



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG **der Stadt Eltville am Rhein**

Am Mittwoch, 17. September 2025, 19:00 Uhr

findet des Vereinshauses Rauenthal
Hauptstraße 10, 65345 Eltville am Rhein
eine Sitzung des Ortsbeirates Rauenthal statt.

Tagesordnung

1. Genehmigung des Protokolls der Sitzung des Ortsbeirates Rauenthal vom 25. Juni 2025
2. Neuwahl der Schiedsperson und Stellvertreter für den Schiedsbezirk Rauenthal/Martinthal
3. Bebauungsplan Nr. 106 "Winzerhalle", Rauenthal
- Satzungsbeschluss
4. Beschluss STVV über den Antrag (FA-40/2024) der Fraktion B'90/Grüne vom 19.11.2024 (PE) betreffend "Wohnmobilstellplatz"
5. Aufgabenliste
6. Mitteilungen
7. Sachstand Turnhalle
8. Sachstand Fotovoltaikanlage Kita
9. Anfragen und Verschiedenes

Eltville am Rhein, 10. September 2025

Der Vorsitzende des Ortsbeirates Rauenthal
Matthias Klein

In der Zeit von 19:00 Uhr bis 19:30 Uhr können die Bürgerinnen und Bürger den Ortsbeirat Rauenthal zu allen anstehenden Fragen ansprechen.

Tagesordnung:

1.	Genehmigung des Protokolls der Sitzung des Ortsbeirates Rauenthal vom 25. Juni 2025
-----------	--

Die Niederschrift über die 25. Sitzung des Ortsbeirates Rauenthal vom 25. Juni 2025 hat gemäß der Geschäftsordnung der Ortsbeiräte offen gelegen. Die Niederschrift wurde im Ratsinformationssystem der Stadt Eltville für die Mitglieder veröffentlicht.

Beschluss:

- einstimmig -

Die Niederschrift ist genehmigt.

2.	Neuwahl der Schiedsperson und Stellvertreter für den Schiedsbezirk Rauenthal/Martinthal	(VL-68/2025 1. Ergänzung)
-----------	--	--------------------------------------

Der Ortsvorsteher stellt den Tagesordnungspunkt zur Abstimmung.

Beschluss:

- einstimmig -

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

Folgende Personen werden für den Schiedsbezirk Rauenthal/Martinthal auf die Dauer der gesetzlichen Wahlzeit – 5 Jahre – gewählt.

Herr Rolf Keil

und/oder

Herr Dirk Preuschorff-Porzelt

Hinweis der Verwaltung:

Die Bewerberin Frau Gaby Bock kommt nicht als Schiedsperson in Frage, da sie wohnhaft in Eltville – Kernstadt und nicht in Martinthal oder Rauenthal ist.

3.	Bebauungsplan Nr. 106 “Winzerhalle“, Rauenthal - Satzungsbeschluss	(VL-64/2025)
-----------	---	---------------------

Der Ortsvorsteher stellt den Beschlussvorschlag zur Abstimmung.

Beschluss:

- einstimmig -

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

I.

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit:

- Anlage 1 -

II.

Der Bebauungsplan Nr. 106 "Winzerhalle" in der Fassung vom August 2025 (Anlagen 2 und 3) wird als Satzung und die Begründung hierzu (Anlage 4) beschlossen.

4.	Beschluss STVV über den Antrag (FA-40/2024) der Fraktion B'90/Grüne vom 19.11.2024 (PE) betreffend "Wohnmobilstellplatz"
-----------	---

Der Beschluss wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Ortsbeirat regt an, die Rauenthaler Winzer (insbesondere Uwe Russler und Weingut Eremita) direkt zu kontaktieren.

5.	Aufgabenliste
-----------	----------------------

Frau Schüller berichtet über den aktuellen Stand der Aufgabenliste.

6.	Mitteilungen
-----------	---------------------

TOP entfällt.

7.	Sachstand Turnhalle
-----------	----------------------------

Frau Schüller berichtet über den Sachstand.

In der anschließenden Diskussion geht es insbesondere um die Frage der Sinnhaftigkeit der hohen Planungskosten im aktuellen Haushalt.

Aufgrund der Tatsache, dass in naher Zukunft aller Wahrscheinlichkeit nach keine Haushaltsmittel für eine umfangreiche Sanierung vorhanden sein werden, ist zu befürchten, dass solch hohe Aufwendungen für Gutachten und Planung in der derzeitigen Situation sinnlos verschwendetes Geld wären.

Gemeinsamer Antrag des Ortsbeirates:

Die Verwaltung wird gebeten, die Planungskosten erst dann zu verausgaben, wenn die entsprechenden Mittel für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen in künftigen Haushalten auch tatsächlich vorhanden sind.

Die Verwaltung möge bitte prüfen, ob die aktuellen Haushaltsmittel stattdessen sinnvollerweise für (z.T. dringend) notwendige Reparaturen verwendet werden können.

8.	Sachstand Fotovoltaikanlage Kita
-----------	---

Frau Schüller berichtet über den Sachstand.

9.	Anfragen und Verschiedenes
-----------	-----------------------------------

Nicole Mehl fragt nach der Ursache für den derzeit gestörten Handyempfang in Rauenthal.

Die Antwort des Bauamtes wurde den Mitgliedern des Ortsbeirates am 19.09.2025 von Frau Schüller per Mail zugesandt:

(...) Aus Arbeitsschutzgründen müssen die Funkantennen jeweils vor Arbeitsbeginn in der Glockenstube deaktiviert werden. Nach Arbeitsende werden die Antennen dann jedoch stets wieder aktiviert, so dass abends und über Nacht wieder Netz vorhanden ist oder auch an den Tagen, an welchen keine Arbeiten im Turm stattfinden.

Wir haben die Notwendigkeit der Abschaltung frühzeitig bei der Telefonica angemeldet. Auf Initiative der Telefonica gab es dann am 09.09.2025 einen gemeinsamen Vor-Ort-Termin, bei dem diese darüber nachdachte evtl. die Funkantennen über den Zeitraum der Bauarbeiten umzubauen, so dass keine Netzausfälle zustande kommen. Da die Telefonica sich danach aber nicht mehr bei uns gemeldet hat, gehe ich davon aus, dass diese Idee wieder verworfen wurde. Vermutlich liegen aufgrund des relativ kurzen Bauzeitraums Kosten und Nutzen in keinem Verhältnis. (...)

Die Sitzung wird um 20:04 Uhr beendet.



Matthias Klein
Ortsvorsteher



Nicole Mehl
Ortsbeiratsmitglied & Schriftführerin



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorlage

Drucksache VL-68/2025 1. Ergänzung

Datum: 26. August 2025

Aktenzeichen	02.122.50
Federführendes Amt	Wahlen, Versicherungen, Corporate Design
Vorlagenerstellung	Herr Schenk

Beratungsfolge

Termin

Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	08. September 2025
Ortsbeirat Martinthal	10. September 2025
Ortsbeirat Rauenthal	17. September 2025
Stadtverordnetenversammlung	22. September 2025

Betreff:

Neuwahl der Schiedsperson und Stellvertreter für den Schiedsbezirk Rauenthal/Martinthal

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

Folgende Personen werden für den Schiedsamtsbezirk Rauenthal/Martinthal auf die Dauer der gesetzlichen Wahlzeit – 5 Jahre – gewählt.

Herr Rolf Keil

und/oder

Herr Dirk Preuschorff-Porzelt

Hinweis der Verwaltung:

Die Bewerberin Frau Gaby Bock kommt nicht als Schiedsperson in Frage, da sie wohnhaft in Eltville – Kernstadt und nicht in Martinthal oder Rauenthal ist.

Sachverhalt:

Wie die Stadtverordnetenversammlung bereits im September 2024 informiert wurde, hatte sich die Besetzung der Schiedspersonen Rauenthal/Martinthal verzögert. Im Rahmen der Besetzung der Ortsgerichte erfolgte eine Öffentliche Bekanntmachung (Anlage 1), eine Unterrichtung der Ortsbeiräte und entsprechende Aufrufe in den Social Media Kanälen. Vorherige Aufrufe blieben fast immer ungehört. Erfreulicherweise haben sich drei interessierte Bewerberinnen und Bewerber um das Ehrenamt beworben. Dieser Zustand ist umso erfreulicher, da sich die Verwaltung bereits am Jahresende mit allen Schiedspersonen in einem gemeinsamen Erfahrungsaustausch, sogar über eine Zusammenlegung der Bezirke unterhalten hat, da vorherige Aufrufe fast immer ungehört blieben. Ansonsten wäre eine Zusammenlegung von Schiedsbezirken die letzte Lösung gewesen.

Die Einverständniserklärungen (nicht öffentlich; aus datenschutzrechtlichen Gründen) der Bewerber liegen der Verwaltung und dem Magistrat vor.

Die Bewerberin Frau Gaby Bock, kommt nicht als Schiedsperson in Frage, da sie wohnhaft in Eltville – Kernstadt und nicht in Martinthal oder Rauenthal wohnt. Der Ausschlussgrund ist im Beschluss festzuhalten.

Damit hat die Stadtverordnetenversammlung nunmehr eine Wahl an möglichen Bewerbern.

Der Bund Deutscher Schiedsmänner und Schiedsfrauen wird über die Kandidatur informiert.

Zur Wahl bedarf es gemäß § 4 Abs. 1 des Hessischen Schiedsamtgesetzes der Mehrheit der gesetzlichen Zahl der Stadtverordneten.

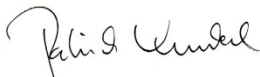
Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:

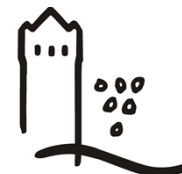
Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

Die Wahrnehmung des Schiedsamtes dient der nachhaltigen Entlastung der Gerichte.

Anlage(n):

- (1) PM0707_stellv. Schiedsmann_Martinthal-Rauenthal


Patrick Kunkel
Bürgermeister



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorlage

Drucksache VL-64/2025

Datum: 14. August 2025

Aktenzeichen	09.511.03:106
Federführendes Amt	Stadtplanung
Vorlagenerstellung	Claus-J. Steins

Beratungsfolge

Termin

Magistrat	19. August 2025
Ausschuss für Stadtentwicklung	10. September 2025
Ortsbeirat Rauenthal	17. September 2025
Stadtverordnetenversammlung	22. September 2025

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 106 "Winzerhalle", Rauenthal
- Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

I.

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit:
- Anlage 1 -

II.

Der Bebauungsplan Nr. 106 "Winzerhalle" in der Fassung vom August 2025 (Anlagen 2 und 3) wird als Satzung und die Begründung hierzu (Anlage 4) beschlossen.

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss im Juni 2025 für den Bebauungsplan „Winzerhalle“ in Rauenthal die zweite Stufe der Beteiligung (öffentliche Auslegung). Der Plan wurde anschließend ausgelegt und die Behörden darüber informiert.

Neue Aspekte haben sich nicht ergeben. Der Plan kann somit als Satzung beschlossen werden.

Die gesamten Stellungnahmen und deren Abhandlung sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Wir weisen nochmals darauf hin, dass im Oktober 2025 die Veränderungssperre ausläuft. Der Bebauungsplan sollte bis dahin in Kraft gesetzt sein. Andernfalls können Bauwillige ihre Vorstellungen, die möglicherweise den städtischen Interessen zuwiderlaufen, umsetzen.

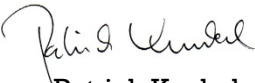
Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:
entfällt

Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

Vermeidung der Beeinträchtigung von Kulturdenkmälern; nachhaltige Entwicklung eines bedeutenden innerörtlichen Grundstücks

Anlage(n):

- (1) Winzerhalle Abwägung
- (2) Satzungsbeschluss Zeichnung
- (3) Satzungsbeschluss Textliche Festsetzungen
- (4) Satzungsbeschluss Begründung


Patrick Kunkel
Bürgermeister

Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme Verwaltung (Abwägung)
<p><i>Rauenthaler Winzerverein e.G.</i></p> <p><u>Stellungnahme nach § 3 (1) BauGB:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Als langjähriger Eigentümer des betroffenen Areals und Errichter der Aufbauten geben wir unsere Position, die bereits vielfach den verschiedenen Akteuren und Gremien vorgetragen wurde, hiermit schriftlich zu Protokoll:</p> <p>Unsere Genossenschaft wurde vor weit über 100 Jahren gegründet und war und ist mit seinen Mitgliedern tief im Ort verankert. Mit dem Strukturwandel ist der eigentliche Geschäftszweck, für Kleinwinzer einen auskömmlichen Absatz zu ermöglichen, entfallen. Lediglich die Vermietung der Gaststätte konnte in den letzten Jahren fortgeführt werden. Da dies für den Fortbestand der Genossenschaft nicht ausreicht, ist diese aufzulösen. Vor Auflösung ist der verbleibende Vermögensgegenstand, das Grundstück zu verkaufen. Die Mitglieder sowie die Gremien des Winzervereins waren sich hierbei von Anfang der Verantwortung bewusst, was es heißt, dieses zentrale Rauenthaler Grundstück mit dem Einzeldenkmal Winzerhalle einer neuen Nutzung zuzuführen und einem neuen Eigentümer anzuvertrauen. Daher haben wir vor Beginn der Vermarktung die Stadt Eltville sowie den Mieter über den beabsichtigten Verkauf und die anstehende Liquidierung des Vereins informiert. Gleichzeitig gingen wir davon aus, dass sich eine künftige Bebauung im Rahmen der denkmalrechtlichen Auflagen nach §34 BauGB und der Klarstellungs- und Abrundungssatzung vom Februar 1990 orientieren kann. Dies ist nun mit dem Vorentwurf eines Bebauungsplanes nicht mehr gegeben.</p> <p>Unter anderem wird trotz der umgebenden Wohnbebauung Wohnen als verträgliche Nutzung nicht genannt und das Baufeld so geschnitten, dass eine wohnwirtschaftliche Nutzung unattraktiv wird.</p>	<p>Um eine städtebaulich unangemessene Entwicklung des gesamten Grundstücks zu verhindern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zweckdienlich, wenn nicht gar erforderlich. Die 1990 beschlossene Innenbereichssatzung, die außer der Abgrenzung zum Außenbereich keinerlei weitere Regelung trifft, und die denkmalrechtlichen Bestimmungen sind für die städtebauliche Ordnung dafür nicht ausreichend.</p> <p>Da Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, ist Wohnnutzung nach der Baunutzungsverordnung auch zulässig – ohne dass dies ausdrücklich benannt ist. Es ist nicht erkennbar, dass das Grundstück durch den Bebauungsplan für die Wohnnutzung unattraktiv und/oder unwirtschaftlich wird.</p> <p>Die überbaubare Fläche für Neubauten ist – wie angeregt – im rückwärtigen Bereich des Grundstücks festgesetzt. Auch die vorgeschlagene Tiefgarage ist zulässig und möglich.</p>

Dies stellt neben der verpassten Chance für eine sinnvolle Innenentwicklung des Ortes eine deutliche Wertminderung und Erschwerung der Vermarktung für uns dar.

