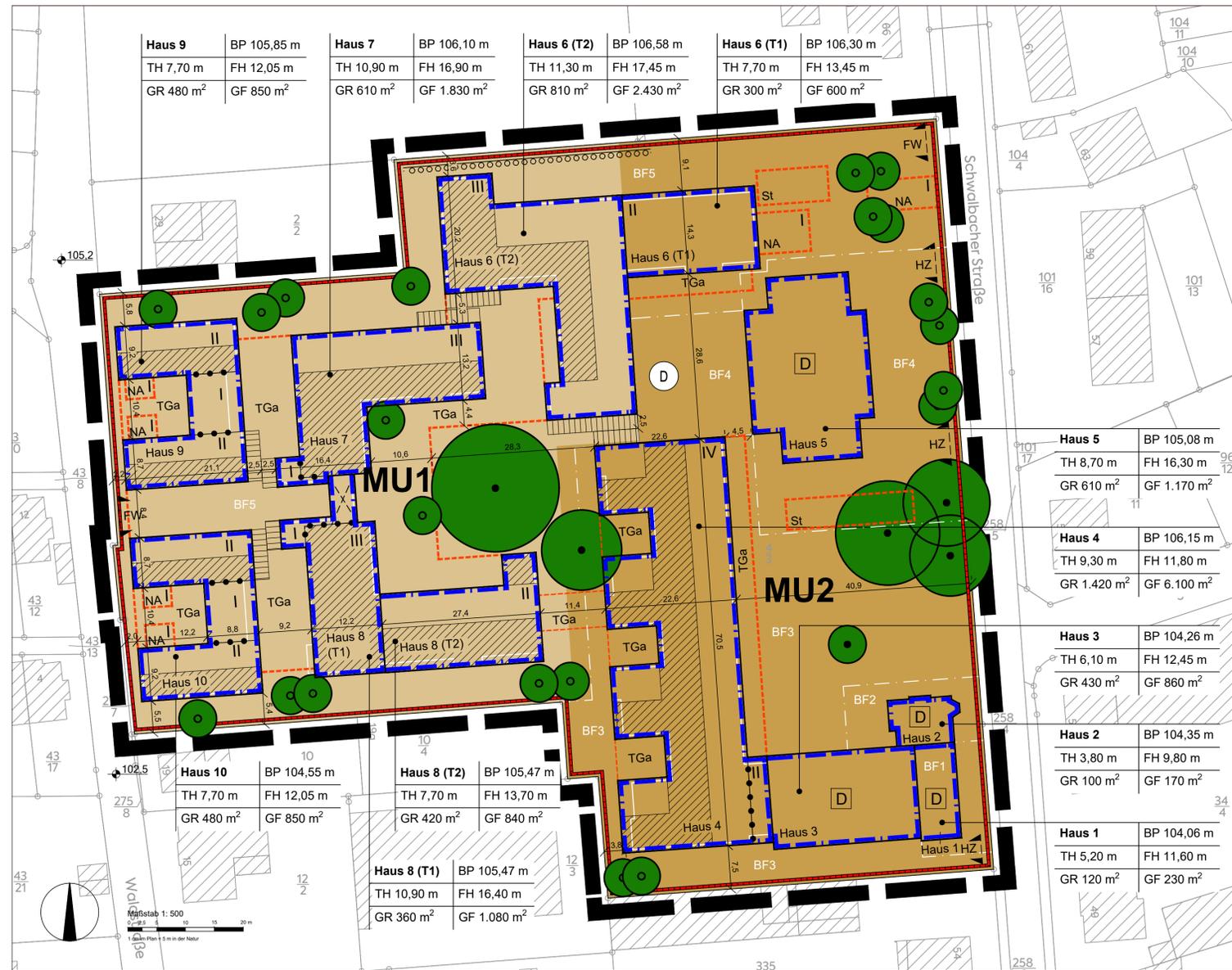


BEBAUUNGSPLAN NR. 93 "EHEMALIGE STAATSWEINGÜTER"

STADT ELTVILLE AM RHEIN



Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

Flächen für bauliche Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Geländehöhe im Bestand in m über Normalhöhennull (ü. NHN)
- Durchgang
- Abgrenzung der Zahl der Vollgeschosse

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Umgrenzung des Teilbereichs der Gesamtanlage Schwalbacher Straße

DARSTELLUNGEN

(nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Vermaßung
- Bestehende Flurstücksgrenze laut Kataster
- Bestehende Flurstücksnummer laut Kataster
- Bestehende bauliche Anlage laut Kataster
- Bestehende Hausnummer laut Kataster
- Geplante Grundstücksgrenze
- Geplantes Baufeld (BF)
- Geplantes Gebäude

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. I S. 571).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. I S. 90, 93).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV) vom 15. November 2022.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorkommnisse (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 202).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Mai 2023.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. I S. 764, 766).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Stellplatzsatzung der Stadt Eltville am Rhein in der jeweils gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	_____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am	_____
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	_____
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	am	_____
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom	_____
	bis	_____
Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	_____
Bekanntmachung des Planentwurfs- und Auslegungsbeschlusses	am	_____
Formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	_____
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom	_____
	bis	_____
Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am	_____
Benachrichtigung der Erbringer von Stellungnahmen	am	_____

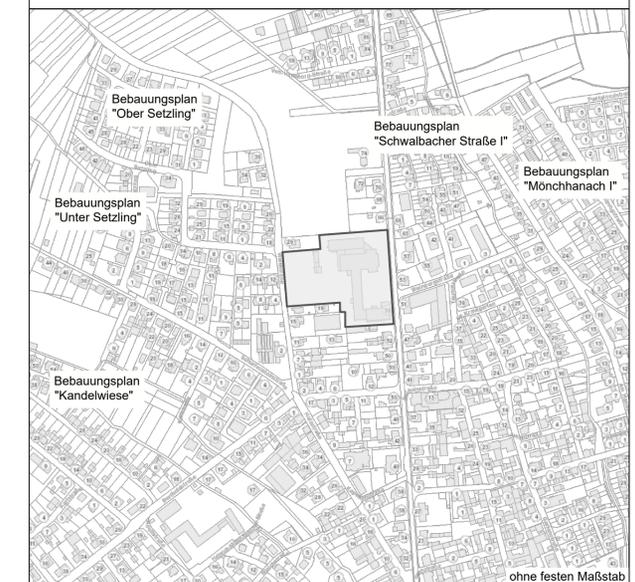
Satzung
Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung des Bundesrechts, und zwar der §§ 2ff des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), und der §§ 1ff der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), sowie des Gemeindeverfassungsrechts, und zwar des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 16. Februar (GVBl. I S. 90, 93), wird gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ der Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter" als Satzung beschlossen.

Eltville am Rhein, _____
(Siegel)
Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein gez.
Patrick Kunkel
Bürgermeister

Rechtswirksamkeit
Gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 9 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 7. Oktober 2019 wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter" in der Tageszeitung "Wiesbadener Kurier" und auf der Internetseite www.eltville.de am _____ öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt Eltville, Schwalbacher Straße 40, 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 Schadensersatzansprüchen hingewiesen.

Eltville am Rhein, _____
(Siegel)
Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein gez.
Patrick Kunkel
Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



DEFINITION NUTZUNGSSCHABLONE

Bezeichnung Bauteil	●	●	BP - Höhenbezugspunkt
TH - Traufhöhe	●	●	FH - Firsthöhe
GR - Grundfläche	●	●	GF - Geschossfläche

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(BauGB, BauNVO)

Hinweis: Zahlenangaben in der Legende sind Beispiele; die Festsetzungen gehen aus der Planzeichnung hervor.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MU1 Urbanes Gebiet, Teilgebiet (siehe textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen, Höhenbezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GR 480 m ²	Grundfläche als Höchstmaß
GF 850 m ²	Geschossfläche als Höchstmaß
TH 7,70 m	Traufhöhe der baulichen Anlage
FH 12,05 m	Firsthöhe der baulichen Anlage
BP 104,55 m	Höhenbezugspunkt in m über Normalhöhennull (ü. NHN)
II	Zahl der Vollgeschosse

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a) BauGB)

Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (siehe textliche Festsetzungen)

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen und deren Zufahrten
Zweckbestimmung:

- Na Nebenanlage
- St Stellplatz
- TGa Tiefgarage
- Einfahrtsbereich
Zweckbestimmung:
HZ Hauptzufahrt
- FW Feuerwehzufahrt

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)

- Erhalten von Bäumen
- Neupflanzung von Bäumen
- Fassadenbegrünung