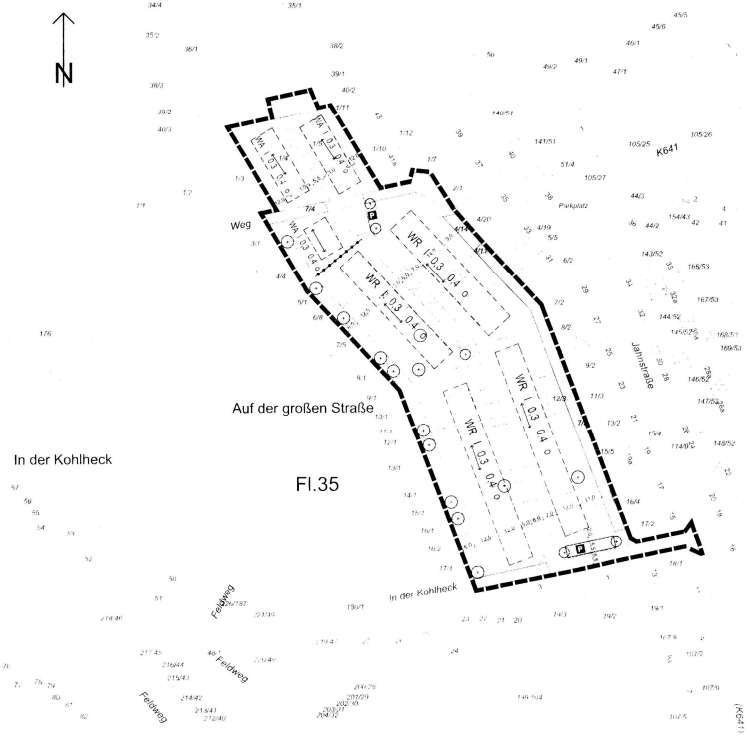
02 RT 03.1 Auf der großen Straße II

Eltville -Rauenthal
Bebauungsplan "Auf der großen Straße II"



Legende

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO), hier: nur Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen, siehe Festsetzung A 1.2
- WR – Reines Wohngebiet (§3 BauNVO), hier: nur Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen, siehe Festsetzung A 1.1
- I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16(4) BauNVO)
- 0,3 – Grundflächenzahl (§§16 und 17 BauNVO)
- 0,4 – Geschoßflächenzahl (§§16 und 17 BauNVO), siehe Festsetzung A 1.3
- Baugrenze (§23(3) BauNVO), siehe Festsetzung A 2.2
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten (§1(4) BauNVO)
- Stellung der baulichen Anlagen, hier: Firstrichtung, siehe Festsetzung A 2.3
- o – offene Bauweise (§22(2) BauNVO), siehe Festsetzung A 2.1
- öffentliche Verkehrsfläche, hier: Wohnstraße (§9(1)Nr.11 BauGB)
- vorhandener Wirtschaftsweg
- P – öffentliche Stellplätze (§9(1)Nr.4 BauGB).
- nicht überbaubare private Grundstücksfläche, hier: Vorgartenfläche; siehe Festsetzungen A 6.1 und B 3.1
- nicht überbaubare private Grundstücksfläche, hier: Hausgartenfläche; siehe Festsetzungen A 6.2 und B 3.2
- nicht überbaubare private Grundstücksfl., hier: Ortsrandeingrünung, s. Festsetzungen A 6.3 und B 3.3
- vorhandene Bäume, die zu erhalten sind, siehe Festsetzung A 4.2
- zu pflanzende Bäume, siehe Festsetzung A 4.3
- schematische Baukörperangabe, unverbindlich
- Flurstücksgrenzen
- vorgeschlagene Parzellierung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans §9 (7) BauGB)

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB

1. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 (1) Nr.1 BauGB

1.1 Im WR - Gebiet sind ausschließlich Wohngebäude zulässig, die Ausnahmen gemäß §3(3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§9 (1) Nr.6 BauGB).

1.2 Im WA- Gebiet sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§9 (1) Nr.6 BauGB)

1.3 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (keine Vollgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der zulässigen Geschoßfläche mit einzubeziehen (§20 (3) BauNVO).

2. Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen gemäß §9 (1) Nr.2 BauGB

2.1 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.2 Baugrenzen können nach §23 (3) BauNVO durch Gebäudeteile geringfügig überschritten werden (auf einer Länge von 5m bis maximal 1.5m).

