



Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA

Allgemeines Wohngebiet

||

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

Baulinie

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB



Erhaltung: Bäume

Regelungen für den Denkmalschutz
§ 9 Abs. 6 BauGB



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen



Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§ 9 Abs. 7 BauGB



genehmigte Bebauung, im Bau (nachrichtliche Übernahme)

Verfahrensvermerke

1. Planbearbeitung

Entworfen und bearbeitet:

Bauamt der Stadt Eltville

Im Auftrag: Steins

2. Aufstellungsbeschluss

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11. Dezember 2006 ist für das Gebiet "Waldbachstraße", Gemarkung Hattenheim, ein Bebauungsplan nach §§ 2 ff des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB in den folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:

Wiesbadener Kurier am 12. Februar 2007
Wiesbadener Tagblatt am 12. Februar 2007

3. Unterrichtung der Öffentlichkeit

Gemäß § 13 a Abs. 3 Satz hatte die Öffentlichkeit die Gelegenheit, sich bis zum 8. Dezember 2008 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zu äußern. Ort und Dauer der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung wurden in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:

Wiesbadener Kurier am 15. November 2008
Wiesbadener Tagblatt am 15. November 2008

4. Öffentliche Auslegung

Der Planentwurf und die zugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 3 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 18. Dezember 2008 bis einschließlich 19. Januar 2009 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:

Wiesbadener Kurier am 15. November 2008
Wiesbadener Tagblatt am 15. November 2008

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 8. Dezember 2008 über die Offenlegung informiert.

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Planentwurf und die zugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 3 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 30. April 2009 bis einschließlich 29. Mai 2009 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:

Wiesbadener Kurier am 22. April 2009
Wiesbadener Tagblatt am 22. April 2009

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20. April 2009 über die erneute Offenlegung informiert.

6. Prüfung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am 29. Juni 2009 geprüft. Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 7. Juli 2009 mitgeteilt worden.

7. Satzung

Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung

1. des Bundesrechts, und zwar der §§ 2 ff des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) 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 81 der Hessischen Gemeindeordnung vom 25. Februar 1982 (GVGL I S. 11) in der Fassung vom 17. Dezember 1998 (GVBl. I S. 862),

wird gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29. Juni 2009 der Bebauungsplan "Waldbachstraße" als Satzung beschlossen.

Eltville am Rhein, 14. Juli 2009

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein

(Siegel)

gez.

Patrick Kunkel
Bürgermeister

8. Rechtswirksamkeit

Gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 8 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 8. Mai 2007 wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Waldbachstraße" in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:

Wiesbadener Kurier am 21. Juli 2009
Wiesbadener Tagblatt am 21. Juli 2009

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt 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 Schadensersatzansprüchen hingewiesen.

Eltville am Rhein, 22. Juli 2009

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein

(Siegel)

gez.

Patrick Kunkel
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. BauNVO

1.1 Überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen können durch Gebäudeteile (wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangstrepfen und deren Überdachungen, Erker, Balkone) geringfügig überschritten werden (bis max. 1,5 m in der Tiefe und insgesamt 2,0 m in der Breite).

1.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

1.2.1 Folgende Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig: Einfriedungen, Stützmauern, ebenerdige Terrassen, Anlagen für Abfallbehälter, Behälter für Niederschlagswasser, nicht überdachte Pergolen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten bis 15 m² umbauter Raum, Unterstände für Fahrräder, motorisierte Zweiräder und Kinderwagen.

1.2.2 Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in einer Bautiefe bis maximal 16 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

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

1.3.1 Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen soweit nicht durch andere Rechtsvorschriften eine andere Ausführungsart erforderlich ist.

1.3.2 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Der Überlauf ist an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Das Fassungsvermögen beträgt mindestens 35 l/m² (horizontal projizierte) Dachfläche.

1.3.3 Der durch die Bautätigkeit anfallende Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Grundstück wiederzuverwerten.

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

2.1 Festsetzungen über die äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 81 (1) Nr. 1 HBO)

2.1.1 Außenwandgestaltung

Unzulässig sind: Keramische Fliesen und ähnliche bzw. vergleichbare Plattenverkleidungen sowie glänzende oder polierte Materialien und Beschichtungen, künstliche Materialnachbildungen, grelle und leuchtende Farbtöne.

2.1.2 Dachgestaltung

2.1.2.1 Die Mindestdachneigung der Hauptgebäude beträgt 30 Grad.

2.1.2.2 Geneigte Dächer (ab 20°) 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.

2.1.3 Einfriedungen

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 – jeweils vom tiefer liegenden Grundstück gemessen.

Straßenseitige gemauerte Einfriedungen sind im Ausnahmefall bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

2.2 Festsetzung über die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 (1) Nr. 5 HBO)

Anlagen für die Abfallsammlung sind abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen, mit Hecken zu umpflanzen oder mit Kletterpflanzen einzugrünen.

Hinweis

Da in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ein linearbandkeramisches Erdwerk verläuft und eisenzeitliche Siedlungspuren bekannt sind, müssen Erdarbeiten durch eine denkmalfachlich geeignete Kraft überwacht werden (§§ 16 und 18 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes). Wenn Befunde und Funde auftreten, ist den Fachkräften genügend Zeit zur Bergung und zur Dokumentation zu gewähren.

**Bebauungsplan
"Waldbachstraße"
Hattenheim**

Mai 2009

Maßstab: 1:500

