

GEISENHEIM / RHG.

BEBAUUNGSPLAN "AN DER WINKELER STRASSE" MIT LANDSCHAFTSPLAN



FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BBAUG

ART DER NUTZUNG

MI MISCHGEBIET GEM. § 6 BauNVO

Gemäss § 1 Abs.5 BauNVO sind nicht zulässig:

MI1 § 6 (2) Nr. 7 BauNVO : Tankstellen

MI2 § 6 (2) Nr. 3 BauNVO : Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Spelawirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens

§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO : Tankstellen

GE GEWERBEGEBIET GEM. § 8 BauNVO

Gemäss § 1 Abs.5 BauNVO sind nicht zulässig:

§ 8 (2) Nr. 3 BauNVO : Tankstellen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 16 BauNVO

Geschossflächenzahl GFZ z.B. 1,0

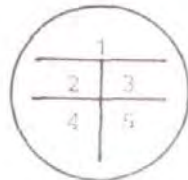
Grundflächenzahl GRZ z.B. 0,4

Zahl der Vollgeschosse z.B.: III Höchstgrenze

II - III Mindest- und Höchstgrenze

III Geschosszahl zwingend

Planschemata der Nutzungsschablone:



1 Art der baulichen Nutzung

2 Zahl der Vollgeschosse

3 Offene bzw. geschlossene Bauweise

4 Grundflächenzahl GRZ

5 Geschossflächenzahl GFZ




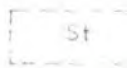
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN







g
o

geschlossene Bauweise (§ 9 (1) 2 BBAUG)

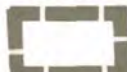


offene Bauweise

▲ Ein- und Ausfahrten an Verkehrsflächen


-  Baulinien
-  Baugrenzen
-  Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)
-  Gebäudebestand zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung
-  Umgrenzung von Stellplätzen (§ 9 (1) 4 BBauG)
-  Garagen
-  Strassenbegrenzungslinie

-  Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Geisenheim
-  Hauptwasserleitung - unterirdisch -
-  Fläche für den Gemeinbedarf, hier:  Post
-  Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche ggf. gärtnerisch anzulegen (§ 9 (1) 10 BBauG)



GRENZEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BBauG)
-  Katastergrenzen
-  Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG GEM. § 16 ABS. 5 BauNVO



-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND PFLANZGEBOTE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 BBauG

-  Bäume zu erhalten
-  Bäume anzupflanzen - nur einheimische Laubholzarten
z.B. Ahorn, Birke, Esche, Eiche

FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 118 HBO

BAUGESTALTUNG

-  Hauptfirstrichtung - Es sind nur Dächer mit einer Neigung von mind. 20° zulässig.
-  Mauern zu erhalten bzw. zu errichten



Privater Kinderspielplatz gem § 9 Abs.1 Nr.15 BBauG

EINFRIEDUNGEN

Soweit Einfriedigungen nicht aus freiwachsenden Gehölzen oder Hecken bestehen, sind nur durchsichtige max. 1,00 m hohe Zäune zulässig.

Betonsockel unter den Zäunen sind nur bis zu einer Höhe von 0,20 m zulässig.

WEITERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BBAUG

VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG DER LÄRMEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) ABS. 24 BBAUG)



Schallimmissionschutz: Wegen der des Planungsgebietes belastenden Geräuschimmissionen durch die Bundesbahnlinie Wiesbaden-Wiesbaden, werden zum Schutz von Wohnräumen gegen Außengeräusche passiv akustische Schutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern als folgt erforderten:

- Gebäudeabschnitte mit einer Außengeräuschbelastung von Lr 70 dB(A): Schallschutzfenster der Schallschutzklasse V
- Gebäude und Gebäudeabschnitte mit einer Außengeräuschbelastung von Lr 65 bis 70 dB(A): Schallschutzfenster der Schallschutzklasse IV
- Gebäude und Gebäudeabschnitte mit einer Außengeräuschbelastung von Lr 60 bis 65 dB(A): Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III
- Gebäude und Gebäudeabschnitte mit einer Außengeräuschbelastung von Lr 60 dB(A): Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II.

