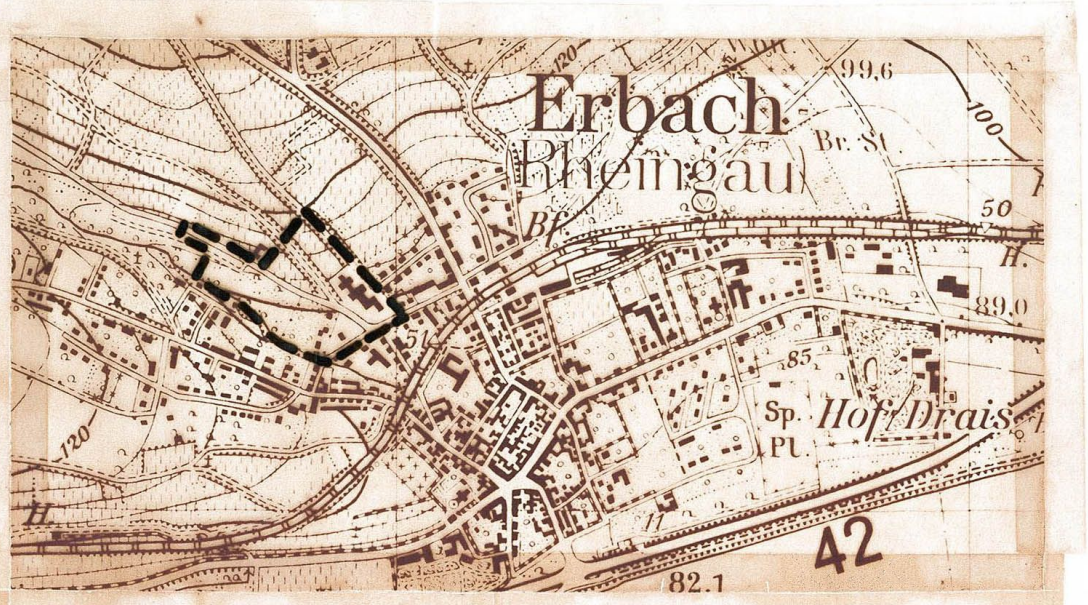
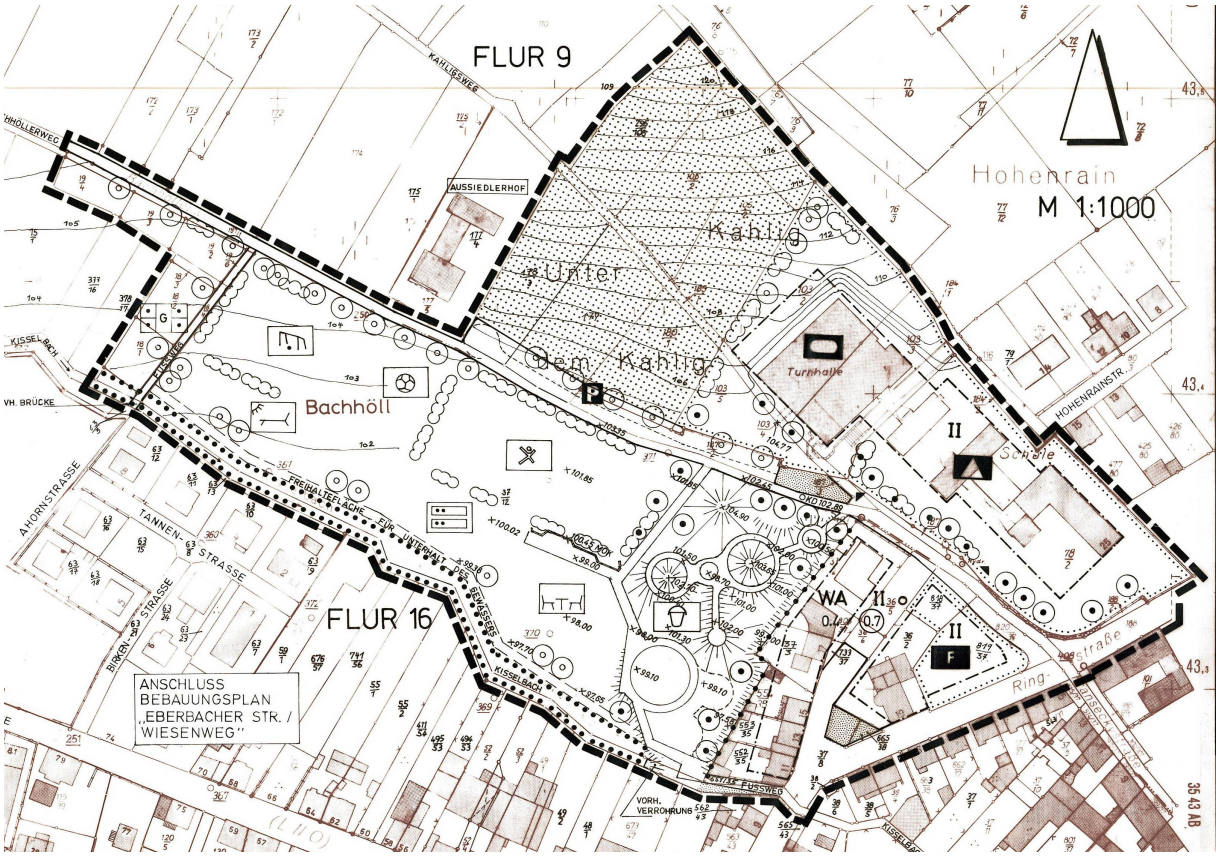
STADT ELTVILLE AM RHEIN

BEBAUUNGSPLAN „BACHHÖLLERWEG"

GEMARKUNG ERBACH

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 10000





ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)	§§ 16, 17 und 18 BauNVO
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ -	§§ 16, 17 und 19 BauNVO
(0,7)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ -	§§ 16, 17 und 20 BauNVO

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

o	OFFENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
– – – –	BAUGRENZEN	§ 23 BauNVO

4. BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF — § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG

- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
- SCHULE
- TURNHALLE
- F — FEUERWEHR

5. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

ÖFFENTL. PARKFLÄCHEN

6. GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

SPIELPLATZ

BOLZPLATZ

BALLSPIELE (FAUSTBALL, VOLLEYBALL U.Ä)

GYMNASTIKWIESE

BOCCIA U. A.

SPIELTISCHE (BRETT- UND KARTENSPIELE)

LIEGEWIESE

VERKEHRSBEGLEITGRÜN

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

G

GRABELAND / EIGENTÜMERGÄRTEN

7. FLÄCHEN FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

8. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BBauG

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

§ 16 Abs. 5 BauNVO

VORHANDENE BEBAUUNG

FLURGRENZE

VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

GRUNDSTÜCKSEINFAHRTEN

STÜTZMAUER

100

HÖHENLINIE

X G....

GELÄNDEHÖHENPUNKTE

ERDANSCHÜTTUNG / BÖSCHUNG (VOLLZOGENE ERDMODELIERUNG)

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG

ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME

STRÄUCHER

ANZUPFLANZENDE BÄUME

STRÄUCHER

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG

„DER KISSELBACH"

VORHANDENE WEGE IM SPIELBEREICH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. BAULICHE NUTZUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet - WA - sind die in § 6 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltungen als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. GRÜNPLANUNG

2.1 Erhaltung von Bäumen

2.1.1 Die Beseitigung von Einzelbäumen und Baumgruppen bedarf im Sinne von § 118 (2) der Hessischen Bauordnung (HBO) grundsätzlich der Genehmigung durch den Magistrat.

2.1.2 Punkt 2.1.1 gilt nicht für

- Bäume bis zu 60 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe - außer sie sind Bestandteil einer Baumgruppe mit überwiegend größerem Stammumfang;
- Obstbäume
- Bäume innerhalb öffentlicher Grünflächen, soweit sie nicht in der Planzeichnung ausdrücklich bindend festgesetzt sind.

