

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	30.06.2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	25.08.2025
Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	22.09.2025
Bekanntmachung des Planentwurfs- und Auslegungsbeschlusses	am	09.10.2025
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom	17.10.2025
	bis	17.11.2025
Formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom	17.10.2025
	bis	17.11.2025
Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am	23.02.2026

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, 30.03.2026
Der Magistrat der Stadt Eltville

(Siegel) gez. Patrick Kunkel
Bürgermeister

Rechtswirksamkeit
Gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 8 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 30.10.2023 wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr.108 "medicum Rheingau", auf der Internetseite www.eltville.de am 04.04.2026 öffentlich bekannt gemacht. Auf die Bekanntmachung wurde in der Tageszeitung "Wiesbadener Kurier" hingewiesen. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan in Kraft getreten und der zusammenfassenden Erklärung 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, 08.04.2026
Der Magistrat der Stadt Eltville

(Siegel) gez. Patrick Kunkel
Bürgermeister

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(BauGB, BauNVO)

Hinweis: Zahlenangaben in der Legende sind Beispiele; die Festsetzungen gehen aus der Planzeichnung hervor.

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- GE** Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzungen)
- Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - OK 108,0 m Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß über Normalhöhennull (ü.NHN)

- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Baugrenze

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Öffentliche Verkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Gehweg
 - Einfahrtbereich
 - Ein- und Ausfahrtbereich für alle Kraftfahrzeuge
 - Ein- und Ausfahrtbereich für Feuerwehr und sonstige Sonderfahrzeuge
 - Verkehrsgrünfläche (Teil der öffentlichen Verkehrsfläche)

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- P1 Südliche Grundstückseingrünung entlang Erbacher Straße
- P2 Östliche Grundstückseingrünung entlang B 42
- P3 Nördliche Grundstückseingrünung
- P4 Westliche Grundstückseingrünung
- Anpflanzen von Bäumen

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

DARSTELLUNGEN

(nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Bestehende Flurstücksgrenze laut Kataster
- Bestehende Flurstücksnummer laut Kataster
- Bestehende bauliche Anlage laut Kataster
- Bestehende Hausnummer laut Kataster
- Bemaßung
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (nicht Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans)
- Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn 10 m
- Fahrbahnrandbegrenzung aus topografischer Vermessung

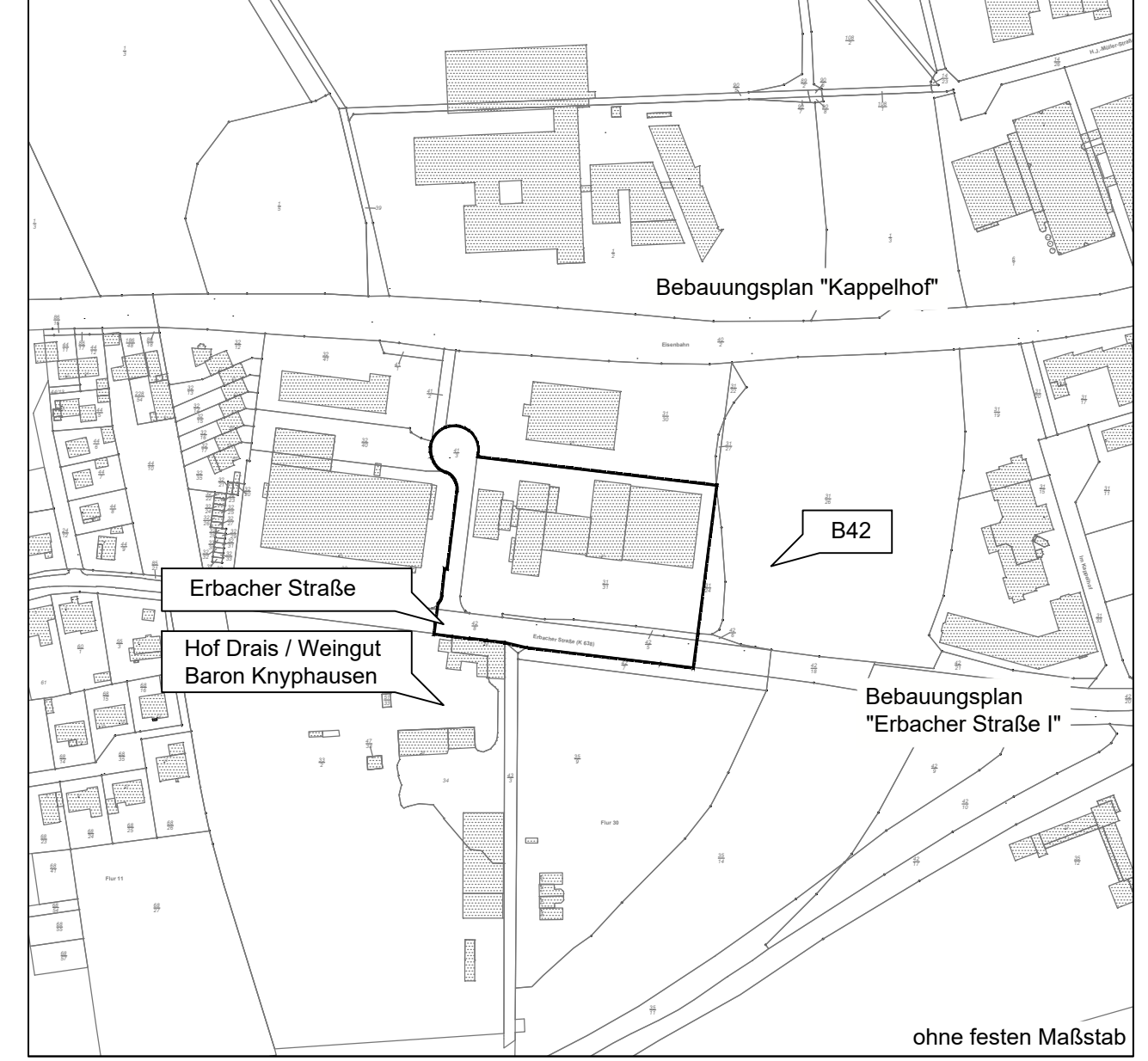
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Anbauverbotszone B 42: Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (20 m nach § 9 Abs. 1 FStrG)
- Anbauverbotszone K 138: Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (20 m nach § 23 Abs. 1 HStrG)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorkommnisse (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Mai 2023, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 I Nr. 57).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4).
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2022.

ÜBERSICHTSPLAN



PROJEKT:	Bebauungsplan Nr. 108 "medicum Rheingau"		
PLANINHALT:	Zeichnerische Festsetzungen: Blatt 1 von 2 [Textliche Festsetzungen: Blatt 2 von 2]		
BEARBEITET:	Bäumer / Vogel	PROJEKT-NR.:	EV09
GEZEICHNET:	Vogel	PHASE:	Satzung
MAßSTAB:	1:500	STAND:	2026-01-14
AUFTRAGGEBER:	Medicum Rheingau Projekt GmbH Beethovenstraße 20 D-65189 Wiesbaden	AUFTRAGNEHMER:	Stadt.Quartier Dipl.-Ing. Olaf Bäumer Mosbacher Str. 20 D-65187 Wiesbaden