

Planungsträger:



Stadt Eltville am Rhein  
Gutenbergstraße 13  
65343 Eltville am Rhein

# **Bebauungsplan „Katholische Kirche / Friedhof“ – 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

## **Begründung**

### Fassung zum Satzungsbeschluss

Dieser Bericht umfasst 21 Seiten und 1 Karte  
Proj.-Nr.: 127-24

vorgelegt von:

**J E S T A E D T**  
**+ P A R T N E R**

Büro für Raum- und Umweltplanung  
55130 Mainz · Göttelmannstr. 13B

**Mainz, den 12.01.2026**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>PLANERISCHE ZIELE UND VORGABEN .....</b>	<b>6</b>
<b>4.1</b>	<b>Regionalplan Südhessen .....</b>	<b>6</b>
<b>4.2</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>7</b>
<b>4.3</b>	<b>Bebauungspläne .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>BESTANDSSITUATION.....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>14</b>
<b>7.1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>14</b>
7.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
7.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen.....	15
7.1.4	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	15
7.1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	15
<b>7.2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>16</b>
7.2.1	Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung .....	16
7.2.2	Technische Dachaufbauten .....	16
7.2.3	Werbeanlagen .....	16
7.2.4	Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen .....	16
7.2.5	Einfriedungen.....	16
7.2.6	Anlagen zum Sammeln von Abfall.....	17
<b>7.3</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>UMWELTBELANGE .....</b>	<b>17</b>
8.1.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit .....	17
8.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	17
8.1.3	Schutzgut Boden und Fläche .....	18
8.1.4	Schutzgut Wasser.....	18
8.1.5	Schutzgut Klima / Luft.....	19
8.1.6	Schutzgut Landschaft .....	19
8.1.7	Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter.....	19
<b>9</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>21</b>

## **ANLAGENVERZEICHNIS**

Anlage 1: HZB Brandschutz Planungsgesellschaft GmbH: Brandschutztechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan. Hochheim. Stand 10.06.2025.

## **KARTENVERZEICHNIS**

Karte 1: Planzeichnung Bebauungsplan – Entwurf (Maßstab 1:500 im Original)

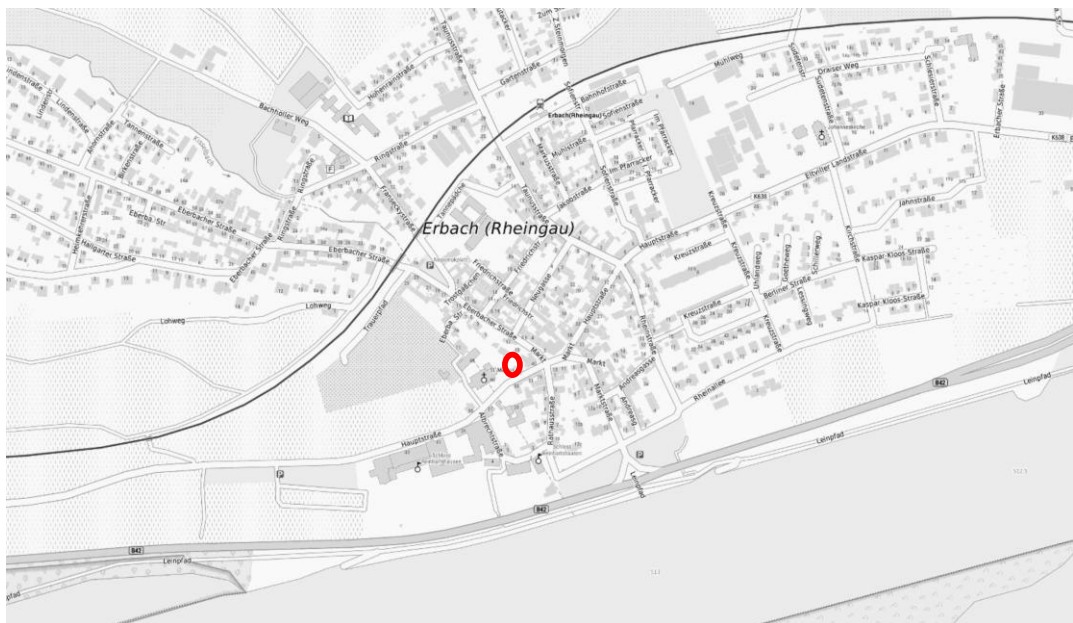
## 1 Erfordernis der Planung

Die Stadt Eltville am Rhein beabsichtigt, ein bislang unbebautes Grundstück an der Hauptstraße im Stadtteil Erbach, zwischen der Katholischen Kirche St. Markus und dem Pfarrzentrum, für Wohnzwecke nutzbar zu machen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „für das Gebiet der Katholischen Kirche und des Friedhofs in Erbach/Rheingau“ aus dem Jahr 1969. Dieser setzt für den Bereich der Katholischen Kirche und das plangegegenständliche Grundstück „Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kath. Kirche“ fest. Das Grundstück wurde bislang nicht bebaut und soll daher für die wohnbauliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Nutzung des Grundstücks ist die 1. Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Das Grundstück mit einer Größe von 326 m<sup>2</sup> befindet sich innerhalb des örtlichen Bebauungszusammenhangs, am Rand des Ortskerns Erbach. Als Maßnahme der Innenentwicklung wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sowie dem Planungsleitsatz gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, wird entsprochen.

**Abbildung 1: Lage im Raum (Lage des Plangebietes rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich, Quelle: Geoportal Hessen, 2025)**



## 2 Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein hat den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Katholische Kirche / Friedhof“ in ihrer Sitzung am 23.09.2024 beschlossen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Da es sich bei dem plangegegenständlichen Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, sind die Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte

für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter und zur Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG. Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung findet demnach keine Anwendung, denn für das Grundstück gilt der „Bebauungsplan für das Gebiet der Katholischen Kirche und des Friedhofs in Erbach/Rheingau“, der im Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche festsetzt.

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beizufügen, in welcher die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen sind.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.08.2025 in der Zeit vom 13.08.2025 bis einschließlich dem 11.09.2025. In diesem Verfahrensschritt gingen von Seiten der Öffentlichkeit eine Stellungnahme ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 08.08.2025 mit Frist bis einschließlich dem 08.09.2025. In diesem Verfahrensschritt gingen sieben Stellungnahmen ein, von denen fünf Stellungnahmen abwägungsrelevante Anregungen enthielten.

