

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

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet **WA** dient vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die Höhenlage der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen - soweit für bauliche Anlagen nichts anderes festgesetzt ist - wird auf höchstens 84,0 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

Hinweis: Grundfläche (GR) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse (Z) sind in der Planzeichnung eingetragen.

### Größe der Grundfläche (GR)

Die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen beträgt 108 m<sup>2</sup>. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen, die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, bei Grundstücken mit Einzelhausbebauung um bis zu 78 m<sup>2</sup> und bei Grundstücken mit Doppelhaushälftenbebauung um bis zu 64 m<sup>2</sup> überschritten werden.

### 3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

Hinweise:

Die Höhe der Gebäude (OK) ist in der Planzeichnung eingetragen.

NHN: Bezugshöhe für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992.

### Definitionen

Unterer Bezugspunkt aller Festsetzungen zur Höhe im Sinne des § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Ebene Normalhöhennull (NHN).

Als Oberkante der Gebäude (OKG) gilt

- bei Flachdächern: die mittlere Höhe der Oberkante der höchsten Außenwand;
- bei flachgeneigten Dächern bzw. Pultdächern: die mittlere Firsthöhe des Daches;
- bei begehbaren Flächen bzw. Terrassen auf Gebäuden: die Oberkante des Rohfußbodens i.S.d. § 2 Abs. 4 Satz 5 Halbsatz 1 HBO.

Die in der Zeichnung festgesetzten Höhen sind vertikal über der Bezugsebene abzutragen.

### Ergänzende Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe der Oberkante (OKG) von Gebäuden darf wie folgt überschritten werden:

- durch Brüstungen, Geländer oder andere Umwahrungen um bis zu 1,2 m;
- durch Kamine, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie oder sonstige untergeordnete Dachaufbauten um bis zu 2,0 m.

### Höhenlage der baulichen Anlagen

**Gebäude mit Aufenthaltsräumen** sind so zu errichten, dass die Oberkante des Rohfußbodens (OKRF1) des untersten Vollgeschosses mindestens 84,7 m über NHN und höchstens 85,0 m über NHN liegt.

**Gebäude ohne Aufenthaltsräume** (z.B. Garagen oder Gartenhäuser) sind so zu errichten, dass die Oberkante des Rohfußbodens (OKRF2) des obersten Geschosses höchstens 84,0 m über NHN liegt.

**Sonstige bauliche Anlagen** (z.B. befestigte Flächen wie Wege) sind so zu errichten, dass ihre Oberkante (OKS) höchstens 84,0 m über NHN liegt. Davon ausgenommen sind Terrassen, die unterströmt werden können.

### 4 Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Einzelhäuser oder Doppelhäuser darf höchstens 14,0 m betragen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:

- Stellplätze, Wege, Terrassen;
- Carports und Garagen, jedoch nur mit einem vorderen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie;
- Gartenhäuser als Nebenanlagen mit bis zu 18 m<sup>3</sup> umbautem Raum.

### 5 Verkehrsflächen und deren Höhenlage sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, § 9 Abs. 3 BauGB)

### Höhenlage der Verkehrsflächen

Die Höhenlage der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird festgesetzt auf höchstens 84,05 m über NHN, bezogen auf die Längsachse mit gleichem Abstand zu den Straßenbegrenzungslinien.

### Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen und an die Straßenbegrenzungslinie angrenzende Stellplätze dürfen eine maximale Breite je Baugrundstück von 6,0 m nicht überschreiten.

### 6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 2 und 3 BauGB)

Hinweis: Die Vorgaben unter Punkt 6 sind mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Die Höhenlage der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird auf höchstens 83,5 m über NHN festgesetzt.

Bis zur Herstellung dieser Höhenlage ist eine Bebauung der als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Flächen unzulässig.

Die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche ist als Extensiv-Wiese anzulegen (Einsaat mit einer kräuterreichen Saatgutmischung/Regio-Saatgut) und höchstens 2-schürig dauerhaft zu pflegen. Das Mähgut ist abzuführen. Auf der Fläche sind mindestens 30 heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm gemäß Artenliste in Einzelstellung und in kleinen Baumgruppen zu pflanzen.

Baumgruben innerhalb von Straßenverkehrsflächen sind mit mindestens 12 m<sup>3</sup> Pflanzsubstrat pro Baum zu versehen.

