



Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. S. 582) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 8. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Für das Grundstück wird eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 u. § 17 BauNVO)

2.1 Grundfläche - GR (§ 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)
Die maximal zulässige Größe der Grundfläche ist in den zeichnerischen Festsetzungen für die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Es gilt die nach Planeintrag in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässige Grundfläche. Es wird auf die differenzierte Festsetzung der Bauweisen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO verzichtet. Die überbaubare Fläche ist bereits durch Baugrenzen ausreichend definiert. Die Abstandsflächen gem. der Hessischen Bauordnung müssen eingehalten werden.

2.2 Maximale Gebäudehöhe GH
Die maximale Gebäudehöhen (GH) werden in der Planzeichnung in Metern über Bezugshöhe (ü. BH) festgesetzt. Diese gelten bis zur Oberkante Dachhaut.

2.2.1 Höhenlage der baulichen Anlagen - Bezugshöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
Die Bezugshöhe (BH) ist die Geländeoberfläche des asphaltierten Gehwegs (Rundweg Bubenhäuser Höhe) an der Stelle des in der zeichnerischen Festsetzung dargestellten Punkts.

3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 14 BauNVO)
Folgende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig: Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien, Fahrradstellplätze.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Kfz-Stellplätze, Garagen und Carports sind nicht zulässig. Die „Satzung der Stadt Eltville am Rhein über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder sowie die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ in der jeweils rechtskräftigen Fassung gilt nicht. Es sind 2 Abstellplätze für Fahrräder nachzuweisen. Diese müssen so beschaffen sein, dass der Rahmen und mindestens ein Laufrad mit einem Schloss befestigt werden kann.

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Satz 1 BBodSchG sowie § 5 Abs. 2 BBodSchV)

5.1 Befestigte Freiflächen
Befestigte, nicht überdachte Flächen des Baugrundstücks wie Grundstückszugang, Fußwege und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind als versickerungsfähige Flächen anzulegen. (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenkammerplatten, Schotterrasen, Kies- und Plattenwege u.a.). Bei Flächen, die versiegelt und damit nicht versickerungsfähig sind, ist das anfallende Niederschlagswasser in angrenzende Grundstücksfreiflächen mit Bodenanschluss zu versickern. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung ist zu verzichten, wenn eine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist. Das anfallende Dachflächenwasser kann in die im Plan Nr. 3 „Eingriffs- Ausgleichsplanung PLANUNG Anhang 2 zum Umweltbericht“ eingetragene Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität (Größe ca. 200 m²) zur breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone abgeleitet werden.

5.2 Ausgleichsmaßnahme
Die Ausgleichsmaßnahme der Nutzungsextensivierung in der Gemarkung Rauenthal, Flur 22, Flurstück 64/2 gemäß Kapitel 4.5.2 des Umweltberichts ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. Zur Umsetzung dieser Maßnahme ist der Vorhabenträger verantwortlich.

6 Grünflächen i.V.m. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.25a und 25b BauGB)

6.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen
Die Grundstücksfreiflächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

B) Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO (1))

1 Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer
Helle, glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig. Blendfrei gestaltete Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind zulässig.

1.2 Baukörper und Fassaden
Als Fassadenoberfläche sind ausschließlich Putzflächen, Holz, Natursteinklinker oder -riemchen zulässig. Die Farbgestaltung von Baukörper und Fassade muss sich an der Umgebung orientieren. Platten, künstliche Materialien, Fliesen und Metallverkleidungen sind ebenso wie Holzstämmen (Blockhäuser) unzulässig.

C) Hinweise

1 Niederschlagswasser
Aufgrund § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz -- WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

2 Besonderer Artenschutz
Es sind die § 19 und § 44 BNatSchG zu beachten. Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von besonders oder streng geschützten Arten sind Baumfällungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Oktober bis 28. Februar) und mit einer Genehmigung der zuständigen Behörde zulässig. Vorab sind die Gehölze auf Vorkommen von Arten zu untersuchen und es ist sicherzustellen, dass sich keine Arten in den Gehölzen befinden.

3 Bodenschutz und Denkmalschutz
Im Hinblick auf die Verwendung und Verwertung von Bodenaushub wird auf die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit Verwertung von Bodenmaterial) sowie DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau Bodenarbeiten) verwiesen. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind nach § 21 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). Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17a + b, 65205 Wiesbaden zu melden.

4 Ordnungswidrigkeiten
Wer vorsätzlich oder fahrlässig den Ge- oder Verboten der Festsetzungen gem. §9(4)BauGB i.V.m. §81(3) HBO zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig, was mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Verfahrensvermerke

Planbearbeitung

Entworfen und bearbeitet von:

Die LandschaftsArchitekten
Bittkau - Bartfelder PartG mbB
Adams

Im Auftrag: Lucas Adams

Aufstellungsbeschluss

Gemäß dem Beschluss Stadtverordnetenversammlung vom 10. Juli 2023 über den "Bau einer Kapelle an der Bubenhäuser Höhe in Rauenthal - Aufstellung eines Bebauungsplans" wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Fatima-Kapelle Eltville Rauenthal“ veranlasst. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB in der Tageszeitung "Wiesbadener Kurier" und im Internet am 31. August 2023 öffentlich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Der Planentwurf und die zugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 15. Juli 2024 zur Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden in der Tageszeitung "Wiesbadener Kurier" sowie im Internet am 14. Juni 2024 öffentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24. Juni 2024 beteiligt.

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Der Planentwurf und die zugehörige Begründung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Fatima-Kapelle Eltville Rauenthal“ und der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 105 „Fatima-Kapelle Eltville Rauenthal“ haben gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 12. November bis 12. Dezember 2024 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Beteiligung wurden in der Tageszeitung "Wiesbadener Kurier" sowie im Internet am 11. November 2024 öffentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12. November 2024 über die Beteiligung informiert.

Prüfung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit am 16. Dezember 2024 geprüft. Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 27. März 2025 mitgeteilt worden.

Satzung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16. Dezember 2024 den Bebauungsplan Nr. 105 „Fatima-Kapelle Eltville Rauenthal“ als Satzung beschlossen.

Eltville am Rhein, 23.06.2025	Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
	<i>gez. (Siegel)</i>
	Patrick Kunkel Bürgermeister

Rechtswirksamkeit

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 105 „Fatima-Kapelle Eltville Rauenthal“ wurde in der Tageszeitung „Wiesbadener Kurier“ und im Internet am 27.06.2025 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Eltville am Rhein, 27.06.2025	Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
	<i>gez. (Siegel)</i>
	Patrick Kunkel Bürgermeister



Lage des Bebauungsplans (rot eingekreist)

Auftraggeber:
**Förderkreis Kulturdenkmäler
Rauenthal e.V.**

**Bebauungsplan Nr. 105
„Fatima-Kapelle Eltville Rauenthal“**



Plan-Nr.:	1
Maßstab:	1:500
Plangröße:	594 x 420 mm
Datum:	November 2024