

Hochschulstadt Geisenheim, Stadtteil Johannisberg

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

"Am Erntebringer"

Vorentwurf

Planstand: 09.01.2024

Projektnummer: 23-2896

Projektleitung: Bode

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartenbauausstellung“ (Ifd. Nr. 1) dient der Unterbringung von Garten- und Landschaftsbaubetrieben mit Gartenbauausstellung inkl. Verkauf. Zulässig sind

- Anlagen und Gebäude für den Verkauf von Zimmer-, Beet-, Balkon- und Außenpflanzen, Pflege- und Düngemittel, Erde, Torf, Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik / Pflanzengefäße, Gartenhäuser, Gartendekoration.
- Anlagen und Gebäude für Verkaufs-, Beratungs- und Ausstellungszwecken, Kundencafés, Lager- und Büroräume, Freiluft-Ausstellungsbereiche und Lagerflächen,
- die dem Nutzungszweck zugeordnete Neben-, Ver- und Entsorgungsanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports.

Die maximal zulässige Verkaufsflächenzahl (VFZ) beträgt $VFZ = 0,36$ (Hinweis: entspricht bei einer Gebietsgröße von 2329 qm = rd. 850 qm).

1.1.2 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartenbauausstellung - Freiluft-Ausstellung“ (Ifd. Nr. 2) dient der Unterbringung von Gartenbau-Freiluftausstellungen inkl. Verkauf. Zulässig sind

- Freiluft-Ausstellungsbereiche und -Verkaufsflächen für Beet-, Balkon- und Außenpflanzen, Pflege- und Düngemittel, Erde, Torf, Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik / Pflanzengefäße, Gartendekoration.
- Garagen, Carports, Gartenhütten und -pavillons mit einer maximal zulässigen Grundfläche von je 25 qm,
- Anlagen für Verkaufs-, Beratungs- und Ausstellungszwecke, Lagerflächen sowie
- die dem Nutzungszweck zugeordnete Neben-, Ver- und Entsorgungsanlagen und Stellplätze.

Die maximal zulässige Verkaufsflächenzahl (VFZ) beträgt $VFZ = 0,76$ (Hinweis: entspricht bei einer Gebietsgröße von 2378 qm = rd. 1800 qm).

1.1.3 Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzungen sind alle Flächen, die dem Verkauf, der Verkaufsförderung und der Ausstellung dienen, einschließlich der Flächen außerhalb von Gebäuden, der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche und von Verkehrs- und Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.2.1 Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und in den festgesetzten Flächen (St) zulässig.

1.3 Grundflächenzahl, Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, §17, § 19 BauNVO)

1.3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Teilgebiet 1 (Ifd. Nr. 1) beträgt GRZ = 0,8. Sie darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

1.3.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Teilgebiet 2 (Ifd. Nr. 2) beträgt GRZ = 0,1. Darin enthalten sind die Grundflächen von Gebäuden und weiteren hochbaulichen Anlagen wie Gartenhäuser, Gartenpavillons, Garagen und Carports. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der Garten-Freiluftausstellung, von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, nicht-hochbaulichen Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

1.4.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OKGeb.) wird für das Teilgebiet Ifd. Nr. 1 gemäß Einschrieb in der Nutzungsmatrix in Metern über Normalhöhennull festgesetzt.

1.4.2 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OKGeb.) wird für das Teilgebiet Ifd. Nr. 2 mit 3,0 m über dem bestehenden Gelände festgesetzt; gemessen an der tiefsten durch das jeweilige Gebäude / der baulichen Anlage angeschnittenen und im Plan eingetragenen Höhenlinie. Wird keine Höhenlinie angeschnitten, gilt die niedrigere nächstgelegene Höhenlinie.

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

1.5.1 Wege, Stellplätze, Hofflächen sind in einer Bauweise herzurichten, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder ähnliches).

1.5.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen sowie die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlags- oder Schmutzwasser bleiben hiervon unberührt.

- 1.5.3 Zur Außenbeleuchtung sind nur voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- 1.5.4 Die mit „E“ gekennzeichnete und als "Erhalt und Entwicklung Großbaumbestand und Gehölzsukzession" festgesetzte Fläche ist dem Entwicklungsziel entsprechend zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- 1.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
- 1.6.1 Die in der Plankarte zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für Neu- oder Ersatzpflanzungen ist ein Mindest-Stammumfang von 14-16 cm vorzusehen.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)

- 2.1.1 Einfriedungen sind in Form von Hecken, Sträuchern oder Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall mit Bepflanzungen zulässig. Abschnittsweise sind im Wechsel mit Bepflanzungen auch Natursteinmauern auf maximal der halben Länge der Einfriedungen zulässig. Zäune aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall sind innerhalb der Anpflanzungen zu führen. Die Höhe der Einfriedungen beträgt maximal 1,80 m bezogen auf das natürliche Gelände. Zur Durchlässigkeit für Kleintiere ist bei den Einfriedungen (mit Ausnahme der abschnittsweise zulässigen Natursteinmauern) ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine vergleichbare Durchlässigkeit sicherzustellen.

2.2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.2.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter, etc. sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

2.3 Stellplätze und Zufahrten (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

- 2.3.1 Abweichend von der Stellplatzsatzung der Hochschulstadt Geisenheim wird bestimmt, dass von Schulstraße und der Straße Am Erntebringer je eine Zufahrt zulässig ist. Die Maximalbreite der Zufahrten darf 6,00 m nicht überschreiten.

2.4 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

- 2.4.1 Werbeanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen dürfen die jeweils maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern sowie LED-Tafeln und Bildschirme sind unzulässig.

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes konkretisiert.

3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

3.1 Altlastenverdächtige Flächen

- 3.1.1 Im Plangebiet liegen Hinweise auf eine ehemalige Müllablagerung vor. ALTIS – Nummer 439.004.020-000.007. Es liegt gegenwärtig kein hinreichender Verdacht vor, dass von der genannten Fläche Auswirkungen ausgehen, die das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigen oder beeinträchtigen werden. Der Fall wurde abgeschlossen (Schreiben RP 22.10.1992). Die Fläche ist in der Plankarte entsprechend dargestellt.
- 3.1.2 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergibt sich der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung, ist dieser umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Städtische Satzungen

- 4.1.1 Es wird auf die Stellplatzsatzung und die Entwässerungssatzung der Hochschulstadt Geisenheim in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Fassung verwiesen.

5 Sonstige Hinweise, Informationen und Empfehlungen

5.1 Verwendung von erneuerbaren Energien

- 5.1.1 Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben wird hingewiesen.

5.2 Verwertung von Niederschlagswasser

5.2.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnahe 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.

5.2.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5.3 Artenschutzrechtliche Hinweise

5.3.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- b) Bestandsgebäude sind ganzjährig vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c) Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- d) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- e) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.
- f) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

- 5.3.2 Zur Verhinderung von Vogelschlag sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

5.4 Abfallbeseitigung

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

5.5 Denkmalschutz

- 5.5.1 Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste) sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

5.6 DIN-Normen

- 5.6.1 Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Hochschulstadt Geisenheim während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.