

Abwasserverband Oberer Rheingau • Große Hub 9 • 65344 Eltville

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein  
Bauamt  
Herr Steins  
Postfach 14 54  
65334 Eltville am Rhein

per E-Mail: [claus-juergen.steins@eltville.de](mailto:claus-juergen.steins@eltville.de)

Große Hub 9 • 65344 Eltville  
Telefon: 06123 70278-0  
Telefax: 06123 70278-98  
[www.abwasserverband-oberer-rheingau.de](http://www.abwasserverband-oberer-rheingau.de)

Ansprechpartner:  
Claudia Schenk

Telefon: 06123 70278-40  
[claudia.schenk@rheingauwasser.de](mailto:claudia.schenk@rheingauwasser.de)

Datum: 11. November 2022

**Bebauungsplan Nr. 99 „Villa Elvers/Villa Marix“, Eltville**  
**Erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB**  
**Ihre E-Mail vom 03. November 2022**

Sehr geehrter Herr Steins,  
sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht des uns übersendeten Bebauungsplans Nr. 99 „Villa Elvers/Villa Marix“, Eltville“ möchten wir anregen, als zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan Vorgaben zur Ausführung der sonstigen befestigten Flächen aufzunehmen.

Mit dem Ziel einer Reduzierung der abflusswirksamen Flächen und damit der Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal sollten die im Plangebiet zulässigen Verkehrsflächen (private Zufahrt und Stellplätze) in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

Wir bitten Sie um Beachtung und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Mario Schellhardt  
Betriebsführung



i. A. Claudia Schenk  
Abwasseringenieurin

# RHEINGAU – TAUNUS



KREIS

Stadt Eltville am Rhein					I
13. Juni 2019					II
					III
					IV
					V
b. R.	b. A.	I. StR.	+	V	

Rheingau-Taunus-Kreis • Untere Bauaufsichtsbehörde  
Heimbacher Str. 7 • 65307 Bad Schwalbach

## DER KREISAUSSCHUSS

Untere Bauaufsichtsbehörde

Sachbearbeiter/in : Frau Umhauer/Frau Diehl  
Zimmer : 1.310/1.311  
Telefon : (06124) 510 – 542/506  
Telefax : (06124) 510 - 18542  
e-Mail : [Ivonne.umhauer@rheingau-taunus.de](mailto:Ivonne.umhauer@rheingau-taunus.de)  
[Sabine.diehl@rheingau-taunus.de](mailto:Sabine.diehl@rheingau-taunus.de)  
siehe unten

Servicezeiten :

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Bei Schriftwechsel angeben:

Unser Zeichen: **FD III.4-80-01522/19**

Datum: 03.06.2019

1. Magistrat der Stadt Eltville
2. Verteiler

Grundstück **Eltville, Erbacher Straße**  
Gemarkung **Eltville Eltville Eltville**  
Vorhaben **Bauleitplanung der Stadt Eltville  
02 EL 53.0 "Villa Elvers u. Villa Marix", in Eltville**

Stellungnahme gem. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

**Kreisausschuss: ST-GF- Gleichstellungsfragen  
u. Frauenangelegenheiten**

### Fachdienst KE

Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung

### Fachdienst I.7

Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport  
und Kultur

### Fachdienst II.7

Gesundheitsverwaltung

### Fachdienst III.2

Umwelt

### Fachdienst III.3

Brandschutz

### Fachdienst III.4

Bauaufsicht/Denkmalschutz

### Fachdienst III.5

Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde,  
Wahlen

### Fachdienst III.6

Verkehr

### Fachdienst II.JHP

Jugendhilfeplanung

### Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

#### Servicezeiten:

Montags bis freitags von 8 bis 12 Uhr und dienstags von 14 bis 18 Uhr  
(Annahmeschluss ist jeweils 30 Minuten vor Ende der Öffnungszeiten)

Montags u. mittwochs: Nur Annahme von Anträgen

Beratungsgespräche mit ihrem Sachbearbeiter/In nach vorheriger Terminabsprache.

#### Postanschrift:

Heimbacher Str. 7 65307 Bad Schwalbach • Telefon (06124) 510 -0

#### Bankverbindung:

Naspa Bad Schwalbach: IBAN: DE65 5105 0015 0393 0000 31, BIC: NASSDE55

**Stellungnahme des Büro für Gleichstellungsfragen:**

Stellungnahme liegt nicht vor.

**Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt ( 100592-2019-wi):**

Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

**1. Immissionsschutz:**

Aufgrund der zunehmenden Probleme mit Luftwärmepumpen, die gemäß der Anlage 2 zur Hess. Bauordnung bis 1000 kW weder bau- noch immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig sind, empfehlen wir dringend eine Regelung im Rahmen der Bauleitplanung, da bei Beschwerden über Lärm und insbesondere tieffrequente Töne die Emissionsquellen zielgerichtet erfasst werden können und somit auch kein immissionsschutzrechtliches Verfahren im Nachgang mehr möglich ist. Wir empfehlen bei einer Wohnbebauung zumindest die Einschränkung in die Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen, dass nur Luftwärmepumpen ohne Außengeräteaufstellung und mit einem maximalen Schalleistungspegel von 50 dB (A) zulässig sind.

