

Hochschulstadt Geisenheim, Kernstadt

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Hotel am Rheingau-Bad“

Vorentwurf

Planstand: 29.01.2026

Projektnummer: 25-3121

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)**
- 1.1 Sonstige Sondergebiete „Hotel“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)**
- 1.1.1 Im Sondergebiet „Hotel“ sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die mit diesem Nutzungszweck verbundenen Nebenanlagen, Ver- und Versorgungsanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports zulässig.
- 1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)**
- 1.2.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK Geb.) wird durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der Dachaufbauten.
- 1.3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**
- 1.3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 Abs. 3 BauNVO)**
- 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen und Baulinien definiert.
- 1.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, §14 und § 23 BauNVO)**
- 1.5.1 Freie und überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.6.1 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen oder Brunnen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.
- 1.6.2 Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

- 1.6.3 Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von 1600 bis 2200 Kelvin zulässig. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Licht darf zudem nicht an Gebäudeteilen oder Werbeanlagen vorbeigelenkt werden.
- 1.6.4 Der Vegetationsbestand auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Entwicklungs- bzw. Erhaltungsziel: Erhalt und Entwicklung bestehender Gehölze (wird im weiteren Verfahren bei Bedarf konkretisiert).
- 1.6.5 Weitere Kompensationsmaßnahmen werden bei Bedarf zum Entwurf in die Planung integriert.
- 1.7 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung sowie Maßnahmen zum Schutz von Boden und Grundwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.7.1 Die Ableitung des Schmutzwassers hat über den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal zu erfolgen. Schmutzwasserleitungen sind so auszuführen, dass ein Austritt von Abwasser in den Untergrund sicher und dauerhaft ausgeschlossen ist.
- 1.7.2 Das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist unzulässig.
- 1.7.3 Fundamente und Gründungsbauteile sind so anzuordnen und auszuführen, dass das Grundwasser weder erreicht noch in seiner Beschaffenheit oder seinem Fließverhalten nachteilig beeinflusst wird.

2 Örtliche Bauvorschriften (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

- 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 zulässig. Die Höhe der Einfriedungen beträgt maximal 1,80 m bezogen auf das natürliche Gelände (gemäß Höhenlinien in der Plankarte). Zur Durchlässigkeit für Kleintiere ist 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 sind gegen eine allgemeine Einsicht abzusichern. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit einem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

2.3 Werbeanlagen

- 2.3.1 Werbeanlagen auf Dachflächen, bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Videowände, Sky-beamer, etc.) sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen eine maximal zulässige Höhe von 93 m ü NHN nicht überschreiten.

3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

3.1 Wasserschutzgebiete

- 3.1.1 Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone II des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes WW Rüdesheim, Geisenheim (WSG-ID 439-048).
- 3.1.2 Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Überschwemmungsgrenze / pot. Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers (HQ_{Extrem}) gemäß dem Hochwasserrisikomanagementplan Rheingau des Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.2.

4 Weitere Planungshinweise für den Vollzug

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.

4.2 Verwendung von erneuerbaren Energien

- 4.2.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der im Sondergebiet zulässigen baulichen Anlagen ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

4.3 Denkmalschutz

- 4.3.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.4 Artenschutzrechtliche Hinweise

- 4.4.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- 4.4.2 Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.
- 4.4.3 Weitere Maßnahmen werden bei Bedarf und nach Vorlage des Fachbeitrages Artenschutz zum Entwurf in die Planung integriert.

4.5 Bodenschutz

- 4.5.1 Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“. Es wird auf das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen: Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

4.6 DIN-Normen und Regelwerke

- 4.6.1 Die den Festsetzungen zugrunde gelegten DIN-Vorschriften und Regelwerke können beim Magistrat der Hochschulstadt Geisenheim, Bauamt, Standort Winkeler Str.46 während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.