



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(BauGB, BauNVO)

Hinweis: Bei allen in der Legende aufgeführten Zahlen handelt es sich um Beispiele, die Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

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

SO1 Sonderbaufläche Teilgebiet SO1, SO2 (siehe textliche Festsetzung)
Zweckbestimmung:
Hochschule

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

OK 100,60 m Höhe der Oberkante in m über Normalhöhennull (ü.NHN) als Höchstmaß
GRZ 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
Baugrenze unterhalb der Geländeoberfläche
a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

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

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
Zweckbestimmung:
St Stellplätze mit deren Zufahrten
NA nur Nebenanlagen zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche Zweckbestimmung: Gehölzfläche

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

Fläche für die Landwirtschaft Zweckbestimmung: Weinbau

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

- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen
- Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
- Fläche für Maßnahmen (siehe textliche Festsetzungen)
Zweckbestimmung:
CEF1 Neuanlage von Jahreslebensräumen für Mauereidechsen
CEF2 Umsiedlung der Mauereidechsen
- Rasenparterre Retentionsfläche
- Verwaltung Retentionsmaßnahme

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Umgrenzung der Sachgesamtheit, die dem Denkmalschutz unterliegt
- HQ-100-Linie des Überschwemmungsgebiets (Hochwasserrisikomanagementplan)
Überschwemmungsgebietsgrenze gemäß Überschwemmungsgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 15.11.1999 (amtlich festgesetzt)

DARSTELLUNGEN

(nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Bestehende bauliche Anlage laut Kataster
Bestehende Hausnummer laut Kataster
- Bestehende Flurstücksgrenze laut Kataster
Bestehende Flurstücksnummer laut Kataster
- Geplantes Gebäude
- Bauverbotszone (B 42a gemäß § 9 Abs. 1 FStVG)
- Zukünftige Hochwasserlinie HW 100 vorbehaltlich der Neufestsetzung durch das RP Darmstadt (Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Wiesbaden)
- Geländehöhe in m über Normalhöhennull (ü.NHN) als Höchstmaß
- Erhaltung von Bäumen soweit möglich

15,0 Bemaßung
Fläche für die Feuerwehr (Ausfahrt)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1999 (BGBl. I S. 274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 300) geändert worden ist.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
Heilssches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (MAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 625; 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).
FFH Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.
Bundesdenkmalpflegeverordnung (BdMVerV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1400) geändert worden ist.
Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWtG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.
Heilssches Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung zum Gesetz zur Neufassung der Heilsschen Bauordnung vom 28. Mai 2019 (GVBl. I S. 198).
Heilssches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 1986, 270), zuletzt geändert 28. November 2016 (GVBl. I S. 211).
Heilssches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. I S. 573).
Stellplatzsatzung Oestrich-Winkel, Satzung über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Saargen für die Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrer sowie die Ablosung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der Beschlussfassung vom 31. August 2018.
DIN 18916, Deutsches Institut für Normung "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten", Ausgabe Juni 2016.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtverordnetenversammlung Oestrich-Winkel hat in der Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am ... nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... in Form einer Bürgerversammlung statt. Jedem Bürger wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (Anhörung) gegeben.
3. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis ... gegeben.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Den Behörden wurde mit Schreiben vom ... nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme bis ... gegeben.
5. Die Stadtverordneten haben mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
6. Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
Oestrich-Winkel,
Kay Tenge
Bürgermeister
7. Der Bebauungsplan wurde am ... in Rheingau Echo ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde somit rechtskräftig am ...
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Oestrich-Winkel,
Kay Tenge
Bürgermeister
8. Planbearbeitung
Entworfen und bearbeitet von:
Stadt Quartier
Dipl.-Ing. Olaf Bäumer
Mosbacher Straße 20
65187 Wiesbaden

ÜBERSICHTSPLAN RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



PROJEKT:	Bebauungsplan "Schloss Reichardshausen", Stadt Oestrich-Winkel		
PLANINHALT:	Zeichnerische Festsetzungen		
BEARBEITET:	Bäumer / Ijen	PROJEKT-NR.:	OEO3
GEZEICHNET:	Ijen / Vogel	PHASE:	Satzung
MASSTAB:	ohne festen Maßstab	STAND:	2021-04-22
AUFTRAGGEBER:	SRH Holding (SdR) Bonhoeferstraße 1 D-69123 Heidelberg	AUFTRAGNEHMER:	Stadt Quartier Dipl.-Ing. Olaf Bäumer Mosbacher Straße 20 D-65187 Wiesbaden