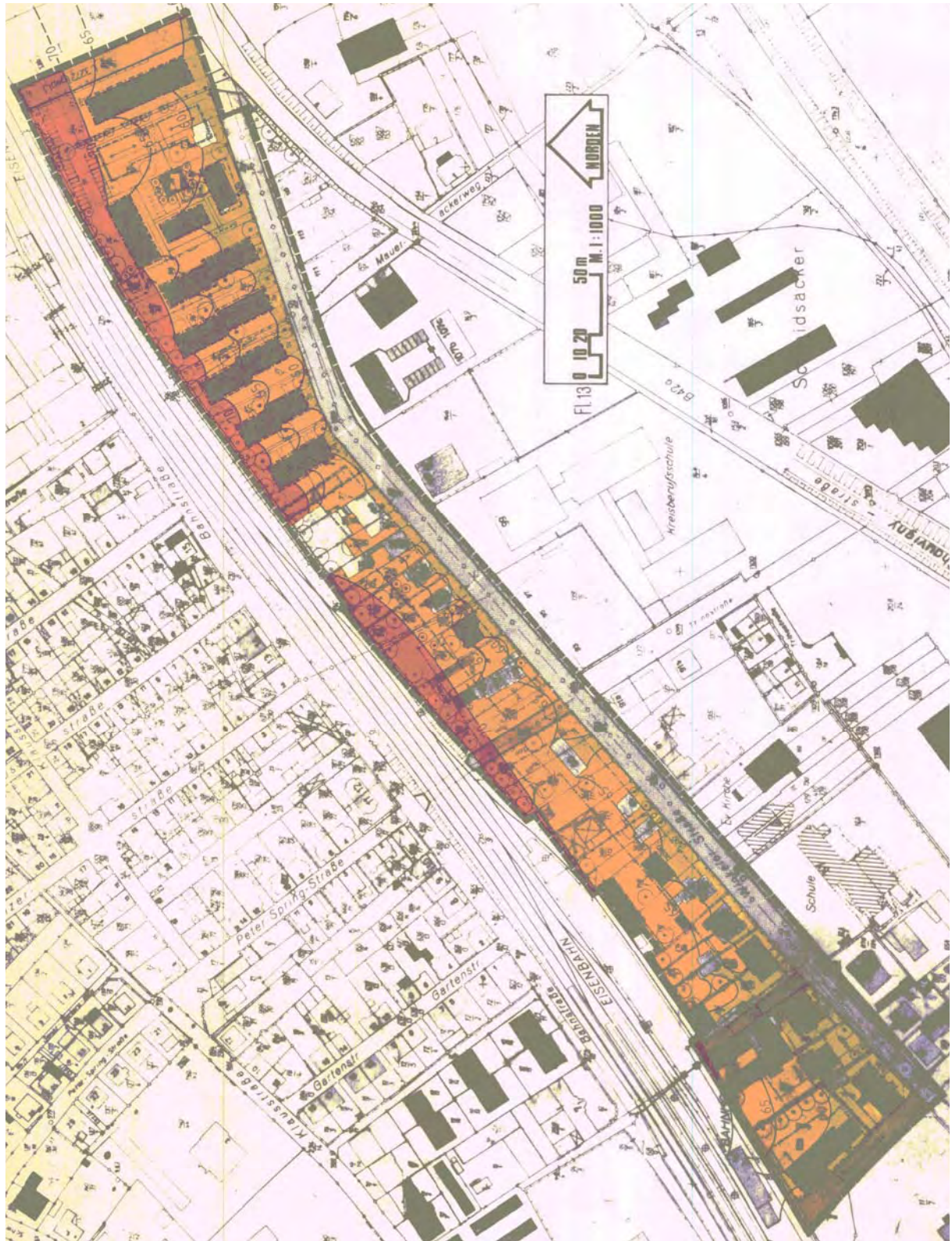
Die Zuordnung der Schallschutzfensterklassen II bis V zu den Immissionsbereichen ist aus der Planunterlage 8870a/1 "Schallimmissionskarte", die Bestandteil des Bebauungsplanes ist, zu entnehmen. Die Anforderungen an die bewerteten Schalldämm-Maße der Schallschutzklassen sind auch auf Zusatzrichtungen wie Balkenkösten, Lüftungselemente, etc. anzuwenden. Die konstruktiven Hinweise und Mindestanforderungen an die Bauteile sind entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe 8/1997, zu berücksichtigen.

