



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN · SEITE · PRODUKTION

Stadt Eltville am Rhein

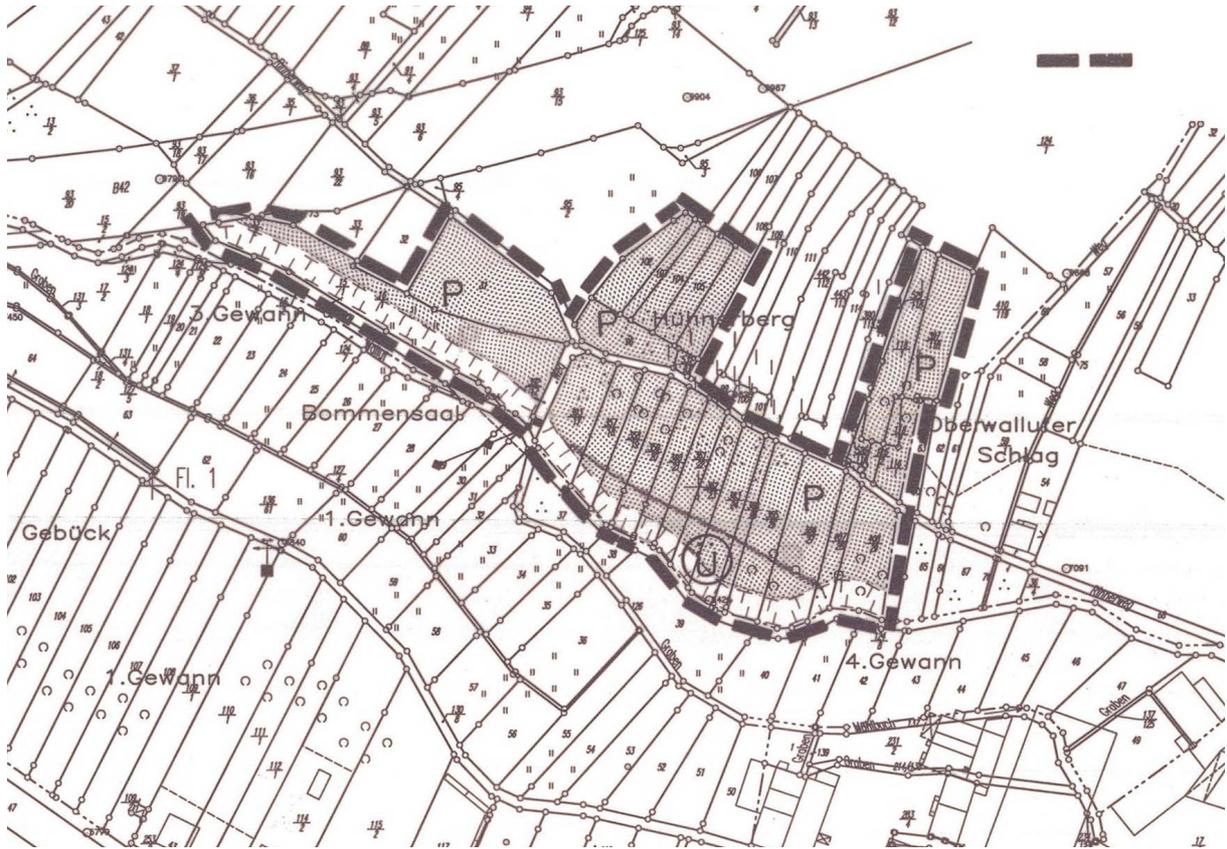
Bebauungsplan

“An der Walluf“

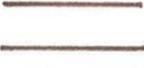
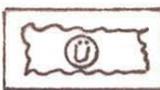
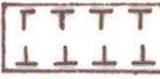
Gemarkung
Martinsthal

Mai 2006

M. 1:2000



Legende:

-
- 
Öffentliche Verkehrsfläche: Wirtschaftsweg
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 
Versorgungsleitung: 20-KV-Leitung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - 
Private Grünfläche: Freizeitgärten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 
**Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und
Regelung des Wasserabflusses: Überschwemmungsgebiet**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - 
**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft: Uferschutzstreifen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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 ³
Gartenlaube	2,25 m	3,25 m	30 m ³

*) Angaben in m über gewachsenem Gelände, als mittleres Maß der betroffenen Gebäudeseiten

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 sonstigen 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, Schotterrassen oder wassergebundener Decke hergestellt werden.

1.3.2 Mineralische Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

1.3.3 Schutzstreifen nach § 12 Hessisches Wassergesetz:

Innerhalb des 10 m-Schutzstreifens sind jegliche bauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig. Einfriedungen sind zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3 m zur Böschungsoberkante aufweisen.

Innerhalb des festgestellten Überschwemmungsgebietes sind jegliche bauliche Anlagen – ausgenommen Einfriedungen - unzulässig.

