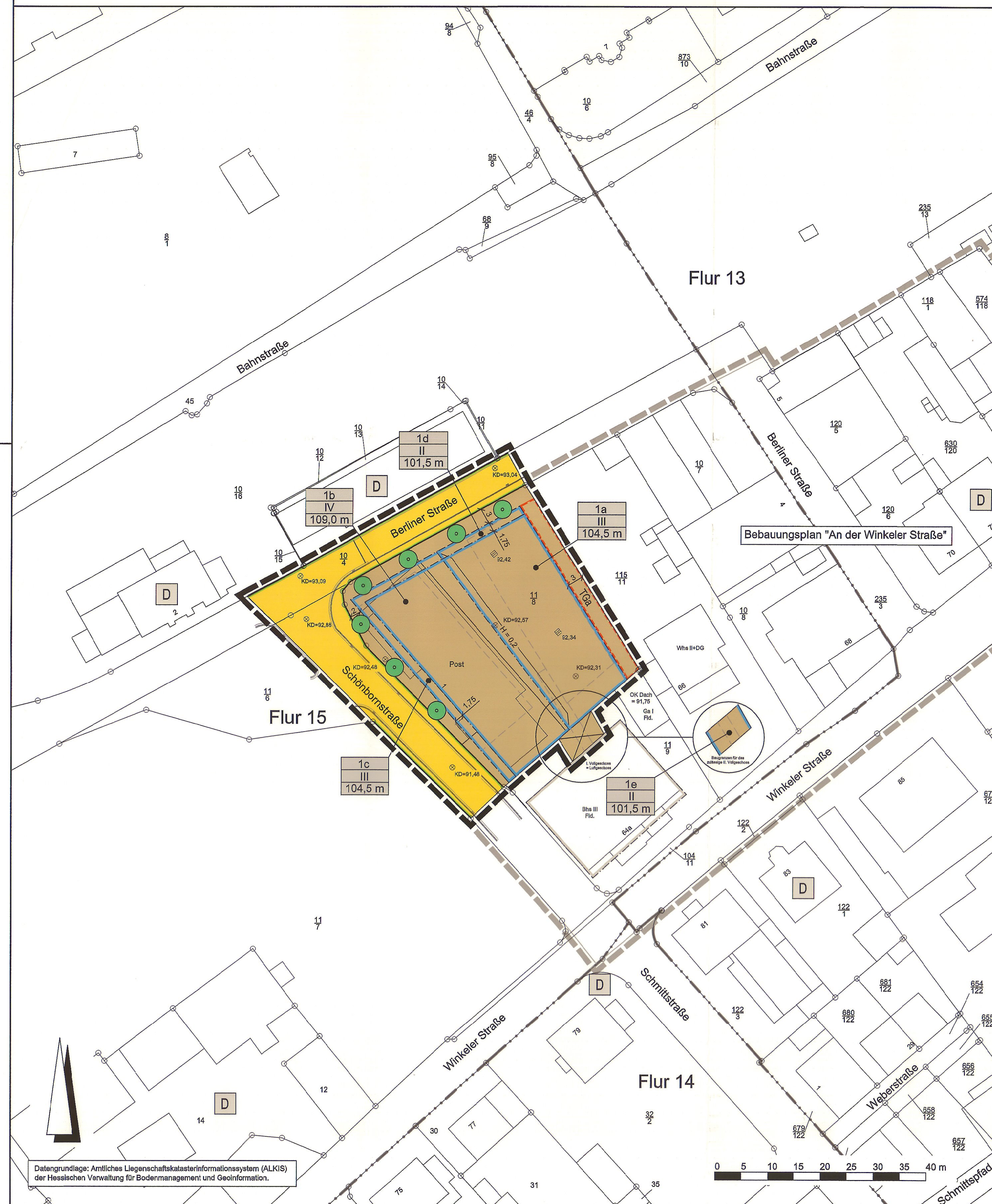


Hochschulstadt Geisenheim, Kernstadt

Bebauungsplan

"An der Winkeler Straße", 3. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 8),
 Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 8),
 Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.11.2022 (GVBl. S. 571).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze
 Flurnummer
 Flurstückennummer
 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzzeichen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