**2. Untere Naturschutzbehörde:**

Wir empfehlen die Lage des erhaltenswerten Baumbestand einzumessen und in den Bebauungsplan zu übertragen. Um den Baumbestand sollte eine Schutzfläche nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt werden. Orientierungswerte für die festzusetzende Fläche ergeben sich aus der DIN 18920.

Weiterhin sollte der Zustand des erhaltenswerten Baumbestands ermittelt und in einem „Baumkataster“ zum Bebauungsplan protokolliert werden.

**3. Untere Wasserbehörde:**

Keine Anregungen und Bedenken

### **Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:**

Zur o. g. Baumaßnahme nehme ich gemäß übersandter Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung:

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.

### **Verkehrsanbindung:**

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
- 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) über drei Geschosse oder  $GFZ > 0,7$  und  $\leq 1,2$  muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. ( $96 \text{ m}^3/\text{h}$ ) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens  $192 \text{ m}^3$  betragen.

### **Hydranten**

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

- 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:**

##### **Textliche Festsetzungen**

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. § 1 ff BauNVO  
Ziff. 2 (Überbaubare Flächen)

Das Baufenster für die Hauptbaumaßnahme hat keine Vermaassung hinsichtlich seiner Breite. Das Baufenster der Tiefgarage ist vollständig zu vermaßen, und zwar hinsichtlich der genauen Position im Grundstück sowie auf seine äußeren Abmessungen.

#### **Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:**

Die untere Denkmalschutzbehörde übernimmt gem. § 3 (2) BauGB im Rahmen der vorgeschriebenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange vollinhaltlich die vom LfDH mit Schreiben vom 21.05.2019 angemeldeten Bedenken und weitere Anregungen.

Hinweis: HessenArchäologie ist eigenständig am Verfahren zu beteiligen.

#### **Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

#### **Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:**

Die hiesige Zuständigkeit ist nicht betroffen.

#### **Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung**

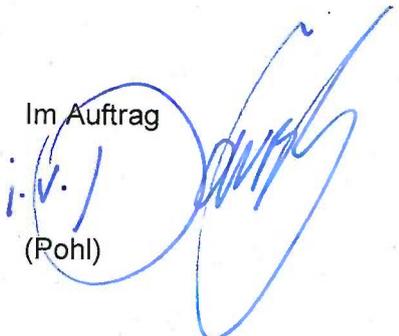
Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

#### **Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Im Auftrag

i.v. /  
(Pohl)



SA 25.2.

# RHEINGAU – TAUNUS



## KREIS

Stadt Eltville am Rhein				I
20. Feb. 2020				II
				III
				IV
b. R.	b. A.	I. SiR.	+	V

Rheingau-Taunus-Kreis • Untere Bauaufsichtsbehörde  
Heimbacher Str. 7 • 65307 Bad Schwalbach

- 1. Verteiler
- 2. Stadt Eltville

### DER KREISAUSSCHUSS

Untere Bauaufsichtsbehörde

EINGEGANGEN

Sachbearbeiter/in : Frau Umhauer/Frau Diehl  
 Zimmer : 1.310/1.311  
 Telefon: (06124) 510 – 542/506  
 Telefax : (06124) 510 - 18542  
 e-Mail : [Ivonne.umhauer@rheingau-taunus.de](mailto:Ivonne.umhauer@rheingau-taunus.de)  
[Sabine.diehl@rheingau-taunus.de](mailto:Sabine.diehl@rheingau-taunus.de)  
 siehe unten

25. FEB. 2020

Servicezeiten :  
 Ihr Zeichen:  
 Ihre Nachricht vom:  
 Bei Schriftwechsel angeben:  
 Unser Zeichen: **FD III.4-80-01522/19**  
 Datum: 17.02.2020

Grundstück **Eltville, Erbacher Straße**  
 Gemarkung **Eltville Eltville Eltville**  
 Vorhaben **Bauleitplanung der Stadt Eltville  
 02 EL 53.0 "Villa Elvers u. Villa Marix", in Eltville**

