

# **STADT OESTRICH-WINKEL**

## **Stadtteil Oestrich**

**BEBAUUNGSPLAN**

### **NR. 37a FRIEDENSPLATZ – 1. ÄNDERUNG**

1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT § 3 (1) BauGB
2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN § 4 (1) BauGB

**WERTUNG DER ANREGUNGEN** STAND 06.07.2023

## **WERTUNG DER ANREGUNGEN**

Für den Bebauungsplan NR. 37a FRIEDENSPLATZ – 1. ÄNDERUNG in der Stadt OESTRICH-WINKEL wurde nach § 3 (1) BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerveranstaltung am 31.05.2023 im Bürgerzentrum der Stadt Oestrich-Winkel durchgeführt.

Ebenso wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17.04.2023 aufgefordert, bis einschließlich zum 24.05.2023 eine Stellungnahme abzugeben.

### **1. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT § 3 (2) BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte vom am 31.05.2023 um 19 Uhr in Form einer Bürgerveranstaltung im Bürgerzentrum der Stadt Oestrich-Winkel.

**Bei der Bürgerversammlung wurden folgende Anregungen vorgebracht:**

Bodenbeläge:

1. Es wird angeregt, helle Materialien zu verwenden.
2. Es wird nach der Art des Belages gefragt im Hinblick auf Versickerung/Entwässerung. Es wird die Verwendung von TTE von Hübner-Lee, ein nachhaltiger Bodenbelag, welcher begrünt werden kann und wasserdurchlässig ist, angeregt.
3. Für welche Lasten sind die Materialien des Bodenbelags ausgelegt? Können diese von LKWs befahren werden?

Stellplatzangebote:

1. Es wird gefragt, wie viele E-Ladesäulen vorgesehen sind? Da ein hoher Parkdruck besteht, wird befürchtet, dass durch E-Ladesäulen Parkplätze „blockiert“ werden, da auf diesen nur E-Fahrzeuge abgestellt werden dürfen.
2. Es wird angeregt, Carsharing-Stellplätze vorzusehen.
3. Es wird gefragt, wie groß die Stellplätze geplant sind und ob hierbei die immer größer werdenden Autos berücksichtigt werden?
4. Wie viele der wegfallenden Stellplätze werden nicht kompensiert? Wenn die Bushaltestelle verlegt wird, werden noch weitere Stellplätze entfallen.
5. Sind Fahrradplätze für Lastenräder geeignet?

**Wertung:**

Bodenbeläge:

1. Die Verwendung von hellen Materialien ist vorgesehen. Lediglich umlaufend, als Markierung der Stellplätze, ist ein anthrazitfarbener Belag geplant.
2. Die Eignung des genannten Belags wird geprüft.
3. Die Bodenbeläge werden auch von LKWs befahrbar sein.

Stellplatzangebote:

1. Die Anzahl der E-Ladesäulen steht noch nicht fest. Zu Beginn sind jedoch maximal 4 Ladesäulen geplant. Es wird alles für einen weiteren, späteren Ausbau vorbereitet. Aktuell wird noch geprüft, welche Stromkapazitäten vorhanden sind.
2. Die Anregung zu Carsharing-Stellplätzen wird aufgenommen.
3. Die Stellplätze sind mit 2,50 m Breite ausreichend dimensioniert.
4. Aktuell befinden sich 7 Parkplätze auf dem scharfen Eck sowie 23 Parkplätze auf dem Friedensplatz, welche in Zukunft wegfallen werden. Durch die neue Planung sind 27 öffentliche Stellplätze vorgesehen.
5. Die Fahrradstellplätze werden breit genug sein, um auch Lastenräder abzustellen.

Sonstige Fragen/Anregungen:

1. Welche Maßnahmen sind zur Verschattung des Parkplatzes vorgesehen?
2. Wird die Errichtung einer Solaranlage auf den Parkflächen geprüft?
3. Wird die Straße „Friedensplatz“ verbreitert?
4. Ist vorgesehen, die Poller gegenüber der vorgesehenen Einfahrt zum Parkplatz zu entfernen? Diese könnten die Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz erschweren.

Sonstige Fragen/Anregungen:

1. Die Pflanzung der festgesetzten 20 Bäume werden der Verschattung des Parkplatzes dienen.
2. Eine Solaranlage auf den Parkflächen ist schwer umsetzbar. Aufgrund des angrenzenden hohen Wohngebäudes im Süden und der damit einhergehenden Verschattung wäre diese voraussichtlich unwirtschaftlich bzw. nur in einem kleinen Bereich möglich. Bezüglich des Denkmalschutzes ist dies auch aus städtebaulicher Sicht eher kritisch zu sehen.
3. Die Straße „Friedensplatz“ wird nicht verbreitert. Hierfür steht aufgrund der dichten Bebauung an der Straße keine ausreichende Fläche zur Verfügung.
4. Eine Entfernung der Poller ist nach aktuellem Stand nicht vorgesehen, jedoch nicht ausgeschlossen, falls sich in diesem Bereich durch den Parkplatz Probleme ergeben.

