

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich § 9 (7) BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die folgenden Flurstücke:

Flur 12:

Flurstücke 112/14, 112/12, 112/13 teilweise, 108/3 teilweise, 105/5, 105/8, 105/9, 105/10, 116/11 teilweise, 116/10 teilweise, 116/12 teilweise, 150/11, 150/10, 150/5, 220/14 teilweise, 220/12, 176/15, 220/11, 220/10, 176/12, 212/45, 212/44, 176/4, 175/2, 212/37, 212/58, 173/2, 167/8, 167/6, 167/7, 211/7 teilweise, 211/8, 180/3, 328/180, 180/16, 180/15, 180/18 teilweise, 180/14, 180/17 teilweise, 180/20, 180/19

Flur 13:

Flurstücke 58/2, 57/5, 55/1, 52/3, 50/6, 50/8, 51/13, 55/4 teilweise, 49/7, 51/10, 51/7, 51/8, 48/14 teilweise, 48/15 teilweise, 49/5, 47/5, 47/4, 46/1, 45/18 teilweise, 45/19 teilweise, 45/17 teilweise, 45/10 teilweise, 43/9, 233/7, 45/8, 232/1, 233/3, 43/3, 230/5, 43/5, 43/6, 230/4, 75/1, 516/42, 72/3, 71/2, 45/13 teilweise, 45/14 teilweise, 45/17 teilweise, 45/15 teilweise, 45/16 teilweise, 68/5, 66/10, 66/7, 66/11, 60/6, 235/12 teilweise, 85/9, 85/8, 85/10, 60/5, 45/20

1.2 Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet § 8 BauNVO i.V. § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 (2) Nr. 1 - 3 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen. Die folgenden Einzelhandelsbetriebe der Branchen mit den zentrenrelevanten Sortimenten der „Geisenheimer Liste“ sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m.§ 1 (9) BauNVO im Gewerbegebiet nicht zulässig:

Hauptbranche	Sortimente
Lebensmittel/Nahrungs- und Genussmittel	Backwaren Fleischwaren Getränke (inkl. Wein, Sekt, Spirituosen) Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheits- und Körperpflege Drogeriewaren (Kosmetika, Körperpflege, Putz- und Reinigungsmittel etc.)	Parfümerie Reformhaus
Schreibwaren, Papier, Bücher	Büromaschinen, Organisation Bücher Papier, Bürobbedarf, Schreibwaren Zeitungen/Zeitschriften
Bekleidung Bekleidung allgem. (Überbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Motorradbekleidung, etc.)	Damenoberbekleidung Herrenoberbekleidung Kinderbekleidung Wäsche/Miederwaren/Badmoden Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware/Stoffe/Wolle
Schuhe, Lederwaren Lederwaren	Schuhe Sportschuhe
Hausrat/Glas/Porzellan Geschenkartikel	Glas/Porzellan/Keramik Bestecke/Hausrat
Spielwaren/ Hobby/Basteln/Musikinstrumente Künstlerbedarf/Bastelzubehör	Musikinstrumente und Zubehör Spielwaren Waffen, Jagdbedarf
Sportartikel/ Fahrräder/Camping	Fahrräder und Zubehör Sportartikel Sportbekleidung
Uhren/Schmuck	Uhren/Schmuck
Unterhaltungselektronik/ Musik/Video/DVD/PC/ Drucker/Kommunikation	Schallplatten (CDs/Videos/DVDs (ohne Verleih) Computer und Zubehör Telekommunikation und Zubehör Unterhaltungselektronik und Zubehör Foto
Medizinische und orthopädische Artikel Hörgeräte	Augenoptik Sanitätsbedarf
Bettwaren/Haus-, Tisch- und Bettwäsche	Haus-, Bett- und Tischwäsche
Elektro/Leuchten/sonst. hochwertige Haushaltsgeräte	Elektrokleingeräte Leuchten
Wohnrichtungsbedarf, Teppiche Bilderrahmen	Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen Kunstgewerbe/Bilder Blumen (Schnittblumen)

Die folgenden Einzelhandelsbetriebe der Branchen mit den nicht- zentrenrelevanten Sortimenten der „Geisenheimer Liste“ sind gem. § 1 (9) BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässig:

Hauptbranche	Sortiment
Nahrungs- und Genussmittel	Erzeugerweine (regionalspezifisch)
Camping	Camping und Zubehör Sportgroßgeräte
Bettwaren	Bettwaren/Matratzen
Elektro	Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
Möbel	Möbel, Büromöbel, Küchenmöbel, Gartenmöbel, Möbel allgemein
Teppiche	Rollläden/Markisen (Sicht- und Sonnenschutz) Teppiche (Einzelware)

Bau- und Gartenmarktsortiment	Baumarktsortiment (Baulemente, Baustoffe, Bodenbeläge, Teppichboden, Ausgeware, Eisenwaren und - beschläge, Elektroinstallationsbedarf, Tapeten, Lacke, Farben, Fliesen, Baustoffe, Bauelemente, Schrauben, Kleisenen, Installationsbedarf, Werkzeuge und Maschinen, Elektrozubehör, Holz, Kamine, Sanitärbedarf) Pflanzen (Topf- und Freilandpflanzen), Sämereien Gartenbedarf Gartengeräte Kfz-Zubehör Motorradzubehör Zoologischer Bedarf, Tierfutter
Sonstiges	Erotikartikel

Die der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel zugehörigen Sortimente Getränke (inkl. Wein, Sekt, Spirituosen) sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt bleibt.

Daneben können Verkaufsflächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie sich innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben befinden und zur Vermarktung eigener oder weiterverarbeiteter Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf in diesen Fällen nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche von max. 10 % der in Nutzung befindlichen, überbauten Bruttogeschossfläche, jedoch insgesamt nicht mehr als 100 m² Verkaufsfläche pro Betrieb einnehmen.

Die sonst allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke § 8 (2) Nr. 4 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt bleibt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten gemäß § 8 (3) Nr. 1-3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.3 Stellplätze, Carports und Garagen §§ 12 BauNVO / Stellplatz- und Ablösesatzung

Gemäß § 12 BauNVO sind Stellplätze im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig. Auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Geisenheim, beschlossen am 18.05.1995, ver- öffentlicht am 22.05.1995 und in Kraft seit dem 01.06.1995 wird verwiesen.

2 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

2.1 Bodendenkmale § 9 (6) BauGB i.V.m.§ 1 (6) Nr. 5 BauGBi.V.m. §§ 7,19 -24 Denkmalschutzgesetz

Im Vorfeld aller Bodeneingriffe sind vom jeweiligen Bauträger archäologische Voruntersuchungen zur Erkundung des Bodendenkmals und ggf. Maßnahmen zur Sicherung und Dokumentation von Befunden und Funden durchzuführen. Hinweise auf Bodendenkmäle geben alte Steinsetzungen, Boden- färbungen durch Holzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände. Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich bei dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden-Biebrich, dem Magistrat der Stadt Geisenheim oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis- ausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises anzuzeigen. Die Anzeigepflicht ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen. Im Bereich ehemals industriell genutzter Bereiche (MAN Roland Druckmaschinen AG, ehem. Maschinenfabrik Johannisberg, Flur 12, Flurstück 167/8) befinden sich zwei denkmalge- schützte Gebäude (Chauvignystraße 21 [Fabrikhalle] und 23 [Villa]).

2.2 Wasserschutzgebiet

Auf die Vorgaben der Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Brunnen „Pflänzer“ vom 08. Mai 2001 (St. Anz. Nr. 30/2001, S. 2718) wird verwiesen. Im nord-westlichen Teil des Bebauungsplanes befindet sich ein Wasserschutzgebiet III entsprechend § 33 HWG. Bei Baumaßnahmen in der Wasserschutzzone III des Brunnen Pflänzer sind zur Vermeidung von Verunreinigungen des Roh- bzw. des Trinkwassers besondere Schutzmaßnahmen zu treffen:

1. Alle erforderlichen Erdarbeiten sind mit besonderer Sorgfalt und ohne zeitliche Verzögerung durchzuführen.
2. Die geöffneten Deckschichten sind baldmöglichst wieder zu schließen und unter Verwendung von bindigem Boden (z.B. Lehm und Ton) abzudichten.
3. Die Tiefe der Baugruben für die Leitungsgräben ist auf das not wendige Maß zu beschränken.
4. Beim Einsatz von Maschinen ist ein besonders sorgfältiger Umgang notwendig, damit keine wassergefährdenden Stoffe austreten.
5. Für einen eventuellen Schadensfall sind Bindemittel vorzuhalten.
6. Die eingesetzten Maschinen und Geräte sind gegen Tropfverluste von Öl, Treibstoff und anderen wassergefährdenden Stoffen zu sichern.
7. Das Betanken und Abfüllen von wassergefährdenden Stoffen sowie das Abstellen der Arbeitsgerä- te und Maschinen sollte so durchgeführt werden, dass keine Gefährdung für das Grundwasser entsteht (z.B. durch flüssigkeitsdichte Unterlagen).
8. Bei den Ausführungen der Leitungen und Schächte sind nur solche Materialien zu verwenden, die keine Beeinflussung auf das Trinkwasser nehmen.

