

PLANZEICHEN (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- SO Klinik** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Klinik
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)
- 2.800 m² max. Grundfläche (GR)
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK Höhe baulicher Anlagen: max. Oberkante Gebäude über NN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume
 Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahme
- Umgrenzung einer Sachgesamtheit, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Darstellungen
- Böschungen (Bestand)
 Gebäude (Bestand / Abriss geplant)
x 224.89 Höhenangaben (m ü. NN)
14.0 Maßangabe (in m)
 Geplante Zufahrt
 Geltungsbereich Bebauungsplan "Eichberg" von 2008

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein am 16.09.2019 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 27.09.2019. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Anschreiben vom 05.12.2019 durchgeführt (Fristende 10.01.2020). Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 08.07.2020 (Fristende 14.08.2020) durchgeführt.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde von 23.12.2019 bis 17.01.2020 durchgeführt. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am 03.07.2020. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 14.07.2020 bis 14.08.2020.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 01.03.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

AUSFERTIGUNG
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplans mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden festgestellt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Eltville am Rhein, den 08.03.2021
 Kunkel - Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 13. März 2021. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Eltville am Rhein, den 18. März 2021
 Kunkel - Bürgermeister

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Das Sondergebiet „Klinik“ dient den Einrichtungen der Klinik Eichberg, Klinik für Psychiatrie und Psychotherapie (KPP).
 - Allgemein zulässig sind dem Nutzungszweck der Klinik dienende Einrichtungen sowie triebzugehörige Wohnungen.
 - Ausnahmsweise zulässig sind kulturelle, kirchliche und gastronomische Einrichtungen.
 - Eine allgemeine Wohnnutzung ist nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die festgesetzte max. Oberkante der Gebäude kann durch erforderliche technische Dachaufbauten überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 - Folgende Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig: Einfriedungen, Stützmauern, ebenerdige Terrassen, Anlagen für Abfallbehältnisse, Behältnisse sowie sonstige Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses, nicht überdachte Pergolen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten bis 10 m² umbauten Raum, Unterstände für Fahrräder und Kinderwagen, Nebenanlagen für Therapieeinrichtungen sowie Wege und Zufahrten.
 - Stellplätze, Garagen und Carports sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Stellplätze, Terrassen und sonstige Aufenthaltsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen soweit nicht durch andere Rechtsvorschriften eine andere Ausführungsart erforderlich ist.
 - Der Abriss von Gebäuden ist nur in dem Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
 - Vor Schnitt- und Rodungsmaßnahmen sind vorhandene Baumhöhlen mittels Endoskopie zu kontrollieren.
 - Mauereidechsen sind im Zeitraum März bis Mai abzufangen und umzusiedeln. Danach ist der Abbau der Mauer durchzuführen. Die Vegetation im Umfeld der Mauer ist ab April im kurzgrasigen Zustand (< 10 cm) zu halten.
 - Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist darauf zu achten, dass diese nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen erheblichen Lichtemissionen in Randbereiche kommen kann. Die Lichtmenge ist so gering wie möglich zu halten. Als Leuchtkörper sind solche zu verwenden, die wenige Insekten anlocken. Diese sind LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen.
 - Bei der Herstellung von größeren Glasfassaden sind diese gegen Vogelanflug kenntlich zu machen, um den Scheibenschlag zu reduzieren. Dies kann u.a. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen und entspiegelten Scheiben erfolgen.
 - Die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.
 - Die Flachdächer des Hauptgebäudes sind zu mindestens 60% zu begrünen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Innerhalb des Geltungsbereiches sind mindesten 15 großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind dabei variabel zu handhaben.

5.2 Bei Pflanzungen von Gehölzen sind Arten der folgenden Liste zu verwenden:

- | | |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Bäume | Acer platanoides (Spitzahorn) |
| Acer campestre (Feldahorn) | Betula pendula (Hängebirke) |
| Aesculus hippocastanum (Roskastanie) | Fagus sylvatica (Rotbuche) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Malus sylvestris (Wildapfel) |
| Fraxinus excelsior (Esche) | Prunus avium (Vogelkirsche) |
| Populus tremula (Zitterpappel) | Quercus petraea (Traubeneiche) |
| Pyrus communis (Wildbirne) | Taxus baccata (Eibe) |
| Sorbus aucuparia (Eberesche) | Tilia cordata (Winterlinde) |
| Tilia platyphyllos (Sommerlinde) | |
| sowie heimische Obstgehölze. | |
| Mindestgröße des Stammumfangs bei der Pflanzung: 16/18 cm. | |
| Sträucher | |
| Acer campestre (Feldahorn) | Cornus mas (Kornelkirsche) |
| Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) | Corylus avellana (Hasel) |
| Crataegus monogyna (Weißdorn) | Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) |
| Ligustrum vulgare (Liguster) | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Prunus spinosa (Schlehe) | Ribes nigrum (Johannisbeere) |
| Rosa canina (Hundsrose) | Salix caprea (salweide) |
| Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) | Syringa vulgaris (Flieder) |
| Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) | |

6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sowie im Zuge der Errichtung zulässiger baulicher Anlagen entfallene sonstige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 91 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

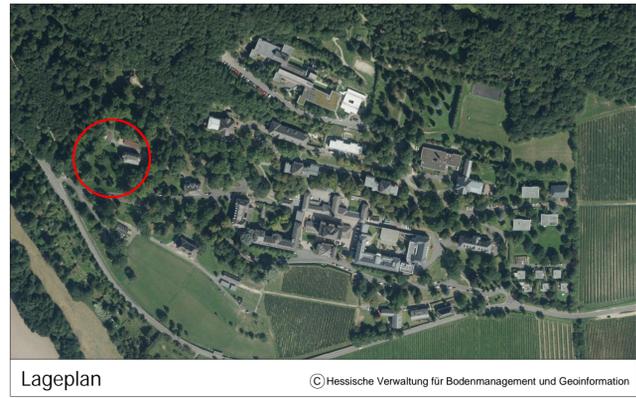
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
Zulässig sind ausschließlich Flachdächer.

C Nachrichtliche Übernahmen (Denkmalschutz)

- Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Denkmalschutzanlage „Sachgesamtheit Krankenhausanlage Eichberg“. Gemäß § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon
 - zerstören oder beseitigen,
 - an einen anderen Ort verbringen,
 - umgestalten oder instand setzen,
 - mit Werbeanlagen versehen will.
 Der Genehmigung bedarf ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

D Hinweise

- Verwertung von Niederschlagswasser**
Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Versickerung von Niederschlagswasser erlaubnisfähig ist, sofern diese schadlos ist. Schadlos bedeutet, dass diese hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Daher sind der quantitative und qualitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen.
- Altlasten**
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
- Artenschutz**
Die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG sind auch bei späteren Anbau-, Umbau-, Sanierungs- und Abrissmaßnahmen zu beachten, damit nicht gegen - derzeit nicht ersichtliche (erst nach In-Krafttreten des B-Planes eintretende) - artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen wird. So ist eine Kontrolle vor Durchführung solcher Arbeiten durchzuführen. Die sich hieraus evtl. ergebenden Erfordernisse (z.B. Kontrolle durch qualifiziertes Personal, zeitliche Verschiebung von Maßnahmen, Umsiedlung, ggf. Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde) sind zu beachten. Unter Umständen können bei späterer Umsetzung des Bebauungsplans Ausnahmegenehmigungen von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich sein.



Bebauungsplan Nr. 75/2

"Eichberg - 2. Änderung" Erbach

Maßstab:	1:500	Datum:	Dezember 2020	Gezeichnet:	us
----------	-------	--------	---------------	-------------	----

Im Erlengrund 27 35510 Butzbach
 (0 60 33) 7 44 54 12
 (0 175) 223 16 10
 Dipl.-Geograph Ulrich Stuedemann (Frischschäffler Stadtplaner AKH)
 mail@ulrich-stuedemann.de
 www.ulrich-stuedemann.de