

### Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
TH	Traufhöhe
FH	Firsthöhe
OK	Oberkante Gebäude (gilt nur in dem mit gekennzeichneten Bereich)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

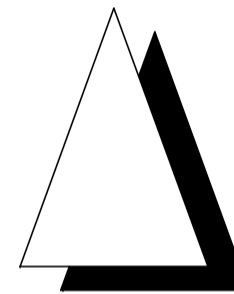
	Baugrenze
	Flächen für Haustechnik im Untergeschoss

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

	Erhaltung Bäume
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO



### Textliche Festsetzungen

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.1 Maß der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße (Seitenbegrenzung). Der Bezugspunkt wird gemessen an der Mitte der straßenseitigen Baugrenze, lotrecht zur Straße.

##### 1.2 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.1 Baugrenzen können durch Gebäudeteile (wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangstreppe und deren Überdachungen, Erker, Balkone) geringfügig überschritten werden (bis max. 1,25 m).

1.2.2 Innerhalb der mit „UG - HT“ festgesetzten Fläche sind nur unterirdische Bauteile für Haustechnik zulässig (maximal 46 m²).

##### 1.3 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Festsetzung Ziffer 1.3 des Bebauungsplans „Bergweg/Am Grabenfeld“ hinsichtlich der maximalen Zulässigkeit der Anzahl der Wohnungen wird aufgehoben.

##### 1.4 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.4.1 Es sind nur Luftwärmepumpen im Innenbereich und mit einem maximalen Schalleistungspegel von 50 dB(A) zulässig.

##### 1.4.2 Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile nach den Anforderungen der DIN 4109 auszuführen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind dem schalltechnischen Gutachten P 163/17 vom 09.04./28.05.2018 der ITA GmbH zu entnehmen. Die darauf aufbauenden, erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

##### 1.4.3 Fenster von Aufenthaltsräumen

Für Fenster von Aufenthaltsräumen, bei denen Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswerts - 45 dB(A) - auftreten, sind zusätzliche Maßnahmen zur Geräuschminderung erforderlich.

Als Minderungsmaßnahme sind schalltechnisch geeignete, mechanische Lüftungseinrichtungen notwendig. Die Kombination Fenster/Lüftungseinrichtung muss mindestens die erforderliche Schalldämmung des Fensters aufweisen.

Bei Aufenthaltsräumen mit mehreren Fenstern muss aus schalltechnischen Gründen nicht jedes Fenster mit einer Lüftungseinrichtung versehen werden, solange für den Raum die Vorgaben nach DIN 1946 erfüllt sind.

Die Lüftungseinrichtungen können im Bedarfsfall auch Teil des energetischen Gebäudekonzepts sein.

##### 1.4.4 Außenwohnbereiche

Zielwert für die Verkehrsgeräuscheinwirkungen ist der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von tags 59 dB(A).

Bei Überschreitungen dieses Zielwertes ist zu prüfen, ob die betreffende Wohnung über mehr als einen Außenwohnbereich verfügt.

- Ist dies nicht der Fall, sind für den Außenwohnbereich geeignete Maßnahmen zur Geräuschminderung zu ergreifen.
- Ist dies der Fall und wird der Zielwert in mindestens einem Außenwohnbereich der Wohnung eingehalten, können für die übrigen Außenwohnbereiche zusätzliche Maßnahmen zur Geräuschminderung entfallen.

##### 1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.5.1 Innerhalb der Pflanzfläche ist ein maximal 3 m breiter Zugang/Zuwegung zur Erschließung der südlichen Grundstücksteile zulässig.

1.5.2 Garagendächer und Flachdächer (außer von Gauben) sind zu begründen.

##### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Abs. 1 HBO)

###### 2.1 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 30° - 45°. Ausgenommen hiervon ist der mit \* gekennzeichnete Bereich innerhalb der überbaubaren Fläche. Dort ist auch ein Flachdach zulässig.

###### 2.2 Stellplätze, Garagen und Carports

Die Regelung des § 52 Absatz 4 HBO, nachdem bis zu einem Viertel der notwendigen Kfz-Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder ersetzt werden können, wird ausgeschlossen.

### Hinweise

1. Soweit die Festsetzungen des Bebauungsplans "Bergweg/Am Grabenfeld" nicht durch diese Änderung überlagert werden, bleiben sie weiterhin in Kraft.
2. Vor Baubeginn (während des Oberbodenabtrags) ist eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen.
3. Die artenschutzrechtlichen Belange nach BNatSchG sind vor Baubeginn durch ein geeignetes Fachbüro zu untersuchen.

### Verfahrensvermerke

#### 1. Planbearbeitung

Entworfen und bearbeitet von:

Stadtbaumeister

Im Auftrag: Steins

#### 2. Aufstellungsbeschluss

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27. März 2017 ist der Bebauungsplan "Bergweg/Am Grabenfeld", Gemarkung Hattenheim, zu ändern.

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB in den Tageszeitungen "Wiesbadener Kurier" und "Wiesbadener Tagblatt" am 19. April 2017 öffentlich bekannt gemacht.

#### 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hatte die Öffentlichkeit die Gelegenheit, sich bis zum 31. Juli 2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zu äußern. Ort und Dauer der Gelegenheit zur Unterrichtung wurden in den Tageszeitungen „Wiesbadener Kurier“ und „Wiesbadener Tagblatt“ am 6. Juli 2017 öffentlich bekannt gemacht.

#### 4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23. Mai 2017 beteiligt.

#### 5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat am 11. September 2017 dem Planentwurf (Stand: August 2017) zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

#### 6. Öffentliche Auslegung

Der Planentwurf und die zugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 12. Oktober bis einschließlich 12. November 2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Offenlegung wurden in den Tageszeitungen „Wiesbadener Kurier“ und „Wiesbadener Tagblatt“ am 29. September 2018 öffentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26. September 2018 über die Offenlegung informiert.

#### 7. Prüfung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 3. Juni 2019 geprüft. Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 10. Juli 2019 mitgeteilt worden.

#### 8. Satzung

Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung

1. des Bundesrechts, und zwar der §§ 2 ff des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) und der §§ 1 ff der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),

2. des Gemeindeverfassungsrechts, und zwar des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142),

wird gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 3. Juni 2019 der Bebauungsplan Nr. 56/1 "Bergweg/Am Grabenfeld - 1. Änderung" als Satzung beschlossen.

Eltville am Rhein, 11. Juli 2019

Der Magistrat  
der Stadt Eltville am Rhein

(Siegel)

gez.

Patrick Kunkel  
Bürgermeister

#### 9. Rechtswirksamkeit

Gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 8 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 8. Mai 2007 wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 56/1 "Bergweg/Am Grabenfeld - 1. Änderung" in der Tageszeitung "Wiesbadener Kurier" am 19. Juli 2019 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Stadtbaumeister Eltville, Schwalbacher Straße 40, 65343 Eltville am Rhein, bereit gehalten 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, 22. Juli 2019

Der Magistrat  
der Stadt Eltville am Rhein

(Siegel)

gez.

Patrick Kunkel  
Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 56/1  
"Bergweg/Am Grabenfeld  
- 1. Änderung"  
Hattenheim**

März 2019  
Bearbeitet / Gezeichnet: Steins  
Maßstab: 1:500