**Bebauungsplan NR. 37a FRIEDENSPLATZ – 1. ÄNDERUNG****KEINE STELLUNGNAHME**

- NR. 1 ABWASSERVERBAND MITTLERER RHEINGAU, Am Rüdesheimer Hafen, RÜDESHEIM
- NR. 2 HESSENMobil, WIESBADEN
- NR. 3 KIRCHENGEMEINDE ST. PETER und PAUL, ELTVILLE
- NR. 8 EVANGELISCHE KIRCHENGEMEINDE OESTRICH-WINKEL
- NR. 9 FRAPORT AG, FRANKFURT AM MAIN
- NR. 12 HESSISCHER TOURISMUSVERBAND e.V., MARBURG
- NR. 13 HESSEN-FORST, Untere Forstbehörde, RÜDESHEIM AM RHEIN
- NR. 14 HESSISCHES IMMOBILIENMANAGEMENT, Zentrale, WIESBADEN
- NR. 16 KREISHANDWERKERSCHAFT WIESBADEN-RHEINGAU-TAUNUS, WIESBADEN
- NR. 18 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN, Bau- und Kunstdenkmalpflege, WIESBADEN
- NR. 19 LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN GEMEINDEN IN HESSEN, FRANKFURT AM MAIN
- NR. 20 AMT FÜR BODENMANAGEMENT LIMBURG AN DER LAHN, Abteilung Flurneuordnung / Anlaufstelle Eltvile, ELTVILLE
- NR. 21 AMT FÜR DEN LÄNDLICHEN RAUM, UMWELT, VETERINÄRWESEN UND VERBRAUCHERSCHUTZ, Fachdienst Landentwicklung und Denkmalschutz HADAMAR
- NR. 22 ORN GESCHÄFTSLEITUNG, MAINZ
- NR. 24 POLIZEI STATION RÜDESHEIM
- NR. 25 RHEINGAU-TAUNUS-VERKEHRSGESELLSCHAFT GmbH, TAUNUSSTEIN-HAHN
- NR. 27 STAATLICHES SCHULAMT FÜR DEN RHEINGAU-TAUNUS-KREIS UND DIE STADT WIESBADEN, WIESBADEN
- NR. 30 TÜV TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN GmbH, DARMSTADT
- NR. 31 WASSER- UND SCHIFFFAHRTSAMT BINGEN
- NR. 34 ZWECKVERBAND NATURPARK RHEIN-TAUNUS, IDSTEIN
- NR. 35 BUND HESSEN e.V., FRANKFURT AM MAIN
- NR. 36 HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ e.V., ECHZELL
- NR. 37 NATURSCHUTZUND DEUTSCHLAND LANDESVERBAND HESSEN e.V., WETZLAR
- NR. 41 STADTVERWALTUNG BAD SCHWALBACH
- NR. 42 STADTVERWALTUNG ELTVILLE
- NR. 45 STADTVERWALTUNG LORCH
- NR. 46 STADTVERWALTUNG NASTÄTTEN
- NR. 48 RHEINGAUWASSER GmbH, ELTVILLE-MARTINSTHAL
- NR. 49 ZWECKVERBAND RHEINGAU, OESTRICH-WINKEL
- NR. 50 RHEINGAUER WEINBAUVERBAND, Geschäftsstelle, OESTRICH-WINKEL

**Bebauungsplan NR. 37a FRIEDENSPLATZ – 1. ÄNDERUNG**

- NR. 52 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN, Gartendenkmalpflege, WIESBADEN
- NR. 53 BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN – Anstalt des öffentlichen Rechts – Hauptstelle Dortmund – Sparte Verwaltungsaufgaben – Nebenstelle Düsseldorf, DÜSSELDORF
- NR. 55 LANDESWOHLFAHRTSVERBAND HESSEN, Hauptverwaltung, KASSEL
- NR. 56 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, DARMSTADT
- NR. 58 DEUTSCHE GIGANETZ GmbH, FRANKFURT AM MAIN
- NR. 60 FAMILIENBÜRO / JUGENDPFLEGE, STADT OESTRICH-WINKEL
- NR. 64 LIEGENSCHAFTSABTEILUNG, STADT OESTRICH-WINKEL
- KEINE ANREGUNGEN**
- Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden haben im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB mitgeteilt, dass sie keine Anregungen vorzubringen haben:
- NR. 4 DEUTSCHER WETTERDIENST, Referat Liegenschaftsmanagement, OFFENBACH
- NR. 5 DEUTSCHE FLUGSICHERUNG GmbH, LANGEN
- NR. 6 VODAFONE NRW GmbH, KASSEL
- NR. 7 EISENBAHN-BUNDESAMT, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken, FRANKFURT AM MAIN
- NR. 10 DIREKTION BUNDESBEREITSCHAFTSPOLIZEI, FULDATAL
- NR. 11 HANDWERKSKAMMER WIESBADEN
- NR. 15 INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER WIESBADEN
- NR. 23 PLEDOC GmbH, ESSEN
- NR. 28 LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN (LBIB), Niederlassung West, WIESBADEN
- NR. 32 WASSERBESCHAFFUNGSVERBAND RHEINGAUTAUNUS, WIESBADEN
- NR. 33 BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR, BONN
- NR. 39 GEMEINDEVERWALTUNG HEIDENROD, HEIDENROD-LAUFENSELDEN
- NR. 40 GEMEINDEVERWALTUNG SCHLANGENBAD
- NR. 43 STADTVERWALTUNG GEISENHEIM
- NR. 44 STADTVERWALTUNG INGELHEIM
- NR. 47 GEMEINDEVERWALTUNG KIEDRICH
- NR. 51 AMPRION GmbH, Betrieb/Projektierung, Leitungen Bestandssicherung, DORTMUND

### **WERTUNG DER ANREGUNGEN**

Zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden ergibt sich nach sorgfältiger Abwägung durch den Stadtrat der Stadt Oestrich-Winkel die nachfolgende Wertung, die jeweils den vorgebrachten Anregungen gegenübergestellt ist.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege sind hier nicht betroffen.

Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:

"Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG)."

Viele Grüße

im Auftrag

Kai Mückenberger

--

Landesamt für Denkmalpflege  
hessenARCHÄOLOGIE

Schloss Biebrich/Ostflügel  
Rheingastr. 140  
65203 Wiesbaden  
Tel. 0611-6906-131  
Fax. 0611-6906-137  
E-Mail: [lisa.kapfer@lfd-hessen.de](mailto:lisa.kapfer@lfd-hessen.de)

**NR. 17 Landesamt für Denkmalpflege,  
hessenArchäologie, WIESBADEN**

Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis zu Bodendenkmälern wird unter C. Hinweise/Empfehlungen 1. Denkmalschutz in die Planunterlagen aufgenommen.