Die eingegangenen Anregungen wurden als Abwägung in einer Synopse zusammengefasst, der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt und im laufenden Planaufstellungsverfahren berücksichtigt.

Die Planzeichnung wurde hinsichtlich der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von einem Vollgeschoss auf zwei Vollgeschosse geändert. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen werden unverändert beibehalten. Darüber hinaus wurden Bemaßungslinien ergänzt. Die textlichen Festsetzungen wurden aufgrund des vorhandenen Kellers in Bezug auf die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ durch unterirdische bauliche Anlagen klarstellend ergänzt.

Die Hinweise zum Bebauungsplan wurden bezüglich der Belange der Bodendenkmalpflege und des Bodendenkmalschutzes sowie der Bewirtschaftung von Niederschlagswasser ergänzt.

In der Begründung ergaben sich redaktionelle Anpassungen in Kapitel 5 „Bestandssituation“, in Kapitel 6 „Städtebauliches Konzept“, in Kapitel 7.1.2 „Maß der baulichen Nutzung“, in Kapitel 8.1.1 „Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit“ und in Kapitel 8.1.7 „Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“.

Die Offenlage gemäß §3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.11.2025 in der Zeit vom 21.11.2025 bis einschließlich dem 23.12.2025. In diesem Verfahrensschritt gingen von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.11.2025 mit Frist bis einschließlich dem 23.12.2025. In diesem Verfahrensschritt gingen 9 Stellungnahmen ein, von denen 2 Stellungnahmen abwägungsrelevante Anregungen enthielten.

Die eingegangenen Anregungen wurden als Abwägung in einer Synopse zusammengestellt, dem Stadtrat vorgelegt und im laufenden Planaufstellungsverfahren berücksichtigt.

### 3

#### Räumlicher Geltungsbereich

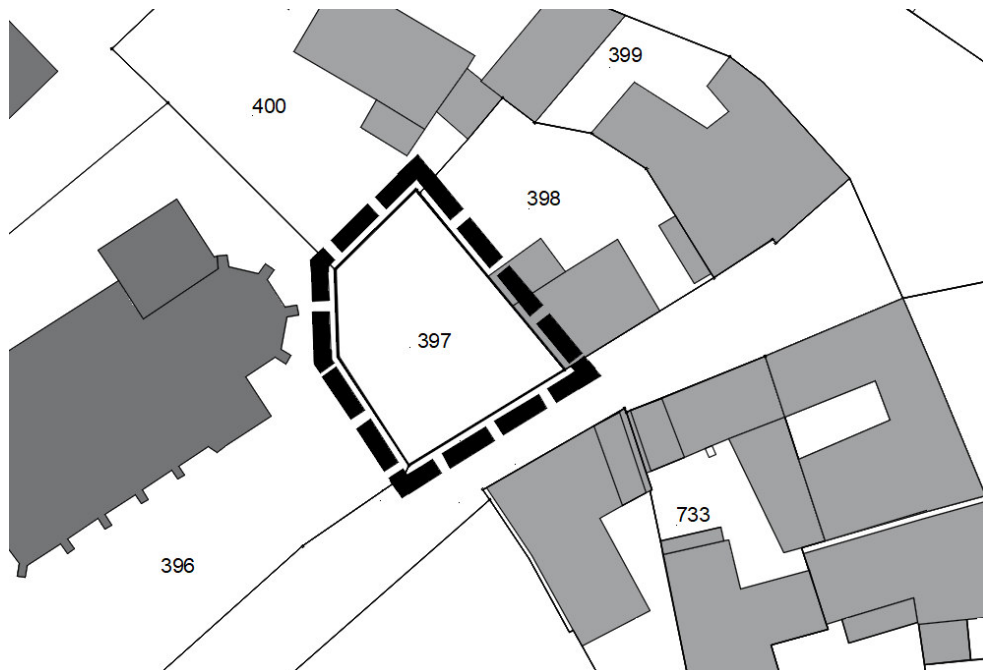
Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Katholische Kirche / Friedhof“ befindet sich in der Gemarkung Erbach, Flur 27 und umfasst das Flurstück Nr. 397 mit einer Größe von 326 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das bebaute Grundstück Markt 15 Markus
- Im Osten durch das bebaute Grundstück der Hauptstraße 42
- Im Süden durch die Hauptstraße
- Im Westen durch die Katholische Kirche St. Markus

Maßgeblich für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans (siehe Karte 1).

**Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich (Geltungsbereich schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich)**



