

# **STADT GEISENHEIM AM RHEIN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 45  
„MÜHLFELD“**

**M. 1:1000  
BLATT 1**

Geisenheim/Rhg.  
den .....

Bearbeitet:  
Ing Gemeinschaft  
Fritz Russ  
Wiesbaden



Die Folgen  
 der  
 Änderung  
 der  
 Flurstücksgrenze  
 sind:  
 1. Der Bebauungsplan wurde gem. § 12 Abs 2 an  
 ..... Datum des späteren Jahres  
 das Ablauf der in Nr. 11 bezeichneten Ver-  
 öffentlichung / Vertragsabwicklung.  
 2. Die Flurstücksgrenze wird an die neue Lage  
 der Flurstücksgrenze angepasst.

**Genehmigt**  
 mit Bes. vom 20. OKT. 1981  
 Az. V/3 - 61 d 04/01  
 Datediert, den 20. OKT. 1981  
 Der **Regierungspräsident**  
 auftrag

## ZEICHENERKLÄRUNG

### A. GRENZEN

1.		GELTUNGSBEREICHSGRENZE
2.		BAUGRENZE § 23 Abs 3 BAU-NVO
3.		NUTZUNGSGRENZE § 16 Abs 4 BAU NOV
4.		VORGESCHLAGENE FLURSTÜCKSGRENZE
5.		VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE
6.		BAULINIE § 23 Abs (2) BAU-NVO

## B. ART U. MASS DER BAUL. NUTZUNG

- |    |       |   |                 |
|----|-------|---|-----------------|
| 1. |       | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND         | § 17.4 BAU NOV. |
| 2. | I, II | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE | "               |
| 3. |       | OFFENE BAUWEISE                         |                 |
| 4. |       | NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG                |                 |
| 5. |       | NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG    |                 |
| 6. | GFZ   | GESCHOSSFLÄCHENZAHL                     |                 |
| 7. | GRZ   | GRUNDFLÄCHENZAHL                        |                 |
| 8. | 1-6   | NUTZUNGSGEBIETE                         |                 |
| 9. | WR    | REINE WOHNGBIETE                        | § 3 BAU NVO     |

WR	WR	WR	WR	WR	WR
GRZ: 0.4	GRZ: 0.4	GRZ: 0.4	GRZ: 0.3	GRZ: 0.4	GRZ: 0.4
GFZ: 0.8	GFZ: 0.8	GFZ: 0.4	GFZ: 1.0	GFZ: 0.7	GFZ: 0.8
1	2	3	4	5	6









## C. VERKEHRS - GEMEINBEDARFS - GRÜNFLÄCHEN

- |    |  |   |
|----|--|---|
| 1. |  | ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN                 |
| 2. |  | " GEHWEGFLÄCHEN                             |
| 3. |  | PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN                     |
| 4. |  | " GARAGEN                                   |
| 5. |  | " GRÜNFLÄCHEN                               |
| 6. |  | KINDERSPIELPLATZ                            |
| 7. |  | PARKPLATZ - ÖFFENTLICH                      |
| 8. |  | ÖFFENTLICHE BAUMGEHÖLZE - STANDORT GEBUNDEN |

## D. BEBAUNG UND BAUGESTALTUNG

- |    |  |  |
|----|--|--|
| 1. |  | VORHANDENE BEBAUUNG  |
| 2. |  | SATTELDACH IM NG. 1 UND 2,<br>DACHNEIGUNG = 22° BIS 28°,<br>DACHHAUSBAU, GAUPEN UND DREMPEL SIND NICHT ZULÄSSIG                      |
| 3. |  | SATTEL- ODER WALMDACH 22° BIS 38° NEIGUNG<br>ODER WAHLWEISE FLACHDACH IM NG. 3   |
| 4. |  | VORGÄRTEN SIND GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN  |
| 5. |  | EINFRIEDUNG IM BEREICH ZWISCHEN DER STRASSEN-<br>BEGRENZUNGSLINIE UND DER BAULINIE DÜRFEN EINE<br>HÖHE VON 0,90m NICHT ÜBERSCHREITEN |

EINFRIEDUNGEN SIND IM MATERIAL UND FORMGEBUNG  
AUF EINANDER ABZUSTIMMEN

<p>1. Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Zeichnungen der Flurstücke mit dem wachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. (Flur 5 Flurst. Nr. 4/5, 19/1, 19/1/1, 19/1/2, 19/1/27 } Flurbereinigung! Flur 40 * * * 53/27 bis 53/30)</p> <p>Geisenheim am Rhein, den 22. 1. 1981 Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises Katasteramt J. A. <i>J. A.</i></p> 	<p>2. Die Stadtverordneten haben in ihrer Sitzung am ... 3. JULI 1980 ... beschlossen, diesen Plan als Entwurf aufzustellen.</p> <p>Geisenheim am Rhein, den 5.10.1981 Der Magistrat <i>Ullrich</i></p> 
<p>3. Der Aufstellungsplan ist durch Veröffentlichung im Geisenheimer Lindenblatt und im Rheingau Echo am 24./25. JULI 1980 gemäß § 2 Abs. 1 BauBz in Verbindung mit § 1 der Änderungsatzung zur Hauptatzung bekanntgemacht worden.</p> <p>Geisenheim am Rhein, den 5.10.1981 Der Magistrat <i>Ullrich</i></p> 	<p>4. Die gemäß § 2 a BauBz vorgeschriebene Beteiligung der Bürger</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> fand in der Bürgerversammlung am 1.10.1980 statt, zu der die Stadt Geisenheim am Rhein im Geisenheimer Lindenblatt und im Rheingau Echo eingeladen hat und öffentlich bekanntmachte, daß Ziel und Zweck der Planung dargelegt werden und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht.</p> <p><input type="checkbox"/> fand auf sonstige Art und Weise statt, nämlich durch</p> <p>Geisenheim am Rhein, den 5.10.1981 Der Magistrat <i>Ullrich</i></p> 
<p>5. Die Stadtverordneten haben in ihrer Sitzung am 23.10.1980 die Offenlegung dieses Bebauungsplan-Entwurfes beschlossen und die öffentliche Auslegung angeordnet.</p> <p>Geisenheim am Rhein, den 5.10.1981 Der Magistrat <i>Ullrich</i></p> 	<p>6. Der Entwurf nebst Begründung hat in der Zeit vom 17.11.1980... bis 19.12.1980, im Stadthausamt, Zimmer 47, Kapellenstr. 4, Geisenheim während der Dienststunden von montags bis donnerstags von 7.15-12.30 und 13.00-16.30 Uhr und freitags von 7.15-12.30 Uhr aufgelegt. Dies wurde am ... in Geisenheimer Lindenblatt und im Rheingau Echo öffentlich bekanntgemacht.</p> <p>Geisenheim am Rhein, den 5.10.1981 Der Magistrat <i>Ullrich</i></p> 
<p>7. Die Stadtverordneten prüften in der Sitzung vom 3.9.1981... die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Das Ergebnis teilte der Magistrat mit § 2 a Abs. 6 Satz 4 BauBz.</p> <p>Geisenheim am Rhein, den 5.10.1981 Der Magistrat <i>Ullrich</i></p> 	<p>8. Alternativ zu Nr. 7. Bei mehr als 100 Personen, die Anregungen und Bedenken wesentlich gleichen Inhalts vorbrachten: Die Stadtverordneten prüften in ihrer Sitzung am ... die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Soweit mehr als 100 Personen Anregungen und Bedenken mit wesentlich gleichen Inhalt vorbrachten, konnten diese Personen Einsicht in das Prüfungsergebnis in der Zeit vom ... bis ... nehmen. Die Stadt Geisenheim hat durch öffentliche Bekanntmachung im Geisenheimer Lindenblatt und im Rheingau Echo auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in das Ergebnis der Prüfung im Stadthausamt, Zimmer 47, Kapellenstr. 4 in Geisenheim.</p>
<p>ZU 8)</p> <p>während der allgemeinen Dienststunden von montags bis donnerstags von 7.15-12.30 und 13.00-16.30 Uhr und freitags von 7.15-12.30 Uhr hingewiesen § 1 a Abs. 6 Satz 3 BauBz.</p> <p>Geisenheim am Rhein, den Der Magistrat <i>Ullrich</i></p> <p>( Bürgermeister )</p>	<p>9. Die Stadtverordneten haben in der Sitzung am 3.9.1981... den Bebauungsplan gem. § 1 b BauBz als Satzung beschlossen.</p> <p>Geisenheim am Rhein, den 5.10.1981 Der Magistrat <i>Ullrich</i></p> 

<p>10. Der Regierungspräsident in Darmstadt genehmigte als höhere Verwaltungsbehörde den Bebauungsplan am ..... (§ 11 BBauG)</p> <p>Der Regierungspräsident in Darmstadt als höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan innerhalb einer Frist von 3 Monaten nicht genehmigt; eine Fristverlängerung gem. § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 4 BBauG erfolgte nicht.</p> <p>Die fehlende Genehmigung gilt daher gem. § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 4 Satz 4 BBauG nach Ablauf der Frist von 3 Monaten als</p>	<p>11. Die Bekanntmachung der gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 4 BBauG unterstellten Genehmigung des Bebauungsplanes wurde durch Bekanntmachung im Geisenheimer Lindenblatt am ..... und im Rheingau Echo am ..... veröffentlicht.</p> <p>Ebenso wurde bekanntgemacht, daß von dem Veröffentlichungstermin ab der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt, Zimmer 47, Kapellenstraße 4 in Geisenheim während der allgemeinen Dienststunden bereit liege und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben werde.</p> <p>Darüber hinaus wird der genehmigte Bebauungsplan</p>
<p>In der Bekanntmachung wurde auf die Rechtsfolgen des § 155 a Satz 1 und 2 BBauG sowie auf das Erlöschen möglicher Entschädigungsansprüche gemäß § 44 c Abs. 1 und 2 BBauG hingewiesen.</p>	<p>12. Der Bebauungsplan wurde gem. § 12 BBauG am ..... Datum des spätesten Termins des Ablaufs der in Nr. 11 bezeichneten Veröffentlichung / rechtsverbindlich.</p> <p>Geisenheim am Rhein, den Der Magistrat</p>