MU Urbanes Gebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
 Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 —H = 0,2— Abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen
 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalhöhenull (NHN), hier:
 OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
 Straßenbegrenzungslinie

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

Anpflanzung von Laubbäumen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung;
 TGA Tiefgarage

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

DKD=62,88 Deckelhöhe in m über Normalhöhenull (NHN)
 92,34 Regenwassereinführung in m über Normalhöhenull (NHN)
 Bemaßung (verbindlich)
 Zuweisungspfeil
 Gebäude (Planung, unverbindlich)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes
 Baugrenze des angrenzenden Bebauungsplanes

Nutzungsschablonen

| Nr. | Baugebiet | GRZ | Z | OKGeb. |
|-------|-----------|-----|-----------------|-----------------|
| 1a-1e | MU | 0,8 | siehe Plankarte | siehe Plankarte |

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

- Ersatz der bisherigen Festsetzungen (§ 1 Abs. 8 BauGB)**
 - Die bisherigen für den Geltungsbereich geltenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „An der Winkeler Straße“ werden durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.
 - Urbanes Gebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 6a BauVO)**
 - Die gemäß § 6a BauVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten werden als unzulässig festgesetzt.
 - Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauVO)**
 - Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauVO inkl. Hof- und Andienungsflächen, Gehwege sowie Werbeanlagen, etc. sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Tiefgaragen, Garagen, Carports und Garageschosse sind innerhalb der Baugrenzen und in den für sie festgesetzten Flächen (TGA) zulässig. Freie (d.h. nicht überdachte oder nicht in Gebäuden integrierte) Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Im Bereich der mit der lfd. Nr. 1e bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen gelten die festgesetzten Baugrenzen nur für das zweite Vollgeschoss. Das erste Vollgeschoss ist als sogenanntes „Luftgeschoss“ auszubilden.
 - Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, § 17 und § 19 BauVO)
 Die maximal zulässige Grundfläche (GRZ = 0,8) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten Anlagen, eingeschlossen oberirdischen Garageschossen, Nebenanlagen im Sinne des § 14, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden. Das im Bereich der mit der lfd. Nr. 1e bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässige zweite Vollgeschoss bleibt bei der Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauVO)
 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OKGeb.) wird im Bebauungsplan gemäß Einschrieb in der Nutzungsmatrix in Meter über Normalhöhenull festgesetzt. Überschreitungen der maximal zulässige Gebäudeoberkante (OKGeb.) sind zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen projizierten Dachfläche nicht überschreiten. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauVO)
 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird im Bebauungsplan gemäß Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt. Im Bereich der mit der lfd. Nr. 1e bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist das erste Vollgeschoss als sogenanntes „Luftgeschoss“ auszubilden.
 - Abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauVO)
 Entlang des im Plan gekennzeichneten Baugrenzenabschnittes beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandflächen 0,2 H.
 - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächenkennzeichnungen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
 - Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
 Die Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Solarwärmekollektoren (Solarthermie) können gleichwertig angerechnet werden.
 - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Ohne gesonderten Nachweis muss die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit von der Raumart und Lage die Anforderungen der folgenden Lärmpegelbereiche (LPB) entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 erfüllen:
 - Im gesamten Plangebiet an den nach Südosten ausgerichteten Fassaden: LPB V
 - Als nach Südosten ausgerichtete Fassaden gelten alle Fassaden, deren Ausrichtung einen Richtungswinkel (Kompass) > 90° und < 180° aufweist.
 - An weiteren Fassaden, die gegenüber der Bahnlinie durch andere Gebäudeteile abgeschirmt werden: LPB V
 Als abgeschirmt gilt eine Fassade, wenn die theoretisch mögliche Sichtverbindung zur Bahnlinie bzw. zum Bahnhof durch ein vorgelagertes Gebäude mit mindestens der gleichen Höhe (gemessen an der Oberkante der Geschosdecke des jeweiligen Geschosses in m ü NHN) vollständig unterbrochen wird.