Auf die Vorgaben der Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Trinkwasser gewinnungsanlage Brunnen „Pflänzer“ (St.Anz. Nr. 30/2001, S. 2718) wird verwiesen.

2.3 Wasser / Abwasser

Eine aktuelle abwasser-hydraulische Netzüberprüfung liegt derzeit nicht vor. Daher kann eine Erhö- hung der Einleitengen gegenüber der jetzigen Situation im Gewerbegebiet nicht zugelassen werden.

2.4 Löschwasser

Bei der Neuordnung des Geländes ehemals MAN / Fa. Fritz Werner ist die Löschwasserversorgung neu festzulegen.

Die Gestaltung entspricht einseitigen Berichtstexten.

2.5 Heizöllageranlagen

Hinsichtlich der Errichtung und des Betriebs von Heizöllageranlagen wird auf die Vorgaben der Ver- ordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Brunnen „Pflänzer“ vom 08.05.2001 (St.Anz. Nr. 30/2001, S. 2718) verwiesen.

2.6 Wärmepumpen

Im Wasserschutzgebiet ist die Installation von Wärmepumpen nach dem Wasserrecht erlaubnispflichtig. Zusätzlich ist noch eine Ausnahmezulassung nach der Wasserschutzgebietsverordnung zu beantragen. Die Antragsunterlagen sind um eine hydrogeologische Stellungnahme zu erweitern. Diese wird üblich- erweise mit Einverständnis des Antragstellers beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) angefordert.

2.7 Altlastenverdachtsflächen § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Kontaminationen des Bodens, der Bodenluft, des Grundwassers oder von bestehenden Gebäuden nicht auszuschließen. Als Grundlage für die ggf. erforderlichen technischen Erkundungen sind historische Recherchen und Ersterkundungen im Plan- gebiet durchzuführen. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden (-luft) und Wasser ist - im Sinne des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetzes - im Vorfeld aller Bodeneingriffe die potenzielle Verdachtsfläche räumlich abzugrenzen, ggf. sind Bohrungen niederzubringen. Ggf. ist auch die Belastungssituation der Bausubstanz bei Umnutzungen / Folgenutzungen zu untersuchen. Im weiteren Verfahren ist bei einer Bestätigung des Verdachts eine Gefährdungsabschätzung und Bodensanierung / Gebäudesanierung durchzuführen.

Sofern konkrete Hinweise bekannt werden, die den Altlastenverdacht begründen können, sind diese dem Staatlichen Umweltamt beim RP Darmstadt mitzuteilen.

2.8 Kampfmittel

Sofern konkrete Hinweise auf Kampfmittel bekannt werden oder Kampfmittel gefunden werden, sind diese umgehend dem Kampfmittelräumdienst beim RP Darmstadt mitzuteilen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. I S. 662)

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.04.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss ist am 15.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geisenheim, den
Der Magistrat der Stadt Geisenheim

.....
Federhen
Bürgermeister

Der Entwurf des textlichen Bebauungsplanes und die Begründung hat in der Zeit vom bis zum gemäß § 13 (2) Nr.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Bekannt- machung der Auslegung ist am ortsüblich erfolgt.

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die Auslegung gemäß § 13 (2) Nr.3 BauGB benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 13 (2) Nr.5 BauGB aufgefordert worden.

Geisenheim, den
Der Magistrat der Stadt Geisenheim

.....
Federhen
Bürgermeister

Der textliche Bebauungsplan mit Begründung ist von der Stadtverordnetenversammlung am als Satzung beschlossen worden. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist am im Rheingau-Echo ortsüblich erfolgt. Auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde in der Bekannt- machung hingewiesen. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Geisenheim, den
Der Magistrat der Stadt Geisenheim

.....
Federhen
Bürgermeister

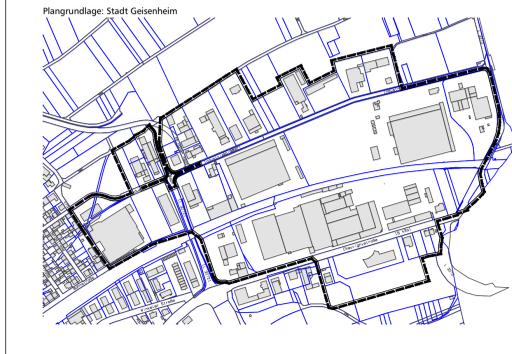
Ausfertigungsvermerk

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Stadtver- ordnetenversammlung der Stadt Geisenheim am beschlossenen Satzung.

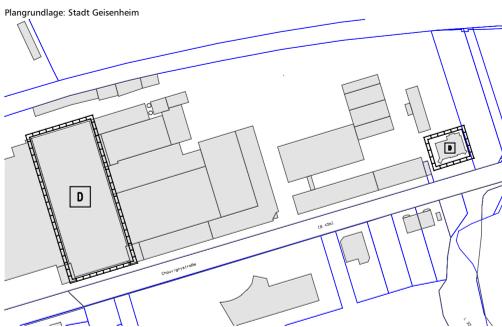
Geisenheim, den
Der Magistrat der Stadt Geisenheim

Federhen, Bürgermeister

Geltungsbereich Bebauungsplan "Gewerbegebiet Geisenheim", ohne Maßstab



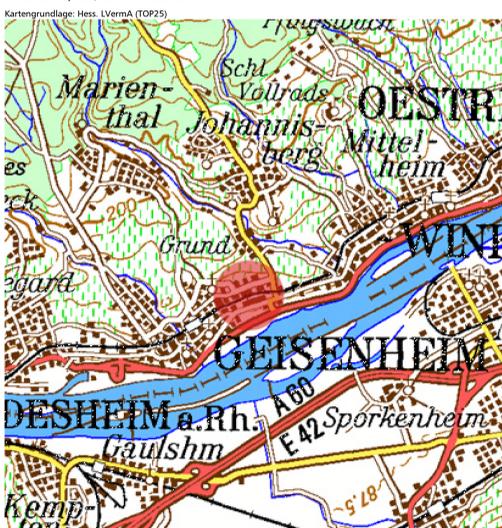
Übersichtslageplan der denkmalgeschützten Gebäude, ohne Maßstab



Übersichtslageplan Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiet



Übersichtsplan, ohne Maßstab



Stadt Geisenheim



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Geisenheim“

Entwurfsverfasser:

.....
Dipl.-Ing. Volker Mohr ASKH

11. Mai 2007

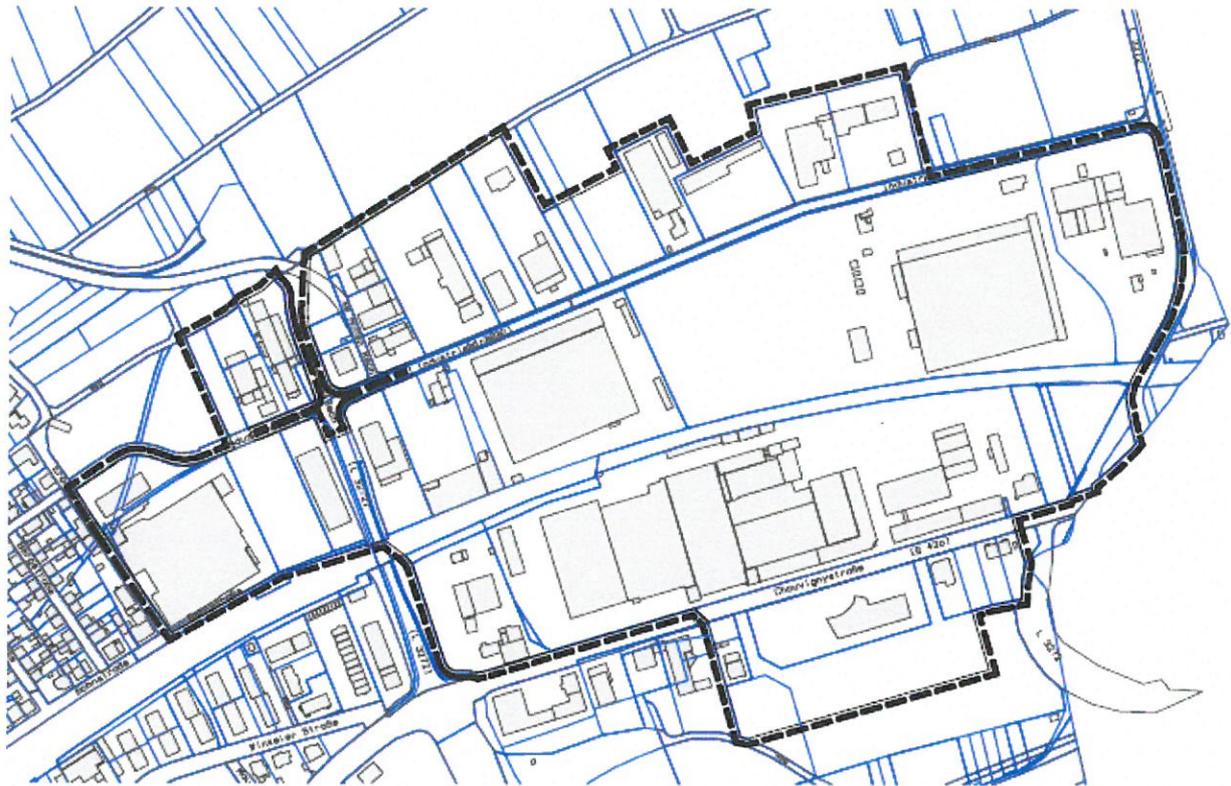
Planungsgruppe Nord
GESELLSCHAFT FÜR STADT- UND VERKEHRSPLANUNG



Dönnbergstraße 12 ■ D-34119 Kassel ■ Telefon 05 61 / 8 07 58 0 ■ Fax 05 61 / 8 07 58 58

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET GEISENHEIM“

Streichung der Sortimente "Fahrräder und Zubehör" aus der Sortimentsliste der nicht zulässigen Gewerbebetriebe des rechtskräftigen B-Planes „Gewerbegebiet Geisenheim“



Geltungsbereich des textlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Geisenheim“, o. Maßstab

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET GEISENHEIM“

Die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Geisenheim“ bezieht sich auf die Streichung der Sortimente „Fahrräder und Zubehör“ aus der Sortimentsliste der nicht zulässigen Gewerbebetriebe des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Geisenheim“.

Durch die Änderung soll Baurecht für die Verlagerung eines Fahrradgeschäftes innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen werden.

Im Einzelhandelsgutachten wurden zum Zeitpunkt der Erstellung 2 Betriebe aus der Hauptbranche „Sport und Freizeit (Sportartikel/Fahrräder/Camping)“ aufgenommen: Eine Firma befand sich in der Kernstadt, eine weitere im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die seitdem Bestandsschutz am damaligen Betriebsstandort hat.

Nach der Aufgabe des Fahrradhandels in der Kernstadt ist das Sortiment „Fahrräder und Zubehör“ nicht mehr zentrenrelevant.

Weitere Zweiradhändler sind im Bereich der Kernstadt nicht vorhanden und derzeit auch nicht geplant.

Fahrräder sind weiterhin auch nicht nahversorgungsrelevant, da es sich nicht um Güter des täglichen Bedarfs handelt. Im Hinblick auf die für dieses Sortiment erforderliche Betriebsfläche sind Betriebe außerhalb der Kernstadt ohnehin sinnvoller.

Aus diesen Gründen ist die Streichung der Sortimente „Fahrräder und Zubehör“ aus der Sortimentsliste der nicht zulässigen Gewerbebetriebe folgerichtig.

Außerdem handelt es sich um die Verlagerung eines bereits im Einzelhandelskonzept berücksichtigten Betriebes innerhalb des Gewerbegebietes und nicht um eine Neuansiedlung.

Änderung:

Streichung der Sortimente „Fahrräder und Zubehör:

1. Textliche Festsetzungen

1.2

Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO i.V. §1(5) BauNVO und §1(9) BauNVO

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 (2) Nr. 1-3 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts,- Büro-, und Verwaltungsgebäude, Tankstellen. Die folgenden Einzelhandelsbetriebe der Branchen mit den zentrenrelevanten Sortimenten der „Geisenheimer Liste“ sind gem. § 1(5) BauNVO i.V.m. §1(9) BauNVO im Gewerbegebiet nicht zulässig:

Hauptbranche	Sortimente
Sportartikel / Fahrräder / Camping	Fahrräder und Zubehör Sportartikel Sportbekleidung

Sonstige Änderungen sind in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Geisenheim“ nicht vorgesehen.

Es bleibt bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Geisenheim“ in der rechtskräftigen Fassung vom 18.09.2008.

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Geisenheim“ bezieht sich auf den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Geisenheim“ in der Gemarkung Geisenheim und ist in der beigefügten Skizze (Anlage 1) dargestellt.

Die beigefügte Übersichtsskizze ist Bestandteil dieser Begründung.

Geisenheim, den 11.12.18

DER MAGISTRAT


Christian Aßmann
Bürgermeister



Anlage 1:

Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Geisenheim“, ohne Maßstab

