

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Table with 4 columns: Art der baulichen Nutzung, Bauweise, Anpflanzen von Bäumen, and Zeichen der Kartenunterlage. Includes various symbols and their corresponding legal references.

Textliche Festsetzungen

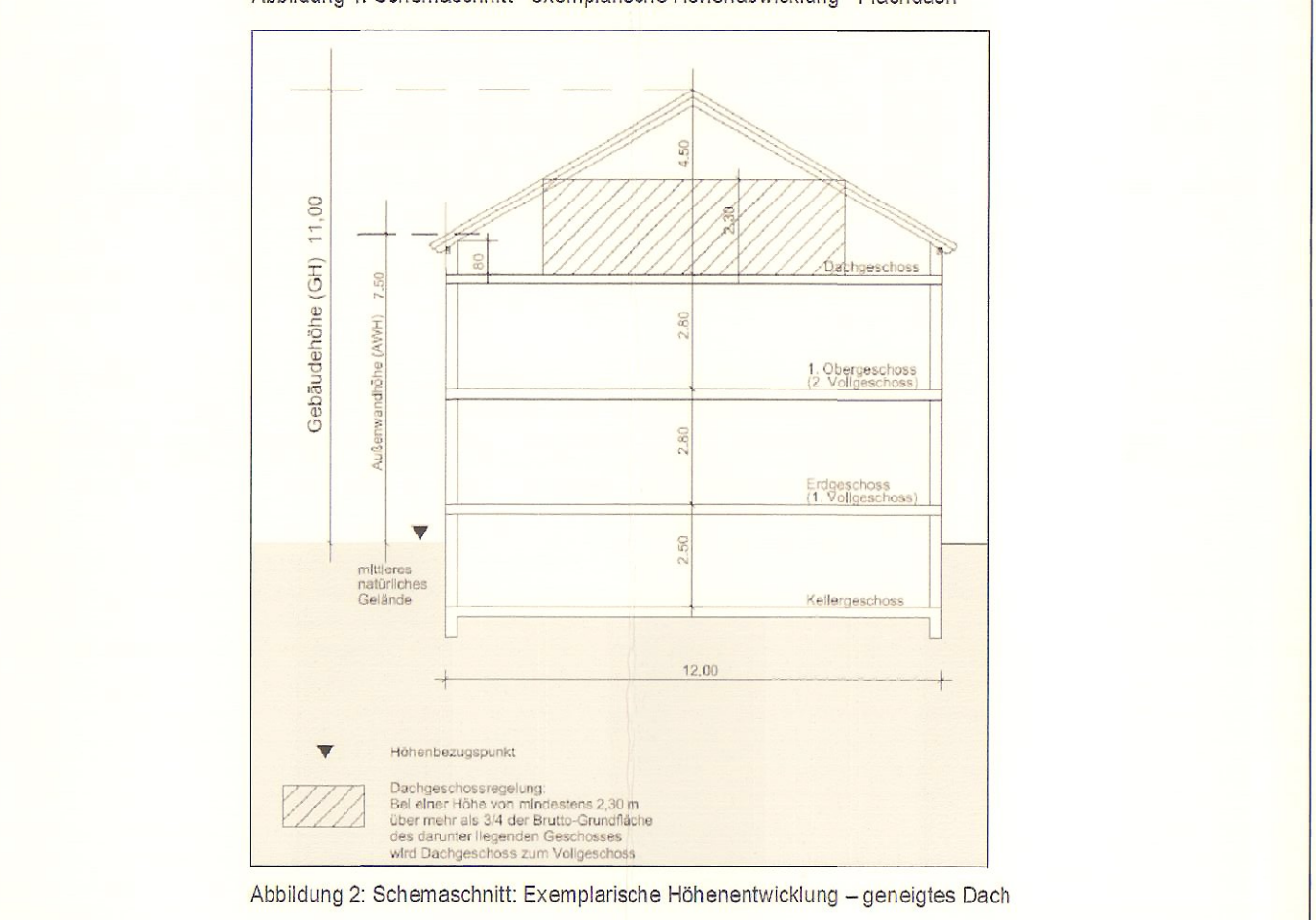
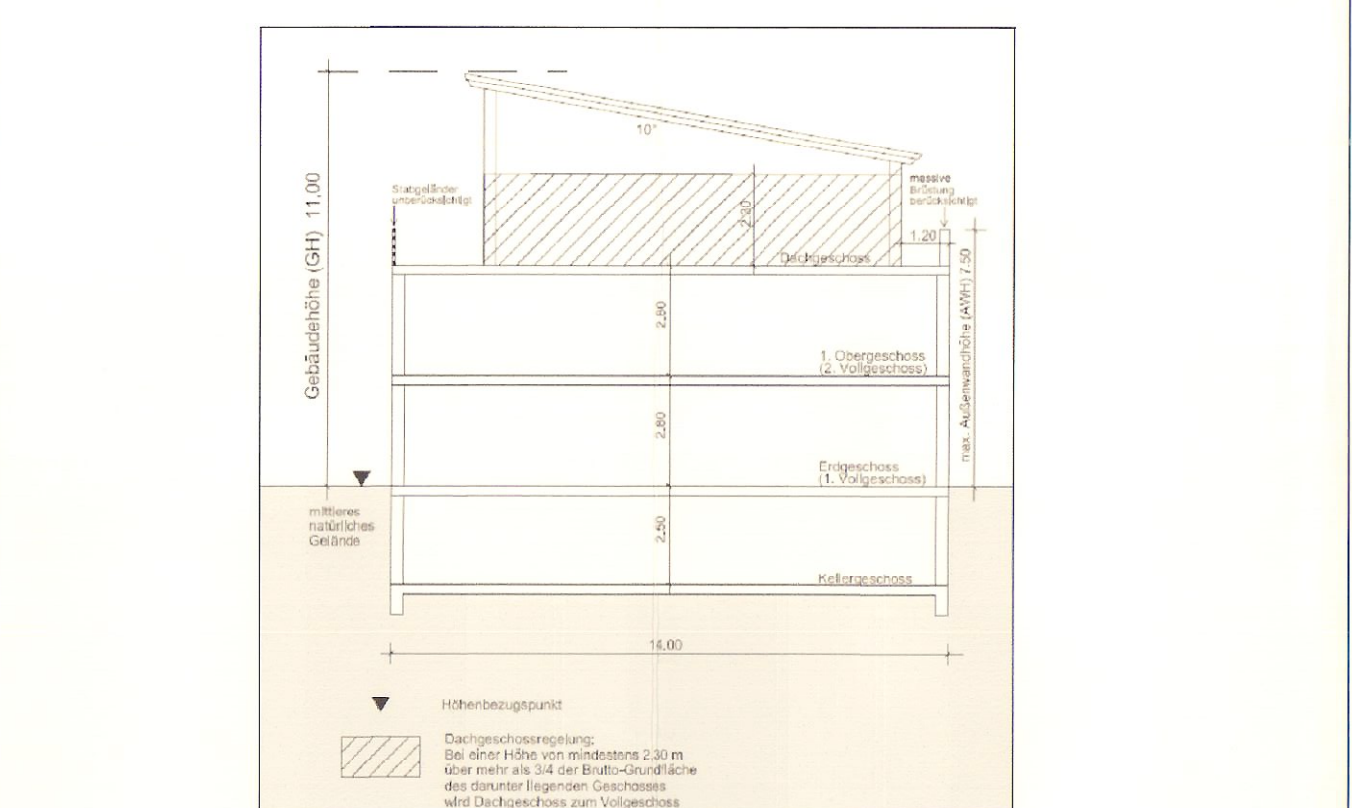
- 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet
Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)
2.1 Maximal zulässige Außenwandhöhen
Die maximal zulässige Außenwandhöhe beträgt AVHmax = 7,50 m.

2.2 Maximal zulässige Gebäudehöhen
Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt GHmax = 11,00 m.

2.3 Technische Aufbauten
Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, etc. dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten.

Textliche Festsetzungen



- 3. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
Es sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nur als Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
Stellplätze sind entlang der Albert-Schweizer-Straße auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 5.1 Oberflächenbefestigung
Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind wasserdurchlässig auszuführen.
5.2 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
Anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen ist, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Grundstücken rückzuhalten, bzw. zu versickern und/oder zu verwerten.

- 5.3 Artenschutzmaßnahmen
Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tieren ist das Anhalten IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu beachten.

- 5.4 Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließliche Leuchtstoffe mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin zu verwenden.

- 6.1 Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile
Zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß der DIN 4109-1:2018-01, Schalldammung im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen sind erfüllt.

- 6.2 Luftwärmepumpen
Luftwärmepumpen sind nur ohne Außengerätaufstellung und mit einem maximalen Schallleistungspegel von 50 dB(A) zulässig sind.

- 6.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
7.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist wie folgt anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

- 7.2 Grundstücksbepflanzung
Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen (auch Vorgärten) sind zu begrünen.
7.3 Dachbegrünung
Flächdächer von Hauptgebäuden bis 5° Dachneigung, die nicht als Terrassen oder intensiv begrünte Flachdächer (z.B. Dachgarten) angelegt sind oder mit Photovoltaikanlagen belegt sind, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen.

- 8. Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltspflege
Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:
Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
Obstbäume: Stammumfang 8-10 cm
Heister: 3 x verpflanzt, Größe 200-250 cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

- 12. Sichtschtutzanlagen
Mülltonnenabstellplätze sind mit Sichtschtutzanlagen zu versehen und mit heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

- 14. Breite von Grundstückszufahrten
Abweichend von der Stellplatzsatzung der Hochschulstadt Geisenheim sind zum Nachweis notwendiger Stellplätze auch Grundstückszufahrten breiter als 6,00 m zulässig.

- III. Wasserrechtliche Satzung gem. § 37 Abs. 4 HWG
Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen aufzufangen und z.B. in Zisternen zu sammeln, zu versickern und/oder zu verwerten.

- IV. Hinweise und Empfehlungen
15. Hinweise zum Verbindungsstollen / zur Verfüllung unter dem Flurstück Nr. 57
Unter dem Flurstück 57 hat in den 1920 Jahren Untertagebau stattgefunden.

- 16. DIN-Normen
Soweit in den Unterlagen keine anderen Quellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen Arbeitsblätter etc. bei der Stadtverwaltung Geisenheim, Rüdesheimer Str. 48, 65366 Geisenheim eingesehen werden.

- 17. Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. die Scherben, Steingeräte, Skeletreste, etc. entdeckt werden.

- 18. Bodenschutz
Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagernungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwassererschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

- 19. Entsorgung von Bauabfällen
Die Regelungen des Merkblatts 'Entsorgung von Bauabfällen' der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.03.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten.
20. Leitungsschutzmaßnahmen
Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen.

- 21. Kampfmittel
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen.

- 24. Artenempfehlungen
Bäume: Acer spec., Aesculus spec., Alnus spec., Betula spec., Carpinus spec., Catalpa spec., Celtis spec., Cercis spec., Eriobothrus spec., Fraxinus spec., Ginkgo spec., Gleditsia spec., Koeleria spec., Liquidambar spec., Liriodendron spec., Magnolia spec., Malus spec., Ostrya spec., Populus spec., Prunus spec., Pyrus spec., Quercus spec., Robinia spec., Salix spec., Sophora spec., Tilia spec., Ulmus spec.

- 21. Hinweis zum Artenschutz
Im Plangebiet kommen insbesondere die Rote-Liste-Arten Himantoglossum hircinum (Bocks-Riemenzunge) und Ophrys apifera (Bienen-Ragwurz) vor.

- 24. Artenempfehlungen
Sträucher: Amelanchier spec., Cornus spec., Cotinus spec., Crataegus spec., Cytisus scoparius spec., Genista germanica spec., Parrotia spec., Pterocarya spec., Sorbus spec., Syringa vulgaris spec., Viburnum lantana spec.
Stauden: Aster erinoides spec., Bergenia cordifolia spec., Campanula glomerata spec., Centaurea montana spec., Eryngium planum spec., Rudbeckia fulgida spec.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verfahren
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss des Entwurfs des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.12.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 06.01.2022

Hochschulstadt Geisenheim
Bebauungsplan "Tonberg"
April 2022
M 1:1000

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alcencstraße 23
Telefon (06151)9950-0
mail@planungsgruppeDA.de
64293 Darmstadt