Dachflächen von Gebäuden, Garagen und Carports sind mit einer Mindestschichtdicke des durchwurzelbaren Substrataufbaus von 10 cm zu begrünen. Davon ausgenommen sind Flächen für notwendige technische Aufbauten und Flächen für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.

Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 7 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Die Außenbauteile der Gebäude sind bei Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen zum Schutz gegen Verkehrslärm entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109 vom November 1989 sowie Abschnitt 5 dieser Norm auf der Grundlage der zeichnerisch eingetragenen Lärmpegelbereiche (LPB) zu dimensionieren. Dabei sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, hier: resultierende Gesamtschalldämmung der Außenfassade, zu stellen:

LPB III erf. R<sub>w,res</sub> = 35 dB

LPB IV erf. R<sub>w,res</sub> = 40 dB

Für Räume, die während der Nachtzeit genutzt werden (Schlafräume, Kinderzimmer), sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige schalldämmte Belüftungsanlagen vorzusehen. Dabei sind die schalltechnischen Anforderungen für die Kombination aus Fenstern und Belüftungseinrichtungen einzuhalten. Dies gilt analog für Fenster mit Rollladenkästen. Die DIN 4109 (Stand November 1989) kann im Baumt der Stadt Eltville, Schwalbacher Straße 40, 65343 Eltville, während der Dienststunden eingesehen werden.

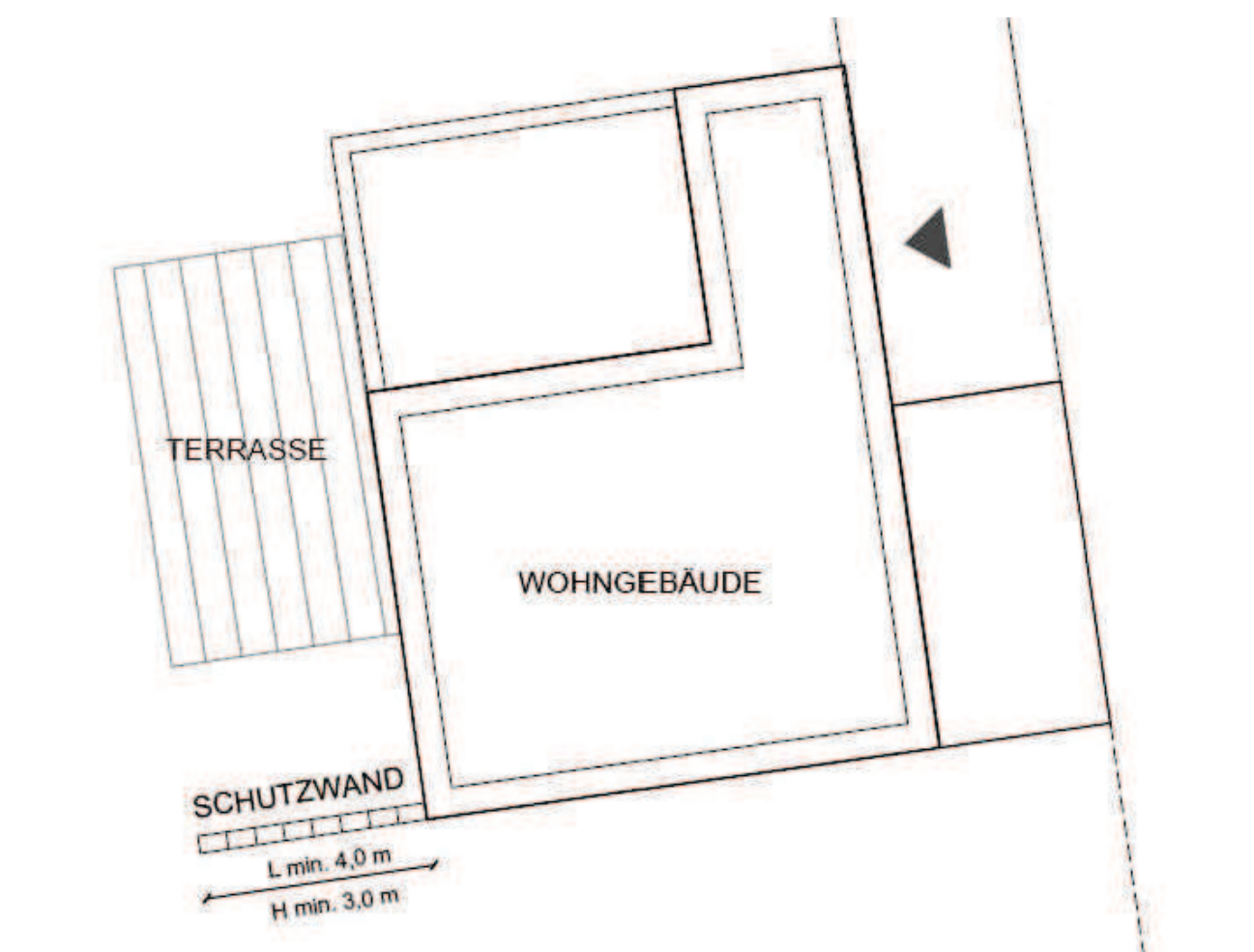
### Anordnung der Schlafräume und Kinderzimmer

