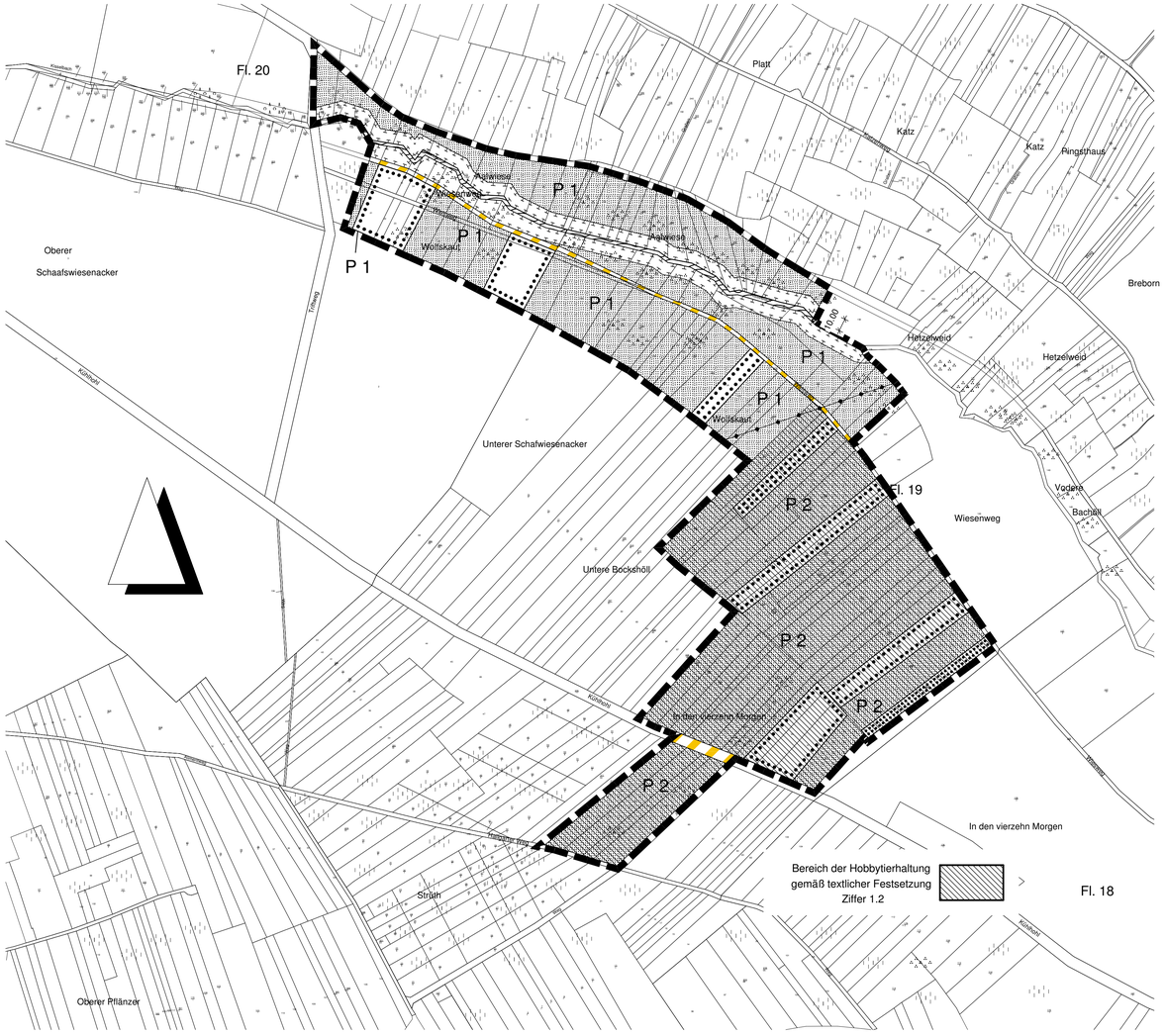

Planzeichenerklärung:

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Hauptversorgungsleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

110-kv-Leitung

Grünflächen
§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

P — Private Grünfläche: Freizeitgarten

Wasserflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Bach

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bachuferstreifen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Streuobstwiese

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§ 9 Abs. 7 BauGB

Verfahrensvermerke

1. Planbearbeitung

Entworfen und bearbeitet von:

Stadtbauamt — Im Auftrag: Steins

2. Aufstellungsbeschluss

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19. Februar 2001 ist für das Gebiet "Kühhohl/Kisselbach", Gemarkung Erbach, gemäß §§ 2 ff des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) ein Bebauungsplan aufzustellen.

