



Planzeichenerklärung:

- Verkehrsflächen
§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Grünflächen
§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Private Grünfläche: Freizeitgarten
- Wasserflächen
§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
Graben
- Sonstige Planzeichen
§ 9 Abs.7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Verfahrensvermerke

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

- 1. Planbearbeitung**
Entworfen und bearbeitet von:
Stadtbaumeister Im Auftrag: Steins
- 2. Aufstellungsbeschluss**
Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11. Mai 1992 ist für das Gebiet "Im Seß", Gemarkung Martinsthal, gemäß §§ 2 ff des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) ein Bebauungsplan aufzustellen.
Gemäß § 11 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 20. April 1977 wurde der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB in den folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:
Wiesbadener Kurier am 26. Mai 1992
Wiesbadener Tagblatt am 26. Mai 1992
- 3. Bürgerbeteiligung**
Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger an der Aufstellung frühzeitig im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Stadtteil Martinsthal am 8. Oktober 1997 beteiligt worden. Zeitpunkt und Ort der Informationsveranstaltung wurden in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:
Wiesbadener Kurier am 4. Oktober 1997
Wiesbadener Tagblatt am 4. Oktober 1997
- 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 3. Juni 1998 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 ausgelegt. 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 24. März 2007
Wiesbadener Tagblatt am 24. März 2007
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht im Stadtbaumeister Eltville, Taunusstraße 4, 68343 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, 20. April 2007
Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
(Siegel) gez.
Patrick Kunkel
Bürgermeister
- 8. Prüfung**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31. Oktober 2006 über die erneute Offenlegung informiert.
- 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 28. Februar 1982 (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 "Im Seß" als Satzung beschlossen.
Eltville am Rhein, 15. März 2007
Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
(Siegel) 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 "Im Seß" in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:
Wiesbadener Kurier am 24. März 2007
Wiesbadener Tagblatt am 24. März 2007
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht im Stadtbaumeister Eltville, Taunusstraße 4, 68343 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, 20. April 2007
Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
(Siegel) gez.
Patrick Kunkel
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 m²
Gerätehütte	2,25 m	3,25 m	15 m³
Gartenlaube	2,25 m	3,25 m	24 m²

*) 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 wasser-durchlässiger Ausführung, wie z.B. Rasengittersteine, Schotterterrassen oder wassergebun-dener Decke hergestellt werden.

1.3.2 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 Festset-zung Ziffer 1.4.4.4 einzugrünen (mindestens 2-reihig im Reihenabstand von 1,0 m und im Einzel-abstand 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 sonsti-gen 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. (Hoch-stämme)

- 1.4.4.3 Sträucher:
- | | | | |
|---------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn | Salix daphnoides | - Schimmelweide |
| Cornus mas | - Kornelkirsche | Salix triandra | - Mandelweide |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel | Salix aurita | - Ohrweide |
| Corylus avellana | - Hasel | Salix viminalis | - Korbweide |
| Eunonymus europaeus | - Pfaffenhütchen | Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Ligustrum vulgare | - Gemeiner Liguster | Sambucus racemosa | - Traubenholunder |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche | Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
| Rosa canina | - Hundsröse | Viburnum opulus | - Wasserschneeball |
| Prunus spinosa | - Schlehe | Rhamnus frangula | - 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 zuläs-sig.

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 Holzbaubauweise herzustellen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Es sind nur gedeckte Farbtöne (braunrot bis dunkelbraun oder grün bzw. in natürlicher Holzfarbung) zulässig.

Gerätehöfen sind als Kleinbauten in einfachster Ausführung ohne Unterkellerung herzustellen. Die Umfassungswände sind in leichter Holzbaubauweise 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 Holzfarbung) zulässig.

Gartenlauben sind als kleine 1-geschossige Bauwerke in einfacher Ausführung ohne Feuer-stelle herzustellen. Die Außenwände sind in Holzkonstruktion auszuführen. 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 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, Flechtzaunele-mente o.ä.) sind nicht zulässig.

2.3 Beleuchtung

Außenlichtquellen sind so anzuordnen, dass nur ein eng begrenztes Lichtfeld ohne Fernwir-kung 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 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

Viehhöfen dienen dem Schutz des Viehs vor den Unbilden der Witterung im Sinne einer artge-rechten Tierhaltung. Die Unterbringung von Geräten und Futtermitteln spielt nur eine unterge-ordnete Rolle.

Gerätehöfen dienen der Unterbringung von Geräten, die für die gärtnerische Nutzung des Grund-stückes 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 perman-enten Aufenthalt von Personen.

2. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denk-malpflege – Abteilung Archäologie und Paläontologie – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

**BEBAUUNGSPLAN
"IM SEß"
MARTINSTHAL**

Oktober 2006
Bearbeitet/Gezeichnet: Steins/Späth
Maßstab: 1:2000



ELTVILLE AM RHEIN
WEPN - SELF-LAND MANAGEMENT