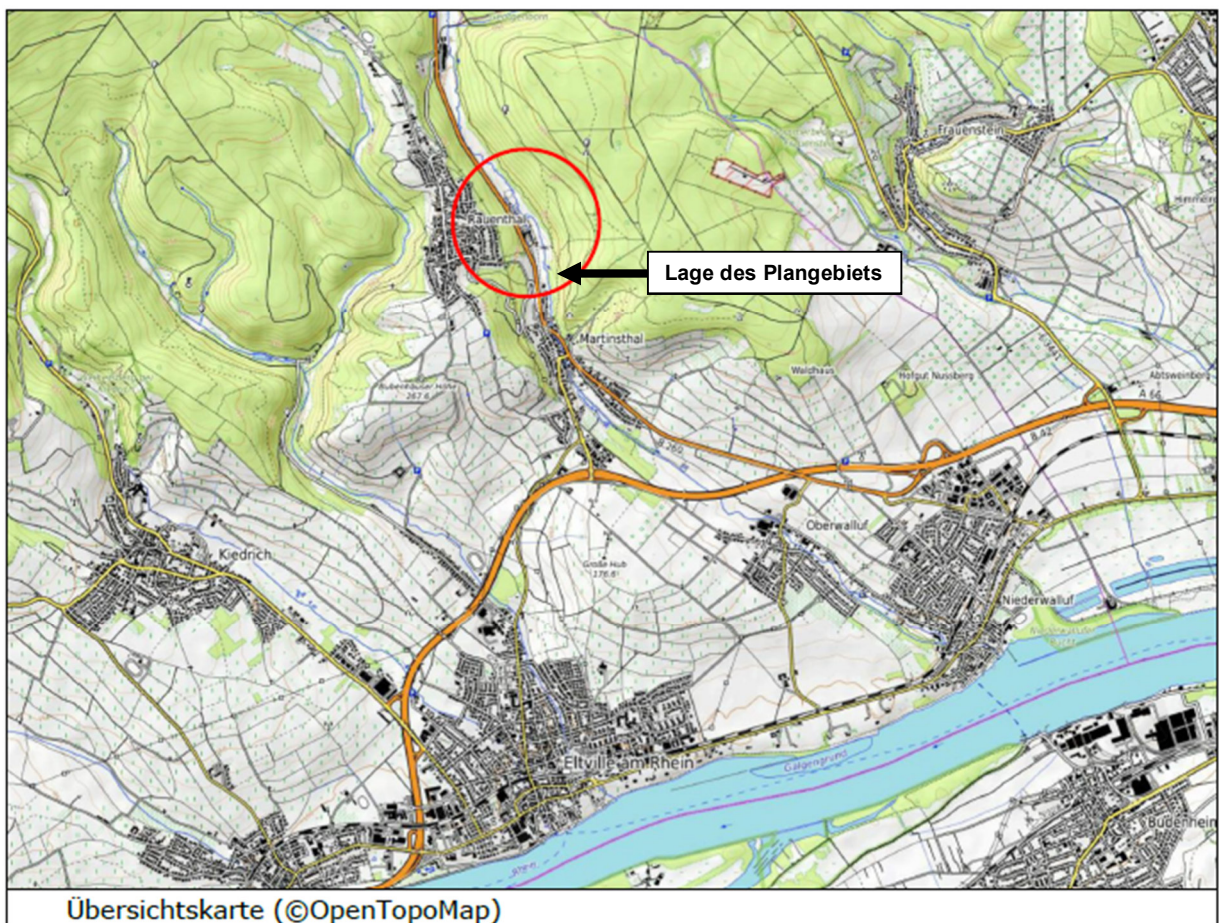


## Textliche Festsetzungen

Planstand: Mai 2024



Ifd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OK Geb. max. (PZ = Planzeichnung)
	GEe1 / GEe2	0,8	1,6	II	vgl. PZ

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023, (BGBl. 2023 I Nr. 176),  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),  
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

## Textliche Festsetzungen

### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

##### **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

- 1.2.1 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):  
Speditionsbetriebe und Fuhrunternehmen sind unzulässig.
- 1.2.2 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):  
Bordellartige Gewerbebetriebe sowie Sexshops und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig; diese Nutzungen können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. § 1 Abs. 5 BauNVO). Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans – Vergnügungsstätten sind unzulässig (vgl. § 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2.3 Im Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch im Mischgebiet zulässig sind (eingeschränktes Gewerbegebiet).

#### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 20 BauNVO)**

- 2.1.1 Die Gebäudehöhe (OK Geb. <sub>max.</sub>) ist das Maß bis zum oberen Gebäudeabschluss (höchster Punkt der Dachhaut). Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.  
Für das Gewerbegebiet (GEe) gilt: Die maximale Gebäudehöhe (GEe 1) beträgt **178,30 m ü. NHN**. Die maximale Gebäudehöhe (GEe 2) beträgt **175,60 m ü. NHN**. Das entspricht jeweils **rd. 11,50 m** über Oberkante (OK) Erdgeschossrohdboden.
- 2.1.2 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn sie mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

##### **2.2 Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)**

(Tief-)Garagengeschosse bleiben bei der Ermittlung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse unberücksichtigt.

## 2.3 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 (GRZ II) überschritten werden.

## 3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO)

3.1 Stellplätze, ausgenommen Behindertenstellplätze, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze oder in unterirdischen Garagengeschossen zulässig.

3.2 Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Fahrradabstellplätze einschließlich deren Zuwegungen, Einkaufswagenüberdachungen, technische Anlagen und Hauseingänge sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrstraßen der Stellplätze sowie den Anlieferungszonen wasserdurchlässig auszuführen soweit wasserwirtschaftliche oder bodenmechanische Belange nicht entgegenstehen. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche, die von den Gründungsbauwerken betroffen sind.

4.2 Grundstücksfreifläche: 20 % der Grundstücksfreifläche sind als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Davon sind mind. 25 % als Gehölzfläche anzulegen und zu erhalten. Es gilt ein Laubbaum je 25 m<sup>2</sup> und ein Strauch je 5 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Die bestehenden Sträucher und Bäume können bei Erhalt zur Anrechnung gebracht werden. Zur Artenauswahl vgl. die Artenliste D.

4.3 Beleuchtung: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

## 5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

### 5.1 Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen

Pro 6 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Für die Anpflanzungen sind großkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu verwenden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine geeignete Baumscheibe mit entsprechender Schutzvorkehrung vorzusehen. [Die planungsrechtlich festgesetzten Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.](#)

5.2 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen ist eine 2-zeilige, freiwachsende Hecke in versetzten Reihen aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern gemäß der Artenlisten D 2 zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt max. 1,5 m.

### 5.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu unterhalten und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

## **6 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom (§ 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 (vgl. Festsetzungen Ziffer B 1.1.1 und B 1.1.2).

## **7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)**

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 1,5 m über Parkplatz zu errichten (vgl. Planzeichnung und die Schalltechnische Untersuchung). (*Weitergehende Festsetzungen werden zum Bebauungsplan-Entwurf hin ergänzt.*)

## **B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)**

#### **1.1 Dacheindeckung und Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie**

1.1.1 Für geneigte Dächer (Neigung zwischen 10° und 30°) sind zur Dacheindeckung nicht glänzende und reflektierende Materialien wie Tonziegel und Dachsteine in Naturrot, Brauntönen und Anthrazit sowie Metalleindeckungen in gedeckten Farben zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Dachneigungen bis 15° sind zu 60 % extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es ist eine mind. 10 cm starke Substratauflage vorzusehen. Bei der Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) zu verwenden. Im Zuge der Pflege ist aufkommender Gehölzbewuchs zu entnehmen.

1.1.2 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind bis zu einer Höhe von 3 m zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

#### **2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedigungen wie z. B. Drahtgeflecht, Holzlatten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante.

Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind nur Zäune mit einem Mindestbodenabstand von 15 cm zulässig.

Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Stützmauern zur Abfangung und Terrassierung des Geländes sind bis zu einer Höhe von 4,50 m (Ansichtshöhe von der Taunusstraße aus) zugelassen (vgl. Planzeichnung). Der Nachweis über die Erforderlichkeit der Stützmauer sowie die Einhaltung der Höhe sind im Bauantrag zu führen. Stützmauern aus Betonfertigteilen sind flächig zu begrünen. Der Verwendung von natürlichen Materialien (z.B. Bruchsteine aus der Region) in Trockenmauerwerken oder auch als bewährte Stützmauern mit Fundament und Hinterbetonierung ist der Vorzug zu geben. Erforderliche Schallschutzwände dürfen bis zu einer Höhe von 1,50 auf die Stützmauer aufgebracht werden (vgl. hierzu auch Festsetzung Ziffer A6).

Stützmauern aus Mauerwerk, Beton und Betonfertigteilen sind zulässig, wenn sie mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste 5 berankt oder durch vorge-setzte Trockenmauern verkleidet werden. Die Festlegung findet keine Anwendung auf Natursteinmauern oder Gabionen.

### **3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

- 3.1 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch geeignete Maßnahmen gegen eine allgemeine Ansicht abzuschirmen.
- 3.2 Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen-/ Kompostplätze) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

### **4 Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder (§ 52 HBO)**

Abstellplätze für Fahrräder müssen so beschaffen sein, dass der Rahmen und mindestens ein Laufrad mit einem Schloss befestigt werden können.

## **C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **1 Stellplatzsatzung**

- 1.1 Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Eltville wird hingewiesen. Es gilt die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

### **2 Verwertung von Niederschlagswasser**

- 2.1 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 2.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

### **3 Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

### **4 Bodenschutz / Bodenverunreinigungen**

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

### **5 Bauverbotszone**

Nach §9 Abs. 1 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zum 20 Metern an Bundesstraßen (hier: B 260) außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt nicht errichtet werden. Gemessen wird dieser Abstand jeweils vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

In einem Antrag wurde gemäß § 9 Abs. 8 FStrG um eine Bebauung der o. g. Flurstücke bis zu einem Abstand von 3,50 Meter zur befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (B) 260 gebeten.

Mit Schreiben vom 16.10.2023 wurde gemäß Antrag vom 15.09.2023 die Ausnahme der Anbauverbotszone bis maximal 3,50 Meter an die Bundesstraße (B) 260 gemäß § 9 Abs. 8 FStrG erteilt.

## 6 Artenschutz

### 6.1 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben: Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c. Gehölzrückschnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
- d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

## D) Artenauswahl

### Artenliste 1 großkronige, einheimische Laubbäume:

Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer plantanoides	- Spitzahorn
Qucus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia tomentosa	- Silberlinde

Neben den genannten Arten können auch großkronige, stadtklimafeste Sorten der Arten verwendet werden.

### Artenliste 2 mittelgroße bis kleinkronige Laubbäume:

Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18, Verwendung von stadtklimafesten Arten der Bäume

Amelanchier aborea	- Felsenbirne
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Crataegus x prunifolia	- Weißdorn
Prunus avium	- Wildkirsche
Sobus aucuparia	- Eberesche

Neben den genannten Arten können auch stadtklimafeste Sorten der Arten verwendet werden.

**Artenliste 3 Heimische Sträucher:** Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Berberis vulgare	- Berberitze	Corylus avellana	- Hasel
Carpinus betulus	- Hainbuchen	Ligustrum vulgare	- Liguster
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa glauca	- Essigrose
Rosa canina	- Hundsrose	Rosa rubiginosa	- Weinrose

**Artenliste 4 Kleinsträucher:** Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 30-40

Potentilla fruticosa-Sorten	- Fünffingerstrauch	Rosa rugosa-Sorten	- Apfelrose
Ligustrum vulgare `Lodense`	- Zwergliguster	Spiraea spec.-Sorten	- Spieren
Lonicera pileata	- Heckenkirsche	Vinca major	- Immergrün

**Artenliste 5 Kletterpflanzen:** Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m

Hedera helix	- Efeu
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein