

Anlage 1

Stellungnahmen Behörden, sonstige TöB und Öffentlichkeit

Stadt Eltville am Rhein
Der Magistrat
Postfach 1454

65343 Eltville am Rhein

*e Wille Ass.
Villa am Bleibrich Str.*



Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Thomas Becker M.A.

Durchwahl

Bezirksarchäologe / Sachgebietsleiter Limes

0611 6906-169

0611 6906-137

t.becker@hessen-archaeologie.de

Fax

E-Mail

I Ihr Zeichen

II Datum

26.03.2015

| | | | | |
|------------------------------------|-------|----------|---|----|
| Stadt Eltville am Rhein | | | | |
| Eing. 31. März 2015 | | | | |
| b. R. | b. A. | I. St.R. | + | IV |

1/2-4
1/4. *St*

**Bauleitplanung der Stadt Eltville, OT Martinthal
Entwicklungssatzung „Tanusstraße“
Öffentliche Auslegung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Geltungsbereich der geplanten Entwicklungssatzung tangiert möglicherweise den Bereich von Bodendenkmälern. Zum einen deutet die für den Geltungsbereich belegte Flurbezeichnung „Im Gebück“ auf den hier befindlichen Verlauf des „Rheingauer Gebüchs“, einer hochmittelalterlich bis neuzeitlichen Befestigung des Rheingaus als erzbischöflich-mainzisches Territorium, hin. Weiterhin lässt sich ein Grabenverlauf nachweisen, bei dem es sich möglicherweise um den Untergraben des im Bereich des Klosters Tiefenthal befindlichen Mühlenstandorts handelt. Beide haben den Status eines Bodendenkmals nach § 2 Abs. 2 Punkt 2 und § 19 HDSchG.

Geplante Bodeneingriffe, die mit einer Entwicklung des Geltungsbereiches der Satzung verbunden sind, sind damit genehmigungspflichtig nach § 16 Abs. 1 HDSchG.

Wir bitten daher, diesen Genehmigungsvorbehalt im Text der Entwicklungssatzung zu übernehmen und damit rechtlich festzusetzen.

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

Eine Kopie dieser Stellungnahme geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Thomas Becker M. A.

| | | | | |
|----------------------------|-------|---------|---|-----|
| Stadt Eltville am Rhein | | | | Amt |
| Eing. 01. März 2015 | | | | I |
| | | | | II |
| | | | | III |
| b. R. | b. A. | J. StR. | + | IV |



Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege

Landesamt für Denkmalpflege Hessen • Schloss Biebrich • 65203 Wiesbaden

Aktenzeichen

Jak.

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
Bauamt
Postfach 1454

Bearbeiter/in

Dr.-Ing. Verena Jakobi M.A.

Durchwahl

(0 611) 6906 - 123

Fax

(0 611) 6906 - 140

E-Mail

v.jakobi@denkmalpflege-hessen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Datum

31.03.2015



Entwicklungssatzung „Tanusstraße“, Martinthal;
Öffentliche Auslegung; Ihre Bitte um Stellungnahme vom 12.03.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

im dargestellten Bereich der o.g. Entwicklungssatzung könnten sich noch Reste der als Gebüch bezeichneten Rheingauer Landwehr befinden. Das legt auch die Gemarkungsbezeichnung „Im Gebüch“ nahe. Wir verweisen daher auf die Stellungnahme der Abt. hessenArchäologie und schließen uns diesen Ausführungen inhaltlich an.

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

RHEINGAU – TAUNUS



KREIS

| | | |
|----------------------------|--|-----|
| Stadt Eltville am Rhein | | Amt |
| Eing. 28. April 2015 | | I |
| | | II |
| | | III |
| | | IV |

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

Sabine.diehl@rheingau-taunus.de

Servicezeiten : Montags bis freitags von 8 bis 12 Uhr

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Bei Schriftwechsel angeben:

