



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

SO Sondergebiet (§ 10 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

St Zweckbestimmung: Studentisches Wohnen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

10 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

FHmax = 11,5 m Maximale Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)

THmax = 9,2 m Maximale Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

— Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

→ Stellung der baulichen Anlage

AF=2,50 m Vom Baurechtsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandflächen (Zahl als Beispiel)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einheitsbereich

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

o Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

o Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Zweckbestimmung: Stellplätze

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Höhenbezugspunkt Angabe in m ü. NN

Baurechtsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HGO)

SD Satteldach

Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 BauGB i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748) i. Verb. mit der Bauutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) werden festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet mit Zweckbestimmung Studentisches Wohnen (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet SO – Studentisches Wohnen dient der Unterbringung von Studentenwohnungen. Zulässig sind Wohngebäude für Studentenwohnungen für die Hochschule Geisenheim University.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Maximal zulässige Firsthöhe FHmax = 11,50 m

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe für untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Technische Aufbauten wie Antennen, Aufzüge, Lüftungsanlagen) um bis zu 2,00 m ist zulässig.

2.2 Maximal zulässige Traufhöhe THmax = 9,20 m

Als maximal zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

2.3 Höhenbezugspunkt (Geländeoberfläche im Sinne von § 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 5 HGO)

Der Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist 96,25 m ü.NN. Er ist gleichzeitig Höhenpunkt für den eingemessenen Kanaldeckel der vorhandenen Abwasserleitung.

Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HGO.

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

Die Zahl der Geschosse wird mit 3 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt.

2.5 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche kann durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

2.6 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,0.

3. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Fläche ist für die Firstrichtung des Daches maßgebend.

4. Vom Baurechtsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

An den in der Planzeichnung mit AF gekennzeichneten Baulinien bzw. Baugrenzen wird das Maß der Tiefe der Abstandfläche abweichend von § 6 HGO gemäß dem jeweils eingeschriebenen Maß festgesetzt.

5. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der zeichnerisch als Flächen für Stellplätze „St“ festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Anlagen für die Abfallbeseitigung und Wertstoffbehälter sind nur in einem Abstand von mindestens 10 m von der dem Baugrundstück zugewandten Straßenbegrenzungslinie zulässig.

6. Führung der Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Baugrundstück ist auf dem dargestellten Bereich, zwischen der Einfahrt an der Straße „Eibinger Weg“ und dem außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flurstücks 72/2, Flur 42, Gemarkung Geisenheim (Eibinger Weg 1), mit einem mindestens 3,50 m breiten Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Institutes für Rebzüchtung der Hochschule Geisenheim University zu belasten. Vor der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Geh- und Fahrrecht mit mindestens 5,00 m Breite zu gewährleisten.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)

8.1 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen des Baugrundstücks sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdruckfähige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterterrassen und wassergebundene Wegedecken.

8.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Versickerung von Niederschlagswasser über unterirdische Versickerungsanlagen, wie Schacht- und Rigolenversickerungsanlagen, ist nicht zulässig.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist mit der Baueingabe durch geeignete Gutachten nachzuweisen.

9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich gilt in allen Geschossen folgendes:

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

| Lärmpegelbereich | Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R _{w,ext} des Außenbauteils in dB | Bürosäume ¹⁾ und ähnliche |
|------------------|---|--------------------------------------|
| I | 30 | -- |
| II | 30 | 30 |
| III | 35 | 30 |
| IV | 40 | 35 |
| V | 45 | 40 |
| VI | 50 | 45 |

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der einströmende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten mit einem untergeordneten Beitrag zum Innenraumgeräusch beizubehalten ist, werden keine Anforderungen gestellt.

Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ November 1989, Tabelle 6 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Textliche Festsetzungen

Um einen ausreichend niedrigen Innengeräuschpegel in den Wohnräumen während des Nachtzeitraums zu erzielen, sind die berechneten Lärmpegelbereiche (LPB) um zwei Stufen gemäß nachfolgender Darstellung zu erhöhen.



Einstufung der Gebäudefassade in die Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 – unter Berücksichtigung des Immissionsbeitrages Schiene zur Nachtzeit

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raums zur Grundfläche des Raums nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere Schalldämmmaße erforderlich sind.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.1 Bäume

An den im Plan dargestellten Baumstandorten (Standortempfehlungen) sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung und der vorhandenen Baumart Mandelbäume (*Prunus dulcis*) folgender Mindestqualität zu pflanzen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

10.2 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten oder als Stellplätze oder Zufahrten genutzten Flächen des Baugrundstückes sind zu begrünen.

11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bäume

Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920, RAS-LG-4 und ZTV-Baumpflege zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln. Abgängige Gehölze sind durch Mandelbäume (*Prunus dulcis*) mit folgender Mindestqualität zu ersetzen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

II. Baurechtsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HGO

Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

12. Gestaltung der Dächer

12.1 Dachformen und -neigungen

Folgende Dachform und -neigung ist zulässig:

| Dachform | Dachneigung |
|------------|-------------|
| Satteldach | 15° - 35° |

Die Ausführung als asymmetrisches Satteldach ist zulässig.

Im Bereich des Gelenks zwischen den winkelig aufeinander zulaufenden Gebäudeteilen ist die Ausführung als Flachdach zulässig.

12.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind anthrazitfarbene Dachsteine oder Schiefersteine zulässig. Glänzende, leuchtende und reflektierende Materialien, Dacheindeckungen mit Wellplatten oder Kunststoffplatten sind nicht zulässig.

Abweichend sind Solaranlagen auf der südlich und südwestlich orientierten, von der Straße abgewandten Seite zulässig.

13. Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterialien sind ausschließlich Materialien aus hellem Putz oder Holz zulässig. Glänzende, leuchtende und reflektierende Verkleidungen sind nicht zulässig.

14. Abstellplätze für Abfallbeseitigung und Wertstoffbehälter

Abstellplätze für Abfallbeseitigung und Wertstoffbehälter sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen. Unzulässig ist die Verwendung von Materialien aus Kunststoff.

15. Einfriedungen

Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,80 m.

Als Materialien sind Drahtgeflechte und Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Der Stabflächenanteil kann bis zu 30 % betragen. Zulässig sind ferner Bepflanzungen mit Laubbgehölzen bzw. Kletterpflanzen. Nicht zulässig sind Mauern und Zäune aus Kunststoff.

16. Aufschüttungen und Abgrabungen

Geländemodellierungen, Abgrabungen und Geländeaufschüttungen sind bis maximal 1,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.

III. Wasserrechtliche Satzung (gemäß § 42 Abs. 3 HWG)

Aufgrund § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I, S. 113), zuletzt geändert am 19.11.2007 (GVBl. I, S. 792) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

17. Regenwasserrückhaltung

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenwasserrückhalteanlagen (z.B. Zisternen) zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Regenwasserrückhalteanlagen muss mind. 20 l pro Quadratmeter überdachter Fläche betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung) wird empfohlen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser über unterirdische Versickerungsanlagen, wie Schacht- und Rigolenversickerungsanlagen, ist nicht zulässig.

Bei entsprechender Eignung des Untergrundes kann der Überlauf versickert werden. Auf die Festsetzung Nr. 1, 8.2 wird verwiesen.

Textliche Festsetzungen

IV. Hinweise und Empfehlungen

18. Bodendenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege (hessenArchäologie, Ida-Rhodes Straße 1, 64295 Darmstadt, Tel: 06151-1658-16, archaeologie.darmstadt@hessenarchaeologie.de), ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen. Art und Weise des Aushebens der Baugruben ist mit Landesamt für Denkmalpflege Hessen abzustimmen.

19. Leitungsschutzmaßnahmen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungs träger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Der Abstand zwischen anzupflanzenden Bäumen und der im angrenzenden Eibinger Weg verlaufenden Stromkabel muss mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Stromversorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

20. Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1, Grundwasser, Bodenschutz, zu informieren.

21. Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tieren des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen beachtet werden:

- Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Rodungsmaßnahmen nur in der Zeit von Oktober bis Februar zulässig.
- Für die Beleuchtung wird der Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel empfohlen.

22. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

23. Artenempfehlungen

Klein- und schmal Kronige Bäume

Acer campestre „Elserijk“ Kegel-Feldahorn

Acer platanoides „Columnare“ Säulen-Spitzahorn

Carpinus betulus „Fastigiata“ Säulenhainbuche

Crataegus monogyna „Stricta“ Säulen-Weißdorn

Crataegus laevigata „Pauli’s Scarlet“ Rot-Dorn

Crataegus laevigata „Carrierei“ Baum-Weißdorn

Malus „Charlotte“, „Striped beauty“ oder „Wintergold“ Zierapfel

Prunus cerasifera „nigra“ Blutpflaume

Pyrus calleryana „Chanticleer“ Birne

Sorbus aucuparia „Fastigiata“ Säuleneberesche

Ulmus hollandica „Lobel“ Schmal Kronige Stadulme

Sträucher

Amelanchier ovalis Gemeine Felsenbirne

Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze

Clematis vitalba Waldrebe

Cornus mas Kornelkirsche

Corylus avellana Haselnuss

Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn

Mespilus germanica Echte Mispel

Rosa canina Hundrose

Rosa glauca Hechtrose

Salix purpurea Purpur-Weiden

Salix repens Sand-Weide

Rechtsgrundlagen

– Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)

– Bauutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

– Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

– Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)

– Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154)

– Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)

– Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.20