Gemäß § 8 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 15. September 1999 wurde der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB in den folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:

Wiesbadener Kurier — am 28. Mai 2005
Wiesbadener Tagblatt — am 28. Mai 2005

3. Bürgerbeteiligung

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger an der Aufstellung frühzeitig im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Stadtteil Erbach am 9. Juni 2005 beteiligt worden. Zeitpunkt und Ort der Informationsveranstaltung wurden in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:

Wiesbadener Kurier — am 28. Mai 2005
Wiesbadener Tagblatt — am 28. Mai 2005

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17. Dezember 2003 beteiligt.

5. Entwurfsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat am 28. Juni 2007 dem Planentwurf (Stand: Dezember 2006) zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

6. Öffentliche Auslegung

Der Planentwurf und die zugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 26. Juli 2007 bis einschließlich 27. August 2007 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, wurden in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:

Wiesbadener Kurier — am 9. Juli 2007
Wiesbadener Tagblatt — am 9. Juli 2007

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 5. Juli 2007 über die Offenlegung informiert.

7. Prüfung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am 17. Dezember 2007 geprüft. Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 27. Dezember 2007 mitgeteilt worden.

8. Satzung

Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung

1. des Bundesrechts, und zwar der §§ 2 ff des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) 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 Hessischen Gemeindeordnung vom 25. Februar 1952 (GVGl. I S. 11) in der Fassung vom 17. Dezember 1998 (GVBl. I S. 862),

wird gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17. Dezember 2007 der Bebauungsplan "Kühhohl/Kisselbach" als Satzung beschlossen.

Eltville am Rhein, 7. Januar 2008

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein

(Siegel)

gez.
Patrick Kunkel
Bürgermeister

9. Genehmigung

Genehmigt
am 28. April 2008
Az.: III 31.2-61d 02/01-76
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag
gez. Karin Schwaab (Siegel)

10. Rechtswirksamkeit

Gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 8 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 8. Mai 2007 wurde die Genehmigung des Bebauungsplanes "Kühhohl/Kisselbach" in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:

Wiesbadener Kurier — am 31. Mai 2008
Wiesbadener Tagblatt — am 31. Mai 2008

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt Eltville, Taunusstraße 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, 5. Juni 2008

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein

(Siegel)

gez.
Patrick Kunkel
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB), Grundstücksgrößen, zulässige bauliche Anlagen

Art der baulichen Anlage	Traufhöhe *)	Absolute Höhe *)	max. zulässiger umbauter Raum/ zulässige Grundfläche
Viehunterstand	2,50 m	3,50 m	30 m²
Gerätehütte	2,25 m	3,25 m	15 m³
Gartenlaube	2,25 m	3,25 m	30 m³

*) Angaben in m über gewachsenem Gelände, als mittleres Maß der betroffenen Gebäudeseiten

Bei einer Parzellenteilung in mehrere Nutzungseinheiten beträgt die Mindestgröße je Nutzungseinheit 400 m². Einheiten unter 400 m² gelten in diesem Sinne als nicht bebaubar.

Je Nutzungseinheit sind eine Gerätehütte und/oder eine Gartenlaube bzw. eine Gerätehütte und/oder ein Viehunterstand (in den mit "P 2" bezeichneten Teilen der Privaten Grünflächen) zulässig.

Auf den Streuobstwiesen ist nur eine der genannten baulichen Anlagen zulässig.

1.2 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen dienen der nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung sowie der sonstigen Freizeit und Erholung. Tierhaltung (außer Kleintieren) ist nicht zulässig.

