

Bebauungsplan

**"Pfarracker"**

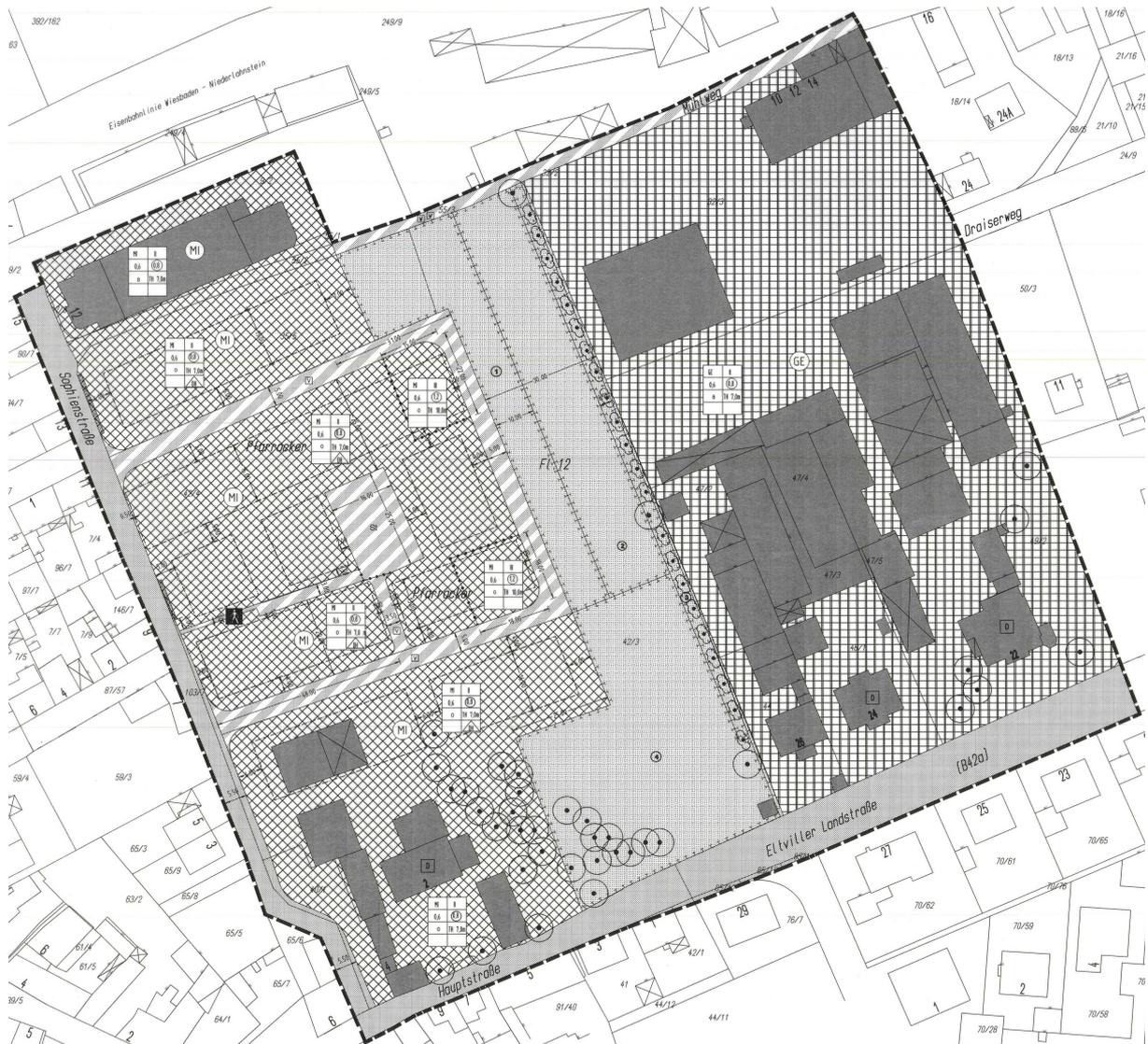
Stadt Eltville, Stadtteil Erbach

**Mai 2000**

**Maßstab 1 : 500**

ARCHITEKTUR      ATELIER

auf der Lind, 65529 waldems-esch  
tel. 06126-988680, fax. 06126-988682      dieter bussinger  
dipl.-ing. architekt



## Rechtsgrundlagen

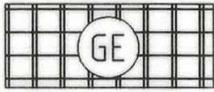
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.09.1997, rechtskräftig am 01.01.1998
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993, rechtskräftig am 01.06.1994
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.1998

## Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB



Mischgebiete gem. § 6 BauNVO  
i. V. mit den eingeschränkten textlichen Festsetzungen



Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO  
i. V. mit den eingeschränkten textlichen Festsetzungen

## Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

z.B. II	maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO
(1,2)	Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO
0,6	Grundflächen (GRZ) gemäß § 19 BauNVO
TH 7,00 m	Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche Dachhaut gemessen von der Rohfußbodenoberkante EG) - die Rohfußbodenoberkante des EG wird mit maximal 0,50 m über der jeweiligen Erschließungsstraße gemessen im Eingangsbereich der Häuser festgesetzt.

