



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

**Bebauungsplan Nr. 93
„Ehemalige Staatsweingüter“**

**Textliche Festsetzungen . Entwurf
4. September 2023**

**Stadt.
Quartier**

Inhalt	Seite
Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1 Art der baulichen Nutzung	3
2 Maß der baulichen Nutzung	4
2.1 Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ).....	4
2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen	4
3 Überbaubare Grundstücksflächen	4
4 Abstandsflächen	5
5 Stellplätze und Abstellplätze	5
6 Nebenanlagen.....	5
7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen.....	6
8 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	6
9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	6
9.1 Maßnahmen zum Artenschutz.....	6
9.2 Reduktion der Spiegelungswirkung von Fassaden.....	6
9.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	7
9.4 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen	7
9.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	7
9.6 Dachbegrünung	7
9.7 Fassadenbegrünung	8
9.8 Allgemeine Bestimmungen.....	8
9.9 Pflanzliste.....	8
9.10 Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers; Ausführung befestigter Flächen.....	10
Teil B . Örtliche Bauvorschriften	11
10 Dachform	11
11 Einfriedungen, Stützmauern.....	11
12 Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge.....	11
Teil C . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung	12

Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO, § 6a BauNVO)

Das urbane Gebiet (MU) wird nach der Art der baulichen Nutzung in die Teilgebiete MU1 und MU2 gegliedert.

Urbanes Gebiet MU1

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten jeglicher Art,
- Tankstellen.

Urbanes Gebiet MU2

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten jeglicher Art,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16ff BauNVO)

2.1 Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

wie folgt überschritten werden:

- Baufeld 1 (BF1) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7;
- Baufeld 2 (BF2) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6;
- Baufeld 3 (BF3) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8;
- Baufeld 4 (BF4) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9;
- Baufeld 5 (BF5) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

Unterer Bezugspunkt für die maximalen Gebäudehöhen (TH, FH) ist der in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkt (BP) über Normalhöhennull (NHN), welcher der Höhenlage des Rohfußbodens (OKRF) im Erdgeschoss entspricht. Die Gebäudehöhen sind vertikal über dem Höhenbezugspunkt abzutragen.

Die Höhenlage des Rohfußbodens (OKRF) darf in vertikaler Richtung um 0,5 m erhöht oder verringert werden. Davon bleiben die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen unberührt.

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von dem unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachaußenhaut.

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von dem unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen eine Höhe von maximal 0,3 m über der Dachaußenhaut haben.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenzen dürfen durch bauliche Elemente wie folgt überschritten werden:

- zur Strukturierung der Fassade (z. B. Lisenen, Gesimse) um bis zu 0,3 m,
- zur Fassadenbegrünung (z. B. Rankhilfen, Pflanzkübel) und durch Pflanzen um bis zu 0,5 m,
- zu Sonnenschutz Zwecken (Brise Soleil) um bis zu 0,5 m.

Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Fluchttreppen, Erker, Loggien, Balkone und vergleichbare Anbauten um bis zu 2,0 m in der Tiefe überschritten werden, sofern mindestens 1,5 m Abstand zu privaten Nachbargrenzen eingehalten wird.

Baugrenzen dürfen durch ebenerdige Terrassen mit einer Fläche von jeweils maximal 24 m² überschritten werden.

4 Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, § 6 HBO)

Im Bereich der in der Planzeichnung eingetragenen Flächen beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 2,5 m.

5 Stellplätze und Abstellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Begriffsbestimmungen im Sinne der folgenden Festsetzungen

- Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplätze) sind nicht überdachte Flächen, die dem Abstellen der Fahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen (§ 2 Abs. 11 Satz 1 HBO).
- Carports sind Stellplätze mit einem Schutzdach und höchstens einer Seitenwand.
- Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einem Schutzdach und mindestens zwei Seitenwänden.

Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen

Stellplätze, Carports sowie Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St, Car, TGa) und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon abweichend sind Stellplatzanlagen mit jeweils bis zu drei Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Ebenerdige Garagen (Ga) sind insgesamt nicht zulässig.

Tiefgaragen (TGa) im Sinne dieser Festsetzung sind allseitig umschlossene bauliche Anlagen, deren Deckenoberkante im Mittel höchstens 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

Abstellplätze für Fahrräder

Abstellplätze sind mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen im gesamten Plangebiet zulässig.

6 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Folgende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

Einfriedungen, Stützmauern, ebenerdige Terrassen, Anlagen für Abfallbehältnisse, Behältnisse für Niederschlagswasser, nicht überdachte Pergolen, Kinderspielgeräte, Sichtschutzzäune- und wände bis 2 m Höhe entlang von Terrassen, Gerätehütten bis 20 m³ umbauter Raum sowie Unterstände für Fahrräder, motorisierte Zweiräder und Kinderwagen.

Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben. Dies gilt nicht für temporär genutzte Aufstellplätze.

7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

8 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauNVO)

Auf den in der Planzeichnung eingetragenen Dachflächen von Gebäuden sind Photovoltaikanlagen zu errichten. Anlagen für die Brauchwassererwärmung sind darauf anzurechnen.

Von Traufe, First und Ortgang ist ein Mindestabstand von 0,3 m einzuhalten.

Flächen für notwendige bauliche Anlagen wie Gauben, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Schornsteine, Erker, Loggien, Balkone und Terrassen sind einschließlich der zwischen diesen Anlagen liegenden Teilflächen des Daches von der Verpflichtung ausgenommen.

9 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 sowie Nr. 25 a) und b) BauNVO)

9.1 Maßnahmen zum Artenschutz

CEF 1 . Nistelemente Haussperling

Der Verlust von Haussperling-Brutplätzen ist durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nisthilfen an bestehenden Gebäuden zu kompensieren.

CEF 2 . Nistelemente Gartenrotschwanz

Der Verlust von Gartenrotschwanz-Brutplätzen ist durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nisthilfen zu kompensieren.

CEF 3 . Quartiere Zwergfledermaus

Werden im Rahmen der Bauausführung Quartiere der Zwergfledermaus nachgewiesen, sind diese im Verhältnis 1:1 durch die Schaffung von geeigneten Ausgleichsquartieren zu kompensieren.

9.2 Reduktion der Spiegelungswirkung von Fassaden

Großflächige, spiegelnde oder transparente Gebäudeteile mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 20 m² sind mit für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen insbesondere reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von maximal 15 %, transluzente, mattierte oder durch flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) strukturierte Glasflächen oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).

Größere Glasflächen ohne Untergliederung und Überdeckverglasungen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Gestaltung von Eingangsbereichen dienen und flächenbezogen untergeordnet sind.

Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen.

9.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) mit einer Farbtemperatur von 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

In begründeten Ausnahmefällen wie der Verkehrssicherungspflicht oder soweit andere gesetzliche Regelungen dies erfordern, ist eine Erhöhung der Farbtemperatur möglich. Diese ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Leuchten an Balkonen und Loggien sind von der Festsetzung kein Licht nach oben zu emittieren ausgenommen.

9.4 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen

Bei der Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden. Der L*-Wert des RAL Design Systems muss mindestens 60 oder heller sein. Fassadenbekleidungen oder -elemente, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen (z. B. Fensterläden, Sockel) oder weniger als 20 % der Fassadenfläche einnehmen, sind von der Festsetzung ausgenommen.

9.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Die nicht für bauliche Zwecke, Erschließungsflächen, Wege und Plätze benötigten Flächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Vorhandene Vegetation darf erhalten werden.

9.6 Dachbegrünung

Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 10 Grad sind ab einer Größe von 15 m² zu begrünen, sofern und soweit sie nicht für sonstige Zwecke wie Dachterrassen, Fenster- und Lichtöffnungen, Öffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen, nicht begrünbare technische Aggregate (z.B. Kühlaggregate) und sonstige nicht begrünbare Auf- und Einbauten benötigt werden.

Die Substratstärke hat mindestens 10 cm zu betragen.

Dachbegrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Anlagen

Die Flächen der Tiefgaragen und sonstiger unterirdischer baulicher Anlagen, die nicht für Wege, Plätze und Nebenanlagen genutzt werden, sind intensiv als Vegetationsflächen anzulegen.

Die Substratstärke beträgt im Durchschnitt mindestens 0,8 m, für Baumstandorte mindestens 1,20 m.

