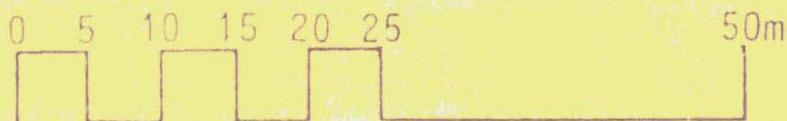


STADT GEISENHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT
LANDSCHAFTSPLAN

„BAUGEBIET
HÄHNCHEN“



M

1: 500

OKTOBER 1992



PgD · Planungsgruppe Darmstadt · Ulf Begher

Mathildenplatz 9 · 6100 Darmstadt

Telefon (0 61 51) 99 50-0 · Telefax (0 61 51) 99 50 22

ÜBERSICHTSPLAN





FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

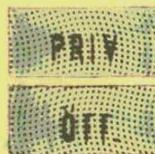
WR/N

Reines Wohngebiet
(§ 3 BauNVO) mit Nutzungseinschränkungen nach § 1(6) BauNVO (s. textliche Festsetzung Nr. 2.1.1)

WA/N

Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO) mit Nutzungseinschränkungen nach § 1(5) und (6) BauNVO (s. textliche Festsetzung

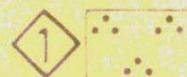
Grünflächen
(§ 9(1) Nr. 15 BauGB)



private Grünfläche

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:



Grünanlage
(s. landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 5.1)

GE/N	Nr. 2.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit allgemeiner Nutzungseinschränkung (s. textliche Festsetzung 2.2.1 sowie 2.2.2)			Ortsrandeingerünung (s. landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 5.2)
				Spielplatz (s. landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 5.3)
				Streuobstnutzung (s. landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 7.5)
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)			
0,4	Grundflächenzahl (§ 19(1) BauNVO) als Höchstmaß			Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen
0,8	Geschößflächenzahl (§ 20(2) BauNVO) als Höchstmaß			Flächen für die Landwirtschaft (§ 9(1) Nr. 18a BauGB)
Q5-Q8	Geschößflächenzahl als Mindest- und Höchstmaß			Wald (§ 9(1) Nr. 18b BauGB)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Beispiel) (§ 20(1) BauNVO)			Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt (Beispiel) (§ 16(2) bis (4), § 20(1) BauNVO)			Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)
TH=6,00m	Traufhöhe als Höchstgrenze (Beispiel) (§ 16(2) bis (4), § 18(1) BauNVO)			Zweckbestimmung:
FH=10,00m	Firsthöhe als Höchstgrenze (Beispiel) (§ 18(2) bis (4), § 18(1) BauNVO)			Niederwald (s. landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 7.1)
TH=5-6,00m	Traufhöhe als Mindest- und Höchstgrenze (Beispiel) (§ 16(2) bis (4), § 18(1) BauNVO)			Sukzessionsfläche (s. landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 7.2)
FH=9-10,00m	Firsthöhe als Mindest- und Höchstgrenze (Beispiel) (§ 16(2) bis (4), § 18(1) BauNVO)			Waldrand (s. landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 7.3)
EGH=0,50m	Höhe des Erdgeschoßfuß- bodens als Höchstgrenze			Wildkrautsaum (s. landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 7.4)
HTF=7,00m	Höhe der talseitigen Fassade (Distanz Traufhöhe- Geländeanschnitt) als Höchstgrenze			Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
GH=7,00m	Gebäudehöhe als Höchst- grenze			Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
				Zweckbestimmung:
				Gartenflächen

0H=7,00m

grenze

Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

0

Offene Bauweise
(§ 22(1) und (2) BauNVO)



Nur Hausgruppen und Einzelhäuser zulässig



Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

g

Geschlossene Bauweise
(§ 22(1) und (3) BauNVO)



Baulinie
(§ 23(1) und (2) BauNVO)



Baugrenze
(§ 23(1) und (3) BauNVO)



Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23(1) BauNVO)



Gartenflächen
(s. landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 6.1)



Eingrünung des Gewerbegebietes zum Wohngebiet
(s. landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 6.2)



Eingrünung des Gewerbegebietes zur Marienthaler Straße
(s. landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 6.3)



Ortsrandeingrünung
(s. landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 5.2)



Anpflanzen von Bäumen - Standortfestsetzung -
(§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Erhalt von Bäumen



Standorte für Fassadenbegrünung
(s. landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 13.)

Stellung der baulichen Anlage
(§ 9(1) Nr. 2 BauGB)



hier: Hauptfährtrichtung

Sonstige Planzeichen



Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9(1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Verkehrsflächen
(§ 9(1) Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



PLATZ

hier: verkehrsberuhigter Bereich/Platz

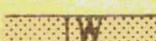
WOHNWEG



hier: öffentlicher Parkplatz



Fußweg



Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GSt

Gemeinschaftsstellplätze

St

Stellplätze

TG

Tiefgarage



Einfahrt zur Tiefgarage

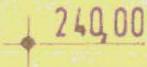


Kennzeichnung der Zuordnung von Gemeinschaftsanlagen zu Baugrundstücken

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

SOZ.WO.

hier: Flächen für sozialen Wohnungsbau
(s. textliche Festsetzung Nr. 2.1.2)

	<p>Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127(2) Nr. 4 BauGB</p>		<p>hier: Zone für Wintergärten und Loggien (s. textliche Festsetzung Nr. 4.2)</p>
		<p>LW = 58 dB (A)/qm Tags LW = 43 dB (A)/qm Nachts</p>	<p>Maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel (s. textliche Festsetzung Nr. 2.3.2)</p>
			<p>Fläche für filigranes Geschoß (s. Gestalt-Festsetzung Nr. 8.3.0)</p>
			<p>Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen</p>
			<p>Empfehlung für Grundstücksgrenzen</p>
			<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)</p>
			<p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</p>
			<p>hier: Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete</p>

GESTALTUNGSSATZUNG

Die Stadt Geisenheim erläßt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 118 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9(4) BauGB die nachfolgende Satzung:

Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Satzung gilt für alle Vorhaben (Neubauten, bauliche Veränderungen, Abbruch), die nach § 87 der Hessischen Bauordnung (HBO) der Genehmigung bedürfen oder nach § 89 HBO genehmigungsfrei sind.

Teil A der Vorschriften gilt für die als Allgemeines Wohngebiet bzw. Reines Wohngebiet festgesetzten Flächen.

Teil B der Vorschriften gilt für die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen.

Teil C gilt für den gesamten Geltungsbereich.

Teil A: Vorschriften für das Wohngebiet

1.0 Dächer

1.1 Dachform

Es sind nur Satteldächer, versetzte Satteldächer mit versetzten Fir-
sten (bzw. versetzte Pultdächer) sowie Pultdächer zulässig.

1.2 Dachneigung

Als Dachneigung sind mind. 30° und höchstens 40° zulässig. Bei einem
Gebäude sind alle Dachflächen mit der gleichen Dachneigung herzustel-
len, d.h. die Dachneigungen müssen symmetrisch sein.

Bei der Herstellung eines Grasdaches sind Dachneigungen von 10° bis
20° als Ausnahmen zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Dachgauben sind zulässig als untergeordnete Bauteile des Daches.

Die gesamte Breite aller Dachgauben darf pro Gebäude maximal die
Hälfte der Dachbreite bzw. Gebäudebreite betragen.
Die maximale Breite einer Dachgaube ist auf 1,50 m beschränkt.

Der Abstand zwischen den Dachgauben muß mindestens das Maß der Dach-
gaubenbreite betragen.

Die Dachgaube muß von der Traufe einen Mindestabstand von 1,00 m ein-
halten.

1.4 Kniestock

Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig, gemessen
von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt mit der Unterkante
Dachsparren.

1.5 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.6 Dachdeckung

Zulässig sind nur Ziegel oder Dachsteine in roter bis rotbrauner
Farbe.

Unzulässig sind Dachdeckungen mit großflächigen Platten aus Kunst-
stoff.

Zulässig sind auch Grasdächer.

1.7 Dachüberstände

Die Dachüberstände bei der Traufe dürfen maximal 60 cm, beim Ortgang
maximal 40 cm betragen.

An Gebäudenordseiten bzw. -nordostseiten sind Dachüberstände bis
1,70 m zulässig.

Von den Festsetzungen sind bei Fassadenversätzen Ausnahmen zulässig.

1.8 Hausreihen, Hausgruppen und Doppelhäuser

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

1.9 Von den gestalterischen Festsetzungen 1.1 bis 1.7 sind Ausnahmen zulässig, wenn dies begründet ist in der Zielsetzung einer energiesparenden oder ökologischen Bauweise; hierunter fallen auch Grasdächer.

2.0 Fassaden

2.1 Fassadenmaterialien

Zulässig sind nur Putzflächen und Wandbekleidungen aus Holzverschälungen.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Metall, Kunststoff- und Keramikplatten; ebenso unzulässig sind Klinkerfassaden.

2.2 Fassadenfarben

Bei der farblichen Gestaltung sowohl der Putze als auch der Holzflächen sind helle Farben bzw. helle Lasuren zu verwenden. Dunkle Farbtöne sind nicht zulässig.

2.3 Zur Gewinnung der Solarenergie sind an den südseitigen Fassaden großflächige Verglasungen und Wintergärten zulässig.

Nicht zulässig sind Verglasungen aus dunkel getönten oder verspiegelten Gläsern.

2.5 In den als "Zone für Wintergärten und Loggien" festgesetzten überbaubaren Flächen sind nur filigran wirkende Konstruktionen aus Holz, Metall und Glas zulässig. Massive Bauteile und großflächige Mauer-scheiben sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen ist der Sockelbereich bis zu einer Höhe von 0,70 m.

3.0 Carports

Die im Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze festgesetzten Flächen dürfen als Carports überdeckt werden.

Zulässig sind filigran wirkende Konstruktionen aus Holz, Metall und Glas. Bei Flachdächern sind diese als Grasdächer auszubilden – siehe hierzu landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 12

Von den Seitenflächen des Carports darf lediglich eine Fläche als geschlossene Wand ausgebildet werden. Für die farbliche Gestaltung gilt die gestalterische Festsetzung Nr. 2.2 (Fassadenfarben) entsprechend.

Teil B: Vorschriften für das Gewerbegebiet

1.0 Dächer

Im Gewerbegebiet sind geneigte Dächer sowie Flachdächer zulässig.

2.0 Fassaden

2.1 Fassadenmaterialien

Zulässig sind nur Putzflächen und Wandbekleidungen aus Holzverschälungen.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Metall, Kunststoff- und Keramikplatten; ebenso unzulässig sind Klinkerfassaden.

2.2 Fassadenfarben

Bei der farblichen Gestaltung sowohl der Putz- als auch der Holzflächen sind helle Farben bzw. helle Lasuren zu verwenden. Dunkle Farbtöne sind nicht zulässig.

3.0 "Filigranes Geschoß"

Die als "filigranes Geschoß" festgesetzte Fläche darf in dem hier zulässigen zusätzlichen Geschoß nur als filigran wirkender Bauteil errichtet werden:

Dies umfaßt filigran wirkende Konstruktionen aus Metall, Holz und Glas sowie einen deutlichen Materialwechsel gegenüber den darunter liegenden Gebäudeteilen.

4.0 Andienungseinfahrten, Hofeinfahrten und Wirtschaftshöfe sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin durch Hecken so abzuschirmen, daß der Einblick in den Andienungshof vom öffentlichen Straßenraum aus nicht möglich ist.

Teil C: Vorschriften für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans

1.0 Abgrabungen, Aufschüttungen

Geländemodellierungen, Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Maximalhöhe von 1,00 m zulässig. Falls Anschüttungen oder Einschnitte erforderlich sind, sind diese als weich ausgezogene Böschungen zu gestalten.

2.0 Stützmauern

Die maximal zulässige Höhe von Stützmauern beträgt 1,00 m. Stützmauern sind nach Festsetzung Nr. 13 der landschaftsplanerischen Festsetzungen zu begrünen.

3.0 Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen wie Straßen, Wege und Grünflächen sind als Hecken aus Laubgehölzen herzustellen - siehe hierzu landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 14.

Für Einfriedungen zu benachbarten Wohngrundstücken sind transparent wirkende Zäune wie Maschendraht oder Staketenzaune bis 1,00 m Höhe zulässig, hierbei ist am Boden ein Freiraum von 20 cm freizulassen. Mauern sind als Einfriedungen nicht zulässig.