Stellungnahme gem. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

**Kreisausschuss:** **ST-GF- Gleichstellungsfragen  
u. Frauenangelegenheiten**

**Fachdienst KE**  
Kreientwicklung und Wirtschaftsförderung

**Fachdienst I.7** Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur

**Fachdienst II.7** Gesundheitsverwaltung

**Fachdienst III.2** Umwelt

**Fachdienst III.3** Brandschutz

**Fachdienst III.4** Bauaufsicht/Denkmalschutz

**Fachdienst III.5** Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen

**Fachdienst III.6** Verkehr

**Fachdienst II.JHP** Jugendhilfeplanung

**Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

<b>Servicezeiten:</b> Montags bis freitags von 8 bis 12 Uhr und dienstags von 14 bis 18 Uhr (Annahmeschluss ist jeweils 30 Minuten vor Ende der Öffnungszeiten)  Montags u. mittwochs: <u>Nur Annahme von Anträgen</u> Beratungsgespräche mit ihrem Sachbearbeiter/in nach vorheriger Terminabsprache.	<b>Postanschrift:</b> Heimbacher Str. 7 65307 Bad Schwalbach • Telefon (06124) 510 -0  <b>Bankverbindung:</b> Naspa Bad Schwalbach: IBAN: DE65 5105 0015 0393 0000 31, BIC: NASSDE55
---	--

**Stellungnahme des Büro für Gleichstellungsfragen:**

Stellungnahme liegt nicht vor.

**Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:**

Stellungnahme liegt nicht vor.

**Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (100592-2019 ):**

Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

**1. Immissionsschutz:**

Keine Anregungen und Bedenken

**2. Untere Naturschutzbehörde:**

Keine Anregungen und Bedenken

**3. Untere Wasserbehörde:**

Keine Anregungen und Bedenken

**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.

**Verkehrsanbindung:**

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
- 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 Feuerwehzufahrt 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. ( $48 \text{ m}^3 / \text{h}$ ) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens  $96 \text{ m}^3$  betragen.

### **Hydranten**

- Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.
- Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 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:**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen.

Hinweise:

Die im B-Plan dargestellten gelb/weiß schraffierten Flächen sind in der Planzeichenerklärung nicht aufgeführt.

Die vorgenannten Flächen sowie auch die Flächen „Private Grünfläche“ und die „Flächenumgrenzung zum Anpflanzen“ sind im B-Plan vollständig zu vermaßen (Lage im Grundstück u. äußere Abmessungen).

**Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:**

Der Denkmalschutz schließt sich vollinhaltlich der vom LfDH mit Schreiben vom 21.05.2019 u. dem vom 04.11.2019 sowie dem vom 22.01.2020 angemeldeten Bedenken und weiteren Anregungen an.

Hinweis:

HessenArchäologie ist eigenständig am Verfahren zu beteiligen.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:**

Die hiesige Zuständigkeit ist nicht betroffen.

**Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung**

Da es sich um eine Ergänzung handelt, bleibt unsere Stellungnahme vom 28.05.2019 unverändert bestehen.

**Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Im Auftrag

  
(Schuy)



Rheingau-Taunus-Kreis • Untere Bauaufsichtsbehörde  
Heimbacher Str. 7 • 65307 Bad Schwalbach

1. Verteiler
2. Magistrat Eltville

## DER KREISAUSSCHUSS

Untere Bauaufsichtsbehörde

Sachbearbeiter/in : Frau Umhauer/Frau Diehl  
 Zimmer : 1.310/1.311 (Eingang 1)  
 Telefon: (06124) 510 – 542/506  
 Telefax : (06124) 510 - 18542  
 e-Mail : [Ivonne.umhauer@rheingau-taunus.de](mailto:Ivonne.umhauer@rheingau-taunus.de)  
[Sabine.diehl@rheingau-taunus.de](mailto:Sabine.diehl@rheingau-taunus.de)  
 Servicezeiten : /orsprachen nur nach Terminvereinbarung und möglichst mit Mund-Nasenschutz

Ihr Zeichen:  
 Ihre Nachricht vom:  
 Bei Schriftwechsel angeben:

Unser Zeichen: **FD III.4-80-01522/19**

Datum: 12.12.2022

Grundstück	<b>Eltville, Erbacher Straße</b>
Gemarkung	Eltville
Vorhaben	02 EL 53.0 "Villa Elvers u. Villa Marix", in Eltville

Stellungnahme gem. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

**Kreisausschuss: ST-GF- Stabstelle für Frauen und Gleichstellung**

### Fachbereich IV

IV.3 Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kreisstraßen

**Fachdienst I.7** Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur

**Fachdienst II.7** Gesundheitsverwaltung

**Fachdienst IV.2** Umwelt

**Fachdienst III.3** Brandschutz

**Fachdienst III.4** Bauaufsicht/Denkmalschutz

**Fachdienst III.5** Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen

**Fachdienst III.6** Verkehr

**Fachdienst II.JHP** Jugendhilfeplanung

### Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

**Postanschrift:**  
Heimbacher Str. 7 65307 Bad Schwalbach • Telefon (06124) 510 -0

**Bankverbindung:**  
Naspa Bad Schwalbach: IBAN: DE65 5105 0015 0393 0000 31, BIC: NASSDE55

**Stellungnahme der Stabstelle für Frauen und Gleichstellung:**

Stellungnahme liegt nicht vor.

**Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:**

Stellungnahme liegt nicht vor.

**Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (100592-19-wi):**

Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

**1. Immissionsschutz:**

Die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ gibt als Orientierungswerte im Außenbereich für ein allgemeines Wohngebiet Schallpegel von tags 06:00 – 22:00 Uhr von 55 dB(A) und nachts 22:00 – 06:00 Uhr von 45 dB(A) an.

Gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) § 2 Abs. 1 Nr. 2 sollen zum Schutz der Nachbarschaft durch Verkehrsgerausche Immissionsgrenzwerte von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) nicht überschritten werden.

Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie ist mit Überschreitungen der Immissionswerte zu rechnen.

Somit sind Festsetzungen im Bebauungsplan zum baulichen Schallschutz zu empfehlen.

Um die **Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile** (baulicher Schallschutz) nach **DIN 4109:1989 „Schallschutz im Hochbau“** zu definieren, ist eine Einteilung der Hausfassaden in **Lärmpegelbereiche (LPB)** erforderlich. Da ein Immissionsgutachten nicht vorliegt, erfolgt die Abschätzung der LPB über die östlich und westlich gelegenen Baugebiete, welche ein solches Gutachten als Grundlage haben.

Östlich des Gebietes besteht der B-Plan Matheus-Müller-Platz / Gelände Rheingauhalle von 2014. Die beiden Standorte sind mit Abstand zur Bahnlinie und zur Erbacher Str. vergleichbar. Demnach kann von einem LPB IV ausgegangen werden.

Westlich des Gebietes besteht der B-Plan Erbacher Straße III von 2015. Auch diese beiden Standorte sind mit Abstand zur Bahnlinie und zur Erbacher Str. vergleichbar. Demnach kann ebenfalls von einem LPB IV ausgegangen werden. Für Schlaf- und Kinderzimmer wurde hier der LPB V festgelegt.

Beide B-Pläne schreiben für Schlaf- und Kinderzimmer im gesamten Plangebiet schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vor, die ein Lüften der Räume auch ohne Öffnen der Fenster ermöglichen.

**Fazit:**

Wir empfehlen die **Festsetzungen des LPB IV** im gesamten Gebiet sowie eine Festsetzung, dass **Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen** vorzusehen sind.

Sollten zum Zeitpunkt des Bauantrages durch Gebäudeabschirmung geringere Lärmpegel vorhanden sein und werden diese durch ein Schallschutznachweis nachgewiesen, kann mit den tatsächlichen Geräuschbelastungen geplant werden.

Wir weisen nochmals darauf hin, dass die Ableitung der LPB ohne Immissionsgutachten erfolgt ist. Abweichungen zur tatsächlichen Situation können somit vorliegen.

**2. Untere Naturschutzbehörde:**

Keine Anregungen und Bedenken

**3. Untere Wasserbehörde:**

Keine Anregungen und Bedenken

**Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:**

Keine Änderung gegenüber der vorherigen Stellungnahme.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:**

Keine Änderung gegenüber der vorherigen Stellungnahme.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:**

Stellungnahme liegt nicht vor.

**Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung**

Stellungnahme liegt nicht vor.

**Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Die Abfallgefäße der künftigen Bewohner müssen an der „Erbacher Straße“ bereitgestellt werden.

Im Auftrag

(Pohl)



E. 14.6.19 SA

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Magistrat der Stadt Eltville  
Schwalbacher Straße 40  
65343 Eltville am Rhein

Aktenzeichen

Bearbeiter/in Dr. Kai Mückenberger  
Durchwahl (0611) 6906-169  
Fax (0611) 6906-137  
E-Mail Kai.Mueckenberger@lfd-hessen.de  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht  
Datum 14.06.2019

## Bebauungsplan Nr. 99 „Villa Elvers/Villa Marix, Eltville

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld befinden sich mehrere vor- und frühgeschichtliche Fundstellen mit z. T. erheblicher Gesamtausdehnung. Darunter auch das größte merowingerzeitliche Reihengräberfeld des Rheingaus.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

**Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege kann vorliegend wie folgt ausreichend Rechnung getragen werden:**

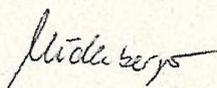
Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung ist während des etwaigen Rückbaus von bestehenden Gebäuden sowie anderen Bodeneingriffen eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen. In bislang unbebauten Bereichen ist der Abtrag des Oberbodens im Vorfeld zu begleiten. Dies kann in Abhängigkeit zu den geplanten Baumaßnahmen über festzulegende Testschnitte geschehen. Voraussetzung ist, dass der Mutterboden mit einer ungezahnten Baggerschaufel (Böschungshobel) abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Befunden dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen.

Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG die Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen. **Um die Kosten so gering wie möglich zu halten, ist eine enge Verzahnung der Voruntersuchungen mit den geplanten Bodeneingriffen anzuraten.**

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt. Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der **Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.**

**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. Kai Mückenberger  
Bezirksarchäologe

S 2.7.

Stadt Eltville am Rhein				BAU- UND KUNSTDENKMALPFLEGE	
27. Mai 2019				I	
				II	
				III	
				IV	
				V	
b. R.	b. A.	I. St.R.	+	EINGEGANGEN 23. MAI 2019	



Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein  
Bauamt  
Schwalbacher Straße 40

65343 Eltville

Aktenzeichen Az.  
Bearbeiter/in Dr.-Ing. Verena Jakobi M.A.  
Durchwahl (0611) 6906-123  
Fax (0611) 6906-140  
E-Mail verena.jakobi@lfd-hessen.de  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht  
Datum 21.05.2019

**Rheingau-Taunus-Kreis, Eltville, Erbacher Straße 1 und;  
Bebauungsplan Nr. 99 „Villa Elvers/ Villa Marix“;**  
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB;  
Ihre Bitte um Stellungnahme vom 02.05.2019

Sehr geehrter Herr Steins, sehr geehrte Damen und Herren,

die Villa Elvers und die Villa Marix sind samt der sie umgebenden Gärten aus künstlerischen, geschichtlichen und städtebaulichen Gründen eingetragene Einzelkulturdenkmäler nach § 2 (1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

Auch wenn es sich nur noch um Restgärten der einstmaligen großen Parkanlagen handelt, sollte die „Private Grünfläche“ gerade in den zur Erbacher Straße gelegenen südlichen Bereichen der Grundstücke durchgehend grün kartiert werden. Das betrifft v.a. den Bereich südlich des projektierten Neubaus.

Im Vorfeld haben die Untere Denkmalschutzbehörde und wir uns über die lange Rampe in die Tiefgarage und die dadurch entstehenden baulichen Schluchten kritisch geäußert (Planung von „ad novum“ vom 11.04.2017). Diese lange Rampe würde einen weiteren erheblichen Eingriff in die denkmalgeschützte Grünfläche bedeuten. Mit Schreiben per E-Mail vom 13.03.2018 an die Untere Denkmalschutzbehörde haben wir darum gebeten, dass eine detaillierte Freiflächenplanung eingereicht wird, damit der Eingriff in die Parkanlage geprüft werden kann. Das ist meines Wissens nicht geschehen.

Leider wird im B-Plan zu dieser Rampe keine weitere Angabe gemacht. Daher müssen wir zu diesem Teil des B-Plans Bedenken anmelden.

Wir weisen darauf hin, dass im weiteren Verfahren selbstverständlich für alle Baumaßnahmen im B-Plan-Gebiet eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes einzuholen ist.

Der Abteilung hessen-Archäologie im Hause bleibt eine eigene Stellungnahme vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Dr.-Ing. V. Jakobi  
Oberkonservatorin

**Durchschriftlich mit der Bitte um Kenntnisnahme an:**

Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises  
Untere Denkmalschutzbehörde  
Heimbacher Straße 7

65307 Bad Schwalbach

## Steins, Claus-Jürgen

---

**Von:** Verena Jakobi <verena.jakobi@lfd-hessen.de>  
**Gesendet:** Montag, 4. November 2019 13:37  
**An:** Steins, Claus-Jürgen; Wenzel Bratner; Mertens, Petra  
**Betreff:** Re: B-Plan "Villa Elvers/Villa Marix"

Sehr geehrter Herr Steins,

vielen Dank für die Zusendung der weiteren Unterlagen vom 23.10.2019. Nach Rücksprache mit Herrn Bratner haben wir nach wie vor große Bedenken gegen die lange Rampe zur Tiefgarage, die den kompletten Gartenbereich großflächig zerschneidet. Aus diesem Grund raten wir sehr dazu, auf die Rampe ganz zu verzichten und auf den Einbau eines Aufzugs hinzuwirken, der z.B. entweder im Gebäude angesiedelt ist oder auch vor dem Gebäude abwärts fährt. Dadurch wäre die denkmalgeschützte Grünfläche weitgehend erhalten und auch die tiefe Schlucht, die im Schnitt AA sehr deutlich wird und die sich sehr zum Nachteil des gesamten Grundstücks entwickelt, würde sich verringern. Dies wäre sicherlich schon auf der B-Plan-Ebene festzulegen. Es scheint uns kaum vorstellbar, dass die Baumreihe, die im Schnitt wie auch im B-Plan links neben der Rampe zu sehen ist, tatsächlich überlebensfähig sein kann. Insgesamt sollte im B-Plan noch strenger festgelegt werden, wie die Grünfläche gestaltet werden soll, z.B. in Bezug auf eine Eingrünung der Natursteinwand, die jetzt im Plan äußerst dominant dargestellt ist und auf die Grünkulisse, die sich ja eigentlich optisch beziehen soll auf das Hauptdenkmal, die Villa Marix.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Verena Jakobi

--

Dr.-Ing. Verena Jakobi M.A.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege

Schloss Biebrich/Westflügel  
D-65203 Wiesbaden

Tel. +49 611 6906-123

Fax. +49 611 6906-140

[verena.jakobi@lfd-hessen.de](mailto:verena.jakobi@lfd-hessen.de)

<https://lfd.hessen.de>

Am 01.10.2019 um 11:58 schrieb Steins, Claus-Jürgen:

Sehr geehrte Frau Dr. Jakobi,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung hatten Sie unter anderem Bedenken hinsichtlich der Rampe zur Tiefgarage geäußert. Diese Rampe wird sich sicherlich nicht vermeiden lassen. Haben Sie einen Vorschlag, wie wir schon auf Ebene des B-Plans (Festsetzung) gestalterisch auf diese bauliche Anlage einwirken können?

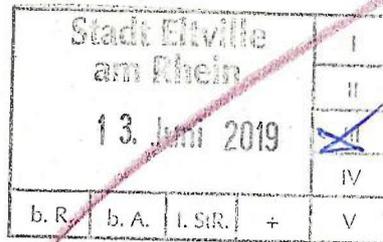
Anbei der Bauplan für das Literaturhotel vom April 2018, in der die Tiefgarage und die Rampe im Schnitt dargestellt sind.

Mit freundlichen Grüßen

Magistrat der Stadt Eltville

Im Auftrag

Dipl. Geogr. Claus-Jürgen Steins



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der Stadt  
Eltville am Rhein  
Postfach 1454  
65334 Eltville am Rhein

Unser Zeichen: **Az. III 31.2-61d 02/01- 107**  
Ihr Zeichen: III/ 2-610-20/99  
Ihre Nachricht vom: 2. Mai 2019  
Ihre Ansprechpartnerin: Karin Schwab  
Zimmernummer: C2.21.04  
Telefon/ Fax: 06151-126321/128914  
E-Mail: Karin.Schwab@rpda.hessen.de  
Datum: 11. Juni 2019

**Bauleitplanung der Stadt Eltville am Rhein, Rheingau-Taunus-Kreis  
Bebauungsplanentwurf Nr. 99 „Villa Elvers/Villa Marix“, Eltville**

**Stellungnahme nach § 4 (2) iVm § 13a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

**regionalplanerisch** wird die Wiedernutzbarmachung der innerstädtischen Fläche von ca. 0,8ha und des vorhandenen historischen Gebäudebestandes begrüßt. Im weiteren Verfahren besteht allerdings die Notwendigkeit in der Begründung Ausführungen zu den geplanten Dichtewerten zu ergänzen.

Aus **naturschutzfachlicher** Sicht verweise ich auf die Anregungen und Hinweise der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Aus Sicht der Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** nehme ich wie folgt Stellung:  
**Bodenschutz**

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Datenbankeintrag im Gebiet des Bebauungsplanentwurfs:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	439.003.010-001.172	Erbacher Str. 3	Hoppe - Schlosserei, Lahnemann - Kunstgewerbliche Werkstätte, Richter & Cie. GmbH - Chem. pharm. Fabrik von 2/1948 - 12/1972
2	439.003.010-001.004	Erbacher Str. 1	Grube und Albat - Züchtung von Fischen + Fischfutter 5/1958 -11/1966,

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt

Internet:  
www.rpda.de

Servicezeiten:

Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 120 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:

Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz

			Innhausen + Knyphausen - Produktion von Weinbergspfählen 12/1965-4/1970, 2 weitere Betriebe
--	--	--	---

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei Fläche Nr. 1 + 2 bisher nicht bekannt.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 (4) HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link

<http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

#### **Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:**

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der GRZ und der Möglichkeit Stellflächen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen zuzulassen, sich die Niederschlagswassermengen erhöhen. In diesem Zusammenhang wird von mir auf den § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltgesetzes verwiesen. Eine Berücksichtigung dieser gesetzlichen Regelung ist aus den vorgelegten Unterlagen nicht ablesbar. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist daher frühzeitig zu prüfen. Der resultierende Platzbedarf für die zugehörigen Entwässerungsanlagen (z.B. Mulden) ist in der Festschreibung vorzusehen. Es handelt sich um mehrere Parzellen, die nur teilweise Bestandsbebauung aufweisen und es sind diverse zukünftige Nutzungen laut den geplanten Festsetzungen möglich. Das von diesem Bereich abfließende Niederschlagswasser ist somit kommunales Abwasser.

Auf die Erlaubnispflicht der Einleitung in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer wird verwiesen.

#### **Bergaufsicht:**

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 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 Ak-

tenplans 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 aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.

