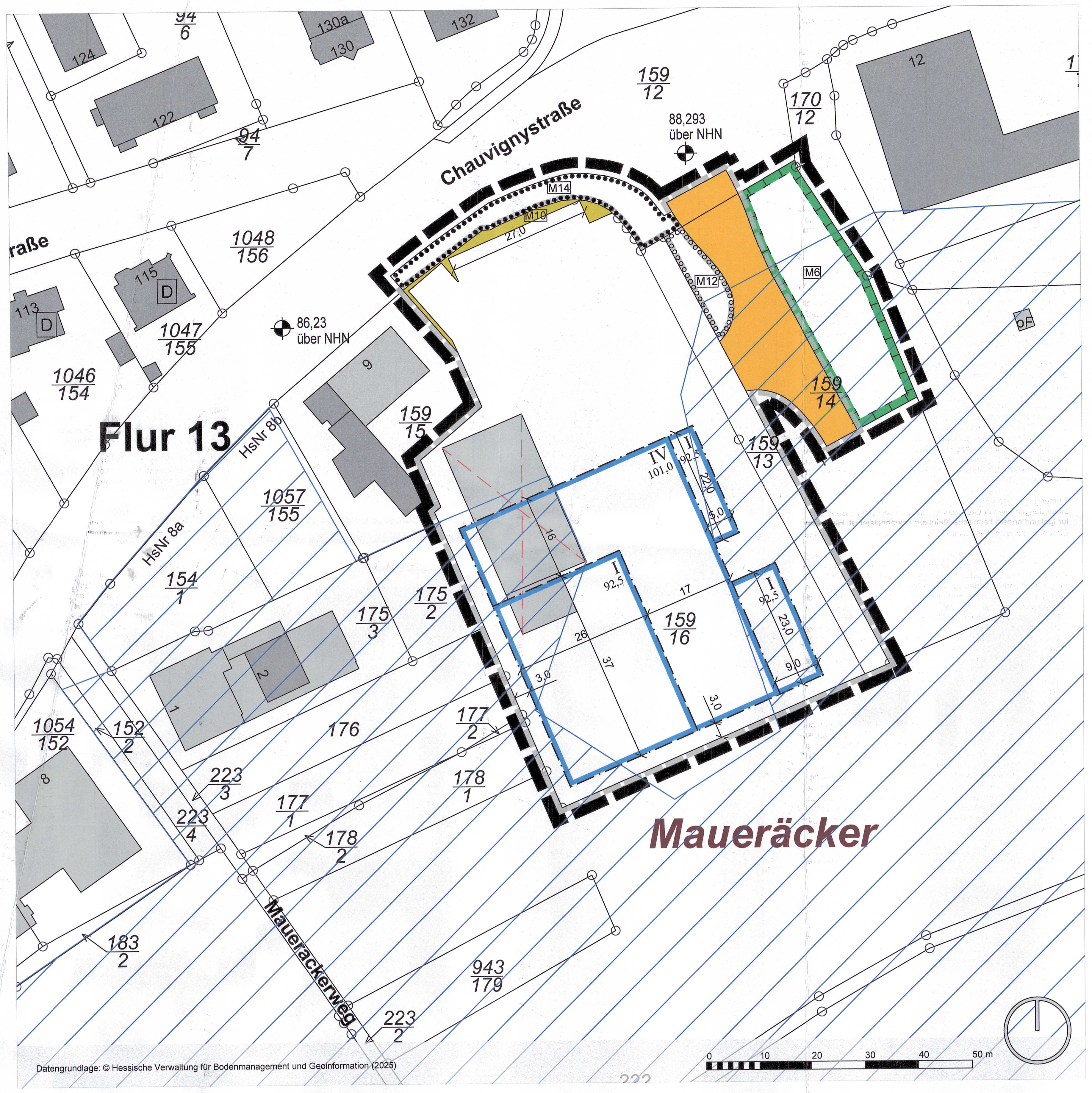
Hochschulstadt Geisenheim
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Chauvignystraße II"



Datengrundlage: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (2025)

Legende

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

M10 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des VEP

Gebäudeabriss

IV 101,0 I 92,5 Geschossigkeit & Gebäudehöhe (m über NHN) innerhalb der jeweiligen Baugrenzen

D Kulturdenkmal gemäß Denkmalliste

amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet

86,23 über NHN Höhenbezugspunkt für Festsetzungen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

18/3 Flurstück und Gebäude gemäß amtlichen Liegenschaftskataster

oF Gebäude "ohne Funktion"

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) vom 12.12.2012 (GVBl. S. 590), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.07.2023 (GVBl. S. 584, 586)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24
Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 25.05.2023 (GVBl. S. 619), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.10.2024 (GVBl. 57)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG HE) vom 24.09.1962 (GVBl. S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (GVBl. S. 460)

Hessisches Energiegesetz (HEG) vom 21.11.2012 (GVBl. S. 444), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)

Textfestsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zulässig sind:
[1] Ein großflächiger Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.470 m² und einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment im Erdgeschoss
- Randsortimente und Aktionswaren sind auf einem untergeordneten Anteil der Verkaufsfläche zulässig.
- Aktionswaren sind solche Waren, deren Angebot in regelmäßigen Abständen wechselt und die nicht dauerhaft im Sortiment des Betriebes angeboten werden.

[2] Wohnen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan in den Geschossen 1 bis 3
[3] Tiefgarage für PKW- und Fahrrad-Stellplätze gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Grundflächenzahl (GRZ)
Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse.
Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt und darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,95 überschritten werden.
Zahl der zulässigen Geschosse
Die maximale Zahl der Geschosse wird gemäß Planeintrag festgesetzt. Im Bereich der Zulässigkeit von IV Geschossen ist das Erdgeschoss mitzuzählen.
Höhe baulicher Anlagen
Die maximale Gebäudehöhe wird wie folgt festgesetzt:
- Für den Bereich mit der Zulässigkeit von einem Geschoss (I): 92,5 m NHN.
- Für den Bereich mit der Zulässigkeit von vier Geschossen (IV):101,00 m NHN.