4.0 Gestaltung der Mülltonnenabstellplätze nach § 118(1) Nr. 3 HBO

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind möglichst in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken abzupflanzen und so anzuordnen, daß Entsorgungsfahrzeuge nicht rückwärts fahren müssen.

Die bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB sowie § 118 HBO sind von der Stadtverordnetenversammlung am 22.10.1992 als Bausatzung beschlossen worden.

Gesetzliche Grundlagen: § 118 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 16.02.77 (GVBl. 1978 I, S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.1990 (GVBl. I, S. 395-407) und § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.07.1960 (GVBl. S. 103), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 24.06.1978 (GVBl. Seite 420).



[Handwritten signature]

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9(1) Nr. 11, 20 und Nr. 25 BauGB in Verbindung mit § 118 HBO und § 4 HENatG

1.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die landschaftsplanerischen Festsetzungen gemäß § 4 HENatG wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt.

2.0 Oberbodensicherung (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden entsprechend DIN 18 915 zu sichern. Der anfallende Oberboden ist auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder aufzutragen.

3.0 Bindungen zum Erhalt von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)

Der vorhandene und mit Planzeichen dargestellte Baumbestand ist langfristig zu sichern und zu unterhalten.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

Die DIN 18 920 ist entsprechend einzuhalten.

4.0 Pflanzgebot von Bäumen / Standortfestsetzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

4.1 Die Baumpflanzungen sollen mit standortgerechten, hochstammigen, heimischen Laubbäumen bepflanzt werden. Art und Mindestgröße sind entsprechend der Artenauswahlliste B.O zu wählen.

Die festgesetzten Standortempfehlungen geben die beabsichtigte städtebauliche Ordnung bei den Baumpflanzungen wieder. Die Standortfestsetzungen sind bei der Gestaltung der Grün- und Freiflächen zu beachten, ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen hiervon um max. 5 m abgewichen werden.

4.2 Baumreihen entlang der Haupteerschließungsstraße

Es sind folgende Arten zu verwenden:

Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn

Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16/18 cm, Kronenansatz nicht unter 3 m

4.3 Einzelbäume im öffentlichen Platzbereich

Castanea sativa	-	EBkastanie
Tilia cordata	-	Winterlinde
Prunus avium	-	Vogelkirsche

Mindestgröße: Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Kronenansatz nicht unter 3 m

4.4 Baumreihen entlang der Anliegerstraßen

Es sind Arten entsprechend der Artenauswahlliste zu pflanzen. Aus Gründen der beabsichtigten städtebaulichen Grünordnung ist für jede Anliegerstraße nur eine Baumart durchgängig zu pflanzen.

Mindestgröße: Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Kronenansatz nicht unter 3 m

Die Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 6 qm groß sein.

4.5 Baumreihen entlang des Rheinhöhenweges

Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16/18 cm, Kronenansatz nicht unter 3 m

5.0 öffentliche Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

5.1 Grünanlage

Die mit der Ziffer "1" gekennzeichnete öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" ist wie folgt anzulegen:

- Anlage von extensiven Wiesenflächen durch Aussaat von Landschaftsrasen mit hohem Kräuteranteil und extensiver Pflege (2 x Mahd/Jahr). Das Mahdgut ist abzuräumen und kann als Mulchmaterial für angrenzende Gehölzflächen verwendet werden. Eine Düngung ist unzulässig.
- Für die lt. Planzeichen zu pflanzenden Bäume gilt die Artenliste 8.0 entsprechend.

5.2 Ortsrandeingrünung

Die mit der mit Ziffer "2" gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung" sind mit nachfolgend aufgeführten Baum- und Straucharten zu bepflanzen und extensiv zu pflegen, d.h. sie sind abschnittsweise (also nicht gleichzeitig) alle 10 - 15 Jahre auf den Stock zu setzen.

Sträucher:

In den mit der Ziffer "2" gekennzeichneten Grünflächen ist pro qm ein Strauch zu pflanzen. Dabei ist in Pflanzgruppen von mindestens 3 Stück von einer Art zu pflanzen.

Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Corylus avellana	-	Hasel
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Acer campestre	-	Feldahorn
Salix spec.	-	Weiden
Carpinus betulus	-	Hainbuche

Mindestgröße: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch,

Bäume:

In jede mit der Ziffer "2" gekennzeichneten Grünfläche ist ein Solitärbaum zu pflanzen, der bei den Pflegegängen nicht mit auf den Stock

Populus tremula	-	Zitterpappel/Espe
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	-	Wildbirne
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Castanea sativa	-	EBkastanie

Mindestgröße: 3 x verpflanzt, Stammumfang 12/14 bzw. 14/16 cm

5.3 Spielplatz

Die mit der Ziffer "3" gekennzeichnete öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist wie folgt zu gestalten:

- Für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher gilt die Artenliste 8.0 entsprechend.

- Wasserundurchlässige Beläge wie Asphalt und Betonsteinpflaster sind nicht zulässig.
Zulässig sind wassergebundene Decken, Rindengranulatflächen, Sand und ähnliche wasserdurchlässige Materialien.

6.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

6.1 Gartenflächen

Die mit Ziffer "4" gekennzeichnete "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, hier: Gartenfläche" sind zu 100 % gärtnerisch anzulegen und langfristig zu erhalten. Notwendige Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind zulässig.

Die Gartenflächen sind ausschließlich mit Bäumen und Gehölzen entsprechend der Artenauswahl der Pflanzliste 8.0 zu bepflanzen. Pro 100 qm nicht überbaubarer Fläche ist mindestens ein Laubbaum oder 20 Sträucher zu pflanzen.

6.2 Eingrünung des Gewerbegebietes zum Wohngebiet

Die mit Ziffer "5" gekennzeichnete "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, hier: Eingrünung des Gewerbegebietes zum Wohngebiet" ist zu 100 % als Grünanlage gärtnerisch anzulegen und langfristig zu unterhalten.

Diese Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenauswahl 8.0 zu bepflanzen. Pro 100 qm sind mindestens zwei Bäume der 1. Wuchsordnung und 50 Sträucher zu pflanzen. Dabei sind die Sträucher in Pflanzengruppen von 3-7 Stück von einer Art zu pflanzen.

6.3 Eingrünung des Gewerbegebietes entlang der Marienthaler Straße

Die mit Ziffer "6" gekennzeichnete "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, hier: Eingrünung des Gewerbegebietes entlang der Marienthaler Straße" ist zu 100 % als Grünanlage gärtnerisch anzulegen. Für die lt. Planzeichen zu pflanzenden Bäume sind Laubbäume der 1. Wuchsordnung gemäß der Artenliste 8.0 zu wählen. Pro 100 qm sind mindestens 50 Sträucher zu pflanzen.

7.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

7.1 Niederwald

Die mit der Ziffer "7" als "Niederwald" gekennzeichnete Fläche ist in ihrem Bestand zu erhalten.

Damit der bestehende Charakter - lichter Aufbau, vielfältig gemischter Laubholzbestand - erhalten bleibt, sind die Gehölze regelmäßig, kleinflächig oder einzeln, auf Stock zu setzen (plenterwaldartige Nutzung).

7.2 Sukzessionsfläche

Die mit der Ziffer "8" als "Sukzessionsfläche" gekennzeichnete Fläche bleibt, nach einer 3-5jährigen Nutzung als extensive Wiesenfläche, der sukzessiven Entwicklung überlassen. In der Zeit der Wiesenutzung ist das Mähgut abzutransportieren. Langfristig ist die Fläche entsprechend landschaftsplanerischer Festsetzung 7.1 zu pflegen.

7.3 Neu aufzubauender Waldrand

Die mit der Ziffer "9" als "neu aufzubauender Waldrand" gekennzeichnete Fläche ist zu ca. 50 % abschnittsweise mit Saumgehölzen zu bepflanzen (Initialpflanzung). Die Bereiche dazwischen bleiben der sukzessiven Entwicklung vorbehalten.

Die Artenauswahl hat entsprechend der bereits vorhandenen Waldrandvegetation des Laubmischwaldes nördlich des Geltungsbereiches zu erfolgen. Sie entspricht weitgehendst der hier potentiell natürlichen Vegetation (s. Bestand).

Der Waldrand ist bei forstlichen Maßnahmen zu erhalten.

7.4 Wildkrautsaum

Die mit der Ziffer "10" als "Wildkrautsaum" gekennzeichnete Sukzessionsfläche ist ca. alle 2 Jahre im Herbst zu mähen, um den Aufwuchs von Gehölzen zu verhindern. Das Mähgut ist abzutransportieren.

7.5 Streuobstnutzung

Die mit Ziffer "11" gekennzeichnete Fläche für "Streuobstnutzung" ist mit zwei Obstbaumreihen aus Hochstämmen entlang des Wirtschaftsweges zu bepflanzen. Es ist eine Mischung verschiedener Obstarten (z.B. Kern- und Streuobst) zu pflanzen, dabei sind bevorzugt Lokalsorten zu wählen. Eine Auskunft erteilt das Institut für Obstbau der Forschungsanstalt Geisenheim.

Der Pflanzabstand beträgt zwischen 10 - 15 m.

Die Jungbäume sind bis zum 10. Jahr alle zwei Jahre zu schneiden, danach ist ein gelegentlicher Pflegeschritt in mehrjährigem Turnus ausreichend. Auf den Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln und intensiver Düngung ist zu verzichten.

Als Unternutzung ist eine extensive Wiesennutzung anzulegen.

8.0 Artenauswahlliste

Im Plangebiet sind - soweit keine andere Festsetzung getroffen - bei Pflanzungen folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Castanea sativa</i>	-	Eßkastanie
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Rotbuche
<i>Ulmus carpinifolia</i>	-	Feldulme
<i>Salix spec. *)</i>	-	Baumweide
<i>Populus tremula</i>	-	Zitterpappel
<i>Populus alba</i>	-	Silberpappel
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	-	Bergulme

Bäume 2. Wuchsordnung

<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Robinia pseudacacia</i>	-	Robinie
<i>Carpinus betula</i>	-	Hainbuche
<i>Prunus avium</i> "Plena"	-	veredelte Vogelkirsche
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Rotdorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere
<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
Obstbäume in Sorten (Hochstamm)	-	"
<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarzerie
<i>Betula pendula</i>	-	Hängebirke
<i>Sorbus aria</i>	-	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	-	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	-	Eisbeere

Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 24/16 cm
oder
Heister, 2 x verpflanzt, 250 – 300 cm hoch

Straucher:

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartleugel
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	-	Besenginster
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Rote-Heckenkirsche
<i>Philadelphus coronarius</i>	-	Pfeifenstrauch, Falscher Jasmin
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	-	Kreuzdorn
<i>Ribes rubrum</i>	-	Rote Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	-	Heckenrose
<i>Rubus fruticosus</i>	-	Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	-	Flieder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Amelanchier ovalis</i>	-	Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	-	Sauerdorn
<i>Frangula alnus</i>	-	Faulbaum
<i>Ilex aquifolium</i>	-	Stechpalme
<i>Prunus mahaleb</i>	-	Weichselkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	-	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa dumetorum</i>	-	Heckenrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	-	Weinrose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	-	Stachelige Rose
Obstgehölze aller Art	-	"
<i>Salix spec. *</i>	-	Baumweide

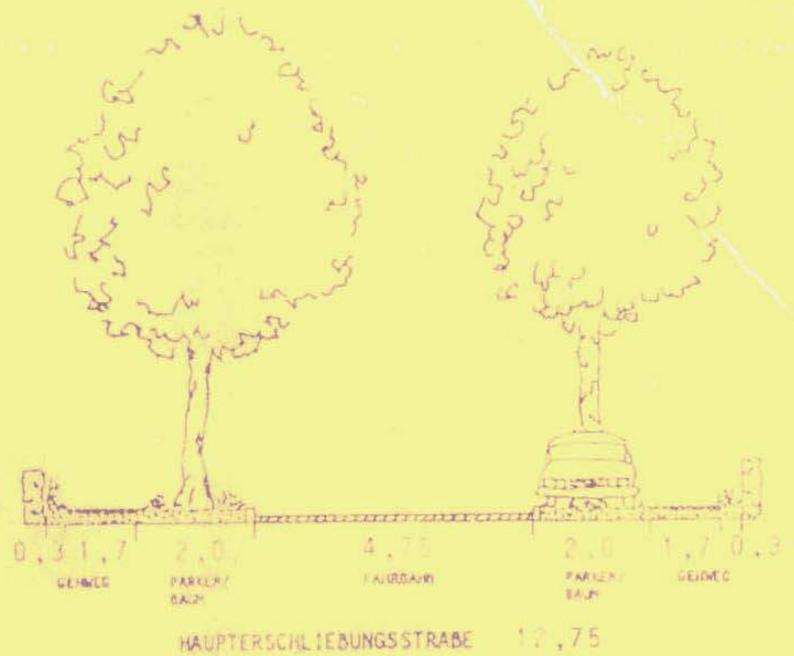
Mindestgröße: 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

*) nur Arten europäischer
Herkunft

9.0

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

Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Haupteinfahrtsstraße ist gemäß dem folgenden Querschnitt anzulegen.



