

# GESTALTUNGSSATZUNG

## Johannisberg, Schloßheide

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291) in Verbindung mit § 91 Abs. 1 Nr. 1,2 und 6 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198) hat die Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim in ihrer Sitzung am 14. Mai 2020 die folgende Gestaltungssatzung – Johannisberg, Schloßheide – beschlossen.

### **Präambel**

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung beinhaltet das Gebiet des ehemaligen Bebauungsplanes „Schloßheide“. Das gesamte Baugebiet entspricht einer ordnungsgemäß, nach klaren Gestaltungsprinzipien entwickelten, städtebaulich intakten Wohnsiedlung, welche die Gestaltungsprinzipien der 60er und 70er Jahre innerhalb eines großzügig angelegten Villengebietes dokumentiert. Das Gebiet wurde bebauungsplankonform umgesetzt.

### **Ziele der Gestaltungssatzung**

Leitziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, das ursprüngliche Siedlungsbild mit dem eindeutig prägenden Siedlungscharakter zukünftig zu sichern und zu fördern. Um dieses Ziel zu erreichen sind Veränderungen zu vermeiden, die zu Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes führen können. Bauliche Veränderungen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnwertes werden ermöglicht, soweit sie dem Ziel dieser Satzung nicht entgegenstehen.

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für den Bereich „Schloßheide“ in der Gemarkung Johannisberg. Die zu diesem Bereich zählenden Grundstücke sind im Folgenden aufgeführt und in der Anlage 1 (Übersichtsplan Geltungsbereich der Satzung) dargestellt:

Geisenheim, Gemarkung Johannisberg, Flur 2, Flurstücke:

425/1, 425/2, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452,453, 454,458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466,467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542/1, 543, 544/1, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 552, 553, 554, 555.

Der Übersichtsplan in der Anlage 1 ist verbindlicher Teil dieser Satzung.

## **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

Die Satzung kommt zur Anwendung, wenn bauliche oder sonstige Maßnahmen vorgenommen werden, für die sie Regelungen trifft. Dies gilt unabhängig davon, ob die Maßnahmen nach den §§ 63 - 66 der hessischen Bauordnung (HBO) genehmigungsfrei oder genehmigungspflichtig sind.

## **§ 3 Grundsätze der Gestaltung**

Die Gebäude innerhalb des Satzungsgebietes sind in ihrer Eigenart zu erhalten. Dies beinhaltet, dass grundlegende, die äußere Gestaltung der Gebäude wesentlich verändernde Eingriffe nicht vorzunehmen sind.

## **§ 4 Anforderungen an die Baukörper**

Die talseitige Gebäudehöhe ist auf maximal 6,50 m zu beschränken, um die äußere Gestaltung der Gebäude zu wahren. Maßgeblich für die maximale Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe der talseitigen Fassade, gemessen vom natürlichen Gelände bis Oberkante Traufe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenseite der Dachfläche) bzw. bis Oberkante Attika/Dachrand.

## **§ 5 Dachform und Dacheindeckung**

Zur Erhaltung der äußeren Gestaltung der Gebäude und des flächigen, landschaftsprägenden Charakters wird für das Plangebiet die Dachform „Flachdach“ festgesetzt. (Dachneigungen von bis zu 3 Grad zur sicheren Ableitung von Niederschlagswasser sind zulässig).

Für die in der Anlage 2 gekennzeichneten Gebäude sind neben Flachdächern auch Walm- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 30° zulässig. Dieses betrifft folgende Flurstücke im Geltungsbereich: Gemarkung Geisenheim Johannisberg, Flur 2, Flurstück 430, 446, 449, 450, 451, 452, 463, 464, 483, 484, 485, 475, 476, 488, 490, 529, 532, 534, 536, 546, 547, 548.

Die bestehenden Dachausrichtungen bei Walm- oder Satteldächer sind zu erhalten.

Die Dacheindeckung ist in gedeckten Farben, wie z.B. schwarz, grau oder braun, auszuführen. Glasierte bzw. (hoch-)glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Es wird empfohlen Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (PV, Solarthermie) sind im gesamten Plangebiet, auch als Alternative zur Dachbegrünung zulässig.

## **§ 6 Dachaufbauten**

Zulässig sind untergeordnete Dachaufbauten bis zu 1 m Höhe, wie z.B. Lichtkuppeln, PV –Anlagen oder Verglasungen.

Staffelgeschosse sind im gesamten Gebiet nicht vorhanden, nicht charakteristisch für das Gebiet und somit nicht zulässig.

Bei bestehenden Gebäuden mit Flachdach darf die Gebäudehöhe um maximal 0,50 m erhöht werden, wenn dies durch nachträgliche Maßnahmen zum Wärmeschutz begründet ist.

### **§ 7 Fassaden**

Die Außenwandverkleidung der Gebäude darf nicht aus Kunststoffplatten oder Metall bestehen. Zulässig sind nur Holzverkleidungen der Fensterbrüstungen und des Giebeldreieckes zwischen Traufe und First.

### **§ 8 Einfriedungen**

Grundstückseinfriedungen sind als offene Einfriedungen auszuführen und bis zu einer Höhe von maximal 1,40 m zulässig. (Offene Einfriedungen = maximal 50% der Einfriedung darf geschlossen sein).

Grelle, leuchtende oder reflektierende Farben sind unzulässig.

### **§ 9 Freiflächen**

Grundsätzlich ist die Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Die Vorgärten, d.h. das Gelände zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur vorderen Baugrenze, sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Eigenschaft des Vorgartens als Garten muss insgesamt gewahrt bleiben. Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilen, ist nicht zulässig.

## **III. Schlussbestimmungen**

### **§ 10 Bestandteile der Satzung**

Der Übersichtsplan in der Anlage 1, der den räumlichen Geltungsbereich abgrenzt sowie der Übersichtsplan in der Anlage 2 der die Dachformen kennzeichnet sind verbindlicher Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 11 Inkrafttreten**

Die Gestaltungssatzung –Johannisberg, Schloßheide - wird mit der Bekanntmachung rechtswirksam.

Geisenheim, den 08.06.2021

Bauamt IV/2 Fi

Der Magistrat

Christian Aßmann

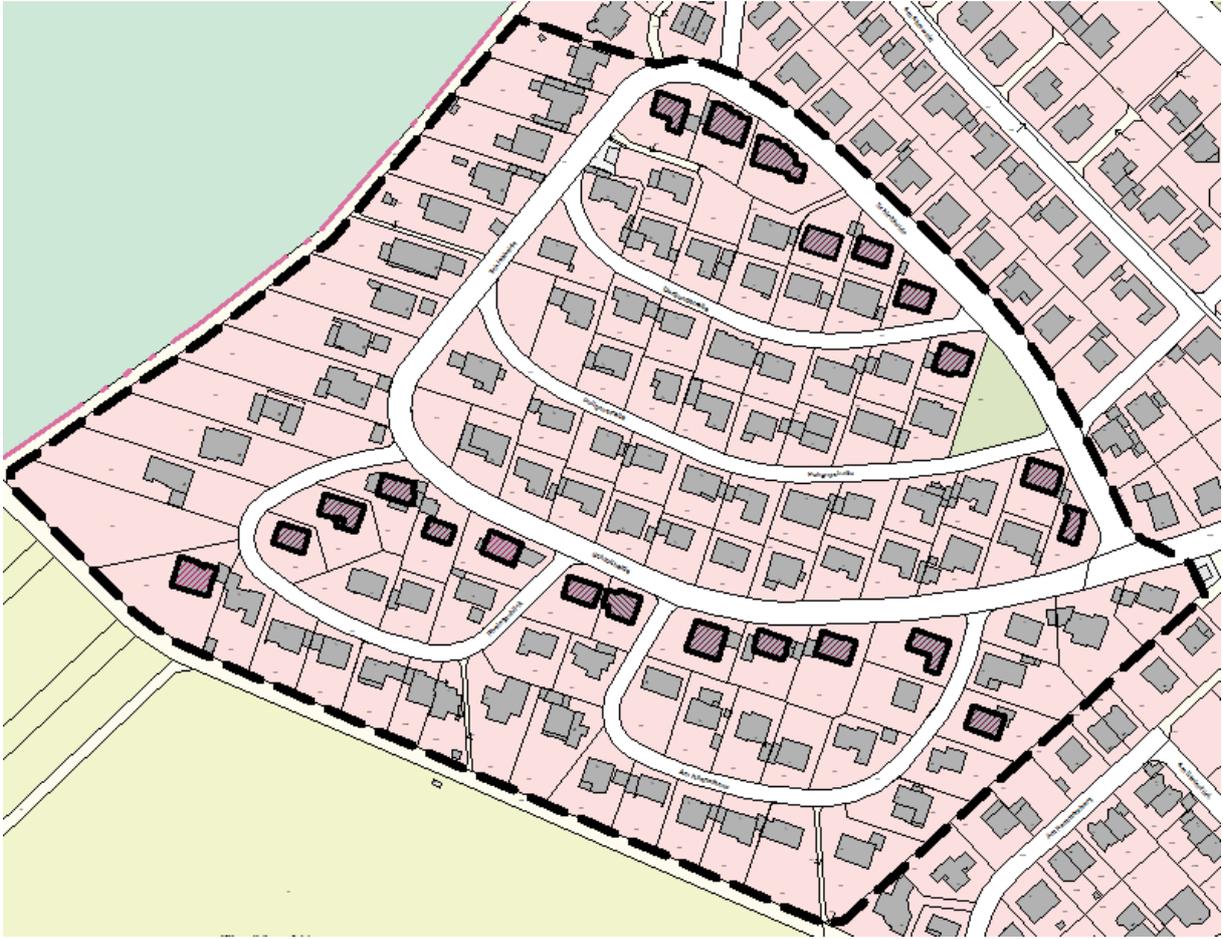
Bürgermeister

- Siegel -

**Veröffentlicht im Rheingau-Echo Nr. 23  
vom 10. Juni 2021**



## ANLAGE 2



Wohngebäude für die neben Flachdächern auch Walm- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 30° zulässig sind.