Unser Zeichen: FD III.4-80-01014/15

Datum: 21.04.2015

1. Magistrat der Stadt
Eltville

2. Verteiler

Grundstück **Eltville, Taunusstraße**
Gemarkung **Martinthal**
Vorhaben **02 S 12.0**
 Entwicklungssatzung "Taunusstraße"

am 28.5. per Mail
an Büro Wille /
Villa am Beck

3

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

Kreisausschuss: Büro für Gleichstellungsfragen

Frau Czymai

Fachdienst KE/WF
Kreientwicklung

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

Fachdienst III.5

Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde,
Wahlen

Fachdienst III.6

Verkehr

Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Stellungnahme des Büro für Gleichstellungsfragen:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes KE/WF Kreisentwicklung:

Aus der Sicht der Kreisentwicklung werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

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

Von Seiten des FD I.7 bestehen keine Bedenken oder Einwände.

Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:

Seitens des FD II.7 bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt ():

Stellungnahme wird nachgereicht.

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.

1. **Verkehrsanbindung:**

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

2. **Löschwasserversorgung:**

- Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem **§ 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung – 2002** 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 $0,3 \leq 0,7$ 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.

- Zur Löschwasserversorgung für eine Wohnbebauung (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder GFZ $0,7 \leq 1,2$ muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³ /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.

3. 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 3222 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 1066 zu beschildern.

4. Planung Löschwasserversorgung:

- Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

Grundlage der Stellungnahme ist der vorgelegte Entwurf vom März 2015.

Aus bauaufsichtlicher Hinsicht bestehen in Bezug auf die o. g. Satzung Bedenken.
Wir weisen auf folgende Punkte hin:

Punkt 1

Wir empfehlen eine Vereinigung der Flurstücke 9/1 und 8/6 im Grundbuch oder eine katastermäßige Verschmelzung, da sonst Grenzabstände einzuhalten wären.

Punkt 2

Wir weisen darauf hin, dass der geplante Einschnitt von 4 m in der Baugrenze auf dem Flurstück 9/1 auf mindestens 6 m erweitert werden muss, um die erforderlichen Abstandsflächen einhalten zu können.

Punkt 3

Wir empfehlen eine Festschreibung der Art der baulichen Nutzung z.B. WA.

Punkt 4

Sind auch Flächen für Stellplätze außerhalb der geplanten Tiefgarage vorgesehen? Wenn ja, empfehlen wir eine Festschreibung.

Punkt 5

Wir empfehlen eine Festschreibung der GRZ und der GFZ, da nach der angestrebten Beurteilung gem. § 34 BauGB es mit der derzeitigen Planung Probleme geben kann.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:

Denkmalrechtliche Bedenken werden zurück gestellt.

Es werden keine Auflagen von der Unteren Denkmalschutzbehörde gefordert.

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

Seitens des FD III.5 bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:

Stellungnahme liegt noch nicht vor.

Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

Die geplante Wohnbebauung ist nur durch eine Stichstraße (Taunusstraße) ohne adäquate Wendemöglichkeit für ein dreiachsiges Müllfahrzeug erschlossen. Da die Müllabfuhr kein Privatgelände befährt ist ein Wenden nicht möglich. Aufgrund des Rückwärtsfahrverbots bei der Müllentsorgung (Unfallverhütungsvorschrift Berufsgenossenschaft) sind bei der vorliegenden Umplanung auch die restlichen Anlieger der Taunusstraße betroffen. Alle Anlieger müssen Ihre Abfallgefäße an den nächst befahrbaren Straße zur Abholung bereitstellen. Da die Entfernung zur Durchgangsstraße sehr weit ist empfehlen wir den Ausbau der Wendeanlage auf ein durch dreiachsige Müllfahrzeuge nutzbares Maß.

Im Auftrag

(Schuy)



*per Mail
an Herr Wiche
und Villan
Bach GBR*

Rheingau-Taunus-Kreis • FD III.22 •
Heimbacher Str. 7 • 65307 Bad Schwalbach

DER KREISAUSSCHUSS

28.5.