Im gesamten Plangebiet sind in Wohnungen, die an der südlichen Gebäudeaußenwand liegen, die Schlafräume und Kinderzimmer so anzuordnen, dass sie entweder keine Fenster an der südlichen Gebäudeaußenwand haben oder zugleich ein Fenster an einer anderen Gebäudeaußenwand.

### Schallschutzwände

Im Bereich der mit der Zweckbestimmung „Wand“ eingetragenen Planzeichen für besondere Vorkehrungen und Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist je Baugrundstück eine Schutzwand für den Außenwohnbereich in einer Höhe von mindestens 3,0 Metern über Gelände und einer Breite von mindestens 4,0 Metern im direkten Anschluss an die Gebäudeaußenwand des Erdgeschosses zu errichten (siehe zeichnerische Darstellung).

Im allgemeinen Wohngebiet WA1\* ist die Schutzwand für den Außenwohnbereich nur auf der Westseite und der Nordseite des Gebäudes zulässig.



### 8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Hinweis: Siehe Artenlisten im Anhang zu diesen textlichen Festsetzungen.

### Allgemeine Bestimmungen

Für die Pflanzung von Laubbäumen sind ausschließlich die in den Artenlisten aufgeführten Arten zulässig.

### Begrünung der Straßenverkehrsflächen

Die im öffentlichen Straßenraum zu pflanzenden Bäume sind auf einer Pflanzfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> Größe anzupflanzen.

### Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder Obst-hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu pflanzen. Mindestens 15% der Grundstücksfläche sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Die zu pflanzenden Bäume werden angerechnet. Ein Baum wird mit 15 m<sup>2</sup> berechnet, ein Strauch mit 1,5 m<sup>2</sup>.

### Fassadenbegrünung

Geschlossene, fensterlose Fassadenflächen mit einer zusammenhängenden Größe von über 30 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Je angefangenen Meter horizontaler Wandlänge ist mindestens eine Kletterpflanze gemäß Artenliste zu pflanzen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1 Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Garagen und Carports sind mit einem Flachdach oder mit einem flach geneigten Dach bzw. Pultdach mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad zu errichten.

### 2 Abfallbehälter und Einfriedungen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

### Abfallbehälter

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

### Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,5 m haben, gemessen an der Geländeoberkante, und müssen in der gesamten Höhe zu mindestens 50% ihrer Ansichtsfäche offen sein. Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen beträgt die maximale Höhe 1,2 m.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt flächendeckend in einem Überschwemmungsgebiet (§ 76 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)). Bauliche Anlagen bedürfen daher einer wasserbehördlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde von folgenden Hochwasserspiegelhöhen ausgegangen:

HQ10 (Hochwasser, das einmal in 10-Jahren auftritt) = 83,54 m über NHN;

HQ20 (Hochwasser, das einmal in 20 Jahren auftritt) = 83,85 m über NHN;

HQ100 (Hochwasser, das einmal in 100 Jahren auftritt) = 84,70 m über NHN.

Informationen zum Bauen in Überschwemmungsgebieten sind u.a. der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zu entnehmen:

[http://www.bvwi.de/ShareDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel\\_2.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](http://www.bvwi.de/ShareDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel_2.pdf?__blob=publicationFile)  
sowie dem Merkblatt DWA M-553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), Hennef:  
<http://de.dwa.de/regelwerke/kanalkuendigungen-volltext/items/dwa-m-553-hochwasserangepasstes-planen-und-bauen.html>

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

### Satzungen der Stadt Eltville am Rhein

Die Stellplatzsatzung der Stadt Eltville am Rhein ist zu beachten.

