

BEBAUUNGSPLAN NR. SGE-7

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN
(GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKT VOLKER W. GÜRTLER GROSS-GERAU)

AUF DER HEIDE

DER STADT

GEISENHEIM

STADTTEIL JOHANNISBERG

VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEM. § 8 ff BBAUG

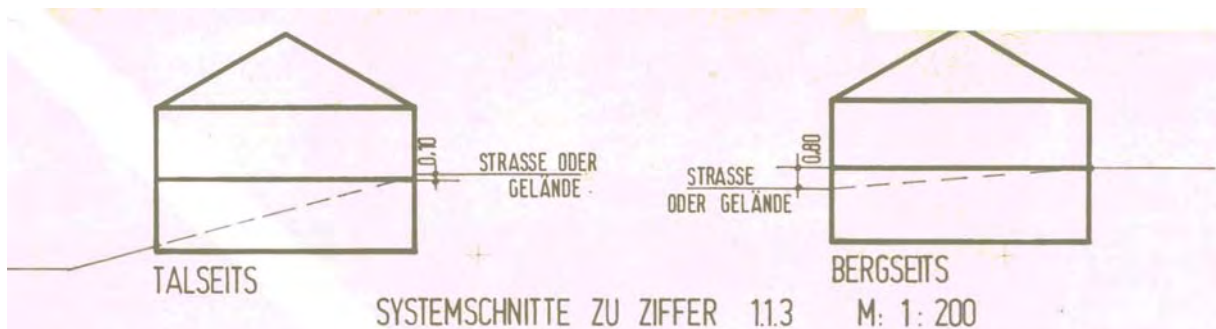
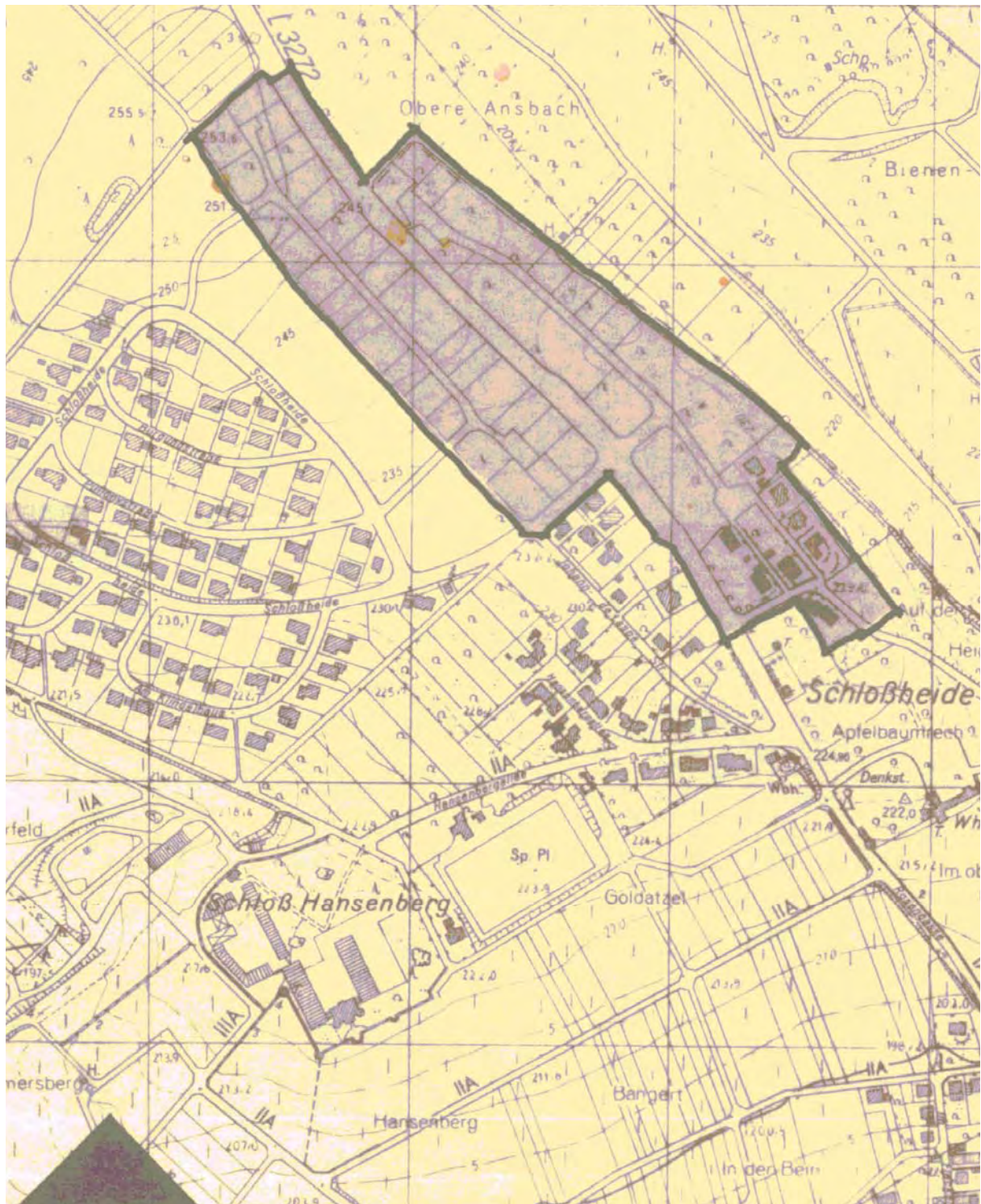
ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN:

