

STADT ELTVILLE AM RHEIN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALTER SPORTPLATZ"



VORHABENTRÄGER:

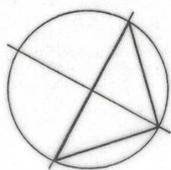
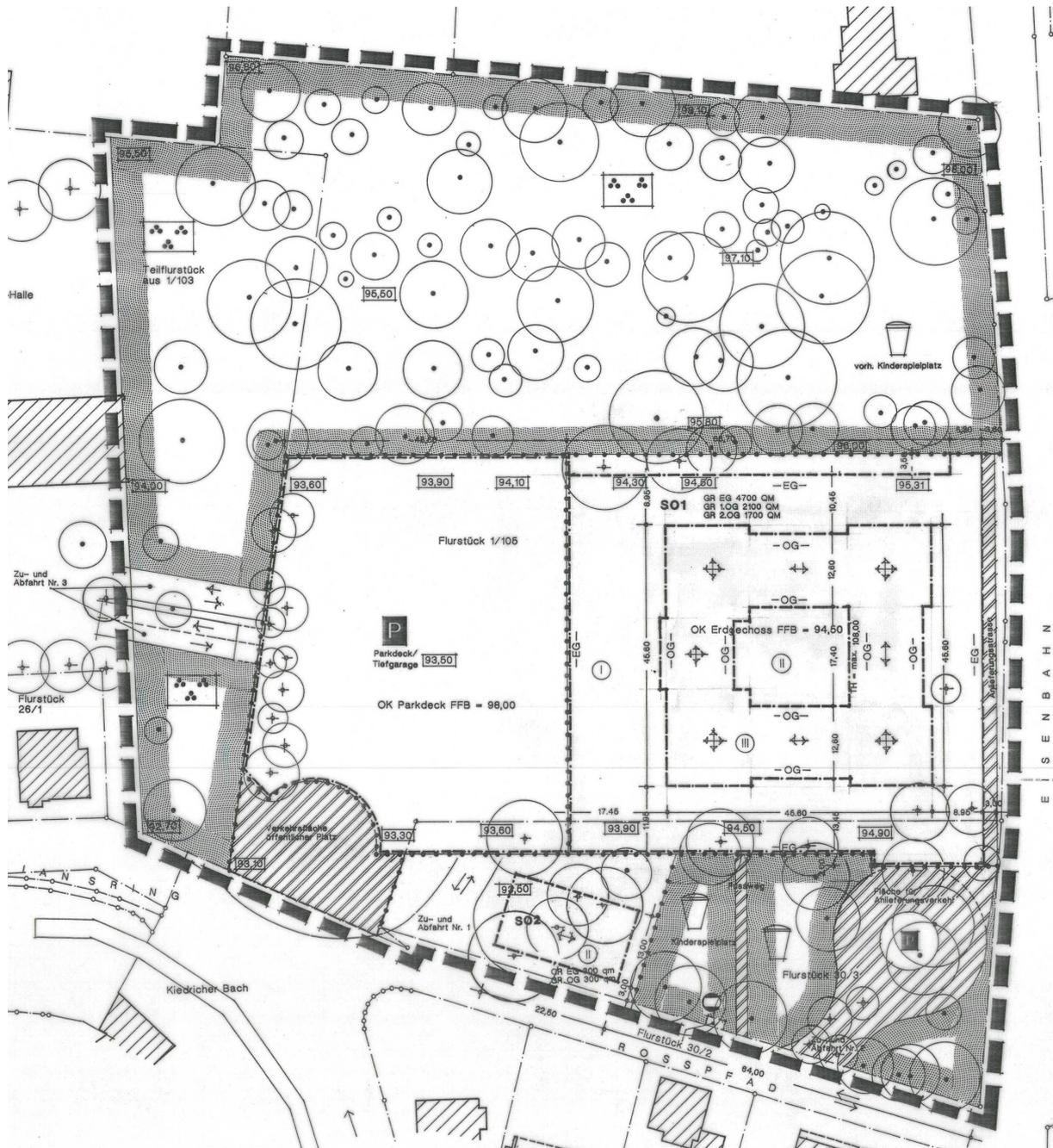
**HGK
IMMOBILIEN- UND
BAUTRÄGER GMBH
ROBERT-KOCH-STR. 35
55128 MAINZ**

PLANVERFASSER:

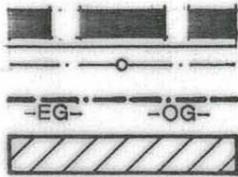
**SIEGFRIED ANDRAE
ARCHITEKT UND INNENARCHITEKT
FELDSTRASSE 11-13
65343 ELTVILLE
T/F 06123/2440/4352**

STAND:

AUGUST 2002



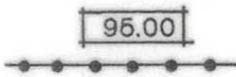
LEGENDE:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Flurstücksgrenze
 Baugrenzen -EG- nur für Erdgeschoss
 -OG- nur für Obergeschosse
 bestehende Gebäude



Firstrichtung
 Einbahnverkehr
 Gegenverkehr
 Fläche für Parkplatz
 Fläche für Gasregelstation
 Bestand Baum
 Bestand Baum (zu erhalten)



Höhen natürliches Gelände (bezogen auf N.N.)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

SO1

SO2



Sonstiges Sondergebiet "Geschäftshaus für grossflächigen Einzelhandel mit Büro-, Service- und Dienstleistungsflächen"

Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel und Gastronomie"

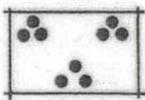
bis 2 Vollgeschosse zulässig

bis 3 Vollgeschosse zulässig

GR = Grundfläche
 OK FFB = Oberkante Fertigfussboden
 EG = Erdgeschoss
 OG = Obergeschoss

TH

maximale Traufhöhe (bezogen auf N.N.)



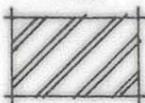
Parkanlage (Grünfläche)



Öffentliche Grünflächen



öffentlicher Kinderspielplatz



Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
 -gemäß Planeintragungen-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

A Planungsrechtliche Festsetzungen:

A 1 Art der baulichen Nutzung:

- a) Die nach Planzeichnung mögliche Bebauung dient im Sinne der Gebietsausweisung Geschäftshaus für großflächigen Einzelhandel mit Büro-, Service- und Dienstleistungsflächen - SO - (§ 11 Bau NVO) vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsgeschäften und Bürobetrieben.
- b) Im Erdgeschoss des Gebäudes im Sondergebietsteil 1 (SO 1) sind Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungs- und gastronomische Betriebe zulässig; in den Obergeschossen darüber hinaus Büroflächen sowie Einrichtungen für verwaltungstechnische, soziale, medizinisch-therapeutische und kulturelle Zwecke. Ausnahmsweise kann in den Obergeschossen eine Wohnnutzung zugelassen werden, bis zu max. 25 % der Geschossflächen.
- c) Im Sondergebietsteil 2 (SO 2) sind nur Gebäude mit gastronomischer Nutzung und dieser Nutzung zugehörigen Wohnräumen (für Inhaber/Pächter und/oder deren Bedienstete) sowie für kulturelle und soziale Einrichtungen zulässig.

A 2 Maß der baulichen Nutzung:

- a) Die im zeichnerischen Planteil für Oberkante Fertigfußboden und Traufen festgesetzten maximalen Höhen sind auf N.N. bezogen. Als Messpunkt für die Traufhöhen gilt der Schnittpunkt der Unterkante Sparren an der Außenkante des Außenmauerwerkes.
- b) Ergänzend zu den im zeichnerischen Planteil ausgewiesenen maximalen Grundflächen (GR) wird für den Sondergebietsteil 1 (SO 1) die höchstzulässige Baumassenzahl (BMZ) auf 7,5 festgelegt.

A 3 Überbaubare Flächen / Stellung der baulichen Anlagen/Grundstückszufahrten:

- a) Für die im zeichnerischen Planteil für den Sondergebietsteil 1 (SO 1) ausgewiesenen überbaubaren Flächen gelten für die Baugrenzen -EG- nur für den erdgeschossigen Bereich; die Baugrenzen -OG- nur für den Bereich der Obergeschosse der zulässigen Bebauung.
- b) Innerhalb der im zeichnerischen Planteil ausgewiesenen "Fläche für Parkplatz" ist die Errichtung eines Parkdecks mit zwei Ebenen sowie einer Tiefgarage zulässig. Die Flächengrenzen können durch unterirdische Bauteile der Tiefgarage überschritten werden, sofern die anschließenden oberirdischen Nutzungen dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- c) Innerhalb der im zeichnerischen Planteil ausgewiesenen "Verkehrsfläche - öffentlicher Platz" sind neben den zweckgerichteten baulichen Anlagen die Errichtung von Treppenaufgängen für das angrenzende Parkdeck zulässig.
- d) Von den Begrenzungslinien der im zeichnerischen Planteil ausgewiesenen Grundstückszufahrten (Zu- und Abfahrten Nr. 1 bis 3 kann aufgrund von bautechnischen Erfordernissen geringfügig abgewichen werden. Auf der ausgewiesenen "Fläche" für Anlieferungsverkehr ist ein Wendepplatz einzurichten.