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. Je Nutzungseinheit ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum gemäß der Artenlisten unter Festsetzung Ziffern 1.4.4.1 oder 1.4.4.2 zu pflanzen.

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:

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn	<i>Prunus padus /serotina</i>	- Traubenkirsche
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn	<i>Prunus mahaleb</i>	- Weichselkirsche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn	<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarzerle	<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Betula pendula</i>	- Weißbirke	<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche	<i>Ulmus carpinifolia</i>	- Feldulme

1.4.4.2 Obstbäume:

Alte, lokale Sorten gemäß Liste des Landschaftspflegeverbandes Rheingau-Taunus e.V. (Hochstämme)

1.4.4.3 Sträucher:

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn	<i>Salix daphnoides</i>	- Schimmelweide
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche	<i>Salix triandra</i>	- Mandelweide
<i>Comus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel	<i>Salix aurita</i>	- Ohrweide
<i>Coryllus avellana</i>	- Hasel	<i>Salix viminalis</i>	- Korbweide
<i>Eunonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen	<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Gemeiner Liguster	<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche	<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose	<i>Viburnum opulus</i>	- Wasserschneeball
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe	<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum

1.4.4.4 Heckenpflanzen für Grundstückseinfriedungen:

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	- Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie

sowie Kletterrosen

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

Viehhöfen 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 Farbtöne (braunrot bis dunkelbraun oder grün bzw. in natürlicher Holzfärbung) zulässig.

Gerätehöfen 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 Farbtöne (braunrot bis dunkelbraun oder grün bzw. in natürlicher Holzfärbung) 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 Farbtöne (braunrot bis dunkelbraun oder grün bzw. in natürlicher Holzfärbung) 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 einzugraben. Die Errichtung anderer baulicher Anlagen – soweit sich deren Zulässigkeit nicht aus Festsetzungen dieses Bebauungsplans ergibt - ist unzulässig.

Wassergefährdende Stoffe und Materialien dürfen weder verwendet noch gelagert werden.

Hinweise

1. Begriffsdefinitionen

Viehhütten 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. Artenschutz

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der für die nach der Bundesartenschutzverordnung und der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie besonders geschützten Äskulapnatter. Daher ist es zwischen Mai und Oktober unzulässig, Kompost- und Reisig-/Laubhaufen zu verändern.

Verfahrensvermerke

1. Planbearbeitung

Entworfen und bearbeitet von:

Stadtbauamt

Im Auftrag: Steins

2. Aufstellungsbeschluss

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19. Februar 2001 ist für das Gebiet "An der Walluf", Gemarkung Martinthal, gemäß §§ 2 ff des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) ein Bebauungsplan aufzustellen.

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

Wiesbadener Kurier	am 22. Oktober 2002
Wiesbadener Tagblatt	am 22. Oktober 2002

3. Bürgerbeteiligung

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger an der Aufstellung frühzeitig im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Stadtteil Martinthal am 30. Oktober 2002 beteiligt worden. Zeitpunkt und Ort der Informationsveranstaltung wurden in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:

Wiesbadener Kurier	am 22. Oktober 2002
Wiesbadener Tagblatt	am 22. Oktober 2002

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20. November 2001 beteiligt.

5. Entwurfsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat am 20. März 2006 dem Planentwurf (Stand: Februar 2006) zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

6. Öffentliche Auslegung

Der Planentwurf und die zugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 19. April 2006 bis einschließlich 19. Mai 2006 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:

Wiesbadener Kurier	am 13. April 2006
Wiesbadener Tagblatt	am 13. April 2006

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 5. April 2006 über die Offenlegung informiert.

7. Erneute öffentliche Auslegung

Der Planentwurf und die zugehörige Begründung (Stand: Oktober 2006) haben gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 20. November 2006 bis einschließlich 20. Dezember 2006 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der erneuten Offenlegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, wurden in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:

Wiesbadener Kurier	am 7. November 2006
Wiesbadener Tagblatt	am 7. November 2006

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31. Oktober 2006 über die erneute Offenlegung informiert.

8. Prüfung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am 5. Februar 2007 geprüft. Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 12. März 2007 mitgeteilt worden.

9. 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 51 der Hessischen Gemeindeordnung vom 25. Februar 1952 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 17. Dezember 1998 (GVBl. I S. 562),

wird gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 5. Februar 2007 der Bebauungsplan "An der Walluf" als Satzung beschlossen.

Eltville am Rhein, 15. März 2007

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein

L. S.

gez.

Patrick Kunkel
Bürgermeister

10. Rechtswirksamkeit

Gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 8 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 15. September 1999 wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "An der Walluf" in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:

Wiesbadener Kurier	am 04. Mai 2007
Wiesbadener Tagblatt	am 04. Mai 2007

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung 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 Ab-

wägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Eltville am Rhein, 07. Mai 2007

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein

L.S.

gez.

Patrick Kunkel
Bürgermeister