



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

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

GRmax = 1.700 m² Maximale Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

GHmax = 236 m üNN Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

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

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

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Private Erschließung

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Wasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Park

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

Erhaltung von Bäumen

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

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

Zweckbestimmung: Stellplätze, Garagen

St Stellplätze, Ga Garagen

F Feuerwehruhrfahrt bzw. Feuerwehraufstellplatz

M Bauliche Anlage für Mülltonnenstandplätze

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Hotel, Restaurant

Wegeführung/ Nutzungsbereiche innerhalb der Grünfläche

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

Abgrenzung unterschiedlicher maximaler Gebäudehöhe

Abgrenzung Baugrenze zu Baulinie

Textliche Festsetzungen

- Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**
Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Planzeichen-verordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:
 - Private Grünfläche, Zweckbestimmung: „Park“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)**
Die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Park“ festgesetzte Fläche dient als Parkgelände und der Erholung.
Folgende Nutzungen sind zulässig:
 - Grünflächen und Parkanlagen
 - Hotel mit Tagungsräumen und Restaurants
 - bauliche Anlagen für Wellnessanlagen
 - Notwendige Erschließungsflächen
 - erforderliche Stellplätze
 - Fußwege als Teil der Parkanlage
 - Erforderliche Rettungswege und Feuerwehraufstellplätze
 - bauliche Anlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung sowie zur Freiflächen-gestaltung wie z.B. Pergolen, Lauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser, Pavillons oder Wasserbecken
 - Freisitze und Terrassen für die Außengastronomie
 - bauliche Anlagen für Mülltonnenstandplätze.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Die maximal zulässige Gebäudehöhe innerhalb einer als überbaubar festgesetzten Fläche ist jeweils durch Planeinschrieb bestimmt.
Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Für technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Lüftungsanlagen etc. kann die festgesetzte Gebäudehöhe maximal um 3,00 m überschritten werden.
Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist 0,00 m üNN.
 - Größe der Grundflächen GR (§ 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO)**
Die Größe der zulässigen Grundfläche für die Summe aller baulicher Anlagen nach § 16 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb einer als überbaubar festgesetzten Fläche ist jeweils durch Planeinschrieb bestimmt.
Hinweis:
Die zulässige Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 mit Festsetzung Nr. 4 durch zwei Arten von Festsetzungen be-grenzt:
Zum einen als Größe der zulässigen Grundfläche für die dort aufgeführten Nebenan-lagen, zum andern ohne Angabe einer Maßzahl oder Flächengröße ausschließlich durch die zeichnerischen Festsetzungen zu den Nebenanlagen und privaten Erschließungsflä-chen.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
Bauliche Anlagen für Hotels, Restaurants und Wellnessanlagen sind ausschließlich in-nerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.
In den mit dem Zusatz „Terrassen“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Terrassen und Freisitze zulässig. Die Höhe der Oberkante Fußboden der baulichen Anlage darf hier 1,00 m, bezogen auf das natürlichen Gelände, nicht über-schreiten.
 - Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**
Innerhalb der Parkflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO nur einge-schränkt zulässig.
Bauliche Anlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung sowie zur Freiflächengestaltung wie z.B. Pergolen, Lauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser, Pavillons oder Was-serbecken sind im Plangebiet außerhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen bis zu einer gesamten Grundfläche von 200 m² zulässig.
Überdachte bauliche Anlagen für Mülltonnenstandplätze sowie Rettungswege wie Feuer-wehrzu- und Abfahrten, Feuerwehruhrfahrten und Feuerwehraufstellplätze sind nur inner-halb der durch Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen zulässig; Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn die Gesamflächen für Mülltonnenstandplätze bzw. Rettungswege rechnerisch nicht überschritten werden. Bauliche Anlagen für Mülltonnenstandplätze sind bis zu einer Grundfläche von 35 m² zulässig. Die Flächen für Rettungswege außerhalb der Verkehrsflächen dürfen maximal 750 m² betragen.
Ferner sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen innerhalb der durch Planzeichnung „Wegeführung / Nutzungsbereiche innerhalb der Grünfläche“ festgesetz-ten Flächen zulässig; Erschließungswege zu den Gebäuden, Fußwege als Teil der Park-anlage sowie Freisitze und Terrassen für die Außengastronomie.
Die Rettungswege sowie die Erschließungswege zu den Gebäuden, die Fußwege als Teil der Parkanlage sowie Freisitze und Terrassen für die Außengastronomie sind als befestigte Flächen zulässig, siehe hierzu Festsetzung 6.1.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Garagen und Stellplätze sind ausschließlich in den als überbaubar festgesetzten Grund-stücksflächen sowie in den als Flächen für Garagen (Ga) oder Stellplätzen (St) festge-setzten Flächen zulässig.
In den als Flächen für Stellplätze (St) festgesetzten Flächen sind ausschließlich offene nicht überdachte Stellplätze zulässig.
Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind nur innerhalb der als private Erschließungs-flächen festgesetzten Flächen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)**
 - Oberflächenbefestigung**
Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, wasserdurchlässig auszu-führen; als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fuganteil von mindestens 20 % und Einfach-befestigungen wie z.B. Schotterterrassen und wassergebundene Wegedecken.
Wahlweise können wasserundurchlässige Oberflächen verwendet werden, wenn das Niederschlagswasser der befestigten Flächen in die angrenzenden Grünflächen abgelei-tet wird.
 - Niederschlagswasserversickerung**
Auf den privaten Grundstücken anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Nieder-schlagswasser ist, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, zu versickern.
Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Ab-wasser und Abfall der ATV 138 für „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser“ vorzunehmen.

Textliche Festsetzungen

- Baumfällungen**
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wild lebender Tieren während der Fortpflan-zungs-, Aufzucht- und Mauserzeit dürfen Baumfällungen nur in der Zeit vom 1. Septem-ber bis 31. Januar durchgeführt werden.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
Dachbegrünungen
Alle flachen und flachgeneigten Dachflächen bis 5° Dachneigung sind zu mindestens 70 % extensiv zu begrünen.
Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn der Ausgleich statt dessen durch gleichwertige Pflanzmaßnahmen auf dem gleichen Grundstück erfolgt und gesichert ist. Die Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen pro Grundstück, die an Stelle der Dachbegrünung durchgeführt werden, ist nach der Kompensationsverordnung (KV) vorzunehmen.
- Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)**
Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ebenso sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Bäume, die – gemessen in 1,00 m Höhe – einen Stammumfang von mehr als 60 cm haben, im gesamten Plangebiet zu erhalten.
Zu erhaltende Bäume sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920, RAS-LG-4 und ZTV-Baumpflege, zu schützen.
Beschädigte Bäume sind fachgerecht zu behandeln. Abgängige Bäume sind durch heimi-sche, standortgerechte Arten mit dem Stammumfang von 16 bis 18 cm im Parkgelände zu ersetzen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO**
 - Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur für die im Plangebiet vorhandenen Einrichtungen zulässig und auf eine Größe von 3,00 m² pro einzelner Werbeanlage begrenzt. Es sind bis zu 5 Werbean-lagen zulässig.
Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form sind unzulässig.
 - Wasserrechtliche Satzung (gemäß § 42 Abs. 3 HWG)**
Aufgrund § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I 2002, S. 113), zuletzt geändert am 19.11.2007 (GVBl. I 2007, S. 792) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:
Regenwasserrückhaltung
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Lei-tungsnetz in Regenwasserrückhaltanlagen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Regenwasserrückhaltanlagen muss mind. 20 l pro Quadratmeter überdachter Fläche betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung) wird empfo-hlen.
Der Überlauf ist im Plangebiet zu versickern. Siehe hierzu Festsetzung Nr. 6.2.
 - Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)**
 - Kulturdenkmal**
Ein Teil der Parkanlage ist im gekennzeichneten Bereich eine Gesamtanlage (Grünflä-che) nach § 2 Abs. 2 Hess. Denkmalschutzgesetz. Ein Teil des bestehenden Hoteige-bäudes ist im gekennzeichneten Bereich Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmal-schutzgesetz.
 - Hinweise und Empfehlungen**
 - Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehör-de unverzüglich anzuzeigen.
 - Beleuchtung der privaten Grundstücke**
Zur Beleuchtung der privaten Verkehrsflächen sind Lampen zu verwenden, deren Anlo-ckung auf Insekten gering ist (Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektrern mit geschlossenem Gehäuse). Bei der Installation der Außenbeleuchtung ist darauf zu achten, dass starkes Streulicht in die Restflächen des verbliebenden Parkwaldes vermie-den wird. Hierbei sind Beleuchtungsmittel mit asymmetrischer Lichtverteilung zu wählen, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel zur Vertikalen kein Licht abgeben.

Rechtsgrundlagen

- (Stand April 2008)
- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntm. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
 - Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I 2002, S. 274), zuletzt geändert am 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert am 08.04.2008 (BGBl. I, S. 686)
 - Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Hessisches Natur-schutzgesetz HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert am 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. der Bekanntm. vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 696)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I, S. 305), zuletzt geändert am 19.11.2007 (GVBl. I, S. 792)
 - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I, S. 2470)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. der Bekanntm. vom 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1757), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I, S. 2470)
 - Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)** i. d. F. der Bekanntm. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert am 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548)

Verfahren

Beschlüsse zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ge-mäß § 2 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am	18.06.2008
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	26.06.2008
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom	20.06.2008 bis 23.07.2008
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung	am	03.07.2008
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	18.09.2008
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom	29.09.2008 bis 31.10.2008
Behördenbeteiligung zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom	23.09.2008 bis 31.10.2008
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnah-men und Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m § 5 HGO als Satzung durch die Gemeindevertretung	am	11.12.2008

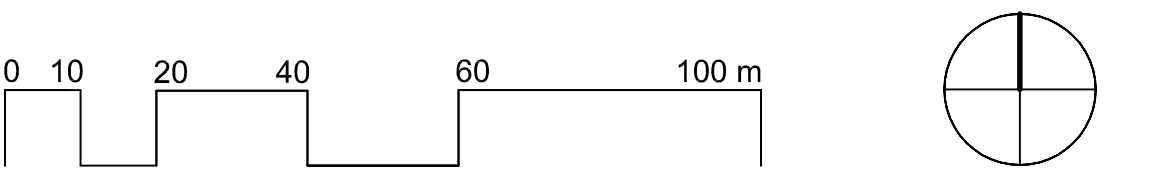
Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Ver-fahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.
Geisenheim,
.....
Federhen, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
Geisenheim,
.....
Federhen, Bürgermeister

Stadt Geisenheim Ortsteil Johannisberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hotel Burg Schwarzenstein"

Vorhabenträger: Familienstiftung Burg Schwarzenstein



November 2008

M 1:1000

(3816-13-e4-entwurfslsg 21.11.2008)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23
Telefon (06151)9950-0

64293 Darmstadt
Telefax (06151)995022