Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

9,5 m — maximal zulässige Firsthöhe

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

Baugrenze

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

P — Öffentliche Parkfläche

Wirtschaftsweg

Grünflächen
§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

P(E) — Private Grünfläche: Extensivwiese

P(Ha) — Private Grünfläche: Hausgärten

P(Ho) — Private Grünfläche: Hobbytierhaltung

P(S) — Private Grünfläche: Streuobstwiese

Spielplatz

W — Weinprobierstand

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen, hier: Obstbaumreihe (gemäß Wege- und Gewässerplan)
§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung Bäume

§ 9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

E — Erhaltungsbereich

§ 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB

D — Einzeldenkmal: Wegekreuz

§ 9 Abs.6 BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§ 9 Abs.7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

bestehende Bebauung

Verfahrensvermerke

1. Planbearbeitung

Entworfen und bearbeitet von:

Stadtbauamt — Im Auftrag: Steins

2. Aufstellungsbeschluss

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 3. Mai 2010 ist für das Gebiet "Weinbergstraße", Gemarkung Rauenthal, gemäß §§ 2 ff des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) ein Bebauungsplan aufzustellen.

Gemäß § 8 der Hauptsa tzung der Stadt Eltville vom 8. Mai 2007 wurde der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB in den Tageszeitungen "Wiesbadener Kurier" und "Wiesbadener Tagblatt" am 19. Mai 2010 öffentlich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Stadtteil Rauenthal am 20. September 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 8. September 2010 öffentlich bekannt gemacht.

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 28. Oktober 2010 beteiligt.

5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat am 29. August 2011 dem Planentwurf (Stand: Juli 2011) 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 4. Oktober bis einschließlich 4. November 2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden in den Tageszeitungen "Wiesbadener Kurier" und "Wiesbadener Tagblatt" am 20. September 2011 öffentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13. September 2011 über die Offenlegung informiert.

7. Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat am 25. Juni 2012 dem Planentwurf (Stand: April 2012) zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

8. Erneute öffentliche Auslegung

Der Planentwurf und die zugehörige Begründung haben gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 27. Juli bis einschließlich 27. August 2012 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten Offenlegung wurden in den Tageszeitungen "Wiesbadener Kurier" und "Wiesbadener Tagblatt" am 19. Juli 2012 öffentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16. Juli 2012 über die Offenlegung informiert.

9. Prüfung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am 16. Dezember 2013 geprüft. Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 2. Januar 2014 mitgeteilt worden.

10. Satzung

Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung

1. des Bundesrechts, und zwar der §§ 2 ff des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und der §§ 1 ff der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),

2. des Gemeindeverfassungsrechts, und zwar des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142) ,

wird gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16. Dezember 2013 der Bebauungsplan "Weinbergstraße" als Satzung beschlossen.

Eltville am Rhein, 7. Januar 2014

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein

(Siegel) gez.

Patrick Kunkel
Bürgermeister

11. Rechtswirksamkeit

Gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 8 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 8. Mai 2007 wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Weinbergstraße" in den Tageszeitungen "Wiesbadener Kurier" und "Wiesbadener Tagblatt" am 10. Januar 2014 öffentlich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt Eltville, Schwalbacher Straße 40, 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, 13. Januar 2014

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein

(Siegel) gez.

Patrick Kunkel
Bürgermeister

Hinweis

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).

Textliche Festsetzungen

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

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

Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Erschließungsstraße; gemessen an der Mitte der straßenseitigen Baugrenze, lotrecht zur Straße.

1.2 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen können durch Gebäudeteile (wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangstreppen und deren Überdachungen, Erker, Balkone) geringfügig überschritten werden (bis max. 1,5 m in der Tiefe und 2,0 m in der Breite).

1.3 Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.3.1 Folgende Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig: Einfriedungen, Stützmauern, ebenerdige Terrassen, Anlagen für Abfallbehältnisse, Behältnisse für Niederschlagswasser, nicht überdachte Pergolen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten bis 30 m³ umbauter Raum, Wasserbecken bis 40 m³, Unterstände für Fahrräder, motorisierte Zweiräder und Kinderwagen.

Hinsichtlich der Abstände zu Nachbargrenzen wird auf § 6 (10) HBO verwiesen.

1.3.2 Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet in einer Tiefe von 3 bis 24 Metern von der Straßenbegrenzung zulässig.

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

1.4.1 Hausgärten:

Als bauliche Anlagen sind nur Einfriedungen zulässig.