Wir behalten uns daher zur Wahrung unseres Besitzstandes Rechtsmittel vor.

Gleichzeitig bringen wir uns gerne, wie bereits vielfach angeboten, in den Planungsprozess ein und bieten unsere Mitwirkung an.

Folgende Punkte sind uns hierbei besonders wichtig:

Da trotz des hohen Bedarfs an Wohnraum eine Außenentwicklung nicht avisiert wird, verbleibt nur eine Innenentwicklung. Hierfür ist der rückwärtige Teil des Areals prädestiniert, auch um die Dominanz der historischen Winzerhalle zu wahren. Die gegenwärtige Anordnung des Baufeldes reflektiert dies nicht, vielmehr sollte hier die Klarstellungs- und Abrundungssatzung gelten und das Baufeld u.a. mehr an die hintere Grundstücksgrenze rücken. Auf dem Grundstück ist neben einer auskömmlichen Stellplatzversorgung für die auch künftig gewünschte Gastronomie ebenfalls ein entsprechender Stellplatznachweis für den Wohnteil zu liefern, sinnvollerweise über eine Tiefgarage.

Stellungnahme nach § 3 (2) BauGB:

Sehr geehrter Herr Steins,

vielen Dank für den nunmehr stattgefundenen Vor-Ort-Termin am Donnerstag, den 31. Juli 2025.

Wie besprochen, nachfolgend einige der vorgetragenen Bedenken nochmal schriftlich mit der Bitte, diese in den Bebauungsplanentwurf für das Winzerhallenareal entsprechend aufzunehmen:

1. Das Anwesen wird als Gaststätte und Kellerei genutzt. Dafür sind auf dem Grundstück u.a. ausreichende Stellmöglichkeiten für Kundenverkehr und Personal sowie entsprechende Rangierflächen und Zuwegungen vorhanden. Weiterhin bestehen derzeit zwei Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten von der Hauptstraße. Dies erhöht die Sicherheit beim Ein- und Ausfahren und ermöglicht eine parallele Nutzung sowohl bei Wohnbebauung als auch bei Kellereibetrieb. Zusätzlich wären für die im hinteren Grundstücksbereich möglichen Wohnpotentiale weitere Stellplatznachweise erforderlich.

Es ist zu betonen, dass durch den Bebauungsplan keine bestehenden/genehmigten Nutzungen beeinträchtigt werden (Bestandsschutz). Insofern ändert sich auch erst einmal nichts an der Anzahl der Stellplätze.

Die Lage der Zufahrt bzw. des Zugangs kann innerhalb der Privaten Grünfläche bis 4,0 bzw. 1,5 Meter frei gewählt werden (Ziffer 3 der textlichen Festsetzung).

Die Anregung, den westlichen Grenzabstand auf 3 Meter zu reduzieren, wird zurückgewiesen. Der 8 Meter breite Grünstreifen ist ökologisch bedeutsam und stellt eine erhaltenswerte Ortsrandeingrünung dar. Es handelt sich ausweislich der Hessischen Biotopkartierung um einen schützenswerten Gehölzbestand.

Der vorliegende B-Plan Entwurf sieht nun aber eine massive Reduktion vor auf weniger als 10 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück sowie die Beschränkung auf eine gemeinsame Zu- und Abfahrt direkt vor dem Gaststätteneingang mit außenliegender Treppe.

Des Weiteren wird im vorderen Grundstücksteil, zur Hauptstraße hin, eine breite und tief in das Grundstück hineinragende Fläche baurechtlich als Privatgarten ausgewiesen (insgesamt 40% des in der Ortsmitte gelegenen Grundstücks). Eine Fläche, die quasi von jeglicher Nutzung und Überbauung freizuhalten ist.

Im Ergebnis können künftig weder die Gastronomie mit 96 Sitzplätzen noch sonstige Nutzer entsprechende Stellplatznachweise liefern und die Erschließung des hinteren Grundstücksteils wird massiv erschwert.

Insofern die Sichtbarkeit und Dominanz der denkmalgeschützten Winzerhalle durch die Privatgarten-Ausweisung gesichert werden soll, kann dies auch durch deutlich geringere Eigentumseingriffe gewahrt werden. Ebenso kann eine Reduktion der Flächenversiegelung und eine attraktive Begrünung ohne den kompletten Entfall der vorderen Parkmöglichkeiten erzielt werden.

Wir bitten daher, auch um den allseits gewünschten Fortbestand der Gastronomie zu ermöglichen, von einer Ausweisung als Privatgarten abzusehen sowie eine auskömmliche Stellplatzausweisung vorzunehmen und die bestehende zweite Ein- und Ausfahrt zu erhalten.

2. Für uns ist nicht ersichtlich und nachteilig, warum
 - a. zur westlichen, hinteren Grundstücksgrenze Richtung Wald ein Grenzabstand von acht Metern erlassen wird und
 - b. die 1990 erlassene Innenbereichssatzung (die einem Nachbarn die Bebauung ermöglichte) nunmehr außer Kraft gesetzt werden soll.

Wir bitten daher, diesen auf den gesetzlichen Grenzabstand von drei Metern wie zur nördlichen oder wenigstens auf fünf Meter wie zur südlichen Grenze zu reduzieren, zumal hier keinerlei Nachbarn tangiert sind.

Bürger 1

65345 Eltville-Rauenthal den 1.4.2025

Als Mitglied des Rauenthaler Winzervereins möchte ich Ihnen folgende Stellungnahme abgeben:

Wir sind mit unserer Familie seit der Gründung im Jahre 1898 bis heute ohne Unterbrechung Mitglied im Winzerverein und sind sehr bedacht darauf, daß das Anwesen eine neue Nutzung mit neuem Eigentümer erhält. Dies soll auch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes geschehen.

Eine Ortsbesichtigung vor Ort mit den Betroffenen fand leider trotz mehrmaliger Einladung nicht statt. Bei diesem Termin hätte bereits eine Einbindung stattfinden und evtl. auch ein paar Folgetermine vermieden werden können.

Es wird z.B vorgeschlagen, daß der jetzige Parkplatz erheblich, zugunsten einer Begrünung mit Bäumen reduziert werden soll.

Bereits heute ist der Parkplatz bei dem Gaststättenbetrieb voll ausgelastet. Das wird sich auch bei einer andersartigen Nutzung nicht ändern.

Unterhalb der geteerten Fläche befindet sich ein betonierter Weinkeller.

Darauf sollen jetzt Bäume gepflanzt werden! Auf der anderen Seite des Grundstückes beginnt ein zusammenhängendes Waldgebiet von über 40 km Länge!

Das ist ein Punkt von weiteren, die wir bei einer Rsp. gerne erörtern können. Wir sind uns bewusst, daß es sich bei dem Anwesen um einen zentralen Punkt im Ort handelt und hoffen, daß es doch noch zu einer Ortsbesichtigung mit Aussprache kommt um für alle eine Planung zu erreichen die allen gerecht wird.

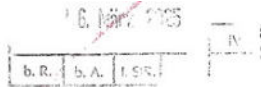
Der bestehende Parkplatz stellt mit seiner vollflächigen Versiegelung eine dem Ortsbild abträgliche und aus Sicht von Klimaschutz und -anpassung unakzeptable Situation dar. Eine etwaige Neubebauung des Grundstückes bietet die Chance, dahingehend Abhilfe zu schaffen.

Dass der derzeit vorhandene Parkplatz unterkellert ist, ist bekannt. Ob dennoch eine Begrünung mit Bäumen möglich ist, müsste noch geprüft werden. Es ist zum Beispiel möglich, die Kellerräume zu beseitigen oder aufzufüllen.

Die Lage des Grundstückes am Ortsrand, angrenzend an Wald, ändert nichts an dem vorgeannten Erfordernis, dass Ortsbild aufzuwerten.

Bürgerin und Bürger 2

Magistrat der Stadt Eltville
Bauamt
Gutenbergstraße 13
65343 Eltville



Bebauungsplan Nr. 106, Flur 35, Flurstücke 111,112 und 113/Winzerhalle Rauenthal

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Wohnhaus Hauptstraße 69 in Rauenthal liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Winzerhaus. Um künftige Konflikte zu vermeiden, nehmen wir zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans wie folgt Stellung:

Aufgrund der gesamten Länge und der Höhe des Altbestandes Winzerhaus und des bestehenden Anbaus der Kelterhalle mit darüberliegenden Büros und der Dachterrasse, die komplett in Grenzbebauung ausgeführt wurden, handelt es sich hier bereits jetzt um eine **extrem massive** Grenzbebauung, die die anliegenden Grundstücke stark beeinträchtigt.

Mit einer Länge von ca. 45m und einer Höhe hangseitig von ca. 14 m sind die Gebäude bereits jetzt deutlich über die Umgebungsbebauung hinausragend.

Daher bitten wir, bei dem geplanten Baufenster die Höhe eines eventuellen Neubaus/Anbaus höchstens auf die Höhe des Bodens der bestehenden Dachterrasse zu begrenzen. Dabei ist zu bedenken, dass der hintere Teil des Winzerhauses (Anbau) auf einer höheren Ebene als die Nachbargrundstücke liegt und dadurch bereits jetzt massiv in Erscheinung tritt.

Das marode und baufällige Dach der bestehenden Dachterrasse aus Welleternitplatten sollte entfernt werden. Große Teile dieser Platten wurden bei Stürmen bereits auf die Nachbargrundstücke geweht (Lebensgefahr!). Ebenso bitten wir darum, den geplanten Grenzabstand von 3 m deutlich auf mind. 10 m zu erhöhen. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße ist dies ohne Weiteres kostenneutral möglich. Dies wäre sowohl für die optische Gesamtwirkung als auch für das nachbarschaftliche Zusammenleben sehr förderlich.

Im Übrigen ist uns aufgefallen, dass eine großflächige Begrünung mit Bäumen auf der vorhandenen Parkplatzfläche geplant ist. Das ist unseres Wissens - aufgrund der weitreichenden Unterkellerung des Parkplatzes - nicht möglich (Wurzelwerk). Dies müsste bei der geplanten Begrünung, die wir grundsätzlich sehr schön finden, berücksichtigt werden.

Wir bitten, die o.g. Punkte, insbesondere was die Gebäudehöhe und den Grenzabstand anbelangt, in einen neuen Bebauungsplan so aufzunehmen.

Für weitere Erläuterungen oder Fragen, kommen wir gerne zu einem Termin ins Bauamt.

Viele Grüße aus Rauenthal

Zunächst ist festzustellen, dass keine unmittelbare Betroffenheit vorliegt, da das Grundstück der Winzerhalle (Plangebiet) nicht direkt angrenzt, sondern etwa 10 bis 27 m entfernt liegt. Schon allein daher kann die Anregung, den Grenzabstand auf mindestens 10 m zu erhöhen nicht, nicht berücksichtigt werden.

Die Anregung, eine etwaige Bebauung im Plangebiet zu beschränken, ist dahingehend berücksichtigt, als die Gebäudehöhe auf 8,0 m begrenzt ist und einen Mindestabstand von 3,0 m zur Grenze des Grundstücks nach Norden einhalten muss. Ausgenommen ist der (denkmalgeschützte) historische Bestand der Winzerhalle.

Die Beseitigung etwaiger beschädigter und gefährdender baulicher Anlagen kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Dies ist eine Aufgabe der Baukontrolle bei der Unteren Bauaufsicht.

Dass der derzeit vorhandene Parkplatz unterkellert ist, ist bekannt. Ob dennoch eine Begrünung mit Bäumen möglich ist, ist im Zuge einer etwaigen Projektplanung zu prüfen. Es ist zum Beispiel möglich, die Kellerräume zu beseitigen oder aufzufüllen.

Bürgerin 3

Raventhal, den 3.3.25

An das Amt für Stadtentwicklung, Etrille

Betniff: Bebauungsplan "Winzerhalle", Hauptstr 63,
65345 Etrille-Raventhal

hier: Wesentliche Auswirkungen der Planung

Sehr geehrte Stadt Etrille,
habe den Artikel über die Art der möglichen Grundstücksentwicklung heute gelesen u. befürworte die möglichen Nutzungsoptionen wie Gastronomie, nicht störendes Gewerbe, Einzelhandel u. soziale Einrichtungen, auch im Hinblick auf eine Dorfbelebung.

Als unmittelbare Nachbarin (Hauptstr-59) ist es für mich gleichwohl wichtig, dass gesetzliche Abstände bei der Bebauung zu meinem Haus berücksichtigt und eingehalten werden, damit die Wohnqualität (Fensterlicht) erhalten bleibt.

Das Haus ist durch seine Ebenendigkeit für mich als Seniorin, durch den vermieteten 1. Stk (Einnahme = Rentenaufstockung, ein Idealfall! Standort Raventhal mit festem Freundeskreis ebenfalls! Bin 90% Schwerhörig.

Kann ich mich bei der zukünftigen Bebauung auf die gesetzlichen Grenzabstände verlassen? Dies betrifft im Hauptfall die Bebauungsvorhaben des Parkplatzes.
Eine Begrünung, keine Bebauung wäre optimal.
Bitte kontaktieren Sie mich schriftlich. Vielen Dank.

Die Anregungen sind berücksichtigt. Der Abstand zu einer möglichen zusätzlichen Bebauung wird durch die festgesetzte Grünfläche gewahrt. Der gesetzliche Abstand nach der Hessischen Bauordnung wird deutlich übertroffen.

Die Freifläche (mit oder ohne Parkplatz) bleibt durch die Lage einer etwaigen Neubebauung, die nur im rückwärtigen Bereich des Grundstücks zulässig ist, erhalten.

Sehr geehrter Herr Steins, vielen Dank für die Rückmeldung. Die Einhaltung des gesetzlichen Abstandes in Form eines Grünstreifen ist eine gute Lösung. Für die Lichterhaltung des Hauses (Erdgeschoss nur schmale Glasbausteine, 1. Stk, diverse Fenster) allerdings wäre der Erhalt der Freifläche (jetzt Parkplatz) wichtig.
Bitte unterrichten Sie mich zum gegebenen Zeitpunkt über die konkreten Pläne, was die Parkplatzfläche betrifft.

Bürgerin und Bürger 4

Stellungnahme nach § 3 (1) BauGB:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o. g. Vorentwurf des Bebauungsplans "Winzerhalle Rauenthal" möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

Wir als Nachbarn des Anwesens Hauptstraße 63, das zur Bebauung vorgesehen ist, haben berechtigtes Interesse, mit dem vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplans zukünftige Interessenkollisionen mit dem benachbarten Grundstückseigentümer zu vermeiden. Ausgehend von den Einverständniserklärungen unserer verstorbenen Eltern/Schwiegereltern vom 18. Mai 1968 und 25. April 1969 zur Grenzbebauung des Kellereierweiterungsbaus für 2 Stockwerke und für den Betrieb eines Dachgartens auf dem Neubau, der mit dem Befreiungsbescheid vom 15. Juli 1969 bis auf unsere Grenze zugelassen wurde, hat sich mit dem Neubau des Einfamilienhauses Nr. 65A in 1998 die nachbarschaftliche Situation derart geändert, dass jede weitere neue Bebauung in Grenznähe einen enormen negativen Einfluss auf unsere Wohnverhältnisse/Grundstück ausübt und wir deshalb fordern, die geplanten Festlegungen im Bebauungsplan in der Örtlichkeit vor Baurecht nochmal zu überprüfen. Mit der beabsichtigten Ausweisung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet bitten wir Sie zuvor, uns mitzuteilen, ob die bestehende und aktive Weinkelerei weiterbetrieben werden kann (störendes oder nichtstörendes Gewerbe).

Zur geplanten textlichen Festsetzung

Zu 1.

Der B-Plan berücksichtigt nicht, dass die bestehende Grenzbebauung des neu zu beplanenden Grundstücks schon 44 m lang ist und eine Höhe von straßenseitig 5,00 m und hangseitig 8,60 m (ohne Terrassenüberdachung, siehe Bild1) hat. Es ist aus dem Vorentwurf nicht erkennbar für welche Gebäude die 14 m Traufhöhe gelten. Dies ist eindeutiger im Plan oder im Text kenntlich zu machen. Mit der geplanten Festsetzung der Traufhöhe von 8,00 m, gemessen von OK Parkplatz oder der geplanten Festsetzung der max. Firsthöhe von 14,00 m, kann die Grenzbebauung um min. 4,60 m auf min. 13,20 hangseitig erhöht werden (siehe Schnittzeichnung 1-1), welches wir als Nachbarn entschieden ablehnen. Einer Erhöhung der bestehenden Grenzbebauung über die bestehenden 2 Stockwerke hinaus stimmen wir somit nicht zu. Eine derartige Regelung der undifferenzierten Traufhöhe des B-Plans bedeutet auch, dass die Abstandsflächen von der neuen Baulinie/Baugrenze zu unserem Grundstück nicht eingehalten werden. Eine damit einhergehende erhebliche Unterschreitung der Abstandsflächen lehnen wir ebenfalls ab, da dies einen erheblichen Eingriff in unser Grundstückseigentum darstellt und einen großen Wertverlust für unser Grundstück verursacht.

Es ist davon auszugehen, dass die (genehmigte) Weinkelerei durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bestand weiterbetrieben werden kann. Jedenfalls liegt keine gegensätzliche Stellungnahme der Bauaufsicht vor.

zu 1: Im Bebauungsplan sind die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen eindeutig geregelt: Für die (denkmalgeschützte) Winzerhalle gilt eine maximal zulässige Firsthöhe von 14,0 m, für alle anderen baulichen Anlagen eine zulässige Traufhöhe von 8,0 m. Die Grenze ist durch das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ gekennzeichnet.

Den Bedenken hinsichtlich der Höhe etwaiger Neubauten ist dahingehend Rechnung getragen, dass nunmehr ein Grenzabstand von mindestens 3,0 m (Nordseite) einzuhalten ist. Die zulässige Höhe wird somit durch die Abstandsregeln der Hessischen Bauordnung bestimmt. Ausgenommen davon ist die Winzerhalle.

Deshalb ist im B-Plan die Baugrenze zu unserem Grundstück für Neubauvorhaben mindestens auf das Doppelte der geplanten Abstandsfläche vorzusehen.

Außerdem kann die vorhandene Fotovoltaikanlage, die zukünftig für eine Luftwärmepumpe erweitert werden soll, durch eine weitere Verschattung unseres Grundstücks mit der geplanten Traufhöhe des B-Plans in seiner Effizienz so stark beeinträchtigt werden, dass eine auch von Politikseite gewünschte Heizungsumstellung nicht mehr eigenwirtschaftlich sinnvoll ist.

Zu 2

Erker und Balkone oder Terrassen, wirken nahe der Grundstücksgrenze belästigend, weil sie einen Einblick in unser Grundstück ermöglichen. Nach Ihren geplanten Festsetzungen kann ein Balkon bis max. 1,5 m die Baugrenze überschreiten. Diese Festlegung wird nicht akzeptiert, zumal es bei einer so großen zu bebauenden Grundfläche keine Notwendigkeit gibt, die Privatsphäre und den Wert der Immobilie derart zu beeinträchtigen. Die 1,5 m können dann herangezogen werden, wenn die geplante Baugrenze, wie von uns gefordert, auf das Doppelte der geplanten Abstandsfläche verändert wird. Weiterhin ist zu beachten, dass grenzseitige Fenster, Balkone, Erker oder ähnliche Bauteile, die die Möglichkeit anderer Einwirkungen auf unser Grundstück eröffnen zu vermeiden sind. So liegt unser Schornstein im Bestand gem. § 19 Abs.2 der BImSchV, wie gefordert, in einem Umkreis von 15,00 m 1,00 m über den jetzigen Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen (siehe Ü-Plan). Mit den geplanten Festsetzungen des B-Plans besteht die Gefahr, dass diese Vorschrift durch Neubauvorhaben nicht mehr eingehalten wird. Um den mit einem Neubauvorhaben offensichtlich möglichen rechtlich eintretenden Mangel zu vermeiden und Nachteile sowie Rechtsstreitigkeiten nicht aufkommen zu lassen, ist im B-Plan darauf Rücksicht zu nehmen bzw. zu berücksichtigen. D.h. die Stadt Eltville hat den B-Plan so aufzustellen, dass keine neuen grenzseitigen Lüftungsöffnungen, Fenster oder Türen die Abstände gem. § 19 Abs. 2 der BImSchV unterschreiten können und damit auch nachbarschaftliche Auseinandersetzungen durch vorhersehbare Rauchbelästigungen verhindert werden können. Eine nachträgliche Erhöhung des vorhandenen Schornsteins um mehrere Meter ist technisch kaum umzusetzen und unverhältnismäßig gegenüber eines ausgeglichenen B-Plans. Aus unserer Sicht ist festzuhalten, dass der B-Plan gemäß unseren Ausführungen geändert werden muss, damit sich für uns hierdurch keine gravierenden nachbarschaftliche und wirtschaftliche Nachteile entwickeln, die zu vermeiden sind bzw. die wir nicht gewillt sind zu akzeptieren.

Unabhängig vom Bebauungsplan möchten wir noch auf die Magistratsvorlage vom Januar 2025 zu diesem Bebauungsplan eingehen.

Zu Nr. 5.7

Die vorhandene Abwasserbeseitigungsanlage ist im Bestand, ohne die genauere Abwasserbeseitigungsanlage vor Ort zu kennen, im unteren Bereich der Weinkellerei mangelhaft. Des Öfteren wurde von uns festgestellt, dass sich auf der westlich darunter liegenden Wiese oberflächennahe Schmutzwasserläufe gebildet haben (siehe Bild 2). Es wird vorgeschlagen, nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, unabhängig von einem Bauvorhaben, vom neuen Eigentümer die Beseitigung des Mangels zu fordern.

Zu Nr. 6

Die grenznahe Dammböschung der Winzergenossenschaft zu unserem Grundstück wurde in den letzten Jahrzehnten von uns gepflegt. Dadurch haben wir Kenntnis von erheblichen Altlasten. Die Dammböschung zu unserem Grundstück besteht hauptsächlich aus alten Betonkellersteinen. Wir nehmen an, dass beim Neubau der Weinkellerei in 1968/1969 die alten Betonkellersteine zum Aufbau des westlichen Vorplatzes verbaut wurden. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan wird nach unserer Ansicht hierdurch erforderlich.

zu 2: Den Bedenken hinsichtlich der Zulässigkeit von Gebäudeteilen außerhalb der überbaubaren Flächen ist dahingehend Rechnung getragen, dass diese Regelung nicht für die Lage nach Norden gilt.

Den Bedenken ist dahingehend Rechnung getragen, dass auf Anregung der Immissionsschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis eine Festsetzung aufgenommen ist, die auf die entsprechende Bestimmung der BImSchV verweist.

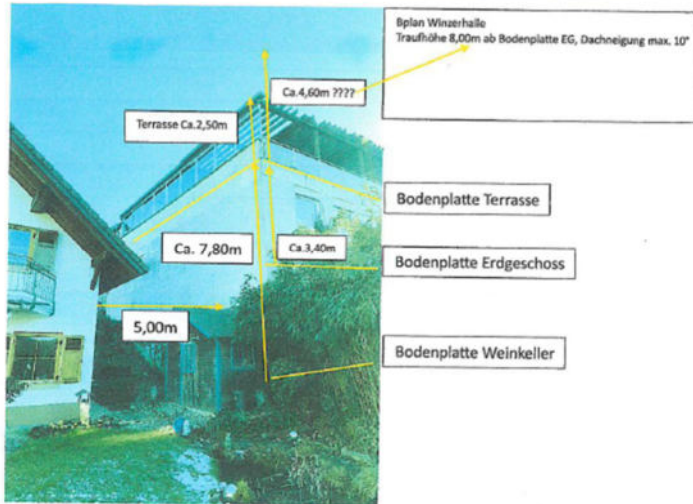
zur Abwasserbeseitigung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist unsererseits zu prüfen, welche Maßnahmen ergriffen werden müssen.

zu Altlasten: Es liegen uns keine Hinweise zu Altflächen vor. Insofern ist keine Kennzeichnung im Bebauungsplan erforderlich bzw. möglich

Bild 1



Bild 2



Stellungnahme nach § 3 (2) BauGB:

Bebauungsplan Nr.: 106, Flur 35, Flurstücke 111,112,113 "Winzerhalle Rauenthal"

Hier: Stellungnahme zum Planentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Winzerhalle Rauenthal" haben wir eine Stellungnahme abgegeben, die von Ihnen geprüft sowie bewertet wurde. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30. Juni 2025 den B-Plan beschlossen.

Wir möchten uns bedanken, dass Sie unsere nachbarschaftlichen Interessen mit der geänderten Baulinie und Baugrenze im Planentwurf berücksichtigt haben.

Allerdings ist für uns noch nicht eindeutig erkennbar, wie die Abstandsfläche bei Neubauten künftig zu unserem Grundstück ermittelt wird, zumal unser OK Gelände ca. 1 m unter der OK Eingang Weinkellerei liegt. Können Sie uns bitte mitteilen, ob bei einer künftigen Nutzungsänderung des bestehenden Weinkellereigebäudes bzw. Neubaus und bei einer Traufhöhe von 8,00m ab OK Straße der Geländeabsatz zu berücksichtigen ist.

Auf unsere Frage hin, ob mit dem B-Plan festzusetzendes allgemeines Wohngebiet die Weinkellerei nicht störendes Gewerbe ist, haben Sie geantwortet:

Es ist davon auszugehen, dass die (genehmigte) Weinkellerei durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bestand weiterbetrieben werden kann. Jedenfalls liegt keine gegensätzliche Stellungnahme der Bauaufsicht vor.

Da wir jetzt schon durch den Betrieb der Kellerei in **direkter** Nachbarschaft hinsichtlich Lärm und Abgase erheblich beeinträchtigt werden und gerade zur Weinlese, durch monatelangen 24 stündigen Betrieb einer lauten Lüftungsanlage belastigt werden, sehen wir die Kellerei in einem erstmals zu beschließenden B-Plan mit allg. Wohngebiet für uns als erheblich störend an. Deshalb werden wir die Bauaufsicht hierzu um eine Stellungnahme bitten.

Mit unserem Hinweis, dass unser bestehender Schornstein ,wie von der BimSchV, gem. § 19 Abs.2, gefordert, in einem Umkreis von 15,00 m 1,00 m über den jetzigen Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen liegt und evtl. grenzseitige Fenster, Balkone, Erker oder ähnliche zukünftig geplante Bauteile diesen Abstand nicht unterschreiten dürfen, da ansonsten vorhersehbare Rauchbelästigungen entstehen, und eine Schornsteinerhöhung um mehrere Meter nicht machbar ist, haben Sie wie folgt Stellung dazu genommen:

Zu den Abstandsvorschriften bei etwaigen Neubauten oder Nutzungsänderungen kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nichts gesagt werden. Es greifen die Bestimmungen des § 6 der Hessischen Bauordnung.

Die beabsichtigte Kontaktaufnahme zur Bauaufsicht wird zur Kenntnis genommen.

Auf Anregung der Immissionsschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis ist eine Festsetzung getroffen, die die Bestimmungen der entsprechenden BImSchV wiedergibt.

Es ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans, die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben aus dem Immissionschutzrecht zu überprüfen. Die zuständigen Behörden haben jedenfalls im vorliegenden Verfahren keine Anmerkungen hierzu geäußert.