SICHTDREIECKE AN VERKEHRSELÄCHEN



Nebenanlagen und Bepflanzungen über 0,80 m gemessen von

Auftraggeber		Magistrat der Stadt Geisenheim Stadtbauamt 6222 Geisenheim / Rhein	
Projekt		Bebauungsplan „An der Winkeler Straße“ 6222 Geisenheim	
Bauteil		Schallimmissionskarte	
	Name	Datum	Maßstab 1:1000 Zeichnung Nr. 8870 a / 1 Anlage Nr. 1 Projekt Nr. P 8870 a
bearbeitet	Ziegelmeyer	15.02.89	
gezeichnet	Keiper	15.02.89	
geprüft	Körner	15.02.89	
 GSA Limburg Gesellschaft für Schalltechnik und Arbeitsschutz mbH Hoenbergstraße 2a, 6250 Limburg an der Lahn Telefon 064 31/55 41-2.			



Gerauschemittent: Bahn

Darstellung Nachtzeit

Immissionsbereich	erf. Schallschutzklasse	R' _w Fenster
70-75 dB(A)	V	45-49 dB
65-70 dB(A)	IV	40-44 dB
60-65 dB(A)	III	35-39 dB
≤60 dB(A)	II	30-34 dB

Zuordnung der erforderlichen Schallschutz -
klassen der Fensterkonstruktionen zu den
Schallimmissionsbereichen im Planungs -
gebiet

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen
der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters
vom 28. Juni 1985 übereinstimmen.



RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 18.09.1976 (BGBl. I S.2256)
in der ab 01.03.1976 geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977
(BGBl. I S. 1763)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 10.07.1991 (BGBl. I S.811)

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 16.12.1977
(GVBl. I 1978 S.1)

Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) i.d.F. vom 19.09.1980
(GVBl. I S.309)

Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme
von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungs-
plan vom 28.01.1977 (GVBl. I S.102)

§ 2 der 2. Verordnung der Hessischen Landesregierung vom 20.06.1961 zur Durchführung des BBauG (GVBl. I S.86), zuletzt geändert am 09.05.1977 (GVBl. I S. 192)

Hessische Gemeindeverordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.1981 (GVBl. I S.66)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat am 03.09.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bürgermeister
7. 11. 89



BÜRGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 2a Abs. 2-5 BBauG wurde am 10.12.1984 durchgeführt.

Der Bürgermeister
7. 11. 89



ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung hat am 8.5.1985 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs beschlossen.

Der Beschluß wurde am 26.7.1985 ortsüblich bekanntgemacht.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom
9.8.1985 bis 9.9.1985
und 17.2.1986 bis 20.3.1986

Der Bürgermeister
7. 11. 89



SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat am 15.10.1987 den Bebauungsplan-Entwurf als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister
7. 11. 89



GENEHMIGUNG

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB
wurde durchgeführt.

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird
nicht geltend gemacht.

- 6. JUNI 1988

Verfügung vom

Az.: IV/34-61 d 04/01 - *Geselen - 29 -*

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag

Man



INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am
ortsüblich bekanntgemacht.

Gleichzeitig erfolgte die Bekanntmachung über die
Auslegung vom bis

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung
von Verfahrens- und Formfehlern wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan hat an
Rechtskraft erlangt.

Der Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Winkeler Straße"

