

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
In den mit GE – Gewerbegebiet gekennzeichneten Gebietsteilen sind nur die Nutzungen gemäß § 9 (2) Nr. 1 BauNVO zulässig...

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.2.1 Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit der Außenfläche Dachhaut) wird mit 5,50 m festgesetzt.
1.2.2 Die Firsthöhe (= Außenfläche Dachhaut am First) wird mit 7 m festgesetzt.

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

Baugrenzen können durch Gebäudeanteile geringfügig überschritten werden (bis max. 1,5 m in der Tiefe und 2,0 m in der Breite).

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Einfriedungen, Stützmauern, ebenerdige Terrassen, Anlagen für Abfallbehälter...

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

1.5.1 Die innerhalb der Pflanzflächen befindlichen Bäume mit einem Stammumfang von 0,6 m (gemessen in 1 m Höhe) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen...

1.5.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Innerhalb der Flächen sind die Maßnahmen gemäß Anlage 3 zur Begründung umzusetzen. Für diese und sonstige Pflanzmaßnahmen im Plangebiet sind die Gehölze der Artenlisten 1 – 3 (Festsetzungen Ziffer 1.5.3 und 1.5.4) zu verwenden.

1.5.3 Artenliste 1: Bäume

Table listing trees and shrubs: Acer platanoides, Aesculus hippocast, Betula pendula, Hainbuche, Fraxinus excelsior, Malus sylvestris, Populus tremula, Prunus avium, Pyrus communis, Quercus robur, Sorbus aucuparia, Taxus baccata, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Spizahorn, Föhlkastanie, Sanddörke, etc.

Mindestgröße des Stammumfangs bei der Pflanzung: 16/18 cm

Artenliste 2: Sträucher

Table listing shrubs: Acer campestre, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Eurythmus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Ribes nigrum, Rosa canina, Salix caprea, Sambucus nigra, Syringa vulgaris, Viburnum lantana, Feldahorn, Kornelkirsche, Roter Hornstrauch, Haselnuß, Weißdorn, Pfaffentilchen, Rainweide, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Johannisbeere, Hagebutte, Kältschenweide, Schwarzer Holunder, Flieder, Wolliger Schneeball

1.5.4 Ungegliederte und geschlossene Fassadenteile mit mehr als 50 m² Fläche sind dauerhaft mit Pflanzen der folgenden Liste zu begrünen:

Artenliste 3: RANK- und Kletterpflanzen

Table listing climbing plants: Hedra Helix, Hydrangea petiolaris, Parthenocissus i.A., Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein

Ranker:

Table listing climbing plants: Celastrus orbiculatus, Clematis i.A., Polygonum aubertii, Weidenröschen, Baumwürger, Waldrebe, Kletterkörbchen, Blauregen

1.5.5 Die im Plan als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Gehölze der Artenliste 1 (siehe Festsetzung Ziffer 1.5.3) zu ersetzen.

1.5.6 Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Vorhabens auszuführen.

1.5.7 Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen, soweit nicht durch andere Rechtsvorschriften eine andere Ausführungsart notwendig ist.

1.5.8 Zwischen den Stellplätzen ist bei Senkrechtparkern in der Reihe alle 4 Stellplätze ein Hochstamm mit erhöhtem nicht befahrbares Pflanzbeet vorzusehen. Bei Längsparkern ist in der Reihe alle 2 Stellplätze ein Hochstamm mit erhöhtem nicht befahrbares Pflanzbeet vorzusehen.

1.5.9 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln (der Oberlauf ist oberflächlich versickern zu lassen) oder insgesamt oberflächlich versickern zu lassen. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 30 l/m² Dachfläche betragen...

1.6 Zuordnungsfestsetzung § 9 (1 a) BauGB

Die externen Grundstücksflächen (gemäß Anlage 2 zur Begründung) sind in Extensivgrünland oder in eine Streublühweise umzuwandeln und auf Dauer durch Beweidung oder Mahd zu pflegen.

1.7 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB

Die maximal zulässige Sockelhöhe (Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss) beträgt 0,30 m über Oberkante der Erschließungsstraße (Gehobengrenze). Der Bezugspunkt wird gemessen an der Mitte der straßenseitigen Baugrenze bzw. Baulinie, lotrecht zur Straße.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 HBO

2.1 Festsetzung über die äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 87 (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 Farböne...

2.1.2 Dachgestaltung
2.1.2.1 Dachbegrünung
Dächer mit einer Neigung bis 10° sind extensiv zu begrünen.

2.1.2.2 Dacheindeckung
Geneigte Dächer sind, soweit die Dächer nicht begrünt werden, mit Materialien in dunklen Farbtönen (rotbraun bis anthrazit) einzudecken. Glänzende Oberflächen (z.B. engobierte Ziegel) sind nicht zulässig.

2.1.2.3 Von den dachgestalterischen Festsetzungen sind Ausnahmen zulässig, soweit sie einer energieeffizienten Nutzung dienen.

2.1.3 Einfriedungen
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Gemauerte Einfriedungen sind nicht zulässig.

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

Anlagen für die Abfallsammlung sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzuziehen, zu umplanzen oder mit Kletterpflanzen einzuzürnen.
Befestigte Flächen von mehr als 30 m² sind wasserdurchlässig herzustellen soweit nicht andere Rechtsvorschriften entgegenstehen.

H I N W E I S E

- 1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie und Paläontologie oder der Unteren Denkmalbehörde sofort anzuzeigen (§ 20 HDschG).
2. Innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung sind alle Vorhaben nach den aktuell geltenden VDE-Vorschriften zu überprüfen und dem Versorgungsträger zur Zustimmung vorzulegen.
3. Gemäß § 244 (1) BauGB werden auf das Verfahren für diesen Bebauungsplan die Vorschriften des BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung angewendet.
4. Zur Löschwasserversorgung steht aus dem öffentlichen Versorgungsnetz eine Menge von 48 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Planbearbeitung
entworfen und bearbeitet von: Stadtbauamt der Stadt Eltville am Rhein
Im Auftrag: Dipl.-Ing. Späth

2. Aufstellungsbeschluss
Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17. November 2003 ist für das Gebiet "Am neuen Friedhof – Teil A", Gemarkung Rauenthal, gemäß §§ 2 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 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:

Table with columns: Wiesbadener Kurier, Wiesbadener Tagblatt, am 19. April 2005, am 19. April 2005

3. Bürgerbeteiligung
Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger an der Aufstellung frühzeitig im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Stadteil Rauenthal am 27. April 2005 beteiligt worden.

Table with columns: Wiesbadener Kurier, Wiesbadener Tagblatt, am 19. April 2005, am 19. April 2005

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25. November 2004 beteiligt.

5. Entwurfsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat am 19. Juli 2005 dem Planentwurf (Stand: Juli 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 15. August 2005 bis einschließlich 15. September 2005 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Table with columns: Wiesbadener Kurier, Wiesbadener Tagblatt, am 29. Juli 2005, am 29. Juli 2005

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27. Juli 2005 über die Offenlegung informiert.

7. Prüfung
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14. November 2005 geprüft. Das Ergebnis ist denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 30. November 2005 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 Hess. Gemeindeordnung vom 25. Februar 1952 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 1. April 1993 (GVBl. I S. 533).

wird gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14. November 2005 der Bebauungsplan "Am neuen Friedhof – Teil A" als Satzung beschlossen.

Eltville am Rhein, 21. Dezember 2005
Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
gez. Bernhard Hoffmann
Bürgermeister

(Siegel)

Am 27. Januar 2006
Az.: III 31.2-61 d 02/01-68
Regierungspräsidium Darmstadt
i.A. Krone

9. Anzeige / Genehmigung
Genehmigt

(Siegel)

10. Rechtswirksamkeit
Gemäß § 12 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 8 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 15. September 1999 wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Am neuen Friedhof – Teil A" in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:

Table with columns: Wiesbadener Kurier, Wiesbadener Tagblatt, am 15. Februar 2006, am 15. Februar 2006

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan und die Begründung zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt Eltville, Taunusstr. 4, 65343 Eltville am Rhein, bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben wird.

Eltville am Rhein, 21. März 2006
Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
gez. Bernhard Hoffmann
Bürgermeister

(Siegel)

ZEICHENERKLÄRUNG :

- 1. Art der baulichen Nutzung: GE Gewerbegebiete
2. Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: Baugrenze, Offene Bauweise
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs...
5. Flächen für den Gemeinbedarf
6. Feuerweh: F
7. Verkehrsflächen: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier private Erschließungsstraßen, Strassenverkehrsflächen
8. Einfahrtbereich
9. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen: Hier Elektroversorgung
10. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen: Stromleitung - oberirdisch
11. Grünflächen: Öffentliche Grünflächen hier Friedhof
12. Anpflanzen: Bäume (ungefähre Standort), Erhaltung: Bäume
13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
14. Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

BEBAUUNGSPLAN "AM NEUEN FRIEDHOF-TEIL A" RAUENTHAL
DATUM: OKTOBER 2005
GEZEICHNET: STEINS / SPÄTH
MASSSTAB: 1:1000
GEÄNDERT: DATUM:
ELTVILLE AM RHEIN

