

02.10.2023

**Antragssteller**

LUX VV GmbH & Co. KG  
vertreten durch Herrn Norbert Skubch  
Im Pfarracker 24  
65346 Eltville – Erbach

**An den**

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein  
Gutenbergstraße 13  
65343 Eltville am Rhein

---

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplans**  
*„Effert – 1.Änderung“ (Rechtskraft 23.09.1992)*

---

**Anlagen:**

- Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:500
- Kurzbeschreibung der geplanten Maßnahmen
- Freiflächenplan 1:250
- Bauzeichnungen 1:100

**Adresse des beplanten Baugrundstücks:**

Kiedricher Straße  
65343 Eltville am Rhein  
Gemarkung: Eltville  
Flur: 29  
Flurstück: 67/5

---

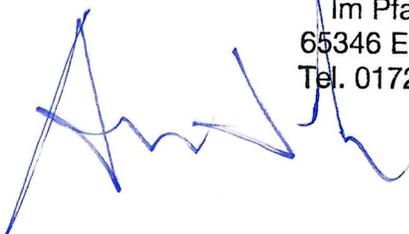
**Begründung zur Antragstellung der Bebauungsplanänderung:**

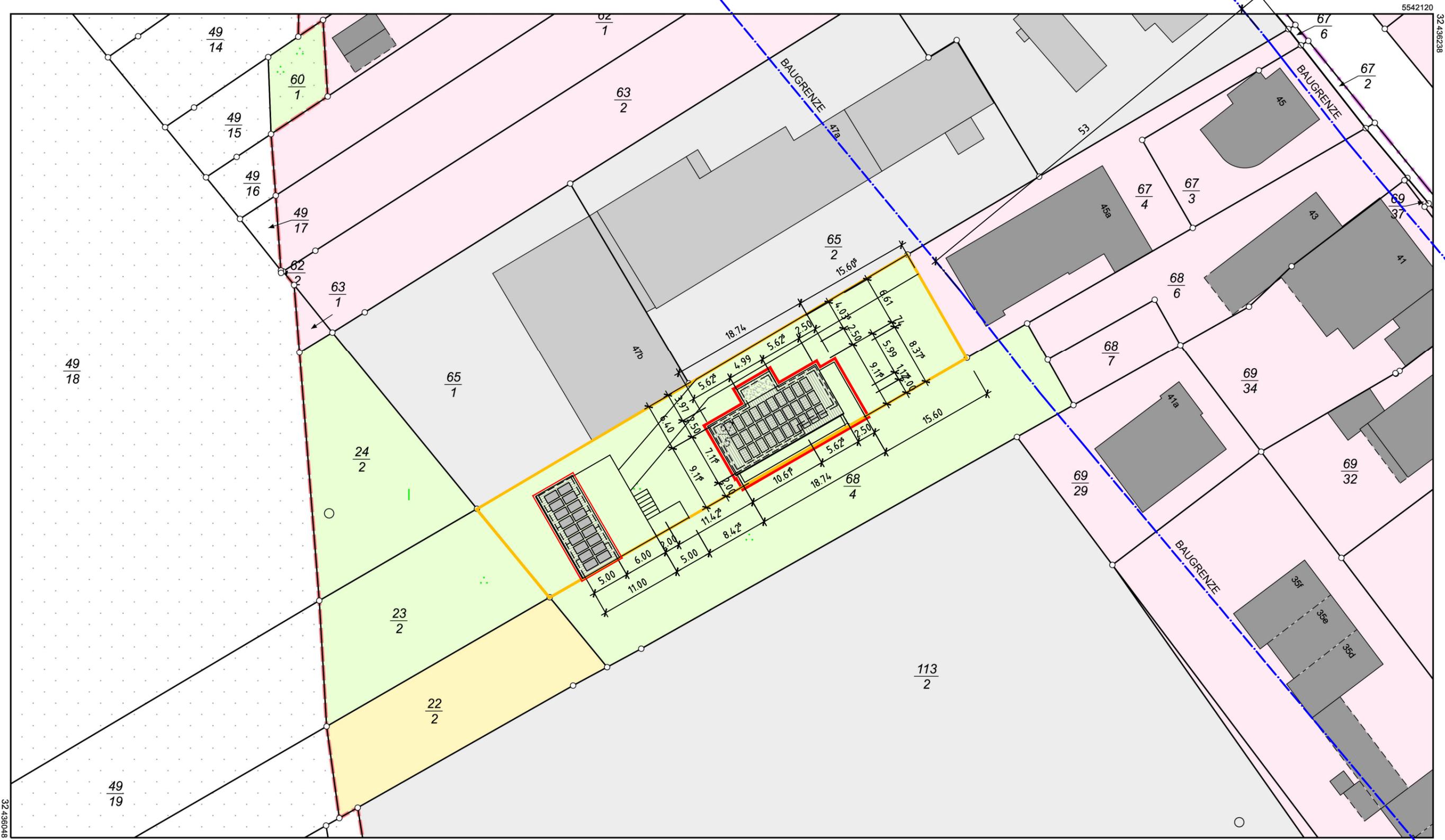
Da Wohnraum benötigt wird, ist beabsichtigt auf dem Grundstück ein energetisch neutrales Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten zu errichten.

Dieses befindet sich derzeit außerhalb des zulässigen Baufensters des o.g. Bebauungsplan. Daher soll dieser geändert werden.

LUX VV GmbH & Co. KG

Im Pfarracker 24  
65346 Eltville-Erbach  
Tel. 0172 / 407 57 02





5542010

Maßstab 1:500

Meter

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



**Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn**  
 Berner Straße 11  
 65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 67/5  
 Flur: 29  
 Gemarkung: Eltville

Gemeinde: Eltville am Rhein  
 Kreis: Rheingau-Taunus  
 Regierungsbezirk: Darmstadt

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500  
 Hessen  
 Erstellt am 27.06.2023  
 Antrag: 202083637-1  
 AZ: BV Skubch

Entwurfsverfasser:  
hoch<sup>zwei</sup><sub>gbr</sub>  
Dipl. Ing. Steffen Gärtner  
Dipl. Des. Jutta Schwarz  
Eberbacher Straße 36  
65346 Eltville- Erbach

Bauherr:  
  
LUX VV GmbH & Co. KG  
vertr. durch Norbert Skubch  
Im Pfarracker 24  
65346 Eltville-Erbach

**Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses  
Gemarkung Eltville, Flur 29, Flurstück 67/5  
Kiedricher Straße, 65343 Eltville am Rhein**

**KURZBESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MASSNAHMEN**

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „Effert“ – 1. Änderung, welcher seit dem 23.09.1992 rechtskräftig ist.

Das beplante Grundstück „Kiedricher Straße“ (Flur 29 / Flurstück 67/5) wurde bereits mit einem genehmigten Gartenweg (BA-00268/17) mit angrenzenden Stellplätzen bebaut.

Da Wohnraum benötigt wird, beabsichtigt der Bauherr auf dem Grundstück ein energetisch neutrales Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten zu errichten. Das Mehrfamilienwohnhaus besteht aus einem Keller-, Erd-, Ober- und einem Dachgeschoss mit Dachterrasse.

Als Heizmedium ist eine Luftwärmepumpe, welche durch die geplante Solaranlage auf dem Dach des Wohnhauses betrieben werden soll, vorgesehen.