9.7 Fassadenbegrünung

An der in der Planzeichnung eingetragenen Stelle ist eine Fassadenbegrünung anzulegen.

9.8 Allgemeine Bestimmungen

Qualitätsbestimmungen

- Laubbäume I. Ordnung: Mindeststammumfang 20–25 cm, gemessen in 1,0 m über Gelände, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Laubbäume II. und III. Ordnung: Mindeststammumfang 18–20 cm, gemessen in 1,0 m über Gelände, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Sträucher: 3–5 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 100–150 cm.

Sonstige Bestimmungen

Bei mehrstämmigen Gehölzen errechnet sich der Mindeststammumfang im Rahmen der oben genannten Qualitätsbestimmungen aus der Summe der Einzelstammumfänge, gemessen in 1 m Höhe. Der Standort zeichnerisch festgesetzter Bäume zur Neupflanzung darf um bis zu 5 m verschoben werden, sofern technische oder gestalterische Gründe, notwendige Grenzabstände zu Nachbargrundstücken oder sonstige zwingende Gründe dies erfordern.

Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss mindestens 12 m³ aufweisen.

Alle Anpflanzungen sowie die zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang in der Pflanzqualität gemäß den oben stehenden Qualitätsbestimmungen zu ersetzen.

9.9 Pflanzliste

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die Fassadenbegrünung sind Pflanzen der folgenden Pflanzliste zu verwenden.

Bäume

Bäume I. Ordnung

Ginkgo biloba	Ginkgo
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde inkl. Sorten

Bäume II. Ordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Gleditsia triacanthos	Gleditschie inkl. Sorten
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Pyrus calleryana	Chanticleer` Chinesische Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere inkl. Sorten
Sorbus domestica	Speierling
Nyssa sylvatica	Tupelobaum
Tilia cordata "Greenspire"	Winter-Linde "Greenspire"
Ostrya carpinifolia	Gewöhnliche Hopfenbuche

Bäume III. Ordnung

Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus lavalleyi „Carrierei“	Apfeldorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie
Malus spec.	Zier-Äpfel
Parrotia persica „Vanessa“	Eisenholzbaum
Prunus sargentii „Rancho“	Scharlachkirsche
Prunus spec.	Zierkirschen
Tilia cordata "Rancho"	Kleinkronige Winter-Linde
Acer rubrum "Scanlon"	Rot-Ahorn "Scanlon"
Acer platanoides "Cleveland"	Spitz-Ahorn "Cleveland"
Sophora japonica „Regent“	Japanischer Schnurbaum „Regent“

Sträucher und Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna et laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rothe Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser Schneeball
Osmanthus burkwoodii	Frühlingsduftblüte
Mespilus germanica	Echte Mispel
Amelanchier lamarckii	Kupfer- Felsenbirne

Rank- und Kletterpflanzen

Schlinger / Ranker

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa-Hybriden	Kletterrosen
Wisteria sinensis	Blauregen
Vitis vinifera	Weintraube
Vitis coignetiae	Rostrote Rebe, Scharlachwein

Selbstklimmer

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein

9.10 Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers; Ausführung befestigter Flächen

Das Niederschlagswasser von Gebäuden sowie von Erschließungsflächen, Wegen und Plätzen, die nicht regelmäßig mit Kraftfahrzeugen befahren werden, ist innerhalb des Geltungsbereichs zu sammeln, so weit wie möglich für die Bewässerung der Außenanlagen zu verwenden, nach Möglichkeit über Rigolen-Systeme zur Versickerung zu bringen und anschließend gedrosselt abzuleiten.

Erschließungsflächen, Wege und Plätze, die nicht regelmäßig mit Kraftfahrzeugen befahren werden, sowie ebenerdige Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise und versickerungsfähigem Unterbau herzustellen. Davon ausgenommen sind befestigte Aufstellflächen für die Feuerwehr und Flächen, in denen das bestehende Kopfsteinpflaster erhalten bleibt.

Teil B . Örtliche Bauvorschriften

10 Dachform

(§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Bauliche Hauptanlagen sind mit einem Satteldach oder einem Flachdach zu errichten. Untergeordnete Bauteile sind davon ausgenommen, ebenso Kulturdenkmäler.