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen gilt die Höhenlage der mittleren Meeresspiegelhöhe über Normalhöhen Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92). Referenzpunkte sind in der Planzeichnung eingetragen. Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße durch technische Aufbauten und Anlagen (u.a. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen und Satellitenanlagen) ist auf maximal 10 % der Dachfläche um 1,0 m zulässig. Anlagen zur solaren Energiegewinnung (PV-Anlagen) sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Eintrag von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt. Abweichend von der festgesetzten Baugrenze ist eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 0,6 m ab dem 2. Vollgeschoss (1. bis 3. Obergeschoss) zulässig. Ausgänge (Fluchttreppen), Bereiche für das Sammeln von Wertstoffen sowie für die Aufstellung von Technikanlagen sind auch außerhalb Baugrenzen zulässig.

1.4 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich allgemein zulässig.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im ersten Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche nur Stellplätze und Garagen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
Gemäß Planeintrag wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Versickerungsfähige Bauweise (M1)
Für die Befestigung von Stellplätzen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, offenfugiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken etc.) zu verwenden.

Maßnahmen zum Artenschutz gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG
Zeitenregelung Gehölzrodung (M2)
Im Geltungsbereich sind im Zuge der Baufeldräumung geringfügige Gehölzrodungen vorgesehen. Diese Arbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (siehe hierzu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Insekten- und fledermausfreundliches Lichtkonzept (M3)
Im gesamten Neubaugebiet ist ein insekten- und fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept umzusetzen. Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und in Freiflächen (z. B. Wegen, Plätzen und Parkflächen) ist dabei ressourcenschonend, blend- und streulichtarm sowie artenverträglich zu gestalten.
Die Beleuchtung darf nur dort erfolgen, wo sie aus funktionalen oder sicherheitsrelevanten Gründen erforderlich ist. Lichtquellen sind vollständig nach oben und zur Seite abgeschirmt auszubilden, sodass sie ausschließlich unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Eine Ausleuchtung über die jeweilige Nutzfläche hinaus ist unzulässig. Auf nach oben gerichtete Strahler, Kugelleuchten, Bodenstrahler oder ungerichtete Röhrenleuchten ist zu verzichten.
Die Lichtpunkthöhen sind auf das technisch erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Für die Beleuchtungsstärken gelten folgende Richtwerte:
- maximal 5 Lux für Wege- und Zugangsbeleuchtung,
- maximal 10 Lux für Hof- und Parkplatzbereiche.

Als Leuchtmittel sind ausschließlich solche mit geringem UV- und Blauanteil zu verwenden. Die Farbtemperatur soll vorzugsweise im Bereich von 1.700 bis 2.400 Kelvin liegen und 3.000 Kelvin nicht überschreiten. Warmweißes bis bernsteinfarbenes Licht ist zu bevorzugen (z. B. amberfarbene LEDs mit guter Farbwiedergabe).
Darüber hinaus sind bedarfsabhängige Steuerungen (z. B. Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder Smart-Home-Systeme) vorzusehen, um die Betriebszeiten auf das notwendige Maß zu reduzieren. Beleuchtungseinrichtungen sind außerhalb der Nutzungszeit grundsätzlich zu dimmen oder abzuschalten. Es sind gezielt Dunkelräume vorzusehen und bestehende unbeleuchtete Strukturen zu erhalten. Die Lichtplanung ist nach dem aktuellen Stand der Technik umzusetzen.

Gestaltung transparenter Außenflächen zur Vermeidung von Vogelschlag (M4)
Sämtliche transparenten oder spiegelnden Glasflächen mit einer Breite von mehr als 1 m und/oder einer Höhe ab 1 m, die in Freiflächen oder Vegetationsbereiche (z. B. Baum- oder Strauchpflanzungen) orientiert sind oder sich im Bereich von Durch- und Ausblicken befinden, sind vogelfreundlich auszuführen.
Die Verglasung ist so zu gestalten, dass sie für Vögel als Hindernis wahrnehmbar ist. Dies kann z. B. durch strukturierte, kontrastreiche Oberflächen, punktuelle oder lineare Markierungsmuster im Außenbereich der Verglasung erfolgen. Die Mindestanforderungen der „Berliner Empfehlungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas" oder gleichwertiger fachlicher Standards sind einzuhalten.
Spiegelnde oder durchsichtige Ganzglaselemente ohne visuelle Strukturierung (z. B. rahmenlose Glasbrüstungen, Glaswände, Schaufenster) sind an entsprechenden Standorten unzulässig, sofern keine geeignete Schutzmaßnahme vorgesehen wird. Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtreflexionen (z. B. matte Beschichtungen) sind ergänzend empfohlen.

Einfriedungen – Durchlässigkeit für Kleintiere (M5)
Einfriedungen privater Grundstücke sind im bodennahen Bereich so auszuführen, dass eine Durchschlupfmöglichkeit für Igel und andere heimische Kleintiere gewährleistet ist. Hierzu sind in Abständen von maximal 10 m bodennahe Öffnungen mit einer Mindestgröße von 10 × 10 cm oder gleichwertige Durchgänge vorzusehen.