Ich beteilige den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In den mir von Ihnen zugeleiteten Unterlagen 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. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Karin Schwab

Stadt Eltville am Rhein				I
28. Feb. 2020				II
				III
				IV
b. R.	b. A.	I. StR.	+	V



S. 4.3.

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der Stadt  
Eltville am Rhein  
Postfach 1454  
65334 Eltville am Rhein

EINGEGANGEN

8.1. MRZ. 2020



Unser Zeichen:

Az. III 31.2-61d 02/01- 107

Ihr Zeichen:

III/ 2-610-20/99

Ihre Nachricht vom:

2. Mai 2019

Ihre Ansprechpartnerin:

Karin Schwab

Zimmernummer:

C2.21.04

Telefon/ Fax:

06151-126321/128914

E-Mail:

Karin.Schwab@rpda.hessen.de

Datum:

11. Juni 2019 ?

## Bauleitplanung der Stadt Eltville am Rhein, Rheingau-Taunus-Kreis Bebauungsplanentwurf Nr. 99 „Villa Elvers/Villa Marix“, Eltville

### Stellungnahme nach § 4 (2) iVm § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

**regionalplanerisch** wird die Wiedernutzbarmachung der innerstädtischen Fläche von ca. 0,8 ha und des vorhandenen historischen Gebäudebestandes begrüßt. Die Ausführungen in der Begründung zu den geplanten Dichtewerten sind vollkommen ausreichend.

Aus **naturschutzfachlicher** Sicht verweise ich auf die Anregungen und Hinweise der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Aus Sicht der Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** nehme ich wie folgt Stellung:

#### Grundwasser

Wasserversorgung - Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt

Internet:  
www.rpda.de

#### Servicezeiten:

Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz

Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.

### **Bodenschutz**

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgenden Datenbankeintrag im Gebiet des Bebauungsplanes:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	439.003.010-001.172	Erbacher Str. 3	Hoppe - Schlosserei, Lahnemann - Kunstgewerbliche Werkstätte, Richter & Cie. GmbH - Chem. pharm. Fabrik von 2/1948 - 12/1972
2	439.003.010-001.004	Erbacher Str. 1	Grube und Albat - Züchtung von Fischen + Fischfutter 5/1958 -11/1966, Innhausen + Knyphausen - Produktion von Weinbergspfählen 12/1965-4/1970, 2 weitere Betriebe

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei Fläche Nr. 1 + 2 bisher nicht bekannt.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 (4) HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

### **Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:**

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in den Kanal (ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser) eingeleitet werden.

Ist dies mangels Regenwasserkanals nicht einzuhalten ist überschüssiges Regenwasser (Überlauf aus der Zisterne) zu versickert. Hierfür ist eine Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Nur in Ausnahmefällen ist ein Anschluss an das Mischwassernetz zulässig, dann aber mit gedrosseltem Abfluss und nach Ausnutzung aller abflussmindernde Maßnahmen. Hierzu ist eine Zustimmung der Oberen Wasserbehörde einzuholen.

## Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (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 aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

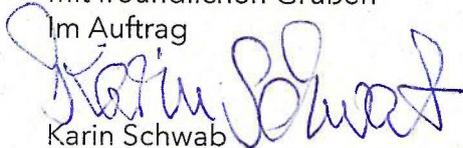
Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.

Einen Hinweis zu den Belangen des **Kampfmittelräumdienstes** habe ich bereits in meiner Stellungnahme zum letzten Verfahrensschritt gegeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Karin Schwab





Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt  
 per E-Mail: [claus-juergen.steins@eltville.de](mailto:claus-juergen.steins@eltville.de)

Der Magistrat der  
 Stadt Eltville  
 Gutenbergstraße 13  
 65343 Eltville am Rhein

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/8-2020/4**  
 Dokument-Nr.: **2022/1751813**  
 Ihr Zeichen: 3. November 2022  
 Ihre Nachricht vom: Steins  
 Ihre Ansprechpartnerin: Karin Schwab  
 Zimmernummer: 3.018  
 Telefon: +49 6151 12 6321  
 Fax: +49 611 327642295  
 E-Mail: [Karin.Schwab@rpda.hessen.de](mailto:Karin.Schwab@rpda.hessen.de)  
 Datum: 15. Dezember 2022

**Bauleitplanung der Stadt Eltville im Rheingau-Taunus-Kreis  
 Bebauungsplanentwurf Nr. 99 „Villa Elvers/ Villa Marix, Kernstadt**

**Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
 zu der vorgelegten Planung bestehen aus **regionalplanerischer** Sicht keine Bedenken.

Eine Zuständigkeit der **oberen Naturschutzbehörde** ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) 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-).