 - an allen anderen Fassaden: LPB VI
 Für alle Schlafräume sind schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften dieser Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmfilter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.
 - Für die sonstigen schutzbedürftigen Räume gilt:
 - Im gesamten Plangebiet an allen Fassaden: LPB IV
 - Die erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R_{w,erf} bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.
 - Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt aus fassadengerechten Detailberechnungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben. Von den Festsetzungen kann weiterhin abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
 - Je Baumtyp in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen sind Pflanzschreiben mit mindestens 4,0 qm Fläche oder Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Dach- und Fassadengestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 - Zulässig sind geneigte Dächer und Flachdächer. Die Dachendeckung bei geneigten Dächern hat in Ziegelsind, braunen oder grauen Farbtonen zu erfolgen. Fotovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen sind von der vorstehenden Bestimmung ausgenommen (vgl. Festsetzung 1.9.1). Flachdächer sind extensiv zu begrünen und mit Fotovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen gemäß Festsetzung 1.9.1 zu kombinieren.
- Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)**
 - Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabträger, Holzlatten oder Streckmetall in Verbindung mit Laubsträuchern bis zu einer Höhe von 1,5 m und einem vertikalen Mindestbodenabstand von 0,10 m. Einfriedungen ohne Mindestbodenabstand sind bei einer horizontalen Maschenweite von 0,10 m zulässig. Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind unzulässig.
- Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
 - Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter, etc. sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.
- Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen dürfen die jeweils maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern sowie LED-Tafeln und Bildschirme sind unzulässig.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Städtische Satzungen**
 - Es wird auf die Stellplatzsatzung und die Entwässerungssatzung der Hochschulstadt Geisenheim in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Fassung verwiesen.
- Lichtemissionen**
 - Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sollten im Außenbereich helle, weitreichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht vermieden werden. Leuchten sollten so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Zur Reduzierung von Lichtemissionen und der Begrenzung der Beleuchtungsdauern wird die Nutzung von Zeitschaltuhren und Dimmerungsschaltern empfohlen. Dauerhafte, indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind zu vermeiden.
- Verwendung von erneuerbaren Energien**
 - Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung wirksame Fassung.
- Verwertung von Niederschlagswasser**
 - Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versielet oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
 - Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 WHG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Artenschutzrechtliche Hinweise**
 - Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:
 - Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
 - Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
 - Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstundenzeit von Fledermäusen (01.06. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
 - Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
 - Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abetimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.
 - Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
 - Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotssatzbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 87 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
 - Es wird empfohlen, zur Außenbeleuchtung Leuchten mit warmweißen LED-Lampen/ Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektralen und geschlossenem Gehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden sowie die Dauer der Beleuchtung auf das Minimum zu reduzieren.
 - Zur Verhinderung von Vogelschlag sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transuzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.
- Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel**
 - Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.
 - Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzelementen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 19815 und DIN 19839 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