### Bodenkmalpflege

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Die Anzeigepflicht ist in ggf. zu erteilende Baugenehmigungen mit aufzunehmen. Die mit Erdarbeiten Beauftragten sind entsprechend zu belehren.

### Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Grundstücksigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verordnungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, dazu verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Hierbei sind insbesondere auch die Vorgaben der §§ 9-12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält DIN 18915.

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind für den Baustellen-Fahrverkehr und erforderliche Baulager- oder Montageflächen vorzugsweise bereits versiegelte oder befestigte Standorte auszuwählen. Natürliche bzw. naturnahe Böden sind durch Schutzvorkehrungen wie z.B. Kies-/Schotterschüttung über Geotextil, Holzhackschmitzel-Schüttung oder Baggermatrizen vor Verdichtung zu schützen.

### Gehölze und Freiflächen

Baumpflanzungen sollen gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Teil 1 „Pflanzung, Pflanzarbeiten, Pflege“ (2005), sowie Teil 2: „Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumverlängerung, Bauweisen und Substrate“ (2010) ausgeführt werden.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen (FGSV), Ausgabe 1989; ist zu beachten. Während der Bauarbeiten sind die zu erhaltenden Grünflächen durch einen Bauzaun vor Befahren zu schützen.

### Artenschutz

Rodungsarbeiten sowie die Beseitigung von Vegetationsdecken sind im Regelfall außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Der Schlagraum ist zu hakenlos oder abzufahren, um eine weitere Brut zu vermeiden. Die Vorschriften des § 39 BNatSchG (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere) sind zu beachten.

Die Abrissarbeiten der Sportplatzgebäude sollten außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden. Gegebenenfalls können nach einer Überprüfung der Brutstationen an den Gebäuden durch einen Sachkundigen und bei Feststellung, dass sich keine Bruten in den Gebäuden befinden, auch in der Brutzeit die Abrissarbeiten durchgeführt werden.

### Immissionsschutz

Gegen den Baulastträger der B 42 können keine Ansprüche nach § 2 Abs. 2 der 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gelten gemacht werden.

## ANHANG - ARTENLISTEN

Eine fachgerechte Ergänzung der Artenliste ist zulässig.

### Laubbäume

Auswahl natürlich vorkommender Bäume (aus dem Vorkommensgebiet 4, in Anlehnung an den Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze - Stand September 2011 - des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit).

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

### Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euronymus europaeus	Pflaflenzhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schiehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundrose
Salix i.a.	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wilderer Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe (Ranker)
Hedera helix	Eleu (Selbstklimmer)
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein (Mauerwein) (Ranker + Selbstklimmer)
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein (Kletterwein) (Selbstklimmer)
Polygonum auribellii	Schlingnötchen (Ranker)

Gewöhnliche Waldrebe (Ranker)

Eleu (Selbstklimmer)

Wilder Wein (Mauerwein) (Ranker + Selbstklimmer)

Wilder Wein (Kletterwein) (Selbstklimmer)

Schlingnötchen (Ranker)

## VERFAHRENSABLAUF

Hinweis zum Verfahrensablauf 1 bis 6: siehe Zeichnerische Festsetzungen: Blatt 1 von 2

### 7 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 § 1 der Hessischen Gemeindeordnung vom 01.04.2005 (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

Der Magistrat  
der Stadt Eltville am Rhein

Patrick Kunkel  
Bürgermeister

### 8 Rechtswirksamkeit

Gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 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 Tagesblatt“ am 23. März 2016 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan und die 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 Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Eltville am Rhein, 24. März 2016

Der Magistrat  
der Stadt Eltville am Rhein

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 „Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ nach dem Wort „Rollladenkästen“ folgender Absatz ergänzt wird: „Die DIN 4109 (Stand November 1989) kann im Stadtbauamt, Schwalbacher Straße 40, 65343 Eltville, während der Dienststunden eingesehen werden.“

Eltville am Rhein, .....

Der Magistrat  
der Stadt Eltville am Rhein

Patrick Kunkel  
Bürgermeister

# STADT ELTVILLE AM RHEIN

### 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 Tagesblatt“ am ....., rückwirkend am 23. März 2016 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan und die 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 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 (Planzeichenverordnung 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 (Bundes