



**Hochschulstadt Geisenheim**

# **Bebauungsplan „Tonberg“**

---

**Textliche Festsetzungen zum Entwurf**

**November 2021**

V

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Heidkamp – Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

# **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

## **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **Allgemeines Wohngebiet**

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**

### **2.1 Maximal zulässige Außenwandhöhen**

Die maximal zulässige Außenwandhöhe beträgt  $AWH_{max} = 7,50$  m.

Als zulässige Außenwandhöhe gilt bei flachen oder flach geneigten Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) das Maß von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche (gewachsener Boden) bis zum oberen Abschluss der Außenwand und bei geneigten Dächern das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (gewachsener Boden) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

### **2.2 Maximal zulässige Gebäudehöhen**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt  $GH_{max} = 11,00$  m.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche (gewachsener Boden) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (bei flach geneigten Dächern gemessen am Hochpunkt).

### **2.3 Technische Aufbauten**

Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, etc. dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10% der Dachfläche überdecken.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die gesamte Dachfläche überdecken.

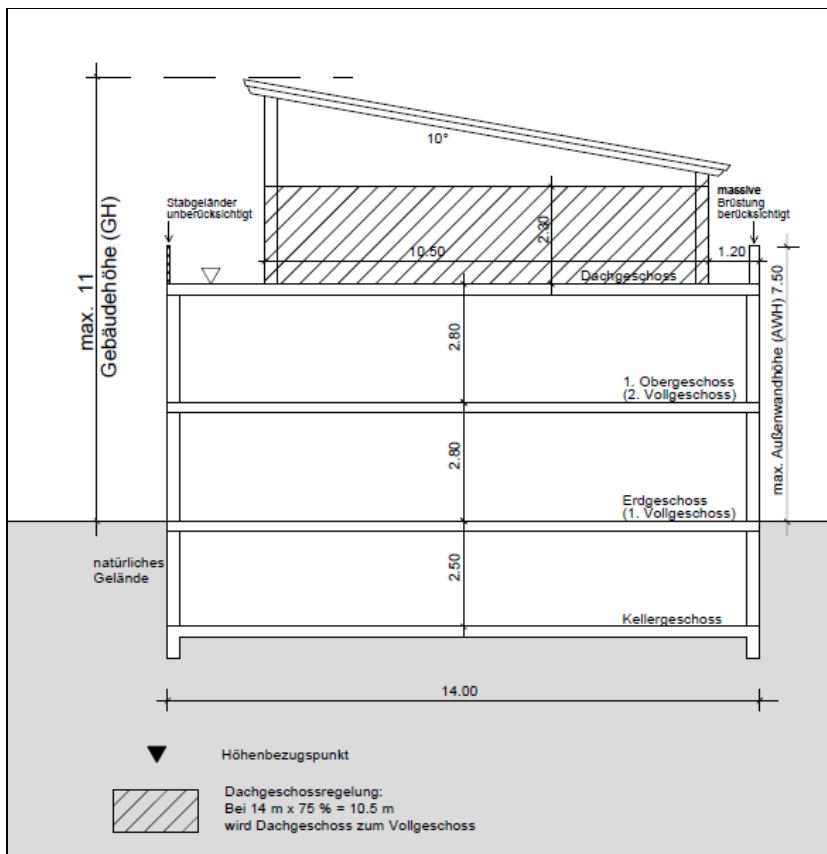


Abbildung 1: Schemaschnitt - exemplarische Höhenabwicklung - Flachdach

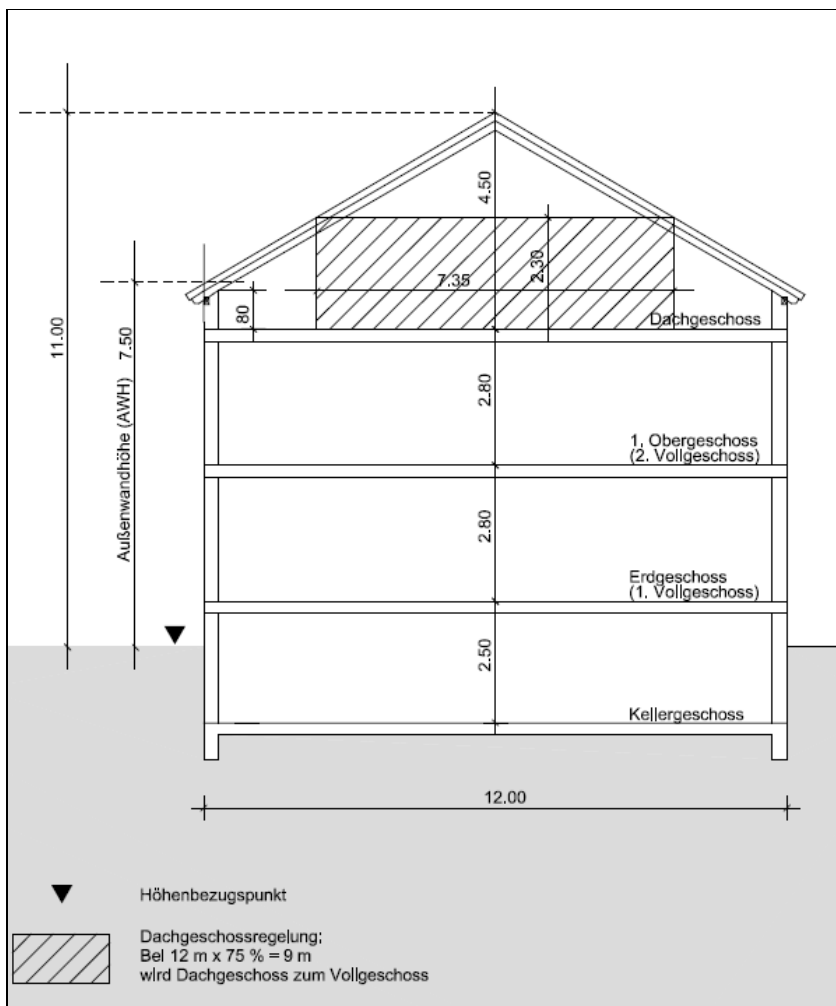


Abbildung 2: Schemaschnitt: Exemplarische Höhenentwicklung – geneigtes Dach

### 3. **Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Es sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nur als Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäudelänge darf 16 m nicht überschreiten.

### 4. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)**

Stellplätze sind entlang der Albert-Schweizer Straße auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

### 5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### 5.1 **Oberflächenbefestigung**

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind wasserdurchlässig auszuführen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

#### 5.2 **Rückhaltung von Niederschlagswasserversickerung**

Anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen ist, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Grundstücken rückzuhalten bzw. zu versickern.

Von den Grundstücken darf maximal 12 l/sec und ha in den städtischen Mischwasserkanal in der Albert-Schweizer-Straße eingeleitet werden. Niederschlagswasser darf nicht von den Grundstücken auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.

#### 5.3 **Artenschutzmaßnahmen**

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 i.V.m. § 44 BNatSchG beachtet werden:

- Die Gehölzrodung und Abrissarbeiten sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
- Für den Bluthänfling ist vor Beginn der Rodungsarbeiten eine ungestörte, sonnig-warme Ausgleichsfläche als Brutbiotop herzurichten.
- Für die Zauneidechse ist vor Beginn der Baufeldvorbereitung auf einer sonnig-warmen, insektenreichen Fläche ein Überwinterungs- und Eiablage-Habitat in Form eines Steinriegels anzulegen.
- Die Konkretisierung der Maßnahmen für den Bluthänfling und die Zauneidechse erfolgt durch die „Planung einer CEF-Konzeption“ (BfL Heuer & Döring, Brensbach, November 2020) als Anlage zu einem städtebaulichen Vertrag.

- Die ausführenden Baufirmen sind vor Abriss- und Umbauarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

#### **5.4 Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

### **6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

#### **6.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist wie folgt anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten:

- Die Fläche ist als flächige Gehölzpflanzung aus Heistern und Sträuchern herzustellen. Bestehende Gehölze können angerechnet werden, Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 3 - 6 Stück einer Art vorzunehmen.
- Versiegelte / teilversiegelte Wege dürfen die umgrenzte Fläche um maximal 10 % in Anspruch nehmen.

#### **6.2 Grundstücksbepflanzung**

Die nicht überbauten, als Stellplätze oder Zufahrten genutzten Flächen der Baugrundstücke (auch Vorgärten) sind zu begrünen. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung sowie die Verwendung von Abdichtungen durch Folien ist nicht zulässig.

Pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder ein Laubbaum entsprechend den Artenempfehlungen oder vergleichbare Arten zu pflanzen.

#### **6.3 Dachbegrünung**

Flachdächer von Hauptgebäuden, die nicht als Terrassen oder intensiv begrünte Flachdächer (z.B. Dachgarten) angelegt sind oder mit Photovoltaikanlagen belegt sind, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamstärke von mindestens 6 cm aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

### **7. Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege**

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
Obstbäume:	Stammumfang 8-10 cm
Heister:	3 x verpflanzt, Größe 200-250 cm
Sträucher:	2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Zu verwenden sind standortgerechte Arten entsprechend der Artenempfehlung.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind

spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen. Sträucher dürfen abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 91 HBO i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB**

### **8. Dachformen und -eindeckungen**

Als Dachformen sind Flachdächer und geneigte Dächer mit Dachneigungen bis max. 35° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile und Nebengebäude.

Als Dacheindeckungen sind keine spiegelnden Materialien zulässig. Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist bei allen Dächern zulässig.

### **9. Fassadengestaltung**

Als Fassadenmaterialien sind spiegelnden Materialien nicht zulässig. Großflächige, dem rationellen Umgang mit Energie dienende Fassadengestaltungen sind zulässig.

### **10. Einfriedungen**

Einfriedungen sind in Form von Hecken, Sträuchern oder Maschendrahtzäunen bzw. Stabgitterzäunen mit Bepflanzung zulässig. Abschnittsweise sind im Wechsel mit Bepflanzungen auch Natursteinmauern zulässig. Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune sind innerhalb der genannten Anpflanzungen zu führen. Die Höhe der Einfriedungen beträgt maximal 1,80 m.

Unzulässig sind Verkleidungen oder Bespannungen von Einfriedungen.

Damit sich Kleintiere ungehindert fortbewegen können, ist bei Einfriedungen an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit bei Stabgitter- und Maschendrahtzäunen sicher zu stellen.

### **11. Sichtschutzanlagen**

Mülltonnenabstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen und mit heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Für Überdachung der Anlagen wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

### **12. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**

Aufschüttungen und Abgrabungen vom bestehenden Gelände sind nur bis 2,0 m zulässig. Die Höhenlage ist an das Niveau der Nachbargrundstücke anzugleichen.

Stützmauern zu Nachbargrundstücken sind nur bis 1,20 m Höhe zulässig.

### **13. Breite von Grundstückszufahrten**

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Hochschulstadt Geisenheim sind zum Nachweis notwendiger Stellplätze auch Grundstückszufahrten breiter als 6,00 m zulässig.

## **III. Wasserrechtliche Satzung gem. § 37 Abs. 4 HWG**

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen aufzufangen und z.B. in Zisternen zu sammeln.

Der Verwendung für die Freiflächenbewässerung, die WC-Spülung und die Waschmaschine etc. ist Stand der Technik und wird zur Umsetzung empfohlen.

#### **IV. Hinweise und Empfehlungen**

##### **14. Hinweise zum Verbindungsstollen / zur Verfüllung unter dem Flurstück Nr. 57**

Unter dem Flurstück 57 hat in den 1920 Jahren Untertagebau stattgefunden. Der 1893 gebaute Verbindungsstollen zwischen der Rothenberggrube und dem Firmengelände der ehemaligen Geisenheimer Karolinwerke wurde 1976 mit Blasversatz restlos verfüllt. Im Bereich der Albert Schweizer-Straße hat er eine rd. 15 m mächtige Überdeckung aus Löß-Lehm, die sich am westlichen Ende der Dr.-Nathan-Straße bis zu ca. 25 m verstärkt.

In dem Stollen verlaufen noch Wasserleitungen, die die verfüllten Grubenfelder entwässern. Wenn Bohrungen z.B. für Bodengutachten vorgenommen werden, ist sicherzustellen, dass diese nicht beschädigt werden. Der Scheitel des Stollens liegt im Bereich des Baugebiets bei etwa 105 m ü.NN.

Gegen eine Bebauung bestehen nach Angabe des Bergbauamtes keine Bedenken. Weite Teile des Stollens sind bereits seit vielen Jahren überbaut worden. Bei der Gründung der in diesem Bereich zu errichtenden Gebäude sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen (bergschadensichere Fundamentierungen) vorzusehen.

##### **15. DIN-Normen**

Sofern in den Unterlagen keine anderen Quellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. bei der Stadtverwaltung Geisenheim, Rüdesheimer Str. 48, 65366 Geisenheim eingesehen werden.

##### **16. Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. die Scherben, Steingeräte, Skelettreste, etc. entdeckt werden. 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). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zurechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind vom Antragsteller entsprechend einzuweisen. Der Nachweis hierüber kann von der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Hessenarchäologie vom Landesamt für Denkmalpflege gefordert werden.

##### **17. Bodenschutz**

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

**18. Leitungsschutzmaßnahmen**

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

**19. Kampfmittel**

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

**20. Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln**

Gemäß der „Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, die der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt werden“ (BVL 16/02/02) ist für Flächen, die nach § 17 PflSchG für die Allgemeinheit bestimmt sind, ein Mindestabstand von 5,00 m zu Raumkulturen (Weinbauflächen) einzuhalten.

**21. Artenempfehlungen****Bäume**

Acer spec.	Ahorn
Aesculus spec.	Roskastanie
Alnus spec.	Erle
Betula spec.	Birke
Carpinus spec.	Hainbuche
Catalpa spec.	Trompetenbaum
Celtis spec.	Zürgelbaum
Cercis spec.	Judasbaum
Eriolobus spec.	Zierapfel
Fraxinus spec.	Esche
Ginkgo spec.	Ginkgo
Gleditsia spec.	Gleditschie
Koelreuteria spec.	Blasenese
Liquidambar spec.	Amberbaum
Liriodendron spec.	Tulpenbaum
Magnolia spec.	Magnolie
Malus spec.	Apfel
Ostrya spec.	Hopfenbuche
Populus spec.	Pappel
Prunus spec.	Kirsche
Pyrus spec.	Birne
Quercus spec.	Eiche
Robinia spec.	Robinie
Salix spec.	Weide
Sophora spec.	Schnurbaum
Tilia spec.	Linde
Ulmus spec.	Ulme

**Sträucher**

Amelanchier spec.	Felsenbirne
Cornus spec.	Hartriegel



<i>Corylus spec.</i>	Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Genista germanica</i>	Deutscher Ginster
<i>Parrotia spec.</i>	Parrotie
<i>Pterocarya spec.</i>	Flügelnuss
<i>Sorbus spec.</i>	Mehlbeere
<i>Syringa vulgaris</i>	Gemeiner Flieder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

**Stauden**

<i>Aster ericoides</i>	Myrtenaster
<i>Bergenia cordifolia</i>	Herzblättrige Bergenie
<i>Campanula glomerata</i>	Knäuel-Glockenblume
<i>Centaurea montana</i>	Berg-Flockenblume
<i>Eryngium planum</i>	Flachblatt-Mannstreu
<i>Rudbeckia fulgida</i>	Gewöhnlicher Sonnenhut