



**Eltville am Rhein**

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

Informationsveranstaltung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit am 26. Juli 2023

**mainterra**

**MÄCKLERARCHITEKTEN**

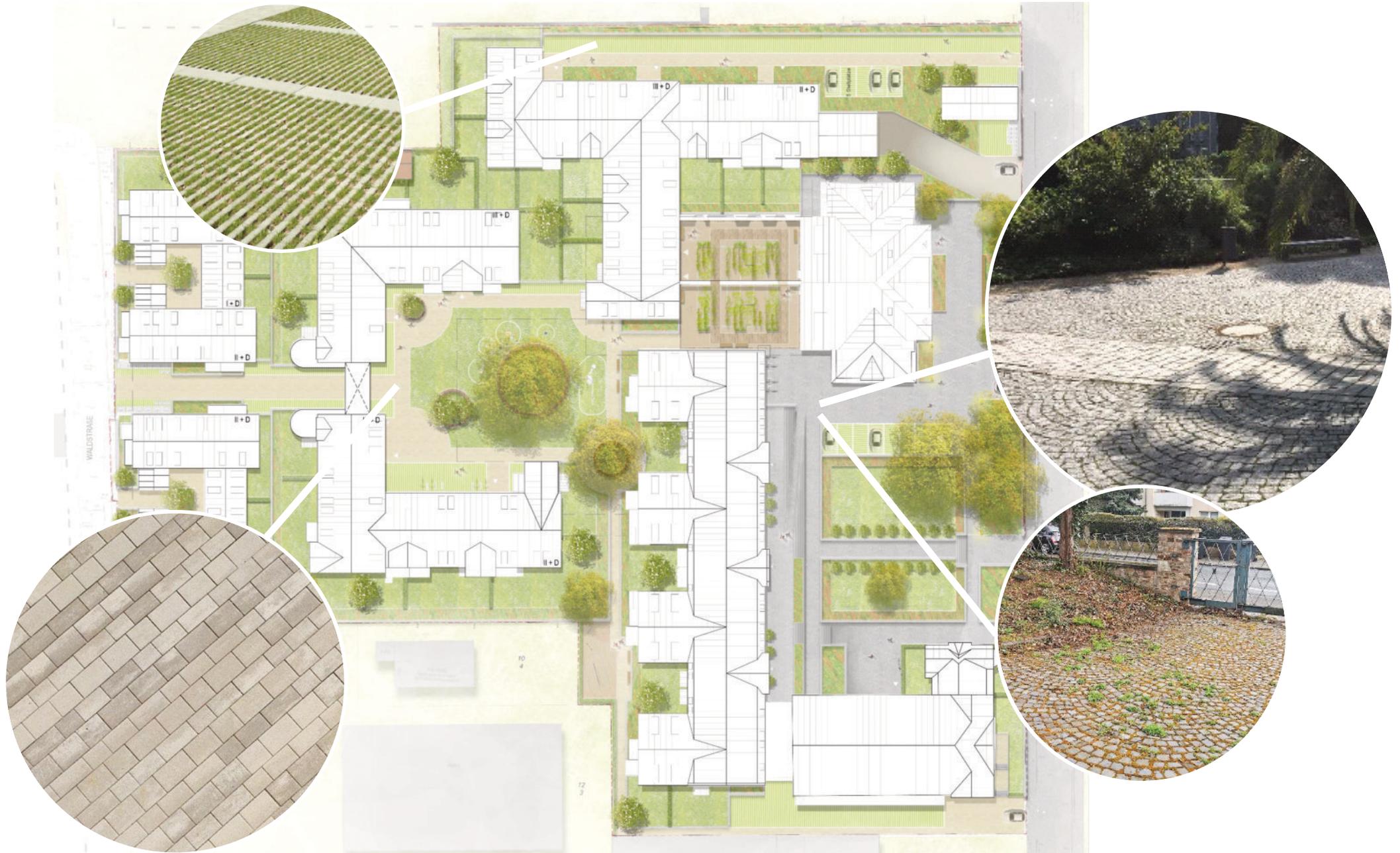
**Stadt.  
Quartier**

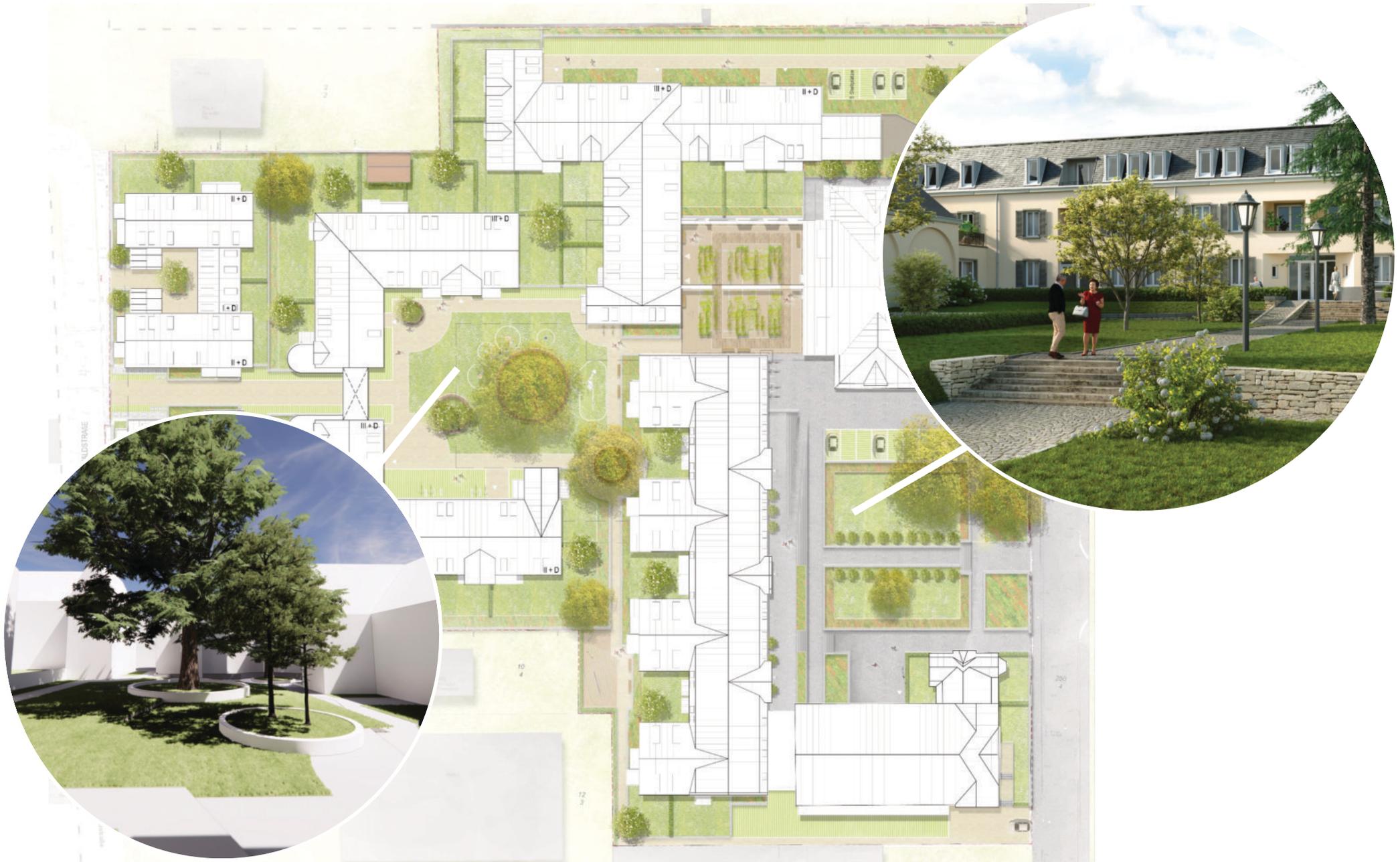
# Städtebauliches Konzept

Visualisierung . Blick Schwalbacher Straße von Nordosten nach Südwesten









# Städtebauliches Konzept

## Fassadengestaltung









# Städtebauliches Konzept

Visualisierung . Blick Schwalbacher Straße von Südosten nach Nordwesten



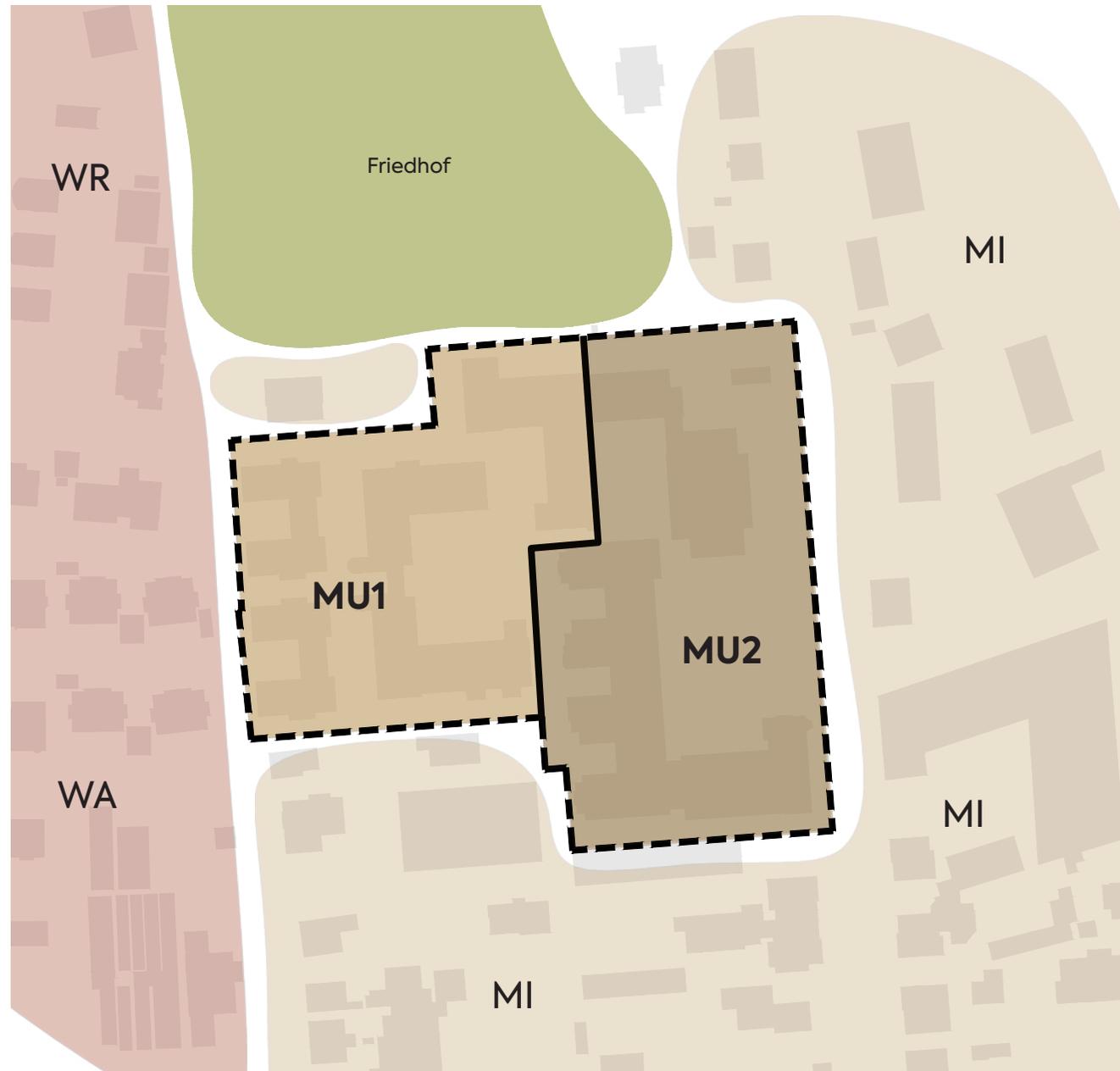
# Städtebauliches Konzept

Visualisierung . Blick Schwalbacher Straße von Nordosten nach Südwesten



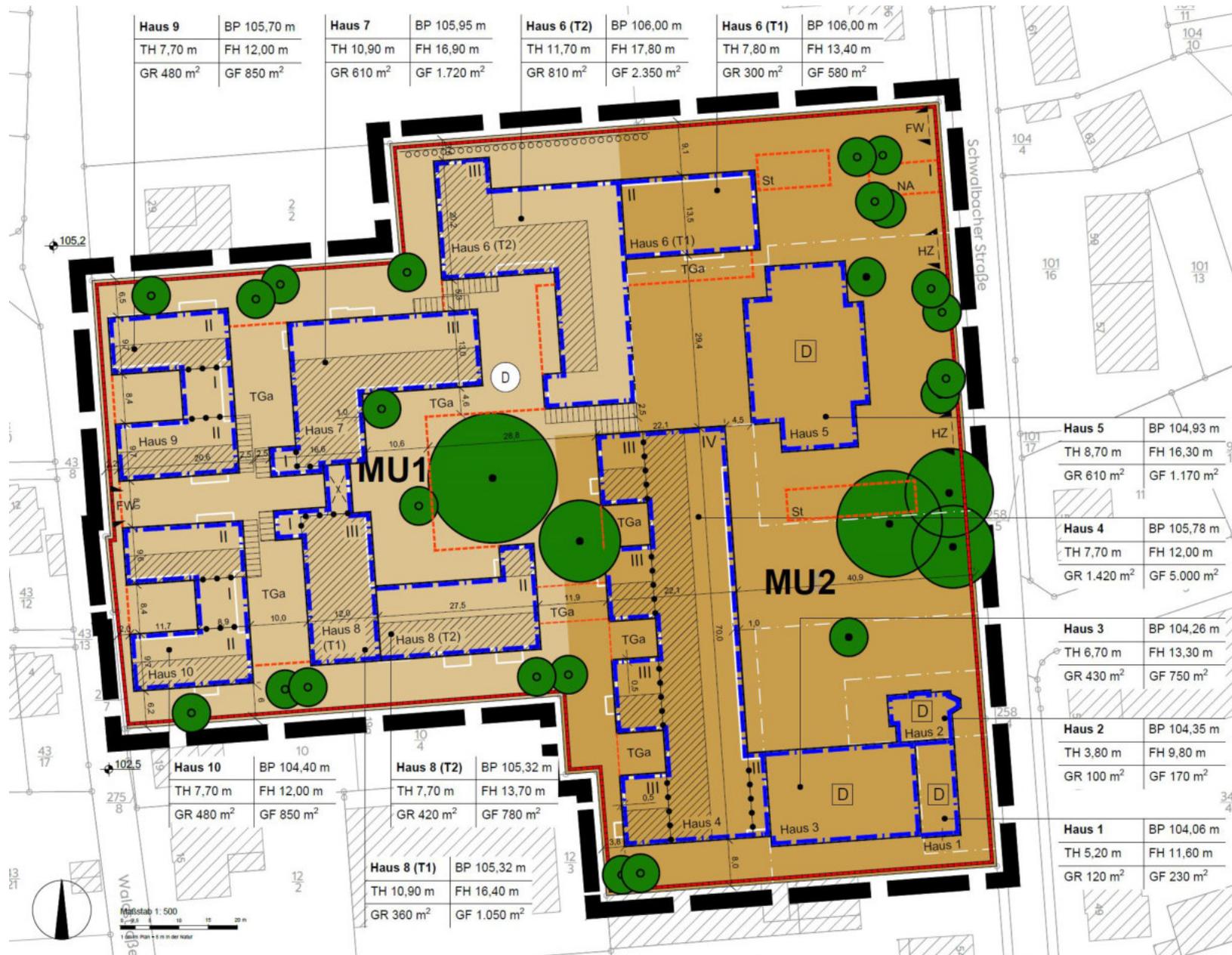
## Verfahrensablauf . Bisherige Verfahrensschritte





