



Bebauungsplan Nr. 34/2 "Bachhollerweg – 2. Änderung", Erbach

Textliche Festsetzungen

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), zulässige bauliche Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16c BauGB)**
 - 1.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet ist nur als Lagerfläche zulässig.
 - 1.2 Auf den Privaten Grünflächen (Freizeitgärten) ist je Nutzungseinheit eine Gerätehütte/Gartenlaube von maximal 20 m³ einschließlich Dachüberständen, überdachten Terrassen etc. zulässig. Dies bedeutet, dass die Fläche, die überdeckt wird (also einschließlich „fiktiver“ Seitenwände) für die Größe maßgeblich ist.
 - 1.3 Die maximale Höhe der Hütten/Lauben beträgt 2,25 m (Traufhöhe) bzw. 3,25 m (First bzw. Oberkante (jeweils über gewachsenem Gelände, als mittleres Maß der betroffenen Gebäudeseiten)
 - 1.4 GE/SO: Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 4,0 m über der Erschließungsstraße.
 - 1.5 Anlagen mit Abwasseranfall dürfen nicht betrieben werden (ausgenommen Sonstiges Sondergebiet).

- 2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 2.1 Wege dürfen nur in wasserdurchlässiger Ausführung, wie z.B. Rasengittersteine, Schotterterrassen oder wassergebundener Decke hergestellt werden. Versiegelungen sind auf das äußerst Notwendige zu begrenzen.
 - 2.2 Innerhalb des Überschwemmungsgebietes und des Gewässerrandstreifens sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig.
 - 2.3 Die Private Grünfläche (Wohnmobilstellplatz) darf maximal als Wiese oder mit Schotter angelegt werden.
 - 2.4 Die Ausgleichsmaßnahme „Bahnhofstraße“ in der Gemarkung Erbach, Flur 27, Flurstück 499 (teilweise) gemäß Kapitel 6 der Begründung ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.



3. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

3.1 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.

3.2 Artenlisten

3.2.1 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

3.2.2 Obstbäume:

Alte, lokale Sorten gemäß Liste des Landschaftspflegeverbandes Rheingau-Taunus e.V. (Hochstämme)

3.2.3 Sträucher:

Acer campestre	- Feldahorn	Salix daphnoides	- Schimmelweide
Cornus mas	- Kornelkirsche	Salix triandra	- Mandelweide
Comus sanguinea	- Roter Hartriegel	Salix aurita	- Ohrweide
Coryllus 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

3.2.4 Kletterpflanzen:

Hedera helix	- Efeu
Parthenocissus tricuspedata Veitchii	- Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie

sowie Kletterrosen



4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

4.1.1 Dächer

Grünflächen (Freizeitgärten): Dachaufbauten wie Antennen, Wasserspeicher etc. sind unzulässig. Anlagen zur passiven (privaten) Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Allgemein: Für die Dacheindeckung dürfen nur dunkle Farben (dunkelbraun bis schwarz) verwendet werden. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

4.1.2 Baukörper und Fassaden

Gerätehütten sind als Kleinbauten in einfachster Ausführung ohne Unterkellerung herzustellen. Die Umfassungswände sind in leichter Holzbauweise auszuführen. Die Fundamente dürfen aus Ortbeton (maximal als Streifen oder als Punkte) hergestellt werden. Feuerstätten sind unzulässig. Es sind nur dunkle Farbtöne (braunrot bis dunkelbraun oder grün bzw. in natürlicher Holzfärbung) zulässig.

Gartenlauben sind als kleine 1-geschossige Bauwerke in einfacher Ausführung ohne Feuerstelle herzustellen. Die Außenwände sind in Holzkonstruktion auszubilden. Die Fundamente dürfen in Ortbeton (maximal als Streifen oder als Punkte) hergestellt werden. Es sind nur dunkle Farbtöne (braunrot bis dunkelbraun oder grün bzw. in natürlicher Holzfärbung) zulässig.

4.2 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. Stacheldraht ist ebenfalls unzulässig.

4.3 Beleuchtung

Außenlichtquellen sind so anzuordnen, dass nur ein eng begrenztes Lichtfeld ohne Fernwirkung entsteht.

4.4 Freiflächen

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. Wassertonnen in den Farben braun und grün sowie Zisternen sind zulässig. Andere bauliche Anlagen - soweit sich deren Zulässigkeit nicht aus Festsetzungen dieses Bebauungsplans ergibt - sind unzulässig.

Schottergärten sind unzulässig.

Stellplätze sind nur im Sonstigen Sondergebiet zulässig.

Wassergefährdende Stoffe und Materialien dürfen weder verwendet noch gelagert werden.



Hinweise

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie und Paläontologie – oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
2. Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet:

Die Schutzvorschriften gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und die sonstigen Schutzvorschriften gemäß § 78a WHG sind zu beachten; insbesondere das Verbot der Er-richtung baulicher Anlagen und das Verbot des Erhöhens der Erdoberfläche. Jede davon abweichende Maßnahme bedarf einer Genehmigung oder Zulassung durch die Untere Wasserbehörde.
3. Soweit die Festsetzungen des Bebauungsplans “Bachhöllerweg“ einschließlich der 1. Änderung nicht durch diese Änderung überlagert werden, bleiben sie weiterhin in Kraft.