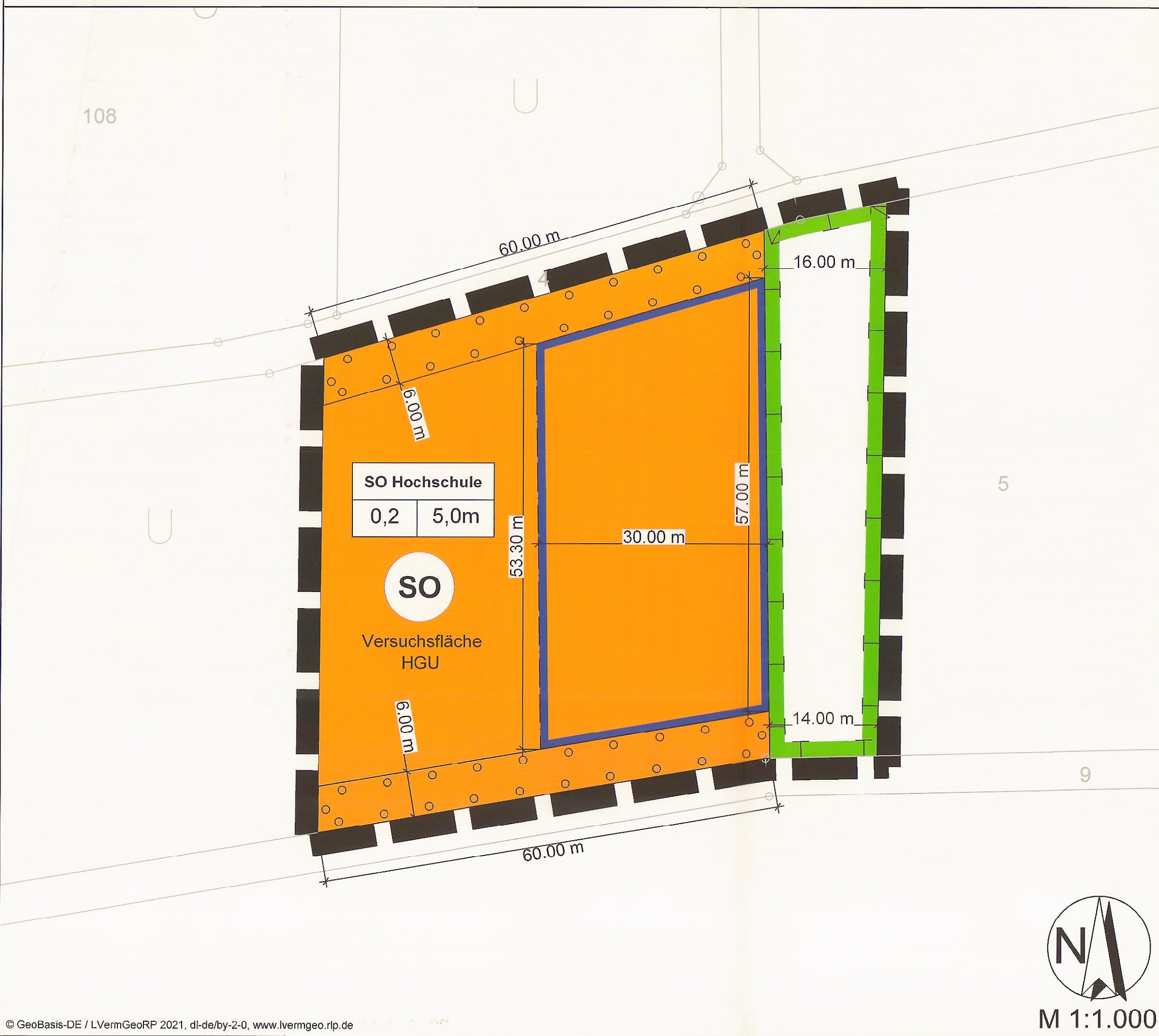


# Hochschulstadt Geisenheim Bebauungsplan "PV-Versuchsanlage"



## Legende

### Planungsrechtliche Festsetzungen nach Planz V90

**Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

**SO** sonstiges Sondergebiet Hochschule, Fläche zur Erforschung von erneuerbaren Energien

**Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

SO	Art der baulichen Nutzung	Nutzungsschablone
0,2	Grundflächenzahl	
5,0 m	Höhe baulicher Anlagen	

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Beschluss vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. I S. 112)
- Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153) zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** neugefasst durch Beschluss vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583)
- Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977, zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Mai 2020 (GVBl. S. 157)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 26. November 2019 (GVBl. S. 338)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)** vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim	05.11.2020
Beschlüsse des Vorentwurfes, der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	05.11.2020
Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet am	13.11.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	19.11.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung	vom 26.11.2020 bis 08.01.2021
Beschlüsse des Entwurfs, der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	27.05.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom	16.06.2021
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	10.06.2021
Öffentliche Auslegung des Entwurfs der Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 18.06.2021 bis 18.07.2021
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung	23.09.2021

**Ausfertigungsvermerk**

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Geisenheim den 20.01.2022

Christian Altmann  
(Bürgermeister)

Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 20.01.2022.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Geisenheim den 20.01.2022

Christian Altmann  
(Bürgermeister)

## Textliche Festsetzungen

### Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)**

**Allgemeine Zweckbestimmung**  
Gemäß § 11 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Versuchsanlage HGU“ festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich aufgeständerte Photovoltaikanlagen, die über den bestehenden Rebflächen errichtet werden, sowie die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik dienenden Nebenanlagen. Eine landwirtschaftliche bzw. weinbauliche Bewirtschaftung ist weiterhin zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und § 19 BauNVO)**

Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,2 sowie gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO eine Höhe der baulichen Anlagen von 5,0 m als Höchstmaß festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils das anstehende Gelände.

