



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

**- Entwicklungssatzung "Lohweg", 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 21. Juli 2014 die Entwick-  
lungssatzung "Lohweg" beschlossen.

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. Flächen für Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

WA: Carports und Garagen sind im Vorgarten in einer Tiefe von 8 m, gemessen von der Begrenzung des Erschließungswegs, nicht zulässig.

#### 2. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Folgende Nebenanlagen sind zulässig: Einfriedungen, Behältnisse für Niederschlagswasser, Kinderspielgeräte, je Grundstück 1 Gerätehütte bis 30 m<sup>3</sup> umbauter Raum.

Hinsichtlich der Abstände zu Nachbargrenzen wird auf § 6 (10) HBO verwiesen.

#### 3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

Bäume mit einem Stammumfang von 0,6 m (gemessen in 1 m Höhe) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 80 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist. Abgängige Bäume sind durch heimische, standortgeeignete Gehölze zu ersetzen.

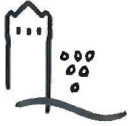
#### 4. Gestalterische Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 HBO)

##### 4.1 Entlang der Baulinie beträgt die zulässige Neigung des Hauptdaches 25 – 45°.

##### 4.2 Straßenseitige Einfriedungen und seitliche Einfriedungen im Bereich der Vorgärten (bis Vorderkante Gebäude) sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, sonstige bis 1,50 m.

Entlang der Baulinie sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

##### 4.3 Geneigte Dächer sind – soweit die Dächer nicht begrünt oder mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ausgestattet werden – mit Materialien in dunklen Farbtönen (dunkelbraun bis anthrazit/schwarz), als Tonziegel auch in rotbraun, einzudecken. Glänzende Materialien (z. B. glasierte oder glänzend engobierte Ziegel) sind nicht zulässig.



ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

#### § 4 Inkrafttreten

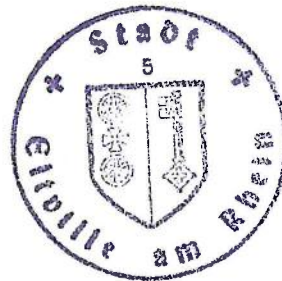
Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in entsprechender Anwendung des § 10 BauGB in Kraft.


Hinweis:

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

Eltville am Rhein, 11. August 2014

Der Magistrat  
der Stadt Eltville am Rhein



  
Patrick Kunkel  
Bürgermeister

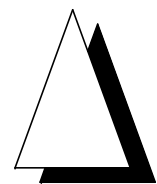


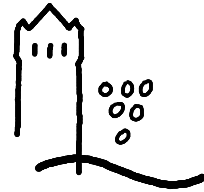
MI II / II \*  
\*entlang Baulinie/  
Eberbacher Straße

P

WA I

Lohweg



<h1>Entwicklungssatzung "Lohweg"</h1>		
<p>Juni 2014</p>		
<p>M. 1:1000</p>		
		<p>ELTVILLE AM RHEIN WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT</p>

# Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

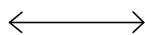
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO



Baulinie



Baugrenze



Stellung der Gebäude, hier: traufständig

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Wirtschaftsweg

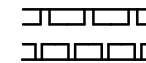
Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Private Grünfläche, hier: Hausgärten

Sonstige Planzeichen



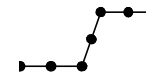
Fahrrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

§ 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO