



Planzeichenerklärung

-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Wanderweg (ungefähre Lage) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Private Grünfläche, hier: Freizeitgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Uferschutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Verfahrensvermerke

- 1. Planbearbeitung**
Entworfen und bearbeitet von:
Stadtbaumeister Im Auftrag: Steins
- 2. Aufstellungsbeschluss**
Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19. Februar 2001 ist für das Gebiet "Leimersbach II", Gemarkung Hattenheim, gemäß § 2 ff des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 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 9. September 2004
Wiesbadener Tagblatt am 9. September 2004
- 3. Bürgerbeteiligung**
Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger an der Aufstellung frühzeitig im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Stadteil Hattenheim am 23. September 2004 beteiligt worden. Zeitpunkt und Ort der Informationsveranstaltung wurden in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekanntgemacht:
Wiesbadener Kurier am 9. September 2004
Wiesbadener Tagblatt am 9. September 2004
- 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14. Oktober 2004 beteiligt.
- 5. Entwurfsbeschluss**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat am 26. September 2005 dem Planentwurf (Stand: Juni 2005) 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 2005 bis einschließlich 13. Januar 2006 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Offenlegung wurden in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekanntgemacht:
Wiesbadener Kurier am 2. Dezember 2005
Wiesbadener Tagblatt am 2. Dezember 2005
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25. November 2005 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 10. 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 "Leimersbach III" als Satzung beschlossen.
Eltville am Rhein, 15. Mai 2006
(Siegel) Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
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 "Leimersbach III" in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekanntgemacht:
Wiesbadener Kurier am 24. Juni 2006
Wiesbadener Tagblatt am 24. Juni 2006
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan und die Begründung zu jedermanns Einsicht im Stadtbaumeister 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, 27. Juni 2006
(Siegel) Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
gez. Bernhard Hoffmann
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 m ²
Gerätehütte	2,25 m	3,25 m	15 m ²
Gartenlaube	2,25 m	3,25 m	30 m ²

*) Angaben in m über gewachsenem Gelände, als mittleres Maß der betroffenen Gebäudesiten
Bei einer Parzellenteilung in mehrere Nutzungseinheiten beträgt die Mindestgröße je Nutzungseinheit 400 m². Je Nutzungseinheit sind eine Gerätehütte und/oder eine Gartenlaube bzw. eine Gerätehütte und/oder ein Viehunterstand zulässig.
 - 1.2 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" dienen der nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung sowie der Freizeit und Erholung.
 - 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, Schotterterrassen oder wassergebundene Decke hergestellt werden.**
 - 1.3.2 Schutzstreifen nach § 12 Hessisches Wassergesetz:**
Innerhalb des 10 m-Streifens sind bauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig. Einfriedungen sind zulässig, wenn diese einen Mindestabstand von 5 m zur Böschungsoberkante aufweisen. Jeglicher Eingriff außerhalb der Einfriedung (5 m-Uferstreifen) durch die Anlieger ist verboten (z.B. Entfernung standortgerechter Gehölze, Ablagern von Kompost, Bau von Treppen, Wasserentnahmestellen, unsachgemäße Uferbefestigung etc.).
 - 1.3.3 Mineralische Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig.**
 - 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.

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	Ulmus 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
Comus sanguinea	- Roter Hatrriegel	Salix aurita	- Ohrweide
Coryllus avellana	- Hasel	Salix viminalis	- Korbweide
Eunonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster	Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Lonicera xylostereum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Rosa canina	- Hundrose	Viburnum opulus	- Wasserschneeball
Prunus spinosa	- Schlehe	Rhamnus frangula	- Faulbaum

1.4.4.4 Heckenpflanzen für Grundstückeinfriedungen:

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
Hydrangea petiolaris	- Wilder Wein
sowie Kletterrosen	- Kletterhortensie

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

Viehütten 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 Farböne (braunrot bis dunkelbraun oder grün bzw. in natürlicher Holzfarbung) 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 Farböne (braunrot bis dunkelbraun oder grün bzw. in natürlicher Holzfarbung) 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 Farböne (braunrot bis dunkelbraun oder grün bzw. in natürlicher Holzfarbung) zulässig.

Als Toilettenanlagen sind nur transportable Toiletten bzw. Trockentoiletten zulässig.

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.

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. Die Errichtung von baulichen Nebenanlagen, wie z. B. Antennen, Blitzschutzanlagen, Flaggenmasten, gemauerte Kamine etc. ist unzulässig. Wassertonnen in den Farben braun und grün sowie unterirdische Zisternen sind zulässig.

Wassergefährdende Stoffe und Materialien dürfen weder verwendet noch gelagert werden.

Hinweise

1. Begriffsdefinitionen

Viehütten 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. Bergbau

Aus Sicherheitsgründen ist bei Erdarbeiten auf Spuren bergbaulicher Arbeiten zu achten. Es sind erforderlichenfalls bautechnische Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.

4. Hochwasserschutz

Der Planbereich liegt teilweise im (noch nicht festgestellten) Überschwemmungsgebiet des Leimersbachs (siehe Anlage zur Begründung).

BEBAUUNGSPLAN "LEIMERSBACH II" HATTENHEIM

Februar 2006
GEZEICHNET : STEINS / SPÄTH
MASSSTAB : 1:2000



ELTVILLE AM RHEIN
WIRTSCHAFTS- UND URBANISMISSAMT