Die durch bauliche Anlagen überdeckte Fläche ergibt sich aus der projizierten Fläche sämtlicher aufgeständerter und punktförmig gegründeter Photovoltaikmodule, der Wechselrichter- und Trafostation sowie sonstigen für den Versuchsaufbau benötigten Nebenanlagen.

**Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Abgrenzung des sonstigen Sondergebietes in Verbindung mit der darin festgesetzten Baugrenze. Notwendige Nebenanlagen sowie eine Einzäunung können innerhalb des sonstigen Sondergebietes auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Das Nachbarrechtsgesetz Hessen ist zu beachten.

**Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

In der im Plan dargestellten Fläche ist auf einer Breite von insgesamt 5 m eine 3-reihige Strauchhecke auf einer Länge von mindestens 40 m zu entwickeln. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen soll 1 m, zwischen den Pflanzen in einer Reihe 2 m betragen. Es sind nach Möglichkeit heimische Gehölze zu verwenden. Aufgrund der besonderen Anforderungen im Weinbau können auch andere Arten, die als Fangpflanzen für Schadinsekten geeignet sind, verwendet werden. Die Gehölze sind regelmäßig zu pflegen und bei Abgang in angemessenem Zeitraum gleichwertig zu ersetzen. In den ersten 2 Jahren ist eine Entwicklungspflege durchzuführen, danach spätestens alle 5 Jahre eine Verjüngung der Strauchpflanzung durch Pflegeschnitte. Auf den nicht mit Gehölzen beplanten Bereichen sind Grünland- und Blühflächen mittels Mahdgutübertragung (Heudrusch) von Grünlandspenderflächen im nahen Umkreis oder alternativ mit einer geeigneten, standortgerechten Saatgutmischung entsprechend dem Vorkommensgebiet (Herkunftsregion 9, Oberheingraben mit Saarpfälzer Bergland, z. B. Rieger-Hofmann GmbH, Katalog 2020, S. 30 ff oder vergleichbar) dauerhaft anzulegen. Innerhalb der Fläche ist der vorhandene Weg weiterhin zulässig. Darüber hinaus können sog. Ruheinseln mit Bänken und Infotafeln angelegt werden.

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

Zur Verbesserung der Artenvielfalt sind in den festgesetzten Bereichen Grünland und Blühflächen mittels Mahdgutübertragung (Heudrusch) von Grünlandspenderflächen im nahen Umkreis oder alternativ mit einer geeigneten, standortgerechten Saatgutmischung entsprechend dem Vorkommensgebiet (Herkunftsregion 9, Oberheingraben mit Saarpfälzer Bergland, z. B. Rieger-Hofmann GmbH, Katalog 2020, S. 30 ff oder vergleichbar) dauerhaft anzulegen. Zufahrten in diesen Bereichen sind zulässig.

**Beschränkung des Zeitraumes der Nutzung (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 und S. 2 BauGB)**

Das gemäß § 11 BauNVO festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Versuchsfläche HGU“ wird auf den Zeitraum der Nutzung der Photovoltaikanlage, jedoch maximal auf 30 Jahre beschränkt. Der vollständige Rückbau der Anlage ist nach Nutzungsaufgabe der Anlage sicherzustellen. Als Folgenutzung werden für den gesamten Geltungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB festgesetzt.

**Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO)**

**Einfriedigungen**

Zur Abgrenzung der Photovoltaikanlage ist ein Maschendraht- oder Stahlgitterzaun mit Übersteigschutz bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig.

## Hinweise

### HINWEISE

**Behandlung Oberflächenwasser**

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei. Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalteanlagen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

**Boden und Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

**Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste oder ähnliches entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Hessenarchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Rheingau Taunus Kreis zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in einer geeigneten Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 HDSchG).

**Trinkwasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Trinkwassereinzugsgebiet. In diesem Bereich liegt das im Festsetzungsverfahren befindliche Wasserschutzgebiet „WW Rüdeshheim, Geisenheim“. Je nach erforderlicher Tiefe der Bodenanker sind ggf. Vorgaben hinsichtlich der Materialauswahl zu berücksichtigen.

## Übersichtskarte



# Hochschulstadt Geisenheim Bebauungsplan "PV-Versuchsanlage"



## Planurkunde



gutschker & dongus GmbH  
Hauptstraße 34, 55571 Odenheim  
Tel.: (06755) 96936-0 Fax 96936-60  
E-Mail: info@gutschker-dongus.de  
www.gutschker-dongus.de