



Planzeichenerklärung

<p>Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB</p> <p>SO Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO</p> <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB</p> <p>Baugrenze § 23 Abs.1 BauNVO</p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB</p> <p>Sozialen Zwecken dienende Gebäude: Kinderkrippe</p>	<p>Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB</p> <p>Straßenverkehrsflächen</p> <p>Zugang/Einfahrt</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr.12</p> <p>Elektrizität</p> <p>Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB</p> <p>Private Grünfläche</p> <p>Parkanlage</p> <p>Spielplatz</p>	<p>Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB</p> <p>Erhaltung: Bäume</p> <p>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 1 = Ortsrandeingrünung 2 = Streuobstwiese</p> <p>Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz</p> <p>Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 Abs.6 BauGB</p> <p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen St = Stellplätze Ga = Garagen § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB</p>	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs.7 BauGB</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs.5 BauNVO</p> <p>FD Flachdach DN Dachneigung § 9 Abs.4 BauGB, § 81 HBO</p> <p>Gebäude, Bestand</p> <p>Gebäude, Abbruch geplant</p>
--	--	--	---

Verfahrensvermerke

- Planbearbeitung**
Entworfen und bearbeitet von:
Stadtbaumeister Im Auftrag: Steins
- Aufstellungsbeschluss**
Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14. Juni 2010 ist für das Gebiet "Kinderdorf Marienhöhe", Gemarkung Erbach, gemäß §§ 2 ff des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) ein Bebauungsplan aufzustellen.
Gemäß § 8 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 8. Mai 2007 wurde der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB in den Tageszeitungen "Wiesbadener Kurier" und "Wiesbadener Tagblatt" am 23. Juni 2010 öffentlich bekannt gemacht.
- Beteiligung der Öffentlichkeit**
Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Stadtteil Erbach am 9. Juni 2011 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet worden. Zeitpunkt und Ort der Informationsveranstaltung wurden in den Tageszeitungen "Wiesbadener Kurier" und "Wiesbadener Tagblatt" am 21. Mai 2011 öffentlich bekannt gemacht.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12. Juli 2011 beteiligt.
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat am 13. Februar 2012 dem Planentwurf (Stand: Januar 2012) zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Öffentliche Auslegung**
Der Planentwurf und die zugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 28. Februar bis einschließlich 28. März 2012 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden in den Tageszeitungen "Wiesbadener Kurier" und "Wiesbadener Tagblatt" am 17. Februar 2012 öffentlich bekannt gemacht.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15. Februar 2012 über die Offenlegung informiert.
- Erneute öffentliche Auslegung**
Der Planentwurf und die zugehörige Begründung (Stand jeweils August 2012) haben gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 28. August bis einschließlich 28. September 2012 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten

Offenlegung wurden in den Tageszeitungen "Wiesbadener Kurier" und "Wiesbadener Tagblatt" am 17. August 2012 öffentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14. August 2012 über die Offenlegung informiert.

8. Prüfung
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17. Dezember 2012 geprüft. Das Ergebnis ist denjenigen, die die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 20. Dezember 2012 mitgeteilt worden.

9. Satzung
Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung
1. des Bundesrechts, und zwar der § 2 ff des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und der § 1 ff der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127),
2. des Gemeindeverfassungsrechts, und zwar des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142),
wird gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17. Dezember 2012 der Bebauungsplan "Kinderdorf Marienhöhe" als Satzung beschlossen.

Eltville am Rhein, 20. Dezember 2012
Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
gez.
Patrick Kunkel
Bürgermeister

10. Rechtswirksamkeit
Gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 8 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 8. Mai 2007 wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Kinderdorf Marienhöhe" in den Tageszeitungen "Wiesbadener Kurier" und "Wiesbadener Tagblatt" am 10. Januar 2013 öffentlich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Stadtbaumeister Eltville, Taunusstraße 4, 68343 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, 11. Januar 2013
Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
gez.
Patrick Kunkel
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. BauNVO
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 8 BauGB, § 1 (6) BauNVO)**
 - Allgemeine Wohnnutzung ist grundsätzlich ausgeschlossen. Zulässig ist ausschließlich Wohnnutzung – einschließlich betriebszugehöriges Wohnen – die der Kinder- und Jugendhilfe dient.**
 - Kulturelle, kirchliche und gastronomische Einrichtungen sowie Wohnungen für Ordensschwwestern und Ferienwohnungen sind ausnahmsweise zulässig.**
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
 - Folgende Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig: Einfriedungen, Stützmauern, Terrassen, Anlagen für Abfallbehälter, Behälter für Niederschlagswasser, nicht überdachte Pergolen, Überdachungen bis 20 m² Fläche, Kinderspielgeräte, Gerätehütten bis 30 m³ umbauter Raum, Unterstände für Fahrräder und Kinderwagen.
 - Stellplätze, Garagen, Carports und Erschließungswege sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der Flächen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB zulässig.
 - Innerhalb der Privaten Grünfläche ist ein Spiel- und Aufenthaltscontainer mit den maximalen Maßen von 8,0 x 6,0 m Grundfläche und 2,6 m Höhe zulässig.
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
 - 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. Mehrstammige 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 3.3) zu ersetzen.
 - Bei nicht standortgerechten/nicht heimischen Bäumen können Ausnahmen von Ziffer 3.1 zugelassen werden.
 - Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Randeingrünung)
Innerhalb der Flächen ist ein zusammenhängender Pflanzstreifen in der dargestellten Mindestbreite anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz je 5 m² Pflanzzone.
Je angefangene 10 lfdm. Pflanzstreifen sind mindestens 1 Baum und 2 hochwertige Sträucher aus den Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen.
 - Artenliste 1: Bäume**

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocast	Roskastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Sieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbäum
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

sowie heimische Obstgehölze

Mindestgröße des Stammumfangs bei der Pflanzung: 16/18 cm

Artenliste 2: Sträucher

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

Hinweis

Gemäß § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes sind Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie und Paläontologie – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis anzuzeigen.

Bebauungsplan "Kinderdorf Marienhöhe" Erbach

Oktober 2012
Maßstab: 1:500

ELTVILLE AM RHEIN
WIRTSCHAFT UND KULTUR