



Planzeichenerklärung:

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- TH** Traufhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- FH** Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GR** zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
- DN** Dachneigung (§ 91 HBO)
- Baulinie (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- * Beug zu Höhen (siehe Textliche Festsetzung Ziffer 1.2)
- P** Private Grünfläche, hier: Hausgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- D** Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- vorhandene Gebäude

Verfahrensvermerke

Planbearbeitung

Entworfen und bearbeitet von:
Amt für Hochbau/Stadtplanung
Im Auftrag: Steins

Aufstellungsbeschluss

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 4. Oktober 2021 ist für den Bereich „Winzerhalle“, Gemarkung Raunenthal, ein Bebauungsplan aufzustellen.
Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde in der Tageszeitung „Wiesbadener Kurier“ und im Internet am 14. Oktober 2021 öffentlich bekannt gemacht.

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit hatte die Gelegenheit, sich bis zum 7. April 2023 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 5. März 2023 öffentlich bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10. Januar 2023 frühzeitig an die Planung beteiligt.

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

Der Planentwurf und die zugehörige Begründung haben auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 8. Juli bis 8. August 2023 zur Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden in der Tageszeitung „Wiesbadener Kurier“ und im Internet am 3. Juli 2023 öffentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 1. Juli 2023 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 22. September 2023 geprüft. Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 2. und 6. Oktober 2023 mitgeteilt worden.

Satzung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22. September 2023 den Bebauungsplan Nr. 106 „Winzerhalle“ als Satzung beschlossen.

Eltville am Rhein, 1. Oktober 2023

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

Patrick Kunkel
Bürgermeister

Rechtswirksamkeit

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 106 „Winzerhalle“ wurde in der Tageszeitung „Wiesbadener Kurier“ und im Internet am 8. Oktober 2023 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Eltville am Rhein, 10. Oktober 2023

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

Patrick Kunkel
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 Abs. 5 und 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die sonst nach § 4 Abs. 3 Ziffer 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt Außenwand mit Außenfläche Dachhaut. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße (Seitenbegrenzung). Der Bezugspunkt wird gemessen an der Mitte der straßenseitigen Baugrenze, lotrecht zur Straße.
Untergeordnete Bauteile, wie Antennen und Solaranlagen, sind bei den angegebenen maximal zulässigen Höhen zusätzlich bis maximal 2,0 m über Oberkante Dachfläche zulässig.

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

Baugrenzen können durch Gebäudeteile (wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangsstreppen und deren Überdachungen, Erker, Balkone) geringfügig überschritten werden (bis max. 1,5 m in der Tiefe und 2,0 m in der Breite). Für an die Grünfläche angrenzende Baugrenzen gilt dies nur für Balkone.
Diese Regelung gilt nicht für nach Norden ausgerichtete Baugrenzen.

3. 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 (maximal 15 m² je Wohnung) bis 1 m Höhe einschließlich Überdachung (maximal 2,30 m über Terrassenoberkante), 1 Gerätehütte (maximal 18 m² umbauter Raum) je Grundstück, Anlagen für Abfallbehälter, Behälter für Niederschlagswasser, Kinderspieleräte sowie Unterstände für Fahrräder, motorisierte Zweiräder und Kinderwagen.
Stellplätze und Garagen sind nicht direkt an die Hauptstraße angrenzend zulässig.

Private Grünfläche:

• Eine Zufahrt von maximal 4,0 m Breite und ein Fußweg von 1,5 m Breite ist zulässig.
• Nebenanlagen, insbesondere Fußwege oder Treppen, können als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden.

4. Geförderter Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Bei Vorhaben von 10 und mehr Wohnungen sind mindestens 15 % der neu entstehenden Wohnungen so zu errichten, dass sie mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können. (Ab einem Wert der ersten Dezimalstelle von 5 ist auf eine volle Zahl aufzurunden.)

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 9).

