



- ### Planzeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- GE_e** Gewerbegebiet, eingeschränkt hier: Lager § 8 BauNVO
 - SO** Sonstiges Sondergebiet, hier: Künstleratelier § 11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 10 BauNVO
- GR** zulässige Grundfläche
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenze**
- Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Vereinsheim
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- P** Öffentliche Parkfläche
- Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche, hier: Spielplatz
 - Private Grünfläche, hier: Freizeitgärten
 - Private Grünfläche, hier: Stellplatz für Wohnmobile
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Ü** Überschwemmungsgebiet
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Erhaltung Bäume
 - Erhaltung Gewässerrandstreifen/Randeringrünung GE
 - Anpflanzen Randeringrünung GE
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Gebäude, nicht im Kataster

- ### Verfahrensvermerke
- Planbearbeitung**
Entworfen und bearbeitet von:
Stadtbaumeister Im Auftrag: Steins
 - Aufstellungsbeschluss**
Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18. Dezember 2017 ist der Bebauungsplan „Bachhollerweg“, Gemarkung Erbach, gemäß § 2 f des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zu ändern.
Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB in den Tageszeitschriften „Wiesbadener Kurier“ und „Wiesbadener Tagblatt“ am 28. Dezember 2017 öffentlich bekannt gemacht.
 - Unterzeichnung der Öffentlichkeit**
Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hatte die Öffentlichkeit die Gelegenheit, sich bis zum 8. Januar 2021 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig zu äußern und zu äußern. Ort und Dauer der Offenlegung wurde in der Tageszeitung „Wiesbadener Kurier“ sowie im Internet am 27. April 2022 öffentlich bekannt gemacht.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18. Oktober 2020 frühzeitig beteiligt.
 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18. Oktober 2020 frühzeitig beteiligt.
 - Öffentliche Auslegung**
Der Planentwurf und die zugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 6. Mai bis einschließlich 7. Juni 2022 zur Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden in der Tageszeitung „Wiesbadener Kurier“ sowie im Internet am 27. April 2022 öffentlich bekannt gemacht.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 3. Mai 2022 über die Offenlegung informiert.
 - Prüfung**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18. Juli 2022 geprüft. Das Ergebnis ist dementsprechend, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 11. August 2022 mitgeteilt worden.
 - Setzung**
Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung
1. des Bundesrechts, und zwar der §§ 2 ff des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) und der §§ 1 ff der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1087),
2. des Gemeindeverfassungsrechts, und zwar des § 8 der Hessischen Gemeindeordnung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142),
wird gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18. Juli 2022 der Bebauungsplan Nr. 34/2 „Bachhollerweg - 2. Änderung“ als Satzung beschlossen.

Eltville am Rhein, 10. Januar 2023
Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
(Siegel) ges.
Patrick Kunkel
Bürgermeister
 - Rechtswirksamkeit**
Gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 9 der Hauptatzung der Stadt Eltville vom 7. Oktober 2019 wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 34/2 „Bachhollerweg - 2. Änderung“ in der Tageszeitung „Wiesbadener Kurier“ und im Internet am 20. Januar 2023 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan und die Begründung zur Einsicht im Stadtbauamt Eltville, Schwabacher Straße 40, 65243 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 Rechtsbehelfe und weiter auf Fälligkeit und Erlöchen von Einspruchsansprüchen hingewiesen.

Eltville am Rhein, 23. Januar 2023
Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
(Siegel) ges.
Patrick Kunkel
Bürgermeister

- ### Textliche Festsetzungen
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), zulässige bauliche Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16c BauGB)**
 - Das eingeschränkte Gewerbegebiet ist nur als Lagerfläche zulässig.
 - Auf den Privaten Grünflächen (Freizeitgärten) ist je Nutzungseinheit eine Gerätehülle/Gartenlaube von maximal 20 m² einschließlich Dachüberständen, überdachten Terrassen etc. zulässig. Dies bedeutet, dass die Fläche, die überdeckt wird (also einschließlich „fiktiver“ Seitenwände) für die Größe maßgeblich ist.
 - Die maximale Höhe der Hüllen/Lauben beträgt 2,25 m (Traufhöhe) bzw. 3,25 m (First bzw. Oberkante (geweis über gewachsenem Gelände, als mittleres Maß der betroffenen Gebäuseseiten).
 - GE/SO: Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 4,0 m über der Erschließungsstraße.
 - Anlagen mit Abwasseranfall dürfen nicht betrieben werden (ausgenommen Sonstiges Sondergebiet).
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Wege dürfen nur in wasserdurchlässiger Ausführung, wie z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserpermeable Decke hergestellt werden. Vorsiegehungen sind auf das äußerste Notwendige zu begrenzen.
 - Innerhalb des Überschwemmungsgebietes und des Gewässerrandstreifens sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig.
 - Die Private Grünfläche (Wohnmobilstellplatz) darf maximal als Wiese oder mit Schotter angelegt werden.
 - Die Ausgleichsmaßnahme „Bahnhofstraße“ in der Gemarkung Erbach, Flur 27, Flurstück 459 (beiwies) gemäß Kapitel 6 der Begründung ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

