



WA	II
0,4	0,8
ED	

**Textliche Festsetzungen**

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. BauNVO**
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6) BauNVO)
    - 1.1.1 Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).
    - 1.1.2 Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO)
 

Die maximale Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit Außenfläche Dachhaut, gemessen von der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses) wird festgesetzt auf 6,50 m.
  - 1.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 

Folgende Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig: Einfriedungen, Stützmauern, ebenerdige Terrassen, Anlagen für Abfallbehältnisse, Behältnisse für Niederschlagswasser, nicht überdachte Pergolen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten bis 15 m³ umbauter Raum sowie Unterstände für Fahrräder, motorisierte Zweiräder und Kinderwagen.
  - 1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
 

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient dem Anschluss der einzelnen Baugrundstücke an die öffentliche verkehrsmäßige Erschließung sowie an die Ver- und Entsorgung.

2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO**
  - 2.1 Dachgestaltung
    - 2.1.1 Als Dachform sind Sattel-, Zelt-, Walm- und Pultdächer zulässig.
    - 2.1.2 Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 38°.
    - 2.1.3 Dächer mit Neigungen bis 10° sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ausgestattet werden.
    - 2.1.4 Geneigte Dächer (ab 20°) sind – soweit die Dächer nicht begrünt oder mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ausgestattet werden – mit Materialien in dunklen Farbtönen (rotbraun und dunkelbraun bis anthrazit/schwarz) einzudecken. Glänzende Materialien (z. B. glasierte oder glänzend engobierte Ziegel) sind nicht zulässig.
  - 2.2 Einfriedungen
 

Straßenseitige Einfriedungen und seitliche Einfriedungen im Bereich der Vorgärten (bis Vorderkante Gebäude) sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, sonstige bis 1,50 m – jeweils vom tiefer liegenden Grundstück gemessen.

**Hinweis**

Soweit die Festsetzungen des Bebauungsplans "Muhl" nicht durch diese Änderung überlagert werden, bleiben sie weiterhin in Kraft.

**Planzeichenerklärung:**

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Private Erschließungsstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume, ungefähre Standort (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- vorgeschlagene Parzellierung (unverbindlich)

**Verfahrensvermerke**

1. **Planbearbeitung**

Entworfen und bearbeitet von:  
 Stadtbauamt Im Auftrag: Steins
2. **Aufstellungsbeschluss**

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 9. Oktober 2006 ist der Bebauungsplan "Muhl", Gemarkung Hattenheim, gemäß §§ 2 ff des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zu ändern. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde in den folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:  
 Wiesbadener Kurier am 10. November 2006  
 Wiesbadener Tagblatt am 10. November 2006
3. **Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Gemäß § 13 a Abs. 3 Satz hatte die Öffentlichkeit die Gelegenheit, sich bis zum 4. Juli 2008 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zu äußern. Ort und Dauer der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung sowie der Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird, wurden in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:  
 Wiesbadener Kurier am 19. Juni 2008  
 Wiesbadener Tagblatt am 19. Juni 2008
4. **Öffentliche Auslegung**

Der Planentwurf und die zugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 15. Juli 2008 bis einschließlich 15. August 2008 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:  
 Wiesbadener Kurier am 19. Juni 2008  
 Wiesbadener Tagblatt am 19. Juni 2008

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10. Juli 2008 über die Offenlegung informiert.

8. **Prüfung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29. September 2008 geprüft. Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 30. September 2008 mitgeteilt worden.
6. **Satzung**

Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung

  1. des Bundesrechts, und zwar der §§ 2 ff des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und der §§ 1 ff der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127),
  2. des Gemeindeverfassungsrechts, und zwar der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung vom 25. Februar 1982 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 17. Dezember 1998 (GVBl. I S. 862),

wird gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29. September 2008 der Bebauungsplan "Muhl – 1. Änderung" als Satzung beschlossen.

Eltville am Rhein, 1. Oktober 2008

Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein  
 (Siegel) gez.  
 Patrick Kunkel  
 Bürgermeister

7. **Rechtswirksamkeit**

Gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 8 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 8. Mai 2007 wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Muhl – 1. Änderung" in folgenden Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht:  
 Wiesbadener Kurier am 8. Oktober 2008  
 Wiesbadener Tagblatt am 8. Oktober 2008

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt Eltville, Taunusstraße 4, 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 Schadensersatzansprüchen hingewiesen.

Eltville am Rhein, 8. Oktober 2008

Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein  
 (Siegel) gez.  
 Patrick Kunkel  
 Bürgermeister

**Bebauungsplan  
"Muhl - 1. Änderung"  
Hattenheim**

August 2008  
 Bearbeitet / Gezeichnet: Steins  
 Maßstab: 1:500