ÄNDERUNGEN

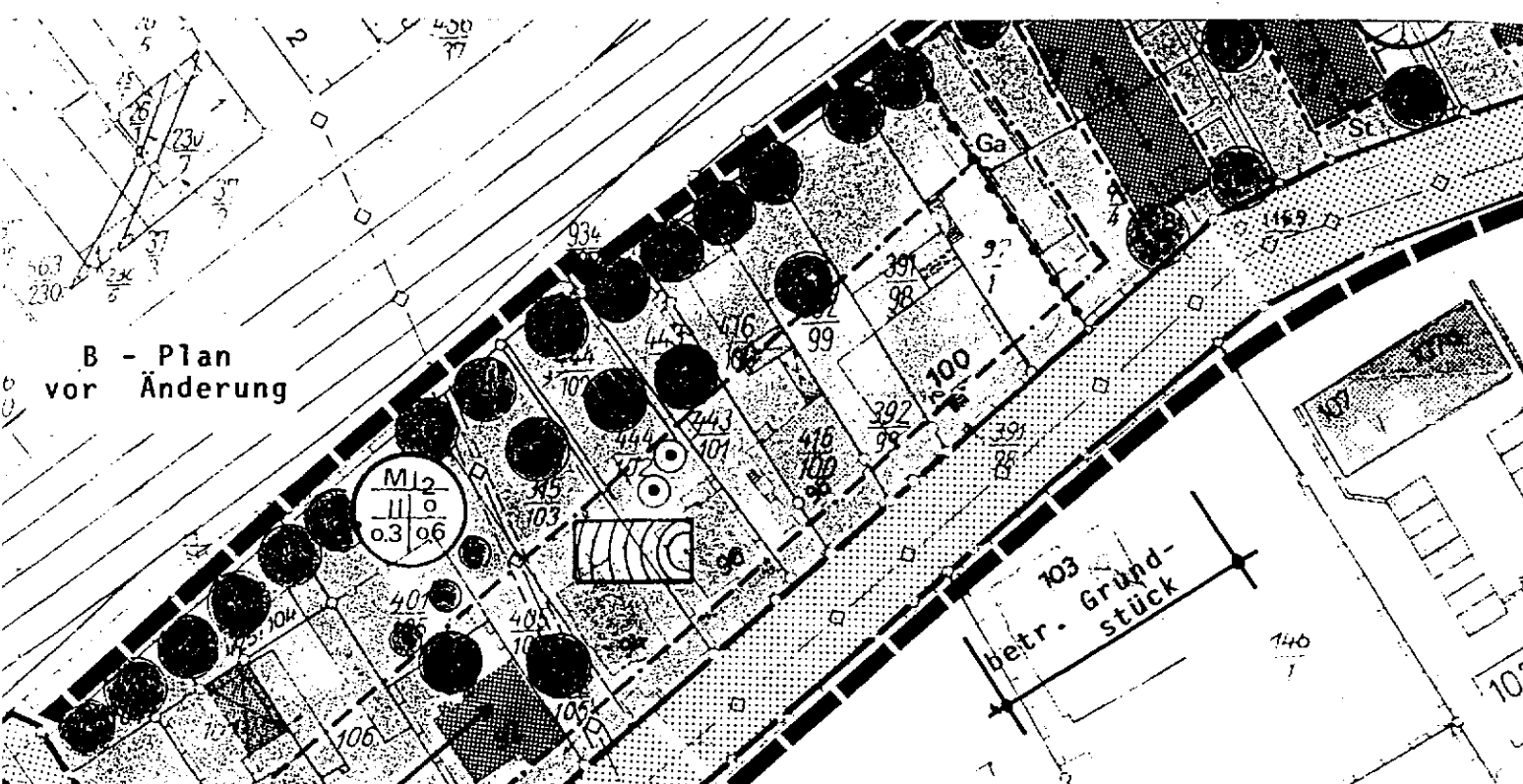
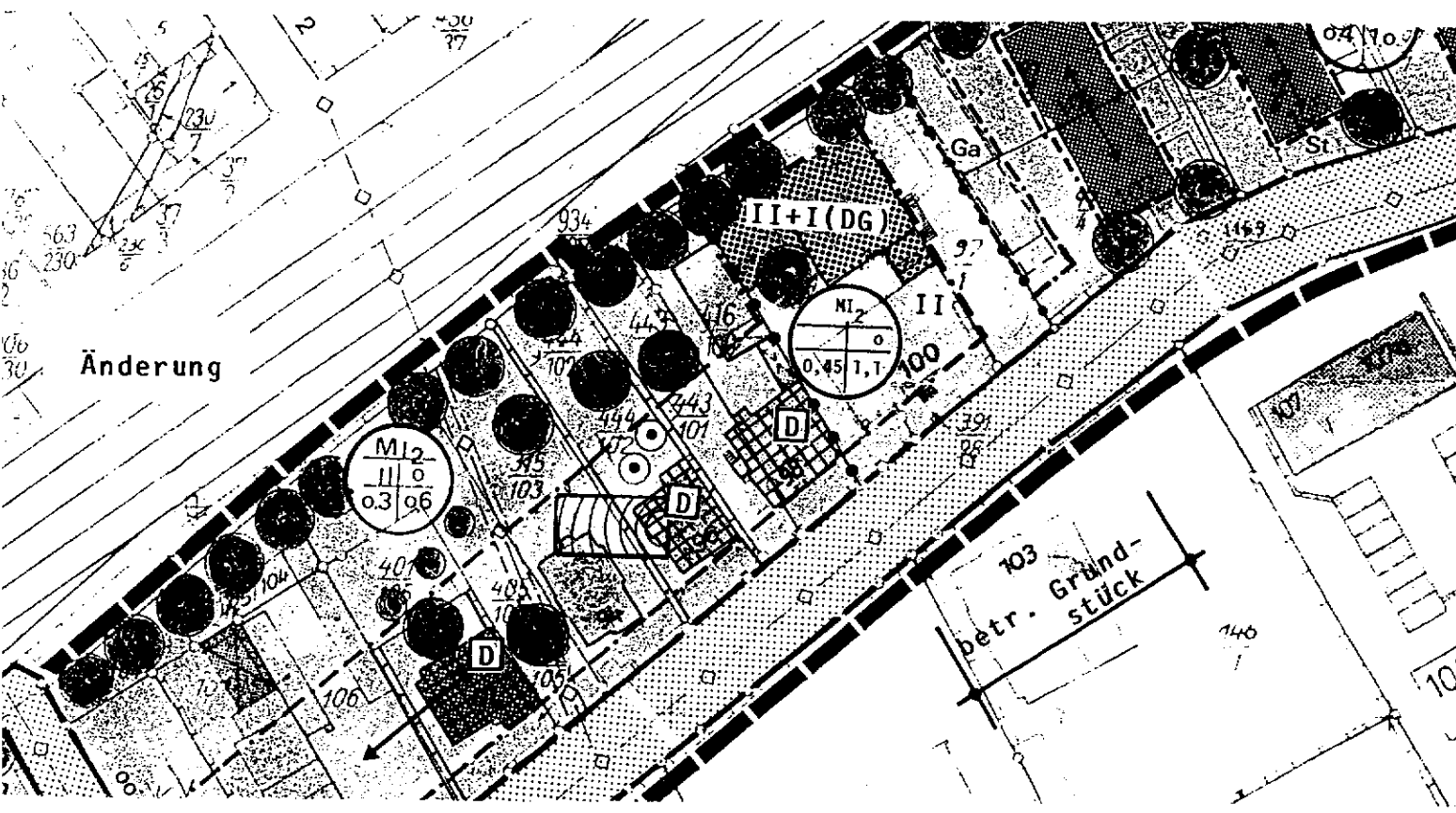
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ § 9(6) BauGB
(NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME-DENKMALSCHG: i.d.F. vom 05.09.86)



