten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.3

Ein großer Abfluss an den Regenwasserkanal ist zur Bewirtschaftung ist zulässig. Dabei ist der Abfluss der Retentionszonen auf eine Spende von 0,1 l/s pro 100m² Grundstücksfläche zu drosseln. Der Schutzablauf des Regenwasserleiters vor dem Zufuhr in die Retentionszonen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf Ermächtigungsgrundlagen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 3 Satz 1 HBO

4.1 Gebäudegestalt (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

4.1.1

Außenwandgestaltung: Unzulässig sind: Keramische Fliesen und ähnliche bzw. vergleichbare Plattenverkleidungen sowie glänzende oder polierte Materialien und Beschichtungen; Künstliche Materialabbildungen; grelle und leuchtende Farböne.

4.1.2

Dachgestaltung: Dächer mit einer Neigung bis 10° sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dächer, die der Nutzung/Gewinnung solarer Strahlungsenergie dienen. Geneigte Dächer sind – soweit sie nicht begrünt werden – mit Materialien in dunklen Farbtönen (rotbraun bis anthrazit) einzudecken. Spiegeln und glänzende Materialien sind nicht zulässig. Von den dachgestalterischen Festsetzungen sind Ausnahmen zulässig, soweit sie einer energieparenden Nutzung dienen.

Antenlisten: (Auswahl/Empfehlung): Sedum-Kraut-Begrünung: Empfehlung: Sedum-Kraut-Begrünung durch Trockenansaat von Kräutern und Ausstreuen von Sedum-Sprossen.

Kräuter: Gem. Schafgarbe, Fenchel, Pfefferminze, Basilikum, Zitronenmelisse, Salbei, Thymian

Sedum-Arten: - Sedum album, - Sed. rotbraun, - Sed. hybridum, - Sed. reflexum, - Sed. sexangulare, - Sed. spurium

4.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Für die Teil-Mi mit der lfd. Nr. 1 gilt: Einfriedungen bis 2,0 m sind allgemein zulässig, sofern sie optisch transparent sind.

Für die Teil-Mi mit den lfd. Nrn. 2 und 3 gilt: Straßenseitige Einfriedungen und seitliche Einfriedungen im Bereich der Vorgärten (bis Vorderkante Gebäude) sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, sonstige bis 1,5 m. Einfriedungen, die im Bereich von Terrassen als Sichtschutz dienen, sind auf einer Länge von bis zu 3,0 m mit einer Höhe von bis zu 2,0 m zulässig.

4.3

Standflächen und Einprägung von Abfallbehältnissen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 und 5 HBO): Anlagen für die Abfallentsorgung sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bau- teile einzubeziehen, mit Rankhecken zu umplanzen oder mit Kletterpflanzen einzudecken.

Antenlisten: (Auswahl/Empfehlung): Kletterpflanzen: Trompetenblume, Clematis, Waldrebe, Efeu, Wald-Geißblatt

- Campsis radicans	Gelbblatt	- Loroneira caprifolium	- Parthenocissus quinquefolia	- Polygonum auberti	- Vitis vinifera
--------------------	-----------	-------------------------	-------------------------------	---------------------	------------------

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

5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Erneuerbare-Energien und Energieeinsparung

5.1.1

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen. Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassungen.

5.1.2

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEVärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 BauNVO zu jedem Monats Ende öffentlich auszusetzen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden in den Tageszettungen "Wiesbadener Kurier" und "Wiesbadener Tagblatt" am 23. Januar 2015 öffentlich bekannt gemacht.

5.2

Verwertung von Niederschlagswasser: Gem. § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5.2.1

Gem. § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5.2.2

Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 HWG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

5.3

Immissionschutz: Das Plangebiet ist insgesamt durch die Nähe des Bahnstrecke Wiesbaden-Niederlahnstein mit Lärmimmissionen vorbelastet. Im Rahmen des Bauverfahrens wurde auf diesem Grund die bauliche Nutzung im Rahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 16 Abs. 1 HDSchG zu genehmigen. In diesem Zusammenhang ist in der Umsetzung nach der Bauordnung die Maßnahme der Denkmalschutz und der Denkmalschutzverfahren abzustimmen. Die Kosten für die archäologische Untersuchung sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern bzw. Bauherren zu tragen.

5.3.1

Das Plangebiet ist insgesamt durch die Nähe des Bahnstrecke Wiesbaden-Niederlahnstein mit Lärmimmissionen vorbelastet. Im Rahmen des Bauverfahrens wurde auf diesem Grund die bauliche Nutzung im Rahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 16 Abs. 1 HDSchG zu genehmigen. In diesem Zusammenhang ist in der Umsetzung nach der Bauordnung die Maßnahme der Denkmalschutz und der Denkmalschutzverfahren abzustimmen. Die Kosten für die archäologische Untersuchung sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern bzw. Bauherren zu tragen.