Anlage einer artenreicher Saumvegetaion und Steinschüttung (Reptilien) (M6)
Die Fläche M6 gemäß Planzeichnung ist als artenreiche Saumvegetation anzulegen, wobei ausschließlich standortgerechte, einheimische Pflanzenarten verwendet werden sollen. Zu-sätzlich wird eine Steinschüttung mit integrierter Sandlinse angelegt. Diese Struktur soll an einem gut sonnenexponierten Platz entstehen, um optimale Bedingungen für wärmeliebende Arten zu schaffen. Die Grube für die Steinschüttung ist etwa 1 m tief auszuheben und soll ungefähr 1 m über das Bodenprofil hinausragen, sodass eine insgesamt nierenförmige Ausrichtung nach Süden entsteht. Die Abmessungen der Steinschüttung betragen ca. 2 m in der Breite und ca. 5 m in der Länge, mit einer Grundfläche von mindestens 10 m². Für die Grubenfüllung sind gebrochene Steine mit einer Kantenlänge von 200–300 mm vorgesehen, wobei die oberen Schichten Steine mit einer Kantenlänge von 100–200 mm umfassen können, um eine stabile Struktur zu gewährleisten.
Zur Schaffung eines naturnahen Bodenanschlusses wird nördlich der Steinschüttung kleinflächig nährstoffarmes Substrat aufgebracht. Seitlich und teilweise überlappend mit der Steinschüttung werden zusätzlich Reisighaufen aus kleineren Ästen und Zweigen angelegt. Diese Haufen sollen maximal 30 cm hoch sein und bieten zusätzliche Habitatstrukturen für Kleintiere und Insekten.
Es ist eine Drainage erforderlich, die den Wasserabfluss sicherstellt. Im unmittelbaren Umfeld der Steinschüttung sind außerdem drei Sandlinsen als Eiablageplätze für Insekten und Kleintiere anzulegen. Diese Sandlinsen, mit einer Fläche von etwa 1–2 m² und einer Tiefe von ca. 70 cm, bestehen aus Flusssand unterschiedlicher Körnung und können für eine stabilere Struktur mit Lehm, Löss oder Mergel angereichert werden.
Die Fläche ist entlang der Straßenseite mit einem fest installierten, dauerhaft wirksamen Reptilienschutzzaun einzufassen, um zu verhindern, dass Tiere auf die Zu- und Abfahrtsstraße gelangen und so einer betriebsbedingten Gefährdung oder Tötung ausgesetzt werden.
Die gesamte Umsetzung der Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Die vorgesehenen Maßnahmen sind vor Beginn des Eingriffs umzusetzen und anschließend auf ihre Funktion zu überprüfen. Ein dreijähriges Monitoring ist nach Umsetzung erforder-lich, um die langfristige Funktionsfähigkeit der Maßnahmen sicherzustellen. Dieses Monitoring dient dazu, mögliche ungewollte Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und bei Bedarf steuernd nachzubessern. Die Durchführung des Monitorings erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde.

Reptilienzaun (Vermeidungsmaßnahme) (M7)
Gemäß nachfolgender Zeichnung ist ein Reptilienzaun zu installieren.

Abbildung 1 Lage Reptilienzaun (rot gestrichelt)" (Umweltbericht mit Grünordnung zum vorhabenbezogenen BPL der Hochschulstadt „Chauvignystraße II", BNL.baubkus, 01.08.2025)

Die Höhe des Zauns soll mind. 30 cm betragen und ist mit glatten Oberflächen zu versehen (z.B. Kunststoffplanen, Metall). Die Schutzzäune können auch in einen Bauzaun integriert werden. Auf beiden Seiten des Zaunes ist ein 1 Meter breiter Pflegestreifen anzulegen. In diesem Bereich sind Baumaßnahmen zu unterlassen. Hier kann ein krautiger Saum angelegt werden. Die Vegetation innerhalb des Pflegestreifens darf die obere Kante des Zauns nicht berühren. Wöchentlich ist zu überprüfen, ob der Zaun seine Funktion erfüllt (ökologische Baubegleitung). Sobald der Zaun installiert wurde, sind die Flächen im Bauabschnitt durch eine fachkundige Person zu überprüfen. Individuen, die noch innerhalb der Baufläche nachgewiesen werden, sind zu fangen und in den angrenzenden Lebensraum (Bahnbereich) zu überführen. Im Eingriffsbereich sind Kletterhilfen am Reptilienzaun zu installieren. Dies kann durch Steine, Steinhaufen oder Geäst erfolgen.

Ökologische Baubegleitung (M8)
Vor der Räumung des Baufeldes ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) hinzuzuziehen, die die vorgestellten Maßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen auf die Natur und den Artenschutz überwacht. Die ökologische Baubegleitung hat die betroffenen Flächen während der gesamten Baumaßnahmen wöchentlich zu inspizieren. Es ist erforderlich, ein Protokoll der ökologischen Baubegleitung zu erstellen. Bei Bedarf, insbesondere wenn Arten unmittelbar betroffen sind, müssen gezielte und unverzügliche Maßnahmen ergriffen werden, die den Bedürfnissen der betroffenen Art gerecht werden.

1.7 Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
Bauliche Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des „Studentischen Wohnens" gegen Außenlärm :
Dem Gutachten Nr. T 6634 vom 12.11.2024 der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH sind in der Tabelle 1 die fassadengenauen Beurteilungspegel tagsüber und nachts durch den Schienen- und Straßenverkehr zu entnehmen, welche unter Berücksichtigung des Bebauungsentwurfs vom Juni 2024 berechnet wurden. Der Tabelle 4 die resultierenden Außenlärmpegel La,res zu entnehmen, die nach DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" separat aus der Lärmbelastung am Tage und in der Nacht berechnet wurden.

Tabelle 1: Beurteilungspegel tags und nachts durch den Straßen- und Schienenverkehr an den Immissionsorten IP1 – IP11 im Bereich des Studentenwohnens (Gutachten Nr. T 6634, TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, 12.11.2024)

Immissionsort, Fassadenseite und Geschoss		Beurteilungspegel L_r in dB(A)					
		Straße		Schiene		Straße + Schiene	
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
IP1	NNW- Fassade, 1. OG	57,4	48,0	55,4	58,0	60	59
IP1	NNW- Fassade, 2. OG	58,1	48,6	56,4	59,0	61	60
IP1	NNW- Fassade, 3. OG	58,9	49,4	56,9	59,5	61	60
IP2	NNW- Fassade, 1. OG	58,2	48,8	56,0	58,5	61	59
IP2	NNW- Fassade, 2. OG	58,8	49,4	56,9	59,4	61	60
IP2	NNW- Fassade, 3. OG	59,4	49,9	57,6	60,1	62	61
IP3	ONO- Fassade, 1. OG	56,7	47,5	55,1	57,6	59	58
IP3	ONO- Fassade, 2. OG	57,3	48,1	55,9	58,4	60	59
IP3	ONO- Fassade, 3. OG	57,8	48,6	56,7	59,2	61	60
IP4	ONO- Fassade, 1. OG	55,3	46,2	54,3	56,8	58	58
IP4	ONO- Fassade, 2. OG	56,1	47,0	55,0	57,6	59	58
IP4	ONO- Fassade, 3. OG	56,6	47,5	55,7	58,3	60	59
IP5	ONO- Fassade, 1. OG	55,4	46,3	53,6	56,2	58	57
IP5	ONO- Fassade, 2. OG	55,8	46,8	54,3	56,8	59	58
IP5	ONO- Fassade, 3. OG	56,3	47,2	55,0	57,6	59	58
IP6	SSO- Fassade, 1. OG	55,8	46,9	44,2	46,8	56	50
IP6	SSO- Fassade, 2. OG	56,2	47,2	45,0	47,5	57	51
IP6	SSO- Fassade, 3. OG	56,6	47,7	47,3	49,9	57	52
IP7	WSW- Fassade, 1. OG	53,6	44,5	44,3	46,9	54	49
IP7	WSW- Fassade, 2. OG	54,2	45,2	45,6	48,1	55	50
IP7	WSW- Fassade, 3. OG	54,8	45,7	48,8	51,4	56	53
IP8	WSW- Fassade, 1. OG	53,3	44,3	44,7	47,2	54	49
IP8	WSW- Fassade, 2. OG	54,0	44,9	45,5	48,1	55	50
IP8	WSW- Fassade, 3. OG	54,6	45,5	48,8	51,4	56	53
IP9	WSW- Fassade, 1. OG	52,7	43,6	44,8	47,4	54	49
IP9	WSW- Fassade, 2. OG	53,6	44,6	45,6	48,2	55	50
IP9	WSW- Fassade, 3. OG	54,2	45,2	48,4	51,0	56	52
IP10	SSO- Fassade, 1. OG	52,9	43,9	44,8	47,4	54	49
IP10	SSO- Fassade, 2. OG	53,8	44,8	45,9	48,4	55	50
IP10	SSO- Fassade, 3. OG	54,5	45,5	48,1	50,6	56	52
IP11	WSW- Fassade, 1. OG	54,8	45,4	47,8	50,3	56	52
IP11	WSW- Fassade, 2. OG	55,1	45,7	49,8	52,3	57	54
IP11	WSW- Fassade, 3. OG	56,0	46,6	52,6	55,1	58	56

Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 für Mischgebiet: 60 dB(A) tagsüber, 50 dB(A) nachts
Vorsorgegrenzwerte nach der 16. BImSchV für Mischgebiet: 64 dB(A) tagsüber, 54 dB(A) nachts

Tabelle 4: Außenlärmpegel La,res nach DIN 4109-2: 2018-01 für den Tag- und Nachtzeitraum an den Immissionsorten IP1 – IP11 entlang der Fassaden mit „Studentischen Wohnen" (Gut-achten Nr. T 6634, TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, 12.11.2024)

Immissionsort, Fassadenseite und Geschoss		$L_{a,res}$ in dB(A) Tag*	Nacht**
IP1	NNW- Fassade, 1. OG	65,2	68,6
IP1	NNW- Fassade, 2. OG	65,5	69,3
IP1	NNW- Fassade, 3. OG	65,9	69,7
IP2	NNW- Fassade, 1. OG	65,5	69,0
IP2	NNW- Fassade, 2. OG	65,8	69,7
IP2	NNW- Fassade, 3. OG	66,1	70,2
IP3	ONO- Fassade, 1. OG	65,0	68,3
IP3	ONO- Fassade, 2. OG	65,2	68,8
IP3	ONO- Fassade, 3. OG	65,4	69,4
IP4	ONO- Fassade, 1. OG	64,5	67,7
IP4	ONO- Fassade, 2. OG	64,8	68,2
IP4	ONO- Fassade, 3. OG	65,0	68,7
IP5	ONO- Fassade, 1. OG	64,5	67,4
IP5	ONO- Fassade, 2. OG	64,7	67,8
IP5	ONO- Fassade, 3. OG	64,8	68,2
IP6	SSO- Fassade, 1. OG	64,4	65,1
IP6	SSO- Fassade, 2. OG	64,5	65,3
IP6	SSO- Fassade, 3. OG	64,7	65,8
IP7	WSW- Fassade, 1. OG	63,9	64,6
IP7	WSW- Fassade, 2. OG	64,1	64,9
IP7	WSW- Fassade, 3. OG	64,2	65,6
IP8	WSW- Fassade, 1. OG	63,9	64,6
IP8	WSW- Fassade, 2. OG	64,0	64,8
IP8	WSW- Fassade, 3. OG	64,2	65,5
IP9	WSW- Fassade, 1. OG	63,8	64,5
IP9	WSW- Fassade, 2. OG	63,9	64,8
IP9	WSW- Fassade, 3. OG	64,1	65,4
IP10	SSO- Fassade, 1. OG	63,8	64,5
IP10	SSO- Fassade, 2. OG	64,0	64,8
IP10	SSO- Fassade, 3. OG	64,1	65,3
IP11	WSW- Fassade, 1. OG	64,2	65,3
IP11	WSW- Fassade, 2. OG	64,3	65,8
IP11	WSW- Fassade, 3. OG	64,6	66,9

* Zur Dimensionierung der Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile von sonstigen schutzbedürftigen Räumen
** Zur Dimensionierung der Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, deren zukünftige Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann, hier Einzimmerappartements

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges der Außen-bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" zu berechnen. Für schutzbedürftige Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann, im vorliegenden Fall die Einzimmerappartements, sind bei der Berechnung der Anforderungen die resultierenden Außenlärmpegel La,res,Nacht und für die sonstigen schutzbedürftigen Räume die resultierenden Außenlärmpegel La,res,Tag entsprechend der Tabelle 4 des Gutachtens zu berücksichtigen.
Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. R'w,res bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen".
Für die Schlafräume (hier die Einzimmerappartements) sind zusätzliche schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Belüftung ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen. Insofern die Gebäude mit einer geregelten Raumbelüftung ausgeführt werden, kann auf den Einbau separater schallgedämmter Belüftungseinrichtungen für die Schlafräume verzichtet werden.

1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
Für alle anzupflanzenden Gehölze im Plangebiet – sofern in den Festsetzungen nicht Näheres bestimmt ist – gilt:

Gehölzauswahl
- Für Gehölzpflanzungen sind Laubgehölze zu verwenden. Nadelgehölze sind aus-nahmsweise zulässig, wenn es sich nicht um baumartige Nadelgehölze, Großsträucher und Nadelgehölze als Einfriedungen handelt.
- Bei der Gehölzauswahl sind standortgerechte, vorrangig heimische Arten gem. der Liste der Einheimischen Gehölze des Kreisausschusses des Rheingau-Taunus-Kreis (Informationen zu geeigneten Straucharten sind der Pflanzliste Kap. 4 zu entnehmen.) zu verwenden. Dabei sind vogelfreundliche oder insektenfördernde Baum- und Straucharten zu bevorzugen.