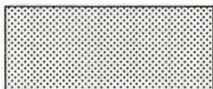


Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

## Bauweise, überbaubare Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

— — — — —	Baugrenze gemäß § 23 BauNVO
o	offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO
o	abweichende Bauweise; Gebäude über 50 m sind zulässig, die Abstandsflächen gemäß HBO sind zu berücksichtigen (gemäß § 22 BauNVO) Doppelhäuser und Hausgruppen sind zulässig gemäß § 22 BauNVO

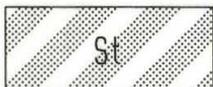
## Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerweg

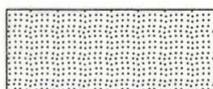


Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
Stellplätze



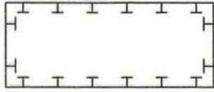
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
 verkehrsberuhigter Bereich  
 Wirtschaftsweg

## Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB



Private Grünflächen  
Zweckbestimmung siehe Nutzungsregeln

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB



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

①

Nutzungsregel



Erhalten von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB



Erhalten von Sträuchern gemäß § 9 (1) 25b BauGB

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gem. § 5 (4) und § 9 (6) BauGB

D

Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen  
- nachrichtlich übernommen

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gemäß § 9(7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gemäß § 16 (5) BauNVO



Erhaltung von Mauerresten

## Textliche Festsetzungen

### A) Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB

#### Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Das Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und in den Grünflächen zu nutzen und zu versickern. Die Zisternen sind mit Überlauf in den Untergrund zu versehen. Oberflächenwasser von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen ist den angrenzenden Pflanzflächen zuzuführen und zu versickern.

#### Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Nutzungsregelung 1:

Die Fläche wird naturnah entwickelt. Der vorhandene Vielschnitttrassen und die Weinbergsfläche werden in eine extensive Wiese umgewandelt. Künftig sind nur mehr maximal 2 Schnitte pro Jahr zulässig, Düngung wird ausgeschlossen. Die Fläche ist mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Strauchgruppen mit Arten der Pflanzenlisten zu bepflanzen.



Flurstück 32/3

tags 56 dB(A)/qm

nachts 41 dB(A)/qm

Flurstück 49/2

tags 57 dB(A)/qm

nachts 42 dB(A)/qm

## C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. HBO

Gemäß § 87 HBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 25° und höchstens 45°.

Als Dacheindeckung sind Schiefer, Ziegel oder Dachbetonsteine in den Farben dunkelrot bis rotbraun und anthrazit zulässig.

Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind nur weiße und erdfarbene Töne zulässig. Fassadenverkleidungen mit Faserbeton (z.B. Eternitplatten) oder Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

Die Fassadenbegrünung ist als ökologisch aufwertendes und das Ortsbild verbesserndes Element mit einem Mindestanteil von 30 % der Fassaden durchzuführen.

## Pflanzenlisten

Für die Pflanzungen sind Arten aus den nachstehenden Listen zu verwenden.

### Bäume 1. Ordnung

Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

### Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

### Heckengehölze

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Walliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### Ziergehölze

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Buddleia davidii	Sommerflieder
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Syringha vulgaris	Gemeiner Flieder
Spiraea div. spec.	Spierstrauch
Rosa div. spec.	Rosen
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere

### Zaun- und Hausberankung

Clematis div. spec.	Waldrebe
Lonicera div. spec.	Geißblatt
Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Schlangenknoterich
Parthenocissus div. spec.	Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Wisteria sinensis	Blauregen

# Hinweise:

## 1. Geltende Satzungen

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

- Satzung über die Bebauung und Unterhaltung bebauter und unbebauter Grundstücke (z.Z. geltende Fassung v. 30.03.81)
- Satzung über die Gestaltung, Größe und Zahl sowie über die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz (Stellplatz- und Ablösesatzung; z.Z. geltende Fassung v. 01.06.95).

## 2. Immissionen

Das Plangebiet ist insgesamt durch die Nähe der Bahnstrecke Wiesbaden - Niederlahnstein mit Lärmimmissionen vorbelastet. Weder trifft der Bebauungsplan dagegen Vorkehrungen für aktive Schutzmaßnahmen noch sind solche Maßnahmen von Seite der Stadt Eltville vorgesehen.

Auf die vorhandene gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes wird im Hinblick auf die noch mögliche Wohnbebauung ausdrücklich hingewiesen (siehe Festsetzungen und Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan).

# Verfahrensvermerke:

## 1. Planbearbeitung

entworfen und bearbeitet von:

Planungsbüro  
Stadtbaumt

Dipl.-Ing. D. Bussinger, Waldems-Esch  
im Auftrag:

Ziethmann

Eltville am Rhein, den 7. Juli 2000

## 2. Katasterbescheinigung

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen. (Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB)

Rüdesheim am Rhein, den 27. Juni 1999

Der Landrat des  
Rheingau-Taunus-Kreises  
- Katasteramt -  
Rüdesheim

## 3. Aufstellungsbeschluß

Gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 7. Dezember 1994 ist für das Gebiet "Pfarracker" ein Bebauungsplan gemäß § 2 und §§ 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253) zu erstellen.

Gemäß § 11 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 20. April 1977, in der Fassung des 2. Nachtrages vom 19. März 1983, wurde der Beschluß der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB in den Tageszeitungen

Wiesbadener Kurier am 22. Dezember 1994

Wiesbadener Tagblatt am 22. Dezember 1994

öffentlich bekannt gemacht.

Eltville am Rhein, den 7. Juli 2000

L.S.

Der Magistrat  
der Stadt Eltville am Rhein

ge z.  
i.V. Weber  
1. Stadtrat

#### 4. Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger an der Aufstellung gemäß § 3 BauGB vom 8. Dezember 1986 erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Stadtteil Erbach am 12. April 1999. Der Zeitpunkt und Ort der Veranstaltung wurde in den Tageszeitungen

Wiesbadener Kurier am 26. März 1999

Wiesbadener Tagblatt am 26. März 1999

gemäß § 8 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 21. Dezember 1995 öffentlich bekannt gemacht.

Eltville am Rhein, den 7. Juli 2000

L.S.

Der Magistrat  
der Stadt Eltville am Rhein

gez.  
i.V. Weber  
1. Stadtrat

#### 5. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 8. Dezember 1986 erfolgte mit Schreiben vom 9. Juni 1999 (Aufforderung zur Stellungnahme).

Eltville am Rhein, den 7. Juli 2000

L.S.

Der Magistrat  
der Stadt Eltville am Rhein

gez.  
i.V. Weber  
1. Stadtrat

#### 6. Entwurfsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24. Januar 2000 den Entwurf des Bebauungsplanes "Pfarracker" (Stand: November 1999) beschlossen bzw. zum Zweck der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 8. Dezember 1986 gebilligt.

Eltville am Rhein, den 7. Juli 2000

L.S.

Der Magistrat  
der Stadt Eltville am Rhein

gez.  
i.V. Weber  
1. Stadtrat

#### 7. Auslegung

Gemäß § 3 BauGB vom 8. Dezember 1986 hat der Entwurf des Bebauungsplanes "Pfarracker" und die dazugehörige Begründung auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 16. Februar bis 17. März 2000 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde in den Tageszeitungen

Wiesbadener Kurier am 8. Februar 2000

Wiesbadener Tagblatt am 8. Februar 2000

gemäß § 8 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 15. September 1999 öffentlich bekannt gemacht. Die benachbarten Gemeinden und die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 2 Abs. 2 bzw. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB vom 8. Dezember 1986 mit Schreiben vom 2. Februar 2000 über die öffentliche Auslegung des Entwurfes benachrichtigt.

Eltville am Rhein, den 7. Juli 2000

L. S.

Der Magistrat  
der Stadt Eltville am Rhein

gez.  
i.V. Weber  
1. Stadtrat

## 8. Prüfung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21. Juni 2000 die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB vom 8. Dezember 1986 geprüft. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 6. Juli 2000 mitgeteilt.

Eltville am Rhein, den 7. Juli 2000

Der Magistrat  
der Stadt Eltville am Rhein

L. S.

gez.  
i.V. Weber  
1. Stadtrat

## 9. Satzung

Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung

1. des Bundesrechts, und zwar  
der §§ 2 ff. BauGB vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) 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 Gemeindeverfassungsrechtes und zwar  
der §§ 5 und 51 der Hess. Gemeindeordnung vom 25. Februar 1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 1. April 1993 (GVBl. I S. 533), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1998 (GVBl. I S. 562),

wird gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 21. Juni 2000 der Bebauungsplan "Pfarracker" erlassen.

Eltville am Rhein, den 7. Juli 2000

Der Magistrat  
der Stadt Eltville am Rhein

L. S.

gez.  
i.V. Weber  
1. Stadtrat

## 10. Genehmigung / Anzeige (Vermerk der Oberen Verwaltungsbehörde)

Genehmigt

am 06. September 2000

Az.: V 32-61d 04/01-Erbach 13-

Regierungspräsidium Darmstadt

im Auftrag

L. S.

gez.  
Drpukas

## 11. Rechtswirksamkeit

Gemäß § 12 Satz 1 des BauGB (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 8 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom September 1999 wurde die Durchführung der Anzeige / die Genehmigung des Bebauungsplanes "Pfarracker" in den Tageszeitungen

Wiesbadener Kurier am 22. September 2000

Wiesbadener Tagblatt am 22. September 2000

öffentlich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan und die Begründung zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt Eltville, Taunusstr. 4, 65343 Eltville am Rhein, bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben wird.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Eltville am Rhein, den 22. September 2000

Der Magistrat  
der Stadt Eltville am Rhein  
gez.  
Hoffmann  
Bürgermeister