2.1.3 Die Genehmigung für die Beseitigung eines Baumes kann versagt werden, wenn

- er das Orts- und Landschaftsbild prägt und seine Beseitigung eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bewirken würde;
- er der Abschirmung von Wohngebäuden gegenüber Quellen von Lärm und Luftverunreinigung zu dienen geeignet ist.

Von der Versagung der Genehmigung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn gleichenorts oder in unmittelbarer Umgebung eine Neuanpflanzung der gleichen oder gleichwertigen Baumart vorgenommen wird. Entsprechendes gilt für flächenhafte Pflanzbindungen.

2.1.4 Veränderungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (entlang des Kisselbaches) bedürfen grundsätzlich der Genehmigung durch den Magistrat.

2.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

2.2.1 Die gemäß Planzeichnung zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind im Sinne des Schemas zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Das Schema dient der Standortbestimmung;

Einzelheiten, wie Pflanzarten, sind dem Eigentümer überlassen.

2.3 Freiflächen

2.3.1 Die Grundstücksfreiflächen sind, soweit in der Planzeichnung nichts anderes bestimmt ist, im Sinne von § 118 (1) Nr. 5 HBO gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

2.3.2 Befestigungen der Freiflächen sind auf die erforderlichen Stellplatzflächen und Zufahrten sowie die erforderlichen Gehwegeführungen zu beschränken.

3. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

3.1 Baugestalterische Festsetzungen (nach § 118 HBO)

3.1.1 Nicht zulässig an Materialien für die äußere Dachhaut sind:

- profilierte, großflächige, selbsttragende Dachdeckungsmaterialien, wie Trapezbleche, Wellplatten u. ä.;
- Dichteindeckungen, wie Dachpappen, Dachfolien u. ä.

3.1.2 Nichtzulässige Materialien für die Fassade sind:

- Verkleidungen aus nicht schieferähnlichen Asbestzementplatten,
- Metall- und Kunststoffverkleidungen aller Art,
- Werkstoffimitationen durch Verblendung oder Aufmalen,
- Verkleidungen mit spiegelnden und geschliffenen Materialien (oberflächenglasierten Keramikplatten, oberflächenpolierten Natur- und Kunststoffverkleidungen u. ä.).

3.2 Geltende Satzungen (Hinweis)

Soweit in den Festsetzungen des Bebauungsplanes nichts anderes bestimmt ist, sind bei deren Anwendung ergänzend die Bestimmungen folgender Satzungen der Stadt Eltville entsprechend ihrer sachlichen und räumlichen Geltungsbereiche heranzuziehen und zu beachten:

- Satzung über die Bebauung und Unterhaltung bebauter und unbebauter Grundstücke vom 30. September 1981,
- Satzung über die Gestaltung, Größe und Zahl sowie über die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatz- und Ablösesatzung) vom 31. August 1981.

1. Planbearbeitung

Entworfen und bearbeitet :

Bauamt der Stadt Eltville am Rhein

Eltville am Rhein, Februar 1983
April 1984

i. A.

Dipl.- Ing. Ziethmann

2. Aufstellung:

Gemäß § 2 Absatz 1 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I Seite 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I Seite 949) aufgestellt.

Eltville am Rhein, den 30. JULI 1984

Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein

Hölzer
Bürgermeister

---

3. Katasterbescheinigung:

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

Rüdesheim am Rhein, den 22.2.83

DER LANDRAT DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES 31

Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises

Katasteramt
I.A.
Bühlmann

---

4. Aufstellungsbeschluß:

Gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein vom 26. März 1979 ist für das Gebiet Bachhöllerweg ein Bebauungsplan zu erstellen.

Der Beschluß der Stadtverordnetenversammlung wurde durch Bekanntmachung vom 11. April 1979 in den beiden Tageszeitungen

Wiesbedener Kurier am 19. April 1979

Wiesbadener Tagblatt am 19. April 1979

gemäß § 11 der Hauptsatzung der Stadt Eltville am Rhein vom 2o. April 1977, geändert durch den 1. Nachtrag vom 16. Februar 1981, öffentlich bekanntgemacht.

Eltville am Rhein, 20. April 1979

Der Magistrat der
Stadt Eltville am Rhein
Im Auftrag

Post
Amtsrat

5. Bürgerbeteiligung:

Gemäß § 2 a Absatz 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom o6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), in Verbindung mit dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein vom 26. März 1979 erfolgte die Bürgerbeteiligung an der Aufstellung im Rahmen einer Bürgerversammlung im Stadtteil Erbach am 10. Dezember 1980

Der Zeitpunkt und Ort der Bürgerversammlung wurde durch Bekanntmachung vom 20. November 1980 in den Tageszeitungen

Wiesbadener Kurier am 2. Dezember 1980

Wiesbadener Tagblatt am 2. Dezember 1980

gemäß § 11 der Hauptsatzung der Stadt Eltville am Rhein vom 2o. April 1977 öffentlich bekanntgemacht.

Eltville am Rhein, 11. Dezember 1980

Der Magistrat der
Stadt Eltville am Rhein
Im Auftrag

Post
Amtsrat

---

6. Entwurfsbeschluß:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein hat in ihrer Sitzung am 2. Mai 1983 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. für das Gebiet Bachhöllerweg beschlossen.

Eltville am Rhein, 3. Mai 1983

Der Magistrat der
Stadt Eltville am Rhein
Im Auftrag

Post
Amtsrat

---

7. Auslegung:

Gemäß § 2 a Absatz 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom o6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. für das Gebiet Bachhöllerweg und die Begründung auf die Dauer eines Monates in der Zeit
vom 30. Mai 1983
bis 30. Juni 1983 einschliesslich
öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurde durch Bekanntmachung vom 5. Mai 1983 in den Tageszeitungen

Wiesbadener Kurier am 11. Mai 1983

Wiesbadener Tagblatt am 11. Mai 1983

gemäß § 11 der Hauptsatzung der Stadt Eltville am Rhein vom 2o. April 1977, geändert durch den 1. Nachtrag vom 16. Februar 1981, öffentlich bekanntgemacht.

Eltville am Rhein, 1. Juli 1983

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein
Im Auftrag

Post
Amtsrat

---

8. Satzung:

Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigungen

1. des Bundesrechtes, und zwar

   der §§ 2 ff. des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 196o (BGBl. I S. 341) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom o6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), und der §§ 1 ff. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1233), berichtigt BGBl. I 1969 S. 11 in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763),

2. des Gemeindeverfassungsrechtes, und zwar

   der §§ 5 und 51 Ziffer 6 der Hessischen Gemeindeordnung vom 25. Februar 1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom o1. April 1981 (GVBl. S. 66),

wird gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein vom 9. Juli 1984 die Sattung Bebauungsplan Nr. für das Gebiet Bachhöllerweg erlassen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Eltville am Rhein, 10. Juli 1984

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein

Hölzer
Bürgermeister

9. Genehmigung:

L.S.

Genehmigt
mit Vfg. vom 9. November 1984
Az. V/3-61d04/01
Darmstadt, den 9. Nov. 1984
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Hensel

1o. Rechtswirksamkeit:

Gemäß § 12 Satz 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 196o (BGBl. I S. 341) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom o6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit § 11 der Hauptsatzung der Stadt Eltville am Rhein vom 2o. April 1977, geändert durch den 1. Nachtrag vom 16. Februar 1981, wurde die Genehmigung für das Gebiet Bachhöllerweg mit Bekanntmachung vom 26. November 1984 in den Tageszeitungen

Wiesbadener Kurier am 30. November 1984

Wiesbadener Tagblatt am 30. November 1984

öffentlich bekanntgemacht.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan und die Begründung zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt Eltville am Rhein, Taunusstraße 4, 6228 Eltville am Rhein 1, bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben wird.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Eltville am Rhein, 1. Dez. 1984

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein
Im Auftrag

Post
Amtsrat