Bauleitplanung der Gemeinde Oestrich-Winkel, OT Oestrich  
Bebauungsplan Nr. 37 „Friedensplatz“

Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

Sehr geehrter Herr Sommer,  
sehr geehrte Frau Niegel,  
sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens,

vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.

Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwände vorzubringen haben. Für die Bauleitplanung möchten wir jedoch ergänzend zu der Umbaumaßnahme folgende Anregung zur Verbesserung der Attraktivität und Erreichbarkeit des Platzes auch mit dem ÖPNV vorbringen.

Die Haltestelle *Friedensplatz* zur Erschließung des Gebietes ist noch nicht barrierefrei ausgebaut. Wir regen in Bezug auf §8 (5) BGG und §8 (3) PBefG an, diese barrierefrei auszubauen und mit einem Witterungsschutz sowie einer Sitzgelegenheit für die wartenden Fahrgäste auszustatten. Hinweise zum barrierefreien Ausbau finden Sie im RMV-Maßnahmenplan „Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr“ unter nachfolgendem Link:  
<https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung/massnahmenplan-barrierefreie-haltestellen>

Wir bitten Sie, unsere Anregung zu berücksichtigen, und wünschen für die Umsetzung der Planung viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Markus Mendetzki  
M.Sc. Traffic and Transport  
Bereichsleiter  
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

i.A. Alexandra Knau  
Bereich  
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alte Bleiche 5 | 65719 Hofheim/Ts.  
Tel.: 06192/ 294-212 | Mail: [toeb\\_beteiligungsverfahren@rmv.de](mailto:toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de)

[www.rmv.de](http://www.rmv.de) | [www.facebook.com/RMVDialoG](https://www.facebook.com/RMVDialoG) | [www.twitter.com/mvdialog](https://www.twitter.com/mvdialog)

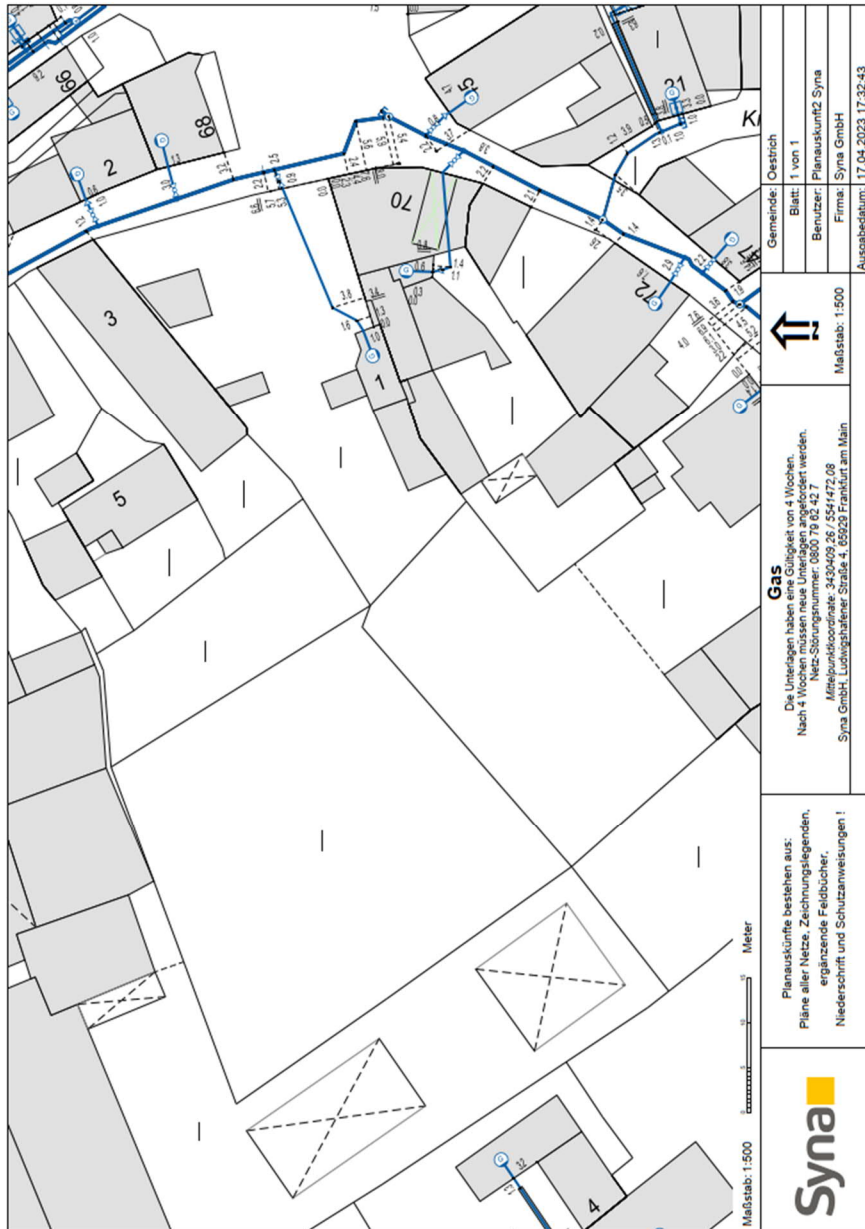
Geschäftsführer und Sprecher der Geschäftsführung: Prof. Knut Ringat  
Geschäftsführer: Dr. André Kawai  
Aufsichtsratsvorsitzender: Landrat Ulrich Krebs  
Handelsregister Frankfurt a.M. HRB 34128  
USt.-IdNr.: DE 113847810

Hinweise zur Datenverarbeitung: [www.mv.de/datenschutz](http://www.mv.de/datenschutz)  
Think before print.

