

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 (1) BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule, Forschung und Lehre“ (SO gem. §11 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2 Das Sondergebiet „Hochschule, Forschung und Lehre“ dient der Unterbringung von Einrichtungen der Hochschule Geisenheim University.
- 1.3 Allgemein zulässig ist ein Bürogebäude für die Hochschule Geisenheim University sowie die dazugehörigen Parkplatzanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 (1) BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschossflächenzahl sowie Vorgaben zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird auf $GRZ = 0,3$ festgesetzt.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zuwegungen und Mülltonnenabstellplätze außer Betracht, soweit diese in einer sickerfähigen Ausführung befestigt werden oder anfallendes Niederschlagswasser unter Einhaltung der wasserrechtlichen Vorgaben auf dem Grundstück einer Versickerung zugeführt wird.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf $GFZ = 0,6$ festgesetzt.

2.4 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Sinne der Hessischen Bauordnung wird auf max. II geschossig, analog zu den bisherigen Festsetzungen und den Festsetzungen der Umgebungsbebauung, festgesetzt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 (1) BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

- 3.1 Festgesetzt wird eine offene Bauweise.

4. Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung sind nicht vorgesehen.

Weitere Änderungen des Bebauungsplanes „Schorchen“ sind nicht vorgesehen.

Es bleibt bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schorchen“ in der rechtskräftigen Fassung.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schorchen“ gemäß § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ bleibt in seinen übrigen Teilen gewahrt.

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 und Versickerung von Niederschlagswasser

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

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

Leuchtengehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

6. Bindung für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Hinweise und Empfehlungen

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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).

5. Hinweise zum Artenschutz

Im Plangebiet kommen insbesondere die Rote-Liste-Arten *Himantoglossum hircinum* (Bocks-Riemenzunge) und *Ophrys apifera* (Bienen-Ragwurz) vor. Die beiden Orchideen-Arten sind gemäß BNatSchG besonders geschützt. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist es verboten wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflanzen vor Baubeginn auszugraben und umzusetzen sind. Auf die Notwendigkeit einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wird hingewiesen. Zuständig ist die untere Naturschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis, Heimbachstraße 7, 65207 Bad Schwalbach. Auf die Ausnahmegenehmigung für die Umsiedlung von Orchideen vom 15.07.2022 wird hingewiesen. Die Umsiedlungsflächen sind als Geltungsbereiche dargestellt.