Deshalb werden wir die Bauaufsicht hierzu in Kenntnis setzen und Ihnen sowie uns gegenüber um fristgerechte Stellungnahme bitten, da nach unserer Ansicht schon in einem B-Plan darauf hingewirkt werden sollte, um künftige nachbarschaftliche Auseinandersetzungen bei Neubauvorhaben zu vermeiden.

Sie haben auf unseren Hinweis zu Ihrer Magistratsvorlage vom Januar 2025 zu diesem Bebauungsplan hinsichtlich Altlasten

„Die grenznahe Dammböschung der Winzergenossenschaft zu unserem Grundstück wurde in den letzten Jahrzehnten von uns gepflegt. Dadurch haben wir Kenntnis von erheblichen Altlasten. Die Dammböschung zu unserem Grundstück besteht hauptsächlich aus alten Betonkellersteinen. Wir nehmen an, dass beim Neubau der Weinkellerei in 1968/1969 die alten Betonkellersteine zum Aufbau des westlichen Vorplatzes verbaut wurden. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan wird angeregt“
folgende Stellungnahme abgegeben:

Es liegen uns keine Hinweise zu Altflächen vor. Insofern ist keine Kennzeichnung im Bebauungsplan erforderlich bzw. möglich.

Selbst wenn Ihnen über offizielle Seite kein Hinweis auf Altlasten vorliegt, so sind wir dennoch der Ansicht, dass auch private Hinweise dazu führen müssten, dies zu prüfen und ggf. die bestehenden Altlasten im B-Plan aufzuführen, da dies für den künftigen Bauherren von Relevanz ist.

Auch hierzu werden wir die Bauaufsicht in Kenntnis setzen und Ihnen sowie uns gegenüber um fristgerechte Stellungnahme bitten.

Die beabsichtigte Kontaktaufnahme zur Bauaufsicht wird zur Kenntnis genommen.

Die beabsichtigte Kontaktaufnahme zur Bauaufsicht wird zur Kenntnis genommen.

Industrie- und Handelskammer

Stellungnahme nach § 4 (1) BauGB:

Sehr geehrter Herr Steins,

grundsätzlich haben wir zur der Aufstellung des Bebauungsplans für den Planbereich Winzerhalle und einer Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet in Eitville-Rauenthal keine Bedenken.

Laut Begründung Punkt 4. Städtebauliches Konzept kommen als städtebaulich verträgliche Nutzungen Gastronomie, nicht störendes Gewerbe, Einzelhandel sowie soziale Einrichtungen in Frage.

Wir regen an, auch „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ als zulässige Nutzung festzusetzen. Dies könnte eine ergänzende unternehmerische Tätigkeit zur Gastronomie darstellen.

Freundliche Grüße

Christine Fritsch

Bauleitplanung | Wirtschaftspolitik + International

IHK Wiesbaden | Wilhelmstraße 24 - 26 | 65183 Wiesbaden

T +49 611 1500-137 | c.fritsch@wiesbaden.ihk.de

Stellungnahme nach § 3 (2) BauGB:

Sehr geehrter Herr Steins,

nach wie vor haben wir zu der Aufstellung des Bebauungsplans grundsätzlich keine Bedenken.

Hinsichtlich der Textlichen Festsetzungen zu Dächern unter den Punkten 5. und 9., dass die Dächer zu mind. 70 % mit Anlagen von Solarenergie zu versehen sind und die Errichtung der Solarmodule mit Dachbegrünung zu kombinieren ist, ist der Bestand (denkmalgeschütztes Gebäude/ Winzerhalle) aus unserer Sicht nur bedingt geschützt. Sofern z.B. das Dach vollständig erneuert werden müsste, wäre dies von der Bauaufsicht zu genehmigen und könnte damit unterschiedliche Auslegungsmöglichkeiten der genehmigenden Behörde beinhalten (Grauzone).

Um für wirtschaftlich tätige Unternehmen mehr Sicherheit und planbare Regelungen durch die genehmigenden Behörde zu gewährleisten regen wir an, die Textlichen Festsetzungen zu konkretisieren und zu verdeutlichen, dass die Vorgabe von Solarmodulen in Verbindung mit Dachbegrünung nur in Bezug auf Neubauten vorgesehen ist.

Die Anregung ist insofern berücksichtigt, als Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden können.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Problematik ist erkannt. Jedoch lässt sich im Rahmen des Bebauungsplans keine abschließende Regelung finden. Die Entscheidung, ob die Festsetzung über Photovoltaik und Dachbegrünung im beschriebenen Fall greift, müsste im bauaufsichtlichen Verfahren getroffen werden.

Abwasserverband Oberer Rheingau

Sehr geehrter Herr Steins,

der Abwasserverband Oberer Rheingau hat den Vorentwurf zum Bebauungsplan für die Winzerhalle in Rauenthal geprüft. Wir haben keine Einwände gegen den Vorentwurf, solange das Regenwasser, wie im Vorentwurf beschrieben, ortsnah versickert und nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet wird.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Lena Hahn

Abwasseringenieurin

HessenArchäologie

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise in der textlichen Fassung auf § 16 HDSchG sind korrekt. Wir bitten diese aber zur Sicherung von Bodendenkmälern um einen Hinweis auf die Verpflichtung zur Fundmeldung gemäß § 21 HDSchG wie folgt zu ergänzen: „Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Dr. Dieter Neubauer
Bezirksarchäologe

Die Stellungnahme wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Anregung ist entsprochen. Der Hinweis ist entsprechend ergänzt.

Amt für den ländlichen Raum

**Bauleitplanung der Stadt Eltville
Bebauungsplan "Winzerhalle"- Rauenthal**

Guten Tag Herr Steins,

aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht spricht nichts gegen oben genannte Planung. Es sind derzeit keine landwirtschaftlichen Flächen von der Planung betroffen.

Potentielle Ausgleichsflächen sind im Umweltbericht nicht näher beschrieben. Daher verweisen wir grundsätzlich auf einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden insbesondere mit landwirtschaftlichen Produktionsflächen.


In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass auch auf mögliche Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen (Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft) im Zuge der Umsetzung dieses Vorhabens verzichtet werden sollte.

Auf die Inanspruchnahme einer externen nicht landwirtschaftlichen Ausgleichsfläche, die Auswahl von produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen oder den Ankauf von Ökopunkten sei an dieser Stelle hingewiesen.

Eine Konkretisierung der geplanten Kompensationsmaßnahmen ist unabdingbar. Bis zur Vorlage einer endgültigen Eingriffs- und Ausgleichsplanung behalten wir uns eine abschließende Stellungnahme vor.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.

Freundliche Grüße
im Auftrag



Saskia Gros

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, sind keine (externen) Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises

Stellungnahme nach § 4 (1) BauGB

Stellungnahme II-GF – Gleichstellung, Familien, Prävention:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes IV.3 - Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kreisstraßen:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes II.9 – Schulen, Sport, Ehrenamt:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheit:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes IV.2 – Umwelt ():

Naturschutzrechtliche Stellungnahme:

Eine erste naturschutzfachliche Prüfung ergab, dass das kartierte Biotop „Gehölzrain am Westrand von Rauenthal“ (Gehölze trockener bis frischer Standorte) aus südwestlicher Richtung in das Vorhabengebiet hineinragt. Während der Bauphase und anschließend sind jegliche Beeinträchtigungen der Gehölzstrukturen aus Naturschutz- und Artenschutzgründen zu vermeiden. Sollte es zu einer nachteiligen Entwicklung des Vegetationsbestands kommen, so bedarf es einer naturschutzrechtlichen Kompensation.

Grundsätzlich bestehen gegen die Umsetzung keine Bedenken. Der Baumerhalt sowie die ausgiebig festgesetzte Begrünung sind positiv zu bewerten.

Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde:

Zur Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser:

Gemäß den textlichen Festsetzungen, Ziffer 6.4, ist anfallendes Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln. Der Überlauf ist versickern zu lassen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei Projektplanungen zu berücksichtigen und werden etwaigen Vorhabenträgern oder -trägerinnen an die Hand gegeben.

Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans.

Im Gegensatz zu dieser Aussage heißt es in der Begründung, Ziffer 5.7: „Im Zuge der Projektplanungen ist zu prüfen, ob das Regenwasser (Überlauf aus der Zisterne) versickert werden kann.“

D.h., zum jetzigen Zeitpunkt ist noch nicht klar, ob das anfallende Niederschlagswasser versickert werden kann.

Für den Fall, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist daher zwingend eine alternative Entsorgungsmöglichkeit vorzusehen, z.B. den Anschluss an den öffentlichen Kanal wie im Bestand.

Dazu erscheint eine Gegenüberstellung der versiegelten Flächen im Bestand und der versiegelten Flächen im Planungszustand durchaus sinnvoll.

Die Untere Wasserbehörde wird die Erlaubnis für die Versickerung von gesammelt abgeleitetem unbelasteten Niederschlagswasser nur erteilen, wenn

- eine ausreichend dicke Bodenschicht über Felsgestein vorhanden ist,
- eine zur Versickerung geeignete Durchlässigkeit des Bodens gegeben ist (hier: Ermittlung Durchlässigkeitsbeiwert kf-Wert),
- der Boden am Standort der Versickerungsanlage mittels Bodengutachten nachweislich schadstofffrei ist und
- die Versickerungsanlage nach dem technischen Regelwerk DWA-A 138 dimensioniert ist.

Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme:

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken.

Wir möchten jedoch in Wohngebieten auf die häufige Lärmproblematik mit Luftwärmepumpen hinweisen.

Hierzu verweisen wir auf den frei zugänglichen 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 Immissionsschutz (LAI).

Wir empfehlen die Berechnungshilfe auf der letzten Seite des Leitfadens als Grafik dem Anhang des Bebauungsplanes beizufügen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.

Der Hinweis ist korrekt. Die Festsetzung ist dahingehend präzisiert, dass der Überlauf „sofern möglich“ zu versickern, andernfalls in den Kanal einzuleiten ist.

Außerdem ist ergänzt, dass das Regenwasser im Haus auch als Brauchwasser zu nutzen ist.

Ein Vergleich Bestand/Planung der versiegelten Flächen wird zum jetzigen Zeitpunkt als nicht erforderlich erachtet. Dies kann einer konkreten Projektplanung überlassen werden.

Weiterhin ist ein Hinweis hinzugefügt, dass die Versickerung der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde bedarf.

Der Hinweis auf den Leitfaden wird zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan ergänzt. Es wird nicht als erforderlich erachtet, die Berechnungshilfe mit auszudrucken.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Soweit sie die Projektplanung betreffen, sind sie von den Vorhabenträgern im bauaufsichtlichen Verfahren zu beachten.

Verkehrsanbindung:

Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.

Dies kann als erfüllt angesehen werden, wenn Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASSt 06) umgesetzt werden.

In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.

Dies ist insbesondere notwendig um:

1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.
2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.
3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.
4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.
5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.

Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

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) bis drei Geschosse oder GFZ $\leq 0,7$ muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen.

Hydranten

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

Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans.

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

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

1. Im räumlichen Geltungsbereich sind grau hinterlegte Flächen dargestellt. Hierzu fehlt die Legende.
2. Die v.g. grau hinterlegten Flächen liegen teilweise außerhalb des Baufeldes im Bereich „WA“ und im Bereich der privaten Grünfläche „P“. Hier stellt sich die Frage zur Bebauung / Nutzung.
3. Die rot hinterlegten Flächen „WA“ liegen teilweise außerhalb des Baufeldes. Hier stellt sich die Frage zur Bebauung / Nutzung.
4. Im Bebauungsplan ist die Firsthöhe „FH“ im Bereich des Einzelkulturdenkmals angegeben. Es stellt sich die Frage zur Firsthöhe außerhalb des Einzelkulturdenkmals (hier nur Angabe der Traufhöhe „TH“ und der Dachneigung „DN“). Weiterhin sind keine Dachformen angegeben.
5. Die Lage des angegebenen Höhenbezugspunkts unter Ziffer 1. der textlichen Festsetzungen ist nicht eindeutig. Im Bebauungsplan sind zwei straßenseitige Baugrenzen dargestellt, eine vordere und eine zurückliegende Baugrenze. Wie ist hier die Mitte der straßenseitigen Baugrenze zu definieren.
6. Im Bebauungsplan ist eine Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzung dargestellt. Eine Nutzung für die abgegrenzten Bereiche ist nicht angegeben.
7. Im Bebauungsplan sind keine Flächen für Zuwegungen, Stellplätze, Garagen, Gerätehütten / Nebenanlagen angegeben (siehe hierzu Begründung Ziffer 5.3 und 5.5).
8. Es wird darauf hingewiesen, dass die Flurstücke Nr. 111, Nr. 112 und Nr. 113 nach dem aktuellen Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom Amt für Bodenmanagement Limburg nicht vereinigt sind. Zur geplanten Überbauung müssen die betreffenden Flurstücke zu einem Grundstück vereinigt / verschmolzen werden.

1. Die grau hinterlegten Flächen sind Gebäude gemäß Darstellung im Kataster. Zur Klarheit sind sie nunmehr schraffiert. Die Planzeichenerklärung ist entsprechend ergänzt.
2. Die nunmehr schraffiert dargestellten Gebäude außerhalb der überbaubaren Fläche genießen – sofern genehmigt/zulässig – nur Bestandsschutz. Eine Neubebauung wäre demnach nicht zulässig.
3. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind nur bauliche Nebenanlagen zulässig.
4. Da nur eine Dachneigung von maximal 10° zulässig ist, sind die Festsetzungen von Firsthöhe und Dachformen nicht erforderlich.
5. Zur Klarheit ist der Bezug zur Baugrenze mit einem Stern vermerkt.
6. Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bezieht sich auf die Festsetzung der Firsthöhe auf der einen (Kulturdenkmal) Seite bzw. Traufhöhe und Dachneigung auf der anderen Seite.
7. Eine entsprechende Festsetzung wird nicht als erforderlich angesehen.
8. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:
Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde,
Wahlen:
Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:
Mit dem o.g. Bebauungsplan wird die Zu- und Ausfahrtmöglichkeit geändert. Im Bestand befinden sich zurzeit 2 Zufahrten, die eine Zu- und Ausfahrt ermöglicht. Mit der neuen Planung wird nur die vorhandene Zufahrt direkt an der Winzerhalle mit einer Breite von 3,00 m als Zu- und Ausfahrt vorgesehen. Diese ist aus folgenden Gründen ungeeignet: Die Zufahrt liegt direkt im Eingangsbereich der denkmalgeschützten Winzerhalle, der mit einer Treppe zugänglich ist. Die zu erwartenden Anliegerverkehre können in der geplanten Zu- und Ausfahrt nur mit größeren Behinderungen abgewickelt werden. Außerdem liegt die Zufahrt direkt am vorgebauten Gastraum der denkmalgeschützten Winzerhalle, sodass die Sicht für Ausfahrende eingeschränkt ist. Aus verkehrlicher Sicht ist eine geordnete Zu- und Ausfahrtsregelung zu empfehlen. Dies kann nur mit einer Zufahrt an der denkmalgeschützten Winzerhalle und einer Ausfahrt nach der vorhandenen Bushaltestelle erreicht werden.

Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung
Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:
Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Im Auftrag
(Pohl)

Stellungnahme nach § 3 (2) BauGB:

Stellungnahme des Fachdienstes IV.2 – Umwelt ():
Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme:

Um Konflikte mit der Nachbarschaft durch die Nutzung von Kleinf Feuerungsanlagen gem. 1. BImSchV auszuschließen, empfehlen wir folgende Festsetzung sinngemäß aufzunehmen:
 Neubauten sind so zu planen und zu errichten, dass gem. § 19 Abs. 1 Nr. 1 der 1. BImSchV die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenster und Türen mindestens 1m tiefer als die Austrittsöffnung umliegender Schornsteine (15m Umkreis) liegen.

Die Anregung ist dahingehend berücksichtigt, als die Breite der Zufahrt auf 4,0 m erweitert und die Lage offen gelassen ist.

Die Anregung ist berücksichtigt. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan aufgenommen (Ziffer 7).

Wir weisen zudem darauf hin, dass bei Bestehenbleiben der aktuellen gewerblichen Nutzung (Gaststätte und Weinkellerei) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet einzuhalten sind.

Naturschutzrechtliche Stellungnahme:

Zu Punkt 8. Stellplatzanlagen:

Zur Ausnutzung positiver Synergieeffekte zwischen Stadt- und Naturschutzplanung möchten wir auf die besondere Bedeutung von Bäumen im innerstädtischen Raum hinweisen. Ihre positiven Eigenschaften in Bezug auf mikroklimatische Kühlungswirkungen, Verschattungseffekte sowie ihre Funktion als Lebensraum innerhalb dicht bebauter Gebiete sind bekannt.

Vor dem Hintergrund zunehmender klimatischer Belastungen, insbesondere längerer Trockenperioden und versiegelter Standortbedingungen, sollte bei der Planung von Neupflanzungen besonderer Wert auf die Sicherstellung langfristiger vitaler Baumstandorte gelegt werden.

Als besonders geeignete Methode zur Herstellung funktionaler Pflanzgruben hat sich das sogenannte „Stockholmer Modell“ bewährt. Hierbei werden Pflanzgruben so ausgestaltet, dass durch die Kombination von grobkörnigem Schottermaterial mit durchwurzelbarem, luft- und wasserdurchlässigem Substrat sowohl die Tragfähigkeit im städtischen Raum als auch die notwendige Wurzelentwicklung und Wasserversorgung der Bäume sichergestellt werden können. Dies kann einer unzureichenden Wasser- und oder Nährstoffzufuhr vorsorgen.

Diese Methode trägt maßgeblich zur Förderung einer gesunden und langlebigen Stadtbauvegetation bei und ist daher im Sinne einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung besonders zu berücksichtigen.

Ferner gelten weiterhin die Hinweise unserer Stellungnahme vom Februar 2025 hinsichtlich des kartierten Biotops „Gehölzrain am Westrand von Rauenthal“ (Gehölze trockener bis frischer Standorte) welches aus südwestlicher Richtung in das Vorhabengebiet hineinragt. Jegliche Beeinträchtigungen während Bauphasen oder anschließend sind aus Gründen des Natur- und Artenschutzes zu vermeiden. Sollte es zu einer Inanspruchnahme der Strukturen oder einer nachteiligen Entwicklung des Vegetationsbestands kommen, so bedarf es einer naturschutzrechtlichen Kompensation.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

1. Nach der Begründung zum Bebauungsplan soll das betreffende Grundstück verkauft werden. Im Bebauungsplan ist Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Somit sind nur die in § 4 (2) BauNVO angegebenen Nutzungen zulässig sowie die mit

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist von etwaigen VorhabenträgerInnen zu beachten. Zur weitgehenden Schonung dieses Gehölzbestandes hat die westliche Baugrenze einen Abstand zur Grundstücksgrenze von 8 Metern.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ausnahmeantrag nach § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3)

BauNVO. Tankstellen sind nach Ziffer 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen hiervon ausgenommen. Ausnahmsweise zulässig sind somit auch nicht störende Gewerbebetriebe.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei einer weiteren Betreibung der vorhandenen Weinkellerei um einen Gewerbebetrieb handelt. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Allgemeines Wohngebiet (WA) sind hierbei zu beachten und einzuhalten.

Bei Aufgabe der genehmigten Nutzung gelten die Vorgaben für Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sowie die Festsetzungen zum Bebauungsplan.

2. Nach Ziffer 1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind untergeordnete Bauteile, wie Antennen und Solaranlagen, über den angegebenen max. zulässigen Höhen zusätzlich bis max. 2 m zulässig. Es stellt sich die Frage zur Anwendung bei festgesetzter Traufhöhe und zulässiger Dachneigung.

Gilt die angegebene Höhe bis 2 m ab festgesetzter Traufhöhe oder ab OK Dachfläche?

Weiterhin stellt sich die Frage zur Vorgehensweise bei Aufzugsüberfahrten und technischen Geräten über der Dachfläche?

3. Unter Ziffer 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig u.a. Terrassen bis 1 m Höhe einschließlich Überdachung.

Wie ist hierbei die Höhe der Überdachung einzuordnen?

4. Nach Ziffer 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur die dort aufgeführten Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass zu den Nebenanlagen nach § 14 BauNVO keine Stellplätze, keine überdachten Stellplätze und keine Garagen zählen. Diese sind in § 12 BauNVO geregelt.

Nach dem Bebauungsplan sowie den Festsetzungen sind somit weiterhin keine Flächen hierzu vorgesehen / festgesetzt.

5. Es wird darauf hingewiesen, dass für neue bauliche Anlagen / neue Gebäude die erf. Abstandsflächen gem. § 6 HBO zu beachten und einzuhalten sind. Die gilt auch für neue Aufstockungen über genehmigtem Bestand.

Es ist ergänzt, dass der Bezugspunkt die Oberkante der Dachfläche ist.

Technische Geräte sehen wir als untergeordnete Bauteile an. Aufzugsüberfahrten fallen aus unserer Sicht nicht darunter. Für sie gelten die Höhenbegrenzungen.

Es ist ergänzend festgesetzt, dass die Überdachung bis maximal 2,30 m über Terrassenoberfläche zulässig ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des BBP beabsichtigt die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur nachhaltigen Entwicklung des Grundstückes zu schaffen. Das größtenteils bebaute Grundstück ist durch die denkmalgeschützte Winzerhalle geprägt. Im BBP ist um die Winzerhalle ein Allgemeines Wohngebiet und Hausgarten festgesetzt. Als städtebaulich verträgliche Nutzungen sollen jedoch auch Gastronomie, nicht störendes Gewerbe, Einzelhandel und soziale Einrichtungen in Frage kommen.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,3 ha

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen Vorranggebiet Siedlung, Bestand.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken.

Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden angesprochen. Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich der vorgelegten Planunterlagen unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin (21. Januar 2025) verfügbaren Kenntnisstandes (vorliegende Aktenlage, Abfrage der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen) nicht bekannt. Ich weise allerdings darauf hin, dass die Altflächendateiständig fortgeschrieben wird.

b. Vorsorgender Bodenschutz:

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden angesprochen. Es ergeben sich keine Anmerkungen, Ergänzungen oder Hinweise.

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

Es bestehen keine Bedenken.

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einem geschützten Gewässerrandstreifen noch in einem gemeldeten potentiellen Retentionsraum.

4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Es handelt sich um ein fast vollständig versiegeltes Gebiet, das im Mischsystem entwässert wird. Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist eine Entsiegelung des im Bestand vorhandenen Parkplatzes vorgesehen, was negative Folgen durch zusätzliche Bebauung kompensieren soll. Zudem enthält der BBP Vorgaben zur Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Daher bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Die textlich festgesetzte Vorgabe zur Dachbegrünung von Neubauten wird im Hinblick auf die Reduzierung/Verzögerung des Niederschlagswassers begrüßt. Gleiches gilt für die textliche Festsetzung zur Umsetzung versickerungsfähiger Befestigung im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG.

Die Festsetzung zur Verwertung von in Zisternen gesammeltem Niederschlagswasser wird im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG ebenfalls befürwortet. Eine Versickerung des Zisternenüberlaufs ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht gewünscht.

5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

Es bestehen keine Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Es bestehen keine Bedenken.

7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: RPS/RegFNP 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:
Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Abteilung Umwelt Wiesbaden keine weiteren Forderungen gestellt.

III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens vom 28. Juni 2023 (GVBl. 2023, S. 473) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

C. Hinweise

Da wir seit geraumer Zeit eine elektronische Akte führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unsere Funktionspostfach bauleitplanung-toeb@rpda.hessen.de. Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link [Höhere Verwaltungsbehörde | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.hoehere-verwaltungsbehoerde.de).

Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrdrpda.hessen.de.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Karin Schwab

Syna GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihre E-Mail vom 10.01.2024 nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die Maßnahme haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden Versorgungseinrichtungen in den öffentlichen Flächen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden. Die momentane Stromversorgung verläuft mit ca. 1,9 m Abstand zum vorderen Gebäudeteil parallel an das hintere Ende des denkmalgeschützten Bereichs. Kabeltrassen dürfen nicht mit Gebäuden oder größeren Anpflanzungen überbaut werden und müssen bei Bebauung umgelegt werden. Die Maßangaben in den Plänen stellen nur ungefähre Richtwerte dar. Sie geben die Lage zum Bauzeitpunkt wieder — einschließlich der damals üblichen Messtoleranzen — und können sich insbesondere durch nachträgliche Veränderungen der Erdoberfläche oder durch Tiefbauarbeiten Dritter ohne unser Wissen verändert haben. Der Leitungsverlauf wird im Regelfall durch Trassen-

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei Projektplanungen zu berücksichtigen und werden etwaigen Vorhabenträgern oder -trägerinnen an die Hand gegeben.

Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans.

warnband gekennzeichnet. [Anm.: Die übliche Verlegetiefe (= Unterkante Kabel/Rohr) längsverlegter Leitungen beginnt bei ca. 60 cm, kann aber aufgrund von örtlichen Gegebenheiten abweichen. Anschlusspunkte von Netzanschlussleitungen können deshalb bereits bei ca. 50 cm Tiefe gefunden werden]. Lage und Tiefe von Leitungen sind daher durch vorsichtig geführte manuelle Querschläge festzustellen.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der von Ihnen beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden aktuellen Bestandspläne bei unserer Planauskunft einzuholen.

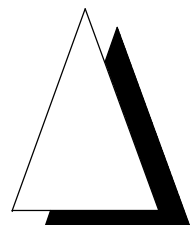
Mit freundlichen Grüßen
Syna GmbH
-Netzplanung-
i.A. Sören Thomaß

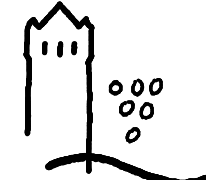
Rheingauwasser

keine Stellungnahme abgegeben

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)
- 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



Bebauungsplan Nr. 106 "Winzerhalle"	 ELTVILLE AM RHEIN <small>WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT</small>
Satzungsbeschluss August 2025	
M. 1:500	



Bebauungsplan Nr. 106 "Winzerhalle", Rauenthal

Textliche Festsetzungen (Stand: August 2025)

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, Eingangstrepfen 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 15 m³ umbauter Raum) je Grundstück, Anlagen für Abfallbehältnisse, Behältnisse für Niederschlagswasser, Kinderspielgeräte 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. 25 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. Mehrstämmige 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	Spitzahorn
Aesculus hippocast	Roskastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne



Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Taxus baccata	Eibe
Tilia Cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Thüringische Mehlbeere
Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Amelanchier arborea	Baumfelsenbirne
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ginkgo biloba	Ginkgo
Fraxinus ornus	Blumenesche
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Koelreuteria paniculata	Blasenesche
Aesculus x carnea	Fleischrote Rosskastanie
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Morus nigra	Schwarze Maulbeere
Morus alba	Weißer Maulbeere
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus - Hybride	Ulme - Hybride
Tilia tomentosa	Silber Linde
Ostrya carpinifolia	Europäische Hopfenbuche
Cercis siliquastrum	Gewöhnlicher Judasbaum
Juglans nigra	Schwarznuss
Prunus ceracifera	Kirschpflaume
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche

sowie heimische Obstgehölze

Mindestgröße des Stammumfanges bei der Pflanzung: 16/18 cm

Artenliste 2: Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hornstrauch
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche



Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hagebutte
Salix caprea	Kätzchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Artenliste 3: Rank- und Kletterpflanzen

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus i. A.	Wilder Wein
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis i. A.	Waldrebe
Polygonum aubertii	Kletterknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

6.3 Private Grünfläche

Innerhalb der Grünflächen ist ein zusammenhängender Pflanzstreifen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Die Mindestpflanzdichte 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 Sträucher 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 Haussystem 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. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 6 in Verbindung mit § 19 der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung)

Neubauten sind so zu planen und zu errichten, dass gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 1 der 1. BImSchV die Oberkanten von Lüftungseinrichtungen, 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 unversiegelt 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 zuzüglich Filter- und Drainageschicht vollständig zu begrünen. Ausgenommen sind notwendige technische Anlagen und nutzbare Freibereiche 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 flächig 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 Erdingriffe 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, HessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
2. Die „2. Satzung über die Festlegung der Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Stadtteil Rauenthal unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke zur Ab- und Abrundung 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 Immissionsschutz (LAI).



Bebauungsplan "Winzerhalle" Rauenthal

B E G R Ü N D U N G

1. Vorbemerkungen – Anlass der Aufstellung, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Das Grundstück mit der Rauenthaler Winzerhalle soll offensichtlich verkauft werden.

Die Halle wurde 1902 durch die Winzergenossenschaft gebaut und ist als Einzeldenkmal geschützt. Die Außenwirkung des Gebäudes wird durch Asphaltflächen und unsachgemäße Anbauten beeinträchtigt.

Der Stadt ist nicht bekannt, was mit dem Grundstück geschehen soll. Um eine städtebaulich unangemessene Entwicklung des gesamten Grundstücks zu verhindern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zweckdienlich, wenn nicht gar erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss daher im Oktober 2021, für die Liegenschaft einen Bebauungsplan aufzustellen. Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre beschlossen, die im selben Monat in Kraft trat. Sie wurde im Oktober 2023 verlängert.

Die Abgrenzung zum Außenbereich ist derzeit durch eine Satzung nach § 34 BauGB definiert, die 1990 erlassen wurde. Sie trifft keine Festsetzungen, sondern grenzt nur den Innen- vom Außenbereich ab.

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung gilt, kann er im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

2. Geltungsbereich, Größe und Bestand

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Flur 35 der Gemarkung Rauenthal und wird begrenzt

- im Norden durch das Anwesen Hauptstraße 65/65a,
 - im Osten durch die Hauptstraße,
 - im Süden durch das Anwesen Hauptstraße 61,
 - im Westen durch den Außenbereich (Grünland und Wald)
- und umfasst somit die Flurstücke 111 bis 113

Das Grundstück ist rund 3.060 m² groß.

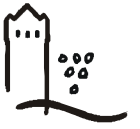


Abbildung 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)



Das Grundstück ist zu großen Teilen bebaut, hauptsächlich geprägt durch die historische Winzerhalle (jetzt „Winzerhaus“). Diese wurde durch unsachgemäße Anbauten der 60er-Jahre (Gastraum, Weinkellerei) gestalterisch beeinträchtigt.

Angrenzend zum Haus Hauptstraße 61 wurde eine Garage errichtet.

Entlang der Hauptstraße befindet sich ein nur unterirdisch vorhandener Weinkeller (1959 genehmigt).

Die Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung.

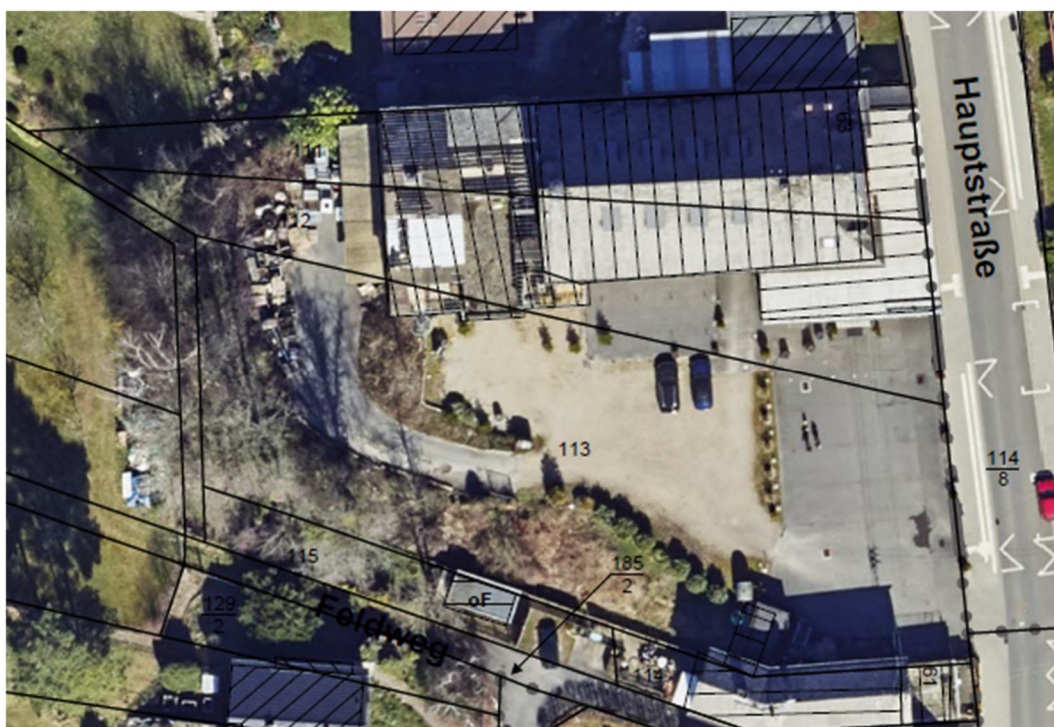


Abbildung 2: Luftbild (Quelle: Caigos, Stand 4/2022)

3. Übergeordnete Planung und sonstige planungsrechtliche Vorgaben: Flächennutzungsplan (FNP) und Innenbereichssatzung

Der Geltungsbereich ist nach dem rechtskräftigen FNP von 1984 als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die Darstellung kann nach heutiger Einschätzung kaum als zutreffend bezeichnet werden. Daher ist der FNP im Wege der Berichtigung bzw. im Zuge der laufenden Novellierung anzupassen (gemäß der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet/WA als Wohnbaufläche).

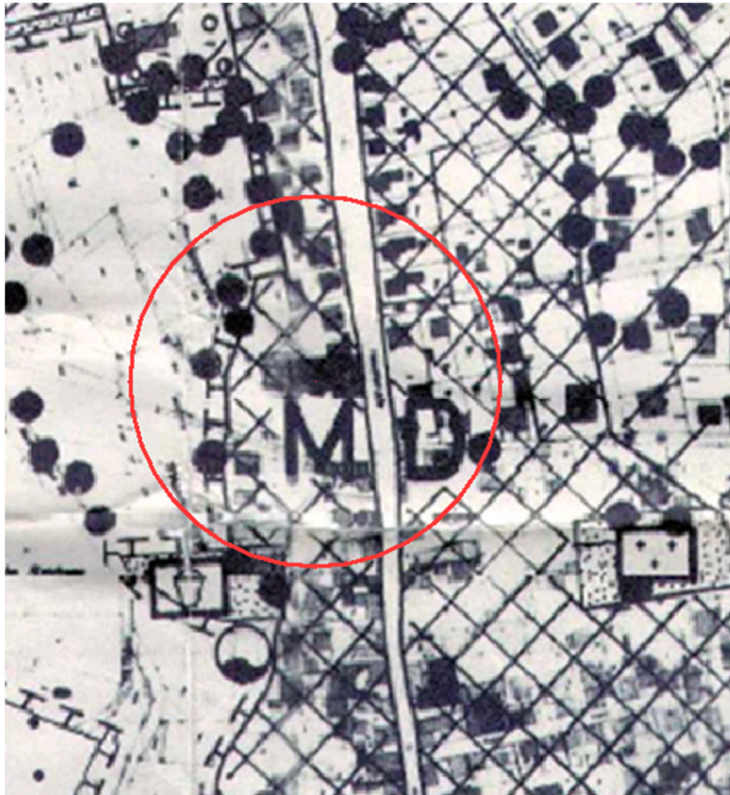


Abbildung 3: Ausschnitt rechtskräftiger FNP (unmaßstäblich)

Wie eingangs erwähnt, wurde 1990 eine Innenbereichssatzung aufgestellt, die auch den vorliegenden Geltungsbereich umfasst. Diese Satzung („2. Satzung über die Festlegung der Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Stadtteil Rauenthal unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung des Gebietes – Klarstellungs- und Abrundungssatzung“) wird durch den Bebauungsplan „Winzerhalle“ für das betreffende Grundstück außer Kraft gesetzt.

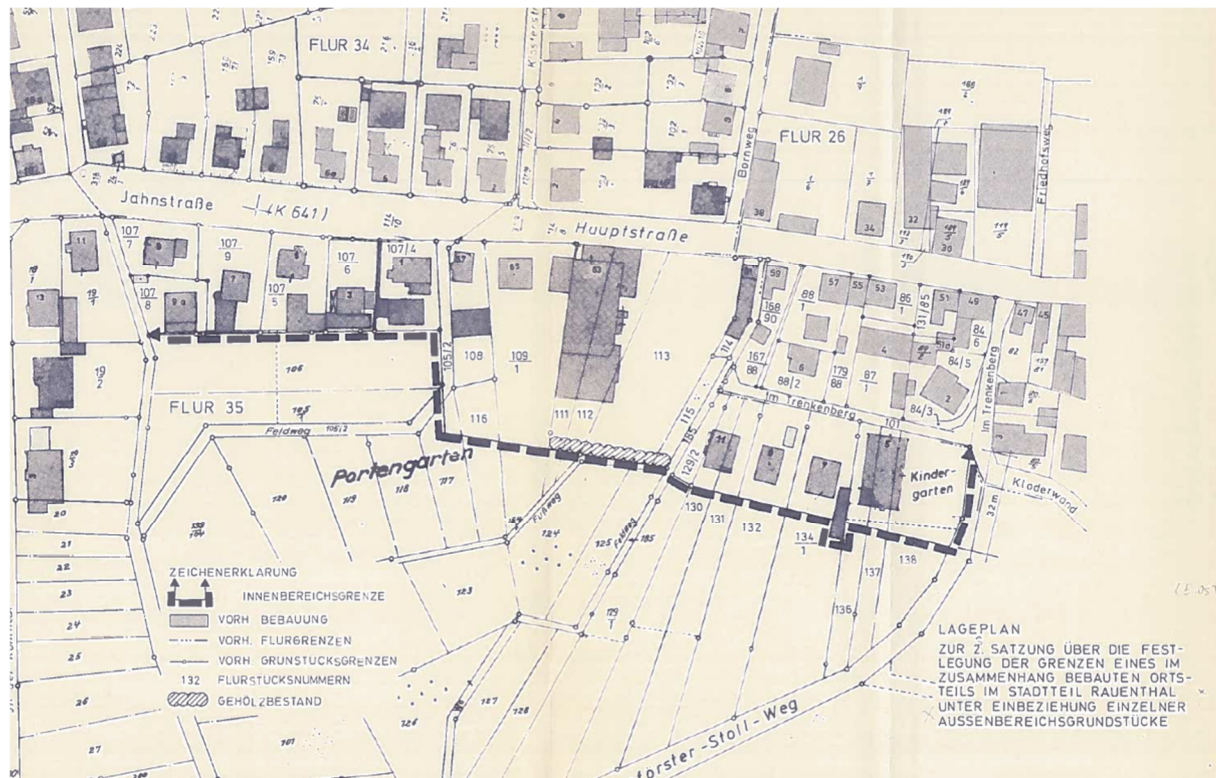


Abbildung 4: Satzung nach § 34 BauGB (Anhang Lageplan)

4. Städtebauliches Konzept

Nach dem Beschluss der Stadtverordneten zur Einleitung des Verfahrens ist Ziel und Zweck des Bebauungsplans „...eine nachhaltige Entwicklung des Grundstücks. Als städtebaulich verträgliche Nutzungen kommen Gastronomie, nicht störendes Gewerbe, Einzelhandel und soziale Einrichtungen in Frage. Eine angemessene Entsiegelung und Begrünung des derzeitigen Parkplatzes sind anzustreben. Die denkmalgeschützte Winzerhalle ist zu erhalten.“

Auch eine wohnbauliche Nutzung dürfte im Sinne der Nachhaltigkeit sein.

Die Grundstücke werden im Wesentlichen geprägt durch das Gebäude der Winzerhalle, die hinsichtlich des historischen Baukörpers denkmalgeschützt ist. Es ist demnach vordringlich, die seitliche Ansicht der Winzerhalle von der Straße zu bewahren. Gleichzeitig gilt es, den vollversiegelten, ohne prägendes Grün angelegten Parkplatz gestalterisch aufzuwerten.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks sind Vorhaben möglich, die sich aber in der Kubatur dem denkmalgeschützten Bestand unterordnen müssen.



Der im rückwärtigen Bereich und zum Anwesen Hauptstraße 61 angrenzende Grünbestand ist zu erhalten bzw. zu ergänzen.

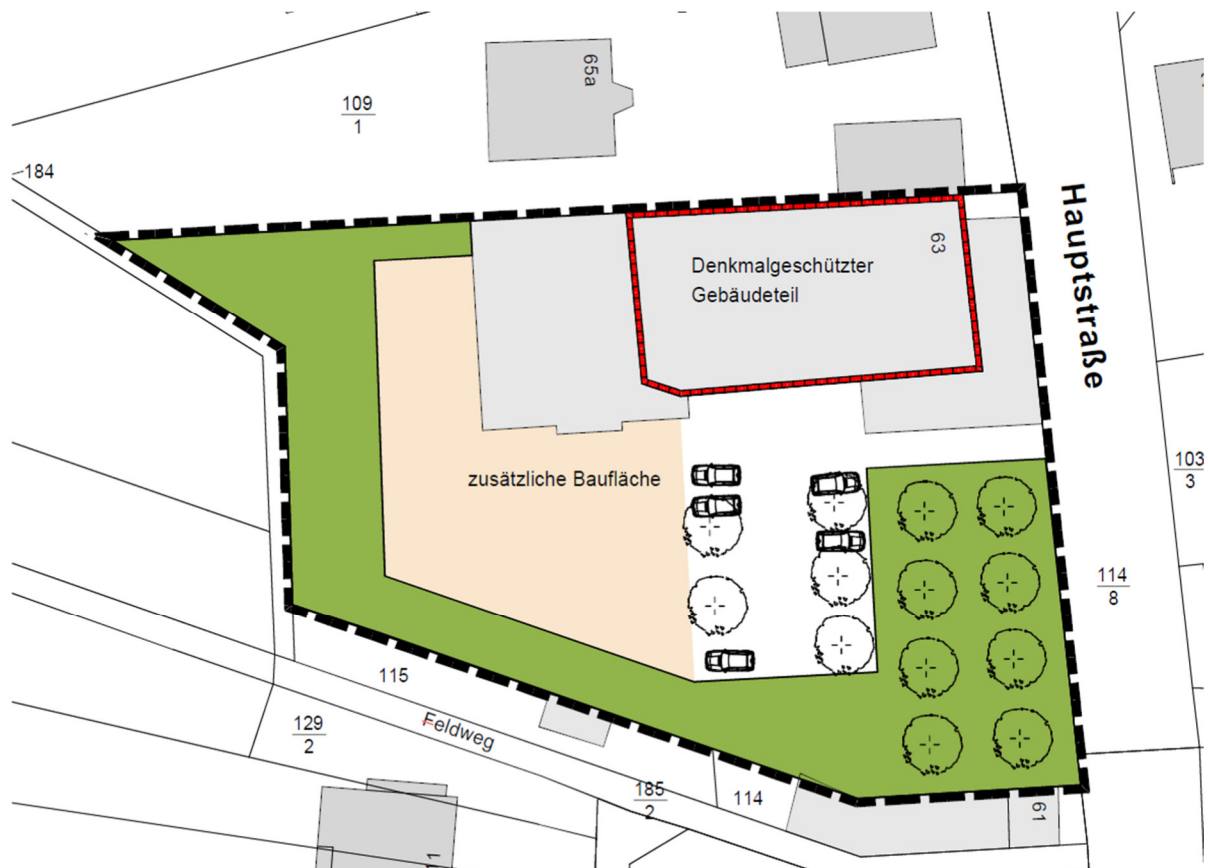


Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf (unmaßstäblich)

5. Inhalt des Bebauungsplans (Festsetzungen)

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Um die Beeinträchtigungen durch etwaige lärmintensive Vorhaben in Grenzen zu halten, ist daher Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dennoch ist ein gewisser Anteil an (gebietsverträglicher) gewerblicher Nutzung, wie im Grundsatzbeschluss (siehe Kapitel 4) aufgeführt, nach § 4 der Baunutzungsverordnung zulässig.

