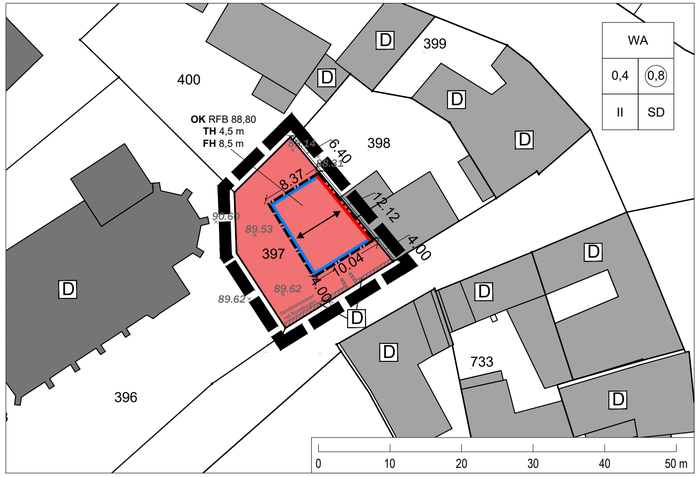

Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	
0,4	(0,8)
II	SD

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	Dachform SD = Satteldach

Art der baulichen Nutzung
(9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 2 - 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß

(0,8) — zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß

II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 4,5 m — Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt
FH 8,5 m — Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt

Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Baulinie

Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

D — Einzeldenkmäler, die dem Denkmalschutz unterliegen

3. Zeichnerische Hinweise

89,53 — Bestandshöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)

OK RFB 88,80 — Oberkante des Rohußbodens im Erdgeschoss in m ü. NHN

3.0 — Bemaßung in m

Flurstücksgrenze

z.B. 397 — Flurstücksnummern

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
5. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
7. Hessische Bauordnung (HBO)
8. Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
9. Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNRG)
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
11. Hessisches Wassergesetz (HWG)
12. Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Alle Vorschriften in der zum Zeitpunkt des Beginns der Auslegung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2-11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

Für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine Überschreitung der GRZ von 0,6 bis max. 0,8 zulässig, sofern der die GRZ von 0,6 überschreitende Anteil begrünt wird.

Höhe baulicher Anlagen

Als maximal zulässige Firsthöhe (FH) wird der oberste Dachabschluss definiert.

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) wird durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bestimmt.

Unterer Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Rohfußbodens gemäß Planeintrag (OK RFB 88,80 m ü. NHN).

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie muss gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO auf dieser Linie gebaut werden. Im Übrigen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO Baugrenzen festgesetzt.

4.4 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist einer Zisterne zuzuführen. Der Überlauf ist auf dem Grundstück zu versickern (sofern eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde vorliegt) oder alternativ in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Das Fassungsvermögen der Zisterne hat mindestens 4.000 Liter (4 m³) zu betragen.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nicht überdachte Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, sofern andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

4.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Mindestens 10 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, berechnet anhand der festgesetzten GRZ inklusive zulässiger Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Sträucher sind mit einer Höhe von mindestens 50-100 cm und einer Pflanzdichte von mind. 1 Strauch je 2 m² zu pflanzen. Die Erhaltung vorhandener Gehölze kann auf den mit Sträuchern zu bepflanzenden Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche angerechnet werden.

5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§91 HBO; § 9 Abs. 4 BauGB)

5.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Im Geltungsbereich sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind hiervon ausgenommen, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind ausschließlich nicht glänzende Ziegeldeckungen (Ton- und Betonziegel) als Doppelmuldenfalzziegel in dem Farbspektrum grau bis anthrazit sowie Naturschiefer zulässig.

5.2 Technische Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten, wie z.B. Antennen oder Satellitenanlagen, sind auf der straßenabgewandten Dachfläche zulässig. Sofern dies aus technischen Gründen nicht möglich ist und denkmalpflegerische Belange nicht entgegenstehen, können Ausnahmen zugelassen werden. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.

Dächer sind zu mindestens 70 Prozent der technisch nutzbaren Fläche mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen, sofern denkmalschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, wie z.B. solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind flach und in der Neigung des Daches, auf dem sie angebracht sind, auszuführen.

Technische Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen Bauteilhöhe von 1,0 m zulässig. Satellitenanlagen dürfen einen maximalen Durchmesser von 1,0 m nicht überschreiten.

