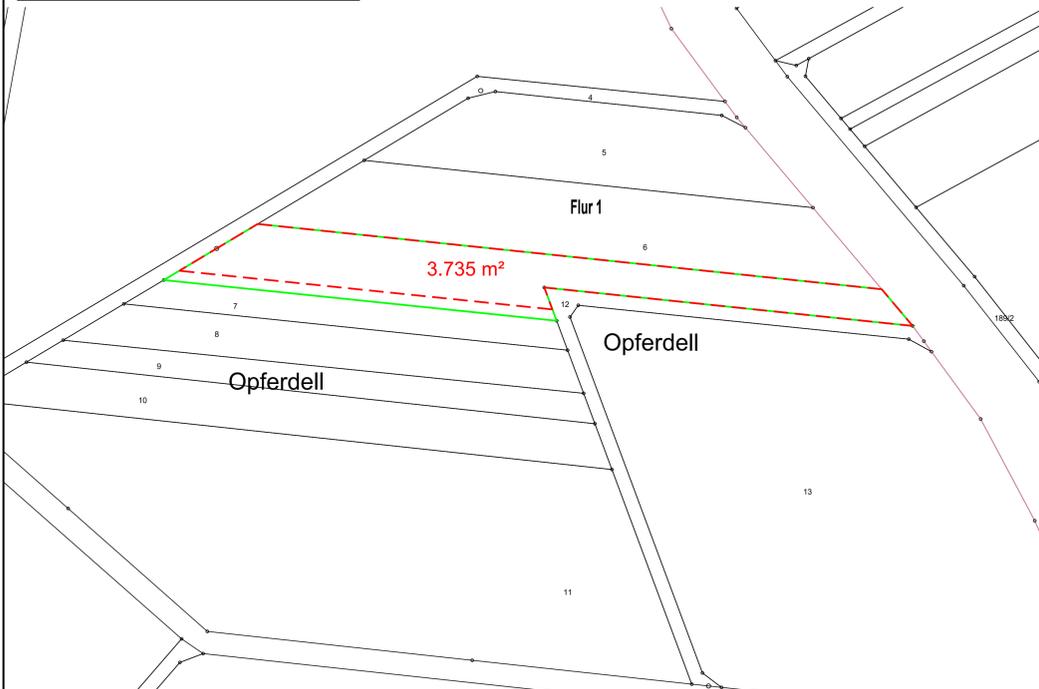
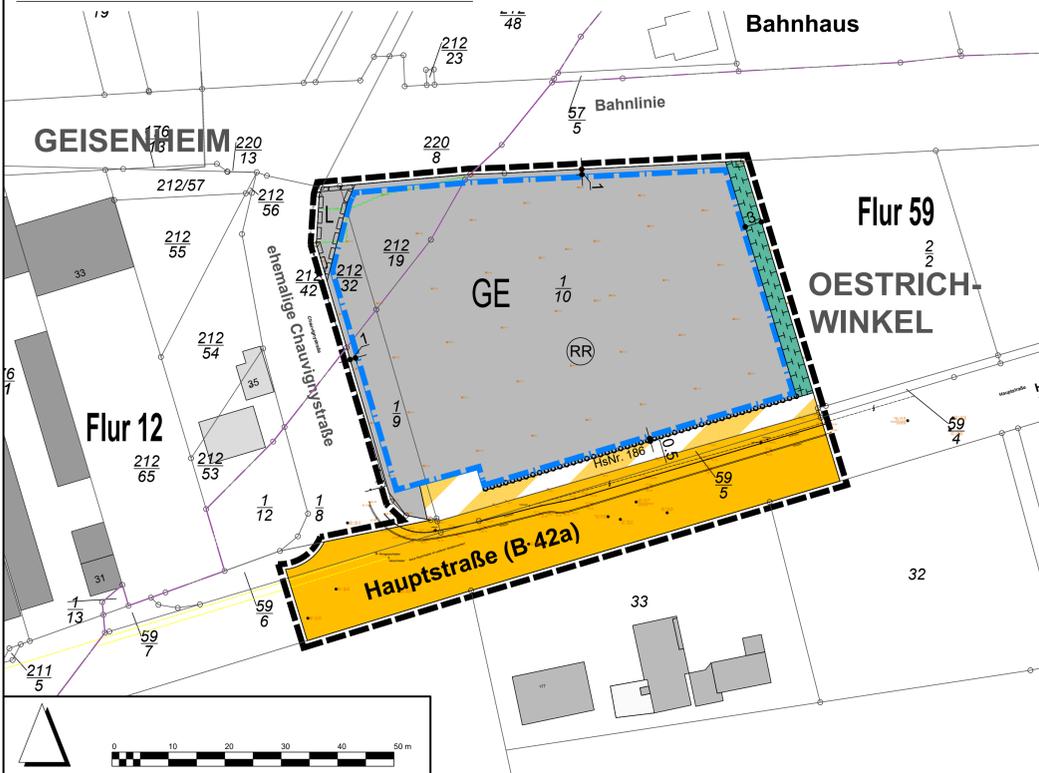