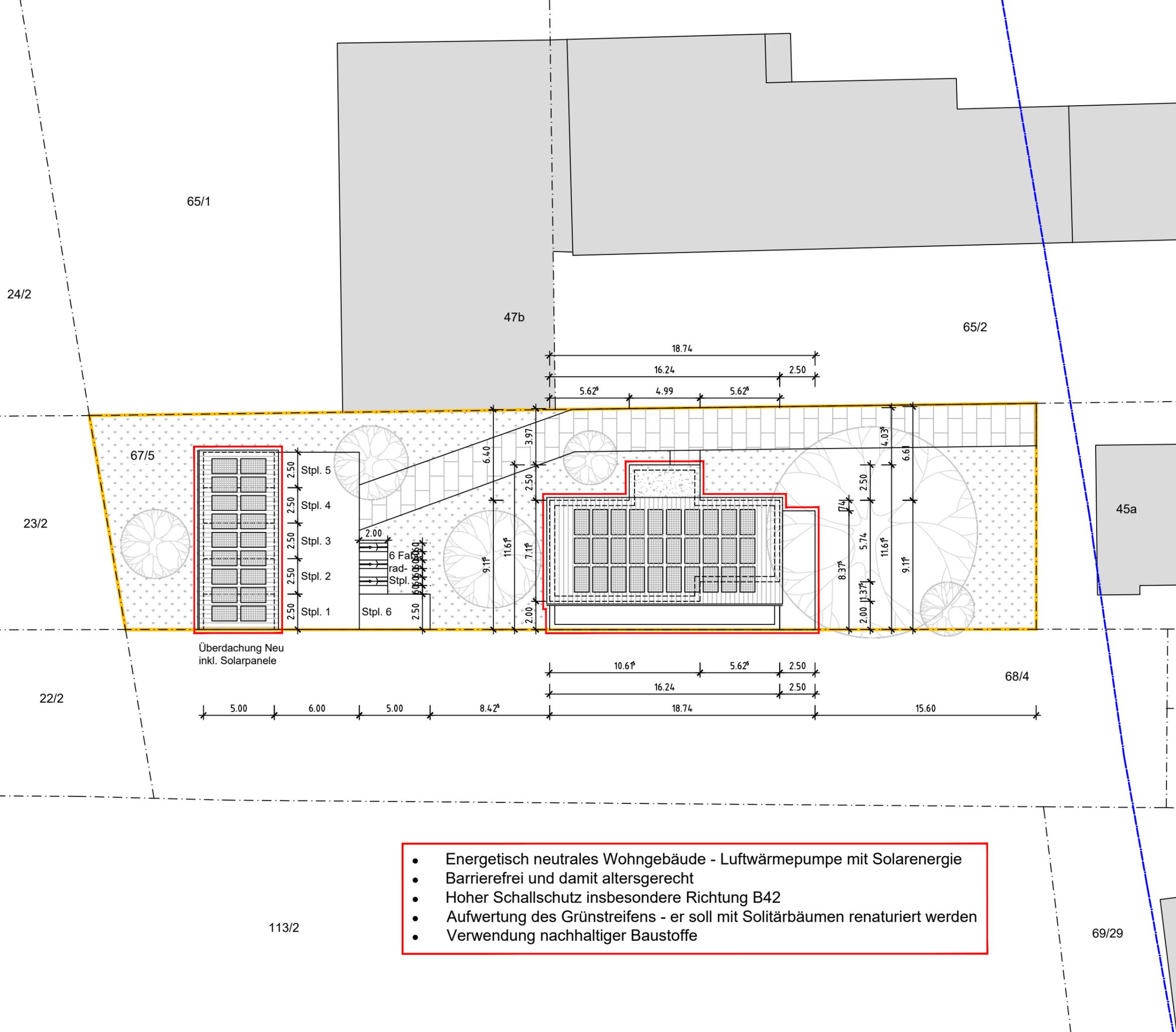
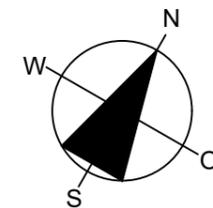
Um ein barrierefreies und somit altersgerechtes Wohnhaus zu konzipieren, ist u.a. der Zugang zum Gebäude ebenerdig angedacht. In dem Wohnhaus steht ein Aufzug zur Verfügung, um den barrierefreien Zugang zu den einzelnen Wohneinheiten zu ermöglichen.

Damit ein hoher Schallschutz, insbesondere Richtung B42, erzielt werden kann, ist das Wohngebäude in Massivbauweise mit Schallschutzfenstern sowie einer Lüftungsanlage geplant.