5.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern ist unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Fassade im Erdgeschoss als Flachtransparent, aufgemalte Schriften oder in Form von Auslegerschildern zulässig. Flachwerbungen können aus Einzelbuchstaben oder zusammenhängenden Schriftzügen bestehen. Die Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine maximale Höhe von 0,5 m und eine maximale Breite von 5,0 m nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen, Werbetafeln und Werbefahnen sind unzulässig.

5.4 Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind, soweit diese nicht für Wege benötigt werden, in vegetativer Form zu gestalten. Die flächige Gestaltung mit losen Material- und Mineralschüttungen, wie Kies und Schotter, ist unzulässig.

5.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen ist die natürliche Geländeoberfläche, die von der Einfriedung überdeckt wird.

Einfriedungen sind als Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen, verputzte Mauern und Mauern aus ortstypischem Naturstein oder in Natursteinoptik zu errichten.

Hiervon ausgenommen ist die zu erhaltende denkmalgeschützte Sandsteinmauer an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche.

5.6 Anlagen zum Sammeln von Abfall

Abfallbehälter und Mülltonnen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

6 Hinweise

6.1 Archäologische Bodenfunde

Gemäß der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege Hessen hessenARCHÄOLOGIE sind im Geltungsbereich römerzeitliche und mittelalterliche Bodendenkmäler bekannt (Fundstellen Erbach 002, 003, 008, 026). Eine hinreichende Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege sind folgendermaßen 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 erteilt werden.
2. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftrage 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.

6.2 Baudenkmalpflege

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Gesamtanlage nach § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) „Gesamtanlage I, Alter Ortskern Erbach“.

Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern sowie Veränderungen in deren Umgebung sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

6.3 Altlasten

Sofern sich im Rahmen der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten ergeben, ist die zuständigen Behörde zu beteiligen und mit dieser die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

6.4 Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten. Im Vorfeld aller Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn festzustellen, ob besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen oder ihren Auswirkungen betroffen sind. Werden Verbotstatbestände nach
§ 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, auszuführen.

Der Gefährdung der Fauna (Insekten und Vogelwelt) durch Lichteinwirkungen bzw. -effekte, ist u.a. durch die Auswahl entsprechender Leuchtmittel, entgegenzuwirken.

6.5 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und den landesrechtlichen Vorgaben soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die gesammelte Ableitung von Niederschlagswasser in eine Versickerungsanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG. Die Verwendung des gesammelten Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

6.6 Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert in seinem Geltungsbereich einen Teilbereich des rechtskräftigen „Bebauungsplan für das Gebiet der Katholischen Kirche und des Friedhofs in Erbach/Rheingau“. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans werden innerhalb des Geltungsbereiches die bisherigen Festsetzungen aufgehoben und ersetzt.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	23.09.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	13.08.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	13.08.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 13.08.2025 bis 11.09.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	vom 08.08.2025 bis 08.09.2025
Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	03.11.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	20.11.2025
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 21.11.2025 bis 23.12.2025
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 21.11.2025 bis 23.12.2025
Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung; Abwägung der Anregungen	23.02.2026
Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung (§ 10 Abs. 1 BauGB)	23.02.2026

Eltville, den 05.03.2026

Siegel

gez. .....
Patrick Kunkel
Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Eltville, den 05.03.2026

Siegel

gez. .....
Patrick Kunkel
Bürgermeister

Satzungsbeschluss bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB) am 16.03.2026
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Eltville, den 17.03.2026

Siegel

gez. .....
Patrick Kunkel
Bürgermeister

JESTAEDT + PARTNER
Büro für Raum- und Umweltplanung
55130 Mainz • Göttelmannstr. 13B

N

Planungsträger:
Stadt Eltville am Rhein
Gutenbergstraße 13
65343 Eltville am Rhein

Projekt:
Bebauungsplan Nr. 14/1
„Katholische Kirche / Friedhof -
1. Änderung“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Satzungsbeschluss

	Gezeichnet	Geprüft
Datum	12.01.2026	12.01.2026
Name	gr	je
Unterschrift		
Format	297 x 603 mm	
Maßstab	1 : 500	
Projekt-Nr.	M 127-24	
Karte Nr.	1	