# ZUORDNUNGSFLÄCHE ÖKOKONTO



# GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES



# Nutzungsschablone Zeichen der Katastergrundlage

Plangebiet GE	
MFS BAU. NUTZUNG	GRUNDKONTR.
GE	I
GRZ	GRZ 2
0,9	0,95
BAUWEISE	GEBAUDEHÖH.
a.	GH <sub>max</sub> = 99,0 m ü.N.N.

# A zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 19 BauNVO)
- Grundflächenzahl 2 (GRZ 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 19 Abs. 4 BauNVO)
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über N.N. (§ 18 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 und BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Zu- / Abfahrt u. Aufstellfläche (privat) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

# B Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen des Ökotoptos Okokontos Stadt Geisenheim, Gemarkung Stephanshausen, Flur 1
- Umgrenzung von Flächen der zugeordneten Fläche des Ökotoptos Okokontos Stadt Geisenheim, Gemarkung Stephanshausen, Flur 1

# C Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)**  
 Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind in dem durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§§ 12 Abs. 3a S. 1, 9 Abs. 2 BauGB)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19, und 20 BauNVO)**  
 Die angegebenen Werte der Grundflächenzahl (1), der Grundflächenzahl (2) im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 3 sowie die Zahl der Vollgeschosse sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt (s. Nutzungsschablone).

**Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**  
 Die maximale zulässige Gebäudehöhe ist in Meter über Normal Null festgesetzt. (s. Nutzungsschablone). Als Bezugspunkt gilt der Hochpunkt Oberkante Dachhaut oder die Oberkante Attika des obersten Geschosses.

**Gebäudehöhe**  
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in Meter über Normal Null festgesetzt. (s. Nutzungsschablone). Als Bezugspunkt gilt der Hochpunkt Oberkante Dachhaut oder die Oberkante Attika des obersten Geschosses.  
 Darüber hinaus sind Dachaufbauten für Solar-, Photovoltaik- und Lüftungsanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m über der Oberkante der Dachhaut zulässig.

**Nachweis der Höheneinmessung**  
 Den Bauantrags- oder Bauanzeigeunterlagen sind zum Nachweis jeweils Geländeschnitte des vorhandenen und geplanten Geländes mit Angaben zu den Höhen in Metern über NN beizufügen.

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
**Überbaubare Grundstücksgrenze**  
 Die überbaubare Fläche des Plangebietes ist durch eine Baugrenze definiert.

**Abweichende Bauweise**  
 Innerhalb des GE-Gebietes ist die abweichende Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Gebäude und bauliche Anlagen mit gebäudeähnlicher Wirkung sind mit einer Länge über 50 m zulässig. Gebäude und bauliche Anlagen mit gebäudeähnlicher Wirkung bedürfen keiner Abstände zu den seitlichen, vorderen und rückwärtigen Grenzen des Baugrundstücks

**4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12, 14 und 21a BauNVO)**  
**Garagen (§ 12 BauNVO)**  
 Garagen und oberirdische Stellplätze einschließlich möglicher Überdachungen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**  
 Nebenanlagen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.

**5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Im Bebauungsplan sind Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Zu- / Abfahrt und Aufstellfläche (privat) festgesetzt.

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**  
**Naturschutzrechtliche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes:**

**Dachbegrünung**  
 Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind extensiv zu begrünen. Die Mindestgröße der zu begrünenden Dachfläche beträgt 350 m². Die extensive Dachbegrünung soll mit Sedum erfolgen. Die Aufbaustärke des Substrats beträgt mindestens 15 cm.