Es ist angedacht, den angrenzenden Grünstreifen mit Solitäräbäumen aufzuwerten und zu renaturieren.

Bei der Ausführung wird darauf geachtet, hauptsächlich nachhaltige zu Baustoffe verwenden.

Die 5 vorhandenen PKW-Stellplätze am Ende des Gartenweges sollen überdacht und ebenfalls mit Solarpanelen versehen werden.



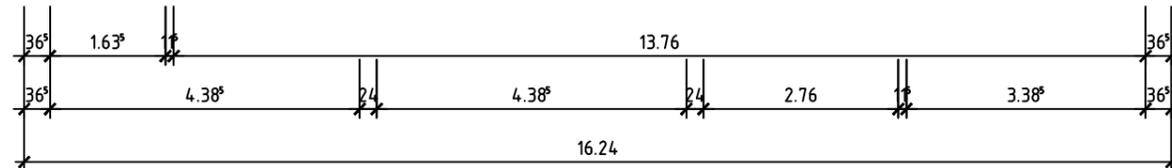
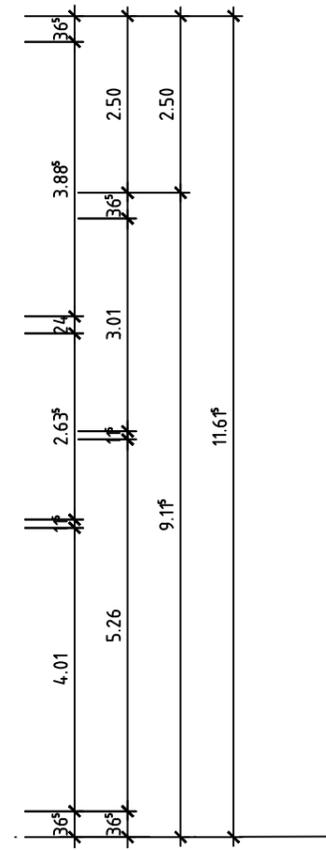
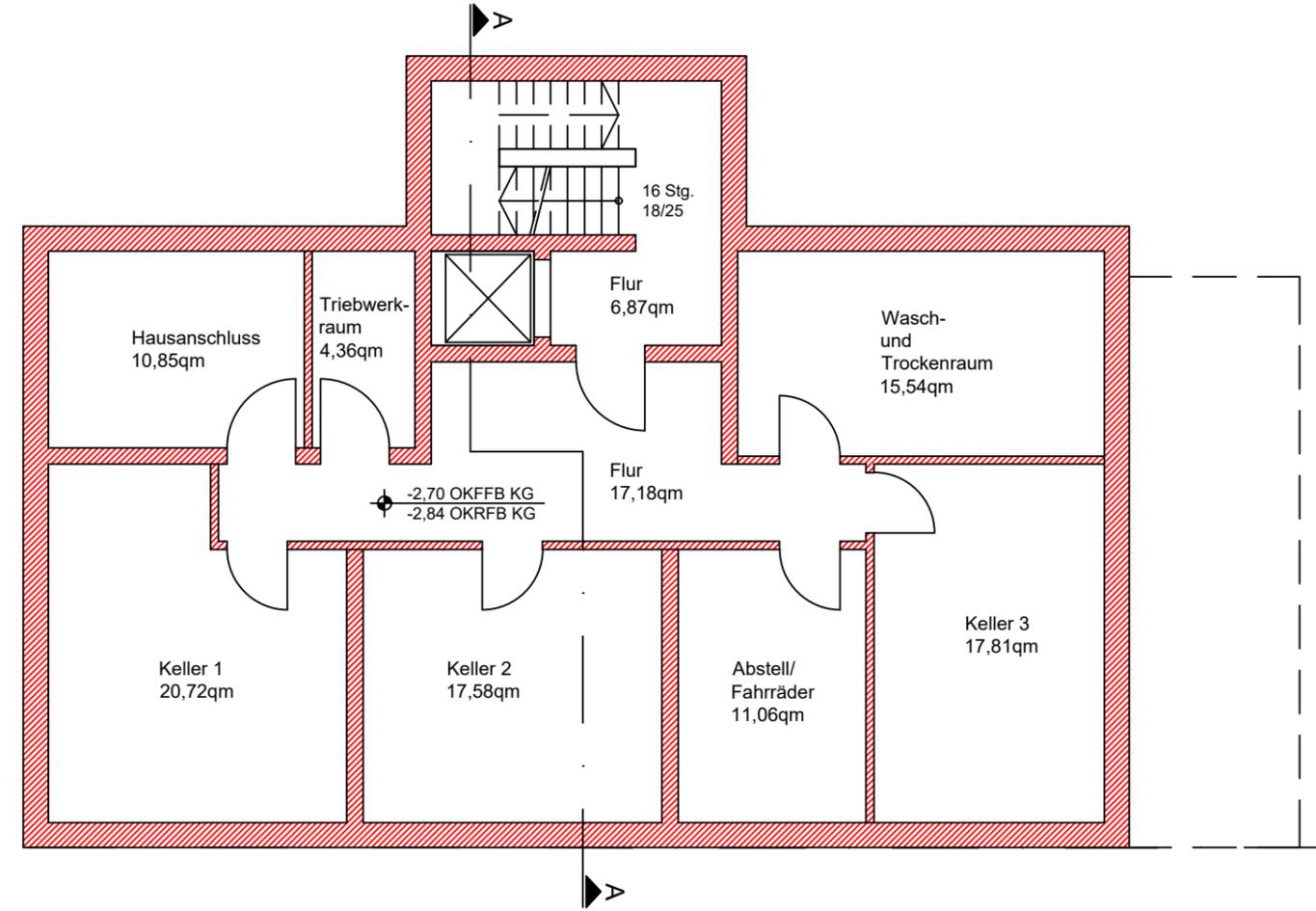
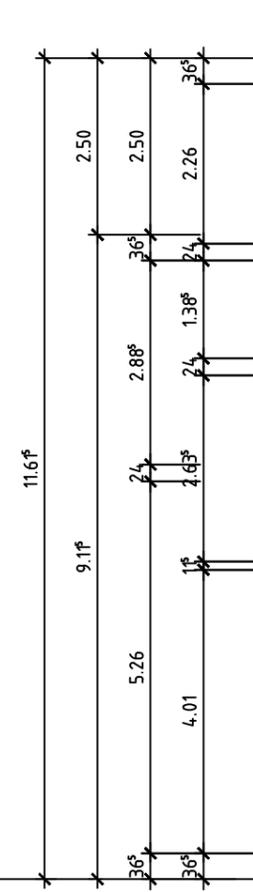
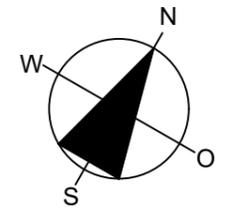
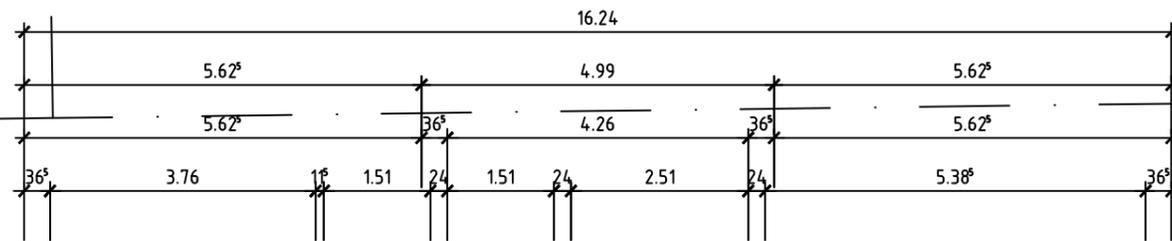
Baugrenze