2.3 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch einen Pfeil im Hauptfirstrichtung gekennzeichnet. Ausnahmen können bei untergeordneten Nebengebäuden und Baulücken zugelassen werden.

2.4 Nebenanlagen im Sinne des §14(1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit nachstehend nicht anders bestimmt außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur die folgenden baulichen Einrichtungen zulässig: Einfriedigungen, Stützmauern, ebenerdige Terrassen, Anlagen für Abfallbehältnisse. Behältnisse für Niederschlagswasser, nicht überdachte Pergolen, Kinderspielgeräte.
Anlagen und Einrichtungen für Kraftfahrzeughaltung sind in allen Teilen des Baugebietes insgesamt ausgeschlossen.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß §9 (1) Nr.4 BauGB

3.1 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen. Im Bereich der Vorgärten sind offene (nicht überdachte) Stellplätze zulässig, soweit die Festsetzungen A 6.1 und B 1.1 und B 3.1 eingehalten werden.

4. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß §9 (1) Nr.25 BauGB

4.1 In den privaten Grund-flächenflächen (Vorgärten und Hausgärten) sind mehrere Obstbäume und Obstgehölzen standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen.
Die Verwendung folgender Arten wird empfohlen:

Acer campestre	Feldahorn	Populus Tremula	Zitterpappe
Acer Pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Aesculus hippocastanum	Rotkastanie	Rosa canina	Hundsrose
Ameranchier lamarkii	Felsenbirne	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Betula pendula	Birke	Salix caprea	Kätzchenweide
Carpinus betulus	Hainbuche	Sambucus nigra	Holunder (schwarz)
Cornus mas	Kornelkirsche	Sorbus aria	Mehlbeere
Corylus colurna	Baumhasel	Sorbus aucuparia	Vogelbeere Eberesche
Corylus avellana	Haselnuss	Sorbus intermedia	Schwedische Mehl.
Crataegus in Arten	Zweigriffel	Tilia cordata	Winterlinde
Larix decidua	Lärche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzqualität: Straucher 2 x verpflanzt, 100/150cm, Bäume 3 x verpflanzte Hochstr., Stammumfang mind. 14 - 16cm oder vergleichbare Schlingpflanzen.

4.2 Die im Plan dargestellten vorhandenen Bäume sind auf Dauer zu schützen und artgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

4.3 An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Bäume entsprechend der Liste der Festsetzung A 4.1 zu pflanzen. Die angegebene Baumstellung darf geringfügig (bis max. 5m) verändert werden.

5. Die Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen gemäß §9 (2) BauGB, §§16 und 18 BauNVO

5.1 Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß darf höchstens 0.5m über der Oberkante fertige Straßendecke liegen. Bezugspunkt ist jeweils Oberkante Straße mittig der Grundstücksbreite.

5.2 Der Traufhöhe der Wohnbebauung wird mit maximal 3,5m über Oberkante Straße mittig der Grundstücksbreite festgesetzt.

6. Nicht überbaubare private Grundstücksflächen gemäß §9 (1) Nr.2 BauGB in Verb. mit §9 (1) Nr.25 BauGB

6.1 In den besonders gekennzeichneten privaten Grundstücksrandflächen Vorgärten ist auf jedem Grundstück ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Laubbaum zu pflanzen. Stellplätze und Garagenzufahrten sind zulässig, sofern der in Festsetzung B 3.1 genannte Flächenanteil nicht unterschritten wird. Abgrabungen und Einschnitte in den Vorgärten für Einfahrten und Einstellplätze sind abzuböschen, Stützmauern von maximal 1.0m sind zulässig, siehe auch Festsetzung B 3.1.

6.2 Die besonders gekennzeichneten privaten Grundstücksrandflächen – Hausgärten – sind, sofern sie an öffentliche Flächen angrenzen, mit Laubgehölzen einzufriedigen. Auf je angefangene 300qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen, siehe auch Festsetzung B 3.2.

6.3 In den besonders gekennzeichneten privaten Grundstücksrandflächen – Ortsrandeingrünung – ist an den dargestellten Standorten mindestens 1 Obstgehölz zu pflanzen, siehe auch Festsetzung B 3.3.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB

7.1 Zur Verzögerung des Abflusses des Niederschlagswassers darf das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser nur über eine auf dem Grundstück anzulegende Zisterne mit Überlauf an den öffentlichen Kanal abgegeben werden. Das Fassungsvermögen der Zisterne muß mindestens 30 l/qm Dachfläche betragen, bei begrünten Flachdächern ist ein Fassungsvermögen von 10l/qm zulässig. Das gesammelte Niederschlagswasser ist z.B. als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Grünflächen zu verwenden.

7.2 Zum Ausgleich nach §9(1a) BauGB sind die externen Grundstücksflächen (gemäß Anlage zur Begründung) zu entbuschen und auf Dauer durch Mahd oder Beweidung zu pflegen. Diese Ausgleichsmaßnahme wird zu 100% den Eingriffs- (Bau-) grundstücken zugeordnet.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind gemäß §9 (1) Nr.26 BauGB

8.1 Die ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen und die direkt daran anschließenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen - hier: "Vorgartenflächen" gemäß Planzeichnung - werden zusätzlich als Flächen im Sinne von §9(1)Nr. 26 BauGB festgesetzt. Soweit aufgrund des Straßenbaus Böschungen entstehen, sind diese auf den vorbezeichneten privaten Grundstücksflächen zu dulden und zu verziehen. Alternativ können diese Böschungen durch Stützmauern abgefangen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß 81 HBO in Verb. mit §9 (4) BauGB

1. Verkehrsflächen, Garagenzufahrten, Stellplätze

1.1 Die Zufahrten zu den privaten Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

1.2 Die Zufahrten zu Garagen und Carports können als notwendige Stellplätze angerechnet werden.

2. Dächer und Fassaden

2.1 Als Dachform sind bei den Hauptgebäuden Sattel-, Zelt- und Walmdächer zulässig, bei Nebengebäuden und Garagen ist auch ein zu begrünendes Flachdach zulässig.

2.2 Die zulässige Dachneigung wird mit 35 - 45 Grad festgesetzt, bei Walmdächern darf die Neigung des Walms an den Giebeln bis 50 Grad betragen.

2.3 Bei geneigten Dächern sind für die Dacheindeckung Materialien in dunklen, nicht grellen Farben (rotbraun bis anthrazit) zu verwenden, glasierte und engobierte Materialien sind nicht zulässig, als Material sind Betondachsteine, Tonziegel, Schiefer zulässig. Eine Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig, bei Flachdächern ist eine Extensivbegrünung vorzunehmen.

2.4 Für die Gebäudefassaden sind leuchtende und grelle Farben nicht zulässig.

3. Freiflächengestaltung

3.1 Die im Plan als Vorgärten gekennzeichneten Flächen (Festsetzung A 6.1) sind als Grünfläche (mindestens 40%) gärtnerisch zu gestalten.

3.2 Die im Plan als Hausgärten gekennzeichneten Flächen (Festsetzung A 6.2) sind als zusammenhängende Grünfläche (mindestens 80%) gärtnerisch zu gestalten.

3.3 Die im Plan als Ortsrandeingrünung gekennzeichneten Flächen (Festsetzung A 6.3) sind auf Dauer als Wiesenflächen in einem naturnahen Zustand zu halten (1 bis 2x mähen pro Jahr).

3.4 Anlagen/Einrichtungen für die Abfallsammlung sind gegen Einblicke abzuschirmen; Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen durch Hecken zu umpflanzen oder mit Kletterpflanzen einzugrünen.

3.5 Einfriedigungen sind im Bereich der Vorgärten (südlicher Bereich von der Erschließungsstraße) bis zu einer Höhe von 1.0m zulässig.

Verfahrensvermerk

1. Planbearbeitung

erstellt und bearbeitet von:

Planungsbüro: Dipl.-Ing. J. + E. Rump, Wiesbaden

Stadtbauamt: Im Auftrag: Mees

Eltville am Rhein, den 1.9.2003

2. Aufstellungsbeschluß

Gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 26. Juni 1996 ist für das Gebiet "Auf der Großen Straße II" ein Bebauungsplan gemäß § 2 und §§ 8 ff des Baugesetzbuches (BauGB), vom 27 August 1997 zu erstellen.
Gemäß § 8 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 21 Dezember 1995 wurde der Beschluß der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 i.d.F. 1 BauGB in den Tageszeitungen:
Wiesbadener Kurier am 15 Juli 1999
Wiesbadener Tagblatt am 15 Juli 1999
öffentlich bekannt gemacht.

