

# STADTEIL ERBACH, BEBAUUNGSPLAN "KIRCHSTRASSE / RHEINALLEE, 2. ÄNDERUNG"

# STADT ELTVILLE AM RHEIN



## NUTZUNGSSCHABLONEN

Alle Maße als Höchstmaße, soweit nicht anders angegeben.

WA1/WA1*		II		WA2		II	
a	△E	a	△E	a	△E	a	△E
GR 108 m <sup>2</sup>		GR 108 m <sup>2</sup>		GR 108 m <sup>2</sup>		GR 108 m <sup>2</sup>	
F <sub>min</sub> (EH) 400 m <sup>2</sup>		F <sub>min</sub> (DHH) -		F <sub>min</sub> (EH) 400 m <sup>2</sup>		F <sub>min</sub> (DHH) 250 m <sup>2</sup>	
OK <sub>Rf1</sub> 84,7 - 85,0 m		OK <sub>G</sub> 94,0 m		OK <sub>Rf1</sub> 84,7 - 85,0 m		OK <sub>G</sub> 94,0 m	
OK <sub>Rf2</sub> 84,0 m		OK <sub>S</sub> 84,0 m		OK <sub>Rf2</sub> 84,0 m		OK <sub>S</sub> 84,0 m	
FD -		PD 10°		FD -		PD 10°	

## DEFINITION

Art der baulichen Nutzung	•	•	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	•	•	Hausformen
Grundfläche	•	•	Geschossflächenzahl
Mindestmaß für Wohngrundstücke mit Einzelhäusern	•	•	Mindestmaß für Wohngrundstücke mit Doppelhaushälften
Oberkante Rohfußboden des untersten Vollgeschosses von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen	•	•	Oberkante der Gebäude
Oberkante Rohfußboden von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume	•	•	Oberkante sonstiger baulicher Anlagen
Dachform und Dachneigung	•	•	Dachform und Dachneigung

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(gemäß § 9 Abs. 6a BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 6 BauGB)

festgesetztes Überschwemmungsgebiet

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

nach der Hessischen Bauordnung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

- FD Flachdach
- PD Pultdach
- 10° Dachneigung in Grad alter Teilung als Höchstmaß

## DARSTELLUNGEN (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Bestehende bauliche Anlagen laut Kataster
- Bestehende Hausnummer laut Kataster
- Bestehende Flurstücksgrenzen laut Kataster
- Bestehende Flurstücksnummer laut Kataster
- Vorgeschlagene Bebauung
- Vorgeschlagene Garage / Grundstücksgrenze

## VERFAHRENSABLAUF

- Planbearbeitung**  
Entworfen und bearbeitet von:  
Stadt Quartier  
Dipl.-Ing. Olaf Bäumer  
Nussbaumstraße 3  
65187 Wiesbaden  
  
Olaf Bäumer  
Stadt Quartier
- Aufstellungsbeschluss**  
Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18. März 2013 ist gemäß § 2 ff des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), für einen Teilbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße / Rheinallee“, Gemarkung Erbach, die 2. Änderung durchzuführen.  
Gemäß § 9 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 8. Mai 2007 wurde der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB in den Tageszeitungen „Wiesbadener Kurier“ und „Wiesbadener Tagblatt“ am 5. April 2013 öffentlich bekannt gemacht.
- Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 27. Mai 2013 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 16. Mai 2013 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 13. März 2015 beteiligt.
- Öffentliche Auslegung**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat am 18. Mai 2015 dem Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 16. April 2015 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Der Planentwurf und die zugehörige Begründung haben ab dem 1. Juni 2015 bis einschließlich 1. Juli 2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden in den Tageszeitungen „Wiesbadener Kurier“ und „Wiesbadener Tagblatt“ am 22. Mai 2015 öffentlich bekannt gemacht.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27. Mai 2015 über die öffentliche Auslegung informiert.
- Prüfung**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat die vorgeschlagenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am 20. Februar 2016 geprüft. Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 16. März 2016 mitgeteilt worden.
- Satzung**  
Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung  
1. des Bundesrechts, und zwar der §§ 2 ff des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und der §§ 1 ff der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),  
2. des Gemeindeverfassungsrechts, und zwar des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung vom 01. April 2005 (GVBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 616),  
ist gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29. Februar 2016 der Bebauungsplan „Kirchstraße / Rheinallee, 2. Änderung“ als Satzung beschlossen worden.  
Eltville am Rhein, 17. März 2016  
  