Neu

# hochzwei

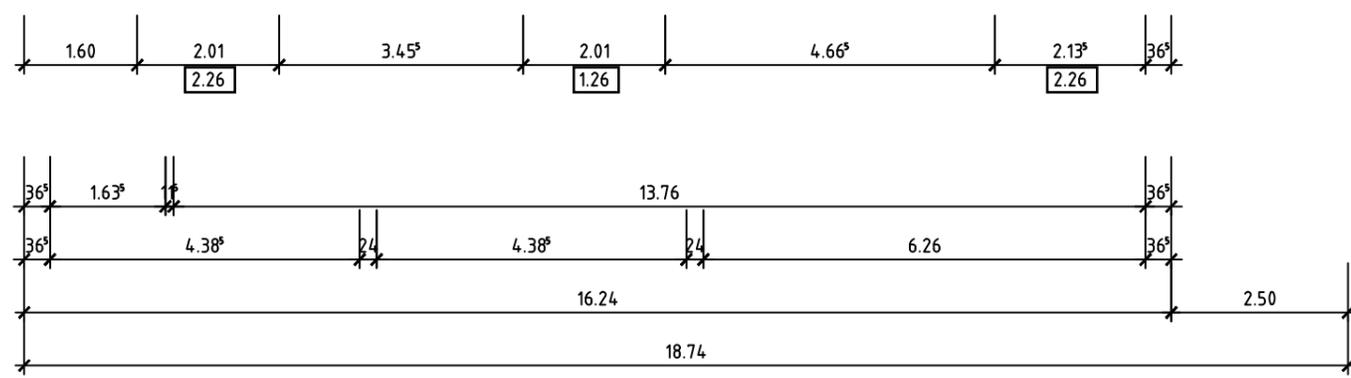
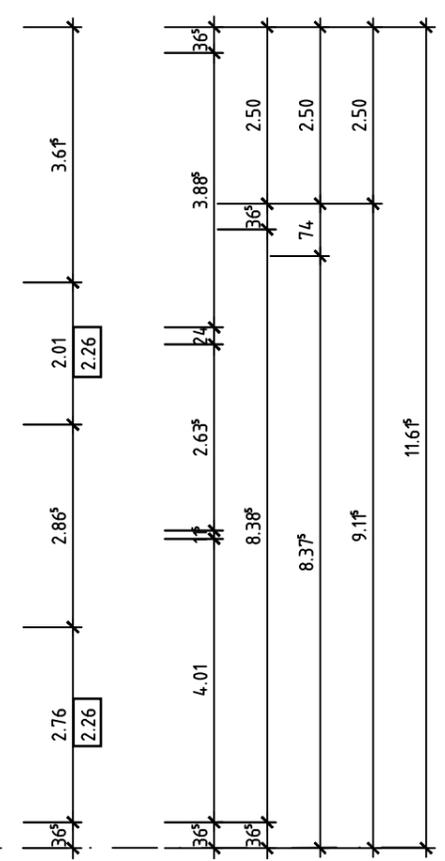
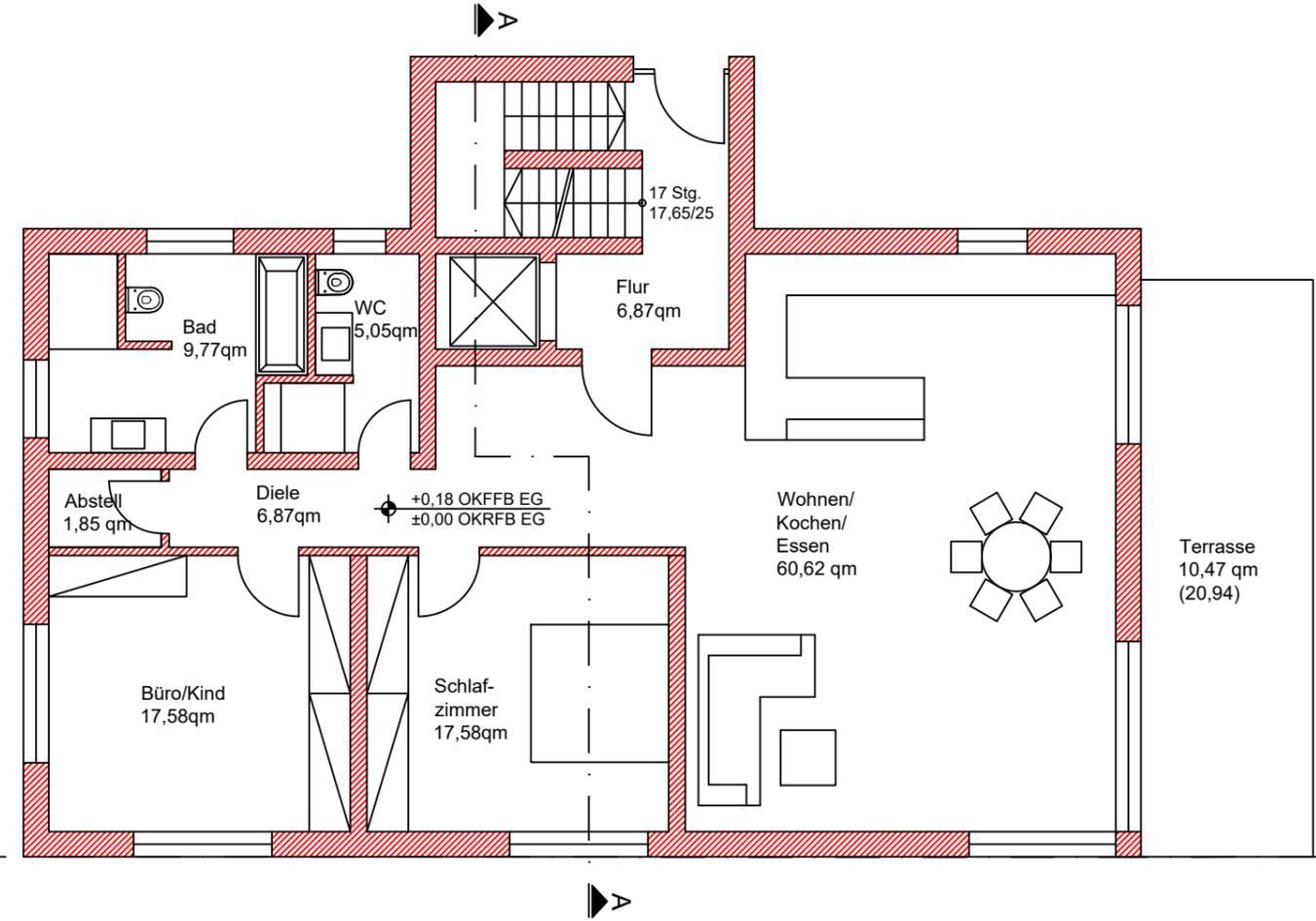
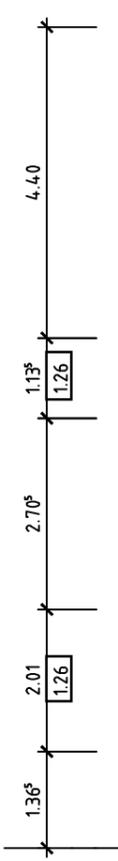
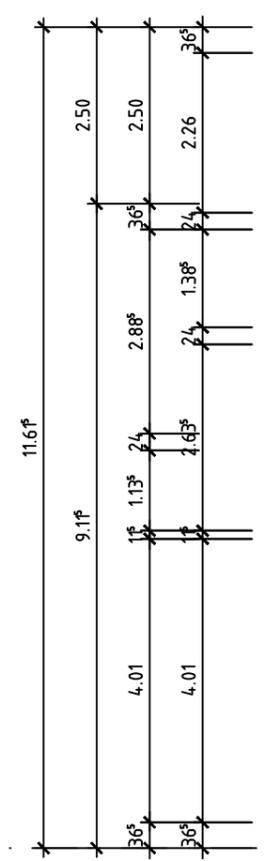
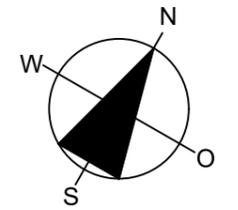
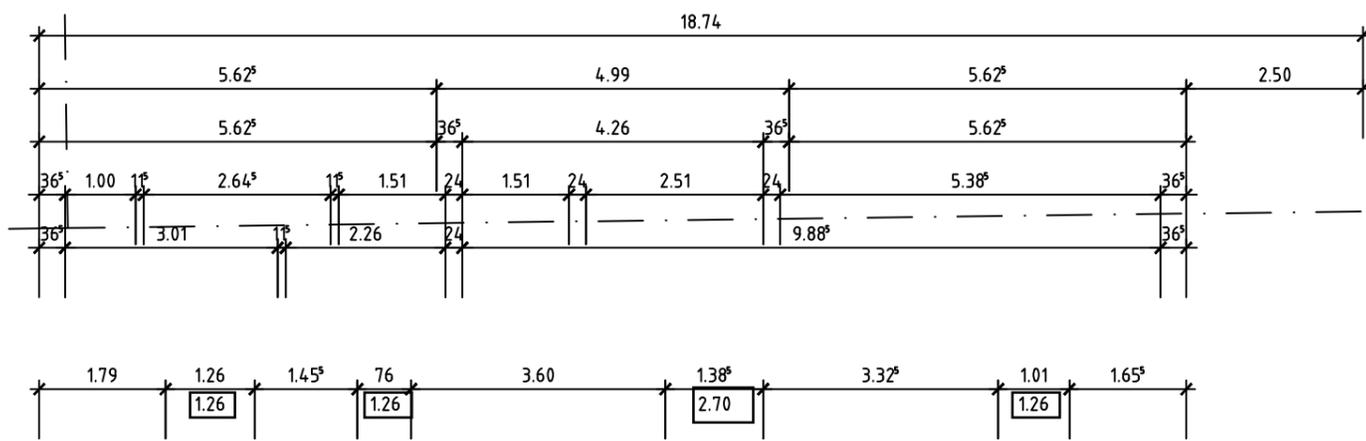
Bauvorhaben	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
Bauort	Kiedricher Straße 65343 Eltville am Rhein Gemarkung: Eltville Flur: 29 Flurstück: 67/5
Bauherr	LUX VV GmbH & Co. KG vertr. durch Norbert Skubch Im Pfarracker 24 65346 Eltville-Erbach
Architekt	hoch zwei gbr Dipl.-Ing Steffen Gärtner Dipl.-Des Jutta Schwarz Eberbacher Str. 36 65346 Eltville - Erbach Tel. 06123-70 49 67 Fax 06123-70 30 70 info@hoch-zwei.biz
Darstellung	Freiflächenplan
Maßstab	1:250
Datum	02.10.2023
Blattnummer	02

- Energetisch neutrales Wohngebäude - Luftwärmepumpe mit Solarenergie
- Barrierefrei und damit altersgerecht
- Hoher Schallschutz insbesondere Richtung B42
- Aufwertung des Grünstreifens - er soll mit Solitäräumen renaturiert werden
- Verwendung nachhaltiger Baustoffe



# hochzwei

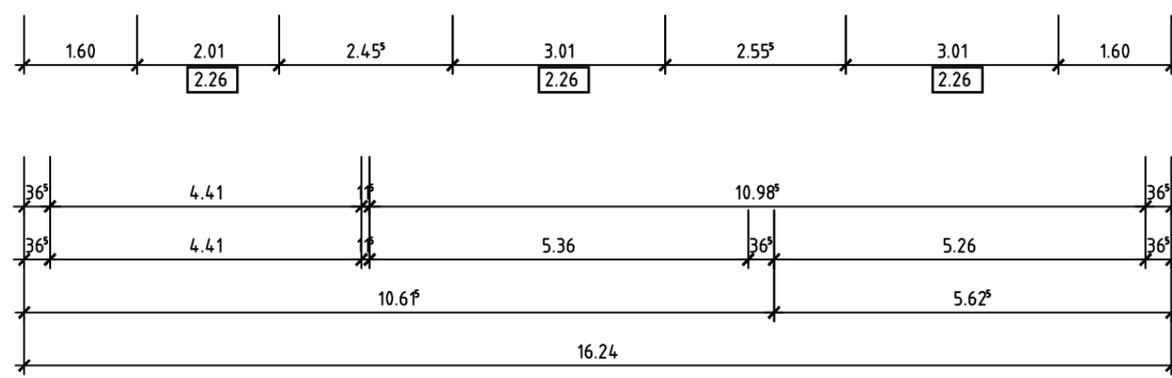
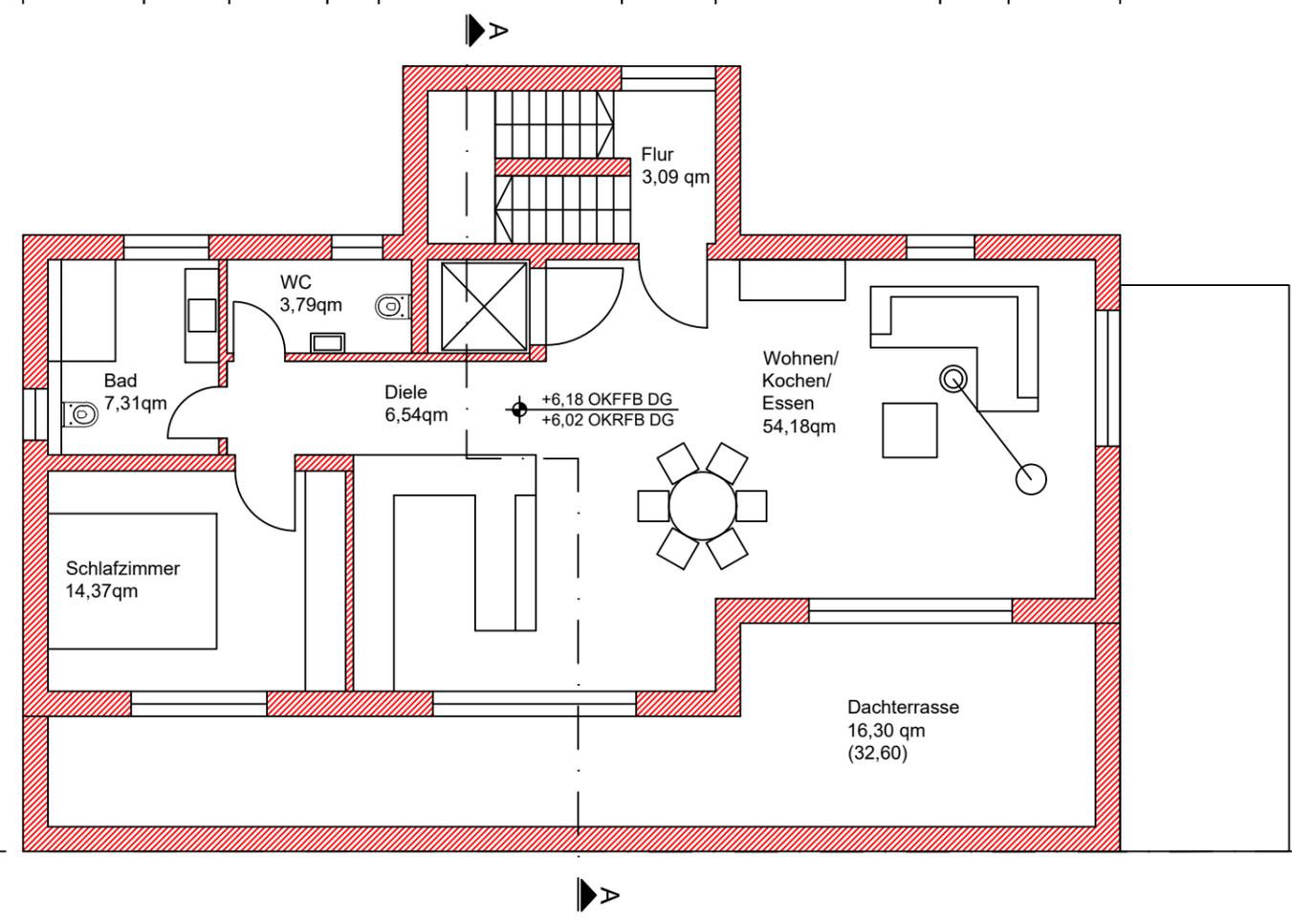
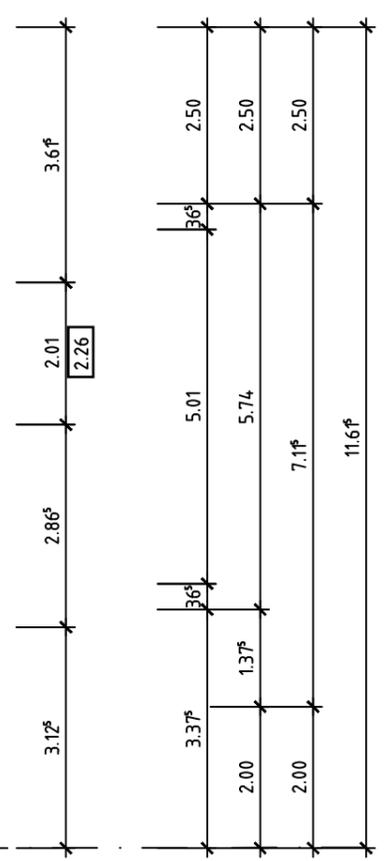
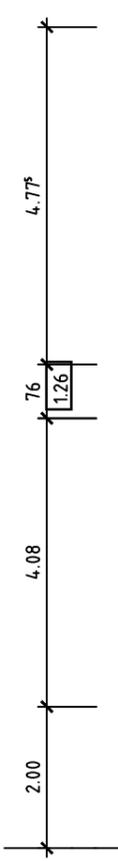
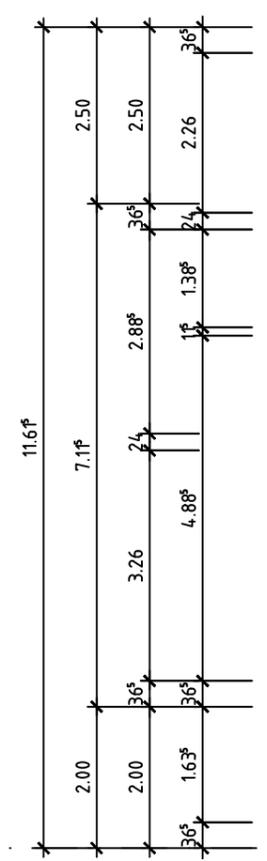
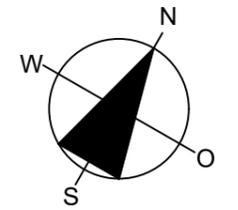
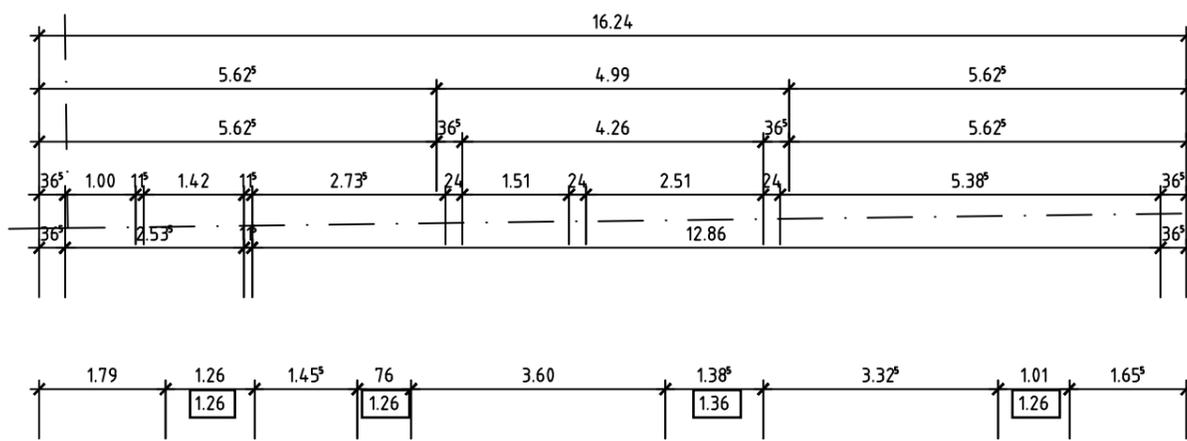
Bauvorhaben	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
Bauort	Kiedricher Straße 65343 Eltville am Rhein Gemarkung: Eltville Flur: 29 Flurstück: 67/5
Bauherr	LUX VV GmbH & Co. KG vertr. durch Norbert Skubch Im Pfarracker 24 65346 Eltville-Erbach
Architekt	hoch zwei gbr Dipl.-Ing Steffen Gärtner Dipl.-Des Jutta Schwarz Eberbacher Str. 36 65346 Eltville - Erbach Tel. 06123-70 49 67 Fax 06123-70 30 70 info@hoch-zwei.biz
Darstellung	Kellergeschoss
Maßstab	1:100
Datum	02.10.2023
Blattnummer	02



# hochzwei

Bauvorhaben	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
Bauort	Kiedricher Straße 65343 Eltville am Rhein Gemarkung: Eltville Flur: 29 Flurstück: 67/5
Bauherr	LUX VV GmbH & Co. KG vertr. durch Norbert Skubch Im Pfarracker 24 65346 Eltville-Erbach
Architekt	hoch zwei gbr Dipl.-Ing Steffen Gärtner Dipl.-Des Jutta Schwarz Eberbacher Str. 36 65346 Eltville - Erbach Tel. 06123-70 49 67 Fax 06123-70 30 70 info@hoch-zwei.biz
Darstellung	Erdgeschoss
Maßstab	1:100
Datum	02.10.2023
Blattnummer	03

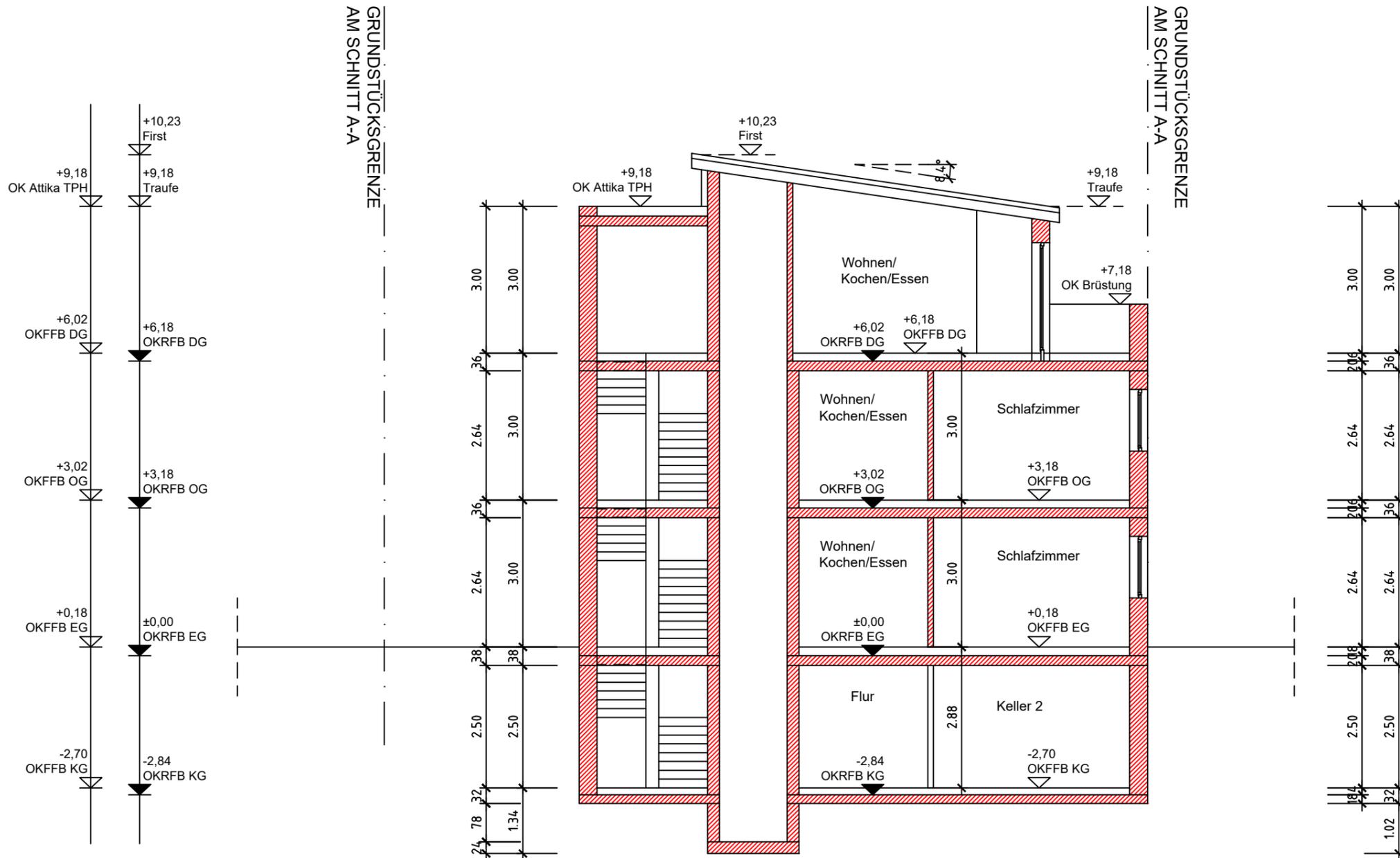




Neu

# hochzwei

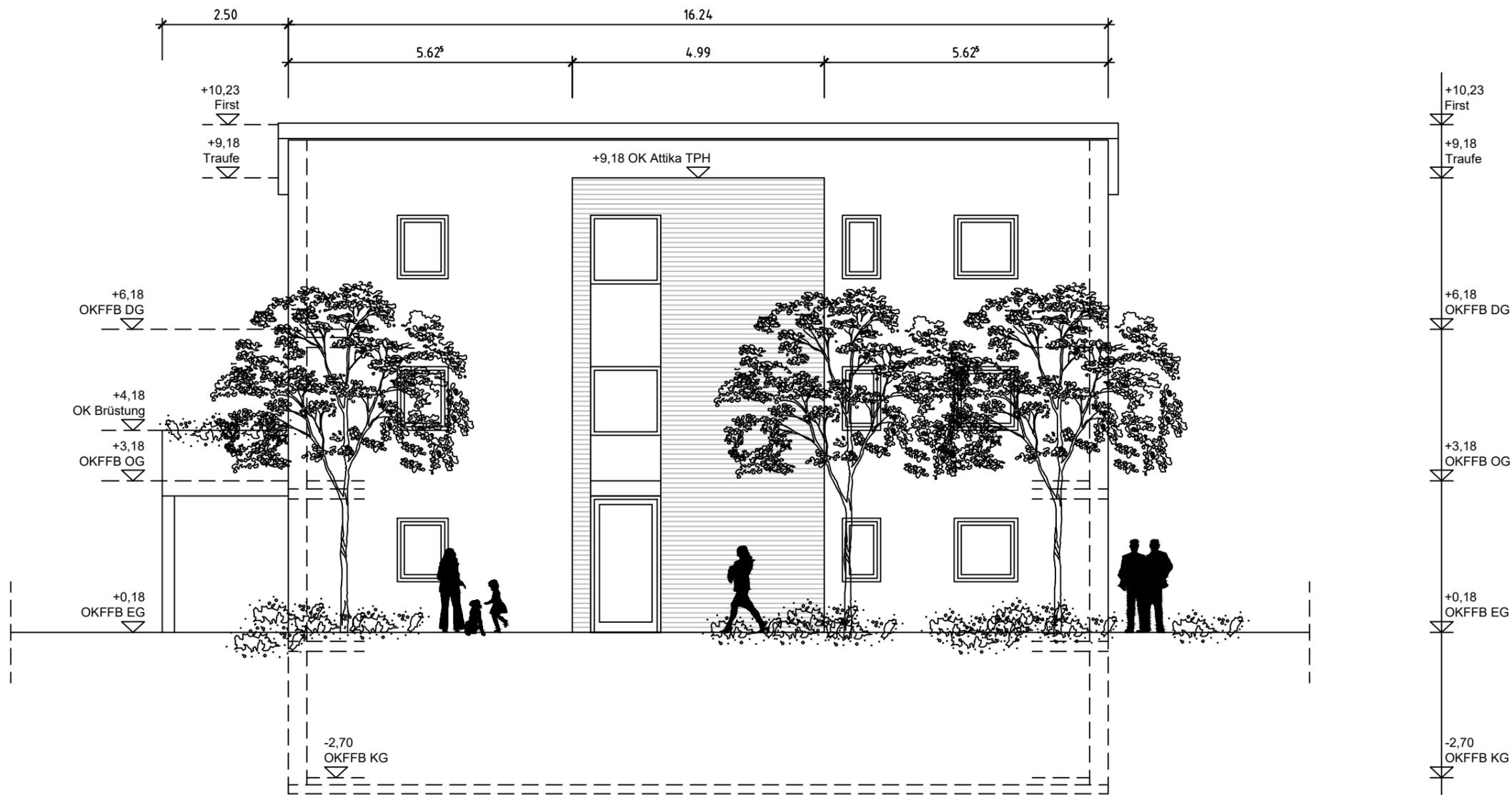
Bauvorhaben	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
Bauort	Kiedricher Straße 65343 Eltville am Rhein Gemarkung: Eltville Flur: 29 Flurstück: 67/5
Bauherr	LUX VV GmbH & Co. KG vertr. durch Norbert Skubch Im Pfarracker 24 65346 Eltville-Erbach
Architekt	hoch zwei gbr Dipl.-Ing Steffen Gärtner Dipl.-Des Jutta Schwarz Eberbacher Str. 36 65346 Eltville - Erbach Tel. 06123-70 49 67 Fax 06123-70 30 70 info@hoch-zwei.biz
Darstellung	Dachgeschoss
Maßstab	1:100
Datum	02.10.2023
Blattnummer	05