KULTURDENKMAL GEM. § 2(1) DENKMALSCHG.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Winkeler Straße" kann gemäß § 23 (3) Baunutzungsverordnung ein Vortreten von unwesentlichen Gebäudeteilen, wie z.B. Treppenhäuser, abgesetzte Treppentürme, Vordächer, Erker, Balkone, Veranden, Windfänge und Aufzugtürme über die Baugrenzen bis zu 3,0 m ausnahmsweise zugelassen werden (vergleiche Kommentierung zur Baunutzungsverordnung; Fickert/Vieseler § 23 Rdn. 14; 15).



1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Winkeler Straße"

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Geisenheim hat in ihrer Sitzung am 22.07.1993 die erste Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes "An der Winkeler Straße" gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 29.07.1993 wurde die erste Änderung des Bebauungsplanes "An der Winkeler Straße" rechtswirksam.

Art und Umfang der Bebauungsplanänderung sind aus der beigefügten Planunterlage ersichtlich.

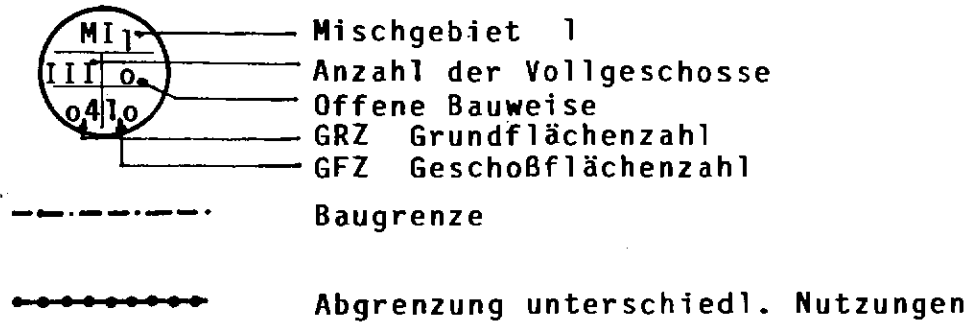



Manfred Federhen
Bürgermeister

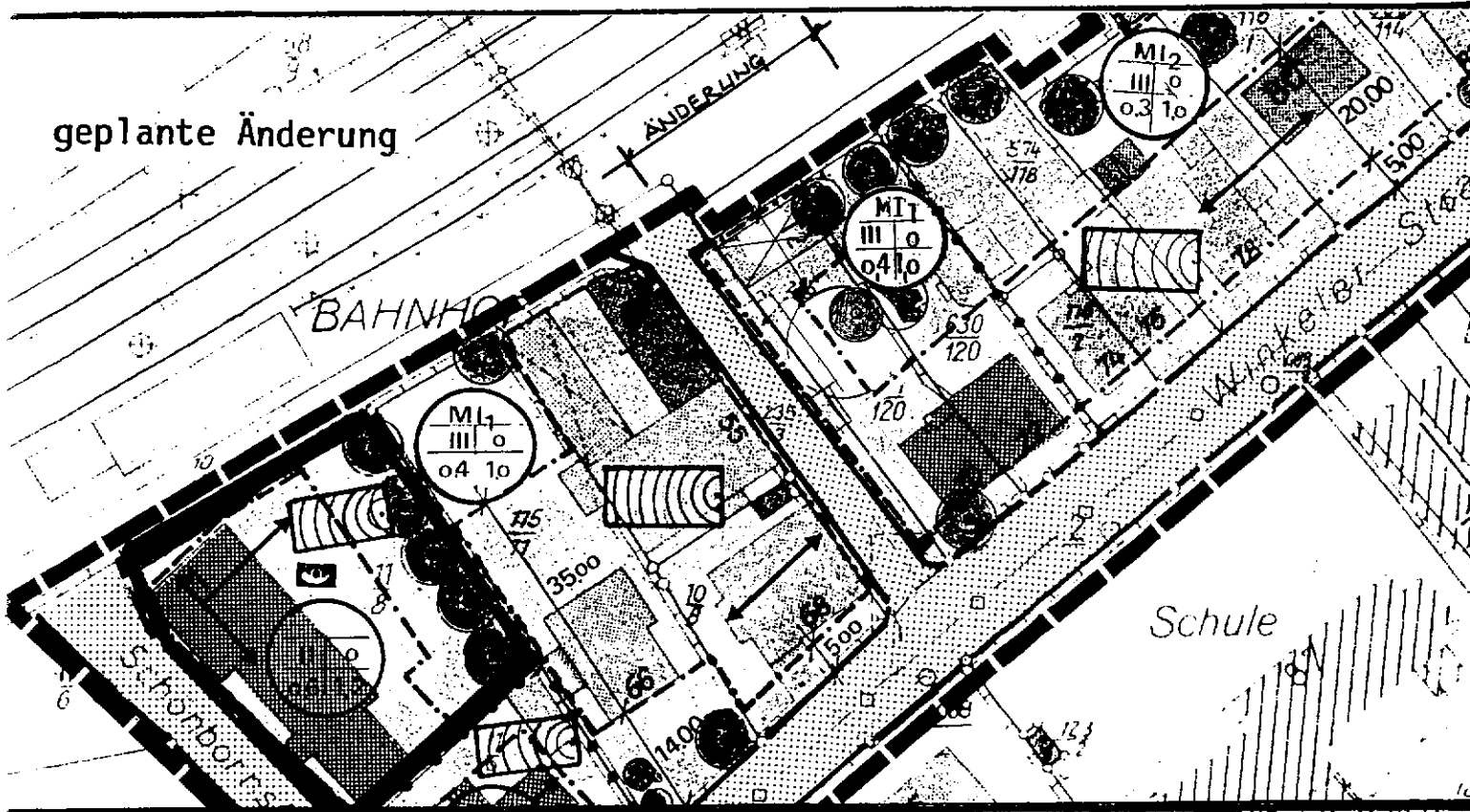
Anlage

2. Änderung des Bebauungsplanes " An der Winkeler Straße "

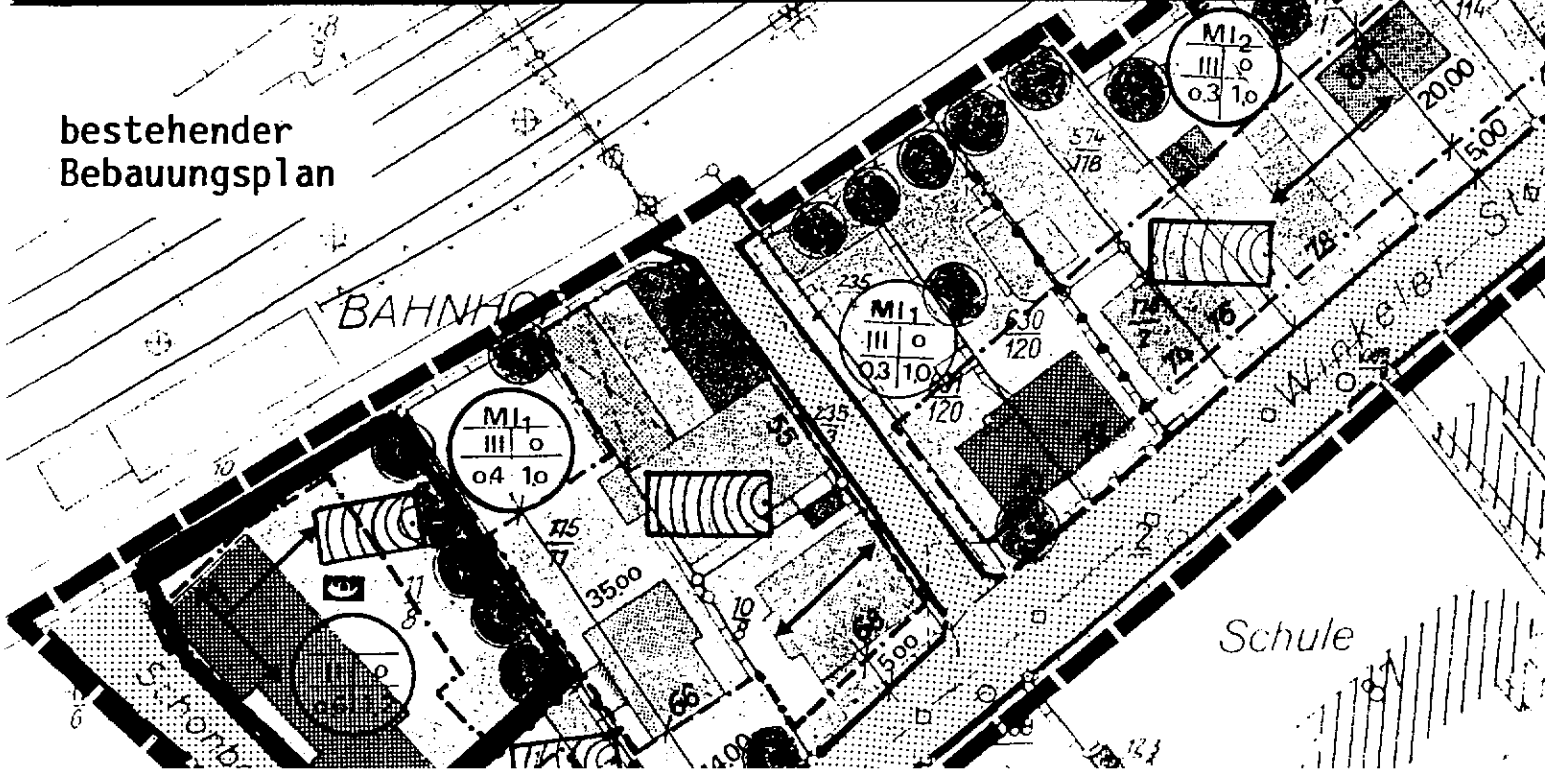
LEGENDE



geplante Änderung



bestehender Bebauungsplan



2. Änderung des Bebauungsplanes "An der Winkeler Straße"

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Geisenheim hat in ihrer Sitzung am 08.02.1994 die 2. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes "An der Winkeler Straße" gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 03.03.1994 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes "An der Winkeler Straße" rechtswirksam.

Art und Umfang der Bebauungsplanänderung sind aus der beigefügten Planunterlage ersichtlich.




Manfred Federhen
Bürgermeister

Anlage