

Erste Änderungssatzung zur Gestaltungssatzung - Johannisberg Schloßheide

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr.24), in Verbindung mit § 91 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2025 (GVBl. 2025 Nr. 29), hat die Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim in ihrer Sitzung am 11. September 2025 die folgende 1. Änderungssatzung zur Gestaltungssatzung - Johannisberg Schloßheide vom 10. Juni 2021 beschlossen:

Artikel 1

Der Absatz Ziele der Gestaltungssatzung wird wie folgt geändert:

„Leitziel der gestalterischen Festsetzung ist es, dass ursprüngliche Siedlungsbild mit dem eindeutig prägenden Siedlungscharakter zu sichern und zu fördern. Um dieses Ziel zu erreichen sind bauliche und gestalterische Maßnahmen zu vermeiden, die zu einer Beeinträchtigung des Siedlungsbildes führen können. Bauliche Veränderungen sind möglich, soweit sie dem Ziel dieser Satzung nicht entgegenstehen.“

Artikel 2

§ 3 der Satzung wird wie folgt geändert:

„Im Geltungsbereich sind bauliche Anlagen insbesondere nach Maßgabe der jeweiligen nachfolgenden Bestimmungen so zu gestalten, dass sie sich dem Straßen- und Landschaftsbild des Satzungsgebiets harmonisch einfügen. Dabei ist auf Gebäude von baugeschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung besonders Rücksicht zu nehmen.

Bauliche Anlagen sind so instand zu halten, dass keine Verunstaltung des Gebäudes oder des Straßen- und/oder Landschaftsbildes eintritt. Dies gilt auch für alle Umbau-, Renovierungs- und Neubaumaßnahmen.“

Artikel 3

In § 4 der Satzung wird im ersten Satz der Teil „um die äußere Gestaltung der Gebäude zu bewahren.“ gestrichen.

Artikel 4

§ 5 der Satzung wird wie folgt geändert:

„Im Plangebiet ist die Dachform „Flachdach“ einzuhalten. Dachneigungen von bis zu 3° zur sicheren Ableitung von Niederschlagswasser sind davon abweichend zulässig.

Für die in Anlage 2 gekennzeichneten Flurstücke sind neben Flachdächern auch Walm- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 30° zulässig. Dieses betrifft folgende Grundstücke 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 Dachausrichtungen sind bei Walm- und Satteldächern an der Umgebungsbebauung im Satzungsgebiet auszurichten.

Die Dacheindeckung ist in gedeckten Farben, wie zum Beispiel schwarz, grau, braun auszuführen. Glasierte bzw. (hoch-)glänzende Dacheindeckung 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.“

Artikel 5

§ 6 wird wie folgt geändert:

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

Staffelgeschosse sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

Bei Bestandsgebäuden mit Flachdach darf die Gebäudehöhe um maximal 0,5 m erhöht werden, wenn dies durch nachträgliche Maßnahmen zum Wärmeschutz begründet ist.“

Artikel 6

Diese Änderungssatzung tritt am Tage ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Die 1. Änderungssatzung wird hiermit ausgefertigt.

Geisenheim, den 28. Oktober 2025


Christian Aßmann
Bürgermeister

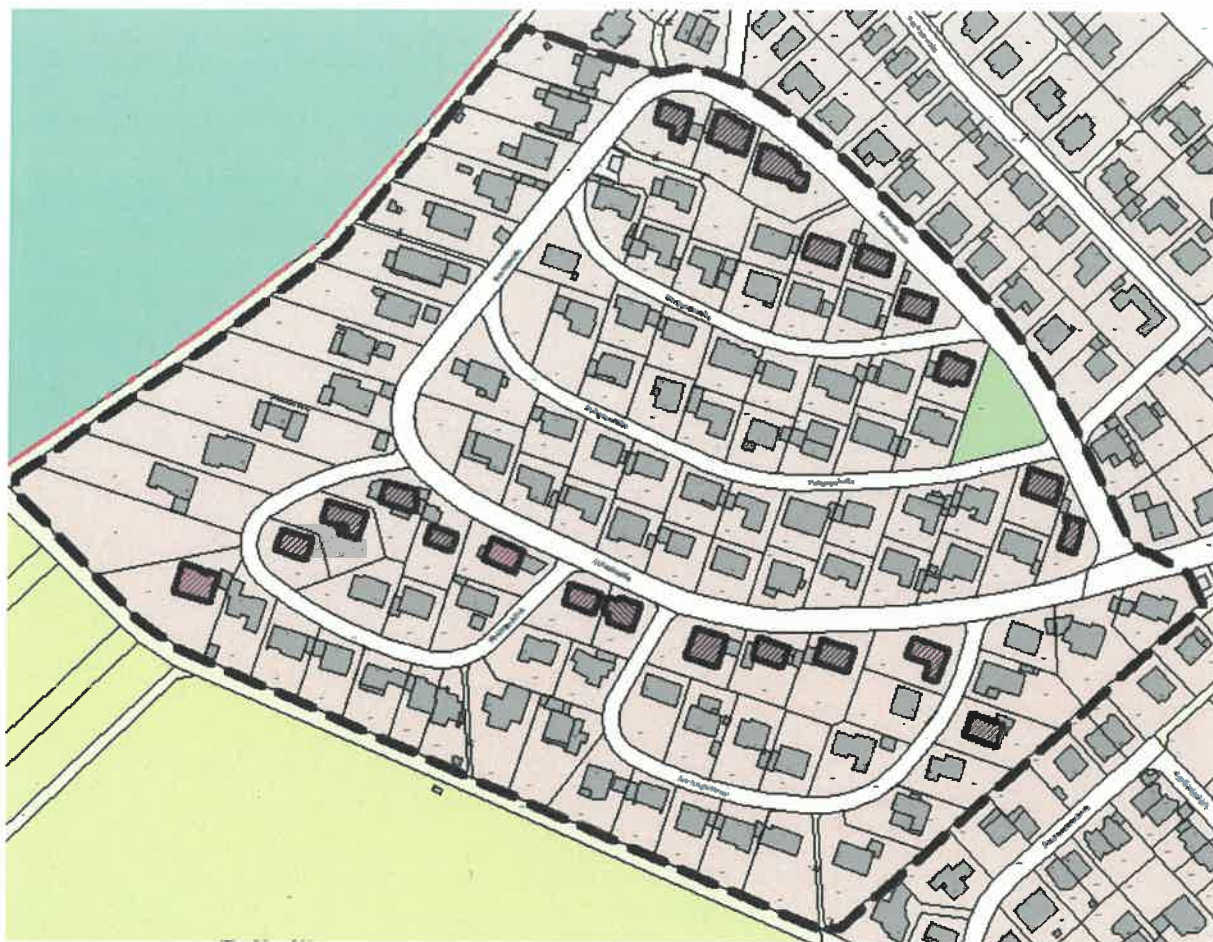


Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.


Christian Aßmann
Bürgermeister

ANLAGE 2



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