**Begrünung von Einfriedungen und Umfassungsmauern von Abfallboxen**  
 Entlang der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Zu- / Abfahrt und Aufstellfläche sind Außenwänden ohne Öffnungen sowie Einfriedungen und Umfassungsmauern von Abfallboxen mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen flächig und dauerhaft gemäß Pflanzliste 1 zu begrünen. Als Fassadenbegrünung sind Gerüstkletterer und Selbstklimmer zulässig.

**Pflanzliste 1:**  
 Selbstklimmer: Efeu, Wilder Wein  
 Hedera helix, Parthenocissus tricuspidata

**Schlingpflanzen:** Pfeifenwinde, Blaugreen, Waldrebe, Schlingknöterich  
 Aristolochia macrophylla, Wisteria sinensis, Clematis vitalba, Fallopia baldschuanica

**Ausgleichsmaßnahme - Anpflanzung von Hecken und Gehölze**  
 Im Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche ist eine 1-reihige Hecke auf einer Breite von 3 m aus heimischen und standortgerechten Sträuchern mit einem Pflanzabstand Abstand von 1,50 m anzupflanzen. Für die Pflanzenauswahl gilt die Pflanzliste 2 - Sträucher. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d. h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis 01.03. abschnittsweise durchzuführen.

**Pflanzliste 2**  
 Sträucher: Hasel, Ginster, Salweide, Ohrweide  
 Corylus avellana, Cytisus tilius scoparius, Salix caprea, Salix aurita

# Artenschutzrechtliche Maßnahmen:

**Beleuchtung:**  
 Zum Schutz der lichtempfindlichen Tierarten gilt § 35 des Hessischen Naturschutzgesetzes (HaNatSchG). Innerhalb der Freiflächen sind nur voll abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen (downlights). Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik, Naturwarmglühbirnen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zu verwenden (SCHROER et al. 2019, JIN et al. 2015).

**Naturschutzrechtliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes:**  
**Zuordnungssetzung**  
**Vorgezogene hergestellte Ersatzmaßnahme (Ökokonto-Maßnahme) nach § 16 BNatSchG Umwandlung von Ackerland in artenreiches Dauergrünland**

Dem Bauvorhaben werden Flächen des Ökotoptos Stadt Geisenheim, Gemarkung Stephanshausen, Flur 1, Flurstück 6 zugeordnet. Die Flächengröße beträgt 3.735 m². Die Lage der Fläche ist der abgebildeten Planzeichnung zu entnehmen.

**7. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
**Niederschlagswasser**  
 Im Plangebiet verlaufen Gas- und Stromleitungen der Syna GmbH. In Verbindungen mit diesen Leitungen sind Leitungsrechte zugunsten des Versorgers festgesetzt.

**8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
 Im Plangebiet verlaufen Gas- und Stromleitungen der Syna GmbH. In Verbindungen mit diesen Leitungen sind Leitungsrechte zugunsten des Versorgers festgesetzt.

**Schmutzwasser**  
 Das Schmutzwasser ist separat in den Mischwasserkanal einzuleiten.

**9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
 Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

**1. Gestaltung der baulichen Anlagen**  
 Bei Hauptbaukörpern sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung unter 15° zulässig.

**2. Außenwandflächen, Einfriedungen und Umfassungsmauern von Abfallboxen**  
 Entlang der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Zu- / Abfahrt sind Außenwandflächen ohne Öffnungen sowie Einfriedungen und Umfassungsmauern bis zu einer Gesamthöhe von max. 3,5 m zulässig. Die Einfriedungen sind gem Pkt. 6 zu begrünen.

**Zulässig sind:**  
 - Gabionenwände  
 - Natursteinmauern  
 - Mauern mit Natursteinverblendungen

Entlang der Bahnlinie (im Norden des Geltungsbereiches) und der ehemalige Chauvinstraße (im Westen des Geltungsbereiches) sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von max. 3,00 m zulässig.

# E Hinweise und Empfehlungen

**Artenschutz**  
 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzuhehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie bei der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld anzuzeigen.

**Boden**  
 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 Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regionalreferat Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter für Altlastenfragen hinzuzuziehen.