### 4

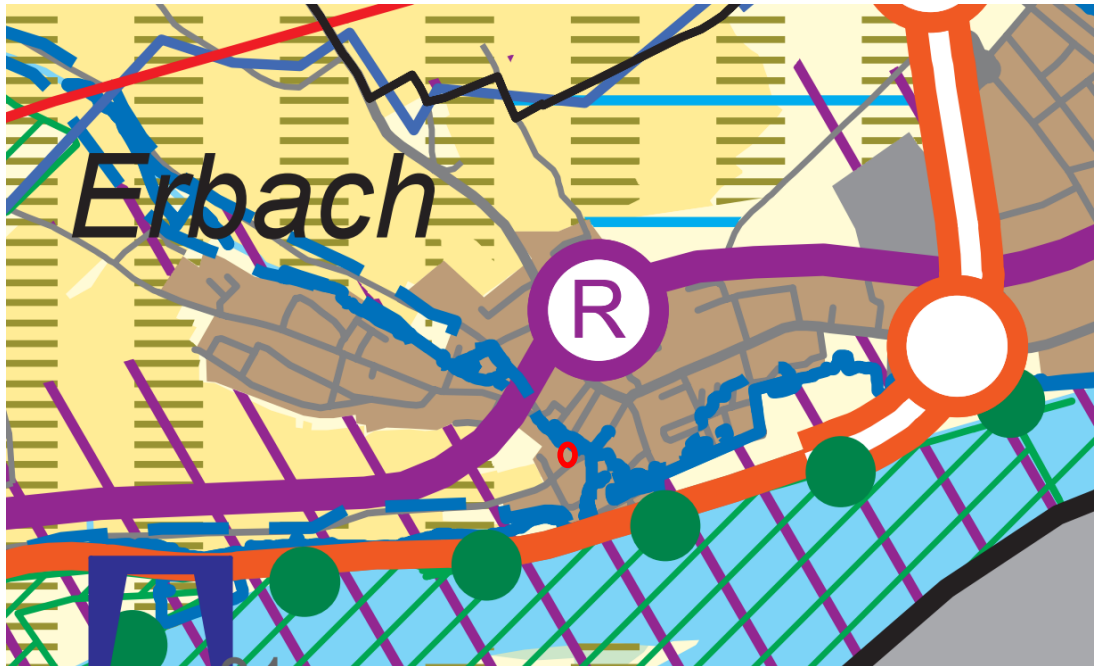
#### Planerische Ziele und Vorgaben

#### 4.1

##### Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen 2010 legt den Geltungsbereich als Vorranggebiet Siedlung (Bestand) fest (siehe Abbildung 3). Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Katholische Kirche / Friedhof“ entspricht den regionalplanerischen Vorgaben.

**Abbildung 3: Kartenausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen (Plangebiet rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)**



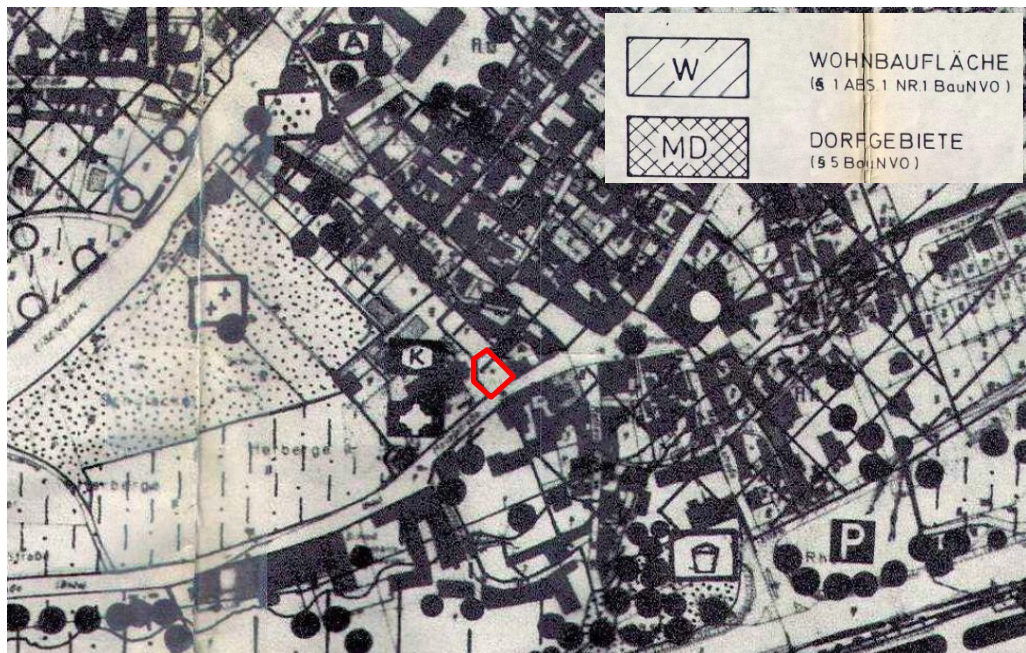
#### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eltville, Teilplan Erbach - Hattenheim aus dem Jahr 1978 wird der Geltungsbereich als Dorfgebiet dargestellt (siehe Abbildung 4).

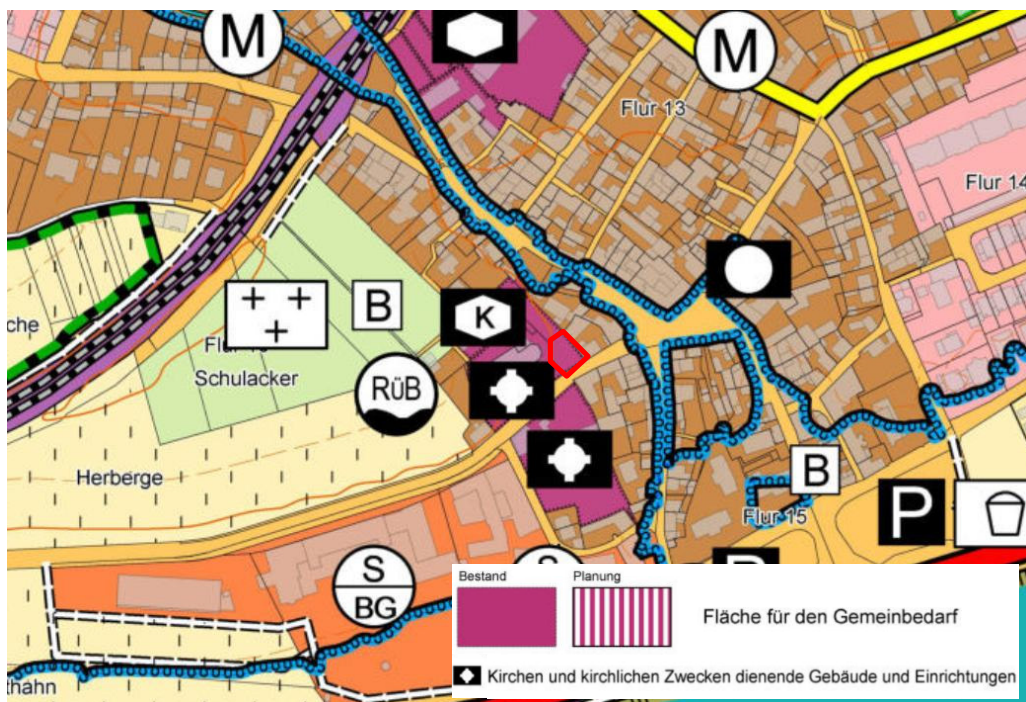
Der Flächennutzungsplan wird derzeit neu aufgestellt. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Eltville (Planstand April 2022) stellt den Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar (siehe Abbildung 7).