In den mit "P 2" bezeichneten Teilen und den angrenzenden Streuobstwiesen ist (Hobby-) Tierhaltung zulässig, wenn folgende Mindestmaße eingehalten werden:

	Schafe/Ziegen	Pferde/Ponys/Esel
Unterstand	1 m² je Tier	10 m² je Tier
Weidefläche	1000 m² je Tier	3000 m² je Tier

Obstbäume sind vor Verbiss zu schützen. Eine Überweidung ist durch sachgemäßen Umtrieb zu verhindern.

Tierhaltung in geschlossenen Ställen und Folgeeinrichtungen wie Dunglage, Auslauf, Futter- und Streubehälter oder Futterlager, Maschinenschuppen etc. sind nicht zulässig.

1.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.3.1 Private Wege, Terrassen sowie Stellplätze und deren Zufahrt dürfen nur in wasserdurchlässiger Ausführung, wie z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundener Decke hergestellt werden.

1.3.2 Mineralische Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

1.3.3 Schutzstreifen nach § 12 Hessisches Wassergesetz:

Innerhalb des 10 m-Schutzstreifens sind jegliche bauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig. Einfriedungen sind zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 5 m zur Böschungsoberkante aufweisen.

Weiterhin sind unzulässig:
- Lagerung von Stoffen, die die Wasserqualität gefährden
- Lagerung von Grünabfällen
- Umwandlung von Grün- in Ackerland
- Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen ohne Erlaubnis
- Entnahme von Wasser durch Pumpen ohne Erlaubnis

1.4 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.4.1 Randeingrünung

Freizeitgärten sind entlang der öffentlichen Erschließungswege und entlang der Grenze des Geltungsbereichs mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Artenliste unter Festsetzung Ziffer 1.4.4.4 einzugrünen (mindestens 2-reihig im Reihenabstand von 1,0 m und im Einzelabstand von 1,5 m).

1.4.2 Pflanzmaßnahmen auf Privatgrundstücken

Bauliche Anlagen sind unter Berücksichtigung der Artenliste nach Festsetzung Ziffer 1.4.4.5 zu begrünen. Je Nutzungseinheit ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum gemäß der Artenlisten unter Festsetzung Ziffern 1.4.4.1 oder 1.4.4.2 zu pflanzen.

1.4.3 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.

1.4.4 Bepflanzung der privaten Grünflächen: Artenlisten

1.4.4.1 Laubbäume:

Acer campestre	- Feldahorn	Prunus padus /serotina	- Traubenkirsche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Alnus glutinosa	- Schwarzerle	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Betula pendula	- Weißbirke	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Salix caprea	- Salweide
Fraxinus excelsior	- Esche	U1mus carpinifolia	- Feldulme

1.4.4.2 Obstbäume:

Alte, lokale Sorten gemäß Liste des Landschaftspflegeverbandes Rheingau-Taunus e.V. (Hochstämme)

1.4.4.3 Sträucher:

Acer campestre	- Feldahorn	Salix daphnoides	- Schimmelweide
Cornus mas	- Kornelkirsche	Salix triandra	- Mandelweide
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Salix aurita	- Ohrweide
Coryllus avellana	- Hasel	Salix viminalis	- Korbweide
Eunonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster	Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Vibumum lantana	- Wolliger Schneeball
Rosa canina	- Hundsrose	Viburnum opulus	- Wasserschneeball
Prunus spinosa	- Schlehe	Rhamnus frangula	- Faulbaum

1.4.4.4 Heckenpflanzen für Grundstückseinfriedungen:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Ligustrum vulgare	- Liguster
Taxus baccata	- Eibe

1.4.4.5. Ranker zur Eingrünung der Bauwerke:

Hedera helix	- Efeu
Parthenocissus tricuspedata Veitchii	- Wilder Wein
Hydrangea peticlaris	- Kletterhortensie

sowie Kletterrosen

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Dächer

Zulässig sind nur Sattel- oder Pultdächer.