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

Die im Rahmen der Eingriffsregelung geforderte Minderung von Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden wird im Plangebiet durch folgende Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen nachgekommen:

- Regelung einer Bauunterbrechung bei witterungsbedingten Vernässungen der Böden.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Bei Lagerung in einem Zeitraum von > 6 Monaten geeignete Zwischenbegrünung der Bodenmieten.
- Abzählung des für die Arbeiten benötigten Baufeldes zur Verhinderung der ungeplanten Inanspruchnahme von Nebenflächen.
- Einsatz mobiler (für nur gelegentliche Nutzung) bzw. fester (aus verdichteten Kies/Schotter-Schüttungen für regelmäßige/häufige Nutzung) Baustraßen oder Fahrgelassen etc. für verdichtungsempfindliche Bodenflächen
- Einsatz bodenschonender Laufwerke (Band- bzw. Kettenlaufwerke oder Breit- bzw. Niederdruckreifen mit definierten spezifischen Bodendruckten, z. B. < 0,5 kg/cm²).

Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

# Deutsche Bahn AG

**Einfriedungen:**  
 Die Bauherren von an die Bahn angrenzenden Grundstücken sind angehalten, ihre Grundstücke im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf ihren Grundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

**Bepflanzung:**  
 Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

**Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen:**  
 Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortauschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

# F Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**Bauordnungsverordnung (BauNVO)**  
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Planzeichenverordnung (PlatzV)**  
 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
 vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 G vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**  
 in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 G vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV)**  
 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716) Ersetzt V 2129-32-1 v. 12.07.1999 I 1554 (Bosch). Die V wurde als Artikel 2 der V vom 09.07.2021 I 2598 von der Bundesregierung nach Anhörung der beteiligten Kreise sowie unter Wahrung der Rechte des Bundestags mit Zustimmung des Bundesrates beschlossen. Sie ist gemäß Artikel 5, Abs. 1 Satz 1 dieser V am 01.08.2023 in Kraft getreten.

**16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrsalmstrassenverordnung (16. BImSchV)**  
 Ausfertigungsdatum: 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 V vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)

**Hessische Bauordnung (HBO)**  
 vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr.32)

**Hessische Gemeindeordnung (HGO)**  
 in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93)

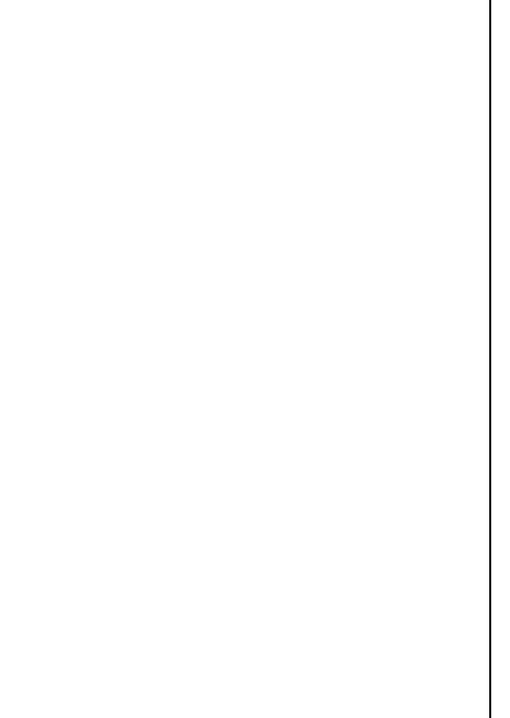
**Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeaG)**  
 vom 25.05.2023 (GVBl. 2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 G vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

**Hessisches Wassergesetz (HWG)**  
 in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

**Hessisches Denkmalschutzgesetz (Hadsch)**  
 vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

**Hessisches Wassergesetz (HWG)**  
 in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

**Hessisches Denkmalschutzgesetz (Hadsch)**  
 vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)



# STADT OESTRICH-WINKEL STADT GEISENHEIM

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "WERTSTOFFHOF MITTLERER RHEINGAU"

# MIT INTEGRIERTEN GRÜNORDNUNGSPLAN

# RECHTSPLAN VORENTWURF

PLAN-Nr.: 2	M. 1 : 500	AZ. S 851-24
<b>DATUM</b>	<b>BEARBEITER</b>	<b>PLANFERTIGSTELLUNG</b>
13.11.2024	RAI/UP	
<b>DATUM</b>	<b>BEARBEITER</b>	<b>PLANÄNDERUNG</b>
14.11.2024	RAI/UP	Abstimmung mit AG
17.02.2025	RAI/UP	Anpassung Baufelder / Festsetzungen / Fläche Ökotoptos
28.02.2025	RAI/UP	Änderung: Außenbereich / Überschriften
03.04.2025	RAI/UP	Erstellung Besprechung 28.03.25