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen sowie des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans. Ein förmliches Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ist jedoch nicht erforderlich, da die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

**Abbildung 4: Kartenausschnitt Flächennutzungsplan (Plangebiet rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)**



**Abbildung 5: Kartenausschnitt Vorentwurf Neuaufstellung Flächennutzungsplan, Stadtteil Erbach (Plangebiet rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)**



### 4.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „für das Gebiet der Katholischen Kirche und des Friedhofs in Erbach/Rheingau“ aus dem Jahr 1969. Dieser setzt für den Bereich der Katholischen Kirche und das plangegegenständliche Grundstück „Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kath. Kirche“ fest. Für die Gemeinbedarfsfläche enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Für die östlich an den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans angrenzenden Grundstücke setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet



Straßenniveau (Hauptstraße). Im westlichen Teilbereich des Grundstücks befindet sich ein Keller, welcher nicht Teil des vorgenannten Abbruchs war.

**Abbildung 7: Bestandssituation (Geltungsbereich schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich)**



**Abbildung 8: Hauptstraße, Blickrichtung West auf Geltungsbereich mit denkmalgeschützter Einfriedungsmauer, Katholische Kirche und Grenzbebauung (Hauptstraße 42)**



**Abbildung 9: Hauptstraße, Blickrichtung Nordost auf Geltungsbereich mit denkmalgeschützter Einfriedungsmauer und Grenzbebauung (Hauptstraße 42)**



## Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich ist die Errichtung eines Wohnhauses mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen. Das zweite Vollgeschoss ist unter Zugrundelegung der Maßfestsetzungen und der festgesetzten Dachform als Dachgeschoss auszubilden. Auf die Lage innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage des alten Ortskerns in direkter Nachbarschaft zu der Katholischen Kirche St. Markus wird städtebaulich hinsichtlich der folgenden, maßgeblichen Parameter reagiert (siehe Abbildung 10, Abbildung 11 und Abbildung 12):

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Orientierung an die städtebauliche Dichte und das städtebauliche Erscheinungsbild im Umfeld (GRZ 0,4, GFZ 0,8, Traufhöhe 4,5 m, Firsthöhe 8,5 m). Die Trauf- und Firsthöhen verbleiben dabei unterhalb der Trauf- und Firsthöhe der vorhandenen Grenzbebauung (Hauptstraße 42).
- Um die Sichtachse von der Hauptstraße mit Blickrichtung Westen auf die Kirche nicht zu beeinträchtigen, wird das Gebäude mit einem Abstand von mindestens vier Meter zur südlichen Grundstücksgrenze (Grenze zur Hauptstraße) errichtet.
- Festsetzung bzgl. der Stellung baulicher Anlagen zur Sicherstellung der historisch gewachsenen, traufständigen Bebauung an der Hauptstraße.
- Festsetzung einer Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze zur Gewährleistung der historisch gewachsenen geschlossenen Bebauung an der Hauptstraße.
- Örtliche Bauvorschriften zur Dachform (Satteldach), Dacheindeckung (Doppelmuldenfalzziegel in grau bis anthrazit, nicht glänzend), Dachneigung (30° - 45°), technischen Dachaufbauten (nur auf straßenabgewandter Dachfläche)

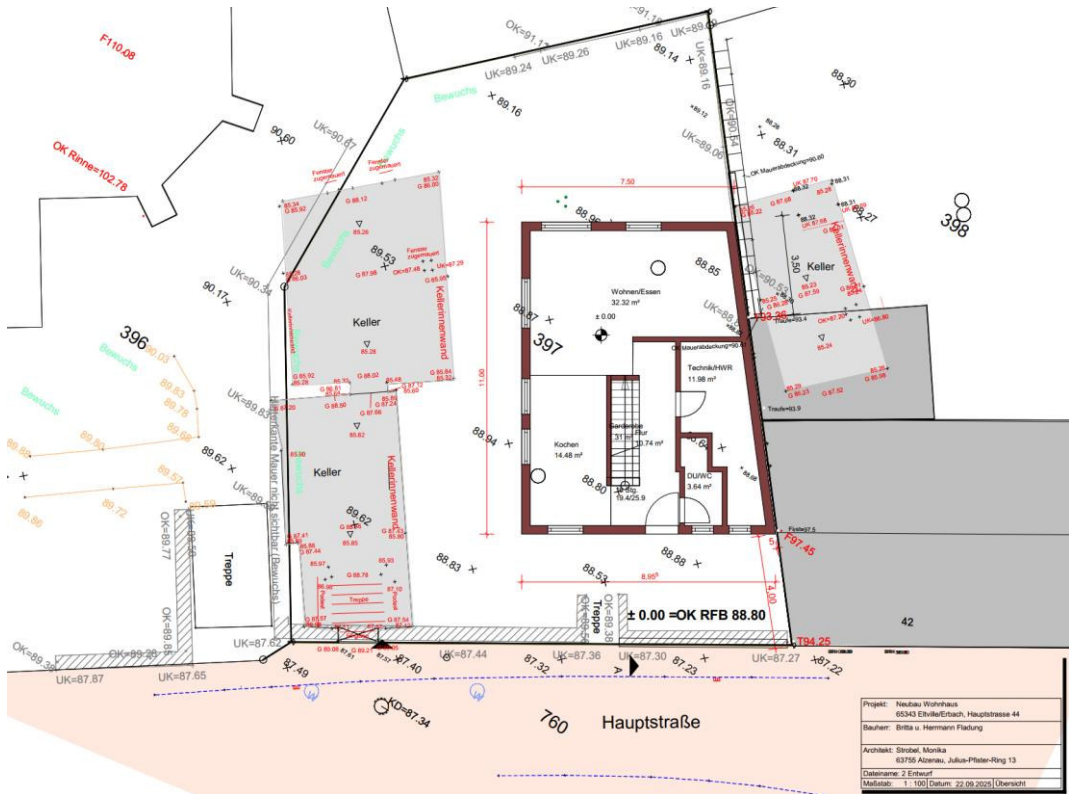
Die denkmalgeschützte Mauer an der Grenze zur Hauptstraße wird erhalten und als Zugang auf das Grundstück genutzt. Der im südöstlichen Teilbereich des Grundstücks vorhandene Keller wird nicht überbaut (siehe Abbildung 10). Auf östlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein weiterer Keller unmittelbar an der Grundstücksgrenze, der sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs befindet.

Die erforderliche Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Eltville. Aufgrund der Beschaffenheit des Grundstücks ist eine Zufahrtsmöglichkeit nicht gegeben, sodass vorgesehen ist, die notwendigen Stellplätze im Sinne des § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung auf dem bestehenden, nicht vollständig ausgelasteten Parkplatz des katholischen Pfarrzentrums, gegenüber dem Geltungsbereich, nachzuweisen. Der Stellplatznachweis ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

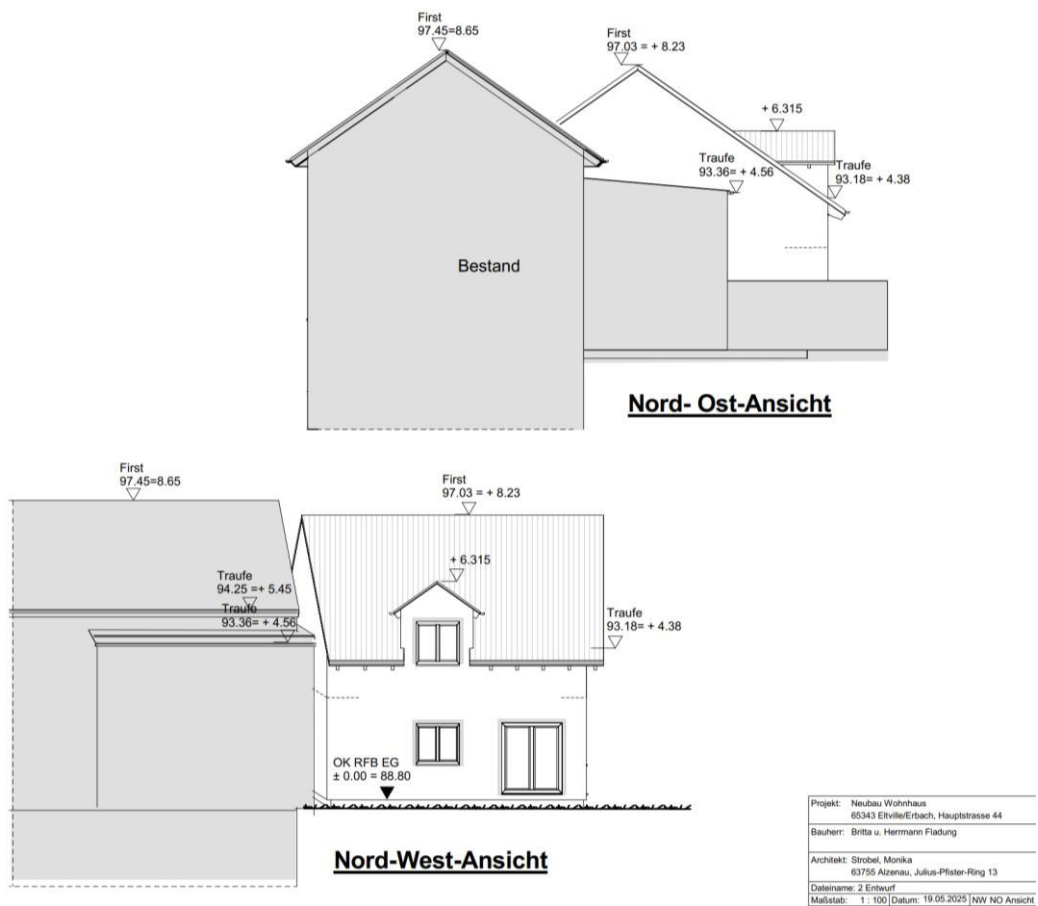
Für die beabsichtigte Bebauung wurde eine brandschutztechnische Stellungnahme erstellt, die Gegenstand der Anlage 1 ist. Demnach handelt es sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 2 im Sinne des § 2 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO). Der 1. Rettungsweg führt über das Erdgeschoss über einen Ausgang ins Freie. Als 2. Rettungsweg kann ein weiterer Ausgang (z.B. Terrassentür) dienen. Für das Dachgeschoss dient eine interne Verbindungstreppe als 1. Rettungsweg. Als 2. Rettungsweg ist ein Rettungsfenster einzuplanen. Aufgrund der Brüstungshöhe von weniger als acht Meter kann die Sicherstellung des 2. Rettungswegs über tragbare Leitern der Feuerwehr erfolgen. Der Einsatz eines Hubrettungsfahrzeugs ist nicht erforderlich. Da das Gebäude unmittelbar an der Straße errichtet werden soll, ist nach § 5 HBO keine Feuerwehrezufahrt erforderlich. Aufgrund der geplanten Grenzbebauung ist eine Gebäudeabschlusswand (äußere Brandwand) erforderlich. Die Machbarkeit der Errichtung eines Wohnhauses ist aus brandschutztechnischer Sicht gegeben.

Auf dem Grundstück ist die Errichtung einer Zisterne zur Brauchwassernutzung mit einem Volumen von ca. 4.000 bis 5.000 Liter beabsichtigt.

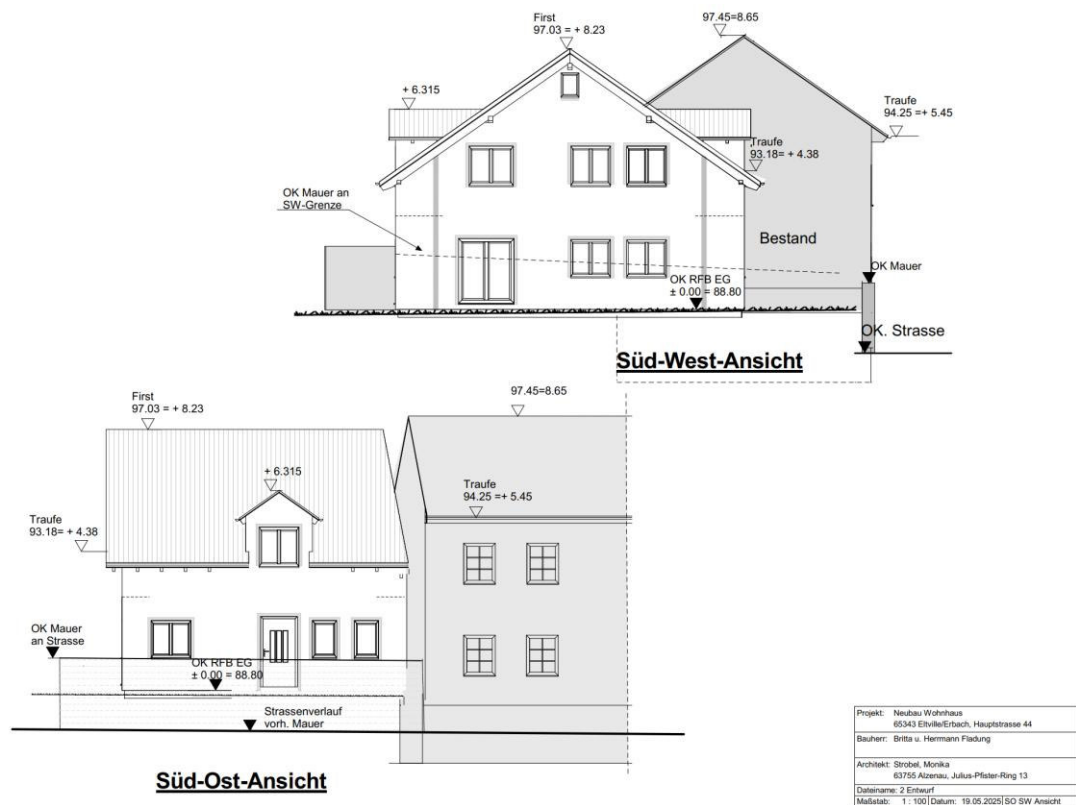
**Abbildung 10: Lageplan mit Grundriss Erdgeschoss (Monika Strobel, Architektin, 2025)**



**Abbildung 11: Ansichten Nord-Ost und Nord-West (Monika Strobel, Architektin, 2025)**



**Abbildung 12: Ansichten Süd-West und Süd-Ost (Monika Strobel, Architektin, 2025)**



## 7 Festsetzungen des Bebauungsplans

### 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das zulässige Nutzungsspektrum aus allgemein zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 2 BauNVO und ausnahmsweise zulässigen Nutzung im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO wird dahingehend modifiziert, dass folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Der Ausschluss vorgenannter Nutzungen begründet sich darin, dass von diesen Störungen und negative städtebauliche ausgehen können, die mit der Lage im denkmalgeschützten Ortskern von Erbach nicht vereinbar sind, etwa durch das städtebauliche Erscheinungsbild dieser Nutzungen, den Stellplatzbedarf, die Verkehrserzeugung sowie den damit verbundenen Immissionen. Im Falle von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist die bauliche Umsetzbarkeit aufgrund der fehlenden Zufahrtsmöglichkeiten auf das Grundstück sowie der zu erhaltenden denkmalgeschützten Mauer nicht möglich.

#### 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der baulichen Dichte des städtebaulichen Umfelds und der dort im Rahmen des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen zur GRZ und GFZ wird für das Allgemeine Wohngebiet im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Friedhof/Kirche“ eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird für den Standort eine angemessene städtebauliche Dichte erzielt. Die mögliche Überschreitung der GRZ für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO richtet sich nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. D.h. die zulässige GRZ darf durch diese Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Aufgrund des vorhandenen Kellers, der nicht überbaut wird, wird eine weitergehende Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 0,8 für bauliche Anlagen

unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zugelassen. Damit wird den tatsächlichen Gegebenheiten des Standortes Rechnung getragen und sichergestellt, dass die erforderlichen Nebenanlagen in dem für allgemeine Wohngebiete üblichen Umfang umgesetzt werden können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Damit wird sichergestellt, dass das Dachgeschoss als Vollgeschoss errichtet werden darf.

Mit der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe wird das städtebauliche Konzept umgesetzt und eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung verhindert. Die zulässige Firsthöhe stellt sicher, dass die vorhandenen Gebäudehöhen entlang der Hauptstraße durch bauliche Anlagen im Geltungsbereich nicht überschritten werden können.

Ziel der vorstehend beschriebenen Maßfestsetzungen ist es, dass sich das geplante Gebäude harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügt. Mit den getroffenen Festsetzungen wird ein angemessenes Maß an baulicher Dichte geschaffen, ohne die ortsübliche Maßstäblichkeit zu überschreiten.

### **7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzte Baugrenze und Baulinie bestimmt. An die festgesetzte Baulinie entlang der östlichen Grundstücksgrenze muss herangebaut werden. Damit wird sichergestellt, dass das Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu der östlichen Grundstücksgrenze errichtet wird. Dies begründet sich einerseits darin, dass auf dem Nachbargrundstück (Hauptstraße 42) bereits eine Grenzbebauung besteht, an die somit angeschlossen wird und andererseits aus der städtebaulich gebotenen Fortführung der vorhandenen geschlossenen Bebauung entlang der Hauptstraße. Die geschlossene Bebauung ist zudem bereits im „Bebauungsplan für das Gebiet der Katholischen Kirche und des Friedhofs in Erbach/Rheingau“ (1978) festgesetzt. Die Fortführung der geschlossenen Bebauung für das im vorliegenden Bebauungsplan an die vorhandene Bebauung anzuschließende Grundstück lässt sich somit auch aus der bauplanungsrechtlichen Historie ableiten.

Zur Freihaltung der Sichtachse zwischen Hauptstraße und Kirche (Blickrichtung Westen) wird die südliche Baugrenze in einem Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze von vier Metern festgesetzt (siehe Kapitel 6, Abbildung 8 und Abbildung 10).

Mit der festgesetzten Stellung baulicher Anlagen wird die Firstrichtung vorgegeben. Demzufolge sind Gebäude im Geltungsbereich traufständig zu errichten. Dies entspricht der charakteristischen Bebauung an der Hauptstraße und im historischen Ortskern von Erbach.

### **7.1.4 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Festsetzung zur Errichtung einer Zisterne dient der nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung auf dem Baugrundstück. Anfallendes Niederschlagswasser wird somit gesammelt und auf dem Baugrundstück zurückgehalten. Damit wird die örtliche Kanalisation entlastet und der Trinkwasserverbrauch reduziert, da gesammeltes Regenwasser zur Brauchwassernutzung zur Verfügung steht. Der Überlauf ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern, um den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen und die Grundwasserneubildung zu fördern. Nur wenn eine Versickerung aus wasserrechtlichen Gründen nicht zulässig ist, kann in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde eine Einleitung in den örtlichen Kanal erfolgen.

