



Satzung nach § 34 BauGB (Entwicklungssatzung)
Nr. 7/1 "Lohweg – 1. Änderung", Erbach

B E G R Ü N D U N G

Die Entwicklungssatzung "Lohweg" ist seit 18.08.2014 rechtskräftig.

Die Baugrenzen auf dem Anwesen Eberbacher Straße 43/45 wurden damals auf den Baubestand abgestellt. Nun sollen die Gebäude (ehemals Zimmerei) teilweise abgerissen werden und das Grundstück neu bebaut werden. Es sind Wohnungen geplant. Nach dem Bebauungskonzept soll die Randbebauung der Eberbacher Straße aufgegriffen werden. Dies erfordert, die festgesetzte überbaubare Fläche zu ändern (Weiterführung der Baulinie und Änderung der Baugrenze).

Die Änderung ist aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen, da die Baufluchten der umliegenden Bebauung aufgegriffen werden und sich eine attraktive Hofsituation ausbilden lässt.

Der Geltungsbereich der Änderung liegt in der Flur 27 der Gemarkung Erbach und wird begrenzt

- im Norden durch die Eberbacher Straße,
 - im Osten durch die Anwesen Eberbacher Straße 41 und Lohweg 12,
 - im Süden durch die Anwesen Lohweg 14 bis 18,
 - im Westen durch die Hallgarter Straße
- und umfasst somit das Flurstück 246 (Eberbacher Straße 43 und 45).

Das Grundstück ist 1.717 m² groß.

Einzigste inhaltliche Änderung ist die Anpassung der Baugrenzen bzw. Verlängerung der Baulinie entlang der Eberbacher Straße.

Alle weiteren Festsetzungen der Satzung „Lohweg“ bleiben in Kraft.

Zur Förderung des Klimaschutzes ist ergänzend die Pflicht zur Einrichtung von Solaranlagen – gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom März 2021 – als Festsetzung übernommen. Bei Flachdächern ist zusätzlich eine extensive Begrünung zwingend.

Außerdem ist – § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes berücksichtigend –, festgesetzt, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über eine Zisterne zu sammeln ist. Ist eine Versickerung nachweislich nicht möglich bzw. nicht genehmigungsfähig, ist der Überlauf an den Kanal anzuschließen. Weiterhin ist festgesetzt, dass alle Freiflächen wasserdurchlässig angelegt werden müssen.



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Bauamt der Stadt Eltville
Im Auftrag
Steins
Oktober 2021