### Art der baulichen Nutzung

- Urbanes Gebiet aufgrund der geplanten Nutzungsmischung
- ausreichende Flexibilität für den Nutzungsmix
- Verankerung der geplanten Nutzungen im B-Plan
- Umgebung entlang der Schwalbacher Straße entspricht dem Charakter eines Mischgebietes (MI) bzw. einer mischgebietsähnlichen Gemengelage
- Bereich westlich der Waldstraße ist als allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen
- Gliederung des Plangebietes in:
  - MU1 mit Schwerpunkt Wohnen und
  - MU2 mit Schwerpunkt Gewerbe
- geplante Nutzungen und deren Anordnung entwickeln sich aus der vorhandenen Struktur



## Textliche Festsetzungen (1 von 2)

### Art der baulichen Nutzung

#### Urbanes Gebiet MU1

allgemein zulässig sind:

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

#### 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.

### Maß der baulichen Nutzung

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 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden

### Abstandsflächen

Tiefe der Abstandsflächen zum Teil auf 2,5 m reduziert

## Textliche Festsetzungen (2 von 2)

### Stellplätze und Abstellplätze

- Zahl der erforderlichen Stellplätze abweichend zur Stellplatzsatzung Eltville (siehe nächste Folie)
- Stellplätze, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
- ebenerdige Garagen sind insgesamt nicht zulässig

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

- Photovoltaikanlagen auf den nach Süden und Westen exponierten Dachflächen
- denkmalgeschützte Gebäude von der Festsetzung ausgenommen

### Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

- Reduktion der Spiegelungswirkung von Fassaden (Vogelschlag)
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung (helle Oberflächen)
- Dachbegrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Anlagen
- Fassadenbegrünung als selbsttragende Konstruktion (Stützmauer zum Friedhof)
- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers; Ausführung befestigter Flächen

## Verkehr und Mobilität

**Verkehrsuntersuchung und Mobilitätskonzept** durch Habermehl & Follmann (Herr Ilcken)

### Fließender Verkehr

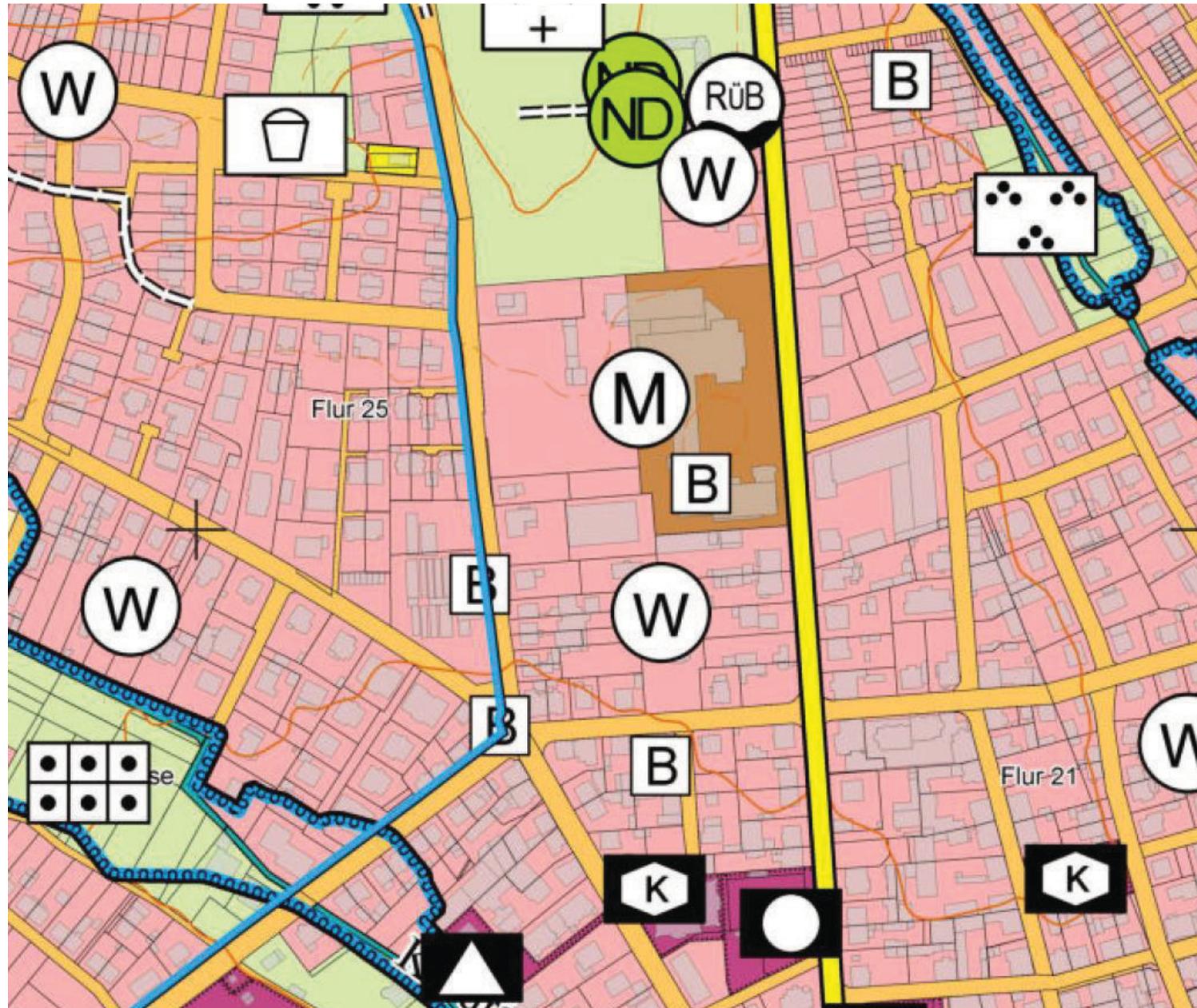
- keine Durchfahrt Schwalbacher Straße / Waldstraße
- verkehrsarmes Quartier
- Anbindung an das Straßennetz ähnlich wie im Bestand
- Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer

### Ruhender Verkehr

- 2-geschossige Tiefgarage
- ebenerdiges Parken nur in untergeordnetem Umfang

### Stellplätze und deren Nachweis

- auf das Baugebiet zugeschnittene Prognose
- Quellen zur Bedarfsermittlung: Hessische Gemeindestatistik, Kraftfahrtbundesamt (KBA), Erreichbarkeit von Wohnfolgeeinrichtungen
- Förderung der Fahrradnutzung: überdachte und gut zugängliche Fahrrad-Abstellanlagen, Finanzierungs-/Leasingmodelle für Fahrräder
- Ergebnis: rund 160 bis 190 Kfz-Stellplätze
- baulich herstellbar: ca. 190 Stellplätze in der Tiefgarage + ebenerdige Stellplätze
- der Stellplatzbedarf lässt sich auf dem eigenen Grundstück nachweisen
- Verankerung im Bebauungsplan durch Festsetzungen, welche die Stellplatzsatzung ergänzen



# 4. Erläuterung Bauleitplanung

Fachplanungen und -gutachten



## Auftraggeber

**mainterra**

Mainterra Immobilien GmbH

Goethestraße 34

603131 Frankfurt am Main

+49 69 952037-0

weingut@mainterra.de

www.mainterra.de

## Auftragnehmer

**MÄCKLERARCHITEKTEN**

MäcklerArchitekten GmbH

Schaumainkai 101

60596 Frankfurt am Main

+49 69 5050800-0

eltville@chm.de

www.chm.de

**Stadt.  
Quartier**

Stadt.Quartier

Mosbacher Straße 20

65187 Wiesbaden

+49 611 98933-0

info@stadt-quartier.com

www.stadt-quartier.com

26.07.2023