



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Maß der baulichen Nutzung:
TH = Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:
Baugrenze
Baulinie

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen:

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen, hier: Elektrizität

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft:

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße (Seitenbegrenzung). Der Bezugspunkt wird gemessen an der Mitte der straßenseitigen Baugrenze bzw. Baulinie, lotrecht zur Straße.

Bezugsstraßen der Eckgrundstücke:

Im Stiegel: Flurstücke 74/5, 107/10
Neustraße: Flurstücke 119/5, 177/4
Am Grabenfeld: Flurstücke 129/3, 129/7, 127/5

1.2 Flächen für Nebenanlagen / nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

Außer den Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätzen und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise bauliche Anlagen zulässig, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen. Hierzu zählen auch betriebszugehörige Wohngebäude (z.B. Landarbeiterstellen und Altenteile).

1.3 Je Haus sind maximal 3 Wohnungen zulässig. Doppelhäuser gelten in diesem Sinne als 1 Haus.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.4.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der Flächen ist ein zusammenhängender Pflanzstreifen in einer Mindestbreite von 7,0 m anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Je 5 m² ist 1 Gehölz zu pflanzen.

Je Grundstück ist ein 1,5 m breiter Durchgang zulässig.

Je angefangene 10 lfdm. Pflanzstreifen sind mindestens 1 Baum und 2 hochwüchsige Sträucher zu pflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Planbearbeitung

Entworfen und bearbeitet von:

Stadtbauamt Im Auftrag: Steins

2. Aufstellungsbeschluss

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10. Februar 2003 ist für das Gebiet "Bergweg / Am Grabenfeld", Gemarkung Hattenheim, gemäß §§ 2 ff des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 ein Bebauungsplan aufzustellen.

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

Wiesbadener Kurier am 27. Februar 2003
Wiesbadener Tagblatt am 27. Februar 2003

3. Bürgerbeteiligung

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger an der Aufstellung frühzeitig im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Stadtteil Hattenheim am 5. Februar 2004 beteiligt worden. Zeitpunkt und Ort der Informationsveranstaltung wurden in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekanntgemacht:

Wiesbadener Kurier am 14. Januar 2004
Wiesbadener Tagblatt am 14. Januar 2004

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 8. Oktober 2003 beteiligt.

5. Entwurfsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat am 18. Oktober 2004 dem Planentwurf (Stand: August 2004) zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

6. Auslegung

Der Planentwurf und die zugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 13. Dezember 2004 bis einschließlich 13. Januar 2005 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Offenlegung wurden in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekanntgemacht:

Wiesbadener Kurier am 27. November 2004
Wiesbadener Tagblatt am 27. November 2004

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23. November 2004 über die Offenlegung informiert.

7. Prüfung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20. März 2006 geprüft. Das Ergebnis ist denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 2. Mai 2006 mitgeteilt worden.

8. Satzung

Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung

1. des Bundesrechtes, und zwar der §§ 2 ff BauGB vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) 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 28. Februar 1982 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 1. April 1993 (GVBl. I S. 533),

wird gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20. März 2006 der Bebauungsplan "Bergweg / Am Grabenfeld" als Satzung beschlossen.

Eltville am Rhein, 10. Mai 2006

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein

(Siegel)

gez.

Bernhard Hoffmann
Bürgermeister

9. Rechtswirksamkeit

Gemäß § 12 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 8 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 15. September 1999 wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Bergweg / Am Grabenfeld" in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekanntgemacht:

Wiesbadener Kurier am 20. Mai 2006
Wiesbadener Tagblatt am 20. Mai 2006

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan und die Begründung zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt Eltville, Taunusstraße 4, 63343 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, 13. Juni 2006

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein

(Siegel)

gez.

Bernhard Hoffmann
Bürgermeister

Es dürfen nur Pflanzen der folgenden Artenlisten verwendet werden:

Artenliste 1: Bäume

Acer platanoides Spitzahorn
Aesculus hippocast Roskastanie
Betula pendula Sandbirke
Carpinus betulus Hainbuche
Fraxinus excelsior Esche
Malus sylvestris Holzapfel
Populus tremula Zitterpappel
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus avium Vogelkirsche
Pyrus communis Wildbirne
Quercus robur Stieleiche
Sorbus aucuparia Vogelbeerbaum
Taxus baccata Eibe
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde

sowie heimische Obstgehölze

Mindestgröße des Stammumfanges: 16/18 cm

Artenliste 2: Sträucher

Acer campestre Feldahorn
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hornstrauch
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Rainweide
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Ribes nigrum Johannisbeere
Rosa canina Hagebutte
Rubus fruticosus Brombeere
Sali caprea Kätzchenweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris Flieder
Viburnum lantana wolliger Schneeball

1.4.2 Die im Plan als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Gehölze der Artenliste 1 zu ersetzen.

1.4.3 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Vorhabens durchzuführen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

2.1.1 Dacheindeckung

Geeignete Dächer sind – soweit die Dächer nicht begrünt werden – mit Materialien in dunklen Farbtönen (dunkelbraun bis anthrazit) einzudecken. Glasierte, engobierte oder andere glänzende/reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Anlagen, die einer energieeinsparenden Nutzung dienen, sind zulässig.

2.1.2 Die Dachneigung beträgt 30° - 45°.

2.1.3 Die festgesetzte Dachneigung kann bei untergeordneten Dachteilen ausnahmsweise unterschritten werden. Bei Garagen ist dies allgemein zulässig.

2.2 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen und seitliche Einfriedungen im Bereich der Vorgärten sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

HINWEISE

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

2. Der Bebauungsplan überlagert den Geltungsbereich der seit dem 3. März 1990 rechtskräftigen Abrundungs- und Klarstellungssatzung.

BEBAUUNGSPLAN
"BERGWEG / AM GRABENFELD"
HATTENHEIM

APRIL 2005
GEZEICHNET : STEINS / SPÄTH
MASSSTAB : 1:1000