Dachaufbauten wie Antennen, Wasserspeicher etc. sind unzulässig. Anlagen zur passiven (privaten) Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Für die Dacheindeckung dürfen nur dunkle Farben (dunkelbraun bis schwarz) verwendet werden. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

2.1.2 Baukörper und Fassaden

Viehhütten sind in einfachster Bauweise auszuführen. Sie dürfen höchstens auf drei Seiten geschlossen sein. Die Umfassungswände sind in leichter Holzbauweise herzustellen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Es sind nur gedeckte Farbtöne (braunrot bis dunkelbraun oder grün bzw. in natürlicher Holzfärbung) zulässig.

Gerätehütten sind als Kleinbauten in einfachster Ausführung ohne Unterkellerung herzustellen. Die Umfassungswände sind in leichter Holzbauweise auszuführen. Fenster bzw. Vordächer sind nicht zulässig. Die Fundamente dürfen aus Ortbeton (in Streifen oder als Punkte) hergestellt werden. Überdachte Terrassen, Feuerstätten und Pergolen sind unzulässig. Es sind nur dunkle Farbtöne (braunrot bis dunkelbraun oder grün bzw. in natürlicher Holzfärbung) zulässig.

Gartenlauben sind als kleine 1-geschossige Bauwerke in einfacher Ausführung ohne Feuerstelle herzustellen. Die Außenwände sind in Holzkonstruktion auszubilden. Die Fundamente dürfen in Ortbeton (in Streifen oder als Punkte) hergestellt werden. Es sind nur dunkle Farbtöne (braunrot bis dunkelbraun oder grün bzw. in natürlicher Holzfärbung) zulässig.

Als Toilettenanlagen sind nur transportable Toiletten bzw. Trockentoiletten zulässig (jeweils geschlossene Ausführungen).

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holzzaun (natur, imprägniert) oder Maschendrahtzaun (grün ummantelt) bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Flechtzaunelemente o.ä.) sind nicht zulässig. Stacheldraht ist ebenfalls unzulässig.

2.3 Beleuchtung

Außenlichtquellen sind so anzuordnen, dass nur ein eng begrenztes Lichtfeld ohne Fernwirkung entsteht.

2.4 Freiflächen

Das dauerhafte Abstellen von Campinganhängern, Booten, Kraftfahrzeugen sowie dauerhaftes Lagern von Baustoffen und Bauteilen ist unzulässig.

Treppen sind nur in Naturstein oder Holz, Stützmauern nur als Trockenmauer aus Natursteinen zulässig. Abfallbehälter sind nicht einsehbar auf dem Grundstück zu errichten und einzugrünen. Wassertonnen in den Farben braun und grün sowie Zisternen sind zulässig. Die Errichtung anderer baulicher Anlagen – soweit sich deren Zulässigkeit nicht aus Festsetzungen dieses Bebauungsplans ergibt - ist unzulässig.

Wassergefährdende Stoffe und Materialien dürfen weder verwendet noch gelagert werden.

Hinweise

1. Begriffsdefinitionen

Viehhütten dienen dem Schutz des Viehs vor den Unbilden der Witterung im Sinne einer artgerechten Tierhaltung. Die Unterbringung von Geräten und Futtermitteln spielt nur eine untergeordnete Rolle.

Gerätehütten dienen der Unterbringung von Geräten, die für die gärtnerische Nutzung des Grundstückes notwendig sind. Sie dienen nicht zum Aufenthalt auf dem Grundstück.

Gartenlauben dienen der Unterbringung von Gartengeräten und anderen Gegenständen, die für den vorübergehenden Aufenthalt auf dem Grundstück benötigt werden sowie dem nicht permanenten Aufenthalt von Personen.

2. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie und Paläontologie – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3. Gewässerunterhaltung

Maßnahmen der Gewässerunterhaltung – sofern erforderlich - dürfen nur durch die Stadt Eltville vorgenommen werden.

4. Überschwemmungsgebiet

Für den Kisselbach befindet sich die Feststellung eines Überschwemmungsgebietes im Verfahren.

BEBAUUNGSPLAN "KÜHHOHL/KISSELBACH" ERBACH

Oktober 2007
Gezeichnet/Bearbeitet: Steins
Maßstab: 1:2000

ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT