

BEBAUUNGSPLAN NR.GE-6

„FREIZEITZENTRUM“

mit integriertem Landschaftsplan

DER STADT

GEISENHEIM

STADTTEIL STEPHANSHAUSEN

VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEM. § 8 ff BBAUG

ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÜBERSCHLÄGLICHER KOSTENSCHÄTZUNG

BL.GR. 120 / 59,4

DIPLOMINGENIEURE

LÖHR UND WIEDENROTH

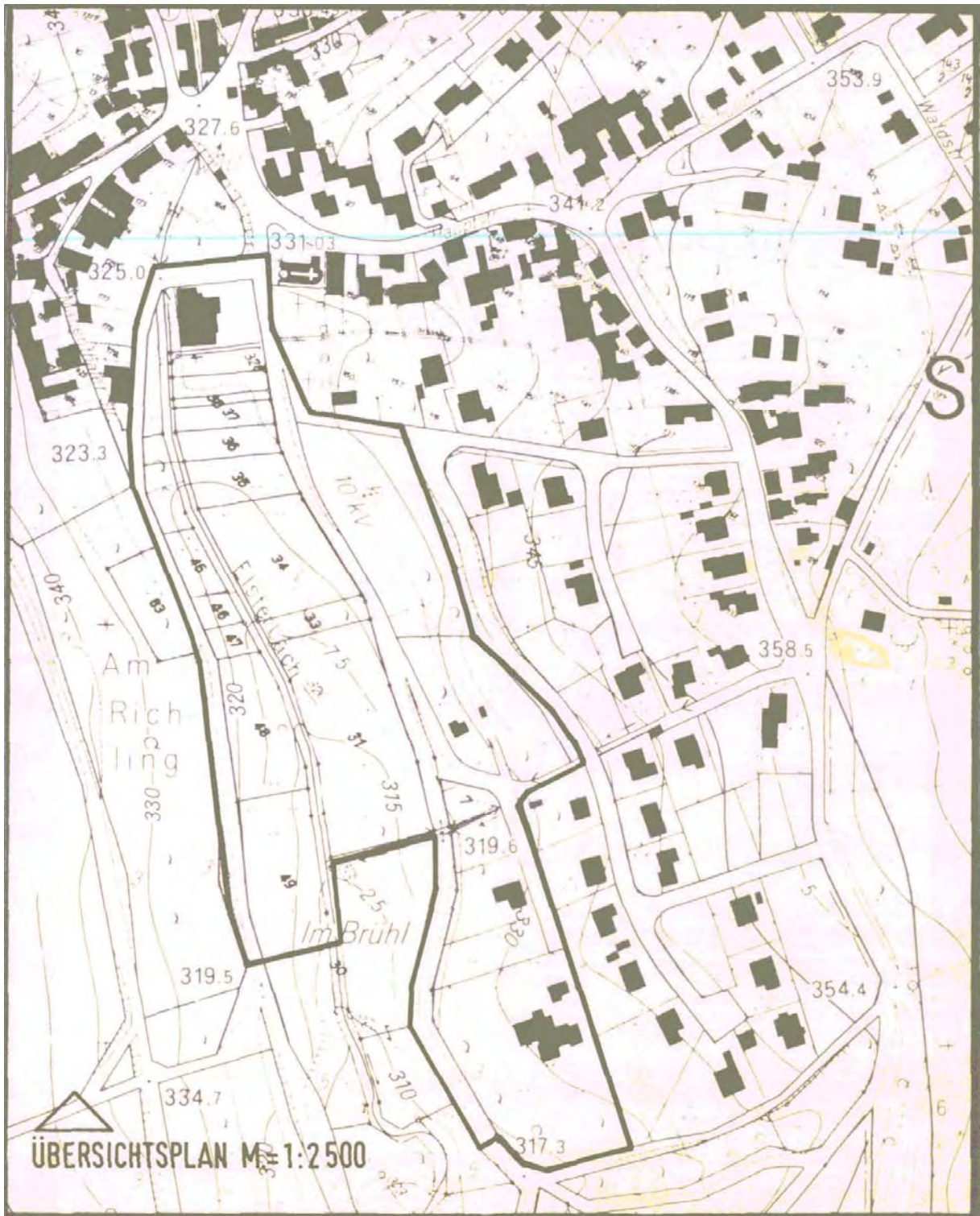
ARCHITEKTEN, STADTPLANER

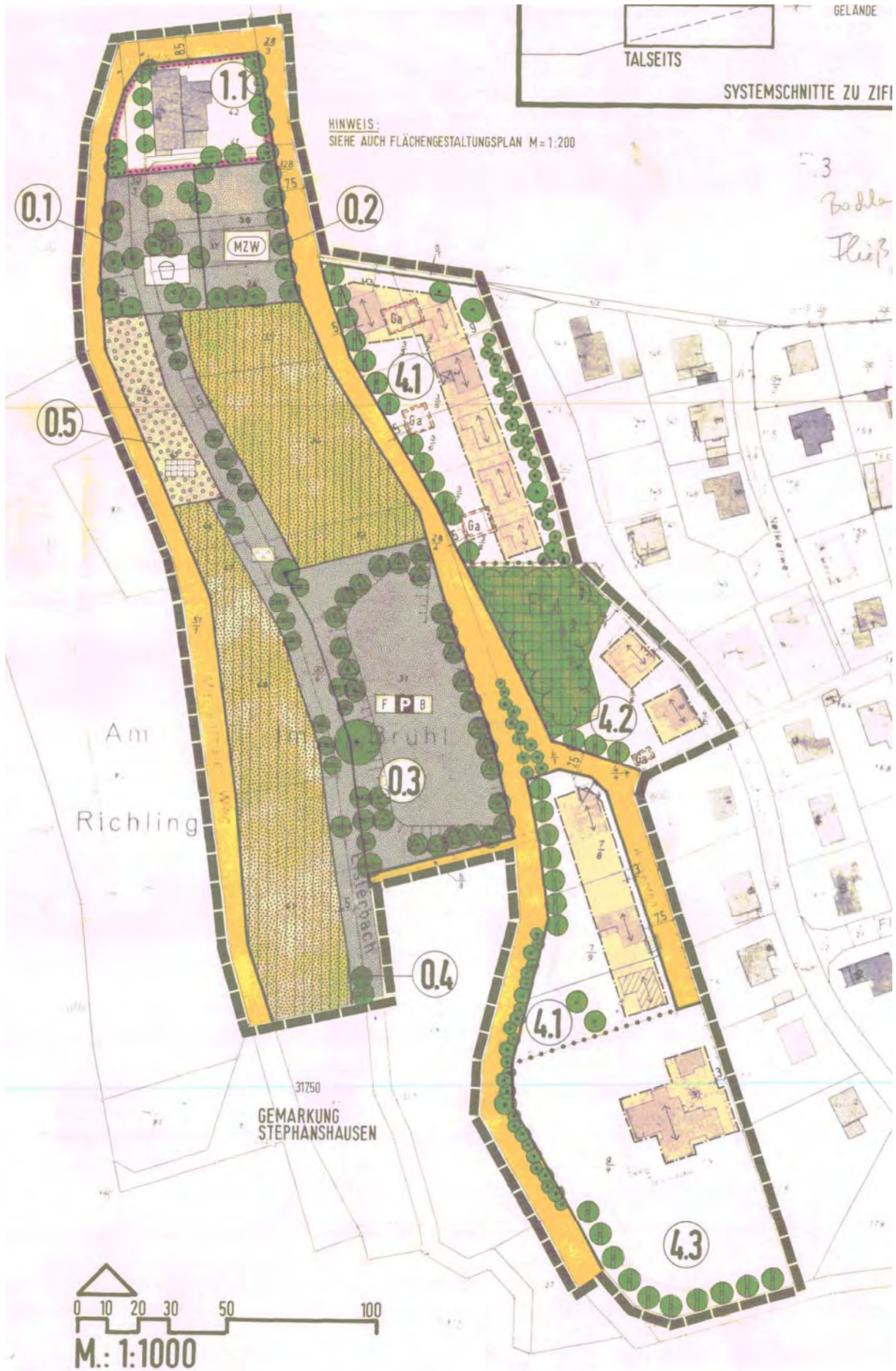
61 DARMSTADT, MATHILDENPLATZ 9 (06151) 26437

M. 1: 1000

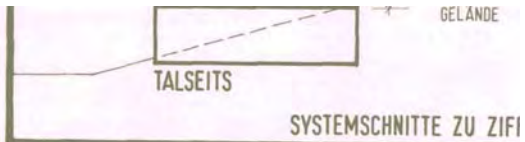
BEARB. DÖRR

DATUM 15.10.1987





HINWEIS:
SIEHE AUCH FLÄCHENGESTALTUNGSPLAN M=1:200



M.: 1:1000

3
Badla
Thieß

Am
Richling

GEMARKUNG
STEPHANSHAUSEN



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand



Bauliche Anlage



Gebäude, die nicht eingemessen sind

$\frac{28}{4}$

Flurstücks-Nr.

$\frac{328}{\circ}$

Polygonpunkt

FL.4

Flur-Nr.



Flurstücksgrenze



vorhandene Böschung



Bachparzelle mit Fließrichtung



Höhenlinie

Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9(7)BBauG



öffentliche Verkehrsfläche, § 9 (1) 11.BBauG



Fläche für Garagen, § 9 (1) 4. BBauG



Baugrenze, § 23 (3) BauNVO

Firstrichtung u. Stellung der Baulichen Anlagen, § 9 (1) 2.BBauG

Überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO



Flächen für den Gemeinbedarf, § 9 (1) 5.BBauG



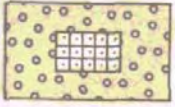
Grenze zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung
§ 16 (5) BauNVO

4.1

Gebietsbezeichnung



öffentliche Grünfläche, § 9 (1) 15.BBauG



private Grünfläche, § 9 (1) 15.BBauG
- Dauerkleingärten -



Flächen für die Landwirtschaft, § 9 (1) 18.BBauG

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
§ 9 (1) 25.a BBauG



großkroniger Laubbaum; z.B. Bergahorn, Esche, Vogelkirsche



Laubbäume und Gehölze; z.B. Feldahorn, Hasel, Liguster, Purpurweide, Roter Hartriegel, Schwarzerle, Esche, Silberweide, Salweide, wolliger Schneeball, Wasserschneeball



großkroniger Laubbaum; z.B. Bergahorn, Esche, Mehlbeere, Sandbirke, Vogelkirsche



großkronige Laubbäume und Gehölze; z.B. Bergahorn, Esche, Vogelkirsche, Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Liguster, Purpurweide, Roter Hartriegel, Stieleiche, Weissweide, wolliger Schneeball

Die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern,
§ 9 (1) 25.b BBauG








Elsbeere, Weide, Birke, Hainbuche, Hasel, Kiefer, Rosen, Robinie, Schlehe, Vogelkirsche, Weissdorn, Hundsrose



Flächenhafte Pflanzbindung und Erhaltung
§ 9 (1) 25.b 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 gem. § 22 (2) BauNVO
	§ 9 (1) 1. BBauG					
		Zahl der Vollgeschosse max. Z	Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ		
0.1	öffentliche Grünfläche gem. § 9(1) 15. BBauG					Kinderspielplatz 
0.2						Mehrzweckspielfeld für z.B. Tennis, Basketball, Prellball, Badminton, Ringtennis, 
0.3						Festplatz/öffentlicher Parkplatz / Bolzplatz §118 (1) 5. HBO -Schotterrasen- 
0.4						Bachbett des Eltesterbaches 
0.5	private Grünfläche gem. § 9(1) 15. BBauG					Dauerkleingärten  generell sind alle Aufbauten (außer Einzäunungen) nicht zulässig
1.1	Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9(1) 5. BBauG	2	0,4	0,8	o	Bürgerhaus, Feuerwehrgerätehaus
4.1	Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO	1	0,25	0,4	o	Gem. § 1(6) 1. BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4(3) BauNVO nicht zulässig.
4.2		1	0,1	0,1	o	Gem. § 4(4) BauNVO sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.
4.3		2	0,25	0,4	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.
- 1.2.0 Flächen für Stellplätze und Garagen
gem. § 9 (1) Ziffer 4. BBauG
- 1.2.1 Garagen mit einer Länge bis 6,5 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 Garagen 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. im 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 25a)BBauG
- 1.4.1 In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfang (als Voraussetzung für ein Pflanzgebot gem. § 39b BBauG) sind entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelbäume bzw. Büsche zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu unterhalten. Standortvorschlag siehe Planzeichnung.
- 1.5.0 Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Ziffer 25b) BBauG
- 1.5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für eine Pflanzbindung und -erhaltung sind mit erhaltenswerten Einzelbäumen sowie Baum- und Buschgruppen bewachsen. Die Flächen- bzw. Einzelbestände sind dauernd zu unterhalten bzw. bei Abgang nachzupflanzen. Standort verbindlich.
- 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.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (4) BBauG

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

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 sowie für Balkonbrüstungen nicht gestattet.

2.3.0 Einfriedigungen

- 2.3.1 Gemauerte oder betonierte Mauern oder sonstige geschlossene 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 überschreiten. 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.
- | | |
|-------------------------------------|--------|
| Maximale Höhe der Maschendrahtzäune | 1,25 m |
| Maximale 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 Fall 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 Einsicht abzuschirmen.
- 2.4.0 Die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
- 2.4.1 Die Flächen sind zwischen der Strassenbegrenzungslinie und den Gebäuden gärtnerisch anzulegen.

PLANVERFAHREN

örtliche Bekanntmachungen:
Lindenblatt, Rheingau - Echo

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Übereinstimmung nach dem Stande vom 07.05.1985.

Der Landrat
des Rheingau-Taunus-Kreises
Katasteramt
Im Auftrag

Rüdesheim, den 26. Nov. 1987.....

Aufgestellt gem. § 2 (1) BBauG aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 18.10.1987.....

Geisenheim, den 09.12.1987.....

Bürgermeister

Der Beschluß, einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde gem. § 2 (1) BBauG am 11.07.1985.....
ortsüblich bekanntgemacht.

Geisenheim, den 09.12.1987.....

Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Geisenheim hat in ihrer Sitzung am 18.12.1986..... beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans gem. § 2 a (6) BBauG öffentlich auszulegen.

Geisenheim, den 09.12.1987.....

Bürgermeister

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 2 a (6) BBauG zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt vom 27.03.1987..... bis 27.09.1987..... Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 19.03.1987.....
ortsüblich bekanntgemacht.

Geisenheim, den 09.12.1987.....

Bürgermeister

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 15.10.1987..... wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am 27.11.1987.. schriftlich mitgeteilt.

Geisenheim, den 09.12.1987.....

Bürgermeister

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gem. § 10 BBauG von der Stadtverordnetenversammlung am 15.10.1987.....

Geisenheim, den 09.12.1987.....

Bürgermeister

Genehmigungsvermerk: Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.



Genehmigung vom..... 06. JUNI 1988

3/34-61d 04/01-Stephanshausen 3-

REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSTADT

Im Auftrage

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

Geisenheim, den

Bürgermeister