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. Mehrstammige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 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
Aesculus hippocast
Betula pendula
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Malus sylvestris
Populus tremula
Prunus avium
Pyrus communis
Quercus petraea
Sorbus aucuparia
Taxus baccata
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Spitzahorn
Rosskastanie
Sandbirke
Hainbuche
Eiche
Holzapfel
Zitruspappel
Vogelkirsche
Wildkirsche
Traubeneiche
Vogelbeerbäum
Eibe
Winterlinde
Sommerlinde

Sorbus aria
Sorbus domestica
Sorbus intermedia
Acer campestre
Amelanchier lamarckii
Amelanchier arborea
Liquidambar styraciflua
Ginkgo biloba
Fraxinus ornus
Catalpa bignonioides
Corylus colurna
Parrotia persica
Koeleruteria paniculata
Aesculus x carnea
Liriodendron tulipifera
Morus nigra
Morus alba
Celtis australis
Quercus cerris
Quercus frainetto
Quercus robur
Ulmus - Hybride
Tilia tomentosa
Ostrya carpinifolia
Cercia silquastrum
Juglans nigra
Prunus cerasifera
Prunus mahaleb
Prunus padus
sowie heimische Obstgehölze

Mindestgröße des Stammumfanges bei der Pflanzung: 16/18 cm

Artenliste 2: Sträucher

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

Artenliste 3: Rank- und Kletterpflanzen

Hedera helix
Hydrangea petiolaris
Parthenocissus i. A.
Celastrus orbiculatus
Clematis i. A.
Polygnum auibertii
Wisteria sinensis
Efeu
Kletterhortensie
Wildes Wein
Baumwürger
Waldbreie
Kletterdistel
Blaueregen

6.3 Private Grünfläche

Innerhalb der Grünflächen ist ein zusammenhängender Pflanzstreifen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Die Mindestgründfläche beträgt 1 Gehölz je 5 m² Pflanzzone. Bereits vorhandene, standortgerechte Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

Je angefangene 7 laufende Meter Pflanzstreifen sind mindestens 1 Baum und 2 hochwüchsige Stäucher aus den Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen.

6.4 Rückhaltung Niederschlagswasser

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

7. Immissionschutz (§ 9 Abs. 6 in Verbindung mit § 19 der 1. Bundesimmissionschutzverordnung)

Neubauten sind so zu planen und zu errichten, dass gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 1 der 1. BImSchV die Oberkanten von Lüftungsrückstrichen, Fenster und Türen mindestens 1 m tiefer als die Austrittsöffnung umliegender Schornsteine (15 m Umkreis) liegen.

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

8. Freiflächen

8.1 Die Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Begrünt sind Flächen, wenn sie unverfestigt sind und zum Beispiel mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen bepflanzt sind.
8.2 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.

8.3 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.

9. Stellplatzanlagen

Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern abzuschirmen. Je 4 Stellplätze ist in direktem räumlichem Zusammenhang ein standortgerechter Baum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm (gemessen in einer Höhe von 1,0 m) in einer unbefestigten Baumscheibe mit einer Fläche von mindestens 10,0 m² und mindestens 1,5 m Tiefe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie zum Beispiel Abdeckgitter, vorzusehen.

10. Dächer

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

11. Einfriedungen

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

12. Gestaltung von Außenwänden/Fassaden

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

Hinweise

1. Bei Erdarbeiten ist jederzeit mit Bodendenkmälern in Sinne des § 2 Abs. 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) zu rechnen. Sämtliche geplanten Erdeingriffe sind daher nach § 16 HDSchG zu genehmigen. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Dies sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu sichern (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

2. Die „2. Satzung über die Festlegung der Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Stadtteil Raunenthal unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke zur Abordnung des Gebietes“ wird im Bereich des Bebauungsplans „Winzerhalle“ überlagert und tritt somit im dortigen Geltungsbereich außer Kraft.

3. Es wird auf die häufige Lärmproblematik mit Luftwärmepumpen hingewiesen. Siehe hierzu den „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“, Kurzfassung für Luftwärmepumpen, vom 28.08.2023 der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz (LAI).

Bebauungsplan
Nr. 106 "Winzerhalle"
Raunenthal

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