Die Anliegerstraßen sind entsprechend dem folgenden Querschnitt anzulegen.



10.0

Oberflächengestaltung

10.1

Gebäudeumfahrten

Baurechtlich notwendige Gebäudeumfahrten im Bereich von Pflanzstreifen sind mit Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. auszuführen.

10.2 Oberflächengestaltung der Erschließungsflächen
(§ 9(1) Nr. 2 und 11 BauGB in Verbindung mit
§ 118 HBO und § 4 HENatG)

Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten mit bituminösen Decken oder Betonsteinpflaster sind unzulässig. Stattdessen sind Pflaster mit weitem Fugenbild, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke oder andere Pflasterarten zu wählen.

Die Fahrbahn der Haupteerschließungsstraße (4,75 m) ist mit Asphalt, die Fahrspur (3 m breit) der Anliegerstraßen sowie die Gehwege der Haupteerschließungsstraße sind mit Pflaster zu versehen.

Alle übrigen Verkehrsflächen im Wohngebiet (öffentlich und privat) wie Mehrzweckstreifen, Baumstreifen, Fußwege, Plätze etc. sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (wassergebundene Decke, Schotterterrassen für wenig beanspruchte Flächen, Rasenfugenpflaster).

10.3 Nicht bebaute Grundstücksflächen im Wohngebiet

Maximal 10 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen befestigt werden.

10.4 Nicht bebaute Grundstücksfläche im Gewerbegebiet

Bis zu 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen versiegelt werden, der restliche Flächenanteil ist entweder als Grünfläche zu gestalten (s. Nr. 6.2 und 11.0) oder mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundener Decke, Schotterterrassen, etc.) zu befestigen.

11.0 Grünordnung der gewerblichen Freiflächen

30 % der gewerblichen Freiflächen sind als Grünanlage anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Artenauswahlliste 8.0 gilt entsprechend.

Auf diesen Grünflächenanteil sind die folgenden Festsetzungen anrechenbar:

- Festsetzung gem. Nr. 6.2 und 6.3
- Pro 4 Stellplätze ist ein Baum der 1. Wuchsordnung entsprechend der Artenauswahlliste zu pflanzen. Die Baumscheibe muß mindestens 6 qm groß sein.

12.0 Dachbegrünung

Alle flachen und flach geneigten Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung anzulegen.

13.0 Fassadenbegrünung

Die Nordfassaden sowie Gebäudewände mit wenig Fensteröffnungen bzw. Fassaden mit mehr als 30 qm geschlossener, zusammenhängender Fläche sowie Garagen und Müllbehälter sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu bepflanzen.

Folgende Arten werden empfohlen:

Clematis spec.	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Hydrangea petiolaris	-	Kletterhortensie
Lonicera spec.	-	Geißblatt
Parthenocissus trio, "Veitchei"	-	Wilder Wein

14.0 Grundstückseinfriedungen

Die Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Straßen, Plätze und Wege sind mit Hecken einzufrieden.
Die Artenauswahl ist entsprechend der Liste 8.0 zu treffen.

15.0 Pflegemaßnahmen

Bei der Unterhaltung der vorgenannten Gehölzpflanzungen und Grünflächen sind Pestizide einschließlich Herbizide nicht anzuwenden. Die im Bereich der Verkehrsflächen (Fußwege, Stellplätze, Baumscheiben, Hoffläche) bei geringer Nutzungsintensität auftretende Ruderalflora ist zuzulassen.

16.0 HINWEIS: Regelung des Wasserabflusses (§ 9(6) BauGB)

Versickerungsmulden / Zisternen

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser darf vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung nicht in die öffentliche Kanalisation entwässert werden.

Auf die entsprechende kommunale Abwassersatzung wird hingewiesen.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in geeigneten unterirdischen Behältern (Zisternen) zu sammeln und kann zum Bewässern der Gartenflächen benutzt werden. Ein Überlauf mit Anschluß an das Kanalsystem ist vorzusehen.

Alternativ hierzu kann das Niederschlagswasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in begrünte Versickerungsmulden abgeführt werden. Eine unterirdische Versickerung ist unzulässig. Ein Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation ist vorzusehen.

Auf jeweils 10 qm Dachfläche sind 1,5 qm Versickerungsfläche zu veranschlagen. Die Bemessung und Planung ist einzelfallweise gemäß Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) A 138 durchzuführen.

17.0 Erdaushub

Der bei den privaten und öffentlichen Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist – soweit möglich – auf den einzelnen Baugrundstücken bzw. im Plangebiet wiederzuverwenden.

18.0 Freiflächenplan

Als verbindlicher Bestandteil eines Bauantrages ist ein Freiflächen-gestaltungsplan im Mindestmaßstab 1:200 zu erstellen und vorzulegen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt.

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 3(2) BauNVO:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise können gemäß § 3(3) BauNVO zugelassen werden:

- Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen
- Anlagen für soziale Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO insbesondere:

- Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2.1.2 Auf den durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen dürfen nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden, errichtet werden.

2.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4(2) BauNVO:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise können gemäß § 4(3) in Verbindung mit § 1(5) BauNVO zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1(5) und (6) BauNVO insbesondere:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2.3.1 Allgemein zulässig sind gemäß § 8(2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören - im Sinne von § 6 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können gemäß § 8(3) in Verbindung mit § 1(5) BauNVO zugelassen werden:

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Nicht zulässig sind gemäß § 1(4) in Verbindung mit § 1(6) BauNVO insbesondere:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Speditionen
- Kfz-Vermietungsbetriebe
- Karosseriespenglereien
- Autolackierereien
- Schlosserei- und Schmiedebetriebe
- Getränkehandelsbetriebe

2.3.2 Nutzungsbeschränkungen im Gewerbegebiet

Luftbelastung gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB

Im gesamten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 der TA-Luft in der Fassung vom 27.02.1986 abzuleiten.