1.4.2 Hobbytierhaltung:

1.4.2.1 Außerhalb der überbaubaren Fläche sind nur Einfriedungen zulässig.

1.4.2.2 Zulässig sind Viehunterstände und Gerätehütten bis maximal 5 m³ umbauter Raum. Es sind maximal zwei dieser baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.4.2.3 Nicht zulässig ist die Haltung von Gänsen, Tauben und Perlhühnern. Die zulässige Zahl der (Hängebauch-)Schweine ist auf maximal 3 beschränkt.

1.4.2.4 Der Auslauf der Tiere ist in dem vorderen Bereich der Grünfläche (bis zu 25 m von der Straßenbegrenzung) nicht zulässig.

1.4.2.5 Die Tiere sind in der Nachtzeit (22-6 Uhr) in den Ställen zu halten.

1.4.3 Streuobstwiese , Extensivwiese : Es sind keine baulichen Anlagen zulässig.

1.4.4 Weinprobierstand: Es sind nur dem Zweck der Einrichtung dienende bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen zulässig: Toiletten, Probierstände (Kioske), Sitzgarnituren, Leuchten.

Der Betrieb des Weinprobierstandes ist zwischen 22 und 6 Uhr nicht zulässig. Er ist so zu betreiben, dass Belästigungen der Nachbarschaft durch Lärm, Geruch oder sonstige Immissionen vermieden werden. Nicht zulässig ist somit: Musik- und sonstige lärmintensive Veranstaltungen, gewerbliche und öffentliche Grillgeräte, Öfen, offene Feuerstellen sowie der Gebrauch von Feuerwerkskörpern und sonstigen Installationen mit speziellen Lichteffekten (Ausnahme Silvester/Neujahrsnacht).

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

1.5.1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Standortgerechte und heimische Bäume mit einem Stammumfang von 0,6 m (gemessen in 1 m Höhe) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 80 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist.

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

Innerhalb der Flächen ist ein zusammenhängender Pflanzstreifen in der dargestellten Mindestbreite anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Gehölz je 5 m².

Je angefangene 10 lfdm. Pflanzstreifen sind mindestens 1 Baum und 2 hochwüchsige Sträucher aus den Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen.

1.5.3 Artenliste 1: Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocast	Rosskastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

sowie heimische Obstgehölze

Mindestgröße des Stammumfanges bei der Pflanzung: 16/18 cm

Artenliste 2: Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hornstrauch
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hagebutte
Salix caprea	Kätzchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

1.5.4 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.

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

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

1.5.7 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Das Fassungsvermögen beträgt mindestens 30 l/m² (horizontal projizierte) Dachfla che.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO

2.1 Festsetzungen über die äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Außenwandgestaltung

2.1.1.1 Unzulässig sind:
Keramische Fliesen und ähnliche bzw. vergleichbare Plattenverkleidungen sowie glänzende oder polierte Materialien und Beschichtungen, künstliche Materialnachbildungen, grelle und leuchtende Farbtöne.

2.1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden: Fassaden mit transparenter Wärmedämmung und Solarfassaden.

2.1.1.3 Private Grünflächen:
Bauliche Anlagen sind in leichter Holzbauweise herzustellen. Es sind nur gedeckte Farbtöne (braunrot bis dunkelbraun bzw. in natürlicher Holzfärbung) zulässig.

2.1.2 Dachgestaltung

2.1.2.1 Flachdächer sind extensiv zu begrünen oder mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auszustatten.

2.1.2.2 Geneigte Dächer sind – soweit die Dächer nicht begrünt oder mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ausgestattet werden – mit Materialien in dunklen Farbtönen (dunkelbraun bis anthrazit) einzudecken. Glänzende Materialien (z. B. glasierte oder glänzend engobierte Ziegel) sind nicht zulässig.

2.1.2.3 Die zulässige Dachneigung bei Garagen beträgt maximal 15°.

2.1.3 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen und seitliche Einfriedungen im Bereich der Vorgärten (bis Vorderkante Gebäude) sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, sonstige bis 1,50 m – jeweils vom tiefer liegenden Grundstück gemessen.

Private Grünfläche (Hobbytierhaltung):
Feste Einfriedungen sind als Holz - (natur, imprägniert) oder Drahtzaun bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Flechtzaunelemente oder Ähnliches) sind nicht zulässig.

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

Anlagen für die Abfallsammlung sind abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen, mit Hecken zu umpflanzen oder mit Kletterpflanzen einzugrünen.

Bebauungsplan "Weinbergstraße" Rauenthal

Oktober 2013

Maßstab: 1:1000

ELTVILLE AM RHEIN
WEIN- SEKT UND ROSENSTADT