Aus Sicht der **Abteilung Umwelt Wiesbaden** nehme ich wie folgt Stellung:

**Grundwasser**

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

**Bodenschutz**

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden nicht angesprochen. Eine Überprüfung der Altflächendatei ergab folgende Altstandort im Bereich des Bauvorhabens:

ALTIS Nr.	Straße	Firma
439.003.010-001.172	Erbacher Straße 3	Gebäudereinigung, Schlosserei, kunstgewerbliche

Regierungspräsidium Darmstadt  
 Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof  
 64283 Darmstadt

Internet:  
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:  
 Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
 Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
 Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
 Luisenplatz 2  
 64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
 Haltestelle Luisenplatz



		Werkstätte, Verlag und Vertrieb von Druckerzeugnissen, Chem. Pharm. Fabrik
439.003.010-001.004	Erbacher Straße 1	Züchtung von Fischen und Fischfutter, Produktion von Weinbergspfählen, Großhandel mit Zusatzgeräten für Fotokopierer

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind (bei Fläche Nr.) bisher nicht bekannt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mehrere Altstandorte vorhanden. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht können durch die Betriebe schädliche Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden. Ihnen als Gemeinde wird daher empfohlen, alle zugänglichen Informationen über das Grundstück in dieser Hinsicht auszuwerten (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung, Erkenntnisse über einen unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen u.a.). Vorhaben auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altstandorten bedürfen der vorherigen bodenschutzrechtlichen Zustimmung nach § 11 Abs. 2 HAItBodSchG. Hierunter fallen insbesondere Vorhaben, bei denen in den Boden eingegriffen oder die Bodenoberfläche verändert wird. Ob Schadstoffbelastungen vorliegen, die weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts erfordern, entscheidet das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, als zuständige Bodenschutzbehörde.

Ich weise darauf hin, dass die Erfassung der Altstandorte in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind.

### **Vorsorgender Bodenschutz**

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden nicht angesprochen.

In den Planunterlagen ist der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen, allenfalls wäre die Planung in Folge eines zu unterstellenden Abwägemangels später rechtlich angreifbar.

Ich weise ebenfalls darauf hin, dass auch in den Fällen, in denen keine Umweltprüfung erforderlich ist (vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) die Verpflichtung nach § 1 Abs. 6 BauGB besteht, die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

### **Oberflächengewässer, Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

Es gibt es keine Bedenken.

## **Abfallwirtschaft**

Es bestehen aus keine Bedenken.

Ich weise darauf hin, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung einzuhalten sind.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: [Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de](mailto:Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de)) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

[https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall\\_baumerkblatt\\_2018-09-01.pdf](https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.pdf)

## **Immissionsschutz**

Es bestehen keine Bedenken.

Aufgrund der noch nicht abschließend bekannten Nutzungen im Plangebiet muss mit immissionsschutzrechtlichen Auflagen im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren gerechnet werden.

## **Bergaufsicht**

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (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 erneut keine Sachverhalte entgegen.

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (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 aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Karin Schwab

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.  
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

**Hinweis:**

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier:  
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

Meine Kraft vor Ort

Stadt Eltville am Rhein				I
				II
14. Juni 2019				III
				IV
b. R.	b. A.	l. StR.	+	V

Syna 

St 2.2.

Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Magistrat der  
Stadt Eltville am Rhein  
Postfach 1454

Syna GmbH  
Große Hub 7a  
65344 Eltville-Martinthal  
**RSDT-A-NI**

65334 Eltville am Rhein

Ansprechpartner: Markus Racke  
Telefon: 06123 / 9759-122  
E-Mail: markus.racke@syna.de

Martinthal, 13. Juni 2019

## **Bebauungsplan Nr. 99 „Villa Elvers/Villa Marix“, Eltville Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

### **Stellungnahme der Syna GmbH**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 02.05.2019 in obiger Angelegenheit und nehmen als zuständiger Netzbetreiber wie folgt Stellung.

Gegen den Entwurf des Bebauungsplans „Villa Elvers/Villa Marix“ in der Fassung vom Februar 2019 haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Bezüglich der bestehenden Versorgungseinrichtungen weisen wir speziell auf die vorhandenen Strom- und Gasanschlüsse zur Versorgung der betreffenden Villen hin.

Die Betriebs- und Versorgungssicherheit aller Anlagen muss jederzeit gewährleistet sein.

Aufgrund der vorhandenen Versorgungsanlagen innerhalb des Geltungsbereiches sowie in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist die strom- und gasseitige Erschließung des geplanten Bauvorhabens grundsätzlich gesichert.

Dennoch kann es zu umfangreichen Verlegungen bzw. Montagen verschiedener Leitungen und Anlagen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kommen.

In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und Gasrohre nach DIN 1998 bereitzustellen ist.

Bezüglich der zahlreich geplanten Anpflanzungen ist anzumerken, dass der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel 2,50 m betragen muss.



Syna GmbH

Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main · T 069 3107-1060 · F 069 3107-1069 · syna.de

Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Markus Coenen · Geschäftsführer Timm Dolezych · Jürgen Köchling · Sitz der Gesellschaft Frankfurt am Main · Registergericht Amtsgericht Frankfurt am Main · HRB 74234 · Steuernummer 047 243 72361 · Umsatzsteuer-ID-Nummer DE814303069

Bankverbindung Commerzbank AG · IBAN: DE95 5004 0000 0257 1370 00 · BIC: COBADEFFXXX

Teil von



Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasleitung bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

Nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens bitten wir um eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in seiner Endform.

Mit freundlichen Grüßen  
**Syna GmbH**

  
Axel Kropp

  
Markus Racke