Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

SO — Sonstiges Sondergebiet
§ 11 BauNVO

GR — zulässige Grundfläche

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Baugrenze

Ga — nur Garagen

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

▼ Einfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs.1 Nr.12

Wasserbehälter

Gasregelstation

Hauptversorgungsleitungen
§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

20-kv-Leitung

Grünflächen
§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

P — Private Grünfläche

Parkanlage

Sportplatz

Friedhof

Wald

Flächen für die Wasserwirtschaft
§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB

GW — Wasserschutzgebiet

Flächen für die Landwirtschaft
§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB

Weinberg

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Renaturierungsmaßnahmen gemäß landespflegerischem Begleitplan

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
§ 9 Abs.6 BauGB

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs.7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (5) BauNVO)

1.1. Wohnnutzung ist grundsätzlich ausgeschlossen. Zulässig sind betriebszugehörige Wohnungen.

1.2. Kulturelle, kirchliche und gastronomische Einrichtungen sind ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse kann im Ausnahmefall um eins überschritten werden.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.1 Folgende Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig: Einfriedungen, Stützmauern, ebenerdige Terrassen, Anlagen für Abfallbehältnisse, Behältnisse für Niederschlagswasser, nicht überdachte Pergolen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten bis 10 m³ umbauter Raum, Unterstände für Fahrräder und Kinderwagen.

3.2 Stellplätze, Garagen und Carports sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB)

4.1 Bäume mit einem Stammumfang von 0,6 m (gemessen in 1 m Höhe) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 80 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist. Abgängige Bäume sind durch Gehölze der Artenliste 1 (siehe Festsetzung Ziffer 4.3) zu ersetzen.

4.2 Bei nicht standortgerechten / nicht heimischen Bäumen können Ausnahmen von Ziffer 4.1 zugelassen werden.

4.3 Artenliste 1: Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocast	Rosskastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinius excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Taxus baccata	Eibe
Tilia Cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

sowie heimische Obstgehölze

Mindestgröße des Stammumfanges bei der Pflanzung: 16/18 cm

Artenliste 2: Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hornstrauch
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hagebutte
Salix caprea	Kätzchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

4.4 Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen soweit nicht durch andere Rechtsvorschriften eine andere Ausführungsart erforderlich ist.

4.5 Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sind die Maßnahmen gemäß der Seiten 9 – 11 (einschließlich Maßnahmenplan) des landespflegerischen Begleitplans zum Bebauungsplan (Anhang zur Begründung) umzusetzen.

Hinweis

Ein Teilbereich des Plangebiets liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes zum Schutz des Tiefbrunnens des Landeswohlfahrtsverbandes Hessen für das Psychiatrische Krankenhaus Eichberg, festgesetzt mit Verordnung vom 23.05.1985, Staatsanzeiger 25/1985 S. 1148.

Verfahrensvermerke

1. Planbearbeitung

Entworfen und bearbeitet von:

Stadtbauamt — Im Auftrag: Steins

2. Aufstellungsbeschluss

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 8. Februar 1999 ist für das Gebiet "Eichberg", Gemarkung Erbach, gemäß §§ 2 ff des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 ein Bebauungsplan aufzustellen.

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde in den folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:

Wiesbadener Kurier am 23. März 1999
Wiesbadener Tagblatt am 23. März 1999

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit an der Aufstellung frühzeitig im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Stadtteil Erbach am 23. Oktober 2006 beteiligt worden. Zeitpunkt und Ort der Veranstaltung wurden in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekanntgemacht:

Wiesbadener Kurier am 9. Oktober 2006
Wiesbadener Tagblatt am 9. Oktober 2006

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27. August 2007 beteiligt.

5. Entwurfsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat am 10. März 2008 dem Planentwurf (Stand: Dezember 2007) zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

6. Auslegung

Der Planentwurf und die zugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 21. April bis einschließlich 21. Mai 2008 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekanntgemacht:

Wiesbadener Kurier am 7. April 2008
Wiesbadener Tagblatt am 7. April 2008

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 7. April 2008 über die Offenlegung informiert.

7. Prüfung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 10. November 2008 geprüft. Das Ergebnis ist denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 18. November 2008 mitgeteilt worden.

8. Satzung

Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung

1. des Bundesrechtes, und zwar der §§ 2 ff BauGB in der Fassung vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und der §§ 1 ff der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127),

2. des Gemeindeverfassungsrechts, und zwar der §§ 5 und 51 der Hess. Gemeindeordnung vom 25. Februar 1952 (GVGl. I S. 11) in der Fassung vom 17. Dezember 1998 (GVBl. I S. 562),

wird gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10. November 2008 der Bebauungsplan "Eichberg" als Satzung beschlossen.

Eltville am Rhein, 18. November 2008 — Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein

(Siegel) gez.

Patrick Kunkel
Bürgermeister

9. Rechtswirksamkeit

Gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 8 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 8. Mai 2007 wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Eichberg" in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:

Wiesbadener Kurier am 27. November 2008
Wiesbadener Tagblatt am 27. November 2008

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan und die Begründung zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt Eltville, Taunusstr. 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, 1. Dezember 2008 — Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein

(Siegel) gez.

Patrick Kunkel
Bürgermeister

Bebauungsplan "Eichberg" Erbach

September 2008
Bearbeitet/Gezeichnet: Steins/Späth
Maßstab: 1:1000

Eltville am Rhein
Wein-, Sekt- und Rosenstadt

H/B = 879.1 / 1023.0 (0.90m²)
Allplan 2006