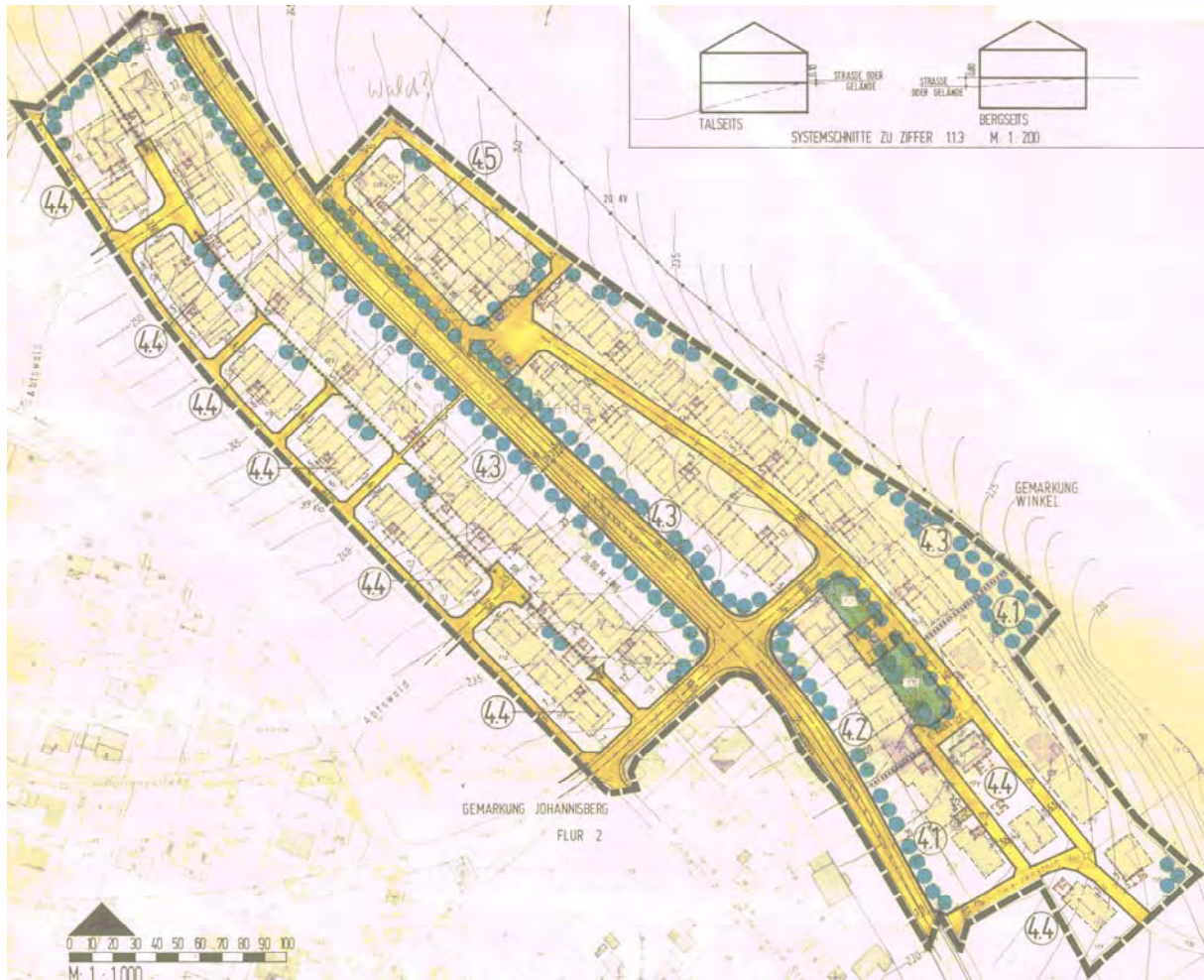
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÜBERSCHLÄGLICHER KOSTENSCHÄTZUNG

5,883 HA

BL.GR. 113,5 / 68

STADT UND REGIONALPLANUNG
ARCHITEKTEN DIPLOM INGÉNIEURE
DALLÖND WIEDENHOFEN





ZEICHENERKLÄRUNG :

BESTAND :



Z.B. 35

BAULICHE ANLAGE
MIT HAUSNUMMER
GRUNDSTÜCKSNUMMER

Z.B. 0329

POLYGONPUNKT





GRUNDSTÜCKS-
GRENZE



Legende

GEPLANTE FESTSETZUNGEN:

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES [§ 9(7)BBAUG]


 BAULINIE
§ 23(2)BAUNVO

 BAUGRENZE
§ 23(3)BAUNVO

 BAUKÖRPER, UNVERBINDL. GESTALTUNGS-
VORSCHLAG + ÜBERBAUBARE FLÄCHE
 FIRSTRICHTUNG UND STELLUNG DER
BAUL. ANLAGE [§ 9(1) 2] BBAUG

 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND
GARAGEN [§ 9(1) 4] BBAUG

 ABGRENZUNG SONSTIGER UNTER-
SCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

 PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME
§ 9(1) 25 a BBAUG

 BEGRENZUNG DER ÖFFENTLICHEN
VERKEHRSFLÄCHEN [§ 9(1) 11 BBAUG]

 GRÜNFLÄCHEN [§ 9(1) 15 BBAUG]
KINDERSPIELPLATZ

 GRÜNFLÄCHEN [§ 9(1) 15 BBAUG]
GRÜNLAGE

 GRENZE ZWISCHEN GEBIETEN UNTER-
SCHIEDLICHER NUTZUNG [§ 16(5) BAUNVO]

 VERSÖRGUNGSFLÄCHEN [§ 9(1) 12 BBAUG]
UMFORMERSTATION

 PARZELLENGRENZE
ALS VORSCHLAG

 ABSTAND BAUGRENZE BZW. BAULINIE
ZUR STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

 GEBIETS-
BEZEICHUNG

 ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
§ 9(1) 11 BBAUG

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER PLAN - ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BBauG

Gebiet	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise § 9 (1) 2. BBauG	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungseinschränkungen. BauNVO in der Fassung vom 15. Sept. 1977 o = offene Bauweise § 22 (2) BauNVO g = geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO
	§ 9 (1) 1. BBauG	Zahl der Vollgeschosse max. Z	Grundflächenzahl GRZ	Geschößflächenzahl GFZ		
4.1	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	1	0,3	0,4	o	Gem. § 1 (6) 1. BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. - Flachdach -
4.2		1	0,3	0,4	g	
4.3		1	0,3	0,4	o	Gem. § 1 (6) 1 BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. - Satteldach/Walmdach -
4.4		2	0,3	0,5	o	
4.5		1	0,3	0,4	g	Gem. § 1 (6) 1 BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. - Satteldach -

→ 1 Einzelhaus

- 1.1.0 Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen
gem. § 9 (1) Ziffer 2. bzw. § 9 (2) BBauG
- 1.1.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch eine Richtungsangabe (Pfeil) in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.
- 1.1.2 Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Straße bzw. der Anschnitt des natürlichen Geländes.
- 1.1.3 Oberkante Fußboden des untersten Vollgeschosses darf, an der Mitte der Außenwand des Hauses gemessen, ^{entweder} liseits der Straße nicht mehr als 0,1 m unter oder bergseits der Straße nicht mehr als 0,8 m über der Oberkante Straßenmitte bzw. dem Anschnitt des natürlichen Geländes liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes.

1.1.4 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Trafostationen sind ohne Grenzabstand auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO durch Grenzbebauung zwingend auf der rückwärtigen und den seitlichen Grundstücksgrenzen.

1.2.0 Flächen für Stellplätze und Garagen
gem. § 9 (1) Ziffer 4. BBauG

26,50

1.2.1 Garagen mit einer Länge von 7 m und einer Höhe bis 2,5 m sind an der im Plan festgesetzten Stelle in der Regel unmittelbar auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Sie sind an der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle (abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO bzw. Anordnung der Garage im Bauwuch gem. § 7 (5) HBO), oder innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Soweit vorgesehen, sind sie als Doppelgaragen zu errichten. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m bis zur strassenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten.

1.2.2 Garagen im Erd-, bzw. Kellergeschoß der baulichen Anlagen sind - sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen - zulässig, wenn sie zur Straße ein Gefälle von max. 10 % oder eine Steigung von max. 15 % haben.

1.3.0 Öffentliche Grünflächen
gem. § 9 (1) 15. BBauG

1.3.1 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Kinderspielplätze und Parkanlagen sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie der Funktion des Kinderspielplatzes bzw. der Parkanlage entsprechen. Ausnahmsweise können Versorgungsanlagen (z.B. Trafostationen) zugelassen werden.

1.4.0 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

1.4.1 Die in § 23 (5) BauNVO begründete Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - auch außerhalb der überbaubaren Fläche - wird insoweit eingeschränkt, als diese Nebenanlagen nur in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet werden dürfen.

1.5.0 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 (1) Ziffer 25 a) BBauG - Pflanzgebot -

1.5.1 In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfange (Pflanzgebot für Einzelbäume und Büsche) sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelbäume und Büsche zu pflanzen und zu unterhalten. (Liste der Pflanzenarten siehe Begründung.)

1.6.0 Die Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers
gem. § 9 (1) Ziffer 26. BBauG

1.6.1 Die am Hang oberhalb und unterhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entstehenden Böschungen sind auf den Baugrundstücken zu verziehen und zu dulden.

Wegen der derzeitigen geringfügigen Richtpegelüberschreitung (Vornorm 18 005 Blatt 1) errichtet die Stadt Geisenheim keine Lärmschutzanlage längs der L 3272. Die Richtpegelüberschreitung muß durch die Anlieger durch passiven Lärmschutz (Phonostopscheiben, Isolierverglasung) vermindert werden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BBauG).

Dieses als Festsetzung im Bebauungsplan

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (4) BBauG

IN VERBINDUNG MIT § 118 HBO

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 118 (4) HBO und des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhender Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. S. 102)

2.1.0 Dächer

2.1.1 Für die in der Planzeichnung dargestellten Baugebiete sind folgende Dachformen zulässig:

- 4.1 Allgemeines Wohngebiet, Flachdach
- 4.2 Allgemeines Wohngebiet, Flachdach
- 4.3 Allgemeines Wohngebiet, Satteldach und Walmdach
Dachneigung 20° - 40°.
- 4.4 Allgemeines Wohngebiet, Satteldach und Walmdach
Dachneigung 20° - 40°.
- 4.5 Allgemeines Wohngebiet, Satteldach
Dachneigung 20° - 40°.

2.1.2 Der Ausbau des Dachgeschosses ist im Zusammenhang mit der darunterliegenden Wohnung zulässig.

2.1.3 Die Traufe darf eine Höhe von 6,5 m, der First eine Höhe von 8,5 m, jeweils talseits in Gebäudemitte vom Anschnitt des natürlichen Geländes aus gemessen, nicht überschreiten.

2.1.4 Die Höhe der Außenwand über Oberkante Rohdecke des obersten Vollgeschosses beträgt max. 0,50 m (gemessen an der Außenseite des Gebäudes), bei einem Fassadenversatz max. 1,50 m.

2.1.5 Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dacheinschnitte sind bis zur Hälfte der Gebäudelänge und bis zu einem Abstand von 1,0 m zur Firstlinie gestattet.

2.1.6 Freistehende Garagen und Sammelgaragen sind flach (max. 3 %) abzudecken.

2.1.7 Als Bedachungsmaterial der Dächer sind gebrannte naturfarbene und engobierte Ziegel und ziegelfarbene (rote bis braune) Zementdachpfannen gestattet. Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist ein einheitliches Bedachungsmaterial zu verwenden. Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig. Weiterhin sind anthrazitfarbene Ziegel, Schiefer und Kunstschiefer zulässig.

2.2.0 Farbige Kunststoffe und Verglasungen

2.2.1 Farbige, starr montierte Kunststoffe und farbige Verglasungen sind an den Wohngebäuden und Garagen - mit Ausnahme der Fenster - und Türflächen sowie innerhalb der Grundstücke als Bauteile, z.B. für Regenschutz-, Windschutz- und Sonnendächer und Balkonbrüstungen nicht gestattet.

2.3.0 Einfriedigungen

2.3.1 Gemauerte oder betonierte Mauern, oder sonstige geschl. Flächen sind nicht gestattet.

2.3.2 Die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke darf die Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Die Sockelhöhe für Einfriedigungen darf 50 cm nicht übersteigen. Maschendrahtzäune sind straßenseitig durch Hecken abzapflanzen.

2.3.3 Für die seit- und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Maschendrahtzäune zu verwenden.

Sie können durch Heckenpflanzung ersetzt werden oder durch diese ein- oder beidseits verdeckt werden.

Max. Höhe der Maschendrahtzäune 1,25 m.

Max. Höhe der Hecken 1,60 m.

2.3.4 Höhenunterschiede, die durch Aufschüttungen und Abgrabungen beim Straßenbau zwischen der Straße und dem natürlichen Anschnitt des Geländes entstehen, sind bergseits und talseits auf den Grundstücken zu verziehen. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn Gefahr besteht, daß bergseits das Erdreich auf die Straße abgeschwemmt wird oder sich talseits der Bürgersteig bzw. die öffentliche Verkehrsfläche senkt. In diesem Falle sind Stützmauern in Sichtbeton oder aus Naturstein gestattet. Die Höhe der Stützmauern muß aus dem Bauantrag ersichtlich sein. Stützmauern innerhalb der Grundstücke bis zu einer Höhe von 1,0 m sind ausnahmsweise gestattet, wenn die Bodenverhältnisse und die Hangneigung dies erfordern.

2.3.5 Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblick abzuschirmen.

2.4.0 Die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

2.4.1 Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind gärtnerisch anzulegen.

PLANVERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Beschreibungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Der Landrat
Übereinstimmung nach dem Stande vom ... 23. 9. 1982 ...

Rüdesheim, den 23. 9. 1982

Landrat
des Rheingau-Taunus-Kreises
Katasteramt
B22 Rüdesheim am Rhein
J. A. *[Signature]*

Aufgestellt gem. § 2 (1) BBauG aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom ... 24. 2. 1982 ...

Geisenheim, den 12. 10. 1982

[Signature]
- Bürgermeister -

Der Beschluß, einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde gem. § 2 (1) BBauG am ... 12. 4. 1982 ... 13. 3. 1982 ...
ortsüblich bekanntgemacht.

Geisenheim, den 12. 10. 1982

[Signature]
Bürgermeister -

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Geisenheim hat in ihrer Sitzung am ... 17. 12. 1981 ... beschlos- sen, den Entwurf des Bebauungsplans gem. § 2 a (6) BBauG öffentlich auszulegen.

Geisenheim, den 12. 10. 1982

[Signature]
Bürgermeister -

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 2 a (6) BBauG zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen vom ... 24. 2. 1982 ... bis ... 26. 3. 1982 ... Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am ... 12. 2. 1982 ...
ortsüblich bekanntgemacht.

Geisenheim, den 12. 10. 1982

[Signature]
Bürgermeister -

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom ... 24. 8. 1982 ... wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am ... 6. 9. 1982 ... schriftlich mitgeteilt.

Geisenheim, den 12. 10. 1982

[Signature]
Bürgermeister -

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gem. § 10 BBauG von der Stadtverordnetenversammlung am ... 24. 8. 1982 ...

Geisenheim, den 12. 10. 1982

[Signature]
Bürgermeister -

Genehmigungsvermerk:

G e n e h m i g t

mit den Auflagen

der Vfg. vom 21. 12. 1982

Az. V/3 - 61 d 04/01

Darmstadt, den 21. 12. 1982

Der Regierungspräsident

Im Auftrag

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde gem. § 12 BBauG und § 5 HGO am ...
ortsüblich bekanntgemacht.
Damit ist der Bebauungsplan seit ... rechtsverbindlich.

Geisenheim, den ...

[Signature]
- Bürgermeister -

03 00 03
Kopie auf BA - 963/00

Wasserwerk, Behlstraße 22

Wassermeister
Herr Anton Schiffler 701166
nach Dienstschluß 01715459623

Sonstige Fernsprechanchlüsse städtischer Einrichtungen

Alte Schule Stephanshausen	64996
Bürgerhaus Johannisberg	5672
Friedhof Geisenheim	8542
Jugendheim am Rhein	71840
Jugendtreff Marienthal	75316
Ortsgericht Geisenheim dienstags 17.00 bis 19.00 Uhr, Beinstr. 11, „Die Scheune“	64783
Ortsgericht Johannisberg und Stephanshausen	8410
Revierförsterei Geisenheim	8633
Rheingau-Stadion	8560
Stadtbücherei „Die Scheune“, Beinstraße 11,	
Herr Falker	64783
Frau Hinz	64783
Gleichstellungsbeauftragte Christa Hinz	64783
Geisenheim, 06.10.1997	

Der Magistrat
der Stadt Geisenheim
Manfred Federhen
Bürgermeister

Bekanntmachung Nr. 139/97

Satzungsänderung zum Bebauungsplan „Auf der Heide“

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Geisenheim hat aufgrund des § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBL. I, Seite 2253) in Verbindung mit § 87 Abs. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom

28.12.1993 (GVBl. I Nr. 32, Seite 655) in Verbindung mit § 5 und § 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 01.04.1993 (GVBl. I, Seite 534) in ihrer Sitzung vom 25.09.1997 folgende Satzungsänderung zum rechtswirksamen Bebauungsplan „Auf der Heide“ beschlossen:

Gemäß Ziffer 2.1.1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind in den Nutzungsgebieten 4.1 und 4.2 anstatt Flachdächer künftig Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 - 40 Grad zulässig.

Bei Hausreihen und Doppelhäusern sind einheitliche Dachformen, Dachneigungen und Dachdeckungen zu verwenden.

Diese Satzungsänderung tritt entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Geisenheim nach Vollendung der Bekanntmachung in Kraft.

65366 Geisenheim, 06.10.1997

- Az.: V/2-Gn/mü -

Der Magistrat
Manfred Federhen
Bürgermeister

Die Satzung kann gemäß § 12 Baugesetzbuch vom Tage der Bekanntmachung an während der Dienststunden im Stadtbauamt Geisenheim, Winkeler Straße 56, Zimmer 305, eingesehen werden.

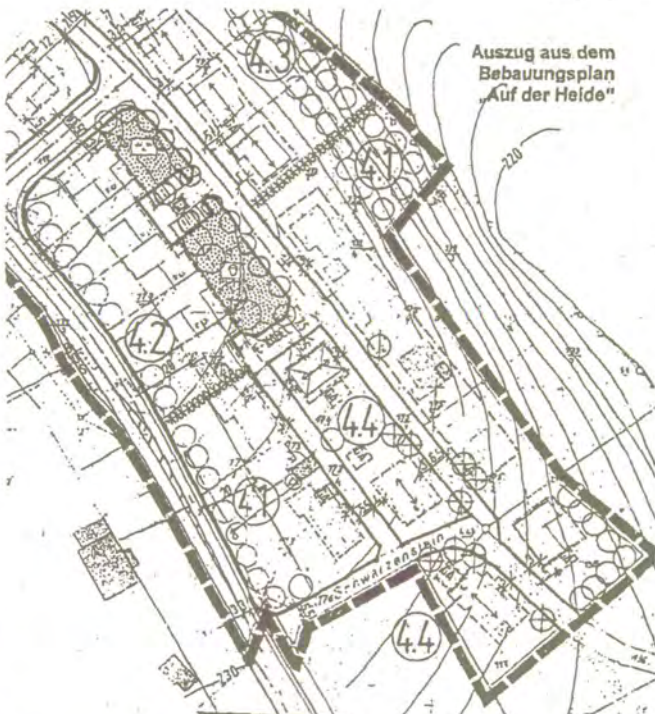
Über den Inhalt wird auf Wunsch Auskunft gegeben.

Der beigelegte Übersichtsplan soll dem besseren Verständnis der Bekanntmachung dienen. Er hat keine Rechtsverbindlichkeit und kennzeichnet nur den Geltungsbereich der Satzung.

Geisenheim, 06.10.1997

- Az.: V/2-Gn/mü -

Der Magistrat
Manfred Federhen
Bürgermeister



Auszug aus dem Bebauungsplan „Auf der Heide“