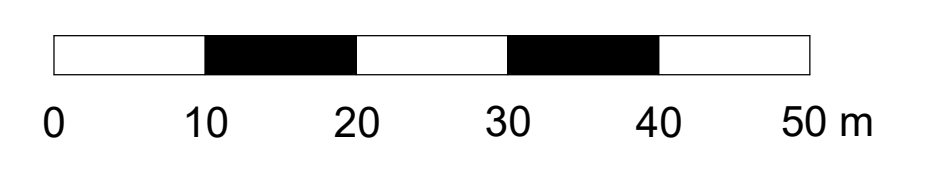
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
Die vorhandenen Hecken und Sträucher sind - soweit standortgerecht und heimisch - dauerhaft zu erhalten. Ebenso 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.
- Artenlisten**
 - Laubbäume:**

Acer campestre	- Feldahorn	Prunus padus /serotina	- Traubenkirsche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Prunus mahaleb	- Weichblättrige
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Alnus glutinosa	- Schwarzeriele	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Betula pendula	- Weißbirke	Sorbus aucuparia	- Elsbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Salix caprea	- Salweide
Fraxinus excelsior	- Esche	Ulmus carpinifolia	- Feldulme
 - Obstbäume:**
Alle, lokale Sorten gemäß Liste des Landschaftspflegeverbandes Rheingau-Taunus e.V. (Trockenimme)
 - Sträucher:**

Acer campestre	- Feldahorn	Salix daphnoides	- Schimmelweide
Comus mas	- Kornelkirsche	Salix triandra	- Mandelweide
Comus sanguinea	- Roter Hartriegel	Salix auria	- Ohrweide
Corylus avellana	- Hasel	Salix viminalis	- Kotzweide
Empetrum nigrum	- Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster	Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum xanthoxanthum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Rosa canina	- Hundrose		
Prunus spinosa	- Schlehe	Viburnum opulus	- Wasserschneeball
		Rhamnus frangula	- Faulbaum

- Kletterpflanzen:**
Hedera helix - Efeu
Parthenocissus tricuspidata Veitchii - Wilder Wein
Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie
sowie Kletterrosen
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)**
- Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Dächer**
Grünflächen (Freizeitgärten): Dachaufbauten wie Antennen, Wasserspeicher etc. sind unzulässig. Anlagen zur passiven (privaten) Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
Allgemein: Für die Dachdeckung dürfen nur dunkle Farben (dunkelbraun bis schwarz) verwendet werden. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Dachbegrünung ist zulässig.
 - Baukörper und Fassaden**
Gerätehüllen sind als Kleinbauten in einfacher Ausführung ohne Unterkellerung herzustellen. Die Umfassungswände sind in leichter Holzbaueweise auszuführen. Die Fundamente dürfen aus Ortbeton (maximal als Streifen oder als Punkte) hergestellt werden. Feuerstätten sind unzulässig. Es sind nur dunkle Farböne (braunrot bis dunkelbraun oder grün bzw. in natürlicher Holzfarbung) zulässig.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind als Holzzaun (natur, imprägniert) oder Maschendrahtzaun (grün ummantelt) bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Geschlossene Einfriedigungen (Mauern, Flechtzaunelemente o.ä.) sind nicht zulässig. Stacheldraht ist ebenfalls unzulässig.

- Beleuchtung**
Außenleuchtquellen sind so anzuordnen, dass nur ein eng begrenztes Lichtfeld ohne Fernwirkung entsteht.
- Freiflächen**
Treppen sind nur in Naturstein oder Holz, Stützmauern nur als Trockenmauer aus Natursteinen zulässig. Abfallbehälter sind nicht einsehbar auf dem Grundstück zu errichten und einzugraben. Wassertonnen in den Farben braun und grün sowie Zisternen sind zulässig. Andere bauliche Anlagen - soweit sich deren Zulässigkeit nicht aus Festsetzungen dieses Bebauungsplans ergibt - sind unzulässig.
Schottergärten sind unzulässig.
Stellplätze sind nur im Sonstigen Sondergebiet zulässig.
Wassergefährdende Stoffe und Materialien dürfen weder verwendet noch gelagert werden.
- Hinweise**
 - Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie und Paläontologie - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
 - Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet:
Die Schutzvorschriften gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und die sonstigen Schutzvorschriften gemäß § 78a WHG sind zu beachten; insbesondere das Verbot der Errichtung baulicher Anlagen und das Verbot des Erhöhen der Endoberfläche. Jede davon abweichende Maßnahme bedarf einer Genehmigung oder Zulassung durch die Untere Wasserbehörde.
 - Soweit die Festsetzungen des Bebauungsplans „Bachhollerweg“ einschließlich der 1. Änderung nicht durch diese Änderung überlagert werden, bleiben sie weiterhin in Kraft.



**Bebauungsplan Nr. 34/2
"Bachhollerweg - 2. Änderung"
Erbach**

Januar 2022
Bearbeitet / Gezeichnet: Steins
Maßstab: 1:500