## NR. 26 RHEIN-MAIN-VERKEHRSVERBUND GmbH, HOFHEIM AM TAUNUS

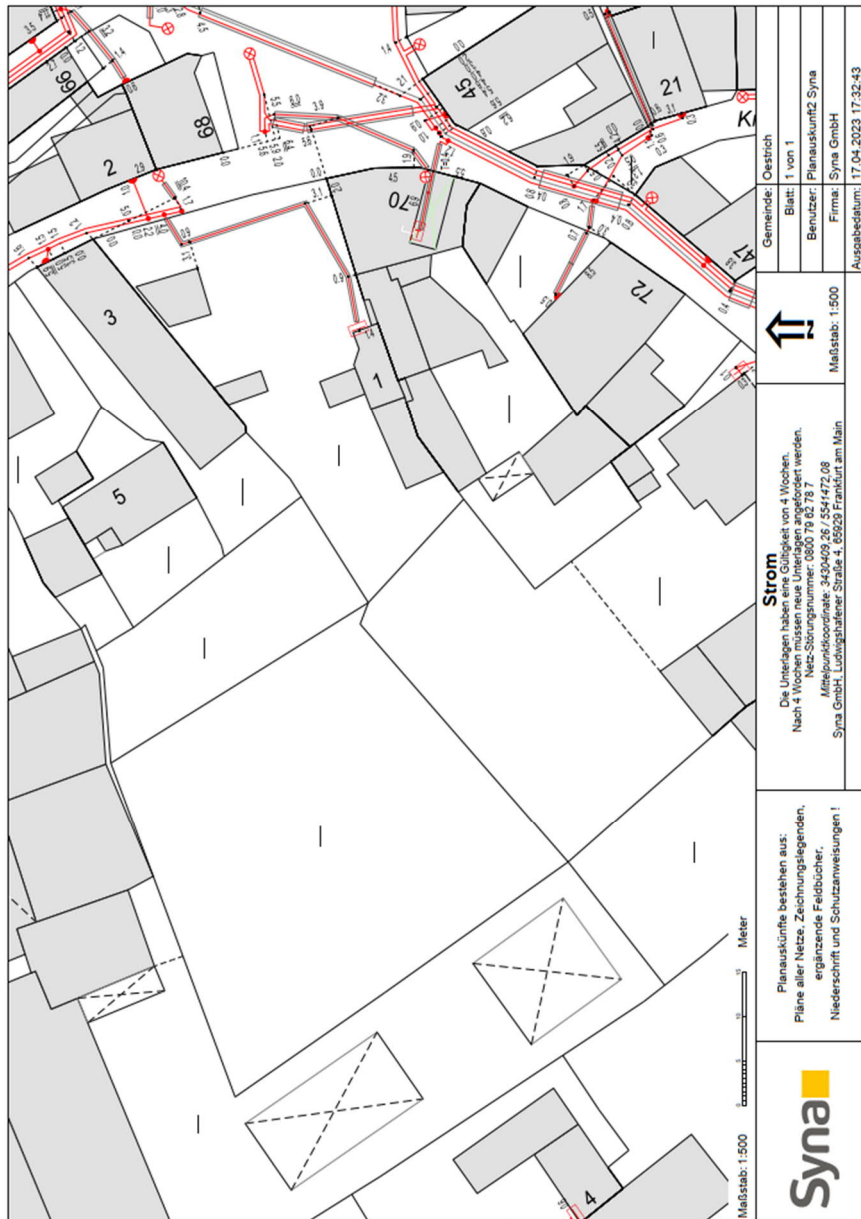
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände vorgebracht werden.

Die Anregung zum Ausbau der Haltestelle Friedensplatz wird zur Kenntnis genommen. Da sich diese außerhalb des Geltungsbereichs befindet, ist die Haltestelle nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.



NR. 29 SYNA GmbH, IDSTEIN

Die Lage der Gasleitungen wird zur Kenntnis genommen.



**NR. 29 SYNA GmbH, IDSTEIN**

Die Lage der Stromleitungen wird zur Kenntnis genommen.

Das mitgesendete Kabelmerkblatt / Internet-Bauauskunft wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsarbeiten beachtet.

RHEINGAU – TAUNUS



KREIS

NR. 38 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS,  
BAD SCHWALBACH

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 (Eingang 1)  
Telefon : (06124) 510 – 542/506  
Telefax : (06124) 510 - 18542  
e-Mail : [lyonne.umhauer@rheingau-taunus.de](mailto:lyonne.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.4-80-01305/23  
Datum: 22.05.2023

1. Verteiler
2. Magistrat Oestrich-Winkel

Grundstück Oestrich - Winkel, Friedensplatz  
Gemarkung Oestrich Oestrich  
Vorhaben 11 OE 12.1 - "Friedensplatz" Änderung in Oestrich

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/Denkmalenschutz

**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: NASDDE55

Schreiben vom 22.05.2023; Aktenzeichen 01305-23-80

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

Stellungnahme liegt nicht vor.

**Stellungnahme des Fachdienstes IV.3 - 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:**

Stellungnahme liegt nicht vor.

**Stellungnahme des Fachdienstes IV.2 – Umwelt (100481-23-wi):**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Untere Naturschutzbehörde:**

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird für notwendig erachtet. Die eventuell daraus schließenden artenschutzrechtl. Maßnahmen sind darzulegen.

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

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen.

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

Wir weisen auf folgende Punkte hin:

Die Erweiterung der Stellplatzflächen sieht neben den öffentlichen Stellplätzen und Verkehrsflächen auch die sogenannten „privaten“ Stellplätze und „privaten“ Verkehrsflächen vor. Gem. der Begründung zum Bebauungsplan sind die privaten Stellplätze für die zukünftigen gewerblichen und gastronomischen Nutzungseinheiten des angrenzenden Gebäudes Friedensplatz 3 nach dessen Sanierung vorgesehen. Diese konkrete Zuordnung der privaten Stellplätze fehlt im Bebauungsplan. Wir empfehlen dies durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen und die Stellplätze zu binden.

Andernfalls ist für die privaten Bereiche die Hessische Bauordnung anzuwenden und die Stellplätze sind durch entsprechende Baulasteintragungen öffentlich-rechtlich an die Nutzungen zu binden.

Neben den Flurstücken der Stadt 27/3 und 28/3, Flur 16, in der Gemarkung Oestrich, soll auch eine Teilfläche von Flurstück 27/2 für die Erweiterung der Parkplatzflächen herangezogen werden. Das bebaute Flurstück 27/2 befindet sich im Privatbesitz. Die Teilung ist gem. § 7 HBO zu beantragen. Wir empfehlen frühzeitig zu prüfen, ob der Teilung bauordnungsrechtliche Belange entgegenstehen. Ggf. sind Öffnungen in grenzständigen Außenwänden vorhanden und die Erschließung und/oder Leitungen sind durch Baulasten öffentlich-rechtlich zu sichern, sofern möglich.

**NR. 38 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS,  
BAD SCHWALBACH**

Da nach dem genehmigten Abriss kaum Vegetation auf der Fläche vorhanden ist, wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für nicht notwendig erachtet. Es wurden aktuelle Fotos, nach dem Abriss der Gebäude auf dem Grundstück, in die Begründung aufgenommen. Zudem wurde vor dem Abriss ein Faunistisches Gutachten erstellt, welches auch die Vegetation betrachtete. Es wurden keine Besonderheiten festgestellt. Die Auflagen aus der Abrissgenehmigung (Anbringen von Nistkästen und Entfernung von Bewuchs nur außerhalb der Brutsaison), welche auf dem Gutachten basieren, wurden in die Festsetzungen übernommen. Das Gutachten wird dem Bebauungsplan nun als Anlage angehängt.

Das Flurstück 27/2 befindet sich Privateigentum, das Flurstück 27/3 wird von der Stadt Oestrich-Winkel an den Eigentümer des Flurstücks 27/2/Friedensplatz 3 verkauft. Somit werden die Flächen, auf welchen die privaten Parkplätze vorgesehen sind, spätestens bei Rechtskraft des Bebauungsplanes zum Grundstück Friedensplatz 3 gehören. Insofern ist weder eine Bindung der Stellplätze durch textliche Festsetzungen noch eine Baulasteintragung erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Teilung entgegenstehende bauordnungsrechtliche Belange werden überprüft. Eventuelle Öffnungen und Zugänge in grenzständigen Außenwänden sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden in Abstimmung mit dem Privateigentümer durch Baulasten öffentlich-rechtlich gesichert.



Schreiben vom 22.05.2023; Aktenzeichen 01305-23-80

Wir empfehlen die einzelnen Stellplätze einzutragen, entsprechend dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 37 und dem Vorentwurf vom 28.03.2023.

In diesem Zusammenhang empfehlen wir die Überprüfung der Stellplatzbreiten in der nordöstlichen Stellplatzreihe, mit einer Länge von insgesamt 26 m, im Hinblick auf die Vorgaben der Stellplatzsatzung. Die Anordnung von 10 Stellplätzen in Reihe, davon 2 Stellplätze barrierefrei, scheint unter Einhaltung der v. g. Satzung nicht möglich.

Die weiter nördlich, separat angeordneten, 3 privaten Stellplätze werden über eine schmale Fahrgasse (nicht vermasst) erschlossen. Gem. § 5 der Garagenverordnung Hessen (GaV Hessen) muss die Breite der Fahrgasse mind. 2,75 m betragen. Aufgrund der Lage der Zufahrt und den Abmessungen der Verkehrsfläche vor den Stellplätzen, von lediglich ca. 7,5 x 5,0 m, bestehen Bedenken zur Anfahrbarkeit der Stellplätze, sowie zum ungehinderten Ein- und Ausparken. Wir empfehlen dies zu prüfen und fehlende Abmessungen im Plan zu ergänzen.

Die geänderte Anordnung der Grünflächen und Bäume zwischen den Stellplätzen (ursprünglich 1 Baum je 4 Stellplätzen) entspricht nun nicht mehr § 5 (3) der Stellplatzsatzung, mit der Forderung eines standortgeeigneten Baumes für je 5 Stellplätze. Wir empfehlen diese Änderung, sowie die neue Planung der vier Bäume im schmalen Grünstreifen, angrenzend an das private Flurstück 319/31, zu überdenken und die Vorgaben der v. g. Satzung möglichst einzuhalten.

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

Stellungnahme liegt nicht vor.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

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

Stellungnahme liegt nicht vor.

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

Stellungnahme liegt nicht vor.

**Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:**

Stellungnahme liegt nicht vor.

Im Auftrag

(Pohl)

**NR. 38 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS,  
BAD SCHWALBACH**

Zu besserer Übersichtlichkeit des recht kleinteiligen Bebauungsplanes wird von der Darstellung der einzelnen Stellplätze abgesehen.

Die nordöstliche Stellplatzreihe ist mit 26 m Breite ausreichend dimensioniert. Die 8 regulären Stellplätze haben eine Breite von je 2,50 m. Die barrierefreien Stellplätze sind gemeinsam 6 m breit, wobei der Ausstieg für den östlicheren Parkplatz auf der linken Seite und der Ausstieg für den westlicheren Parkplatz auf der rechten Seite, d.h. jeweils zur Mitte zwischen den beiden Parkplätzen vorgesehen ist (siehe Doppelparkstand Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs).

Die Zufahrt zu den privaten 3 Stellplätzen im nördlichen Bereich ist ausreichend breit. Eine Bemaßung der engsten Stelle der Zufahrt wird hinzugefügt.

Wie in den textlichen Festsetzungen unter 4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern + sonstigen Bepflanzungen aufgeführt, sind innerhalb des Geltungsbereichs 20 Bäume zu pflanzen. Dem Punkt 1.5 Geplante Baumaßnahme der Begründung ist zu entnehmen, dass 38 Stellplätze errichtet werden sollen. Somit kommt ein Baum auf 1,9 Stellplätze. Hierbei wird das Gesamtgrundstück betrachtet. Die Bäume werden insbesondere an den Stellen gepflanzt, an welchen diese aus gestalterischer Sicht Sinn ergeben. So ist vorgesehen, drei kleinere Bäume im südlichen Teil des Geltungsbereichs vor der Mauer, an welcher ein Wohngebäude abgerissen wurde zu pflanzen.

Untere Bauaufsichtsbehörde / Untere Denkmalschutzbehörde      Bad Schwalbach, 24.05.2023  
Herr Schwinn      ☎ 06124/510-516  
FD III.4-80-01305/23

Grundstück      Oestrich - Winkel, Friedensplatz  
Gemarkung      Oestrich Oestrich  
Vorhaben      Bauleitplanung der Stadt Oestrich-Winkel  
11 OE 12.1 - "Friedensplatz" Änderung in Oestrich

An Bauleitplanung FD III.4,  
Frau Umhauer/ Frau Diehl

#### Denkmalrechtliche Stellungnahme zur o.g. Bebauungsplanänderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur vorgelegten Bauleitplanung wird festgestellt, dass eine Abwägung denkmalrechtlicher Belange offensichtlich nicht vollständig und nachvollziehbar vorgenommen wurde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der unmittelbaren Nähe der Einzeldenkmäler Gebäude Friedensplatz 3 (nördlich angrenzend) und Gebäude Rheingastrasse 70 (südöstlich angrenzend). Beide Gebäude sind u.a. aus städtebaulichen Gründen Einzeldenkmäler und nicht im BPlan dargestellt, bzw. beschrieben.

Weiterhin liegt die Planung vollständig innerhalb der denkmalrechtlichen Gesamtanlagenausweisung Friedensplatz / Rheingastrasse.

Durch die Planung können die Erscheinungsbilder der genannten Einzeldenkmäler als auch das Erscheinungsbild der Gesamtanlage durch Platzgestaltungen sowie Bepflanzungen betroffen sein.

Die Abwägung darüber ist nachvollziehbar in der Begründung zum BPlan abzuhandeln.

Gem. § 1 (6) Nr. Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Gem. § 2 (3) BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten.

Gem. 29 (2) BauGB bleiben andere öffentlich-rechtlichen Vorschriften unberührt.

Aus § 18 (2) Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geht hervor, dass eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist, wenn in der Umgebung eines Kulturdenkmales Anlagen errichtet werden, welche sich auf das Erscheinungsbild des Kulturdenkmales auswirken.

Dies ist vorliegend der Fall. Die Umgebung eines Kulturdenkmales ist räumlich nicht genau begrenzt. Es ist der Bereich, welcher sich auf das Erscheinungsbild von Kulturdenkmälern auswirken kann.

Wir bitten darum, folgende Hinweise im Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen:

Für nach § 56 HBO baugenehmigungsfreigestellte bauliche Anlagen besteht eine Genehmigungspflicht nach § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG), d.h. das jeweilige Vorhaben (auch z.B. Platzgestaltungen, Oberflächenbefestigungen, etc.) ist der Unteren Denkmalschutzbehörde im Antragsverfahren zur Genehmigung vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag  
Schwinn

#### NR. 38 RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, BAD SCHWALBACH

Ausführungen zum Denkmalschutz, insbesondere in Bezug auf die Einzeldenkmäler Friedensplatz 3 und Rheingaustraße 70 sowie in Bezug auf die denkmalrechtliche Gesamtanlagenausweisung Friedensplatz/Rheingaustraße, werden in die Planunterlagen aufgenommen.

Der Anregung zur Aufnahme des Hinweises zur Genehmigungspflicht nach § 18 HDSchG wird gefolgt. Er wird wortgleich unter C. Hinweise/Empfehlungen, 1. Denkmalschutz in die Planunterlagen aufgenommen.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach

Stadtverwaltung  
Postfach 1205  
65368 Oestrich-Winkel

## NR. 54 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GmbH, BAD KREUZNACH

### REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER Christine Wust (christine.wust@telekom.de)  
TELEFONNUMMER 0671/96-8062  
DATUM 18.04.2023  
BETRIFFT Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Friedensplatz“ im Ortsteil Oestrich

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Christine Wust

Die Hinweise zu den im Planbereich befindlichen Telekommunikationslinien der Telekom werden zur Kenntnis genommen.

### DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 88, 55122 Mainz  
Postanschrift: Postfach 91 00, 55009 Mainz | Palette: Wallstraße 88, 55122 Mainz  
Telefon: 06131 149-6050 | Telefax: 0391 580131312 | Internet: www.telekom.de  
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.Nr. 248 586 68, IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590  
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Abdu Mudesir (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch  
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-Id.Nr. DE 814645262





**NR. 29 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GmbH,  
BAD KREUZNACH**

Die Lage der Telekommunikationsleitungen im Plangebiet  
wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt



**NR. 57 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT,  
Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen,  
DARMSTADT**

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

**Elektronische Post**

Stadt Oestrich-Winkel  
Der Magistrat  
Fachbereich Bauen  
Paul-Gerhardt-Weg 1  
65375 Oestrich-Winkel

**Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen**

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-  
O 2802-2023  
Ihr Zeichen: Frau Lisa Niegel  
Ihre Nachricht vom: 17.04.2023  
Ihr Ansprechpartner: Norbert Schuppe  
Zimmernummer: 0.23  
Telefon/ Fax: 06151 12 6510/ 12 5133  
E-Mail: Norbert.Schuppe@rpda.hessen.de  
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de  
Datum: 15.05.2023

Oestrich-Winkel,  
Ortsteil Oestrich  
"Friedensplatz"  
Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37  
Az.: 610-20/37a/3/Ng  
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Norbert Schuppe

Die Hinweise zur Kampfmittelbelastung und -räumung werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird unter C. Hinweise/Empfehlungen, 10. Kampfmittelbelastung und -räumung, ergänzt.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp.darmstadt.hessen.de](http://www.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

Eigenbetrieb Stadtwerke  
Paul-Gerhardt-Weg 1  
65375 Oestrich-Winkel  
06723/992-118  
simon.spross@oestrich-winkel.de

**NR. 59 EIGENBETRIEB STADTWERKE,  
OESTRICH-WINKEL**

**Stellungnahme der Stadtwerke in Bezug auf die Abwasserentsorgung**

**Neubau einer Parkplatzanlage, Gemarkung Oestrich, Flur 16, Flst. 27/3 und 28/3**

Die Planung nachträglicher Versiegelung von unversiegelten Flächen zu einer abflusswirksamen Parkplatzfläche hat Einfluss auf die Hydraulik der Ortskanalisation. Somit müssen Maßnahmen ergriffen werden, um die Kanalisation nicht weiter zu belasten und das angefallene Niederschlagswasser zum Großteil vor Ort zu versickern.

Zusätzlich wird für das Grundstück eine Einleitbeschränkung auf 12 l/s\*ha ausgesprochen. Das anfallende Regenwasser muss durch geeignete Versickerungs- und Rückhaltemaßnahmen oder auch Begrünungen zurückgehalten und (wenn überhaupt) verzögert abgeleitet werden. Dieser Nachweis ist vor einer Genehmigung vorzulegen.

Zudem ist bei einer möglichen abflusswirksamen Fläche von >800m<sup>2</sup> ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 beizufügen. Der Nachweis, wie das Regenwasser zurückgehalten wird, ist einschl. der notwendigen Drosseleinrichtung vorzulegen.

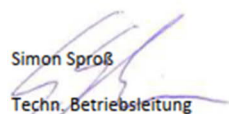
Das Oberflächenwasser des befestigten Bereiches ist für Nachbargrundstücke insbesondere der öffentlichen Verkehrsfläche schadfrei zu entsorgen bzw. zu versickern.

**Das gilt auch für den Fall, dass Teile der Grundstückseinheit bei gleichem Nutzen an einen dritten Eigentümer zugeschrieben werden.**

Das Grundstück hat keinen Anschluss an das Abwassersystem. Es muss eine Neuplanung der Entwässerung erfolgen und vor Baugenehmigung vorgelegt werden. Die Kosten müssen in beiden Fällen der Eigentümer tragen.

Vor einer Genehmigung ist die Klärung der Ver- und Entsorgung anzustoßen.

Oestrich-Winkel, 26.05.2023

  
Simon Sproß  
Techn. Betriebsleitung  
Eigenbetrieb Stadtwerke

Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird mit dem Eigenbetrieb Stadtwerke im Rahmen der Ausführungsplanung abgestimmt. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wird der Abfluss von Oberflächenwasser auf ein Minimum beschränkt. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird bereitgestellt und die Einleitbeschränkung von 12 l/s gewährleistet.

Sehr geehrte Frau Niegel,

durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Friedensplatz“ im Stadtteil Oestrich sind Belange des Arbeitsbereiches Erbbaurecht nicht und des Arbeitsbereiches Straßenbeitragsangelegenheiten nur geringfügig betroffen.

Im Hinblick auf die Erhebung von wiederkehrenden Straßenbeiträgen ist auf die Durchführung der unter Punkt 3 der Textlichen Festsetzungen (Seite 23) genannten Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist bitte zu achten.

Ansonsten erstatte ich zu der genannten Bebauungsplanänderung Fehlanzeige.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

**Nicole Ermler**  
Verwaltungsfachwirtin  
Fachbereich Bauen



Magistrat der Stadt  
Oestrich-Winkel im Rheingau  
Paul-Gerhardt-Weg 1  
65375 Oestrich-Winkel

Telefon: 06723 992 136

Telefax: 06723 992 129

Email: [nicole.ermeler@oestrich-winkel.de](mailto:nicole.ermeler@oestrich-winkel.de)

web: [www.oestrich-winkel.de](http://www.oestrich-winkel.de)

## **NR. 62 ERBBAURECHTS- UND STRASSENBEITRAGS-ANGELEGENHEITEN, Stadt Oestrich-Winkel**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Arbeitsbereiches Erbbaurecht nicht und die des Arbeitsbereiches Straßenbeitragsangelegenheiten nur geringfügig betroffen sind.

Die Festsetzung A, 3, zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist verbindlich und bleibt in den Planunterlagen bestehen.



OESTRICH-WINKEL  
IM RHEINGAU

DER MAGISTRAT

Ansprechpartner  
Jennifer Höltge

Telefon  
Durchwahl 06723 992 146  
Zentrale 06723 992 0

Telefax 06723 992 129

E-Mail  
jennifer.hoeltge@oestrich-  
winkel.de

Zimmer  
243 (2. Stock)

Dienstgebäude  
Bürgerzentrum  
Paul-Gerhardt-Weg 1  
65375 Oestrich-Winkel

Besuchszeiten  
nach vorheriger Vereinbarung

Internet  
www.oestrich-winkel.de/politik-  
wirtschaft/klimaschutz/

Konten der Stadtkasse

Rheingauer Volksbank  
IBAN  
DE07 5109 1500 0007 0620 01  
BIC GENODE51RGG

Nassauische Sparkasse  
IBAN  
DE36 5105 0015 0459 0197 23  
BIC NASSDE55XXX



Stadtverwaltung, Postfach 1205, 65368 Oestrich-Winkel

Frau Niegel  
Im Haus

Datum  
24. Mai 2023

Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Friedensplatz“ im Ortsteil Oestrich

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und für die Bereitstellung der Unterlagen.

Grundsätzlich begrüße ich die geplante Änderung des Friedensplatz 1 zum Parkplatz und im Zuge dessen die Gestaltung des Friedensplatzes als neuen qualitativ hochwertigen Aufenthaltsort. Im Rahmen des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung möchte ich allerdings noch folgende Punkte anmerken:

#### 1. Klimawandelanpassung

Die geplanten Bäume sollten wegen zukünftiger Klimaveränderung möglichst robust gegenüber Hitze und Trockenheit sein. Von den empfohlenen Gehölzarten aus Kapitel C, Punkt 11 wären dies vor allem:

- Acer campestre ‚Elsrijk‘ - Feldahorn
- Fraxinus ornus - Blumenesche, Manna-Esche
- Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
- Quercus cerris - Zerreiche
- Robinia pseudoacacia ‚Semperflorens‘ - Robinie, Scheinakazie

Das HLNUG hat ein entsprechendes Online-Tool, bei dem Baumarten nach bestimmten Eigenschaften herausgefiltert werden können. Zu finden unter: <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-stadtgruen/online-tool/klimaresiliente-baumarten-finden>

## NR. 63 KLIMASCHUTZMANAGEMENT, STADT OESTRICH-WINKEL

### Zu 1. Klimawandelanpassung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Pflanzenliste unter C. Hinweise/Empfehlungen, 12. Empfehlung von Gehölzarten, wird überarbeitet, sodass lediglich die in der Stellungnahme genannten Bäume aufgeführt werden.

Baumrigolen bzw. entsprechende Bewässerungsmöglichkeiten werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Als weitere Klimaanpassungsmaßnahme sollten für die Bäume Baumrigolen eingeplant werden.

Auch bei der restlichen Begrünung sollte auf Robustheit gegenüber Hitze und Trockenheit geachtet werden, sowie auf Insektenfreundlichkeit. Die Pflanzen sollten möglichst wenig Wasser und Pflege benötigen. Statt klassischem Rasen sollte eine Blümmischung verwendet werden die höchsten zwei Mal im Jahr gemäht wird. Um Beschwerden seitens der Bevölkerung oder Touristen zu vermeiden, wäre es sinnvoll ein Hinweisschild aufzustellen (so wird es z.B. in Geisenheim gemacht).

Soweit denkmalrechtlich möglich, sollte für den wasserdurchlässigen Belag eine helle Farbe gewählt werden, sodass mehr Sonnenstrahlen reflektiert werden und sich der Boden etwas weniger aufheizt. Um die Wasserdurchlässigkeit langfristig zu gewährleisten ist eine regelmäßige Reinigung nötig.

#### **2. Beleuchtung**

Bei der Beleuchtung ist auf Insektenfreundlichkeit zu achten, d.h. die Lichtfarbe sollte maximal 3000 Kelvin betragen. Es sollten nur vollgeschirmte Leuchten benutzt werden, die waagrecht montiert werden und über eine komplett plane Unterseite verfügen. Die Lichtpunkthöhe sollte möglichst niedrig sein, 4 Meter reichen hier normalerweise aus.

#### **3. E-Ladesäulen**

Bezüglich der E-Ladesäulen sollte der Vertragsabschluss mit der Firma ChargeConstruct realisiert werden, um einen kostenneutralen Aufbau von Schnellladesäulen vor Ort zu gewährleisten. Die benötigte Trafo-Station sollte begrünt werden.

#### **4. PV-Überdachung**

Es sollte geprüft werden, ob eine Überdachung mit einer Photovoltaik-Anlage möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



(Jennifer Hölte)  
Klimaschutzmanagerin

### **NR. 63 KLIMASCHUTZMANAGEMENT, STADT OESTRICH-WINKEL**

Es ist kein Rasen innerhalb der Grünflächen vorgesehen. Stattdessen werden diese mit Gehölzen bepflanzt. Die textlichen Festsetzungen werden, unter A Planungsrechtliche Festsetzungen, 5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, entsprechend ergänzt. Bei der Auswahl der Gehölze wird auf Insektenfreundlichkeit, sowie Hitze- und Trockenheitsbeständigkeit geachtet.

Es sind überwiegend helle Materialien für die wasserdurchlässigen Beläge vorgesehen. Der Hinweis zur Reinigung der Beläge wird zur Kenntnis genommen.

#### **Zu 2. Beleuchtung**

Der Anregung wird gefolgt. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Planunterlagen unter A Planungsrechtliche Festsetzungen, 3. Flächen + Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur + Landschaft, ergänzt.

#### **Zu 3. E-Ladesäulen**

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Beauftragung bezüglich der E-Ladesäulen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Falls eine Trafostation benötigt wird, wird diese begrünt.

#### **Zu 4. PV-Überdachung**

Aufgrund der Verschattung durch die recht hohen Nachbargebäude südlich der Fläche wird eine PV-Anlage als nicht lohnend erachtet und aus städtebaulicher Sicht in dem denkmalgeschützten Umfeld abgelehnt.



**Von:** Fleschner, Ute <ute.fleschner@oestrich-winkel.de>  
**Gesendet:** Freitag, 2. Juni 2023 14:11  
**An:** Niegel, Lisa  
**Betreff:** Bebauungsplan-Änderung Friedensplatz

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen keine Bedenken, sofern die einzurichtenden Parkplätze nur über die Grundstückszufahrt anzufahren sind und nicht einzeln von der Straße aus.

Bei der Begrünung der Fläche ist darauf zu achten, dass nur solche Gewächse genommen werden, die durch Kronenwuchs o.ä. nicht in den öffentlichen Verkehrsraum und dessen Luftraum hineinragen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

**Ute Fleschner**  
Verwaltungsfachwirtin  
FB I.36 – Straßenverkehr, Ordnung, Datenschutz



Magistrat der Stadt  
Oestrich-Winkel im Rheingau  
Paul-Gerhardt-Weg 1  
65375 Oestrich-Winkel

Telefon: 06723 992 122  
Telefax: 06723 992 159  
Email: [ute.fleschner@oestrich-winkel.de](mailto:ute.fleschner@oestrich-winkel.de)  
web: [www.oestrich-winkel.de](http://www.oestrich-winkel.de)

## NR. 61 STRASSENVERKEHRSBEHÖRDE, STADT OESTRICH-WINKEL

Wie der Planzeichnung zu entnehmen ist, können alle Parkplätze von der Straße aus nur über die Zufahrt angefahren werden.

Mittels Aufasten der Hochstämme wird sichergestellt, dass der öffentliche Verkehrsraum nicht beeinträchtigt wird.

Aufgestellt: Wiesbaden, den 06.07.2023