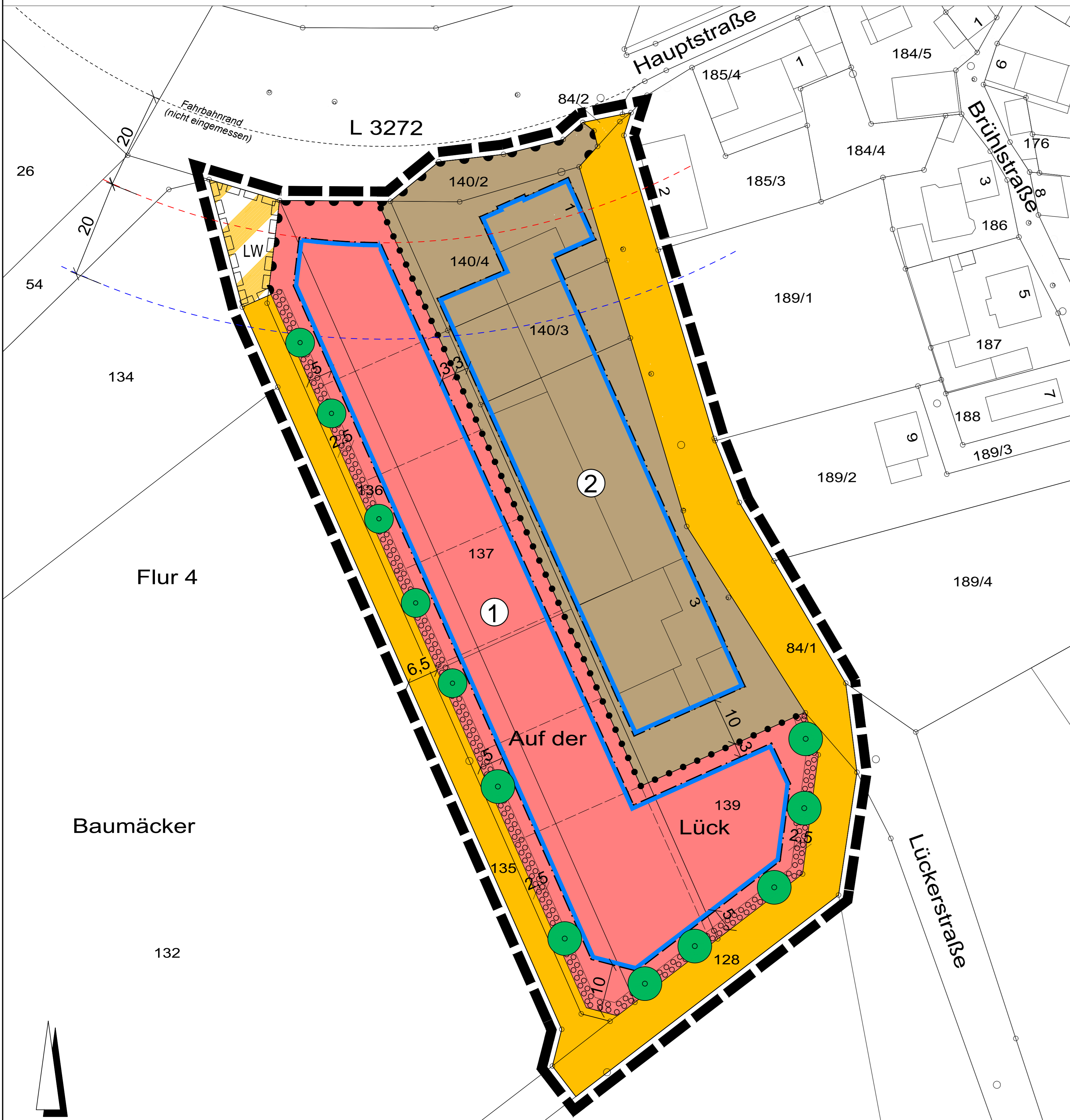


# Hochschulstadt Geisenheim

## Stadtteil Stephanshausen

### Bebauungsplan "Westlich Luckerstraße"



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).  
Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).  
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

#### Zeichenerklärung

##### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

##### Planzeichen

##### Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet

##### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Niveau angrenzender Erschließungsstraße, gemessen lotrecht in der Mitte des Gebäudes auf dem jeweiligen Baugrundstück
- OKGeb. Oberkante Gebäude

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 Metern überschreiten dürfen
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

##### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- LW Landwirtschaftlicher Weg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

##### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Extensivgrünland
- Entwicklungsziel: Naturwald
- Entwicklungsziel: Ufergehölzsaum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung von Laub- oder Obstbäumen

##### Sonstige Planzeichen

- Mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Feuerwehr und Rettungsdienste sowie der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung, Abgrenzung unterschiedlicher Kompensationsmaßnahmen

##### Sonstige Darstellungen

- Bauerbotszone gem. § 23 Abs. 1 HStVG
- Baubeschränkungszone gem. § 23 Abs. 2 HStVG
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

##### Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OKGeb.
1	WA	0,4	0,4	I	o, ED	8,0 m
2	MI	0,6	1,2	II	a	10,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

#### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-21a BauNVO)**
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Zulässig sind:
    - Wohngebäude,
    - Anlagen für Verwaltungen,
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen.
  - Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**  
Zulässig sind:
  - Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürgebäude
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Gartenbaubetriebe.
- Nicht zulässig sind:**
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten.

- Geschossflächen (§ 20 Abs. 3 BauNVO)**  
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschossfläche ausnahmsweise nicht mitzurechnen.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Carports und Garagen** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Nebenanlagen** im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen** sowie Rad- und Gehwege auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Weise oder mit sickerfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.
- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen** ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen abzuhalten. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Entwicklungsziel: Naturwaldzelle**  
Die Fläche ist aus der Bewirtschaftung zu nehmen und sich selbst zu überlassen.
- Entwicklungsziel: Extensivgrünland**  
Von Gehölzen eingenommene Bereiche sind zu entbuschen. Anschließend ist die Fläche extensiv mit Schalen oder Rindern zu beweidet, falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Alternativ ist eine ein- bis zweischürige Mähnutzung zulässig. Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind unzulässig.
- Entwicklungsziel: Ufergehölzsaum**  
Der vorhandene Ufergehölzsaum ist in seiner naturnahen Ausprägung zu erhalten.

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Je Anpflanzungssymbol** ist ein mittelkröniger Laubbau oder ein Hochstamm-Obstbaum regionaltypischer Sorten der folgenden Liste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:
  - Acer campestre Feld-Ahorn
  - Acer platanoides Spitz-Ahorn
  - Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
  - Betula pendula Hänge-Birke
  - Carpinus betulus Hainbuche
  - Juglans regia Eiche Walnuss
  - Quercus petraea Trauben-Eiche
  - Quercus robur Stiel-Eiche
  - Tilia cordata Winter-Linde
  - Tilia platyphyllos Sommer-Linde

- Am West- und Südrand** des Allgemeinen Wohngebietes sind zwischen der Baugrenze und der Erschließungsstraße in einer Breite von mindestens 2,5 m heimische Laubsträucher aus der folgenden Liste zu pflanzen:
  - Carpinus betulus Hainbuche
  - Crataegus monogyna u. laevigata Weißdorn
  - Euonymus europaeus Pfaffenröhren
  - Rhamnus cathartica Purgier-Kreuzdorn
  - Rubus fruticosus agg. Brombeere
  - Rubus idaeus Himbeere
  - Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
- Die Pflanzungen** dürfen für erforderliche Zufahrten und Zuwegungen auf einer Länge von max. 6 m pro Baugrundstück unterbrochen werden.
- Mindestens 30 %** der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es gelten 1 Baum pro 50 m<sup>2</sup> und 1 Strauch pro 2 m<sup>2</sup>. Die Pflanzungen unter 5 l und 5.2 können angerechnet werden.

#### Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- Für Hauptgebäude** sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmhäuser mit einer Neigung von 15°-35°, im Mischgebiet auch Flachdächer zulässig. Staffelegeschosse sind nicht zulässig.
- Als Dacheindeckung** sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) oder eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig.
- Für Nebenanlagen** und Garagen sind abweichende Dachformen zulässig.
- Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**  
Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,8 m über dem gewachsenen Boden i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen sowie lebende Zäune.

#### Wasserwirtschaftliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Das auf nicht begrüntem Dachflächen** der Hauptgebäude anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (Gartenbewässerung und/oder Haushalt) zu nutzen. Das Rückhaltevermögen der Zisternen muss mind. 30 l/qm horizontal projizierter Dachfläche, jedoch mind. 3 cbm betragen (Hinweis: Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Der Überlauf der Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen).

#### Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB

- Gemäß § 23 Abs. 1 HStVG** dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen:
    - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
    - bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.
  - Gemäß § 23 Abs. 2 HStVG** bedürfen im Übrigen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn:
    - bauliche Anlagen längs der Landesstraße oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
    - bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

#### Hinweise und Empfehlungen

- Denkmalschutz**  
Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befindet sich eine Fundstelle der Vorromischen Eisenzeit mit bislang ungeklärter Ausdehnung. Vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen ist gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDschG rechtzeitig eine vorbereitende Untersuchung des betroffenen Gebietes (geophysikalische Prospektion) durchzuführen.
- Verwertung von Niederschlagswasser**  
Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 HWG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.  
Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Für die Verwertung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken ist grundsätzlich eine Zulassung (Einleiterlaubnis) erforderlich. Diese ist beim Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises, Untere Wasserbehörde, zu beantragen.
- Kampfmittel**  
Sofort konkrete Hinweise auf Kampfmittel bekannt werden, oder Kampfmittel gefunden werden, sind diese umgehend dem Kampfmittelräumdienst beim RP Darmstadt mitzuteilen.
- Stellplätze**  
Auf die Bestimmungen der Stellplatz- und Abloesatzung der Hochschulstadt Geisenheim in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung wird verwiesen.
- Bodenschutz**  
Für das Flurstück 140/4, Flur 4, Gemarkung Stephanshausen liegt ein Eintrag in der hessischen Altflächendatei vor (ALTIS Nr. 439.004.030-001.003). Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IVWI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.  
Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung die folgenden einflussminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):
  - Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
  - Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
  - Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
  - Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
  - Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.
- Lärmschutz**  
Es wird empfohlen, Luftwärmepumpen nur ohne Außengerätaufstellung und mit einem maximalen Schallleistungspegel von 50 dB(A) zu errichten.
- Bergbau**  
Das Plangebiet wird von erloschenen Bergbauberechtigungen überlagert, innerhalb derer geringfügiger Untersuchtungsbergbau in Schächten und Strecken ungemindert ist. Aus Sicherheitsgründen wird daher empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

Externer Geltungsbereich:  
Gemarkung Stephanshausen, Flur 41, Flurstücke 35, 36 und 37  
M 1 : 1.000



#### Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 09.02.2017
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.02.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.02.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.02.2017 bis einschließlich 20.03.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 26.05.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.06.2017 bis einschließlich 03.07.2017
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_
- Die Bekanntmachungen erfolgten im "Rheingau-Echo".

#### Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Geisenheim, den \_\_\_\_\_

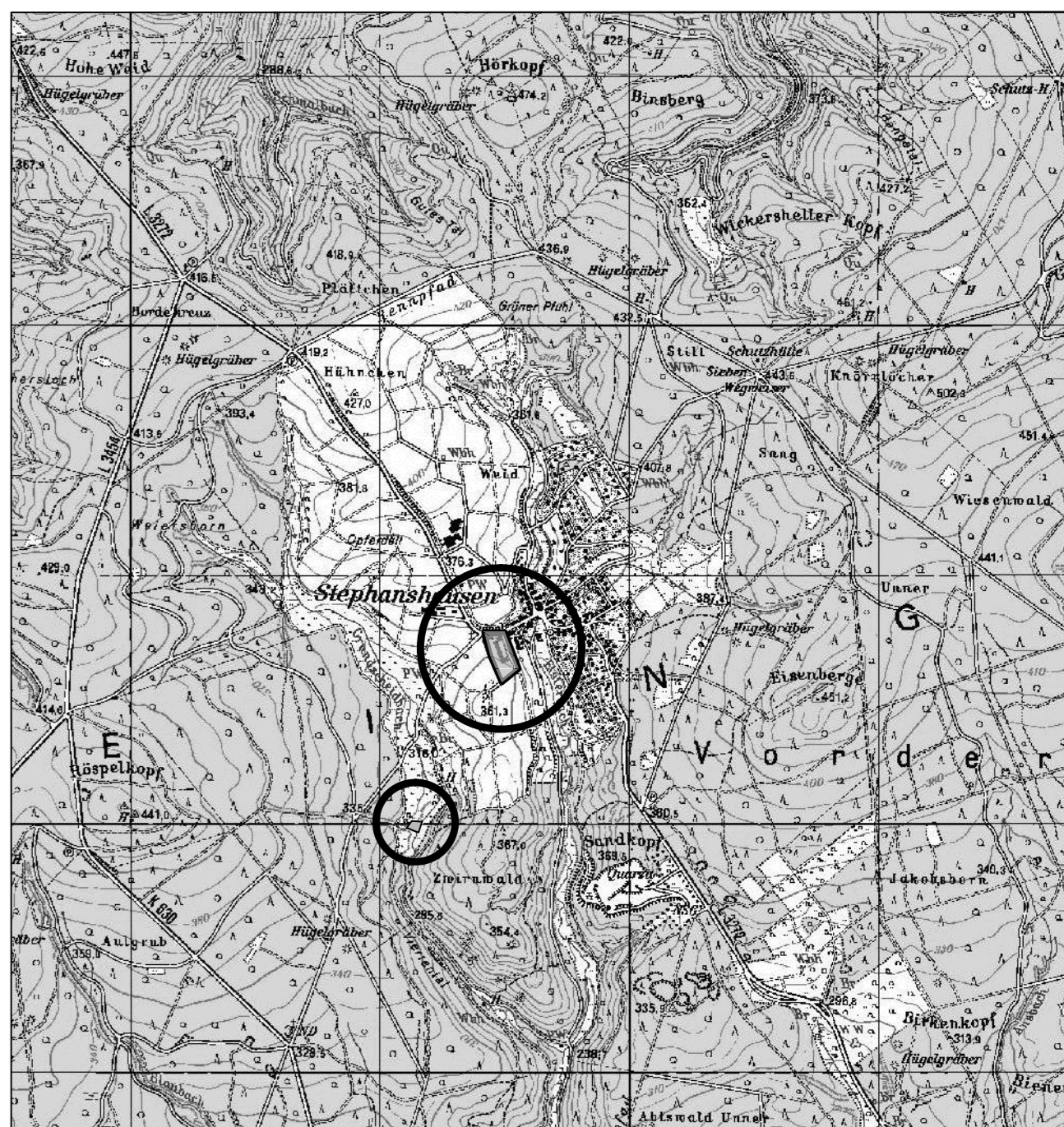
Bürgermeister

**Rechtskraftvermerk:**  
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

Geisenheim, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30  
Stand: 18.05.2017  
02.11.2017  
Hochschulstadt Geisenheim, Stadtteil Stephanshausen  
Bebauungsplan "Westlich Luckerstraße"  
Satzung  
Bearbeiter: Spahn/Stüdemann  
CAD: Roeling/Stüdemann  
Maßstab: 1 : 500