FD III.22 Untere Naturschutzbehörde

Sachbearbeiter/in : Herr Wiche
Zimmer : 1.339
Telefon: 06124-510 - 514
Telefax : 06124-510 - 18514
E-Mail : siegfried.wiche@rheingau-taunus.de
Servicezeiten : Montags bis freitags von 8 bis 12 Uhr und
dienstags von 14 bis 18 Uhr

Magistrat der Stadt
Eltville
Gutenbergstraße 13
65343 Eltville

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Bei Schriftwechsel
angeben:
Unser Zeichen:

FD III.22-200184-2015-wi

Datum: 30.04.2015

Grundstück **Eltville, Taunusstraße**
Gemarkung **Martinthal**
Flur
Flurstück
Vorhaben **Entwicklungssatzung "Taunusstraße"**

| | | | | |
|------------------------------------|-------|---------|---|-------------------------------------|
| Stadt Eltville am Rhein | | | | Amt |
| | | | | I |
| Eing. 05. Mai 2015 | | | | II |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| b. R. | h. A. | I. StR. | + | IV |

*12-4
2/5.*

Bezug: Schreiben der Unteren Bauaufsichtsbehörde vom 20.03.2015, AZ: III.4-1014/15

28.5.

Stellungnahme des Fachdienstes III.2 Umwelt

Sehr geehrte Damen und Herren,

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:

Zur Lage des Grundstücks am Gewässer Walluf:

In den vorliegenden Unterlagen wird nur auf das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Walluf hingewiesen.
Da sich die Grundstücke aber im Außenbereich befinden, gilt hier auch ein Gewässerrandstreifenschutz von 10 m beidseits der Uferlinien (bei ausgeprägter Böschung beidseits der Böschungsoberkanten).

Die Obere Wasserbehörde schreibt in ihrer Stellungnahme zur Entwicklungssatzung:
„Zu beachten ist dabei, dass bei der Überplanung des Außenbereichs der Uferbereich einen 10-Meter-Streifen beinhaltet und dieser Uferbereich auch nach Ausweisung des Baugebietes bestehen bleibt.“

Auf die damit nach wie vor erforderliche wasserrechtliche Genehmigung für Baumaßnahmen im Gewässerrandstreifen durch die Untere Wasserbehörde wird hingewiesen.

Zur Klarstellung regen wir daher an, den Lageplan um eine Gewässerrandstreifenlinie parallel zur rechten Böschungsoberkante der Walluf zu ergänzen. Die Linie wird voraussichtlich in Teilen auch das Baufenster tangieren. In den textlichen Festsetzungen ist auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht für Einzelbauvorhaben (inklusive baugenehmigungsfreien Vorhaben) innerhalb des Gewässerrandstreifens hinzuweisen, welche bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Die Untere Wasserbehörde möchte auch über den Rückbau der baulichen Anlagen am Ufer in Kenntnis gesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen



(Wiche)

Nachrichtlich:
Untere Bauaufsichtsbehörde im Hause

Steins, Claus-Jürgen

Von: Zörb, Doris <Doris.Zoerb@RHEINGAU-TAUNUS.DE>
Gesendet: Freitag, 5. Juni 2015 10:19
An: Steins, Claus-Jürgen
Betreff: Entwicklungssatzung "Taunusstraße", Martinthal

Sehr geehrter Herr Steins,

in unserem Schreiben vom 30.04.2015 hatten wir angeregt, den Lageplan um eine Gewässerrandstreifenlinie zu ergänzen. Dabei hatten wir darauf aufmerksam gemacht, dass sich neben der hinteren Gartenfläche voraussichtlich auch Teile des Baufensters innerhalb des Gewässerrandstreifens befinden werden, wofür eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 23 HWG erforderlich sein wird.

Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass die Untere Wasserbehörde einem Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung für ein Gebäude innerhalb des Baufensters gemäß Satzung zustimmen wird.

Über die darüber hinausgehende Freiflächengestaltung zwischen Gebäude und Gewässer Walluf wird erst nach Vorlage des Einzelantrags entschieden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Doris Zörb
Technische Sachbearbeiterin Untere Wasserbehörde
Rheingau-Taunus-Kreis
Heimbacher Str. 7
65307 Bad Schwalbach
Fon: +49 6124 510 465
Fax: +49 6124 510 18465
<mailto:doris.zoerb@rheingau-taunus.de>
www.rheingau-taunus.de



| | | | | | |
|----------------------------|-------|---------|---|-----|--|
| Stadt Eltville am Rhein | | | | Amt | |
| | | | | I | |
| Eing. 21. April 2015 | | | | II | |
| | | | | ☑ | |
| b. R. | b. A. | I. StR. | + | IV | |

4



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

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

Unser Zeichen: Az. III 31.2 - 61d 02/01-98
 Zeichen des Planungsbüro: III/2-4
 Datum des Schreibens: 12. März 2014
 Ihre Ansprechpartnerin: Karin Schwab
 Zimmernummer: 3.16
 Telefon/ Fax: 06151-12 6321 / 06151-12 8914
 E-Mail: karin.schwab@rpda.hessen.de
 Datum: 16. April 2014

**Bauleitplanung der Stadt Eltville am Rhein, Rheingau-Taunus-Kreis;
Entwicklungssatzung „Taanusstraße“, Martinthal**

Baugesetzbuch § 4 Abs.2 iVm. § 34 (4)

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannte Entwicklungssatzung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Aus naturschutzfachlicher Sicht teile ich Ihnen mit, dass von der Entwicklungssatzung kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt wird. Ein Natura 2000 Gebiet ist ebenfalls nicht betroffen. Zu den weiteren naturschutzrechtlichen Belangen verweise ich auf die zuständige untere Naturschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis.

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

Oberflächengewässer

Überschwemmungsgebiet: Das Plangebiet befindet sich teilweise im durch Verordnung vom 28. November 2005 festgesetzten und im StAnz. 48/05 veröffentlichtem Überschwemmungsgebiet der Walluf.

Bei der Bauausführung und dem Betrieb ist dafür Sorge zu tragen, dass geordnete Abflussverhältnisse der Walluf sichergestellt sind.

Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

Der Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen am Ufer der Walluf, die im Zuge der Umsetzung des Vorhabens beseitigt werden, ist in Absprache mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde vom Rheingau-Taunus-Kreis abzustimmen.

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

Gewässerrandstreifen: Der Planungsbereich liegt derzeit im Außenbereich und soll durch die Satzung über die Festsetzung bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortslage durch die o.g. Entwicklungssatzung festgesetzt werden (§ 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Der Gewässerrandstreifen erstreckt sich nur auf Flächen im Außenbereich und ist 10 Meter breit. Eine Ausweisung neuer Baugebiete in Gewässerrandstreifen ist gemäß § 23 Hessischen Wassergesetz (HWG) verboten und er ist von Bebauungen freizuhalten. Dies gilt auch für die Überplanung eines Innenbereiches nach § 34 BauGB. Es handelt sich hier um Verdichtung einer bestehenden Bebauung und der bestehende Geltungsbereich soll nicht erweitert werden.

Auch nach Inkrafttreten der o.g. Satzung ist der Uferbereich in einem 10-Meter-Streifen von Bebauung freizuhalten. Ausnahmen für eine Befreiung nach § 23 Abs. 4 HWG können bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde vom Rheingau-Taunus-Kreis beantragt werden für die Errichtung und Erweiterung einer baulichen Anlage nach §§ 30, 34 und 35 BauGB.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:

Gemäß § 55 Abs.2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 1.3.2010 soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Dachbegrünungen, wasserdurchlässige Befestigung der Verkehrsflächen und Regenwassersammlung, Regenwasserrückhaltung und - vor allem - Nutzung, sind vorzusehen.

So kann gewährleistet werden, dass der vom Grundstück im Regenfall abfließende Oberflächenabfluss den natürlichen Oberflächenabfluss nicht wesentlich übersteigt.

Das Schmutzwasser ist an einen Mischwasserkanal der Stadt Eltville anzuschließen.

Der Überlauf aus einer Zisterne ist nicht an den Abwasserkanal anzuschließen.

Für das schadlose Einleiten von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in die Walluf ist gemäß § 26 HWG (Eigentümer- und Anliegergebrauch) keine Einleiteerlaubnis erforderlich.

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 Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB gegeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Karin Schwab

Meine Kraft vor Ort

*Dr. Biru Will
+ VdB GbR
28.5.*



Syna GmbH • Ludwigshafener Straße 4 • 65929 Frankfurt am Main

Magistrat der
Stadt Eltville am Rhein
Postfach 1454

65334 Eltville am Rhein

| | | | | |
|------------------------------------|-------|---------|---|-------------------------------------|
| Stadt Eltville am Rhein | | | | Amt |
| Eing. 21. April 2015 | | | | I |
| | | | | II |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| b. R. | L. A. | I. StR. | + | IV |

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Syna GmbH
Große Hub 7a
65344 Eltville-Martinsthal

RSDT-A-NI

Kontakt: Markus Racke
Telefon: 06123 / 9759-122
Telefax: 06123 / 9759-290
E-Mail: markus.racke@syna.de

Martinsthal, 20. April 2015

Entwicklungssatzung „Tanusstraße“, Martinsthal Öffentliche Auslegung

Stellungnahme der Syna GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 12.03.2015 in obiger Angelegenheit und nehmen als zuständiger Netzbetreiber wie folgt Stellung.

Gegen den Entwurf der Entwicklungssatzung „Tanusstraße“ in der Fassung vom März 2015 haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Bezüglich der bestehenden Versorgungseinrichtungen handelt es sich ausschließlich um die Hausanschlüsse (Strom und Gas) des derzeit bestehenden Wohnhauses.

Die Betriebs- und Versorgungssicherheit aller Anschlüsse muss jederzeit bzw. bis zu einer eventuell erforderlichen Änderung/Demontage gewährleistet sein.

Aufgrund der vorhandenen Versorgungsanlagen in den angrenzenden Bereichen ist die strom- und gassetige Erschließung des geplanten Wohnkomplexes grundsätzlich gesichert.

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

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



Syna GmbH

Ludwigshafener Straße 4
65929 Frankfurt am Main
T +49 (0) 69 3107 - 1060
F +49 (0) 69 3107 - 1069
I www.syna.de

Aufsichtsratsvorsitzender:
Dr. rer. pol. Holger Himmel

Geschäftsführer:
Bernadette Boot
Florian Pavel

Sitz der Gesellschaft:
Frankfurt am Main

Registergericht:
Amtsgericht Frankfurt am Main
HRB 74234

Steuernummer:
047 243 72361

Umsatzsteuer-ID-Nummer:
DE814303069

Bankverbindung:
Commerzbank AG
BLZ 500 400 00
Konto 257 137 000
IBAN: DE95 5004 0000 0257 1370 00
BIC: COBADEFFXXX

Nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens bitten wir um eine Ausfertigung der Entwicklungssatzung in ihrer Endform.

Mit freundlichen Grüßen
Syna GmbH


Volker Jahn


Markus Racke

6

Steins, Claus-Jürgen

Von: Steins, Claus-Jürgen
Gesendet: ~~Dienstag, 20. Mär 2015 15:05~~
An: Steins, Claus-Jürgen
Betreff: WG: Entwicklungssatzung "Taunusstrasse", Gemarkung Martinsthal

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Familie Gehrig, Martinsthal [mailto:HGehrig@t-online.de]
Gesendet: Montag, 20. April 2015 22:44
An: Späth, Udo
Betreff: Entwicklungssatzung "Taunusstrasse", Gemarkung Martinsthal

Sehr geehrter Herr Späth,

wie heute nachmittag besprochen, bitten wir um folgende Änderung:

§3, Absatz 2.1
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Ausnahme: Die Einfriedung (Zaunanlage) zwischen den Grundstücken Taunusstrasse 9A (Flur 10, Flurstück 8/5) und der Taunusstrasse 9 (Flur 10, Flurstück 8/6) sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Vielen Dank, Gruss

Hermann Gehrig
Taunusstrasse 9A
65344 Eltville- Martinsthal

Mobil: 0152 59756005

Anlage 2

Satzung mit Begründung

102/13

Dörr-
wiesen

9/1

2.50

12.00

2.50

4.00

9.00

3.50

Ga

9

18.00

55.00

4.00



103/18

Schlangenbader Straße (B 260)

Im Gebück

3

8/6

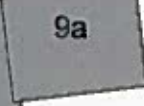
8/5

Die Walluf

10.00

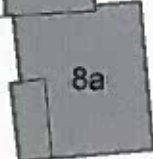
17

8/4



Taunusstraße

8/3



7/4

2/9

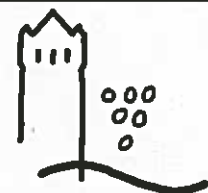
7/3

101/1

Entwicklungssatzung "Taunusstraße"

Juni 2015

M. 1:500



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Planzeichenerklärung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

 Baugrenze

§ 23 Abs. 1 BauNVO

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB



Überschwemmungsgebiet

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und
Gemeinschaftsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB



Tiefgarage

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs der Satzung

§ 9 Abs. 7 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



Bachuferstreifen



**Satzung
über die Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang be-
baute Ortsteile**

- Entwicklungssatzung "Taunusstraße", Gemarkung Martinsthal -

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 7. März 2005
(GVBl. I S. 142)

und

des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004
(BGBl. I S. 2414)

wird gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ... die Entwicklungssat-
zung "Taunusstraße" beschlossen.

Die Satzung dient dazu, einen bebauten Bereich als einen im Zusammenhang bebauten
Ortsteil festzulegen und den Ortsrand zum Außenbereich deutlich abzugrenzen, damit
für künftige Bauvorhaben eine zweifelsfreie Beurteilung nach 34 BauGB gewährleistet ist.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Gültigkeit dieser Satzung erstreckt sich auf den in der zugehörigen Planzeichnung
dargestellten Gebietsteil der Gemarkung Martinsthal, Flur 10 und betrifft alle Grundstü-
cke bzw. Grundstücksteile, die durch die zeichnerisch festgelegte Innenbereichsgrenze
dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden. Die Planzeichnung ist
Bestandteil der Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Auf den gemäß dieser Satzung dem Innenbereich zugeordneten Grundstücken gelten
für die Zulässigkeit aller nach § 2 der Hessischen Bauordnung (HBO) genehmigungs-
pflichtigen Bauvorhaben die Festsetzungen dieser Satzung, im Übrigen die Vorschriften
des § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)
- 1.1 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.



- 1.2 Die zulässige Traufhöhe beträgt maximal 168,80 m über NN.
- 1.3 Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 172,50 m über NN.
2. Überbaubare Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Ein Überschreiten der Baugrenze durch erdgeschossige Terrassen und deren Zugänge (Treppen) ist bis zu 2,0 m zulässig.
3. Gestalterische Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 HBO)
 - 3.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Toranlagen (Zufahrten) sind bis 2,0 m Höhe zulässig.
 - 3.2 Zulässig sind nur Satteldächer.
 - 3.3 Dächer sind – soweit die Dächer nicht begrünt oder mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ausgestattet werden – mit Materialien in dunklen Farbtönen (dunkelbraun bis anthrazit/schwarz), als Tonziegel auch in rotbraun, einzudecken. Glänzende Materialien (z. B. glasierte Ziegel) sind nicht zulässig.

§ 4 Hinweise

1. Der Geltungsbereich der Satzung tangiert möglicherweise den Bereich von Bodendenkmälern. Geplante Bodeneingriffe sind damit genehmigungspflichtig nach § 16 Abs. 1 HDSchG.
2. Bauvorhaben innerhalb des Bachuferstreifens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind nach § 23 HWG genehmigungspflichtig.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in entsprechender Anwendung des § 10 BauGB in Kraft.

Eltville am Rhein,...

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein

Patrick Kunkel
Bürgermeister



Entwicklungssatzung "Taunusstraße", Martinthal

BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkungen – Anlass der Aufstellung, Ziel und Zweck der Satzung

Die Eigentümerin der Liegenschaft Taunusstraße 9 in Martinthal begehrt, auf dem Grundstück das bestehende Wohnhaus (mit 2 angegliederten Hallen) abzureißen und mit einem Wohnkomplex von 7 Wohnungen zu bebauen. Das Vorhaben ragt in den Außenbereich hinein; die Bauaufsicht sieht daher bislang keine Grundlage, das Projekt zu genehmigen. Sie empfiehlt eine Innenbereichssatzung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Mehrfamilienhauses zu schaffen.

Da das Projekt städtebaulich verträglich ist und Wohnraum geschaffen wird, bestehen gegen den Erlass einer Satzung keine Bedenken. Der Magistrat hat daher am 10.02.15 beschlossen, ein entsprechendes Verfahren einzuleiten.

2. Geltungsbereich, Größe, Höhenverhältnisse und Bestand

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung liegt in der Flur 10 der Gemarkung Martinthal und wird begrenzt

- im Norden durch die Flurstücke 9/1 (teilweise) und 10 (Garten-/Waldgrundstück),
- im Osten durch den Wallufbach,
- im Süden durch die Taunusstraße und das Anwesen Taunusstraße 9a,
- im Westen durch die Flurstücke 3 und 4 der Flur 31, Gemarkung Rauenthal (Brachland)

und umfasst somit die Flurstücke 8/6 und 9/1 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Fläche von rund 1300 m². Es fällt von Süd nach Nord und von West nach Ost um rund 3 Meter ab. Es ist stark eingewachsen. Der angrenzende Wallufbach liegt 5 bis 6 Meter unterhalb des Grundstücks.

Die beplante Fläche ist mit dem Wohnhaus, den dazugehörigen Hallen sowie Nebenflächen weitgehend bebaut. Die nördliche der Hallen ist nach Aktenlage nicht genehmigt.

3. Übergeordnete Planungen und Vorgaben

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Voraussetzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB zum Erlass einer Entwicklungssatzung sind somit erfüllt.



4. Landschaftsplanung

Das Baugebiet ist sehr gut in die Landschaft eingebunden. Landschaftsplanerische Festsetzungen sind somit nicht erforderlich.

5. Ziele der Satzung (Festsetzungen)

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Es sind Trauf- und Firsthöhe (168,80 m bzw. 172,50 m über Normalnull) sowie die Geschossigkeit (maximal 2 Vollgeschosse) festgesetzt. Diese Maße sind auf die Projektplanung abgestellt. Sie garantieren, dass sich das Vorhaben städtebaulich verträglich einfügt.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die durch eine Baugrenze definierte überbaubare Fläche entspricht der Projektplanung und ist weitgehend an den vorhandenen baulichen Bestand angelehnt.

5.3 Gewässerschutz

Für die Walluf ist ein Überschwemmungsgebiet festgestellt. Der Planbereich reicht an seinem östlichen Rand dort hinein. Das Überschwemmungsgebiet ist daher nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die am Ufer vorhandenen baulichen Anlagen sind im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zu beseitigen.

Der Gewässerrandstreifen (Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) überlagert teilweise die überbaubare Fläche. Die Untere Wasserbehörde hat signalisiert, dass sie einer Bebauung im 10-Meter-Streifen zustimmen wird (Befreiung nach § 23 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes).

5.4 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich der Satzung tangiert laut Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege – HessenArchäologie – den Bereich von Bodendenkmälern. Zum einen deutet die Flurbezeichnung „Im Gebück“ auf den Verlauf des „Rheingauer Gebücks“, einer hochmittelalterlichen bis neuzeitlichen Befestigung des Rheingaus als erzbischöflich-Mainzisches Territorium, hin. Weiterhin ließe sich ein Grabenverlauf nachweisen, bei dem es sich möglicherweise um den Untergraben des im Bereich des Klosters Tiefenthal befindlichen Mühlenstandortes handele.

Geplante Bodeneingriffe im Plangebiet sind daher genehmigungspflichtig nach § 16 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN- SEKT- UND ROSENSTADT

6. Sonstiges

Das Grundstück ist über die Taunusstraße vollständig erschlossen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Anlage: Übersichtsplan 1:5000

**Bauamt der Stadt Eltville
Im Auftrag
Steins**

Juni 2015



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-SEKT-UND ROSENSTADT



M. 1:5000