Mindestqualität und Anforderungen
Bäume müssen folgende Mindestqualitäten aufweisen:
- Bäume 1. oder 2. Ordnung: Solitäre oder Hochstämme, 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang für Solitäre 18 – 20 cm und für Hochstämme 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestdurchmesser der Krone 8 m ausgewachsen.
- Kleinbäume: Solitäre, 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, Höhe 250 - 300, Breite 100 – 150 cm.

Baumpflanzung und Gehölzpflege
- Die Pflanzung von Laubbäumen hat in offenen Baumscheiben mit mindestens 9 m² Fläche oder Baumquartieren von mindestens 16 cbm Volumen, aus RAL-zertifiziertem Baumsubstrat, zu erfolgen.
- Für die Pflanzung von Bäumen auf Stellplatzflächen ist ein ausreichend großer, durchwurzelbarer Bodenraum sicherzustellen (mindestens 16 m³, gemäß FLL-Baumstandards). Steht dieser Raum nicht in Form einer offenen Baumscheibe oder eines Baumquartiers zur Verfügung, sind alternative Pflanzsysteme zu verwenden, die das Baumwachstum nachhaltig sichern. Dazu zählen:
  Befahrbare oder teilbefestigte Baumscheiben mit sickerfähigen Belägen (z. B. Rasengitterplatten, Splittfugenpflaster) oder
  Baumrigolen mit strukturstabilem Substrat (baumwurzelfähiger Substratunterbau mit Belüftungs- und Bewässerungssystem).
  Die Abdeckung der Pflanzfläche muss wasserdurchlässig und wurzelfreundlich sein, sodass ein ausreichender Luft- und Wasserhaushalt gewährleistet bleibt.
  Der Stammfuß ist dauerhaft freizuhalten (mindestens 0,5 m Radius), um Wurzelbelüftung zu ermöglichen.
- Im Bereich von Leitungstrassen und deren Schutzstreifen sind zum Schutz vor Wurzelschäden durch Bepflanzungen nur flachwurzelnde Sträucher zulässig.
- Die festgesetzten Maßnahmen und Pflanzungen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes, durchzuführen.
- Abgängige Pflanzungen und Gehölze sind gemäß den Anforderungen der jeweiligen Festsetzung und der Mindestqualitäten innerhalb eines Jahres, spätestens jedoch in der folgenden Pflanzperiode, zu ersetzen.

Die Auswahl der Baumarten orientiert sich an der Liste der Einheimischen Gehölze des Kreisausschusses des Rheingau-Taunus-Kreis (vgl. Kap. 4).

Stellplatzbegrünung (M9)
Es wird festgesetzt, dass im Bereich der Parkplätze mindestens 13 Bäume der 2. und 3. Ordnung gem. Planzeichnung zu pflanzen sind. Die Bäume sind in einem guten Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung in der darauf folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen. Informationen zu geeigneten Baumarten sind der Pflanzliste des Anhangs zu entnehmen.

Heckenpflanzung (M10)
Entlang der nördlich gelegenen Stellplatzflächen der Böschungshecke vorgelagert ist ein extensiv gepflegter Blüh- und Saumstreifen anzulegen. Ziel ist die Förderung der biologischen Vielfalt, insbesondere von Bestäuberinsekten wie Wildbienen und Schmetterlingen. Für die Einsaat sind ausschließlich heimische, standortgerechte Wildkrautmischungen aus zertifiziertem Regiosaatgut zu verwenden, z. B. aus dem Ursprungsgebiet UG 21 „Hessisches Bergland – Feldrain und Saum" (z. B. von Saaten Zeller).

Grünflächengestaltung (M11)
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Anlage von unbegrünten oder wasserundurchlässigen flächigen Schotter- oder Steinschüttungen ist unzulässig.
Innerhalb dieser Flächen ist die Anlage eines ca. 1,10 m breiten, befestigten Weges als Fluchtweg zulässig.

Anpflanzung einer Baumgruppe (M12)
Im Bereich mit der Kennzeichnung M12 wird die Anlage einer Baumgruppe aus einheimischen und standortgerechten Bäumen 1. oder 2. Ordnung festgesetzt. Auf dieser Fläche ist die dauerhafte Etablierung von mindestens drei heimischen und standortgerechten Hochstammbäumen oder Wildobstbäumen mit den oben aufgeführten Mindestqualitäten vorzusehen.

Dachbegrünung (M13)
Die nutzbaren Anteile der Flachdächer sind mindestens extensiv – z. B. Typus Sedum-Kraut-Gras-Begrünung (gem. FLL-Dachbegrünungsrichtlinien) – zu begrünen. Ausgenommen davon sind haustechnische Einrichtungen, Wartungswege, Abstandsflächen zu konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderlichen Dachrandabdeckungen (Attikaabdeckungen) und aufgehenden Bauteilen oder Dachfenster. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist mit einer Vegetationstragschicht von mind. 10 cm auszuführen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Folgejahr wiederherzustellen.
Eine Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie ist in den gem. Planzeichnung gekennzeichneten Dachbereich zulässig. Die retentionswirksame Vegetations- und Drainschicht ist dabei auch unter den aufgeständerten An-lagen weiterzuführen.

Böschungshecke (M14)
An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs (M14), südlich der Chauvignystraße, ist der vorhandene Gehölzbestand in Form einer Böschungshecke dauerhaft zu erhalten. Die Hecke dient dem Landschaftsbild, dem Artenschutz sowie als klimatisch wirksames Landschaftselement.
Eine Beseitigung, Schädigung oder Beeinträchtigung der Böschungshecke ist unzulässig. Abgängige Gehölze sind zeitnah und fachgerecht durch standortgerechte, heimische Strauch- oder Heckenarten zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist so vorzunehmen, dass die Funktion und das Erscheinungsbild der Böschung als Hecke erhalten bleiben. Die Heckenstruktur ist in einem entwicklungsfähigen Zustand zu halten und dauerhaft zu pflegen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Die Fassaden sind in einem Hellbezugswert (HBW) über 60 % und einer totalen solaren Rückstrahlung (TSR-Wert) > 25 % zu gestalten.

2.2 Einfriedung
Einfriedungen in Form von Hecken, Mauern und blickundurchlässigen Zäunen sind bis zu einer Höhe von 0,75 m über der Geländeoberkante zulässig. Nicht blickdichte Einfriedungen sind bis max. 2,50 m ab Geländeoberkante zulässig.

2.3 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, wenn diese nicht für Wege, Stellplätze oder Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Lagerplätze, Abfallcontainer, o.ä. Anlagen müssen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen durch mind. 2,00 m hohe Strauchhecken (1 Pfl. pro lfm) abgeschirmt werden. Die nachbarrechtlichen Abstände sind dabei zu beachten. Alternativ können sie auch baulich integriert oder durch Wände, blickdichte Zäune o.ä. abgeschirmt werden.

2.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten. Im Bereich der nicht überbaubaren Fläche ist eine Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 94,0 m ü NHN zulässig. Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen gilt die Höhenlage der mittleren Meeresspiegelhöhe über Normalhöhen Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92). Referenzpunkte sind in der Planzeichnung eingetragen. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Die Beleuchtungsstärke von Werbeanlagen an Fassaden darf tags (6.00 - 22.00 Uhr) 5 lx und nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 1 lx nicht überschreiten.

3. Pflanzliste

- Acer platanoides 'Columnare', Säulenförmiger Spitzahorn
- Carpinus betulus 'Fastigiata', Pyramiden-Hainbuche
- Prunus padus 'Schloss Tiefurt', Traubenkirsche
- Quercus petraea, Traubeneiche
- Quercus robur 'Fastigiata', Stielsäuleneiche, Pyramideneiche
- Sorbus aria 'Magnifica', Mehlbeere
- Tilia cordata 'Erecta', Dichtkronige Winterlinde

Qualitäten: siehe Kap. 2.8 Hinweise zu „Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)".

Nachfolgend die Liste der Einheimischen Gehölze des Kreisausschusses des Rheingau- Taunus-Kreis, Stand Mai 2023.

Der Kreisausschuss
des Rheingau-Taunus-Kreis
Fachdienst Umwelt
Heimbacher Str. 7
65307 Bad Schwalbach

RHEINGAU TAUNUS KREIS

Einheimische Gehölze im Rheingau-Taunus-Kreis

Gehölze		Bodenansprüche trocken	frisch	feucht	Belichtung Schatten	Halbschatten	Sonne	Naturraum Rheingau	Taunus
Große Bäume (>25m)									
Spitz - Ahorn	- Acer platanoides		x			x	x	x	x
Berg - Ahorn	- Acer pseudoplatanus		x			x	x	x	x
Schwarz - Erle	- Alnus glutinosa			x		x	x	x	x
Rot - Buche	- Fagus sylvatica		x			x	x	x	x
Esche	- Fraxinus excelsior		x			x	x	x	x
(Silber – Pappel)	- (Populus alba)		x	x		x	x	x	
(Schwarz – Pappel)	- (Populus nigra)		x	x		x	x	x	
Trauben – Eiche	- Quercus petraea	x	x			x	x	x	x
Stiel – Eiche	- Quercus robur		x	x		x	x	x	x
Silber – Weide	- Salix alba		x	x		x	x	x	x
Winter – Linde	- Tilia cordata		x			x	x	x	x
Sommer – Linde	- Tilia platyphyllos		x			x	x	x	x
(Feld – Ulme)	- (Ulmus minor)		x	x		x	x	x	x
(Flatter – Ulme)	- (Ulmus laevis)		x	x		x	x	x	x
(Berg – Ulme)	- (Ulmus glabra)		x	x		x	x	x	x
Mittlere Bäume (10-25m)									
Hänge - Birke	- Betula pendula	x	x	x			x	x	x
(Moor-Birke)	- (Betula pubescens)		x	x		x	x	x	x
Hainbuche	- Carpinus betulus	x	x		x	x	x	x	x
Zitter - Pappel	- Populus tremula		x	x		x	x	x	x
Vogel - Kirsche	- Prunus avium		x			x	x	x	x
(Echte Traubenkirsche)	- (Prunus padus)		x	x		x	x	x	x
Wild - Birne	- Pyrus communis	x	x			x	x	x	x
Bruch - Weide	- Salix fragilis			x		x	x	x	x
Mehlbeere	- Sorbus aria	x	x			x	x	x	x
Speierling	- Sorbus domestica	x	x			x	x	x	x
(Elsbeere)	- (Sorbus torminalis)	x	x			x	x	x	x
(Eibe)	- (Taxus baccata)		x			x	x		x
Kleine Bäume (< 10m)									
Feld - Ahorn	- Acer campestre	x	x			x	x	x	x
(Französ. Ahorn)	- (Acer monspessulanum)	x	x			x	x	x	
Holzapfel	- Malus sylvestris		x			x	x	x	x
(Felsen – Kirsche)	- (Prunus mahaleb)	x					x	x	
Eberesche	- Sorbus aucuparia		x			x	x	x	x
Große Sträucher (> 7m)									
Hasel	- Corylus avellana	x	x	x		x	x	x	x
Zweigriffliger Weißdorn	- Crataegus laevigata	x	x			x	x	x	x
Eingriffliger Weißdorn	- Crataegus monogyna	x	x			x	x	x	x
Faulbaum	- Frangula alnus		x	x		x	x	x	x
Sal - Weide	- Salix caprea	x	x	x		x	x	x	x
Mandelblättrige Weide	- Salix triandra			x		x	x	x	x

