

STADT GEISENHEIM AM RHEIN

BEBAUUNGSPLAN NR.40 FREIZEIT U. SPORTGELÄNDE GEISENHEIM - MARIENTHAL

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

M. 1:500

BLATT 1

GEISENHEIM/RHG

DEN 30. August 1985

BEARBEITET:

ING. GEMEINSCHAFT

SCHMIDT-ROTTKE/BAUMANN

6200 WIESBADEN

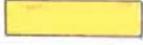


DER MAGISTRAT

DIPL. ING.



PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

	ZEICHEN ABKÜRZUNG	ERLÄUTERUNG	GEBÄUDE- UND RECHTSVERORDNUNGEN				
			Baufg.	BaufVO			
A. <u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>							
1. <u>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZE</u>							
1.1	NG	ART DER BAUWEISE	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	GRZ	GFZ		
		WA	0	II	0,3	0,6	
1.2		ALLGEMEINE WOHNGEBIETE					§ 4
1.3	GEZ	GESCHOSSTÄCHENZAHL					§ 16(2)1
1.4	GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL					§ 16(2)2
1.5	II	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE z.B. II ALS HÖCHSTGRENZE					§ 16(2)3
1.6	NG	NUTZUNGSGEBIET z.B. NG 1					
1.7	0	OFFENE BAUWEISE				§ 9(1)2	§ 22
1.8		BAUGRENZE					§ 23(1,3)
2. <u>BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF</u>							
2.1		FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF - RANDEINRICHTUNGEN				§ 9(1)5	
2.2		KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN					
		KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE ZWEIFLÖSSIGE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN GR = 700 m ² GF = 1400 m ²					
3. <u>VERKEHRSFLÄCHEN</u>							
3.1		ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN				§ 9(1)11	
3.2		ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN ZWECKBESTIMMUNG: GEHWEG				§ 9(1)11	

3.3		PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9(1)11	
3.4		ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	§ 9(1)11	
3.5		PRIVATE PARKFLÄCHE	§ 9(1)11	
3.6		EIN- bzw. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9(1)11	
3.7		UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE	§ 9(1)4	
4. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNGEN				
4.1		MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BE- LASTENDE FLÄCHE	§ 9(1)21	
4.2		MISCHWASSERKANAL	§ 9(1)13	
4.3		WASSERLEITUNG	§ 9(1)13	
5. GRÜNFLÄCHEN				
5.1		ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	§ 9(1)15	
		ZWECKBESTIMMUNG:		
		PARKANLAGE		
		SPORTPLATZ		
		SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE, EINGE- SCHOSSIGE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN GR = 300m ² GF = 300m ²		
5.2		PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9(1)15	
		ZWECKBESTIMMUNG:		
		VEREINSGELANDE MIT EINGESCHOSSIGEM CLUBHAUS GR = 150 m ² GF = 150 m ²		
		VEREINSGELANDE - TENNISPLATZE - MIT EIN- GESCHOSSIGEM CLUBHAUS GR = 260 m ² GF = 260 m ²		
5.3		SOCKELHÖHE DER GEBÄUDE: 15 cm ÜBER DEM HÖCHSTEN GELÄNDESCHNITT INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE		

5.4	GF	GESCHOSSFLÄCHE z.B. 260m ²	§ 16(2)1
5.5	GR	GRUNDFLÄCHE z.B. 260m ²	§ 16(2)2

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

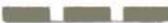
		ÖFFENTLICH	
6.1		BÄUME ZU PFLANZEN	§ 9(1)25a
6.2		BÄUME ZU ERHALTEN	§ 9(1)25B
6.3		STRÄUCHER ZU PFLANZEN	§ 9(1)25a
6.4		STRÄUCHER ZU ERHALTEN	§ 9(1)25B
		PRIVAT	
6.5		BÄUME ZU PFLANZEN	§ 9(1)25a
6.6		BÄUME ZU ERHALTEN	§ 9(1)25B
6.7		STRÄUCHER ZU PFLANZEN	§ 9(1)25a
6.8		STRÄUCHER ZU ERHALTEN	§ 9(1)25B
6.9		ABGRABUNG - EINSCHNITT	OFFENTL. - PRIVAT
6.10		AUFSCHÜTTUNG - DAMM	OFFENTL. - PRIVAT