3.7 Abfallbeseitigung

Bei Bau-, Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Baubauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfallerfassung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Baubauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaustragsmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

3.8 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente (Scherben, Steingeräte, Skeletreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDStG der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDStG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.9 DIN-Normen

Sofort in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Hochschulstadt Geisenheim während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

3.10 Pflanzlisten (Artenauswahl und -empfehlungen)

- Artenliste 1 (Blüme)**

| | | | |
|---------------------|---------------|------------------------|----------------|
| Acer campestre | - Feldahorn | Fraxinus excelsior | - Esche |
| Acer platanoides | - Spitzahorn | Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn | Sorbus aria/intermedia | - Mehlbeere |
| Betula pendula | - Hänge-Birke | Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Tilia cordata | - Winterlinde |
| Corylus colurna | - Baum-Hassel | Tilia platyphyllos | - Sommerlinde |
- Artenliste 2 (Sträucher)**

| | | | |
|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| Amelanchier ovalis | - Gemeine Felsenbirne | Malus sylvestris | - Wildapfel |
| Buxus sempervirens | - Buchsbaum | Rhamnus cathartica | - Kreuzdorn |
| Comus sanguinea | - Roter Harttriegel | Ribes div. spec. | - Beerensträucher |
| Corylus avellana | - Hasel | Rosa canina | - Hundrose |
| Euonymus europaea | - Pfaffenhütchen | Salix caprea | - Salweide |
| Frangula alnus | - Faulbaum | Salix purpurea | - Purpurweide |
| Genista tinctoria | - Färbeginster | Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Ligustrum vulgare | - Liguster | Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche | Viburnum opulus | - Gemeiner Schneeball |
- Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinblüme)**

| | | | |
|------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|
| Amelanchier div. spec. | - Felsenbirne | Lonicera caprifolium | - Gartengeißblatt |
| Calluna vulgaris | - Heidekraut | Lonicera nigra | - Heckenkirsche |
| Chaenomeles div. spec. | - Zierquitten | Lonicera periclymenum | - Waldgeißblatt |
| Comus florida | - Blütenharttriegel | Magnolia div. spec. | - Magnolie |
| Comus mas | - Kornelkirsche | Malus div. spec. | - Zierapfel |
| Deutzia div. spec. | - Deutzie | Philadelphus div. spec. | - Falscher Jasmin |
| Forsythia x intermedia | - Forsythie | Rosa div. spec. | - Rosen |
| Hammamelis mollis | - Zaubernuss | Spiraea div. spec. | - Spiere |
| Hydrangea macrophylla | - Hortensie | Weigela div. spec. | - Weigelia |
- Artenliste 4 (Kletterpflanzen)**

| | | | |
|--------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------|
| Aristolochia macrophylla | - Pfeifenwinde | Lonicera spec. | - Heckenkirsche |
| Clematis vitalba | - Wald-Rebe | Parthenocissus tricuspidata | - Wilder Wein |
| Hedera helix | - Efeu | Polygonum aubertii | - Knotenrich |
| Hydrangea petiolaris | - Kletter-Hortensie | Wisteria sinensis | - Blauregen |
- Aufgrund des sich bereits vollziehenden Klimawandels werden zunehmend auch nicht heimische Pflanzen relevant, die den veränderten Bedingungen angepasst sind. Die oben abgeleiteten Empfehlungen sind daher nicht abschließend und können unter Berücksichtigung der standortlichen Bedingungen im Vollzug des Bebauungsplanes angepasst und erweitert werden.**
- Um eine optimale Entwicklung der Gehölze zu fördern und Schäden an den Pflanzungen vorzubeugen empfiehlt die Hochschulstadt die folgenden Maßnahmen: Fachgerechter Anstrich des Stammes bis zum Kronenantritt mit spezieller möglichst lang beständiger Weißfarbe (z.B. „ARBO-Flex 7“ mit entsprechendem Voranstrich LX60); Anbindung zum Schutz vor mechanischer Überbelastung (z.B. in Form eines Dreibecks aus Baumrindenschnitzwerk mit Anbindung); Unterstützungssystem zur Bewässerung der Jungpflanzen (z.B. Wasserensacke oder System zur direkten Bewässerung des Wurzelraums); Die Unterhaltung/Pflege der Baumscheiben ist sicherzustellen. Eine Sicherung der Baumscheiben gegen Schaderkrankungen wird empfohlen z.B. in Form eines Schutzgitters über der Baumscheibe.**
- Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.**

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 06.10.2022
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.11.2022
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.11.2022
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.12.2022 bis einschließlich 21.11.2022
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.7.2023
- Die Bekanntmachungen erfolgten im "Rheingau-Echo".