Die im WA ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind ausgeschlossen, da sie grundsätzlich in einem von Wohnbebauung geprägten Gebiet unverträglich sind.



5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung für Hauptanlagen ist durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) ausreichend geregelt. Grundflächen- und Geschossflächenzahl werden nicht als notwendig erachtet.

Die zulässigen Höhen übernehmen zum einen den Bestand (Hauptgebäude); zum anderen sind sie so festgesetzt, dass das denkmalgeschützte Winzerhaus nicht durch eine unangepasste (neue) Bebauung beeinträchtigt wird. Aufgrund des abfallenden Geländes nach Westen hin ist dennoch eine wirtschaftlich angemessene Bebauung möglich.

5.3 Überbaubare Fläche

Wie in Kapitel 4 erwähnt, soll der Blick auf die denkmalgeschützte Winzerhalle gewährleistet bleiben. Daher beschränkt sich die überbaubare Fläche auf einen Bereich, der insbesondere im rückwärtigen, westlichen Teil des Anwesens liegt. Gleichwohl wird die bauliche Nutzung nicht unangemessen beschränkt, wie bereits vorangegangen erläutert.

Da die Winzerhalle an das Nachbargrundstück (Hauptstraße 65/65a) grenzt, ist dort eine Baulinie festgesetzt. So ist gewährleistet, dass zum Beispiel bei Nutzungsänderungen keine Konflikte hinsichtlich der Abstandsvorschriften nach der Hessischen Bauordnung zu erwarten sind.

Insbesondere weil das vorgenannte Nachbargrundstück im Schnitt deutlich tiefer liegt, ist im Bereich der nicht geschützten, grenzständigen Anbauten eine Baugrenze mit einem Mindestabstand von 3,0 m festgesetzt. Dieser Abstand ist im Falle einer Neubebauung einzuhalten.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, wie Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen, Gerätehütten oder ähnliches, zulässig.

5.4 Soziale Wohnraumförderung

Eltville zählt gemäß „Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung“ vom 28.04.22 zu den hessischen Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB. Gleichzeitig sind Grundstücks-, Immobilien- und Mietpreise entsprechend hoch.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss daher im März 2021, dass in Bebauungsplänen 15 % der Wohneinheiten für sozial geförderten Wohnraum vorzusehen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB). Entsprechend ist eine zielgerichtete Festsetzung



getroffen. Diese greift, sollten – entsprechend des damaligen Beschlusses – mehr als 10 Wohnungen errichtet werden.

5.5 Private Grünfläche

Der südliche und westliche Randbereich des Grundstücks ist weitgehend begrünt. Diese Begrünung gilt es zu erhalten und zu ergänzen; insbesondere als landschaftliche Abgrenzung zum Außenbereich. Zulässig sind lediglich Nebenanlagen. Diese sind hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall zu prüfen.

5.6 Grünplanerische Regelungen

Der Gehölzbestand ist grundsätzlich zu erhalten bzw. durch heimische und/oder standortgerechte Bäume und Sträucher zu ergänzen. Dies gilt vor allem für das kartierte Biotop „Gehölzrain am Westrand von Rauenthal“ (Gehölze trockener bis frischer Standorte), welches aus südwestlicher Richtung in das Plangebiet hineinragt.

Um insbesondere das Ortsbild zu verbessern (Ansicht von der Hauptstraße) ist bei einer Neubebauung entlang der Hauptstraße eine umfangreiche Begrünung anzulegen.

5.7 Abwasserbeseitigung

Nach § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlag, verwertet werden. Daher ist festgesetzt, dass zur Rückhaltung (und Verwendung, zum Beispiel für die Gartenbewässerung), Zisternen zu bauen sind. Das HWG gibt hierzu die Ermächtigung.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in den Kanal (ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser) eingeleitet werden. Das Plangebiet ist im Mischsystem an die Kanalisation angeschlossen, so dass Letzteres entfällt. Im Zuge der Projektplanungen ist zu prüfen, ob das Regenwasser (Überlauf aus der Zisterne) versickert werden kann, was zum Beispiel in die Grünflächen möglich und sinnvoll ist. Hierfür ist eine Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

6. Sonstige umweltrelevante Belange

Boden: Abgesehen von der Randbegrünung ist das Plangebiet vollständig versiegelt. Bei einer Neubebauung sind die Festsetzungen der Ziffern 8 und 9 zu den Freiflächen



und Stellplatzanlagen beachtlich, die zur Durchlässigkeit von Niederschlag und Luft führen werden. Somit wirkt sich die Planung positiv auf den Bodenhaushalt aus.

Grundwasser: Es gilt das vorstehend Erwähnte. Die Planung wirkt sich positiv auf die Durchlässigkeit des Bodens und somit auch auf das Grundwasser aus.

Altlasten: Verdachtsflächen sind nicht bekannt.

Natur und Landschaft: keine Auswirkungen

Tierwelt: keine relevanten Auswirkungen

Landschaftsbild: keine relevanten Auswirkungen

Klimaschutz und Klimaanpassung: Die negativen Folgen einer zusätzlichen Bebauung werden durch die Entsiegelung größerer Bereiche und die Festsetzung von Begrü- nungsmaßnahmen sowie der verpflichtenden Installation von Solarmodulen weitge- hend kompensiert.

7. Denkmalschutz (nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB)

Wie bereits mehrfach erläutert, ist der wesentliche Teil des Winzerhauses als Einzel- denkmal geschützt.

Auszug aus der Denkmaltopographie:

„Die am nördlichen Rand des alten Ortskernes gelegene Winzerhalle wurde durch die 1898 gegründete Rauenthaler Winzergenossenschaft 1902 erbaut. Über rechteckigem Grundriss errichteter giebelständiger, verputzter Massivbau mit Sandsteinwerkteilen und tief heruntergezogenem, ehemals verschiefertem Satteldach. Die repräsentativ gestaltete Straßenfassade nimmt mit Stufengiebel und Fensterformen Elemente der Neorenaissance auf; Baudatum in Form von Mauerankern und Ortswappen. Der Kellerraum mit Holztragewerk und Wandbemalung dient jetzt als Saal des gastronomisch genutzten Gebäudes, dessen Außenwirkung gegenwärtig durch moderne Anbauten und Asphaltflächen gemindert wird.“

(Quelle: Landesamt für Denkmalpflege, Wiesbaden (Herausgeber): „Denkmaltopo- graphie Bundesrepublik Deutschland; Kulturdenkmäler in Hessen; Rheingau-Taunus- Kreis I, Altkreis Rheingau, Stadt Eltville“)

Alle baulichen Maßnahmen (An-, Um-, Neubauten) sind mit den Denkmalfachbehör- den abzustimmen. Daher wird vorliegend auf detaillierte Festsetzungen zur Gestal- tung verzichtet.



8. Sonstiges

Das Grundstück ist voll erschlossen.

Maßnahmen der Bodenordnung sind vorläufig nicht erforderlich.

Flächendaten:

Allgemeines Wohngebiet		1.829 m ²
- überbaubare Fläche	1.323 m ²	
Private Grünfläche		1.232 m ²
		3.061 m ²

Amt für Hochbau/Stadtplanung der Stadt Eltville

Im Auftrag: Steins

Stand: August 2025

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN · G. Althoff · Hohenrainstr. 16 · 65346 Eltville

An
Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Ingo Schon
Gutenbergstr. 13
65343 Eltville am Rhein

Ortsverband Eltville

Guntram Althoff
Fraktionsvorsitzender

Hohenrainstr. 16
65346 Eltville-Erbach
fraktion@gruene-eltville.de

Stadt Eltville am Rhein
eingegangen am 19.11.2024

Eltville, 19. Nov. 2024

Antrag: 2024-12_Wohnmobilstellplatz

Sehr geehrter Herr Schon,

bitte nehmen Sie folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Der Magistrat wird gebeten, geeignete Flächen für einen attraktiven Wohnmobilstellplatz zu suchen (dabei geht es um einen einfach Stellplatz mit begrenzter Infrastruktur, z. B. Entsorgungsstation). Ein solcher Stellplatz soll den sanften Tourismus in Eltville fördern. Auch soll er den bisherigen Standort „Weinhohle“ ersetzen.
2. Die Kriterien für einen neuen Stellplatz sollen sich an den Stärken Eltvilles orientieren, z. B. Rhein oder Weinbau.
3. Die fünf Ortsbeiräte sollen im nächsten Sitzungslauf bei der Standortsuche eingeschaltet werden, da sie aufgrund ihrer Ortskenntnisse einen sehr guten Überblick über ihren jeweiligen Ortsteil haben.
4. Der bisherige Standort „Weinhohle“ soll nach Einrichtung des neuen Standortes wieder zu einem regulärer Parkplatz rückgebaut werden und somit zusätzlichen innenstadtnahen Parkraum bieten.

Begründung:

Die verheerende Finanzsituation der Stadt Eltville ist uns allen bekannt. Für den Haushalt 2025 wird eine hohe Entnahme aus der Rücklage benötigt.

Das Zurückstellen wünschenswerter Initiativen und Kürzungen auf der Ausgabenseite allein können die Lösung nicht sein. Es braucht auch Impulse auf der Einnahmeseite.

Durch die Einrichtung eines attraktiven Wohnmobilstellplatzes könnten zusätzliche Einnahmen für die Stadt generiert werden, die jährlich im sechsstelligen Bereich (abhängig von der Größe) liegen könnten. Eventuelle Kosten bei der Einrichtung eines Platzes (Entsorgungsstation, Gebührenautomat) sind einmalige Kosten, so dass sich ein solcher Stellplatz spätestens im zweiten Jahr amortisiert.

Der aktuelle Stellplatz an der Weinhohle ist unattraktiv: Zwischen Umspannungswerk, Lidl und Bahnstrecke gelegen, bleibt die Chance auf eine Imageverbesserung ungenutzt. Zudem ist die aktuelle Entsorgungsstation veraltet und wird von Wohnmobilsten eher gemieden als genutzt.

Ein attraktiver Standort (z. B. mit Blick auf den Rhein oder in der Nähe von Weinbergen) könnte zusätzliche Gäste in die Stadt holen. Laut Fachverbänden geben Reisende mit Wohnmobil täglich ca. 40 Euro pro Person aus, was zusätzliche Einnahmen für Restaurants, Weinbaubetriebe sowie Handel bedeutet.

Mit freundlichen Grüßen



Guntram Althoff
Fraktionsvorsitzender

Herrn

Stadtverordnetenvorsteher
Ingo Schon

Andreas Bsullak
Vors. CDU-STV-Fraktion
Taubenbergstraße 14
65343 Eltville am Rhein
Tel. p.: +49 170 7690545
E-Mail: ab@andreas-bsullak.de

Eltville, 09.05.2025

**Änderungsantrag der CDU-Fraktion zum Antrag
„Wohnmobilstellplätze“**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

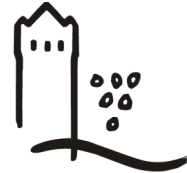
1. Der Magistrat wird gebeten, geeignete Flächen mit privatwirtschaftlichen Betreibern für attraktive Wohnmobilstellplätze zu suchen. Solche Stellplätze sollen den sanften Tourismus in Eltville fördern. Dadurch soll auch der bisherige Standort „Weinhohle“ ersetzt werden.
2. Die Kriterien für einen neuen Stellplatz sollen sich an den Stärken Eltvilles orientieren, z.B. in der Nähe zum Rhein, Wald oder von Weinbergen. Über ein erweitertes Angebot an Stellplätzen könnte ggf. auch die lokale Wirtschaftskraft gesteigert werden.
2. Die fünf Ortsbeiräte sollen im nächsten Sitzungslauf bei der Standort- und privatwirtschaftlichen Betreibersuche ebenso eingeschaltet und eingebunden werden, wie die entsprechenden Tourismus- und Wirtschaftsförderungs-Fachdienste in der Verwaltung und auf Kreisebene, da sie aufgrund ihrer Ortskenntnisse einen sehr guten Überblick über ihren jeweiligen Stadtteil und dazugehörige Vermarktungsmöglichkeiten haben.

Begründung:

...



Andreas Bsullak
Fraktionsvorsitzender



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

B E S C H L U S S

aus der Sitzung
der Stadtverordnetenversammlung
am Montag, 12. Mai 2025

öffentliche Sitzung

Teil A

8.	Antrag der Fraktion B'90/Grüne vom 19.11.2024 (PE) betreffend "Wohnmobilstellplatz"	(FA-40/2024)
----	--	---------------------

Der Abstimmung liegt der konsolidierte Text der CDU-Fraktion zugrunde (Anlage der Niederschrift), den der Antragsteller übernommen hat.

Beschluss:

- einstimmig -

Der Magistrat wird gebeten, geeignete Flächen mit privatwirtschaftlichen Betreibern für attraktive Wohnmobilstellplätze zu suchen. Solche Stellplätze sollen den sanften Tourismus in Eltville fördern. Dadurch soll auch der bisherige Standort „Weinhohle“ ersetzt werden.

Die Kriterien für einen neuen Stellplatz sollen sich an den Stärken Eltvilles orientieren, z. B. in der Nähe zum Rhein, Wald oder von Weinbergen. Über ein erweitertes Angebot an Stellplätzen könnte ggf. auch die lokale Wirtschaftskraft gesteigert werden.

Die fünf Ortsbeiräte sollen im nächsten Sitzungslauf bei der Standort- und privatwirtschaftlichen Betreibersuche ebenso eingeschaltet und eingebunden werden, wie die entsprechenden Tourismus- und Wirtschaftsförderungs-Fachdienste in der Verwaltung und auf Kreisebene, da sie aufgrund ihrer Ortskenntnisse einen sehr guten Überblick über ihren jeweiligen Stadtteil und dazugehörige Vermarktungsmöglichkeiten haben.

Eltville am Rhein, 02.07.2025

F.d.R.d.A.
im Auftrag

gez. Paschke

AUFGABENLISTE



Gremium: Ortsbeirat Rauenthal

Stand: 4. September 2025

Nr.	Anfrage / Problem	Meldung		Zuständigkeit	Aufgabe	Abwicklung	Erledigt am
		von	am				
Neue Legislaturperiode (konstituierende Sitzung am 12.05.2011)							
73	Sanierungsmaßnahmen Bubenhausenrundweg	OB Rau	18.03.2015	Bauamt	Info April 2018: Der Ortsbeirat schiebt diese Maßnahme zugunsten der Sanierung der Reitschulgasse ins nächste Jahr. Der Ortsbeirat bittet um Einstellen der Mittel in den HH 2020.	Die Jagdgenossenschaft wünscht die Sanierung des Teilstücks zwischen dem WPS und der sog. Weißen Madonna und beteiligt sich mit 12.500 Euro nur an diesem Stück. Info Juli 2022: Kein neuer Sachstand. Weiterhin Rechtsstreit anhängig. Bedienstetenwechsel in der Flurbereinigungsbehörde.	---
08	Anwesen Willbrandt	OB Rau	25.05.2022	Bauamt	Der Ortsbeirat meldet auf dem Anwesen Dr. Willbrandt einen massiven neuen Bau – und das im Außenbereich! Der Baukörper ist so geschickt gebaut, dass man ihn von nirgends einsehen kann. Das Thema soll dem RTK gemeldet werden.	Info Februar 2025: Der Magistrat hat ein Schreiben an die Bauaufsicht gerichtet und um die Umsetzung der Rückbauverfügung gebeten. Mehr kann die Stadt nicht tun, weil die Zuständigkeiten klar geregelt sind. Der Kreis ist nicht verpflichtet, uns Bericht zu erstatten. Info Juni 2025: Durch den Anwalt von Herrn Dr. Willbrandt wurden Unterlagen eingereicht. Diese befinden sich aktuell in der Prüfung. Info September 2025: Der Punkt läuft. U.a. aus Datenschutzgründen werden wir die weitere Berichterstattung nun einstellen.	<u>erl.</u>
38	Toilette Parkplatz Krautäcker	OB Rau	22.05.24	Stadtentwicklung	Die Verwaltung schlägt die vom Zweckverband angeschaffte Bio-	Info Dezember 2024:	

					Toilette als probeweise Lösung vor. Wir fragen gerne an, ob wir diese vom Zweckverband zur Verfügung gestellt bekommen.	Die Möglichkeit einer festen Toilette am Parkplatz Krautäcker wird derzeit geprüft. Es geht um Anschlüsse für Wasser und Abwasser und darum, dass der Stadt in diesem Bereich kein Grundstück gehört. Info Juni 2025: Dieser Punkt wurde zurückgestellt.	---
31	Verbuschung im Wald	OB Rau	22.05.24	StadtWerke	Der OB meldet, dass durch die Verbuschung zahlreicher Landstriche die Wildschweine einen willkommenen Unterschlupf haben. Der Heckenschnitt ist eigentlich Aufgabe des Zweckverbands, dieser kommt er jedoch nicht nach.	Info Dezember 2024: Die Stadtverwaltung prüft momentan, wer für diesen Bereich zuständig ist. (Inzwischen konnte die Fachabteilung herausfinden, um welche Fläche es sich genau handelt. Es geht um eine Fläche, die mit Schafen beweidet wird. Schafe fressen keine Brombeerhecken, deswegen bleiben diese stehen. In Absprache mit Herrn Bammert, der wohl den Hinweis gegeben hat, und Herrn Dr. Brack wird in diesem Bereich eine Mulchraupe eingesetzt, um die Brombeerhecken zu entfernen. Diese Arbeiten werden bis Ende Februar 2025 (am 1. März beginnt die Brut- und Setzzeit) erledigt.) Info Mai 2025: Die Verbuschung konnte nur zum Teil bearbeitet werden, da es erst witterungsbedingt zu nass war und nun die Vogelschutzzeit herrscht. Die restlichen Arbeiten werden im Herbst nach der Vogelschutzzeit ausgeführt. Info September 2025: Aufgrund von Datenschutz dürfen wir die Eigentümer der betroffenen Grundstücke nicht nennen.	<u>erl.</u>
40	Friedhof Infotafel + Tor	OB Rau	19.02.25	Friedhofsamt	Der Ortsbeirat meldet, dass auf dem neuen Friedhof die Infotafel verblasst ist und dass das hintere Tor häufig	Info Mai 2025: Die beiden Punkte wurden an das Friedhofsamt und an das Technische Gebäudemanagement	<u>erl.</u>

					offensteht und schlägt vor, hierfür einen Schließer zu installieren.	weitergegeben. (Ein neuer Aushang als Ersatz für den verblassten Aushang für die Infotafel am neuen Friedhof wurde zum Aufhängen weitergegeben. Inzwischen ist der Austausch erfolgt und hoffentlich durch Laminieren länger und besser lesbar.) Info Juni 2025: Bericht in der Sitzung. (Es ist an dem Tor ein Schließer angebracht, der allerdings im Moment defekt ist. Die Stadtwerke haben den Auftrag, das Schloss zu reparieren.) Info September 2025: Die Stadtwerke haben das Tor repariert, sodass es nun wieder von alleine schließen sollte.	
43	Schlaglöcher Reitschulgasse	OB Rau	07.05.25	Bauamt	Ganz am Ende der Reitschulgasse, noch nach dem Spielplatz, sind riesige Schlaglöcher im Asphalt.	Info Juni 2025: Die Meldung wurde an das Bauamt weitergereicht. Info September 2025: Die Reparatur ist beauftragt. Wann genau sie durchgeführt werden kann, muss noch koordiniert werden.	
44	Weggebrochener Asphalt Bubenhausen	OB Rau	07.05.25	Bauamt	Bubenhausen: In der Kurve nach den Pappeln (ehem. Hubschrauberlandeplatz) sei der Asphalt komplett weggebrochen.	Info Juni 2025: Die Meldung wurde an das Bauamt weitergereicht. Info September 2025: Die Reparatur ist beauftragt. Wann genau sie durchgeführt werden kann, muss noch koordiniert werden.	
45	Schraffierte Fläche Kiedricher Str. Altglascontainer	OB Rau	25.06.25	Ordnungsamt	Der Altglascontainer an der Kiedricher Straße/Martinthaler Straße ist für den Laster kaum abzuholen, weil vor der Kreuzung trotz Halteverbot immer Fahrzeuge parken. Es soll geprüft werden, ob da eine Sperrfläche hinkommen sollte.	Info September 2025: Die Firma war sehr dankbar, dass die Problematik erkannt wurde. Daher wurde dem Vorschlag des Ortsbeirates zugestimmt und eine Grenzmarkierung an dieser Stelle angebracht, zumal auch das	<u>erl.</u>

						Trafohäuschen nebendran frei bleiben muss.	
--	--	--	--	--	--	---	--

Informationen zum neuen Friedhof:

Da das derzeitige **Müllsystem** auf dem Friedhof zu viele Kosten verursacht und der Müll nicht gut recyclebar ist, wird es einen Testlauf mit je einer Mülltonne für Restmüll, Plastik- und Grünabfälle geben anstelle von zuvor einer Tonne nur für Grünschnitt und einer Mülltonne für alles. Nun soll bis mindestens Ende November getestet werden, ob der Müll getrennt wird und wie das Ganze angenommen wird.

Info Mai 2024: Da das neue Müllsystem die Erwartungen nicht gänzlich erfüllt hat, soll nun eine Maschine getestet werden, die die Friedhofsgärtner hierbei körperlich entlasten soll. Dazu wird es eine Mitteilungsvorlage geben.

Info September 2024:

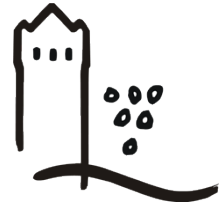
Der Test läuft noch, es sieht aber zufriedenstellend aus. Es besteht die Überlegung, für Grünabfälle eine Art Gitterbox aufzustellen, die die anschließende Entsorgung vereinfachen soll.

Info Dezember 2024:

Kein neuer Sachstand, da die Wiederherstellung eines Teilstücks auf dem Friedhof aufgrund eines Fahrzeugbrandes Priorität hat.

Info September 2025:

Kein neuer Sachstand.



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

STABSSTELLE KOMMUNIKATION UND TRANSFORMATION Assistenz

Sprechzettel Ortsbeirat Rauenthal am 17. September 2025

Burg Glimmenthal

Der Ortsbeirat bittet um Informationen seitens der Verwaltung, welche Möglichkeiten bestehen, um die Ausgrabungen der Burg Glimmenthal zu schützen. Unsere Antwort: Derzeit wird darüber ein Gutachten erstellt, das die möglichen weiteren Schritte aufzeigen wird. Das gilt es abzuwarten.

Info September 2025:

Vom 20. bis 26. Oktober sollen Erhaltungsmaßnahmen für die Mauerreste stattfinden. Freiwillige melden sich gerne bei Michael Klein.

Bubenhäuser Höhe: Picknickkombis

Die beiden Picknickkombinationen aus je einem Tisch und zwei Bänken bekommen wahrscheinlich neue Unterkonstruktionen. Im Moment geht von diesen eine Verletzungsgefahr aus, so dass Frau Zey einen Termin mit der Firma Iflinger dazu ausgemacht hat.

Info September 2025:

Der Auftrag für die Erneuerung wurde erteilt, die Umsetzung steht noch aus.

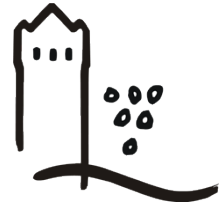
Plakate Wasserampel

Die Plakate zur Wasserampel gehören und lagern beim Wasserverband. Herr Schellhardt möchte die Plakate quasi als zweite Info-Welle ein bis zwei Wochen nach der Umstellung der Ampel auf ROT aufhängen lassen. Wir haben ihn an die Plakate erinnert. Die gesamte Aktion liegt kommunenübergreifend in der Hand des Wasserverbandes.

Bäume Bubenhäuser Höhe

In der letzten OB-Sitzung kam der Hinweis, dass bei den Neupflanzungen auf der Bubenhäuser Höhe zwei bis drei Bäume ausgefallen seien. Dies hat das Grünflächenamt ebenfalls bemerkt, sieht jedoch aufgrund der guten Entwicklung der restlichen Flächen keinen Bedarf für eine Nachpflanzung. **ERLEDIGT**





ELTVILLE AM RHEIN

WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Liste Flächen Pflege durch Stadt Eltville

Aufgrund von Datenschutz kann über diese Flächen keine Auskunft erteilt werden. Die Anfrage ist wegen der Entscheidung des Magistrats/der STVV hinfällig. – Es stehen wegen der geltenden Haushaltssperre keine Budgetmittel für 2025 zur Verfügung.

Sachstand Turnhalle

Das Bauamt hat hier inzwischen die Baugenehmigung für die akuten Brandschutzmaßnahmen vorliegen. Die nächsten Schritte wären nun, ein geeignetes Planungsteam für die Leistungsphasen 5-9, also die Ausführung, zu finden. Mit der Leistung des bisherigen Planungsbüros waren wir nicht vollumfänglich zufrieden, so dass hier auf die Vorteile der stufenweisen Beauftragung zurückgegriffen wird.

Da das Bauamt zur Zeit personell mit den laufenden Maßnahmen aber mehr als ausgelastet ist, wurden hier noch keine weiteren Schritte eingeleitet, da die Ausschreibung der Planer ebenfalls über die ZVS laufen müsste und die Erstellung der Unterlagen zeitaufwändig ist.

Sachstand Photovoltaikanlage KITA

Die Photovoltaikanlage für das Dach der KITA Rauenthal soll voraussichtlich noch in diesem Jahr beauftragt werden. Hierzu laufen noch Gespräche mit dem Bistum.

Info aus dem Ortsbeirat Martinthal

Abkürzungsstrecke nach Rauenthal: Der Ortsbeirat Martinthal teilt mit, dass Rauenthaler über die Heimatstraße den Weg nach Rauenthal, Reitschulgasse, abkürzen. Hier hätten sich neben der Wanne schon Fahrspuren ausgebildet, die darauf hindeuten, dass es sich nicht nur um ein, zwei Fahrzeuge handelt.

Info September 2025:

In Zusammenarbeit mit den Stadtwerken wurde die illegale Umfahrung der Senke mit Findlingen massiv versperrt. Der Wirtschaftsweg ist nur durch die Senke zu befahren. Eine unberechtigte Befahrung kann überdies von jedermann zur Anzeige gebracht werden. Mitteilen als Privatanzeige per E-Mail an verwarnungen@eltville.de mit Beweismittel und unter Zeugenangabe.

Eltville am Rhein, 17. September 2025