Stand Mai 2023

Gehölze		Bodenansprüche trocken	frisch	feucht	Belichtung Schatten	Halbschatten	Sonne	Naturraum Rheingau	Taunus
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra		x			x	x	x	x
Trauben - Holunder	- Sambucus racemosa		x	x	x	x	x	x	x
Mittlere Sträucher (1,5 - 7m)									
(Echte Felsenbirne)	- (Amelanchier ovalis)	x				x		x	
(Berberitze)	- (Berberis vulgaris)	x	x			x	x	x	x
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea	x	x	(x)	(x)	x	x	x	x
(Zwergmispel)	- (Cotoneaster integerrimus)	x				x	x	x	x
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus		x	x		x	x	x	x
(Heide – Wacholder)	- (Juniperus communis)	x	x				x	x	x
Rainweide	- Ligustrum vulgare	x	x	x		x	x	x	x
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum		x		x	x	x	x	x
Schwarzdorn	- Prunus spinosa	x	x			x	x	x	x
(Stachelbeere)	- (Ribes uva-crispa)		x		x	x		x	x
(Schwarze Johannisbeere)	- (Ribes nigrum)		x	x	x	x			x
(Kriechende Rose)	- (Rosa arvensis)		x			x		x	x
Hunds - Rose	- Rosa canina	x	x				x	x	x
Hecken - Rose	- Rosa dumetorum	x	x				x	x	x
(Bibernell – Rose)	- (Rosa pimpinellifolia)	x					x	x	
Ohr - Weide	- Salix aurita		x	x		x	x	x	x
Grau - Weide	- Salix cinerea		x	x		x	x	x	x
Purpur - Weide	- Salix purpurea		x	x		x	x	x	x
Korb - Weide	- Salix viminalis		x	x			x	x	x
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana	x	x			x	x	x	x
Gewöhnlicher Schneeball	- Viburnum opulus		x	x		x	x	x	x
Kleine Sträucher (< 1,5m)									
Besenginster	- Cytisus scoparius	x	x				x	x	x
(Seidelbast)	- (Daphne mezereum)		x	x	x	x		x	x
(Deutscher Ginster)	- (Genista germanica)	x	x			x	x	x	x
Behaarter Ginster	- Genista pilosa	x	x				x	x	x
(Färber – Ginster)	- (Genista tinctoria)	x	x				x	x	x
Wein - Rose	- Rosa rubiginosa	x				x	x	x	x
Kratzbeere	- Rubus caesius		x	x	x	x	x	x	x
Brombeere	- Rubus fruticosus agg.	x	x		x	x	x	x	x
Himbeere	- Rubus idaeus		x			x	x	x	x
Bodendecker									
Efeu	- Hedera helix		x		x	x		x	x
Kleines Immergrün	- Vinca minor		x		x	x		x	x
Schling- und Kletterpflanzen									
Waldrebe	- Clematis vitalba		x			x	x	x	x
Efeu	- Hedera helix		x		x	x		x	x
Wald - Geißblatt	- Lonicera periclymenum		x		x	x		x	x

( ) Die in Klammern gesetzten Arten sind in den Naturräumen Rheingau und/oder Taunus selten oder auf Sonderstandorte begrenzt. Sie sollen nur in begründeten Einzelfällen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde angepflanzt werden.

Stand Mai 2023

4. Nachrichtliche Übernahme

Überschwemmungsgebiet
Das Plangebiet befindet sich teilweise im durch Verordnung vom 09. März 2000 und im Staatsanzeiger (StAnz.) 21/100 veröffentlichten festgesetzten und überprüften Überschwemmungsgebiet des Rheins. Bauliche Veränderungen dürfen erst umgesetzt werden, wenn eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG oder eine Zulassung nach § 78a Abs. 2 WHG oder das Benehmen mit der zuständigen Wasserbehörde in einer Baugenehmigung nach § 45 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorliegt. Die Gebäude sind in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten. Teilflächen befinden sich gemäß dem Hochwasserrisikokarten des Rheins im HQ extrem- Überflutungsbereich. Zur Verringerung der Hochwasserschäden ist § 78 b Abs. 1 Nr. 2 WHG zu berücksichtigen.

5. Hinweise

(1) Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
(2) Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Während Baumaßnahmen ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung der Grundflächen im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.
(3) Die DIN 18 300 ‚Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
(4) Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
(5) Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbe-ständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
(6) Im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld sind Siedlungs- und Gräberfundstellen der Jungsteinzeit, Bronzezeit, Römischen Kaiserzeit und des Frühmittelalters bekannt (Bodendenkmale Geisenheim 002, 003, 007 und 065). Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sieht im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege jedoch keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich an. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange wäre vielmehr mit folgender Maßgabe sicherzustellen:
1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
2. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftrage Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag / bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Bauresten die Maßnahme begleiten.
3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.
(7) Der ‚Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren' ist zu berücksichtigen.
(8) Für die Bepflanzung von öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetzes für Hessen ‚Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
(9) Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem ‚Merkblatt über Baumstandorte und un-terirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' einzuhalten.
(10) Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwasser-mengen zur Verfügen stehen müssen: Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder GFZ > 0,7 und ≤ 1,2 muss eine Wassermenge von mind. 1.600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.
(11) Für das Plangebiet ist eine Einleiterlaubnis für Niederschlagswasser bei der Oberen Wasserbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt zu beantragen.
(12) Die gesetzlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Brut- und Setzzeiten sind bei Rodungen einzuhalten.
(13) Folgende Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke EF sind, auch unter Berücksichtigung von Werbeanlagen anderer Betreiber, einzuhalten: tags (6.00- 22.00 Uhr) 5 lx | nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 1 lx.
(14) Im Nachtbetrieb muss bei dieser Aufstellung ein Schallleistungspegel von Lw = 75 dB(A) eingehalten werden, womit dann der Immissionsrichtwert nachts im Bereich des nächs-ten Appartements für das Wohnen um min. 6 dB(A) unterschritten wird.
(15) Stationäre Geräuschquellen, wie bspw. Wärmepumpen, sind gemäß dem LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – Dritte Aktualisierung – auszuführen.
(16) Bei der vorliegenden Planung mit Wohnungen im Obergeschoss ist der Marktbetrieb einschließlich dessen Andienung und dem Zu- und Abgang von Personen auf den Ta-geszeitraum von 06:00 – 22:00 Uhr zu begrenzen.
(17) Die Andienung (Verladezone) des Marktes muss wie vorgesehen überdacht werden (siehe Anlage 4 - Schallgutachten, die Überdachung ist hellgrau dargestellt) und baulich mit den westlich und südlich angrenzenden Nebenräumen des Marktes verbunden werden. Die Überdachung sollte eine bewertetes Schalldämm-Maß von R´W ≥ 20 dB auf-weisen und kann somit bspw. als Sandwichelement mit PU-Schaum-Füllung ausgeführt werden.
(18) Die rückseitige Verladerampe ist als so genannte Innenrampe mit integrierter Verladebrücke und Torrandabdichtung auszuführen. Bei der Verladung sollten lärmarme Hubwagen eingesetzt werden.
(19) Die Regenrinnen der Tiefgaragenrampe für das Anwohnerparken sollten als verschraubte Rinnen ausgeführt werden, um beim Überfahren zusätzlichen Geräusche zu vermeiden. Das Einfahrtstor sollte lärmarm und dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen. Es kann als Segmenttor oder – insofern dies für die Garagenbelüftung erforderlich ist – als Rollgittertor ausgeführt werden.
(20) Verkehrsanbindung
Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können. Dies kann als erfüllt angesehen werden, wenn Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) umgesetzt werden. In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Eine Feuerwehrzufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau- Taunus-Kreis erforderlich.
Dies ist insbesondere notwendig um:
1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.
2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.
3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.
4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.
5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.
Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen. Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall von sehen sein oder geschaffen werden.
(21) Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Satzung

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Aufstellungsbeschluss durch Stadtverordnetenversammlung gemäß § 2 (1) BauGB am 19.12.2024

Frühzeitige Beteiligung
Unterrichtung gemäß § 3 (1) BauGB vom 13.01.2025 bis einschließlich 14.02.2025
Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB Schreiben vom 09.01.2025

Veröffentlichung und Beteiligung der Behörden
Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB vom 29.09.2025 bis einschließlich 29.10.2025
Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB Schreiben vom 23.09.2025

Satzungsbeschluss
Satzungsbeschluss gemäß § 24 GemO und § 10 (1) BauGB am 11.12.2025

Geisenheim, den 05. Feb. 2026 (Bürgermeister)

Ausfertigung
Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Chauvignystreße II" wird hiermit ausgefertigt.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Chauvignystraße II" mit dem Willen der Stadtverordnetenversammlung der Hochschulsstadt Geisenheim gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.2025 sowie die Einhaltung des gemäß BauGB in der zurzeit gültigen Fassung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bekundet.

Geisenheim, den 05. Feb. 2026 (Bürgermeister)

Anordnung der Bekanntmachung
ortsübliche Bekanntmachung angeordnet am 10. März 2026

Bekanntmachung
ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 12. März 2026

Rechtskraft
In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes am 12. März 2026

Geisenheim, den 13. März 2026 (Bürgermeister)

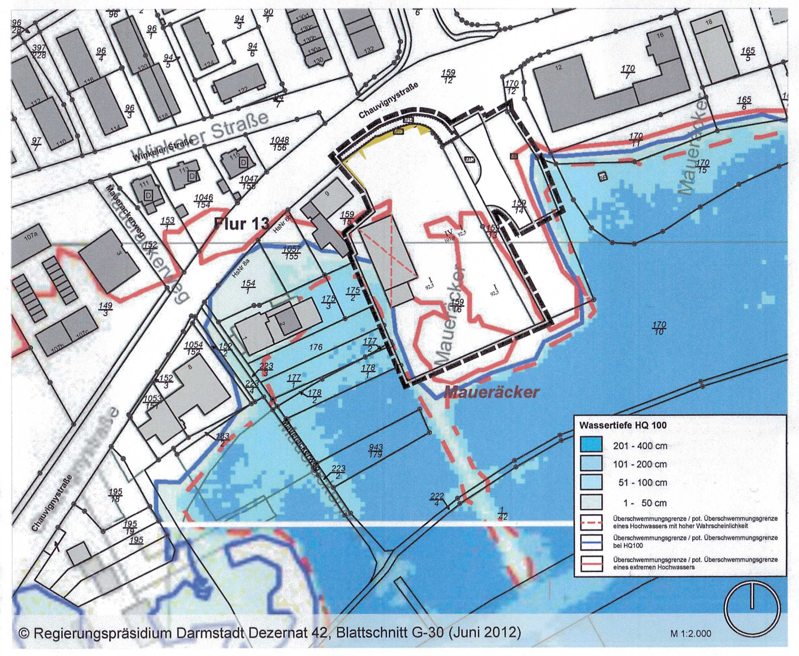
Bestandteile des Bebauungsplans

Dieser Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (2 Pläne), den textlichen Festsetzungen sowie dem Durchführungs- und Erschließungsvertrag. Die Begründung und der Umweltbericht sind dem Bebauungsplan beigefügt. Alle Unterlagen bilden den Regelungsinhalt dieser Planung ab.

Vorschriften, Normen und Erlasse

Die in den Textfestsetzungen in Bezug genommenen Vorschriften, Normen und Erlasse können bei der Stadtverwaltung Geisenheim eingesehen werden.

Hochwasserrisikomanagementplan Rheingau



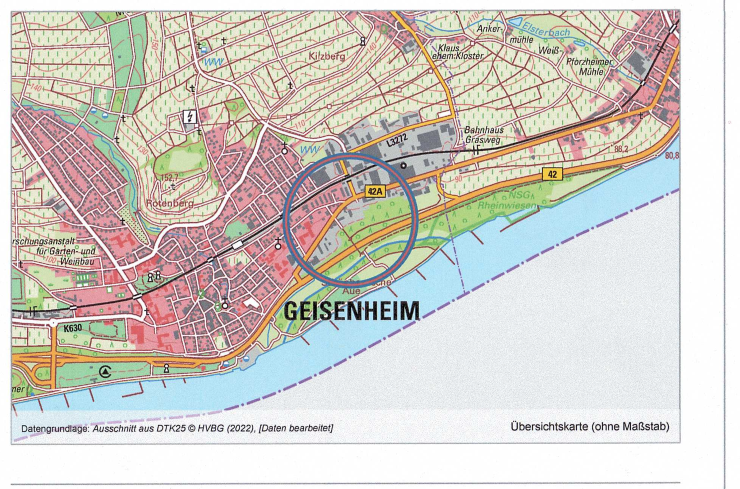
© Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat 42, Blattschnitt G-30 (Juni 2012)

Hochschulstadt Geisenheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Chauvignystraße II"

Satzung

Stand: 11. Dezember 2025 P21024 | V03.03.1
Maßstab: 1:500



Datengrundlage: Ausschnitt aus DTK25 © HVBG (2022), [Daten bearbeitet]
Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Erarbeitet durch:
Planung1 Stadtplanung | Beratung
Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP
Schloßstraße 11
54516 Wittlich
www.planung1.de
info@planung1.de
T 06571 177 98 00
F 06571 177 98 01