Ausfertigungsvermerk:

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

Geisenheim, den 02.08.2023

[Signature]
 Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 03.08.2023

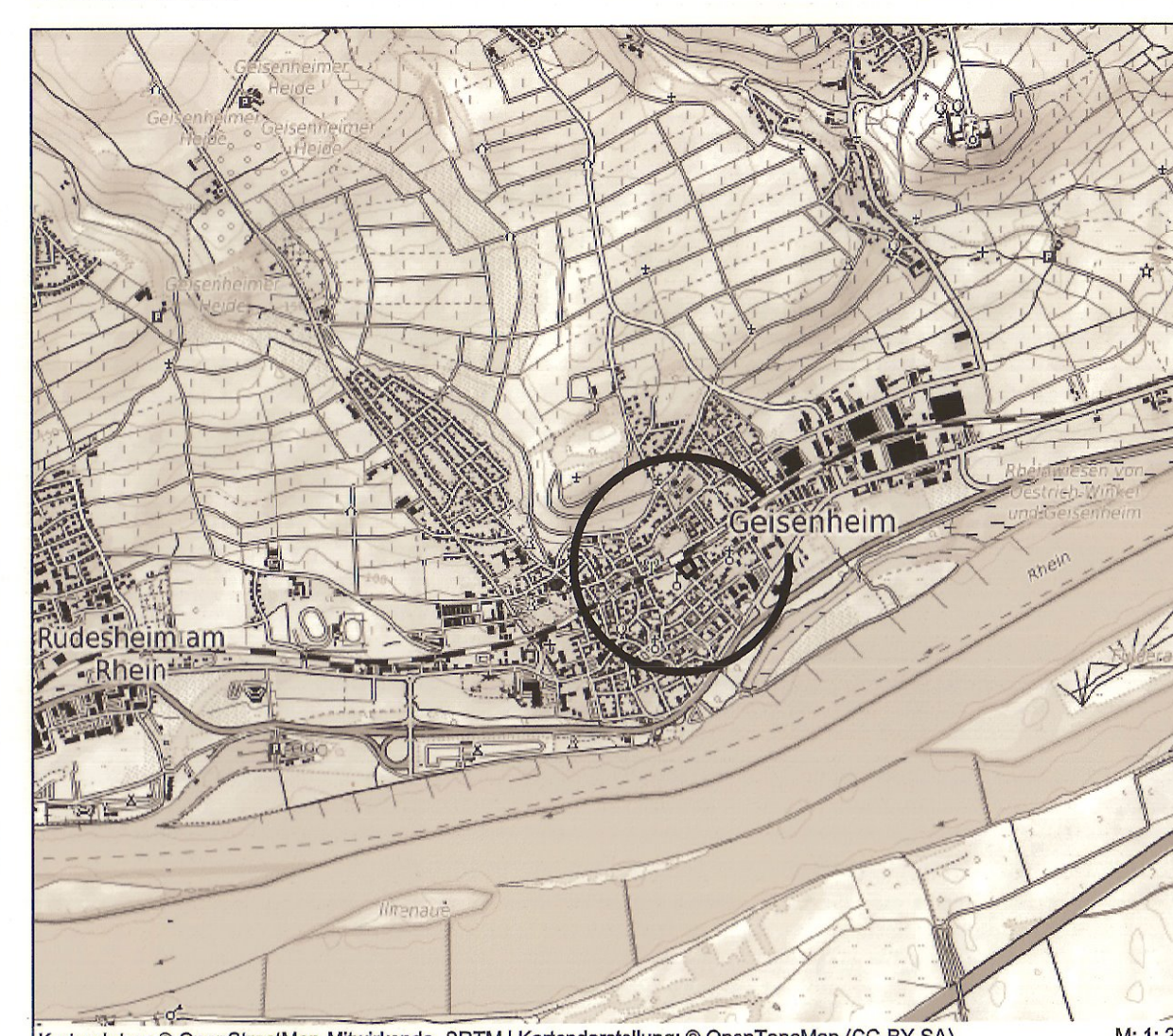
Geisenheim, den 03.08.2023

[Signature]
 Bürgermeister

Hochschulstadt Geisenheim, Kernstadt

Bebauungsplan

"An der Winkeler Straße", 3. Änderung



PLANUNGSBÜRO FISCHER
 Raump lanung | Stadtplanung | Umw eltp lanung
 Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | T +49 641 99441-22 | F +49 641 99441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 21.07.2022
 11.10.2022
 26.04.2023

Satzung

Projektleitung: Bode
 CAD: Voith
 Maßstab: 1 : 500
 Projektnummer: 21-2626