6.11 IM BEREICH DER NÖRDLICHEN GELTUNGSBEREICHSGRENZEN AUF DEN GRÜNFLÄCHEN 3 UND 5 SIND STANDORTGERECHTE, EINHEIMISCHE LAUBGEHÖLZE VORZUSEHEN. ENTLANG DER STRASSE "AM ROSENGÄRTCHEN" SIND STANDORTGERECHTE, EINHEIMISCHE LAUBGEHÖLZE UND ZIERGEHÖLZE, ANSONSTEN IM INNENBEREICH ÜBERWIEGEND ZIERGEHÖLZE ANZUPFLANZEN.

§ 9(1)25a

PFLANZVERBOT VON NADELGEHÖLZEN IN DEN GRÜNFLÄCHEN 3 / 5 UND IN DER AUSGEWIESENEN PARKANLAGE

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

7.1		GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9(7)
7.2		ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN	§ 1(4) § 16(5)

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9(4) IN VERBINDUNG
MIT § 118 HBO

1. IN DER GEMEINDEBEDARFSFLACHE 5 FESTSETZUNG = FLACHDACH
2. IM GRÜNFLACHENGEBIET - PRIVAT - 3 FESTSETZUNG = SATTELDACH,
NEIGUNG $15^\circ \leq \rho \leq 45^\circ$
3. DIE STADTVERORDNETEN HABEN IN IHRER SITZUNG VOM 04. 09. 1980 BESCHLOSSEN,
DIE PARKPLÄTZE ENTLANG DER MARTENTHALER STRASSE (K 984) MIT RASENGITTER-
STEINEN ZU BEFESTIGEN.
4. EVENTUELL VORHANDENE HOHLRÄUME AUS ALTEM BERGBAU SIND FACHGERECHT ZU VER-
FÖLLEN UND ZU VERDICHTEN.

C. HINWEISE

1.  VORHANDENE BEBAUUNG
2.  VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
3.  VORGESEHENE FLURSTÜCKSGRENZEN
4.  TREPPE

1. ES WIRD BESCHWEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER
FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBER-
EINSTIMMEN.
DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES LIEGT GRÖSSTENTEILS IM
LAUFENDEN FLURBEREINIGUNGSVERFAHREN.

RUESHEIM AM RHEIN, DEN 29. Juli 1983
DER LANDKREIS DES RTK. KATASTERAMT I.A.
in Widman

2. DIE STADTVERORDNETEN HABEN IN IHRER SITZUNG AM 13.7.78
BESCHLOSSEN, DIESEN PLAN ALS ENTWURF AUFZUSTELLEN

GEISENHEIM AM RHEIN, DEN 24.10.1984
DER MAGISTRAT


(BÜRGERMEISTER)



<p>3. DER AUFSTELLUNG-BESCHLUSS IST DURCH VERÖFFENTLICHUNG IM GEISENHEIMER LINDENBLATT AM 31.8.78 GEMASS § 2 ABS 1 BBAUG IN VERBINDUNG MIT § 1 DER ÄNDERUNGSSATZUNG ZUR HAUPT-SATZUNG BEKANNTGEMACHT WORDEN.</p> <p>GEISENHEIM AM RHEIN, DEN 24.10.1984 DER MAGISTRAT</p> <p><i>[Signature]</i> (BÜRGERMEISTER)</p> 	<p>4. DIE GEM § 2d BBAUG VORGESCHRIEBENE BETEILIGUNG DER BÜRGER:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> FAND IN DER BÜRGERVERSAMMLUNG AM 5.3.80 STATT, ZU DER DIE STADT GEISENHEIM AM RHEIN IM GEISENHEIMER LINDENBLATT UND IM RHEINGAU ECHO EINGELADEN HAT UND ÖFFENTLICH BEKANNT-MACHTE DASS ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG DARLEGT WERDEN UND GELEGENHEIT ZUR AUSSERUNG UND ERÖRTERUNG BESTEHT.</p> <p><input type="checkbox"/> FAND AUF SONSTIGE ART UND WEISE STATT NÄMLICH DURCH</p> <p>GEISENHEIM AM RHEIN, DEN 24.10.1984 DER MAGISTRAT</p> <p><i>[Signature]</i> (BÜRGERMEISTER)</p> 
<p>5. DIE STADTVERORDNETEN HABEN AM 21.6.83 DIE OFFENLEGUNG DIESES BEBAUUNGSPLAN-ENTWURFES BESCHLOSSEN UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG ANGEORDNET.</p> <p>GEISENHEIM AM RHEIN, DEN 24.10.1984 DER MAGISTRAT</p> <p><i>[Signature]</i> (BÜRGERMEISTER)</p> 	<p>6. DER ANTRAG NEBST BEGRÜNDUNG HAT IN DER ZEIT VOM 8.8.83 BIS 12.9.83 IM STADTBAUAMT ZIMMER 47 KAPPELENSTR. 4 GEISENHEIM WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN VON MONTAG BIS DONNERSTAG VON 7:15 - 12:30 UND 13:00 - 16:30 UHR UND FREITAGS VON 7:15 - 12:30 UHR ZU SEHEN. DIES WURDE AM 29.7.83 IM GEISENHEIMER LINDENBLATT UND IM RHEINGAU ECHO ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.</p> <p>GEISENHEIM AM RHEIN, DEN 24.10.1984 DER MAGISTRAT</p> <p><i>[Signature]</i> (BÜRGERMEISTER)</p> 
<p>7. DIE STADTVERORDNETEN PRÜFEN IN IHRER SITZUNG VOM 12.4.84 DIE FRISTGEMASS VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN. DAS ERGEBNIS THEILTE DER MAGISTRAT MIT § 7d ABS 6 SATZ 4 BBAUG.</p> <p>GEISENHEIM AM RHEIN, DEN 24.10.1984 DER MAGISTRAT</p> <p><i>[Signature]</i> (BÜRGERMEISTER)</p> 	<p>8. ALTERNATIV ZU NR 7 BEI MEHR ALS 10 PERSONEN DIE ANREGUNGEN UND BEDENKEN WESENTLICH GLEICHEN INHALTS VORBRACHTEN DIE STADTVERORDNETEN PRÜFEN IN IHRER SITZUNG AM ... DIE FRISTGEMASS VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWEIT MEHR ALS 10 PERSONEN ANREGUNGEN UND BEDENKEN MIT WESENTLICH GLEICHEM INHALT VORBRACHTEN KONNTEN DIESE PERSONEN EINSICHT IN DAS PRÜFUNGSERGEBNIS IN DER ZEIT VOM ... BIS ... NEHMEN.</p> <p>DIE STADT GEISENHEIM HAT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG IM GEISENHEIMER LINDENBLATT UND IM RHEINGAU ECHO AUF DIE MÖGLICHKEIT DER EINSICHTNAHME IN DAS ERGEBNIS DER PRÜFUNG IM STADTBAUAMT ZIMMER 47 KAPPELENSTR. 4 IN GEISENHEIM WÄHREND DER ALLGEMEINEN DIENSTSTUNDEN VON MONTAG BIS DONNERSTAG VON 7:15 - 12:30 UND 13:00 - 16:30 UHR UND FREITAGS VON 7:15 - 12:30 UHR HINGEWIESEN (§ 7d ABS 6 SATZ 5 BBAUG).</p> <p>GEISENHEIM AM RHEIN, DEN DER MAGISTRAT</p> <p>(BÜRGERMEISTER)</p>
<p>9. DIE BEKANNTMACHUNG DER DEM IN VERBINDUNG MIT § 5 ABS 4 BBAUG UNTERSTELLTEN GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE DURCH BEKANNTMACHUNG IM GEISENHEIMER LINDENBLATT AM UND IM RHEINGAU ECHO AM VERÖFFENTLICH EBENSO WURDE BEKANNT GEMACHT DASS VON DEM VERÖFFENTLICHUNGSTERMIN AN DER BEBAUUNGSPLAN MIT DER BEGRÜNDUNG ZU JEDERMANNS EINSICHT IM STADTBAUAMT ZIMMER 47 KAPPELENSTR. 4 IN GEISENHEIM WÄHREND DER ALLGEMEINEN DIENSTSTUNDEN VON MONTAG BIS DONNERSTAG VON 7:15 - 12:30 UND 13:00 - 16:30 UHR UND FREITAGS VON 7:15 - 12:30 UHR BE REIT LIEF, UND ÜBER DEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEBEBEN WERDE. DARÜBER HINAUS WIRD DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM BIS IM STADTBAUAMT ZIL 47 KAPPELENSTR. 4 IN GEISENHEIM WÄHREND DEN VÖ DIENSTSTUNDEN ÖFFENTLICH AUSGEHÄNGT.</p> <p>IN DER BEKANNTMACHUNG WURDE AUF DIE RECHTSFOLGEN DES § 155 d SATZ 1 UND 2 BBAUG SOWIE AUF DAS ERLOSCHEN MÖGLICHER ENT-SCHADIGUNGSANSPRUCHE GEM § 44c ABS 1 UND 2 BBAUG HINGEWIESEN.</p> <p>GEISENHEIM AM RHEIN, DEN DER MAGISTRAT</p> <p>(BÜRGERMEISTER)</p>	<p>10. DER BEBAUUNGSPLAN WURDE DEM BBAUG AM 26.7.85 DATUM DES SPÄTESTEN TERMINS DES ABLAUFES DER IN NR 11 BEZEICHNETEN VERÖFFENTLICHUNG SPÄTESTENS JEDDOCH NACH VOLL-ENDUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG - RECHTSVERBINDLICH.</p> <p>GEISENHEIM AM RHEIN, DEN 30.8.1985 DER MAGISTRAT</p> <p><i>[Signature]</i> (BÜRGERMEISTER)</p> 

