



Planzeichenerklärung:

- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Hauptversorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
 - 110-kv-Leitung
 - Begrenzung Schutzstreifen
- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Private Grünfläche: Freizeitanlagen
- Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Verfahrensvermerke

- Planbearbeitung**
Entworfen und bearbeitet von:
Stadtbaumeister Im Auftrag; Steins
- Aufstellungsbeschluss**
Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19. Februar 2001 ist für das Gebiet "Kalteborn", Gemarkung Rauenthal, gemäß §§ 2 ff des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) ein Bebauungsplan aufzustellen.
Gemäß § 8 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 9. Mai 2007 wurde der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB in den Tageszeitungen "Wiesbadener Kurier" und "Wiesbadener Tagblatt" am 6. Januar 2010 öffentlich bekannt gemacht.
- 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 den Tageszeitungen "Wiesbadener Kurier" und "Wiesbadener Tagblatt" am 6. Januar 2010 öffentlich bekannt gemacht.
- 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.
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**
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.
- 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 ausgelegt. Ort und Dauer der Offenlegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, wurden in den Tageszeitungen "Wiesbadener Kurier" und "Wiesbadener Tagblatt" am 15. September 2010 öffentlich bekannt gemacht.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14. September 2010 über die Offenlegung informiert.
- Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat am 13. Dezember 2010 dem Planentwurf (Stand: November 2010) zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Erneute öffentliche Auslegung**
Der Planentwurf und die zugehörige Begründung haben gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 3. Januar bis einschließlich 3. Februar 2011 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der erneuten Offenlegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, wurden in den Tageszeitungen "Wiesbadener Kurier" und "Wiesbadener Tagblatt" am 23. Dezember 2010 öffentlich bekannt gemacht.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20. Dezember 2010 über die erneute Offenlegung informiert.

- Prüfung**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am 29. August 2011 geprüft. Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 31. August 2011 mitgeteilt worden.
- 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 des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142),
wird gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29. August 2011 der Bebauungsplan "Kalteborn" als Satzung beschlossen.
Eltville am Rhein, 19. September 2011
Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
gez.
Patrick Kunkel
Bürgermeister
- Genehmigung**
Genehmigt am 10. Oktober 2011
Az.: III 31.2-61d02/01-86
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag
gez. Karin Schwab
Eltville am Rhein, 26. Oktober 2011
Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
gez.
Patrick Kunkel
Bürgermeister
- Rechtswirksamkeit**
Gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 8 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 8. Mai 2007 wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Kalteborn" in den Tageszeitungen "Wiesbadener Kurier" und "Wiesbadener Tagblatt" am 26. Oktober 2011 öffentlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht im Stadtteil Rauenthal, 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.

Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 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.

Auf beiden Seiten der 110 kv-Leitung befindet sich ein jeweils 15 m breiter Schutzstreifen. Innerhalb dieses Streifens sind keine Gebäude zulässig.
 - Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Die privaten Grünflächen dienen der nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung sowie der sonstigen Freizeit und Erholung.
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Private Wege, Terrassen sowie Stellplätze und deren Zufahrt dürfen nur in wasser-durchlässiger Ausführung, wie z.B. Rasengittersteine, Schotterterrassen oder wassergebundener Decke hergestellt werden.
 - Mineralische Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig.
 - Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
 - 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. Innerhalb des Schutzstreifens der 110 kv-Leitung sind keine Baumpflanzungen zulässig.

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. Das Beseitigen von Vegetation ist ansonsten nur bis zu einer Flächengröße von 50 m² zulässig.

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 | - Weißbirk | 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. (Hochstämme)

- 1.4.4.3 Sträucher:**
- | | | | |
|---------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn | Salix daphnoides | - Schimmelweide |
| Cornus mas | - Kornelkirsche | Salix triandra | - Mandelweide |
| Comus 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 | Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Carpinus betulus | - Hainbuche | 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 Holzbauteilweise auszuführen. Fenster bzw. Vordächer sind nicht zulässig. Die Fundamente dürfen aus Ortbeton (in Streifen oder als Punkte) hergestellt werden. Überdachte Terrassen, Feuersäulen 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 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 Holzfarbung) 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 einzugraben. 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

- 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.
- 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
"Kalteborn"
Rauenthal**

November 2010
Maßstab: 1:1000

ELTVILLE AM RHEIN
WEIN, SEIT 1861