



### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Geländehöhe im Bestand in m über Normalhöhennull (ü.NHN)
- Durchfahrt / Durchgang

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Umgrenzung des Teilbereichs der Gesamtanlage Altstadt
- Naturdenkmal

### DARSTELLUNGEN

(nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Bestehende Flurstücksgrenze laut Kataster
- Bestehende Flurstücksnummer laut Kataster
- Bestehende bauliche Anlage laut Kataster
- Bestehende Hausnummer laut Kataster

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorkommnisse (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. I S. 378).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. I S. 915).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. I S. 602).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).

Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. November 2014.

### DEFINITION NUTZUNGSSCHABLONE

Bezeichnung Bauteil		
GRZ - Grundflächenzahl		GFZ - Geschossflächenzahl
TH - Traufhöhe		FH - Firsthöhe / OK - Oberkante

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

- Baugrenze
- Unterirdische Baugrenze
- Baulinie

### Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und deren Zufahrten  
Zweckbestimmung:
- Stellplatz
- Carport
- Tiefgarage
- Einfahrtbereich

### Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)

- Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
- Erhalten von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen

### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche  
Zweckbestimmung:
- Parkanlage

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(BauGB, BauNVO)

Hinweis: Zahlenangaben in der Legende sind Beispiele; die Festsetzungen gehen aus der Planzeichnung hervor.

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

**MU** Urbanes Gebiet (siehe textliche Festsetzungen)

#### Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GR 230 m <sup>2</sup>	Grundfläche als Höchstmaß
GF 460 m <sup>2</sup>	Geschossfläche als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
TH 99,0 m	Traufhöhe zwingend über Normalhöhennull (ü.NHN)
TH 99,0 m	Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über Normalhöhennull (ü.NHN)
TH 99,4 m - 102,9 m	Traufhöhe der baulichen Anlagen als Mindest- und Höchstmaß über Normalhöhennull (ü.NHN)
FH 99,8 m	Firsthöhe zwingend über Normalhöhennull (ü.NHN)
FH 105,0 m	Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über Normalhöhennull (ü.NHN)
FH 103,0 m - 105,3 m	Firsthöhe der baulichen Anlagen als Mindest- und Höchstmaß über Normalhöhennull (ü.NHN)
OK 97,0 m	Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß über Normalhöhennull (ü.NHN)

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	.....20..
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	.....20..
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	am	.....20..
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	.....20..
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	.....20..
Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	.....20..
Bekanntmachung des Planentwurfs- und Auslegungsbeschlusses	am	.....20..
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	.....20..
Formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	.....20..
Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am	.....20..

#### Satzung

Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung des Bundesrechts, und zwar der §§ 2ff des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), und der §§ 1ff der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie des Gemeindeverfassungsrechts, und zwar des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 11. Dezember 2020 (GVBl. I S. 915), wird gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom .. 2022 der Bebauungsplan Nr. 32/4 "Rheinviertel" - 4. Änderung als Satzung beschlossen.

Eltville am Rhein, .. 2022

Der Magistrat  
der Stadt Eltville

Patrick Kunkel  
Bürgermeister

#### Rechtswirksamkeit

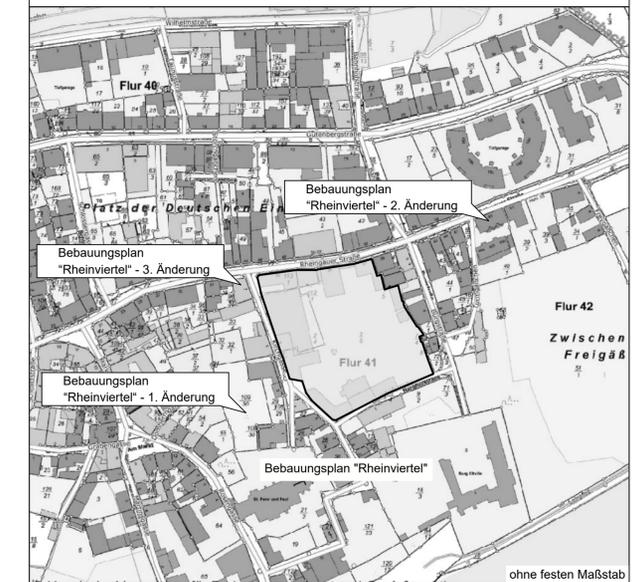
Gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 9 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 7. Oktober 2019 wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 32/4 "Rheinviertel" - 4. Änderung auf der Internetseite [www.eltville.de](http://www.eltville.de) am .. 2022 öffentlich bekannt gemacht. Auf die Bekanntmachung wurde in der Tageszeitung "Wiesbadener Kurier" hingewiesen. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in Stadtbauamt Eltville, Schwalbacher Straße 40, 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, .. 2022

Der Magistrat  
der Stadt Eltville

Patrick Kunkel  
Bürgermeister

### ÜBERSICHTSPLAN



PROJEKT:	Bebauungsplan Nr. 32/4 "Rheinviertel" - 4. Änderung		
PLANINHALT:	Zeichnerische Festsetzungen [Textliche Festsetzungen separat abgedruckt]		
BEARBEITET:	Bäumer	PROJEKT-NR.:	EV06
GEZEICHNET:	Vogel	PHASE:	Satzung
MAßSTAB:	1:500	STAND:	2021-12-20
AUFTRAGGEBER:	Jökel Bau GmbH & Co. KG Gartenstraße 144 D-36381 Schlüchtern	AUFTRAGNEHMER:	Stadt.Quartier Dipl.-Ing. Olaf Bäumer Mosbacher Str. 20 D-65187 Wiesbaden