



**Satzung  
über die Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang be-  
baute Ortsteile**

**- Satzung nach § 34 BauGB Nr. 7/1 "Lohweg – 1. Änderung", Gemarkung Erbach -**

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 7. März 2005  
(GVBl. I S. 142)

und

des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004  
(BGBl. I S. 2414)

wird gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13. Dezember 2021 die  
Satzung nach § 34 BauGB (Entwicklungssatzung) Nr. 7/1 "Lohweg – 1. Änderung" be-  
schlossen.

Die Satzung dient dazu, einen bebauten Bereich als einen im Zusammenhang bebauten  
Ortsteil festzulegen und den Ortsrand zum Außenbereich deutlich abzugrenzen, damit  
für künftige Bauvorhaben eine zweifelsfreie Beurteilung nach 34 BauGB gewährleistet ist.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Gültigkeit dieser Satzung erstreckt sich auf den in der zugehörigen Planzeichnung  
dargestellten Gebietsteil der Gemarkung Erbach, Flur 16 und betrifft alle Grundstücke,  
die durch die zeichnerisch festgelegte Innenbereichsgrenze dem im Zusammenhang  
bebauten Ortsteil zugeordnet werden. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

Auf den gemäß dieser Satzung dem Innenbereich zugeordneten Grundstücken gelten  
für die Zulässigkeit aller nach § 2 der Hessischen Bauordnung (HBO) genehmigungs-  
pflichtigen Bauvorhaben die Festsetzungen dieser Satzung, im Übrigen die Vorschriften  
des § 34 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches.



### § 3 Festsetzungen

#### 1. Energiegewinnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Dächer (ausgenommen nordexponiert) sind mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen.

Flachdächer sind zusätzlich extensiv zu begrünen.

#### 2. Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über eine auf dem Grundstück anzulegende Zisterne (Fassungsvermögen mindestens 30 l/m<sup>2</sup> Dachfläche) zu sammeln. Der Überlauf ist auf dem Grundstück versickern zu lassen. Ist eine Versickerung nachweislich nicht möglich bzw. nicht genehmigungsfähig, ist der Überlauf an den Kanal anzuschließen.

Die Freiflächen sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

### § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in entsprechender Anwendung des § 10 BauGB in Kraft.

#### Hinweise:

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).

2. Die Festsetzungen der Satzung "Lohweg" bleiben – soweit sie nicht durch die 1. Änderung überlagert werden – vollumfänglich in Kraft.

Eltville am Rhein, 31. Januar 2022

Der Magistrat  
der Stadt Eltville am Rhein

gez.

Patrick Kunkel  
Bürgermeister

