

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind alle nach § 4 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Nutzungen. Ausnahmsweise zulässig sind alle nach § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen. (ersetzt Ziffer 1.4 des Bebauungsplans „Muhl“)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit Außenfläche Dachhaut) wird auf maximal 6,80 m, die Firsthöhe auf maximal 8,70 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die gewachsene Erdoberfläche in der Mitte der überbaubaren Fläche.

Bei Pultdächern bestimmt die höhere Seite die Firsthöhe.

Die vorgenannten Höhen werden gemessen in der Mitte des Baugrundstücks. Untergeordnete Bauteile, wie Antennen und Solaranlagen, sind zusätzlich bis maximal 2,0 m zulässig.

Ziffer 1.6 des Bebauungsplans „Muhl“ wird gestrichen.

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

Baugrenzen können durch Gebäudeteile (wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangstrepfen und deren Überdachungen, Erker, Balkone) geringfügig überschritten werden (bis max. 1,5 m in der Tiefe und 2,0 m in der Breite).

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Folgende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig: Einfriedungen, Stützmauern, Terrassen bis 1 m Höhe über Erdoberfläche einschließlich Überdachung (diese bis maximal 15 m²), Anlagen für Abfallbehältnisse, Behältnisse für Niederschlagswasser, Kinderspielgeräte, 1 Gerätehütte bis 15 m² umbauter Raum sowie 1 Unterstand für Fahrräder, motorisierte Zweiräder und/oder Kinderwagen.

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder im seitlichen Grenzabstand (direkt an der Grenze oder mit einem Abstand von 1,0 m zu Nachbargrenzen) zulässig.

5. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Dächer sind zu mindestens 70 % mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen.

Die Errichtung der Solarmodule ist mit der Dachbegrünung zu kombinieren (siehe Festsetzung Ziffer 8.2).

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB)

6.1 Baumerhalt

Bäume mit einem Stammumfang von 0,6 m (gemessen in 1 m Höhe) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumlänge 80 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist. Abgängige Bäume sind durch Gehölze der Artenliste 1 (siehe Festsetzung Ziffer 6.2) zu ersetzen.

6.2 Anpflanzungen

Anpflanzungen sind mit Arten der folgenden Listen auszuführen:

Artenliste 1: Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocast	Roskastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Taxus baccata	Eibe
Tilia Cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Thüringische Mehlbeere
Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Amelanchier arborea	Baumfelsenbirne
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ginkgo biloba	Ginkgo
Fraxinus ornus	Blumenesche
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Corylus column	Baumhasel
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Aesculus x carnea	Fleischrote Rosskastanie
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Morus nigra	Schwarze Maulbeere
Morus alba	Weißer Maulbeere
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche

Quercus robur	Stieleiche
Ulmus - Hybride	Ulme - Hybride
Tilia tomentosa	Silber Linde
Ostrya carpinifolia	Europäische Hopfenbuche
Cercis siliquastrum	Gewöhnlicher Judasbaum
Juglans nigra	Schwarznuß
Prunus ceracifera	Kirschpflaume
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche

sowie heimische Obstgehölze

Mindestgröße des Stammumfanges bei der Pflanzung: 16/18 cm

Artenliste 2: Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hornstrauch
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hagebutte
Salix caprea	Kätzchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Artenliste 3: Rank- und Kletterpflanzen

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus i. A.	Wildre Wein
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis i. A.	Waldrebe
Polygonum aubertii	Kletterknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

6.3 Rückhaltung Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und im Haussystem als Brauchwasser zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisternen beträgt mindestens 35 l/m² Dachfläche. Der Überlauf ist versickern zu lassen. (Hinweis: Die hierfür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde – Rheingau-Taunus-Kreis – zu beantragen.)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 91 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

7. Freiflächen

7.1 Die Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Begrünt sind Flächen, wenn sie unversiegelt sind und zum Beispiel mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen bepflanzt sind.

7.2 Die Grundstücksfreiflächen sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen. Zulässig befestigte Flächen sind so herzustellen, dass Niederschläge entweder versickern, verdunsten, gesammelt werden oder in angrenzende Pflanzflächen abfließen können.

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Sie sind auf das funktional notwendige Maß zu beschränken.

Die Befestigung von Zufahrten und Kfz-Stellplätzen ist nur als 2 maximal 0,5 m breite Streifen zulässig.

7.3 Bei der Gestaltung der zulässigen befestigten Flächen sind vorrangig Oberflächenmaterialien zu verwenden, die sich bei Sonneneinstrahlung weniger aufheizen. Dunkle Materialien (zum Beispiel Basalt) sind nicht zulässig.

