



**Satzung
über die Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang be-
baute Ortsteile**

- Entwicklungssatzung "Taunusstraße", Gemarkung Martinthal -

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 7. März 2005
(GVBl. I S. 142)

und

des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004
(BGBl. I S. 2414)

wird gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13. Juni 2016 die Entwick-
lungssatzung "Taunusstraße" beschlossen.

Die Satzung dient dazu, einen bebauten Bereich als einen im Zusammenhang bebauten
Ortsteil festzulegen und den Ortsrand zum Außenbereich deutlich abzugrenzen, damit
für künftige Bauvorhaben eine zweifelsfreie Beurteilung nach 34 BauGB gewährleistet ist.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Gültigkeit dieser Satzung erstreckt sich auf den in der zugehörigen Planzeichnung
dargestellten Gebietsteil der Gemarkung Martinthal, Flur 10 und betrifft alle Grundstü-
cke bzw. Grundstücksteile, die durch die zeichnerisch festgelegte Innenbereichsgrenze
dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden. Die Planzeichnung ist
Bestandteil der Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Auf den gemäß dieser Satzung dem Innenbereich zugeordneten Grundstücken gelten
für die Zulässigkeit aller nach § 2 der Hessischen Bauordnung (HBO) genehmigungs-
pflichtigen Bauvorhaben die Festsetzungen dieser Satzung, im Übrigen die Vorschriften
des § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

1.1 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.



1.2 Die zulässige Traufhöhe beträgt maximal 168,80 m über NN.

1.3 Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 172,50 m über NN.

2. Überbaubare Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Ein Überschreiten der Baugrenze durch erdgeschossige Terrassen und deren Zugänge (Treppen) ist bis zu 2,0 m zulässig.

3. Gestalterische Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 HBO)

3.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Toranlagen (Zufahrten) sind bis 2,0 m Höhe zulässig.

3.2 Zulässig sind nur Satteldächer.

3.3 Dächer 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 Ziegel) sind nicht zulässig.

§ 4 Hinweise

1. Der Geltungsbereich der Satzung tangiert möglicherweise den Bereich von Bodendenkmälern. Geplante Bodeneingriffe sind damit genehmigungspflichtig nach § 16 Abs. 1 HDSchG.
2. Bauvorhaben innerhalb des Bachuferstreifens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind nach § 23 HWG genehmigungspflichtig.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in entsprechender Anwendung des § 10 BauGB in Kraft.

Eltville am Rhein, 22. März 2017

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein

Patrick Kunkel
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

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


 Baugrenze

§ 23 Abs. 1 BauNVO


Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

 Überschwemmungsgebiet


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

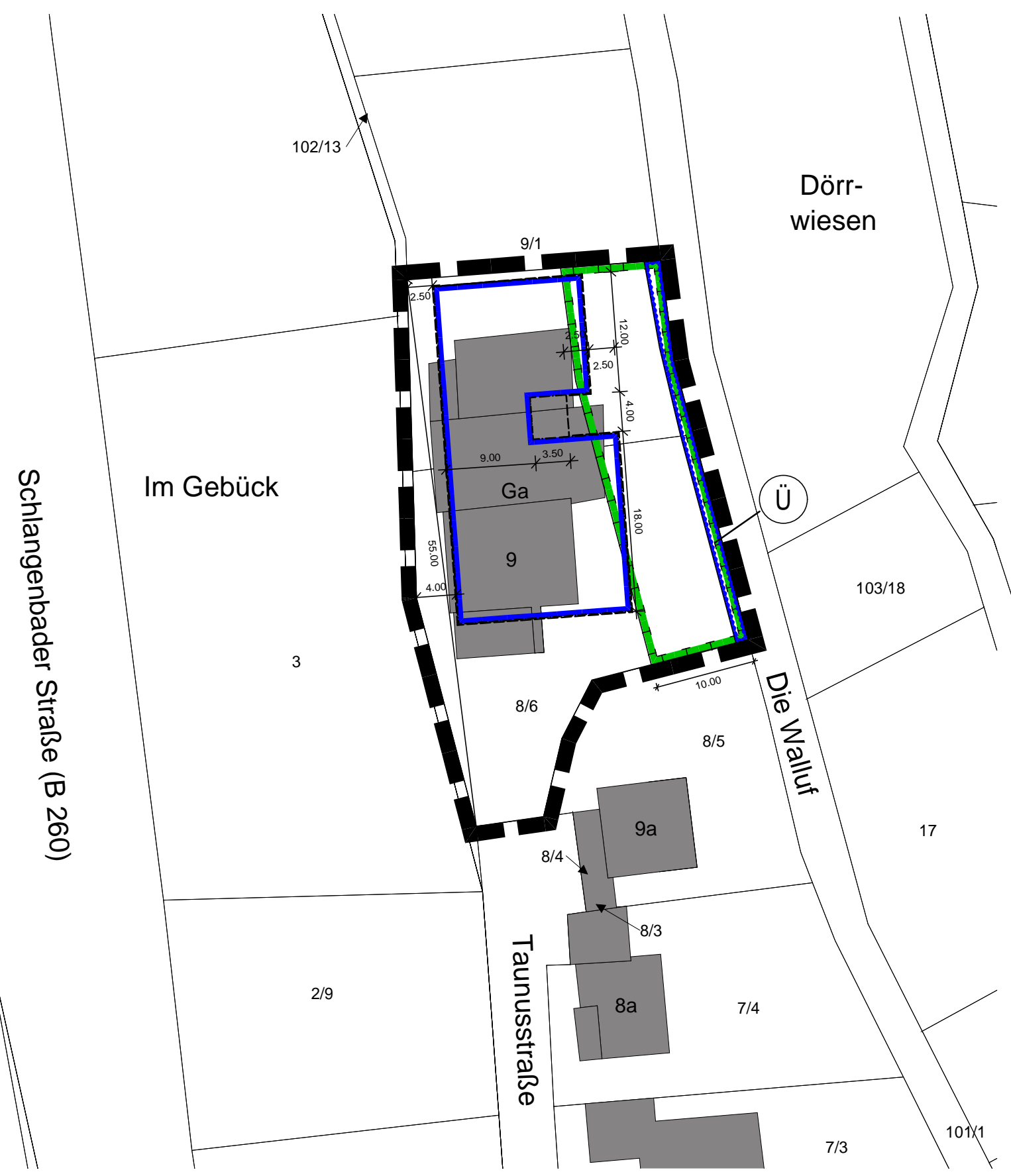
 Bachuferstreifen

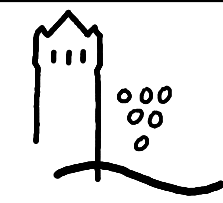
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und
Gemeinschaftsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

 Tiefgarage

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs der Satzung
§ 9 Abs. 7 BauGB



<h2>Entwicklungssatzung "Taunusstraße"</h2>		 ELTVILLE AM RHEIN <small>WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT</small>
Juni 2015		
M. 1:500		