### **7.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Herstellung nicht überdachter Wege mit wasserdurchlässigen Materialien dient der Verringerung der Versiegelung und des Regenwasserabflusses.

Die im Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen der Durchgrünung des Grundstücks und Gewährleistung einer grünordnerischen und ökologischen Mindestqualität. Durch die Anpflanzungen werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

## **7.2 Örtliche Bauvorschriften**

### **7.2.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung**

Das Umfeld des Plangebiets im alten Ortskern ist geprägt von einer Dachlandschaft aus meist Satteldächern mit Gauben, Dachneigungen von ca. 30° – 45°, dunklen, nicht glänzenden Dacheindeckungen und der Verwendung von Doppelmuldenfalzziegeln. Zur städtebaulichen Einfügung des geplanten Gebäudes und der Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen werden diese Rahmenbedingungen als örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan festgesetzt.

### **7.2.2 Technische Dachaufbauten**

Um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden, die das Erscheinungsbild des historisch gewachsenen Ortskerns an der Hauptstraße beeinträchtigen können, sind technische Dachaufbauten nur auf den straßenabgewandten Dachflächen zulässig. Die Nutzung von Solarenergie, insbesondere durch Photovoltaik- oder solarthermische Anlagen, stellt eine effektive Möglichkeit dar, den Anteil erneuerbarer Energien im Gebäudesektor zu erhöhen und CO<sub>2</sub>-Emissionen dauerhaft zu senken. Diese Anlagen sind auf mindestens 70 Prozent der technisch nutzbaren Dachfläche zu errichten. Dies trägt dabei sowohl den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch praktischen und technischen Gegebenheiten Rechnung. Als „technisch nutzbar“ gelten dabei grundsätzlich alle Dachflächen, die sich konstruktiv für eine Installation eignen und weder dauerhaft verschattet noch durch andere technische Anforderungen (z. B. Lüftungsanlagen, Sicherheitsvorgaben) belegt sind. Diese Anlagen sind nicht beschränkt auf die straßenabgewandte Dachfläche, sondern auch auf anderen Dachflächen zulässig, sofern denkmalschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

### **7.2.3 Werbeanlagen**

Die unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen kann das Straßen- und Stadtbild beeinträchtigen und die städtebauliche Qualität eines Gebietes verringern. Die Festlegung eines Gestaltungsrahmens für Werbeanlagen ist deshalb erforderlich. Demnach wird die Errichtung von Werbeanlagen auf Dächern ausgeschlossen und diese nur im Bereich der Erdgeschosszone unter Beachtung weiterer Gestaltungs- und Größenvorgaben zugelassen.

### **7.2.4 Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen**

Die Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke wirkt sich eingriffsmindernd aus und trägt zur Eingrünung des Plangebietes bei. Die vegetative Gestaltung verhindert zudem die Entstehung von Stein- und Schottergärten.

### **7.2.5 Einfriedungen**

Durch die Festsetzung der Gestaltung und der maximalen Höhe von Einfriedungen soll ein einheitliches und hochwertiges städtebauliches Erscheinungsbild gewährleistet werden.

Es wird klarstellend festgesetzt, dass die als Kulturdenkmal geschützte Mauer entlang der südlichen Grundstücksgrenze von den Vorgaben für Einfriedungen ausgeschlossen ist. Als Kulturdenkmal ist die Mauer dauerhaft zu erhalten.

## **7.2.6 Anlagen zum Sammeln von Abfall**

Standflächen von Abfallbehältnissen können das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen und sind daher einzuhausen oder in das Gebäude zu integrieren.

## **7.3 Hinweise**

Folgende Belange wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Archäologische Bodenfunde
- Baudenkmalpflege
- Altlasten,
- Artenschutz,
- Niederschlagswasser
- Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

## **8 Umweltbelange**

### **8.1.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit**

#### Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortskern Erbach, innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhangs. Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Hauptstraße.

Im Westen grenzt die Katholische Kirche St. Markus an den Geltungsbereich an. Gemäß der zuständigen Firma für Turmuhren und Glockentechnik findet neben dem sakralen Glockengeläut auch ein Zeitschlagen (Uhrschlag) während des Tagzeitraums statt. Während der Nachtstunden von 22 Uhr bis 06:15 Uhr ist der Uhrschlag ausgeschaltet. Weiterhin besitzen die Schallöffnungen des Kirchturms Schallläden aus Eichenholz, die nach den Richtlinien des Beratungsausschusses für das deutsche Glockenwesen gestaltet sind. Dadurch wird der Schall des Uhrschlags im Nahbereich gedämpft. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) zuzüglich 30 dB(A) für kurzzeitige Geräuschspitzen werden beim Zeitschlagen unterschritten (Höckel – Schneider GmbH, 2025).

#### Auswirkungen

Die Hauptstraße ist bereits durch überwiegend Wohnnutzungen ohne Grenzabstand zur Hauptstraße geprägt. Insofern ist davon auszugehen, dass die von der Hauptstraße ausgehenden Verkehrslärmimmissionen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes führt. Das geplante Gebäude wird zudem in einem Abstand von mindestens 4 m zur Hauptstraße errichtet.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

### **8.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### Bestand

Die Grundstücksfläche stellt sich als unversiegelte Rasenfläche dar. Der westliche und nördliche Randbereich ist durch vorhandene Sträucher gekennzeichnet. Der Geltungsbereich ist im westlichen Teilbereich bereits durch einen Keller unterbaut.

### Auswirkungen

Durch die Umsetzung der mit der 1. Änderung des Bebauungsplans verfolgten Planung wird ein Teil der unversiegelten Rasenfläche in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan sieht die Anpflanzung eines Baumes vor. Weiterhin sind mind. 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Strauchpflanzungen zu erhalten bzw. mit Sträuchern zu bepflanzen. Mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Diesbezüglich stellt die 1. Änderung des Bebauungsplans gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine Verbesserung dar. Dieser enthält für das Grundstück keine Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Begrünung.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

## **8.1.3 Schutzgut Boden und Fläche**

### Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „für das Gebiet der Katholischen Kirche und des Friedhofs in Erbach/Rheingau“, welcher für den Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kath. Kirche“ festsetzt. Der Bebauungsplan setzt keine GRZ zur Begrenzung der Versiegelung im Plangebiet fest.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Boden keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt.

### Auswirkungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die bauplanungsrechtlich zulässige Versiegelung auf das nutzungsbedingt notwendige Maß begrenzt und Standards für eine dauerhafte Mindestqualität der unversiegelten und zu begrünenden Flächen im Geltungsbereich festgesetzt. Dies ist gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans handelt es sich zudem um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sowie dem Planungsleitsatz gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, wird entsprochen. Die Planung vermeidet die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich.

## **8.1.4 Schutzgut Wasser**

### Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten sowie außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die Grundstücksentwässerung richtet sich nach den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Entwässerungssatzung der Stadt Eltville am Rhein.

### Auswirkungen

Auf dem Baugrundstück wird eine Zisterne zur Sammlung von auf den Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser errichtet. Weiterhin sind Wege in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Die vorgenannten Maßnahmen entlasten die Kanalisation, unterstützen den natürlichen Wasserkreislauf und tragen zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs bei. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

### **8.1.5 Schutzgut Klima / Luft**

#### Bestand

Bedingt durch die Lage am Rand des verdichteten und stark versiegelten historischen Ortskerns Erbach ist das Plangebiet klimatisch und lufthygienisch moderat vorbelastet.

#### Auswirkungen

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplans werden Teilflächen im Geltungsbereich versiegelt. Klimatische und lufthygienische Auswirkungen werden durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen minimiert (Baum- und Strauchpflanzungen). Gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, der keine Begrenzung der Versiegelung mittels Festsetzung einer GRZ oder Festsetzungen zur GFZ und der Höhe baulicher Anlagen enthält, ist die 1. Änderung des Bebauungsplans mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft verbunden.

### **8.1.6 Schutzgut Landschaft**

#### Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortskern Erbach, innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhangs, in Nachbarschaft zur katholischen Kirche St. Markus. Das städtebauliche Erscheinungsbild des Ortskerns ist gekennzeichnet durch seine meist kleinteilige Parzellierung und geschlossene Bebauung. Die Hauptstraße wird dabei geprägt von einer traufständigen Bebauung mit überwiegend zwei Vollgeschossen. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach mit einer Dacheindeckung in dunkelgrau/anthrazit. Weitere Ausführungen zum städtebaulichen Erscheinungsbild sowie Bilder enthält Kapitel 5.

#### Auswirkungen

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Baugrenze, GRZ, GFZ, Trauf- und Firsthöhe) sowie der örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Werbeanlagen und Einfriedungen) wird ein hochwertiges städtebauliches Erscheinungsbild sichergestellt, dass der Lage des Grundstücks innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage des alten Ortskerns Erbach Rechnung trägt (siehe ergänzend Kapitel 6, 7.1.3 und 7.2).

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

### **8.1.7 Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter**

#### Bestand

Hinsichtlich der Lage innerhalb der im Denkmalverzeichnis eingetragenen Gesamtanlage „Alter Ortskern Erbach“ und der im Plangebiet vorhandenen, als Kulturdenkmal eingetragenen Mauer wird auf die Ausführungen in Kapitel 5 und Kapitel 6 verwiesen.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Das Grundstück westlichen Teilbereich (ca. 1/3 des Grundstücks) bereits durch einen Keller unterbaut.

Gemäß der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege (LfD) Hessen hessenARCHÄOLOGIE sind im Geltungsbereich römische und mittelalterliche Bodendenkmäler bekannt (Fundstellen Erbach 002, 003, 008, 026).

#### Auswirkungen

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Baugrenze, GRZ, GFZ, Trauf- und Firsthöhe) sowie der örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Werbeanlagen und Einfriedungen) wird ein

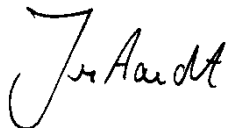
hochwertiges städtebauliches Erscheinungsbild sichergestellt, das der Lage des Grundstücks innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage des alten Ortskerns Erbach Rechnung trägt. Zur Freihaltung der Sichtachse zwischen Hauptstraße und Kirche (Blickrichtung Westen) wird die südliche Baugrenze in einem Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze von vier Metern festgesetzt. Ergänzende Ausführungen hierzu sind in Kapitel 6 und Kapitel 7 enthalten.

Im Hinblick auf die Fundstellen Erbach 002, 003, 008, 026 ist gemäß Stellungnahme des LfD keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände erforderlich. Eine hinreichende Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege sind mit folgenden Maßgaben sicherzustellen:

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
2. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag / bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Bauresten die Maßnahme begleiten.
3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Mainz, den 12.01.2026



JESTAEDT + Partner

**Quellenverzeichnis**

HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2025): Hessisches Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer). Internetseite: <http://natureg.hessen.de/> (zuletzt abgerufen am 04.07.2025).

HESSISCHE VERWALTUNG FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION (2025): Geoportal Hessen, abgerufen unter: [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de) (Stand Juli 2025)

HÖCKEL – SCHNEIDER GMBH – TURMUHREN UND GLOCKENTECHNIK (2025): Stellungnahme zur Turmuhranlage in der Katholischen Kirche St. Markus in Erbach. Flörsheim am Main.

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN (2025): Kulturdenkmäler in Hessen, abgerufen unter: [www.denkxweb.denkmalpflege-hessen.de](http://www.denkxweb.denkmalpflege-hessen.de) (abgerufen am 02.07.2025)

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT (2010): Regionalplan Südhessen 2010. Darmstadt.

STADT ELTVILLE AM RHEIN (1969): Bebauungsplan für das Gebiet der Katholischen Kirche und des Friedhofs in Erbach/Rheingau“. Eltville.

STADT ELTVILLE AM RHEIN (1978): Flächennutzungsplan der Stadt Eltville am Rhein. Teilplan Erbach – Hattenheim. Eltville.

STADT ELTVILLE AM RHEIN (2022): Flächennutzungsplan der Stadt Eltville am Rhein. Vorentwurf. Stadtteil Erbach. Eltville.