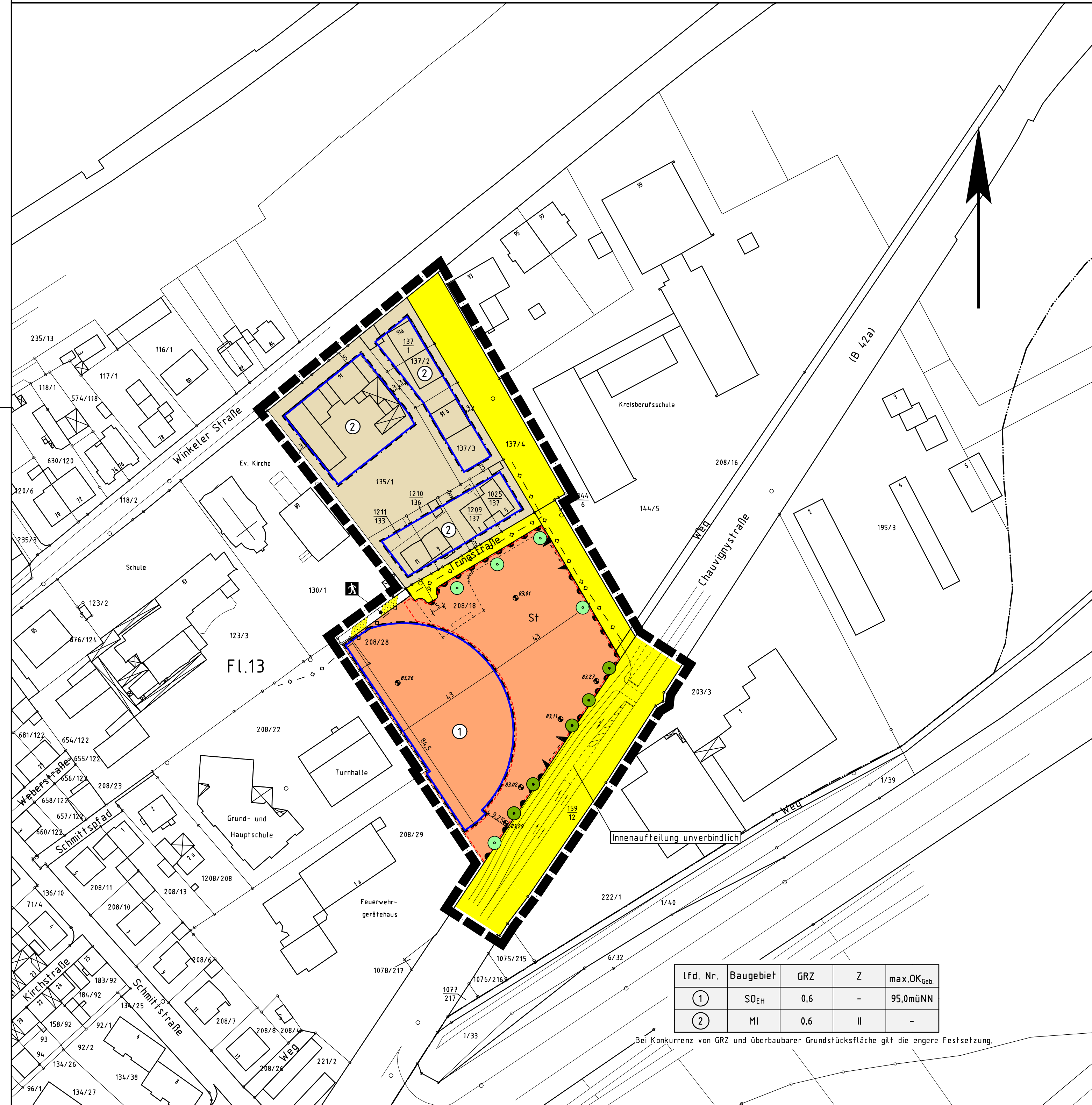


# Stadt Geisenheim, Kernstadt

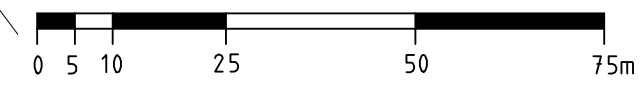
## Bebauungsplan

### "Chauvignystraße"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	Z	max.OK <sub>Ges.</sub>
①	SO <sub>EH</sub>	0,6	-	95,0müNN
②	MI	0,6	II	-

Gedatenbasis: Liegenschaftskarte  
Dies ist kein amtlicher Auszug nach § 17  
des Hessischen Vermessungsgesetzes (HVGM)  
ALK-Daten Stand: Juni 2009  
(gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich)



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),  
Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2009 (GVBl. I S. 631) und 15.12.2009 (GVBl. I S. 716),  
Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2007 (GVBl. I S. 757),  
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert am 04.03.2010 (GVBl. I S. 89).

#### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Mischgebiet
- 1.2.1.2 Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Grundflächenzahl
- 1.2.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.3 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NN:
- 1.2.2.3.1 maximale Oberkante Gebäude; eine Überschreitung durch betriebstechnische Anlagen / Aufbauten ist zulässig
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- 1.2.4.3.1 Rad- und Fußweg
- 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
- 1.2.4.4.1 Einfahrtbereich
- 1.2.4.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.5.1 Anpflanzung von Laubbäumen (vgl. textl. Festsetzung 2.6.1)
- 1.2.5.2 Erhalt von Bäumen
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
- 1.2.6.1.1 Stellplätze des SO<sub>EH</sub>
- 1.2.6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.6.3 Versorgungsleitung (Lage nicht eingemessen)
- 1.2.6.4 vorhandene Wendeanlage und Bushaltestelle werden rückgebaut
- 1.2.6.5 Höhepunkt in m ü NN

#### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Entgegenstehende zeichnerische und textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südangene-Ost“, rechtskräftig seit dem 21.12.1995, werden durch den Bebauungsplan „Chauvignystraße“ aufgehoben.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO gilt für das Mischgebiet:  
Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO gilt:  
Innerhalb des Sondergebietes sind max. 1.900 qm Verkaufsfäche für das Sortiment Nahrungsmittel und Genussmittel einschl. Getränke sowie ein Backshop mit Verzehr und Bestuhlung (Marktcafé) zulässig. Randsortimente dürfen auf max. 10 % der realisierten Verkaufsfläche angeboten werden.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt für das SO<sub>EH</sub>:  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ = 0,95 überschritten werden.
- 2.5 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB gilt für das SO<sub>EH</sub>:  
Die Fahrwege der Stellplätze sind zu asphaltieren oder fassenfrei zu befestigen.
- 2.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt:  
2.6.1 Je Symbol ist ein großkroniger Laubbaum (Hochstämme, Mindestpflanzqualität: 3xv., m.B., STU 16-18 cm) zu pflanzen und zu unterhalten.  
Artenliste:  
Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Fraxinus excelsior – Esche  
Quercus robur – Stieleiche  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Tilia cordata – Winterlinde  
Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 5 qm je Baum vorzusehen. Die in der Plankarte festgelegten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.  
2.6.2 Pro 5 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum gem. 2.6.1 zu pflanzen und zu unterhalten. Die nach der Planzeichnung auf dem Baugrundstück anzupflanzenden Bäume sowie der Bestand können zur Anrechnung gebracht werden. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung.  
2.6.3 Entlang der Straßen (außer im Bereich der Wendemöglichkeit der Trinostraße) ist ein 2,0 m breites Pflanzbeet anzulegen. Hierin ist eine mind. 1,5 m breite raumgliedernde Strauchpflanzung vorzunehmen. Ein Stellplatzüberhang mit einer Tiefe von max. 0,5 m im Bereich des Pflanzbeetes ist zulässig.

#### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für Dächer im SO<sub>EH</sub>:  
Hauptdächer sind dauerhaft zu begrünen oder für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (einschließlich Fotovoltaikanlagen) zu verwenden.
- 3.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für Fassaden im SO<sub>EH</sub>:  
Metallfassaden mit glänzender Oberfläche sind unzulässig.
- 3.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO gilt für Werbeanlagen im SO<sub>EH</sub>:  
Blink- und Wechselwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben ist unzulässig. Werbeanlagen einschl. Fahnen und Pylonen auf Dachflächen sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 8,0 m über dem Niveau der Stellplatzanlage nicht überschreiten.

#### 4 Wasserwirtschaftliche Festsetzung nach § 42 Abs. 3 HWG

- 4.1 Das auf den nicht begrüntem Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenwasserrückhalteanlagen zu sammeln. Die Entnahme von Brauchwasser wird empfohlen.  
Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Bei entsprechender Eignung des Untergrundes kann der Überlauf auch mit einer Sicker-einrichtung als Mulden- oder Rigolenschachtversickerung kombiniert werden.  
Das von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser ist in das öffentliche Entwässerungsnetz einzuleiten.

#### 5 Hinweise

- 5.1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser  
Gemäß § 42 Abs. 3 HWG gilt: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- 5.2 Die die Stellplätze betreffenden Vorschriften werden subsidiär durch die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Geisenheim ergänzt.
- 5.3 Das Plangebiet liegt teilweise im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes des Rheins. Die Rücknahme des Überschwemmungsgebietes wurde beantragt und in Aussicht gestellt. Vor baulicher Umsetzung des Vorhabens ist das Ergebnis des Verfahrens abzuwarten.
- 5.4 Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 5.5 Leitungsschutzmaßnahmen  
Tiefwurzeln Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabeln aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.
- 5.6 Altlasten  
Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden (Dezernat IV/Da 41.5) zu informieren.

#### 6 Empfehlungen

- 6.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind an Fassaden und / oder Dächern bauliche Maßnahme für den Einsatz von Solarenergie oder andere erneuerbare Energien zu treffen.

#### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am \_\_\_\_\_

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_

Die Bekanntmachungen erfolgten im \_\_\_\_\_

#### Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Geisenheim, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

#### Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

Geisenheim, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30 Stadt Geisenheim, Kernstadt Bebauungsplan "Chauvignystraße"	Stand:	10.11.09/17.11.09
		07.12.09/16.12.09
		19.02.2010
		01.06.2010
	Bearbeitet:	Späth
	CAD:	Roßling, Schn., Bell
Satzung	Maßstab:	1 : 1.000