Lärmemissionen gemäß § 1(4) BauNVO

Im Gewerbegebiet sind an baulichen und sonstigen Anlagen sowie auf den gewerblich genutzten Freiflächen derartige bauliche und sonstige Vorkehrungen zu treffen, daß die flächenbezogene Gesamtschalleistung des Gewerbegebietes

tagsüber von 6.00 bis 22.00 Uhr maximal 99 dB(A)
nachts von 22.00 bis 6.00 Uhr maximal 84 dB(A)

nicht überschreitet.

Die betriebsgrundstücksbezogenen (flächenbezogenen) Gesamt-Schallemissionspegel können nach folgender Formel errechnet werden:

$$LWB_i = LW'' + 10 \cdot Lg \cdot (Fi)$$

Hierbei bedeutet:

$LW'' = 58 \text{ dB(A)}$ pro m^2 tagsüber für Gewerbegebiet

$LW'' = 43 \text{ dB(A)}$ pro m^2 nachts für Gewerbegebiet

$Fi =$ Betriebsgrundstücksfläche in m^2

2.4 Nutzungsbeschränkungen gemäß § 9(1) Nr. 23 BauGB

Gemäß § 9(1) Nr. 23 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Raumheizung nur Brennstoffe zugelassen, die je m^2 Wohnfläche insgesamt nicht mehr als die folgenden Emissionen pro Jahr verursachen:

- Primärenergieeinsatz - Verhältnis Primärenergie: Heizenergie $\leq 1,5$
- NO_x 30,0 $\text{g/m}^2\text{a}$
- SO_2 2,9 $\text{g/m}^2\text{a}$
- Staub 0,5 $\text{g/m}^2\text{a}$
- CO_2 30,0 $\text{kg/m}^2\text{a}$

Der Berechnung der Emissionsgrenzwerte liegt der Gebäude-Heizungsverbrauch nach dem Berechnungsverfahren des Leitfadens "Energie im Hochbau" (Hessisches Ministerium für Wirtschaft und Technik, 1990) für ein Gebäude der Kategorie 1 sowie das Emissionsberechnungsverfahren nach GEMIS (Gesamtemissionsmodell integrierter Systeme, Hessisches Ministerium für Wirtschaft und Technik 1989), Bewertungsmaßstab "total" zugrunde.

Die Emissionsgrenzwerte gelten für gewerblich genutzte Flächen entsprechend. Überschreitungen aus betrieblichen Gründen können als Ausnahmen zugelassen werden.

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 19(3) und 21a(2) BauNVO)

3.1 Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen

Zu der für die Ermittlung der zulässigen Grundstücksfläche maßgebenden Fläche des Baugrundstückes kann nach § 21a (2) BauNVO der zugehörige Flächenanteil der Gemeinschaftsanlagen nach § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden.

Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen

Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen können gemäß § 21a (4) Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt bleiben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur eingeschränkt zulässig:

Zulässig sind Anlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung wie Pergolen, Lauben, Teehäuschen und Geräteschuppen sowie Anlagen zur Kleintierhaltung; die Größe dieser Anlagen ist auf 5 qm Grundfläche sowie 12 cbm umbauten Raum begrenzt.

Aufenthaltsräume sind in den Nebenanlagen nicht zulässig.

Für Stellplätze und Garagen gelten gesonderte Festsetzungen.

Zone für Wintergarten und Loggien

Auf den innerhalb der überbaubaren Flächen als "Zone für Wintergarten und Balkone" festgesetzten Fläche sind gemäß § 9(1) Nr.9 BauGB in Verbindung mit § 1(7) BauNVO sowie § 9(3) BauGB nur Balkone, Loggien und Wintergärten (verglaste Loggien) als untergeordnete Bauteile zulässig.

Stellung baulicher Anlagen § 9(1) Nr. 2 BauGB

Sind innerhalb der überbaubaren Flächen Firstrichtungen angegeben, so sind diese für die Hauptfirstrichtung des Daches maßgebend.

Höhenlage baulicher Anlagen

Gebäudehöhen

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die nachfolgenden Höhenbeschränkungen festgesetzt, sofern durch Planeinschrieb für die einzelnen Baugrundstücke keine anderen Höhenmaße festgesetzt werden:

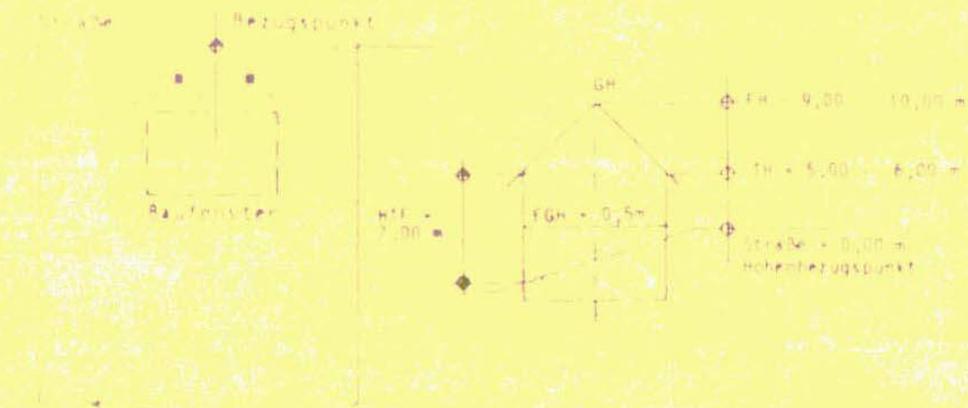
- Für die Firsthöhen FH = 9,00-10,00 m
- Für die Traufhöhen TH = 5,00- 6,00 m
- Die maximal zulässige Höhe des Erdgeschoßfußbodens auf der Seite der Erschließungsstraße beträgt: EGH = 0,50 m
- Bei Gebäudehöhen (GH) wird der höchste Punkt des Gebäudes begrenzt.

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Oberkante der Erschließungsstraße bzw. der Anliegerstraße in der Mitte der festgesetzten überbaubaren Fläche (Baufenster) – bezogen auf das einzelne Baugrundstück; der jeweilige grundstücksbezogene Höhenbezugspunkt ist durch lineare Interpolation aus den im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlagen der Verkehrsflächen zu ermitteln.

Durch die technische Erschließungsplanung können sich bei der Höhenlage der Verkehrsflächen Abweichungen von den festgesetzten Höhenlagen bis zu +/- 0,50 m ergeben; in diesem Fall sind von den festgesetzten Beschränkungen der Gebäudehöhen Ausnahmen zulässig: Für die Gebäudehöhen sind dann die tatsächlich vorhandenen Straßenhöhen maßgeblich.

- Die maximal zulässige Höhe der talseitigen Fassade – gemessen zwischen der talseitigen Traufe und dem talseitigen Geländeanschnitt – beträgt: HTF = 7,00 m

PRINZIP



Höchstmaße der Baugrundstücke

Als Höchstmaß für Wohnbaugrundstücke innerhalb der als "Reines Wohngebiet" oder "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzten Flächen sind zulässig:

- in den in geschlossener Bauweise festgesetzten Flächen 8 m Grundstücksbreite sowie 250 qm Grundstücksgröße
- in den in offener Bauweise festgesetzten Flächen 15 m Grundstücksbreite sowie 350 qm Grundstücksgröße

An Endgrundstücken von Wohnzeilen bzw. Hausgruppen sind hiervon Ausnahmen zulässig, wenn es wegen des Grundstückszuschnitts erforderlich ist.

Von den festgesetzten Höchstmaßen der Baugrundstücke sind Ausnahmen zulässig bei Wohnbaugrundstücken, auf denen Geschößwohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden.

Von den festgesetzten Höchstmaßen der Baugrundstücke sind Ausnahmen zulässig bei Bildung eines Gemeinschaftsgrundstückes für mehrere Eigentumswohnungen bzw. Eigentümshäuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Auf die Einhaltung der festgesetzten Mindestwerte der Geschößflächenzahl wird hingewiesen.

Stellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Garagen und Gemeinschaftsgaragen

Garagen und Gemeinschaftsgaragen sind gemäß § 12(6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze

Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze sind gemäß § 12(6) BauNVO auf den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Als Ausnahme sind einzelne Stellplätze auch auf den übrigen Grundstücksteilen nach den gesetzlichen Regelungen der Hessischen Bauordnung zulässig, wenn die festgesetzte Fläche für die erforderliche Stellplatzanzahl nicht ausreicht.

Innerhalb von im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strauchern sind Stellplätze jedoch nicht zulässig.

Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze, die einer bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet sind, sind mit einem Index-Buchstaben, z.B. a gleichermaßen gekennzeichnet.

Hinweise (§ 9(6) BauGB)

Hinweis auf mögliche Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, 3 HDSchG).

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB1. I, S. 2253)
- Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGB1. I, S. 132)
- Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGB1. I, S. 833)
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I, S. 102) in Verbindung mit der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 12.07.1990 (GVBl. I, S. 395-407)
- Hessisches Naturschutzgesetz vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309, II S. 881-17), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1988 (GVBl. I S.429)
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12.03.1987 (BGB1. I, S. 889)
- Gemeinsamer Erlass des Hess. Ministers für Landentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten und des Hess. Ministers des Innern vom 12.10.1982 betr. Aufstellung von Landschaftsplänen nach § 4 LFNatG.
- Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung vom 23.09.1986 (BGB1. I S. 1530 ber. 1654)

- Hessisches Wassergesetz in der Fassung vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 113)
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht: Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErIG), Maßnahmen-Gesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 27.07.1990

VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2(1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 17.05.1990 beschlossen.

Der Beschluß über die Aufstellung wurde am 28.06.1990 ortsüblich bekanntgemacht.



M. Leden

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB - also die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die Anhörung - erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom 17.12.1990 bis 11.01.1991. Die Bekanntmachung dieser öffentlichen Auslegung erfolgte am 06.12.1991.



M. Leden

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden gemäß § 2(2) BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB - die Beteiligung erfolgte in Form eines Anhörungstermins auf Grundlage von § 2(5) WoBauErIG/BauGB-MaßnahmenG am 23.01.1991 - beschloß die Stadtverordnetenversammlung den Plan als Entwurf und beschloß die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB in Verbindung mit § 2(3) WoBauErIG/BauGB-MaßnahmenG. Diese Beschlüsse erfolgten am 17.12.1991.



M. Leden

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 09.01.1992. Die gemäß § 2(2) und § 4(1) BauGB Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt. Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung hat öffentlich ausgelegt gemäß § 3(2) BauGB in Verbindung mit § 2(3) WoBauErIG/BauGB-MaßnahmenG vom 20.01.1992 bis einschließlich 07.02.1992.



M. Leden

Vereinfachte Änderungen nach der erfolgten Offenlage wurden gemäß § 3(3) BauGB i.V.m. § 13(1) BauGB durch die Beteiligung der von den Änderungen Betroffenen vom 21.08.1992 bis 10.09.1992 durchgeführt.



[Handwritten signature]

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB geprüft und über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen mit dem Beschluß vom 22.10.1992 entschieden. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 22.10.1992 als Satzung beschlossen.



[Handwritten signature]

Das Genehmigungsverfahren nach § 11(1) BauGB:

Genehmigt

mit Vfg. vom 20.01.93

Az.: IV/34-81 d 04/01 Geisenheim 9
Darmstadt, den 20.01.93

Regierungspräsidium Darmstadt

im Auftrag

[Handwritten signature: Rohman]



Der Bebauungsplan ist am _____ vom Bürgermeister als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12(1) BauGB ausgefertigt worden.

Der Bebauungsplan ist in der vorliegenden Fassung von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 22.10.1992 als Satzung beschlossen und am _____ vom Regierungspräsidenten in Darmstadt gemäß § 11(1) BauGB genehmigt worden; hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB angeordnet.

Die Erteilung der Genehmigung wurde gemäß § 12 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit Landschaftsplan in Kraft.

Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung vom _____ wird der Bebauungsplan mit Landschaftsplan und Begründung gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung - Bauamt - bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.



Bauleitplanung der Stadt Geisenheim 1. Änderung Bebauungsplan „Baugebiet Hähnchen“

Änderung:

Erweiterung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 23/2
Änderung der Ziffer 2.0 Teil B der Gestaltungssatzung für Flurstück 23/1, 23/2 und 24



Bereich der Änderung des Bebauungsplanes „Baugebiet Hähnchen“, Übersichtsplan, ohne Maßstab

Das Material und die Farbe der Fassaden werden wie folgt festgesetzt und ersetzen die Ziffer 2.0 Fassaden Teil B der Gestaltungssatzung des bestehenden Bebauungsplanes:

GESTALTUNGSSATZUNG

Teil B: Vorschriften für das Gewerbegebiet

2.0 Fassaden:

2.1 Fassadenmaterialien:

Zulässig sind Putzflächen und Wandmaterialien aus Holzverschalungen. Außerdem Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoff und Keramikplatten.

Unzulässig sind Klinkerfassaden.

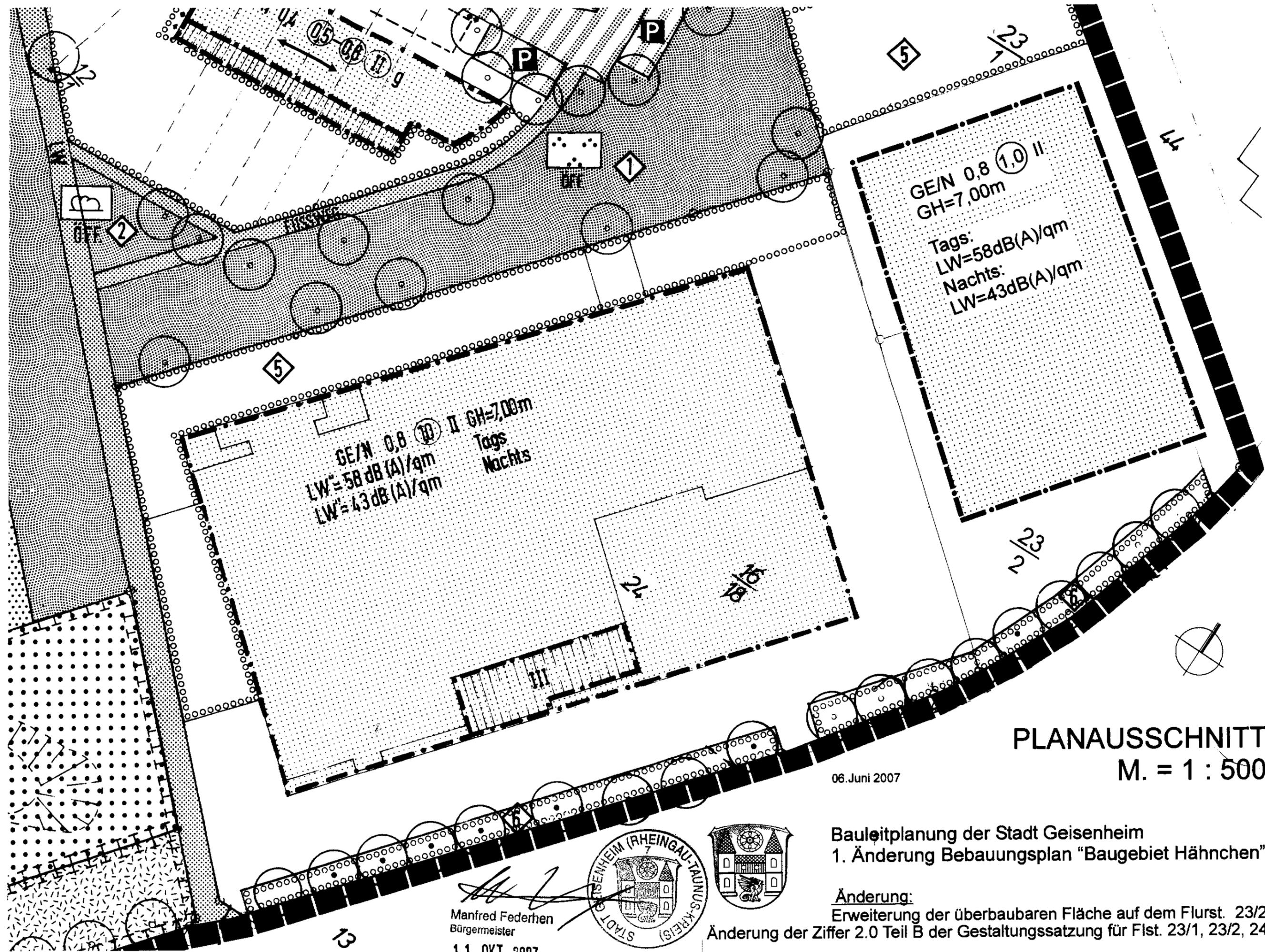
2.2 Fassadenfarben:

Bei der farblichen Gestaltung sowohl der Putz-, der Holzflächen sowie der Fassadenverkleidungen sind helle bzw. gedeckte Farben/Lasuren zu verwenden. Schwarze und grelle Farbtöne sind nicht zulässig.

i:\bauamt\vorlagen\grossmann\bauleitplanung\baugebiet hähnchen\hähnchen_änderung.doc


Manfred Federhen
Bürgermeister
11. OKT. 2007





GE/N 0,8 (1,0) II GH=7,00m
 Tags: LW=58dB(A)/qm
 Nachts: LW=43dB(A)/qm

GE/N 0,8 (1,0) II GH=7,00m
 Tags: LW=58dB(A)/qm
 Nachts: LW=43dB(A)/qm

PLANAUSSCHNITT
 M. = 1 : 500

06.Juni 2007

Bauleitplanung der Stadt Geisenheim
 1. Änderung Bebauungsplan "Baugebiet Hähnchen"

Änderung:
 Erweiterung der überbaubaren Fläche auf dem Flurst. 23/2
 Änderung der Ziffer 2.0 Teil B der Gestaltungssatzung für Flurst. 23/1, 23/2, 24

Manfred Federhen
 Manfred Federhen
 Bürgermeister
 11. OKT. 2007