# BEGRÜNDUNG

## ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „MÜHLFELD“

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll im Sinne der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, unter anderem eine Nachverdichtung und Nutzbarmachung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ermöglicht werden.

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nahezu zu 100 % bebaut und die Festsetzungen des aus dem Jahre 1981 stammenden Bebauungsplanes sind nicht mehr zeitgemäß.

Um die optimale Bebaubarkeit von 3 noch unbebauten Grundstücken zu ermöglichen wird außerdem die Baugrenze dieser 3 Flurstücke verschoben.

Anstelle der bisher geltenden Festsetzungen sollen zukünftig nachstehend aufgeführte Festsetzungen gelten:

### **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO:**

#### A. Grenzen

Die nördliche Baugrenze der Flurstücke 44/64, 44/71, 44/72 der Flur 40 wird, wie in der beigefügten Planskizze eingetragen nach Norden verschoben.

#### B. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Im Nutzungsgebiet 2 wird die zwingend zweigeschossige Bauweise auf eine maximal zweigeschossige Bauweise geändert.

Maximal zulässige Gebäudehöhen:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Nutzungsgebiet 1 und 2 wird auf maximal 10,00 m festgesetzt.

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

Der Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die natürliche Geländeoberfläche (gem. §2 Abs.5 HBO) in der Mitte der jeweiligen Außenwand.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO**

### D. Bebauung und Baugestaltung

2. Die Dachneigung wird im Nutzungsgebiet 1 und 2 auf 22° bis 38° festgesetzt.

Dachausbau, Gauben und Drempel sind zulässig.

Sonstige Veränderungen sind in der Änderung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Es bleibt bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mühlfeld“ in der rechtskräftigen Fassung vom 13.11.1981.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der beigefügten Übersichtsskizze dargestellt. Die beigefügte Übersichtsskizze und die Planskizze sind Bestandteil dieser Begründung.

Geisenheim, den 30.09.2010

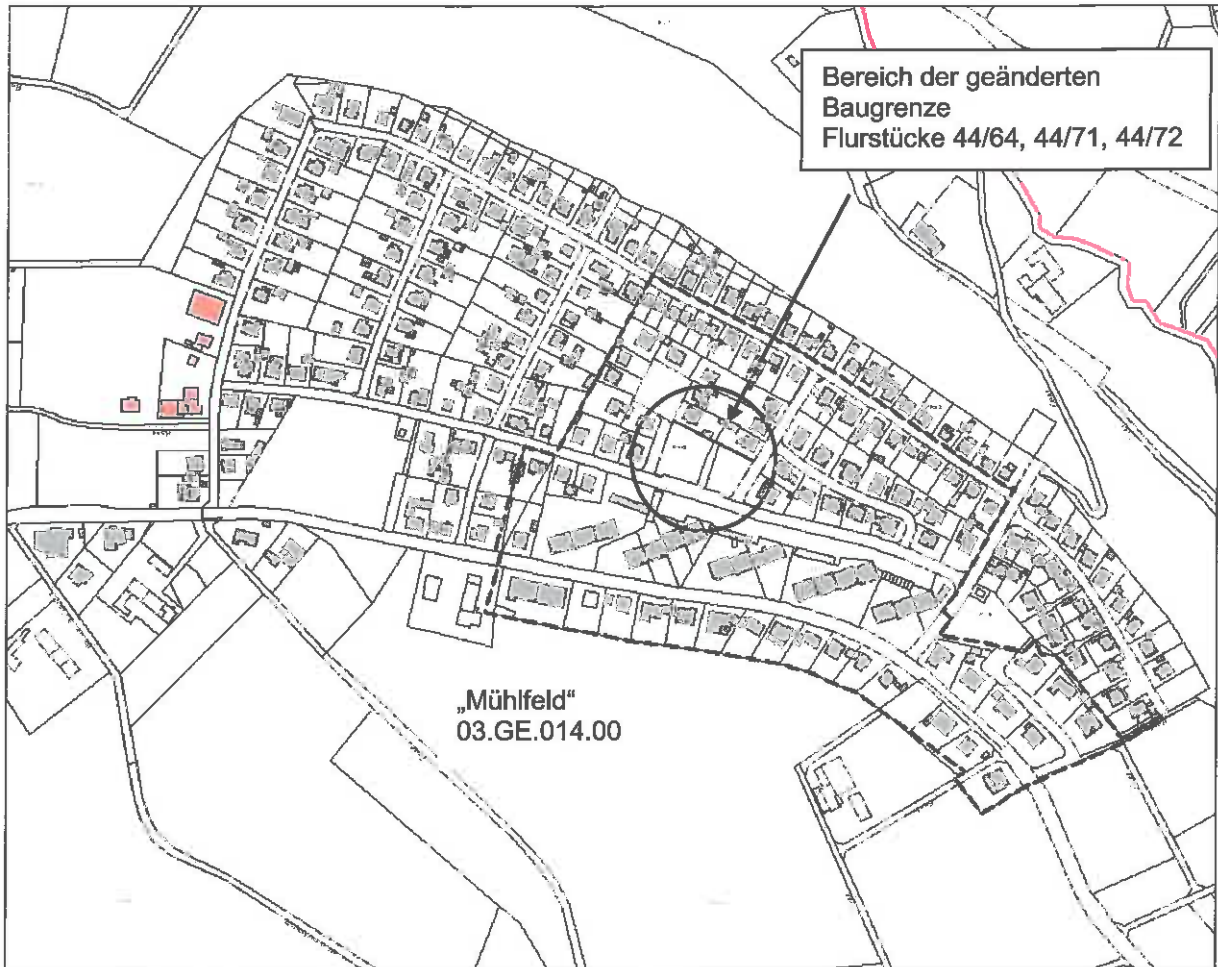
DER MAGISTRAT

  
Frank Kilian  
Bürgermeister

Anlage:

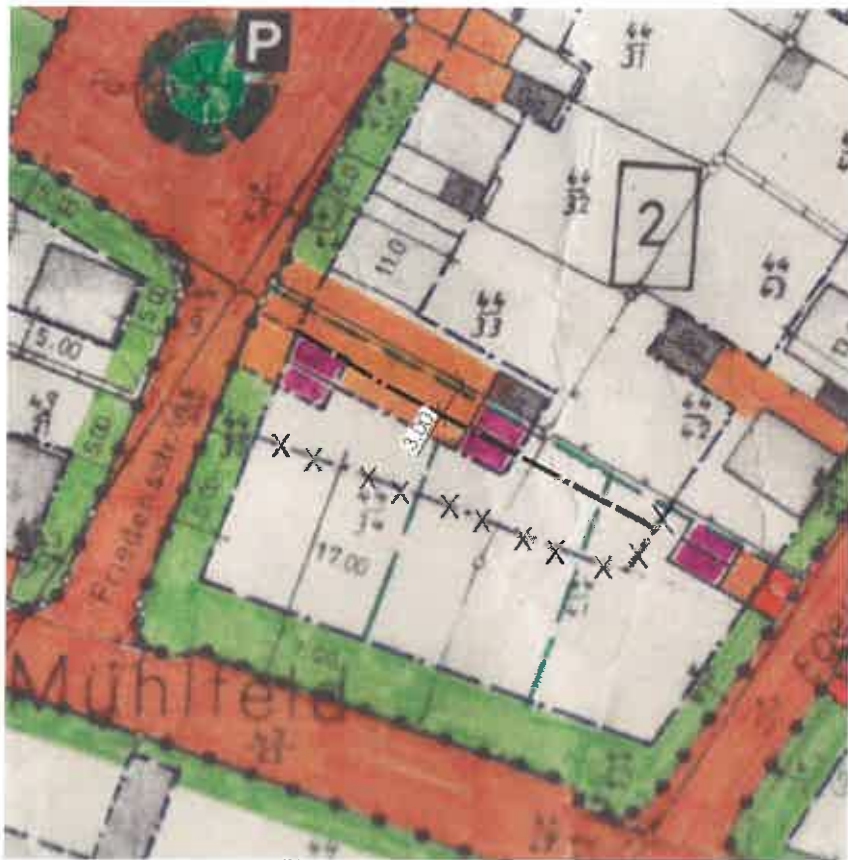
- Übersichtsskizze zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlfeld“, Stadtteil Marienthal, ohne Maßstab
- Planskizze, ohne Maßstab

Geltungsbereich Bebauungsplan "Mühlfeld",  
Stadtteil Marienthal, 1. Änderung, ohne Maßstab





Planskizze zur Änderung der Baugrenze, ohne Maßstab:



Änderung der Baugrenze der  
Flurstücke 44/64, 44/71, 44/72

Zeichenerklärung:

————— Neue Baugrenze

-x-x-x-x-x- Geänderte Baugrenze