11 Einfriedungen, Stützmauern

(§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Zulässige Ausführungen von Einfriedungen sind:

- Schnitthecken und freiwachsende Hecken,
- ortsüblicher Naturstein,
- transparente Holz-, Stahl- oder Eisengitterzäune mit vertikaler Stabgliederung,
- Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen.

Einfriedungen dürfen im Mittel eine Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

Die Bestimmungen gelten nicht für Stützmauern, die dem Abfangen topografischer Höhenunterschiede dienen. Diese sind in Material und Farbe auf befestigten Oberflächen abzustimmen.

12 Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

(§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 HBO)

Die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (St) für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern – Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Stadt Eltville am Rhein, Nr. 1.2 – beträgt unabhängig von der Wohnungsgröße 1,1 St je Wohnung.

Die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (St) für Büro- und Verwaltungsräume allgemein – Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Stadt Eltville am Rhein, Nr. 2.1 – beträgt 1 St je 30 m² Nutzfläche.

Alle sonstigen Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Eltville am Rhein bleiben unberührt.

Teil C . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können im Bauamt der Stadt Eltville am Rhein – Schwalbacher Straße 40, 65343 Eltville am Rhein – während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Brandschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken zu berücksichtigen (DIN 14090).

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung 2018 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) muss eine Wassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.

Hydranten:

Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.

Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80,0 m bis 100,0 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150,0 m nicht überschreiten.

Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.

Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch dort, wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.

Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Gemäß § 7 BBodSchG sind Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, dazu verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Hierbei sind insbesondere auch die Vorgaben der §§ 9-12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind für den Baustellen-Fahrverkehr und erforderliche Baulager- oder Montageflächen vorzugsweise bereits versiegelte oder befestigte Standorte auszuwählen. Natürliche bzw. naturnahe Böden sind durch Schutzvorkehrungen wie z. B. Kies-/SchotterSchüttung über Geotextil, Holzhackschnitzel-Schüttung oder Baggermatratzen vor Verdichtung zu schützen.

Eine Überprüfung der Altflächendatei ergab, dass Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens bisher nicht bekannt sind.

Bodendenkmäler

Der Vorhabenträger wird dafür Sorge tragen, dass vor oder während der Bauausführung eine Untersuchung durch eine geeignete Fachfirma erfolgt. Die Kosten trägt der Vorhabenträger. Bei Auftreten von archäologischen Befunden ist dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit einzuräumen, um diese zu dokumentieren und zu bergen. Bei Erdarbeiten gefundene Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 21 HDSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten betrauten Firmen sind entsprechend zu belehren.

Baudenkmäler

Für nach § 64 HBO baugenehmigungsfreigestellte bauliche Anlagen innerhalb des Baugebiets besteht eine Genehmigungspflicht nach § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG), d. h. das jeweilige Vorhaben ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde mit einem denkmalrechtlichen Antrag vorzulegen.

Kulturdenkmäler sind nach § 1 Abs. 1 HDSchG in die städtebauliche Entwicklung und Raumordnung einzubeziehen. Die planungsrechtliche städtebauliche Ordnung des Bereichs wird seitens der Denkmalfachbehörde begrüßt.

Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern sowie Veränderungen in deren Umgebung sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Insbesondere ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung von Bäumen und Gehölzen im Regelfall auf die Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu beschränken. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch einen Artenschutzgutachter erforderlich.

Gehölze und Freiflächen

Baumpflanzungen sollten gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Teil 1: „Planung, Pflanzarbeiten, Pflege“ (2005) sowie Teil 2: „Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ (2010) ausgeführt werden.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013 ist zu beachten.

Während der Bauarbeiten sind die zu erhaltenden Grünflächen durch einen Bauzaun vor Befahren zu schützen.

Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG gilt: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG besagt: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Abfallwirtschaft

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub/Bauschutt einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, E-Mail: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis: Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de – Umwelt – Abfall – Bau- und Gewerbeabfall.

Stellplatzsatzung

Die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Eltville am Rhein in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

**Stadt.
Quartier**

4. September 2023

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

M.Eng. Adrien Besnard

Dipl.-Ing.(FH) Arno Dormels