9. DIE STADTVERORDNETEN HABEN IN DER SITZUNG AM 12.4.84 DEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 BEBAU. ALS SATZUNTERBESCHLUSSEN

GEISENHEIM AM RHEIN, DEN
DER MAGISTRAT

24.10.1984

[Signature]
(BÜRGERMEISTER)



1. X DEN REGIERUNGSPRÄSIDENTEN V. LARMSSTADT GENEHMIGTE ALS HÖHERE VERWALTUNGSBEHÖRDE DEN BEBAUUNGSPLAN AM 17.1.85

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN LARMSSTADT ALS HÖHERE VERWALTUNGSBEHÖRDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN INNERHALB EINER FRIST VON 3 MONATEN NICHT GENEHMIGT (EINE FRISTVERLÄNGERUNG DEM KUNDE VERBODEN). MIT § 10 ABS. 2 BEBAU. ERFOLGTE NICHT

DA FEHLENDE GENEHMIGUNG DÜRT LAHER GEM. § 11 IN VERBINDUNG MIT § 10 ABS. 2 BEBAU. NACH ABLAUF DER FRIST VON 3 MONATEN ALS ERTEILT

GEISENHEIM AM RHEIN, DEN
DER MAGISTRAT

30.8.1985

[Signature]
(BÜRGERMEISTER)

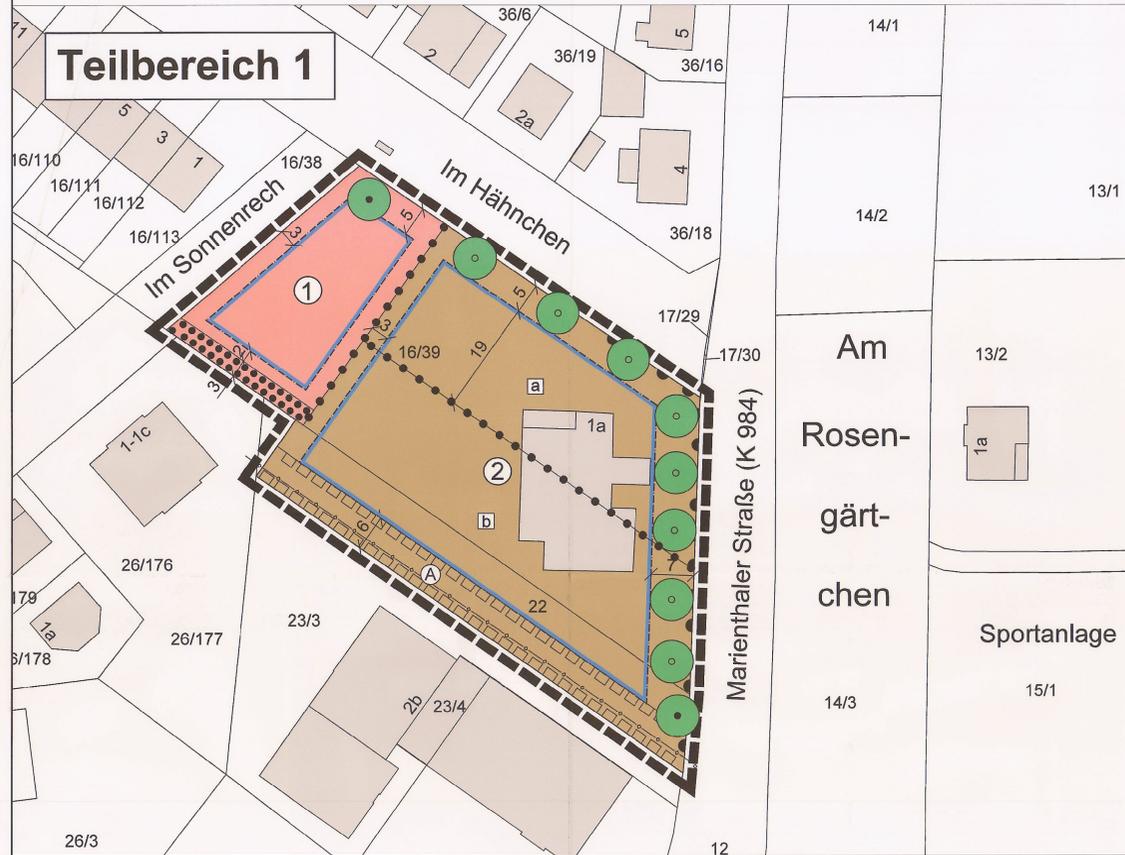


Hochschulstadt Geisenheim, Stadtteil Marienthal

Bebauungsplan Nr. 40

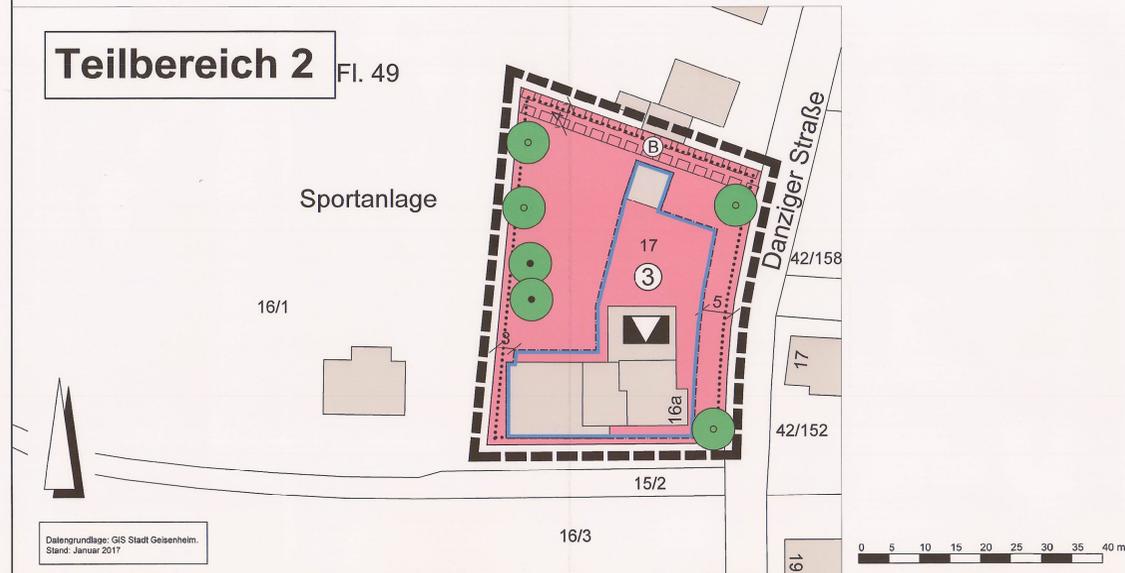
"Freizeit- und Sportgelände Geisenheim Marienthal"

1. Änderung



Teilbereich 2

Fl. 49



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722); Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548); Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 48, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I S. 457).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 2 Gebäudebestand

Planzeichen

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet (a und b = Teilgebiete)

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier: OKGeb.
- OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind hier Stellplätze zulässig)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Vereinsheim, Versammlungsraum

Verkehrsfächen

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- unterirdisch (Kanal)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Laubbäumen
- Erhalt von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- A: Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Geisenheim
- B: Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zu Gunsten Stadtwerke, Versorger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet / Nutzung	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OKGeb. ¹⁾
1	WA Allgemeines Wohngebiet	0,3	0,6	II	o	10,5 m
2	MI Mischgebiet	0,4	0,8	II	o	10,5 m
3	Flächen für Gemeinbedarf	0,5	0,5	I	-	8 m

1) Bezugspunkt für Gebäudehöhen: Angrenzende Verkehrsfächen; im Teilbereich 1 "Im Hähnchen", im Teilbereich 2 "Danziger Straße", gemessen jeweils in Straßennitte senkrecht zur Gebäudemitte.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit der BauNVO

- 1 **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-21a BauNVO)**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Nicht zulässig sind:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe
 5. Tankstellen.
 - 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Nicht zulässig sind:
 1. Tankstellen
 2. Gartenbaubetriebe.
 3. Vergnügungsstätten.
 - 1.3 Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass im Teilgebiet a des festgesetzten Mischgebietes ab dem 1.Obergeschoss nur Wohnungen zulässig sind.
 - 2 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Im Geltungsbereich sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 3 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 3.1 PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie Gehwege auf den privaten Grundstücken sind in wasserundurchlässiger Weise oder mit sickerfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen. Bei gewerblich genutzten Flächen ist alternativ eine Entwässerung in Versickerungsflächen zulässig.
 - 3.2 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
 - 4 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - 4.1 Je Anpflanzungssymbol ist ein mittelkröniger Laubbaum oder ein Hochstamm-Obstbaum regionaltypischer Sorten der folgenden Liste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Echte Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

 Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Die in der Plankarte festgelegten Baumstandorte können um bis zu 5 m parallel zur Erschließungsstraße verschoben werden.
 - 4.2 Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es gelten 1 Baum pro 50 m² und 1 Strauch pro 2 m². Die Pflanzungen unter 4,1 sowie zur Erhaltung festgesetzte Gehölze können angerechnet werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 HBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

- 1 Für Hauptgebäude sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 15°-35° zulässig. Im Mischgebiet sind auch Flachdächer sowie gering geneigte Dächer bis 10° zulässig.
- 2 Als Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit), bei Flachdächern sowie gering geneigten Dächern bis 10° eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist eine zusätzliche Dachbegrünung nicht zwingend vorgeschrieben. Für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen zulässig.
- 3 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,8 m über dem gewachsenen Boden i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen sowie lebende Zäune.
- 4 Abweichend von der Stellplatzsatzung der Hochschulstadt Geisenheim wird im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf keine Maximalbreite für Zufahrten zu den Stellplätzen festgesetzt.

Wasserwirtschaftliche Festsetzung nach Hessischen Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 1 Das auf nicht begrünten Dachflächen der Hauptgebäude anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (Gartenbewässerung und/oder Haushalt) zu nutzen. Das Rückhaltevermögen der Zisternen muss mindestens 3 cbm betragen.

Hinweise

- 1 **Denkmalschutz**
 - Wer Bodendenkmaler entdeckt, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Hochschulstadt Geisenheim oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. Anzeigepflichtig sind die Entdeckerin oder der Entdecker, die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks sowie die Leiterin oder der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn deren Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen.
- 2 **Bodenschutz**
 - Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/41 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 15-18, 65189 Wiesbaden - zu beteiligen.
- 3 **Verwertung von Niederschlagswasser**
 - Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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.
 - Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser auf Privatgrundstücken ist grundsätzlich eine Zulassung (Einleiterlaubnis) durch den Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises, Untere Wasserbehörde, erforderlich.
 - Auch für die Einleitung des Niederschlagswassers über einen Regenwasserkanal in ein Oberflächengewässer ist ebenfalls eine Zulassung (Einleiterlaubnis) erforderlich. Sie ist bei der Oberen Wasserbehörde, Regierungspräsidium Darmstadt, - Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.3 Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz - zu beantragen.
- 4 **Kampfmittel**
 - Sofern konkrete Hinweise auf Kampfmittel bekannt werden oder Kampfmittel gefunden werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat 118, Zentraler Kampfmittelräumdienst, mitzuteilen.
- 5 **Stellplätze**
 - Auf die Bestimmungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Hochschulstadt Geisenheim in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung wird verwiesen (Abweichung hiervon siehe bauordnungsrechtliche Festsetzung 4).
- 6 **Artenschutz**
 - Zur Beleuchtung von Grundstücken sollten LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektrern und geschlossenem Gehäuse (Schutz von Nachflattern und Fledermäusen) verwendet werden.
- 7 **Lärmschutz**
 - Es wird empfohlen, Luftwärmepumpen nur ohne Außengerätaufstellung und mit einem maximalen Schalleistungspegel von 50 dB(A) zu errichten.
- 8 **Bergbau**
 - Das Plangebiet wird von einer erloschenen Bergbauberechtigung überlagert, innerhalb der Untersuchungsbergbau in Schächten und Strecken umgegangen ist. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten geht aus den Unterlagen nicht hervor. Aus Sicherheitsgründen wird daher empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 18.05.2017
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 26.05.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 26.05.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 02.06.2017
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.07.2017
- Die Bekanntmachungen erfolgten im "Reingau-Echo".

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensregeln eingehalten worden sind.

Geisenheim, den 6.9.2017



Marina Spring
1. Stadträtin

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 07. SEP. 2017

Geisenheim, den 08. SEP. 2017



Marina Spring
1. Stadträtin

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Kornas-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax: 06403/9537-30
Stand: 04.07.2017

Hochschulstadt Geisenheim, Stadtteil Marienthal
Bebauungsplan Nr. 40
"Freizeit- und Sportgelände Geisenheim Marienthal"
1. Änderung

Bearbeiter: us
CAD: us
Maßstab: 1:500