

BEBAUUNGSPLAN NR. SGE-6

ERWEITERUNG
KIRCHWEG

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
(GARTEN- U. LANDSCHAFTSARCHITEKT VOLKER W. GÜRTLER GROSS-GERAU)

DER STADT

GEISENHEIM

STADTTEIL STEPHANSHAUSEN

VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEM. § 8 ff BBAUG

ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN:

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÜBERSCHLÄGLICHER KOSTENSCHÄTZUNG

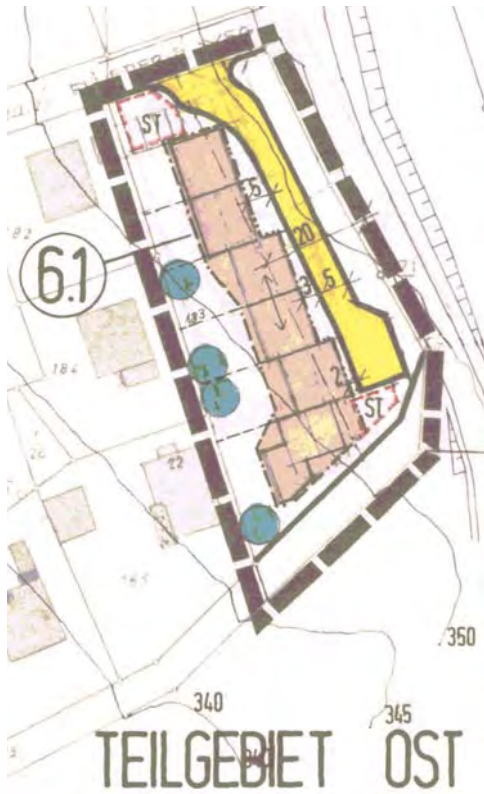
4.384 HA

BL.GR. 103,5 / 68

STADT UND REGIONALPLANUNG
ARCHITEKTEN DIPLOM INGENIEURE
DAN LÖNNER WIEDENBOTH







ZEICHENERKLÄRUNG :

BESTAND :



Z.B. 35

BAULICHE ANLAGE
MIT HAUSNUMMER
GRUNDSTÜCKSNUMMER

Z.B. o329

POLYGONPUNKT



BACHPARZELLE
MIT FLIESSRICHTUNG



GRUNDSTÜCKS-
GRENZE



GEBÄUDE DIE
NICHT EINGEMESSEN SIND






















TEILGEBIET WEST

ÜBERHOLT

S. 03 SE 08.0

GE - 6 "FREIZEITZENTRUM"

GEPLANTE FESTSETZUNGEN :

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS- BEREICHES [§ 9(7)BBAUG]
	BAULINIE [§ 23 (2) BAUNVO]
	BAUGRENZE [§ 23 (3) BAUNVO]
	BEGRENZUNG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN [§ 9(1)11.BBAUG]
	BAUKÖRPER, UNVERBINDL. GESTALTUNGS- VORSCHLAG+ ÜBERBAUBARE FLACHE
	FIRSTRICHTUNG UND STELLUNG DER BAUL. ANLAGE [§ 9(1) 2. BBAUG]
	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN [§ 9 (1) 4. BBAUG]
	PFLANZBINDUNG UND -ERHALTUNG § 9 (1) 25.b BBAUG
	PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME § 9 (1) 25.a BBAUG
	PARALLELE LINIE ZUR LANDESSTRASSE
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT [§ 9 (1) 18. BBAUG]
	FLÄCHENHAFTE PFLANZBINDUNG UND -ERHALTUNG [§ 9 (1) 25.b BBAUG]
	GRENZE ZWISCHEN GEBIETEN UNTER- SCHIEDLICHER NUTZUNG [§ 16 (5) BAUNVO]
	ÖFFENTL. FUSSWEG [§ 9(1)11. BBAUG]
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1) 5. BBAUG
	PARZELLENGRENZE ALS VORSCHLAG
	ABSTAND BAUGRENZE BZW. BAULINIE ZUR STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	GEBIETS- BEZEICHUNG
	KINDERSPIELPLATZ § 9 (1) 15. BBAUG
	ÖFFENTL. PARKFLÄCHE

DE JI ANDTEIL 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 gem § 22 (2) BauNVO g= geschlossene Bauweise gem. §22 (3) BauNVO	
	§ 9 (1) 1. BBauG						
	Zahl der Vollgeschosse max.	Grundflächenzahl GRZ	Geschößflächenzahl GFZ				
0.1	Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) 15. BBauG	1	-	-	o	Tennisplatz Bauliche Anlagen sind nur zulässig, soweit sie der Funktion des Tennisplatzes dienen.	
0.2		-	-	-	-	Bolzplatz/Festplatz	
0.3		-	-	-	-	Dauerkleingarten	
1.1	Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5. BBauG	2	0,4	0,8	o	Bürgerhaus	
1.2		2	0,2	0,4	o	Hallenbad	
4.1	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	2	0,3	0,5	o	Gem. § 1 (6) 1. BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. Gem. § 4 (4) BauNVO sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.	
4.2		1	0,1	0,1	o		
6.1	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	2	0,4	0,8	g	Gem. § 1 (6) 1. BauNVO sind Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.	
6.2		1	0,3	0,5	o		

- 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} talwärts der Straße nicht mehr als 0,1 m unter oder bergwärts 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
- 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 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- 1.3.1 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.
- 1.4.0 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 (1) Ziffer 25 a) BBauG
und Ziffer 25 b) BBauG
- 1.4.1 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.)
- 1.4.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für eine Pflanzbindung und -erhaltung sind mit erhaltenswerten Einzelbäumen sowie Baum- und Buschgruppen bewachsen. Diese Flächen- bzw. Einzelbestände sind dauernd zu unterhalten bzw. bei Abgang nachzupflanzen.
- 1.5.0 Die Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers
gem. § 9 (1) Ziffer 26. BBauG
- 1.5.1 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 18005 Blatt 1) errichtet die Stadt Reisenheim keine Lärmschutzanlagen längs der L 3272. Die Richtpegelüber-

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 Zulässig sind Walm-, Sattel- und Pultdächer. Der Richtungspfeil für die Stellung der baulichen Anlagen (Ziffer 1.1.1) ist auch verbindlich für die Hauptfirstrichtung. Ausnahmen sind bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. 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 9,5 m, jeweils talwärts 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 sowie 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 zulässig.

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 abzupflanzen.

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 beiseits 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 bergwärts und talwärts auf den Grundstücken zu verziehen. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn Gefahr besteht, daß bergwärts das Erdreich auf die Straße abgeschwemmt wird oder sich talwärts 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.

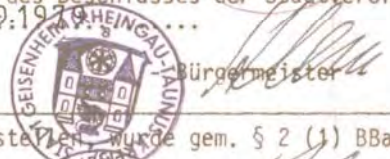
PLANVERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Übereinstimmung nach dem Stande vom 30.8.82.....



Rüdesheim, den 14.9.1982.....

Aufgestellt gem. § 2 (1) BBauG aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 6.9.1982.....



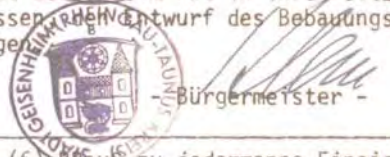
Geisenheim, den 12.10.1982.....

Der Beschluß, einen Bebauungsplan aufzustellen wurde gem. § 2 (1) BBauG am 4.10.1979..... ortsüblich bekanntgemacht.



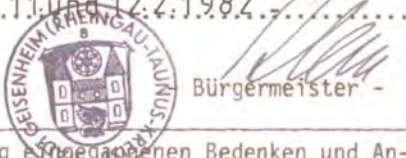
Geisenheim, den 12.10.1982.....

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Geisenheim hat in ihrer Sitzung am 17.12.1981..... beschlossen, einen Entwurf des Bebauungsplans gem. § 2 a (6) BBauG öffentlich auszulegen.



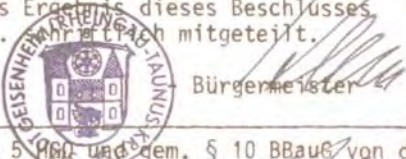
Geisenheim, den 12.10.1982.....

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 11.1.1982..... ortsüblich bekanntgemacht.



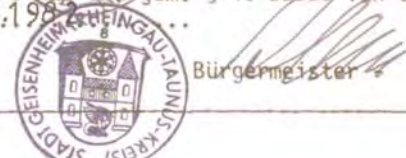
Geisenheim, den 12.10.1982.....

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung entgegengebrachten Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 15.6.1982..... wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am 4.8.1982..... mitgeteilt.



Geisenheim, den 12.10.1982.....

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gem. § 10 BBauG von der Stadtverordnetenversammlung am 15.6.1982.....



Geisenheim, den 12.10.1982.....

Genehmigungsvermerk: Mit Ausnahme der ROT umrandeten Fläche **Genehmigung**

mit Vfg. vom 12. JAN. 1983
Az. V/3 - 61 d 04/01
Darmstadt, den 12. JAN. 1983
Der Regierungspräsident



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

Geisenheim, den

- Bürgermeister -