A 4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- a) Neben den in der Zeichnung festgesetzten Standorten für das Parkdeck und die Tiefgarage sind Garagen und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- b) Desweiteren sind außerhalb der Baugrenzen u. a. folgende bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig: Einfriedungen, Stützmauern, Terrassen, Anlagen für Abfallbehältnisse, Behältnisse für Niederschlagswasser, nicht überdachte Pergolen, Kinderspielplatzgeräte, öffentliche Versorgungsanlagen etc.

A 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Die in der Zeichnung und nachfolgend getroffenen Festsetzungen über das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB erfüllen vorrangig vorgenannten Nutzungszweck im Sinne von § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

- a) Zur Beschränkung von Bodenversiegelung sind Befestigungen von Grundstücksfreiflächen einschl. nicht überdachter Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (z.B. wassergebundener Decke, Schotterrassen, Rasenpflastersteine o. a.) Dies betrifft nicht Verkehrsflächen, die Stellplätze in der Tiefgarage und Parkdeck.
- b) Der bei Bauarbeiten bewegte Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind, soweit möglich, zu sichern. Der Oberboden ist in Stärke von 25 cm auf den zu behandelnden Freiflächen wieder aufzutragen, soweit dies möglich ist.
- c) Für das Bauvorhaben sind Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Pro Baumfällung ist die Neuanpflanzung eines Baumes gleichen Wertes vorgesehen.
- d) Zur Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser darf- soweit andere geltende Vorschriften dem nicht entgegenstehen - das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser nur über ein auf dem Grundstück anzulegende Zisterne mit Überlauf an den öffentlichen Kanal abgegeben werden. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mind. 2 Liter/m² angeschlossener Dachfläche betragen. Das gesammelte Regenwasser ist z. B. für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden.

A 6 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

- a) Innerhalb des lt. HBO festgelegten Radius sind durch den Entfall von Bäumen auf dem zu bebauenden Grundstück Neuanpflanzungen aus der nachfolgenden Pflanzenliste vorzunehmen:
- b) Pflanzenliste:
 - * Spitzahorn
 - * Bergahorn
 - * Vogelkirsche
 - * Eberesche
 - * Robinie
 - * Roßkastanie
 - * Winterlinde

B Bauordnungsrechtliche Festsetzung nach § 87 HBO

B 1 Baugestaltung

- a) Dächer
 - zulässige Dachformen sind
 - * für Gebäude mit 2 und 3 Vollgeschossen symmetrisch geneigte Sattel- oder Walmdächer mit 20 bis 38° Dachneigung
 - * für die Überdachung des Atriums ein Zeltdach

Dachaufbauten sind im Charakter des Hauptdaches mit entsprechender Dachneigung auszubilden. Für die Dacheindeckung sind dunkle Farbtöne wie dunkelbraun bis antrazit zu verwenden. Die Dachdeckung des Atriums kann ausnahmsweise auch aus anderen Materialien bestehen.

- b) Fassaden
- * Fassaden mit über 45 m Länge sind durch konstruktive Vor- oder Rücksprünge von mind. 0,75 m Tiefe zu gliedern.
- * Nicht zulässig an Fassaden sind Werkstoffimitationen durch Verblendungen oder Aufmalen sowie Verkleidungen mit spiegelnden oder geschliffenen Materialien wie oberflächenglasierte Keramikplatten o. ä.
- * Grelle und leuchtende Farbanstriche sind unzulässig.
- * Konstruktive Fassadenelemente des Parkdecks sind weitgehend mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

B 2 Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind, soweit nachstehend nicht anders bestimmt, im Sinne des § 10 (1) HBO gärtnerisch zu gestalten.

B 3 Einfriedungen, Stützmauern

- a) Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken sind nur in Form von Maschendrahtzäunen o. ä. bis zu einer Höhe von 1,50m über gewachsenem Gelände zulässig. Gartentüren und -tore sind in Holz oder Stahl nur bis zur gleichen Höhe zulässig.
- b) Geländestützmaßnahmen
- * Bepflanzte und/oder angesäte Rasen-, Kräuterböschungen sind grundsätzlich gegenüber der Errichtung von Stützmauern vorzuziehen.
- * Soweit erforderlich, sind Stützmauern nur in Form von Naturmauern (Trockenmauern, Holzschwellen usw.) bis max. 1,50 m Höhe zulässig, entlang öffentlicher Verkehrsflächen max. 50 cm Höhe zulässig, gemessen von OK des tieferliegenden Geländes.
- * Ausnahmsweise können andere Materialien für Stützmauern zugelassen werden, wenn dies nachweislich aus Standsicherheitsgründen notwendig ist.

Hinweise:

1. Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes verwiesen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
2. Angaben über die Bodenbeschaffenheit liegen nicht vor. Es wird insofern eine vorherige objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. -untersuchung empfohlen.
3. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Eisenbahnstrecke Wiesbaden-Niederlahnstein. Die Beachtung der allgemeinen Auflagen und Hinweise der DB Netz AG vom 13.07.2001 wird empfohlen.
4. Das Plangebiet ist durch Schallimmissionen vom angrenzenden Eisenbahnverkehr vorbelastet. Die Empfehlungen des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 20.06.2001 bezüglich der Erstellung eines schallschutztechnischen Gutachtens sind zu beachten.

SATZUNG:

Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung

1. des Bundesrechtes, und zwar der §§ 2 ff Baugesetzbuch vom 27. August 1997 (BGB1. IS.2141) und der §§ 1 ff der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGB1.IS.132),
2. des Gemeindeverfassungsrechtes, und zwar der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung vom 25. Februar 1952 (GVG1.IS.11) in der Fassung vom 01. April 1993 (GVB1.IS.534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2002 (GVB1.IS.342)

wird gemäß Beschluß nach § 10 Abs. 1 BauGB der Stadtverordnetenversammlung vom 09. Dezember 2002 der Vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Gebiet „Alter Sportplatz“ als Satzung erlassen.

Eltville am Rhein, den 15. Dezember 2002

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein

Schuhmacher
Erster Stadtrat

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06. November 2000 beschlossen, für das Gebiet „Alter Sportplatz“ einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 2, §§ 8 ff und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGB1.IS.2141) zu erstellen.

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

Wiesbadener Kurier	am 23. Dezember 2000
Wiesbadener Tagblatt	am 23. Dezember 2000

2. Bürgerbeteiligung

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger an der Aufstellung frühzeitig im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Stadtteil Eltville am 11. September 2001 beteiligt worden. Zeitpunkt und Ort der Informationsveranstaltung wurden in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:

Wiesbadener Kurier	am 05. September 2001
Wiesbadener Tagblatt	am 05. September 2001

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26. Juni 2001 (Aufforderung zur Stellungnahme) beteiligt.

4. Entwurfsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10. Dezember 2001 dem Planentwurf (Stand November 2001) zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Auslegung

Der Planentwurf und die zugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 07. Januar bis einschließlich 07. Februar 2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Offenlegung wurden in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:

Wiesbadener Kurier	am 27. Dezember 2001
Wiesbadener Tagblatt	am 27. Dezember 2001

6. Prüfung

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken von Bürgern sowie die Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange am 09. Dezember 2002 geprüft. Das Ergebnis ist denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben, mit Schreiben vom 20. Dezember 2002 mitgeteilt worden.

7. Satzungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und die Begründung am 09. Dezember 2002 beschlossen.

Eltville am Rhein, den 20. Dezember 2002

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein

Schuhmacher
Erster Stadtrat

8. Genehmigung/Anzeige (Vermerk der Oberen Verwaltungsbehörde)

*am 12. März 2003
Az.: III 31-2-61d 02/01-55
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag Diehl - Sauer*

9. Rechtswirksamkeit

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/der Beschluß des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 8 der Hauptsatzung der Stadt Eltville am Rhein vom 15. September 1999 in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:

Wiesbadener Kurier am 21. März 2003
Wiesbadener Tagblatt am 21. März 2003

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan und die Begründung zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt Eltville, Taunusstraße 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, den 24. März 2003

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein

Schuhmacher
Erster Stadtrat