8. Dächer

8.1 Es sind Flach- und Pultdächer bis maximal 20° Dachneigung zulässig.

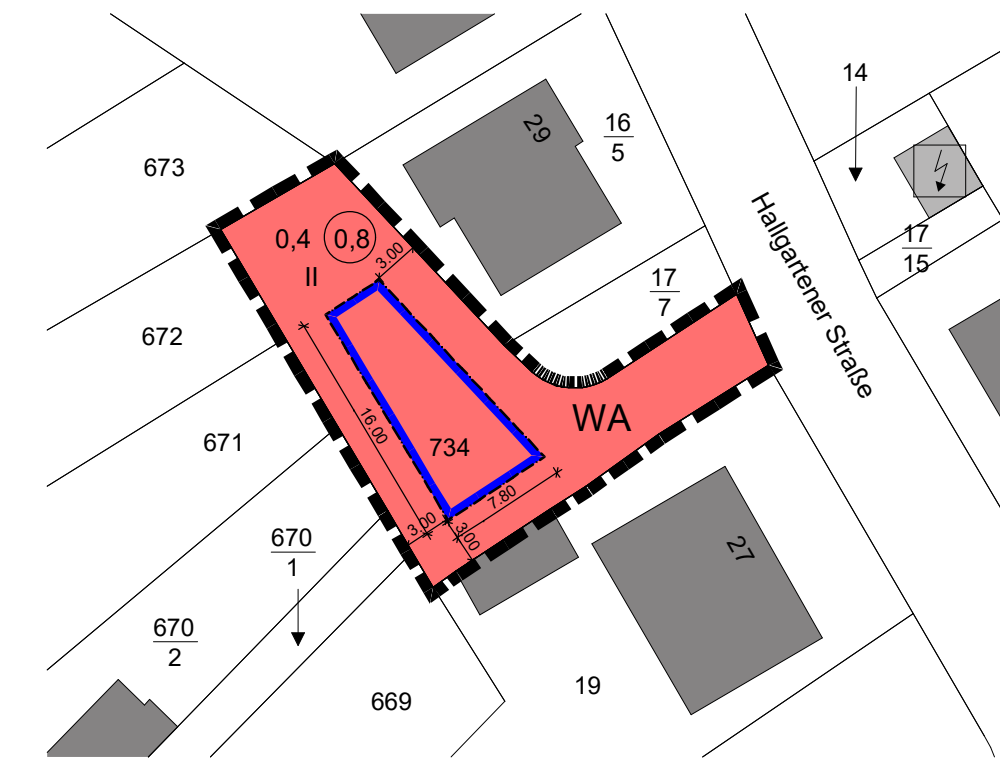
8.2 Die Dächer sind mit mindestens 8 cm Vegetationstragschicht zuzüglich Filter- und Drainageschicht vollständig zu begrünen. Ausgenommen sind notwendige technische Anlagen und nutzbare Freibereiche auf den Dächern. Die Begrünung ist mit der Errichtung von Solaranlagen zu kombinieren (siehe Festsetzung Ziffer 5).

9. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis 1,20 m Höhe über gewachsenem Gelände zulässig.

10. Gestaltung von Außenwänden/Fassaden

Fassadenflächen sind bis zu einer Höhe von 3 m abzüglich der Fenster- oder Türöffnungen zu mindestens 50 % gemäß Artenliste 3 flächig zu begrünen, soweit sie nicht der Gewinnung von Solarenergie dienen.



Planzeichenerklärung:

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
0,8	Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
	Baugrenze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Verfahrensvermerke

Planbearbeitung

Entworfen und bearbeitet von:

Amt für Hochbau/Stadtplanung

Im Auftrag: Steins

Aufstellungsbeschluss

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 4. März 2024 ist der Bebauungsplan „Muhl“, Gemarkung Hattenheim, zu ändern.

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde in der Tageszeitung „Wiesbadener Kurier“ und im Internet am 28. März 2024 öffentlich bekannt gemacht.

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit hatte die Gelegenheit, sich bis zum 29. November 2024 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig zu unterrichten und zu äußern. Ort und Dauer der Gelegenheit zur Unterrichtung wurde in der Tageszeitung „Wiesbadener Kurier“ und im Internet am 16. Oktober 2024 öffentlich bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 8. August 2024 frühzeitig an der Planung beteiligt.

Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB/Öffentliche Auslegung

Der Planentwurf und die zugehörige Begründung haben auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 10. März bis 10. April 2025 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Offenlegung wurden in der Tageszeitung „Wiesbadener Kurier“ und im Internet am 6. März 2025 öffentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10. März 2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und über die Offenlegung informiert.

Prüfung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30. Juni 2025 geprüft. Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 3. September 2025 mitgeteilt worden.

Satzung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30. Juni 2025 den Bebauungsplan Nr. 47/3 „Muhl – 2. Änderung“ als Satzung beschlossen.

Eltville am Rhein, 4. September 2025

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

Rechtswirksamkeit

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 47/3 „Muhl - 2. Änderung“ wurde in der Tageszeitung „Wiesbadener Kurier“ und im Internet am 10. September 2025 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Eltville am Rhein, 11. September 2025

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

Hinweise

- Soweit die Festsetzungen des Bebauungsplans „Muhl“ nicht durch diese Änderung überlagert oder geändert werden, bleiben sie weiterhin in Kraft.
- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Bebauungsplan
"Muhl - 2. Änderung"
Hattenheim

Mai 2025
Bearbeitet / Gezeichnet: Steins
Maßstab: 1:500