Eltville am Rhein, den 1.9.2003

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein
...
Schuhmacher
Erster Stadtrat

3. Beteiligung der Burger

Die Beteiligung der Bürger in der Auftaktsitzung gemäß § 3 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Stadtteil Rauenthal am 7. Dez. 2000. Der Zeitpunkt und der Ort der Veranstaltung wurde in der Tageszeitungen:
Wiesbadener Kurier am 25. Nov. 2000
Wiesbadener Tagblatt am 25. Nov. 2000
gemäß § 8 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 15. Sept 1995 öffentlich bekannt gemacht.

Eltville am Rhein, den 1.9.2003

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein
...
Schuhmacher
Erster Stadtrat

4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26. März 2001 (Aufforderung zur Stellungnahme).

Eltville am Rhein, den 1.9.2003

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein
...
Schuhmacher
Erster Stadtrat

5. Entwurfsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14. Okt. 2002 den Entwurf des Bebauungsplanes "Auf der Großen Straße II" (Stand: Juli 2002 ... beschlossen bzw. zum Zweck der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Eltville am Rhein, den 1.9.2003

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein
...
Schuhmacher
Erster Stadtrat

6. Auslegung

Gemäß § 3 BauGB hat der Entwurf des Bebauungsplanes "Auf der Großen Straße II" und die zugehörige Begründung auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 10. Dez. 2002 bis 10. Jan. 2003 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurde in den Tageszeitungen
Wiesbadener Kurier am 30. Nov. 2002
Wiesbadener Tagblatt am 30. Nov. 2002
gemäß § 8 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 15.9.95 öffentlich bekannt gemacht. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 28. Nov. 2002 über die öffentliche Auslegung des Entwurfes benachrichtigt.

Eltville am Rhein, den 1.9.2003

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein
...
Schuhmacher
Erster Stadtrat

7. Prüfung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14. Juli 2003 die fristgemäß vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB geprüft. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 28. Juli 2003 mitgeteilt.

Eltville am Rhein, den 1.9.2003

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein
...
Schuhmacher
Erster Stadtrat

8. Satzung

Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung

1. des Bundesrechtes, und zwar der §§ 2 ff BauGB vom 27.8.1997 (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 Gemeindeverfassungsrechtes, und zwar der §§ 5 und 51 der Hess. Gemeindeordnung vom 25 Februar 1952 (GVBl. S. 111) in der Fassung vom 1. April 1993 (GVBl. I S. 533), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1998 (GVBl. I S. 562),

wird gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 14. Juli 2003 der Bebauungsplan für das Gebiet "Auf der Großen Straße II" erlassen.

Eltville am Rhein, den 1.9.2003

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein
...
Schuhmacher
Erster Stadtrat

9. Rechtswirksamkeit

Gemäß § 12 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 8 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 15. Sept. 1999 wurde der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes "Auf der Großen Straße II" in den Tageszeitungen
Wiesbadener Kurier am 29. Juli 2003
Wiesbadener Tagblatt am 29. Juli 2003
öffentlich bekanntgemacht.

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

Mit der Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich geworden.

Eltville am Rhein, den 1.9.2003

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein
...
Schuhmacher
Erster Stadtrat

Katasterbescheinigung

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen, die Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Planungsgebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom ... übereinstimmen.

Der Landrat des ... Rheingau-Taunuskreises, Katasteramt

Bad Schwalbach, den ...

Siegel

Allgemeine Hinweise

1. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach §2(1) HDSchG grundsätzlich zu erhalten und zu denkmalpflege zu melden. Funde und Fundstelle sind in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§2(2)(3) HDSchG).

Stadt Eltville am Rhein
Stadtteil Rauenthal

Auf der großen Straße II
Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

M. 1:1.000 Juni 2003

Der Magistrat der Stadt Eltville, Bauamt, Taunusstraße 4, 65343 Eltville,
Tel.: 06123/697 - 350

Stadtplanung: Dipl.-Ing.e J.+ E. Rump, Kapellenstraße 76, 65193 Wiesbaden,
Tel.+ Fax: 0611/9522490

Landschaftsplanung: Dipl.-Ing. M. Adolph, Römerberg 7, 65183 Wiesbaden
Tel.: 0611/3081923