5.3.2

Zum Zeitpunkt des Bauantrags für ein neues Haus kann durch die Abschirmung von bereits errichteten Gebäuden oder durch Eigenabschirmung sich eine geringere Geräuschbelastung an dem jeweiligen Standort des geplanten Neubaus ergeben. So kann nach DIN 4109-1989:11 für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite bei offener Bebauung von „maßgeblichen Außenlärmpegeln“ 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen 10 dB(A) abgezogen werden. Für den Nachweis der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile des Neubaus kann dieser Umstand im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

5.4

Denkmalschutz: Für das gesamte Plangebiet ist mit Bodendenkmälern (vorgeschichtliche Besiedlung, frühmittelalterliches Grabfeld) nach § 2 Abs. 2 Punkt 2 und § 19 HDSchG zu rechnen. Für alle Erdarbeiten ist eine bauvorgreifende archäologische Untersuchung erforderlich, wofür im Baubauab entsprechende Zeiten vorzuplanzen sind. Das Abziehen des Oberbodens ist von einer archäologischen Fachkraft zu beauftragen. Der Abriss der bestehenden Bebauung und die Neubebauung sind im Rahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 16 Abs. 1 HDSchG zu genehmigen. In diesem Zusammenhang ist in der Umsetzung nach der Bauordnung die Maßnahme der Denkmalschutz und der Denkmalschutzverfahren abzustimmen. Die Kosten für die archäologische Untersuchung sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern bzw. Bauherren zu tragen.

5.4.1

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmälern bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

5.4.2

Das Landesamt für Denkmalpflege teilt in seiner Stellungnahme vom 14.11.2014 mit, dass der westliche Teil des dargestellten Plangebietes das als Einzelkulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 des Hess. Denkmalschutzgesetzes aus geschichtlichen Gründen eingetragene Gebäude Erbacher Straße 19 (die ehem. Weinstelleri Diehl) erfasst. Ebenso als Einzelkulturdenkmal bewertet sind das villenartige Gebäude der ehem. Kellerei der Centralverkaufsgesellschaft Rheingauter Winzerweine (Erbacher Straße 21), ein nordlich platziertes ehem. Toilettenhäuschen und die umfänglichen mehrgeschossigen Kelleranlagen. Die Bodendenkmälern bilden mit der Parkanlage mit altem Baumbestand ein Ensemble. Bei der gärtnerischen Gestaltung innerhalb des denkmalgeschützten Bereiches sind Abstimmungen mit der Denkmalbehörde vorzunehmen.

5.5

Artenschutz: Gemäß § 39 und 44 BtNatSchG gilt: Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungsbeständen sind die ggf. notwendigen Anris- und Baufeldfreistellungen in der vegetationsfreien Zeit durchzuführen.

5.6

Entsorgung: Das Plangebiet ist nicht bzw. nur eingeschränkt mit Fahrzeugen für die Abfallsammlung be-fähigt. Daher müssen an den Einmündungsräumen der nächsten befahrbaren Straßen ggf. Sammelplätze eingepflegt werden.

5.7

Altlasten: Das Flurstück Gemarkung Eltville, Flur 30, Flurstück 26/15 ist im Altlasten-Informationssystem des Landes Hessen erfasst. Bauliche Anlagen, die der Wohnnut-zung dienen (ausschließlich oder teilweise) sind deshalb erst zulässig, wenn behördlich festgesetzt wird, dass keine Altlasten mehr bestehen bzw. von diesen keine Gefahr mehr für das Allgemeinwohl ausgeht.

5.7.1

Im Zuge des Abrisses der Betriebsgebäude sollen die aus Voruntersuchungen aus dem Jahre 2004 bekannten Boden- und Grundwasseruntersuchungen durch Kohlenwasserstoffe saniert werden. Ein Sanierungsplan liegt vor.

5.7.2

Vorliegende Informationen:

- Gutachterliche Stellungnahme, 01.12.2004, Baugrundinstitut Franke-Meßlner und Partner GmbH, Wiesbaden
- Vertiefte umweltrechtliche Untersuchungen, 19.11.2012, Baugrundinstitut Franke-Meßlner und Partner GmbH, Wiesbaden
- Sanierungsplan gemäß Anhang 3 des Bundes-Bodenschutzverordnung, 23.05.2013, Baugrundinstitut Franke-Meßlner und Partner GmbH, Wiesbaden

5.8

Geh- und Fahrecht: Auf dem Flurstück 26/18 besteht ein Geh- und Fahrecht zugunsten des Flurstückes 26/21.

5.9

Allgemeiner Hinweis: Die der Planung zugrunde liegende DIN-Vorschrift und die Fachgutachten können bei der Stadt Eltville am Rhein im Bauamt, Schwabacher Straße 40, 65343 Eltville am Rhein während der üblichen Dienststunden sowie nach Vereinbarung eingesehen werden.

Verfahrensmerkmale

1. Planbearbeitung

Entworfen und bearbeitet von: Planungsbüro Höfger Fischer, Linden

Stadt/Ort: Im Auftrag: Steins

2. Aufstellungsbeschluss

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24. Mai 2015 ist der Bebauungsplan "Erbacher Straße III", Gemarkung Eltville, gemäß § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung zu ändern bzw. neu aufzustellen.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB in den Tageszettungen "Wiesbadener Kurier" und "Wiesbadener Tagblatt" am 10. Juli 2014 öffentlich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Stadt Eltville am 11. November 2014 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet worden. Zeitpunkt und Ort der Informationsveranstaltung wurden in den Tageszettungen "Wiesbadener Kurier"