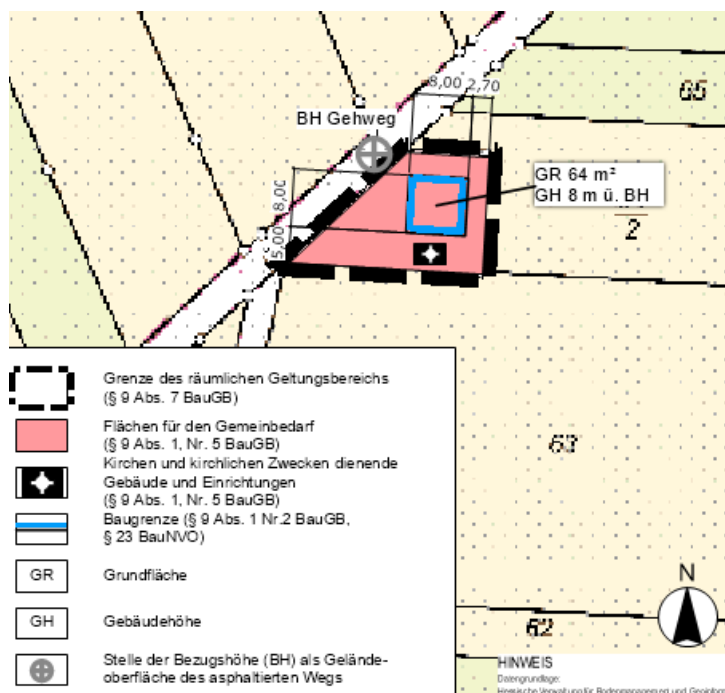




Stadt Eltville am Rhein

BEBAUUNGSPLAN

„Fatima-Kapelle Eltville Rauenthal“



Textliche Festsetzungen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 8. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Aufgestellt:

Mai 2024

DLA DIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN.
STADTPLANER UND INGENIEURE.
Bittkau - Bartfelder - PartG mbB

Taunusstr. 47 | 65183 Wiesbaden | Fon: 0611-531 73-0 Fax: -88
www.dielandschaftsarchitekten.de | info@dielandschaftsarchitekten.de

INHALTSVERZEICHNIS

II	Textliche Festsetzungen	2
A)	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	2
1	Art der baulichen Nutzung	2
2	Maß der baulichen Nutzung.....	2
3	Nebenanlagen	2
4	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	2
5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3
6	Grünflächen i.V.m. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	3
B)	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	4
1	Gestaltung baulicher Anlagen	4
C)	Hinweise	4
1	Niederschlagswasser	4
2	Besonderer Artenschutz	4
3	Bodenschutz und Denkmalschutz	4
4	Ordnungswidrigkeiten.....	5
5	Satzungen der Stadt Eltville am Rhein	5

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Für das Grundstück wird eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 u. § 17 BauNVO)

2.1 Grundfläche - GR

(§ 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Größe der Grundfläche ist in den zeichnerischen Festsetzungen für die überbaubare Grundstückfläche festgesetzt. Es gilt die nach Planeintrag in der überbaubaren Grundstückfläche zulässige Grundfläche.

Es wird auf die differenzierte Festsetzung der Bauweisen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO verzichtet. Die überbaubare Fläche ist bereits durch Baugrenzen ausreichend definiert.

2.2 Maximale Gebäudehöhe – GH

Die maximale Gebäudehöhen (GH) werden in der Planzeichnung in Metern über Bezugshöhe (ü. BH) festgesetzt. Diese gelten bis zur Oberkante Dachhaut.

2.2.1 Höhenlage der baulichen Anlagen - Bezugshöhe

(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Bezugshöhe (BH) ist die Geländeoberfläche des asphaltierten Gehwegs (Rundweg Bubenhäuser Höhe) an der Stelle des in der zeichnerischen Festsetzung dargestellten Punkts.

3 NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierzu gehören insbesondere Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.

4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Kfz-Stellplätze, Garagen und Carports sind nicht zulässig. Die „Satzung der Stadt Eltville am Rhein über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder sowie die Ablösung der Stellplätze für

Kraftfahrzeuge“ in der jeweils rechtskräftigen Fassung gilt nicht.

Es sind 2 Abstellplätze für Fahrräder nachzuweisen. Diese müssen so beschaffen sein, dass der Rahmen und mindestens ein Laufrad mit einem Schloss befestigt werden kann.

5 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Satz 1 BBodSchG sowie § 5 Abs. 2 BBodSchV)

5.1 Befestigte Freiflächen

Befestigte, nicht überdachte Flächen des Baugrundstücks wie Grundstückszugang, Fußwege und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind als versickerungsfähige Flächen anzulegen. (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenkammerplatten, Schotterrasen, Kies- und Plattenwege u.a.).

Bei Flächen, die versiegelt und damit nicht versickerungsfähig sind, ist das anfallende Niederschlagswasser in angrenzende Grundstücksfreiflächen mit Bodenanschluss zu versickern. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung ist zu verzichten, wenn eine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist.

5.2 Ausgleichsmaßnahme

Die Ausgleichsmaßnahme der Nutzungsextensivierung in der Gemarkung Rauenthal, Flur 64, Flurstück 64/2 gemäß Kapitel 4.5.2 des Umweltberichts ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

6 GRÜNFLÄCHEN I.V.M. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.25a und 25b BauGB)

6.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO (1))

1 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1.1 Dächer

Helle, glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig. Blendfrei gestaltete Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind zulässig.

1.2 Baukörper und Fassaden

Als Fassadenoberfläche sind ausschließlich Putzflächen, Holz, Natursteinklinker oder -riemchen zulässig. Die Farbgestaltung von Baukörper und Fassade muss sich an der Umgebung orientieren.

Platten, künstliche Materialien, Fliesen und Metallverkleidungen sind ebenso wie Holzstämmen (Blockhäuser) unzulässig.

C) HINWEISE

1 NIEDERSCHLAGSWASSER

Aufgrund § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

2 BESONDERER ARTENSCHUTZ

Es sind die § 19 und § 44 BNatSchG zu beachten. Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von besonders oder streng geschützten Arten sind Baumfällungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Oktober bis 28. Februar) und mit einer Genehmigung der zuständigen Behörde zulässig. Vorab sind die Gehölze auf Vorkommen von Arten zu untersuchen und es ist sicherzustellen, dass sich keine Arten in den Gehölzen befinden.

3 BODENSCHUTZ UND DENKMALSCHUTZ

Im Hinblick auf die Verwendung und Verwertung von Bodenaushub wird auf die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) sowie DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) verwiesen.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) zu Tage treten. Vor- und frühgeschichtliche Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Sollten Bodendenkmäler oder andere Funde festgestellt werden, so ist dieser Fund gemäß § 20 (3) HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Eltville am Rhein oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis erfolgen.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz,

Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden zu melden.

4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig den Ge- oder Verboten der Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (3) HBO zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig, was mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

5 SATZUNGEN DER STADT ELTVILLE AM RHEIN

Es sind die jeweils gültigen Satzungen der Stadt Eltville am Rhein zu beachten.

Baumfällungen sind nur mit einer Genehmigung der zuständigen Behörde außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Oktober bis 28. Februar) zulässig.