Patrick Kunkel  
Bürgermeister

**9 Ergänzendes Verfahren**  
Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 6. November 2017 wird der Bebauungsplan rückwirkend zum Tag der erstmaligen Bekanntmachung (23. März 2016) dahingehend geändert, dass in den Textfestsetzungen am Ende des Abschnitts „Luftschadmung von Außenbauten“ nach dem Wort „Zustandswörter“ folgender Absatz ergänzt wird: „Die DIN 4109 (Stand November 1989) kann im Stadtbaum, Schwabacher Straße 40, 65343 Eltville, während der Dienststunden eingesehen werden.“  
Eltville am Rhein, .....  
Der Magistrat  
der Stadt Eltville am Rhein  
  
Patrick Kunkel  
Bürgermeister

**10 Ausfertigungsvermerk**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.  
Eltville am Rhein, .....  
Der Magistrat  
der Stadt Eltville am Rhein  
  
Patrick Kunkel  
Bürgermeister

**11 Rechtswirksamkeit**  
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 8. Mai 2007 wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Kirchstraße/Rheinallee, 2. Änderung“ vom 29. Februar 2016 in den Tageszeitungen „Wiesbadener Kurier“ und „Wiesbadener Tagblatt“ am ..... rückwirkend zum 23. März 2016 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan und die Begründung zu jedermanns Einsicht im Stadtbaum Eltville, Schwabacher 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 Entschädigungsansprüchen hingewiesen.  
Eltville am Rhein, .....  
Der Magistrat  
der Stadt Eltville am Rhein  
  
Patrick Kunkel  
Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 01. April 2005 (GVBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 616).



PROJEKT:	Bebauungsplan "Kirchstraße / Rheinallee, 2. Änderung"		
PLANINHALT:	Zeichnerische Festsetzungen: Blatt 1 von 2 [Textliche Festsetzungen: Blatt 2 von 2]		
BEARBEITET:	Bäumer / Schneider	PROJEKT-NR.:	EV02
GEZEICHNET:	Schneider / Ijen	PHASE:	Ergänzendes Verfahren
MASSTAB:	Maßstab 1:500	STAND:	2017-11-21
AUFTRAGGEBER:	Magistrat der Stadt Eltville am Rhein Guldenbergstraße 13 D-65343 Eltville am Rhein	AUFTRAGNEHMER:	Stadt Quartier Dipl.-Ing. Olaf Bäumer Nussbaumstraße 3 D-65187 Wiesbaden

## ZEICHENERKLÄRUNG

Alle Zahlenwerte der Zeichenerklärung sind Beispiele. Die festgesetzten Werte gehen aus der Planzeichnung hervor.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung)

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (siehe Textliche Festsetzungen)

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

- GR 108 m<sup>2</sup> Grundfläche als Höchstmaß
- GFZ 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK<sub>Rf1</sub> 84,7 - 85,0 m Oberkante Rohfußboden des untersten Vollgeschosses von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen als Mindest- und Höchstmaß über Normalhöhennull (ü. NHN)
- OK<sub>Rf2</sub> 84,0 m Oberkante Rohfußboden von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume als Höchstmaß über Normalhöhennull (ü. NHN)
- OK<sub>G</sub> 94,0 m Oberkante der Gebäude als Höchstmaß über Normalhöhennull (ü. NHN)
- OK<sub>S</sub> 84,0 m Oberkante sonstiger baulicher Anlagen als Höchstmaß über Normalhöhennull (ü. NHN)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzungen)
- △E Baugrenzen
- △ED nur Einzelhäuser zulässig
- △ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ←→ Stellung der baulichen Anlagen (Ausrichtung Längsachse)

Mindestmaße für Wohngrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- F<sub>min</sub> (EH) 400 m<sup>2</sup> Mindestmaß für Wohngrundstücke mit Einzelhäusern
- F<sub>min</sub> (DHH) 250 m<sup>2</sup> Mindestmaß für Wohngrundstücke mit Doppelhaushälften

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

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- F+R Fuß- und Radweg
- P öffentliche Parkfläche

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

Retentionsfläche (siehe Textliche Festsetzungen)

Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- LPB IV Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten; hier: Lärmpegelbereich IV (siehe Textliche Festsetzungen)
- WAND Lärmschutzwand Außenwohnbereich (siehe Textliche Festsetzungen)

Anpflanzen / Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Anzupflanzender Baum

Sonstige Planzeichen

Umgränzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans