



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 In den mit GE – Gewerbegebiet gekennzeichneten Gebieten sind nur die Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO zulässig. Die nach § 8 (2) Nr. 2 bis 4 BauNVO allgemein zulässigen Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Speditionen, Vergnügungstätten sowie Anlagen für Abfalllagerung und -behandlung oder Containerdienste sind ebenfalls nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe bis 400 m² Geschossfläche sowie die in § 8 (3) Nr. 1 und 2 bezeichneten Arten zugelassen werden.

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

1.2.1 Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit der Außenfläche Dachhaut) wird mit 5,50 m festgesetzt.

1.2.2 Die Firsthöhe (= Außenfläche Dachhaut am First) wird mit 7 m festgesetzt.

1.2.3 Bezugspunkt für die Traufhöhe / Firsthöhe ist die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss.

1.3 Überbaubare Flächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenzen können durch Gebäudeanteile geringfügig überschritten werden (bis max. 1,5 m in der Tiefe und 2,0 m in der Breite).

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur folgende Einrichtungen zulässig: Einfriedungen, Stützmauern, ebenerdige Terrassen, Anlagen für Abfallbehälter, Behälter für Niederschlagswasser, Behälter zur Lagerung von Holzpellets, nicht überdachte Pergolen, Kinderspielergeräte, Gerätehütten bis 10 m² umbauter Raum, Unterstände für Fahrräder und Kinderwagen.

Garagen und Carports im straßenseitigen Bereich des Grundstückes (Gebäudevorderkante bis Straße) sind nicht zulässig.

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

1.5.1 Die innerhalb der Pflanzflächen befindlichen Bäume mit einem Stammumfang von 0,6 m (gemessen in 1 m Höhe) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (soweit nicht der Maßnahmenplan nach Anlage 3 zur Begründung entgegensteht). Abgängige Bäume sind durch Gehölze der Artenliste 1 (siehe Festsetzung Ziffer 1.5.3) zu ersetzen.

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

Innerhalb der Flächen sind die Maßnahmen gemäß Anlage 3 zur Begründung umzusetzen. Für diese und sonstige Pflanzmaßnahmen im Plangebiet sind die Gehölze der Artenlisten 1 – 3 (Festsetzungen Ziffer 1.5.3 und 1.5.4) zu verwenden.

1.5.3 Artenliste 1: Bäume

- | | |
|--------------------|-----------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Aesculus hippocast | Rölkastanie |
| Betula pendula | Sanddörle |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Malus sylvestris | Holzäpfel |
| Populus tremula | Zitteräpfel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Pyrus communis | Wildbirne |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeerenbaum |
| Taxus baccata | Eibe |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

sowie heimische Obstgehölze

Mindestgröße des Stammumfangs 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 |
| Eurostyrium europaeum | Pflaumentischchen |
| 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 |

Artenliste 3: Rank- und Kletterpflanzen

- Selbstklimmer:
- | | |
|----------------------|------------------|
| Hedra Helix | Efeu |
| Hydrangea petiolaris | Kletterhortensie |
| Parthenocissus i.A. | Wilder Wein |

1.5.4 Ungegliederte und geschlossene Fassadenteile mit mehr als 50 m² Fläche sind dauerhaft mit Pflanzen der folgenden Liste zu begrünen:

Ranker:

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| Celastrus orbiculatus | Baumwürger |
| Clematis i.A. | Waldrebe |
| Polygonum aubertii | Kletterkörblicher |
| Wisteria sinensis | Blauregen |

1.5.5 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.

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

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

1.5.8 Zwischen den Stellplätzen ist bei Senkrechtparken in der Reihe alle 4 Stellplätze ein Hochstamm mit erhöhtem nicht befahrbarem Pflanzbeet vorzusehen. Bei Längsparken ist in der Reihe alle 2 Stellplätze ein Hochstamm mit erhöhtem nicht befahrbarem Pflanzbeet vorzusehen.

1.5.9 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln (der Oberlauf ist oberflächlich versickern zu lassen) oder insgesamt oberflächlich versickern zu lassen. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 30 l/m² Dachfläche betragen, bei begrüntem Flachdachern ist ein Fassungsvermögen von 10 l/m² zulässig. Das gesammelte Niederschlagswasser ist als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Pflanzflächen zu verwenden.

1.5.10 Der durch die Bautätigkeit anfallende Bodenaustub ist soweit wie möglich auf dem Grundstück wiederzuverwerten.

1.6 Zuordnungsfestsetzung § 9 (1 a) BauGB

Die externen Grundstücksflächen (gemäß Anlage 2 zur Begründung) sind in Extensivgrünland oder in eine Streubühne umzuwandeln und auf Dauer durch Beweidung oder Mahd zu pflegen. Ferner sind Hecken anzulegen. Diese Ausgleichsmaßnahme wird zu 100% den Eingriffs- (bau-)grundstücken zugeordnet.

1.7 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB

Die maximal zulässige Sockelhöhe (Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss) beträgt 0,30 m über Oberkante der Erschließungsstraße (Gleitenbegrenzung). Der Bezugspunkt wird gemessen an der Mitte der straßenseitigen Baugrenze bzw. Baulinie, lotrecht zur Straße.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 HBO

2.1 Festsetzung über die äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 87 (1) HBO)

2.1.1 Außenwandgestaltung

Unzulässig sind: Keramische Fliesen und ähnliche bzw. vergleichbare Plattenverkleidungen sowie glänzende oder polierte Materialien und Beschichtungen, künstliche Materialnachbildungen, grelle und leuchtende Farbtope. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Fassaden mit transparenter Wärmedämmung und Solarfassaden.

2.1.2 Dachgestaltung

2.1.2.1 Dachbegrünung
 Dächer mit einer Neigung bis 10° sind extensiv zu begrünen.

2.1.2.2 Dacheindeckung

Gegenüber Dächer sind, soweit die Dächer nicht begrünt werden, mit Materialien in dunklen Farbtönen (rotbraun bis anthrazit) einzudecken. Glänzende Oberflächen (z.B. engobierte Ziegel) sind nicht zulässig.

2.1.2.3 Von den dachgestalterischen Festsetzungen sind Ausnahmen zulässig, soweit sie einer energieeffizienten Nutzung dienen.

2.1.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Gemauerte Einfriedungen sind nicht zulässig.

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

Anlagen für die Abfallsammlung sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzuziehen, zu umplanzen oder mit Kletterpflanzen einzuzüchten.

Befestigte Flächen von mehr als 30 m² sind wasserdurchlässig herzustellen soweit nicht andere Rechtsvorschriften entgegenstehen.

HINWEISE

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie und Paläontologie oder der Unteren Denkmalbehörde sofort anzuzeigen (§ 20 HDschG).

2. Innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung sind alle Vorhaben nach den aktuell geltenden VDE-Vorschriften zu überprüfen und dem Versorgungsträger zur Zustimmung vorzulegen.

3. Gemäß § 244 (1) BauGB werden auf das Verfahren für diesen Bebauungsplan die Vorschriften des BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung angewendet.

4. Zur Löschwasser- und geschlossene Fassadenteile mit mehr als 50 m² Fläche sind dauerhaft mit Pflanzen der folgenden Liste zu begrünen. Weitergehender Löschwasserbedarf kann nicht über das öffentliche Versorgungsnetz abgedeckt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Planbearbeitung
 entworfen und bearbeitet von: Stadtbauamt der Stadt Eltville am Rhein
 Im Auftrag: Dipl.-Ing. Späth

2. Aufstellungsbeschluss
 Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17. November 2003 ist für das Gebiet "Am neuen Friedhof – Teil A", Gemarkung Rauenthal, gemäß §§ 2 ff des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 ein Bebauungsplan aufzustellen.

Gemäß § 8 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 15. Sept. 1999 wurde der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB in den folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:

Wiesbadener Kurier	am 19. April 2005
Wiesbadener Tagblatt	am 19. April 2005

3. Bürgerbeteiligung

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger an der Aufstellung frühzeitig im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Stadtteil Rauenthal am 27. April 2005 beteiligt worden. Zeitpunkt und Ort der Informationsveranstaltung wurden in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekanntgemacht:

Wiesbadener Kurier	am 19. April 2005
Wiesbadener Tagblatt	am 19. April 2005

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25. November 2004 beteiligt.

5. Entwurfsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat am 19. Juli 2005 dem Planentwurf (Stand: Juli 2005) zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

6. Auslegung

Der Planentwurf und die zugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 15. August 2005 bis einschließlich 15. September 2005 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Offenlegung wurden in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekanntgemacht:

Wiesbadener Kurier	am 29. Juli 2005
Wiesbadener Tagblatt	am 29. Juli 2005

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27. Juli 2005 über die Offenlegung informiert.

7. Prüfung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14. November 2005 geprüft. Das Ergebnis ist denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 30. November 2005 mitgeteilt worden.

8. Satzung

Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung

1. des Bundesrechtes, und zwar der §§ 2 ff BauGB vom 27. August 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 Gemeindeverfassungsrechts, und zwar der §§ 5 und 51 der Hess. Gemeindeordnung vom 25. Februar 1952 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 1. April 1993 (GVBl. I S. 533),

wird gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14. November 2005 der Bebauungsplan "Am neuen Friedhof – Teil A" als Satzung beschlossen.

Eltville am Rhein, 21. Dezember 2005

Der Magistrat
 der Stadt Eltville am Rhein
 (Siegel) gez.
 Bernhard Hoffmann
 Bürgermeister

9. Anzeige / Genehmigung

Genehmigt

Am 27. Januar 2006
 Az.: III 31.2-61 d 02/01-68
 Regierungspräsidium Darmstadt
 i.A. Krone (Siegel)

10. Rechtswirksamkeit

Gemäß § 12 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 8 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 15. September 1999 wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Am neuen Friedhof – Teil A" in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekanntgemacht:

Wiesbadener Kurier	am 15. Februar 2006
Wiesbadener Tagblatt	am 15. Februar 2006

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan und die Begründung zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt Eltville, Taunusstr. 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, 21. März 2006

Der Magistrat
 der Stadt Eltville am Rhein
 (Siegel) gez.
 Bernhard Hoffmann
 Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG :

- Art der baulichen Nutzung
 Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung
GRZ 0,5
 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Baugrenze
 Offene Bauweise
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs; Flächen für den Gemeinbedarf; Flächen für Sport und Spielanlagen
 Flächen für den Gemeinbedarf
- Feuerwehr
 Feuerwehr
- Verkehrflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier private Erschließungsstraßen
 Strassenverkehrsflächen
- Einfahrtbereich
 Einfahrtbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen
 Hier Elektroversorgung
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 Stromleitung – oberirdisch
- Grünflächen
 Öffentliche Grünflächen hier Friedhof
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Anpflanzen: Bäume (ungefähre Standort)
 Erhaltung: Bäume
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**BEBAUUNGSPLAN
 "AM NEUEN FRIEDHOF-TEIL A"
 RAUENTHAL**

DATUM: OKTOBER 2005	
GEZEICHNET: STEINS / SPÄTH	
MASSSTAB: 1:1000	
GEÄNDERT:	DATUM:



ELTVILLE AM RHEIN
 www.eltville-am-rhein.de