Planzeichenerklärung:

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

P — Private Grünfläche: Freizeitgärten

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§ 9 Abs. 7 BauGB

Verfahrensvermerke

1. Planbearbeitung

Entworfen und bearbeitet von:

Stadtbauamt — Im Auftrag: Steins

2. Aufstellungsbeschluss

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11. Mai 1992 ist für das Gebiet "In der Rothheck", Gemarkung Rauenthal, gemäß §§ 2 ff des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung 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 1 BauGB in den folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:

Wiesbadener Kurier am 26. Mai 1992
Wiesbadener Tagblatt am 26. Mai 1992

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Stadtteil Rauenthal am 21. Januar 2010 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet worden. Zeitpunkt und Ort der Informationsveranstaltung wurden in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:

Wiesbadener Kurier am 6. Januar 2010
Wiesbadener Tagblatt am 6. Januar 2010

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12. November 2009 beteiligt.

5. Entwurfsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat am 6. September 2010 dem Planentwurf (Stand: August 2010) 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 29. September bis einschließlich 29. Oktober 2010 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, wurden in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:

Wiesbadener Kurier am 15. September 2010
Wiesbadener Tagblatt am 15. September 2010

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14. September 2010 über die Offenlegung informiert.

7. Prüfung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am 13. Dezember 2010 geprüft. Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 16. Dezember 2010 mitgeteilt worden.

8. 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 13. Dezember 2010 der Bebauungsplan "In der Rothheck" als Satzung beschlossen.

Eltville am Rhein, 6. Januar 2011

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein

(Siegel) gez.

Patrick Kunkel
Bürgermeister

9. Rechtswirksamkeit

Gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 8 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 8. Mai 2007 wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "In der Rothheck" in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:

Wiesbadener Kurier am 14. Januar 2011
Wiesbadener Tagblatt am 14. Januar 2011

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

Eltville am Rhein, 17. Januar 2011

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 **)
Gerätehütte	2,25 m	3,25 m	15 m³
Gartenlaube	2,25 m	3,25 m	30 m³
Gewächshaus			10 m³
Überdachung für Holzlager			10 m³

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

**) einschließlich Dachüberständen, überdachten Terrassen etc. (fiktiv umbauter Raum)

Bei einer Parzellenteilung in mehrere Nutzungseinheiten beträgt die Mindestgröße je Nutzungseinheit 400 m². Einheiten unter 400 m² gelten in diesem Sinne als nicht bebaubar.

Je Nutzungseinheit sind eine Gerätehütte, eine Gartenlaube, ein Gewächshaus und eine Überdachung für Holzlager zulässig. Bauliche Anlagen zur (Hobby-)Kleintierhaltung sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen 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, Schotterrasen oder wassergebundener 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 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 den 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:

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	U1mus carpinifolia	- Feldulme

1.4.4.2 Obstbäume:

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

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	- Hundsrose	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 zulässig.

2.1.2 Baukörper und Fassaden

Gerätehütten 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 (jeweils geschlossene Ausführungen).

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holzzaun (natur, imprägniert), Wildschutzzaun oder Maschendrahtzaun (grün ummantelt) bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Flechtzaunelemente o.ä.) sind nicht zulässig. Stacheldraht ist ebenfalls unzulässig.

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 einzugrünen. Wassertonnen in den Farben braun und grün sowie Zisternen sind zulässig. 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

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.

Nutzungseinheiten sind von der Parzelle/Buchgrundstück unabhängige, abgegrenzte Bereiche, die von jeweils unterschiedlichen Besitzern bewirtschaftet/genutzt werden.

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.

Bebauungsplan "In der Rothheck" Rauenthal

August 2010

Maßstab: 1:1000

ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT