

Hochschulstadt Geisenheim, Marienthal

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan**

„Baugebiet Hähnchen“, 2. Änderung

## **Entwurf**

Planstand: 10.02.2026

Projektnummer: 26-3155

Projektleitung: Bode

# **1 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)**

## **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 8 BauNVO)**

1.1.1 Das Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (GE/N) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.3 Unzulässig sind Tankstellen, Vergnügungsstätten, Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie, Speditionen, Kfz-Werkstätten, Lackierereien, Schmiedebetriebe.

1.1.4 Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18, § 19 und § 20 BauNVO)**

1.2.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK Geb.) wird durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der Dachaufbauten.

1.2.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt.

## **1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 Abs. 3 BauNVO)**

1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen und Baulinien definiert.

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

1.4.1 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen oder Brunnen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.

1.4.2 Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

1.4.3 Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von 1600 bis 2200 Kelvin zulässig. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Licht darf zudem nicht an Gebäudeteilen oder Werbeanlagen vorbeigelenkt werden.

#### **1.5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

1.5.1 Der Vegetationsbestand auf den festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## **2 Örtliche Bauvorschriften (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)**

### **2.1 Dachgestaltung**

2.1.1 Im Gewerbegebiet sind geneigte Dächer sowie Flachdächer zulässig.

### **2.2 Fassadengestaltung**

2.2.1 Zulässig sind Putzflächen und Wandmaterialien aus Holzverschalungen. Außerdem Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoff und Keramikplatten. Unzulässig sind Klinkerfassaden. Bei der farblichen Gestaltung sowohl der Putz-, der Holzflächen sowie der Fassadenverkleidungen sind helle bzw. gedeckte Farben/Lasuren zu verwenden. Schwarze und grelle Farbtöne sind nicht zulässig.

## **2.3 Grundstücksgestaltung**

- 2.3.1 Andienungseinfahrten, Hofeinfahrten und Wirtschaftshöfe sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin durch Hecken so abzuschirmen, dass der Einblick in den Andienungshof vom öffentlichen Straßenraum aus nicht möglich ist.
- 2.3.2 Geländemodellierungen, Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Maximalhöhe von 1,00 m zulässig. Falls Anschüttungen oder Einschnitte erforderlich sind, sind diese als weich ausgezogene Böschungen zu gestalten.
- 2.3.3 Die maximal zulässige Höhe von Stützmauern beträgt 1,00 m. Stützmauern sind zu begrünen.

## **2.4 Einfriedungen**

- 2.4.1 Einfriedungen sind in Form von Hecken, Sträuchern oder Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall zulässig. Für Einfriedungen zu benachbarten Wohngrundstücken sind transparent wirkende Zäune wie Maschendraht oder Staketenzäune bis 2,00 m Höhe zulässig; hierbei ist am Boden ein Freiraum von 20 cm freizulassen. Mauern sind als Einfriedungen nicht zulässig.

## **2.5 Werbeanlagen**

- 2.5.1 Werbeanlagen auf Dachflächen, bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer, etc.) sind unzulässig.

# **3 Sonstige Hinweise**

## **3.1 Städtische Satzungen**

- 3.1.1 Es wird auf die Stellplatzsatzung und die Entwässerungssatzung der Hochschulstadt Geisenheim in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Fassung verwiesen.

## **3.2 Artenschutzrechtliche Hinweise**

- 3.2.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

- b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c) Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- d) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- e) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.
- f) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

### **3.3 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel**

- 3.3.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.
- 3.3.2 Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

### **3.4 Abfallbeseitigung**

- 3.4.1 Bei Bau-, Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

### **3.5 Denkmalschutz**

- 3.5.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### **3.6 DIN-Normen**

- 3.6.1 Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Hochschulstadt Geisenheim während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.