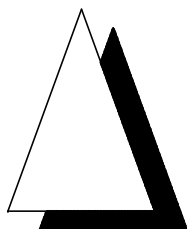




Planzeichenerklärung:

- Verkehrsflächen
§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Grünflächen
§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Private Grünfläche: Freizeitgarten
- Wasserflächen
§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
Graben
- 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 "Im Seß", Gemarkung Martinthal, gemäß §§ 2 ff des Baugesetzbuches (BauGB) 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 2 BauGB in den folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:

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

3. Bürgerbeteiligung

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger an der Aufstellung frühzeitig im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Stadtteil Martinthal am 8. Oktober 1997 beteiligt worden. Zeitpunkt und Ort der Informationsveranstaltung wurden in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:

Wiesbadener Kurier am 4. Oktober 1997
Wiesbadener Tagblatt am 4. Oktober 1997

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 3. Juni 1998 beteiligt.

5. Entwurfsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat am 20. März 2006 dem Planentwurf (Stand: Februar 2006) 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 19. April 2006 bis einschließlich 19. Mai 2006 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:

Wiesbadener Kurier am 13. April 2006
Wiesbadener Tagblatt am 13. April 2006

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 5. April 2006 über die Offenlegung informiert.

7. Erneute öffentliche Auslegung

Der Planentwurf und die zugehörige Begründung (Stand: Oktober 2006) haben gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 20. November 2006 bis einschließlich 20. Dezember 2006 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten Offenlegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, wurden in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:

Wiesbadener Kurier
Wiesbadener Tagblatt

am 7. November 2006
am 7. November 2006

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31. Oktober 2006 über die erneute Offenlegung informiert.

8. Prüfung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am 5. Februar 2007 geprüft. Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 12. März 2007 mitgeteilt worden.

9. 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 28. Februar 1952 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 17. Dezember 1998 (GVBl. I S. 562),

wird gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 5. Februar 2007 der Bebauungsplan "Im Seß" als Satzung beschlossen.

Eltville am Rhein, 15. März 2007

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein

(Siegel)

gez.

Patrick Kunkel
Bürgermeister

10. Rechtswirksamkeit

Gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 8 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 15. September 1999 wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Im Seß" in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:

Wiesbadener Kurier
Wiesbadener Tagblatt

am 24. März 2007
am 24. März 2007

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt Eltville, Taunusstraße 4, 68343 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, 20. April 2007

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/ zulässige Grundfläche
Viehunterstand	2,50 m	3,50 m	30 m²
Gerätehütte	2,25 m	3,25 m	15 m³
Gartenlaube	2,25 m	3,25 m	24 m²

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

Bei einer Parzellenteilung in mehrere Nutzungseinheiten beträgt die Mindestgröße je Nutzungseinheit 400 m². Je Nutzungseinheit sind eine Gerätehütte und/oder eine Gartenlaube bzw. eine Gerätehütte und/oder ein Viehunterstand zulässig.

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

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" 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, Schotterrassen 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 begründen. Je Nutzungseinheit ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum gemäß der 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	Ulmus carpinifolia	- Feldulme

1.4.4.2 Obstbäume:

Älter, 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
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

Viehhöfen sind in einfachster Bauweise auszuführen. Sie dürfen höchstens auf drei Seiten geschlossen sein. Die Umfassungswände sind in leichter Holzbauteile herzustellen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Es sind nur gedeckte Farbtöne (braunrot bis dunkelbraun oder grün bzw. in natürlicher Holzfarbung) zulässig.

Gerätehöfen sind als Kleinbauten in einfachster Ausführung ohne Unterkellerung herzustellen. Die Umfassungswände sind in leichter Holzbauteile 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 Holzfarbung) zulässig.

Als Toilettenanlagen sind nur transportable Toiletten bzw. Trockentoiletten zulässig.

2.2 Einfriedungen

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

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. 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

Viehhöfen dienen dem Schutz des Viehs vor den Unbilden der Witterung im Sinne einer artgerechten Tierhaltung. Die Unterbringung von Geräten und Futtermitteln spielt nur eine untergeordnete Rolle.

Gerätehöfen 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.

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
"IM SEß"
MARTINSTHAL

Oktober 2006
Bearbeitet/Gezeichnet: Steins/Späth
Maßstab: 1:2000