 Neu

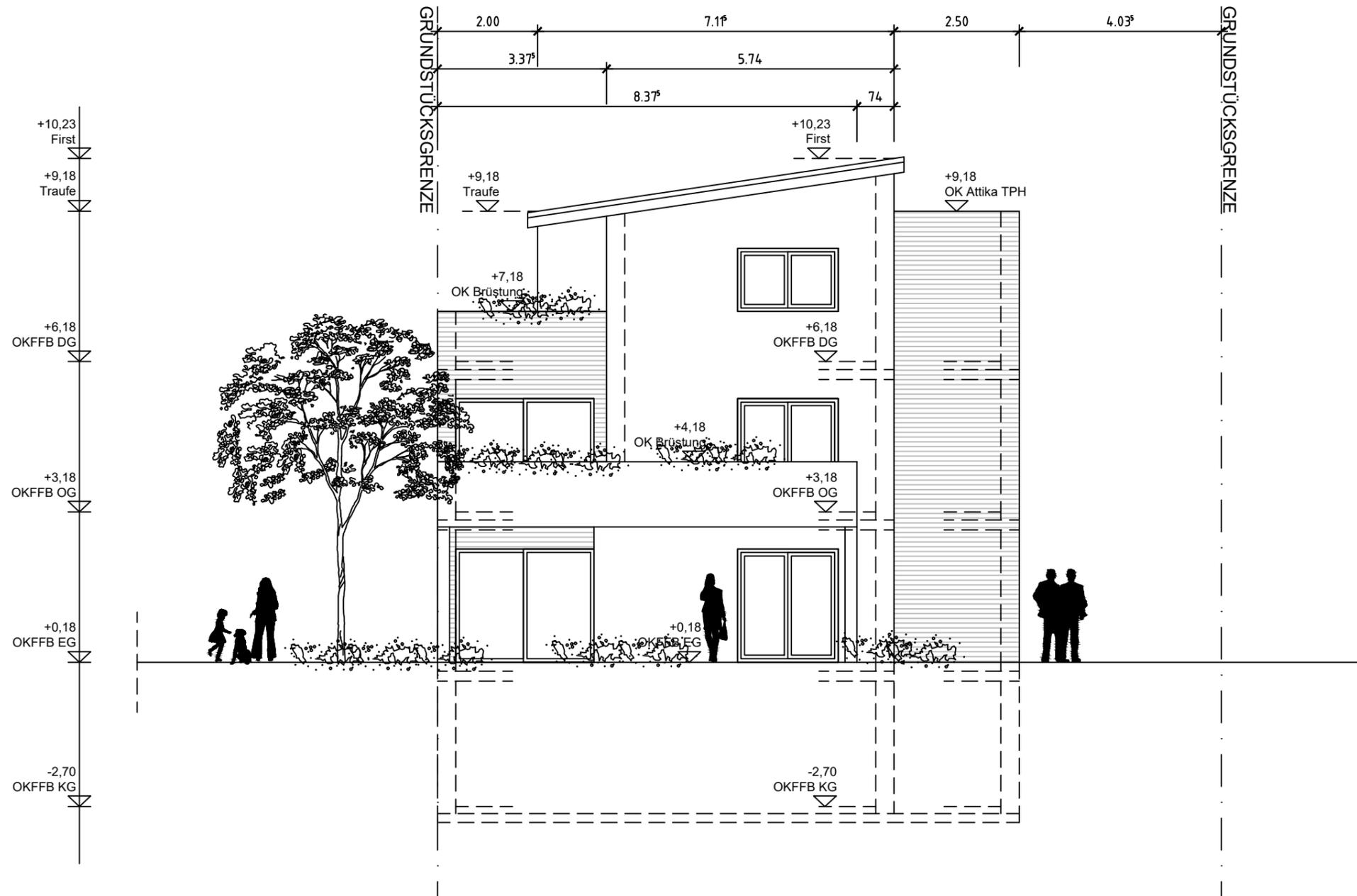
**hoch**zwei

Bauvorhaben	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
Bauort	Kiedricher Straße 65343 Eltville am Rhein Gemarkung: Eltville Flur: 29 Flurstück: 67/5
Bauherr	LUX VV GmbH & Co. KG vertr. durch Norbert Skubch Im Pfarracker 24 65346 Eltville-Erbach
Architekt	hoch zwei gbr Dipl.-Ing Steffen Gärtner Dipl.-Des Jutta Schwarz Eberbacher Str. 36 65346 Eltville - Erbach Tel. 06123-70 49 67 Fax 06123-70 30 70 info@hoch-zwei.biz
Darstellung	Schnitt A-A
Maßstab	1:100
Datum	02.10.2023
Blattnummer	06



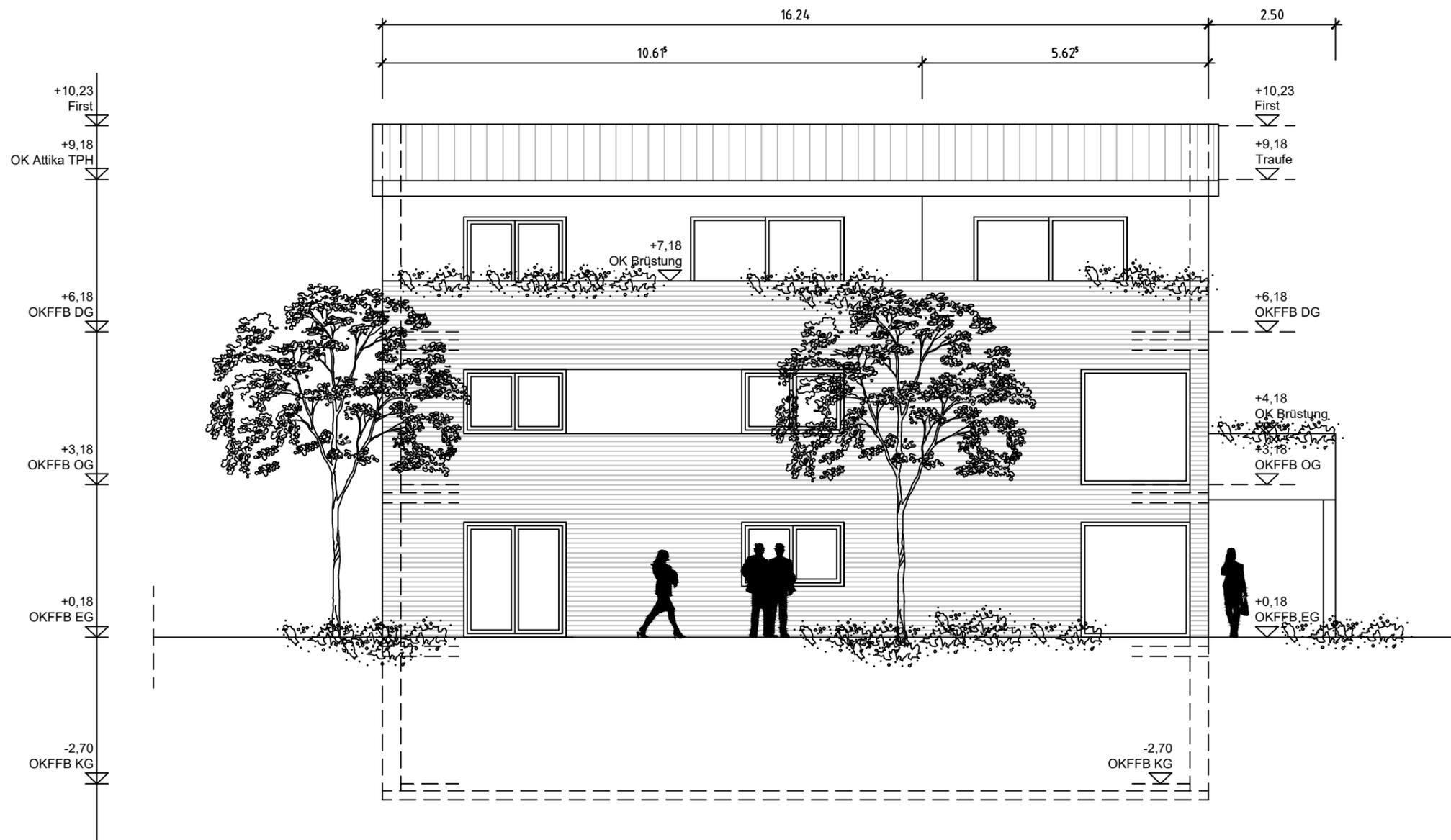
# hochzwei

Bauvorhaben	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
Bauort	Kiedricher Straße 65343 Eltville am Rhein Gemarkung: Eltville Flur: 29 Flurstück: 67/5
Bauherr	LUX VV GmbH & Co. KG vertr. durch Norbert Skubch Im Pfarracker 24 65346 Eltville-Erbach
Architekt	hoch zwei gbr Dipl.-Ing Steffen Gärtner Dipl.-Des Jutta Schwarz Eberbacher Str. 36 65346 Eltville - Erbach Tel. 06123-70 49 67 Fax 06123-70 30 70 info@hoch-zwei.biz
Darstellung	Nordwestansicht
Maßstab	1:100
Datum	02.10.2023
Blattnummer	07



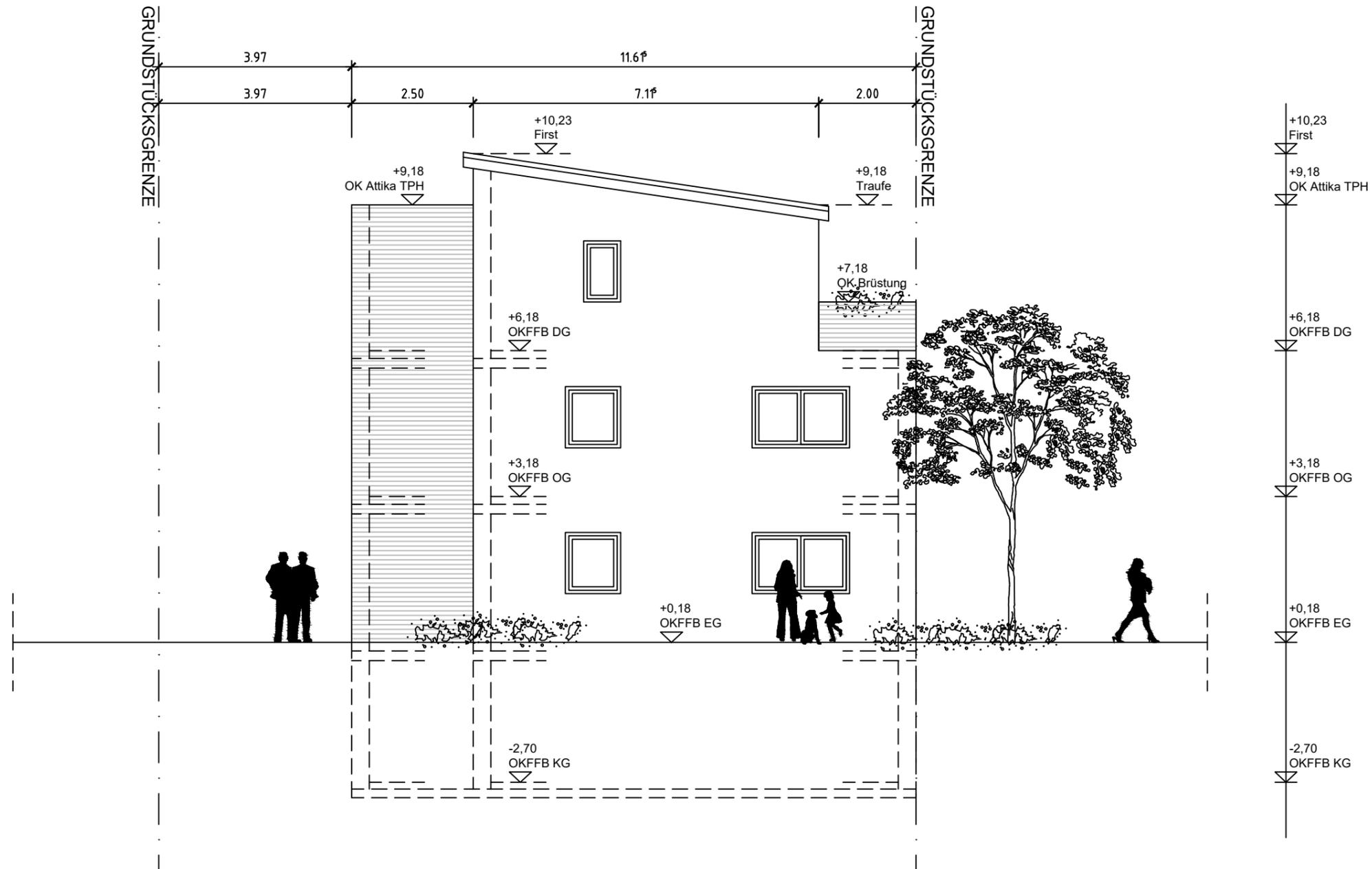
**hoch**zwei

Bauvorhaben	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
Bauort	Kiedricher Straße 65343 Eltville am Rhein Gemarkung: Eltville Flur: 29 Flurstück: 67/5
Bauherr	LUX VV GmbH & Co. KG vertr. durch Norbert Skubch Im Pfarracker 24 65346 Eltville-Erbach
Architekt	hoch zwei gbr Dipl.-Ing Steffen Gärtner Dipl.-Des Jutta Schwarz Eberbacher Str. 36 65346 Eltville - Erbach Tel. 06123-70 49 67 Fax 06123-70 30 70 info@hoch-zwei.biz
Darstellung	Nordostansicht
Maßstab	1:100
Datum	02.10.2023
Blattnummer	08



**hoch**zwei

Bauvorhaben	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
Bauort	Kiedricher Straße 65343 Eltville am Rhein Gemarkung: Eltville Flur: 29 Flurstück: 67/5
Bauherr	LUX VV GmbH & Co. KG vertr. durch Norbert Skubch Im Pfarracker 24 65346 Eltville-Erbach
Architekt	hoch zwei gbr Dipl.-Ing Steffen Gärtner Dipl.-Des Jutta Schwarz Eberbacher Str. 36 65346 Eltville - Erbach Tel. 06123-70 49 67 Fax 06123-70 30 70 info@hoch-zwei.biz
Darstellung	Südostansicht
Maßstab	1:100
Datum	02.10.2023
Blattnummer	09



# hoch<sup>zwei</sup>

Bauvorhaben	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
Bauort	Kiedricher Straße 65343 Eltville am Rhein Gemarkung: Eltville Flur: 29 Flurstück: 67/5
Bauherr	LUX VV GmbH & Co. KG vertr. durch Norbert Skubch Im Pfarracker 24 65346 Eltville-Erbach
Architekt	hoch zwei gbr Dipl.-Ing Steffen Gärtner Dipl.-Des Jutta Schwarz Eberbacher Str. 36 65346 Eltville - Erbach Tel. 06123-70 49 67 Fax 06123-70 30 70 info@hoch-zwei.biz
Darstellung	Südwestansicht
Maßstab	1:100
Datum	02.10.2023
Blattnummer	10