

Bauplan Nr. 077 IN GEISENHEIM

BAUPLAN DER GEMEINDE GEISENHEIM

W 10.000 H 10.000

Die Stadt Geisenheim, Landkreis Darmstadt-Dieburg, aufgrund des § 22 des Bauordnungsgesetzes (BauO) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BauO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) und den Bauantragsplan Nr. 23 Wohngebiet Rittersworth 1. Änderung als Satzung vom 23.01.1990, der Verordnung über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) und den Bauantragsplan Nr. 23 Wohngebiet Rittersworth 1. Änderung als Satzung vom 23.01.1991 und die Altlastenuntersuchung der Fa. IfUWA vom 23.01.1991 und 12.08.1993.

1. **Allgemeine Vorschriften**

- Bestandteile des Bauantrages, der in der Leitzüglichen Fassung vom ... mit den entsprechenden Absatzziffern und Fußnoten der Begründung sowie der Begründung des § 22-Zulassung und der Denkmalschutzhilfe vom 16.11.1992 und die Altlastenuntersuchung der Fa. IfUWA vom 23.01.1991 und 12.08.1993.
- Der raumliche Gelungsbereich des Bauantragsplans ergibt sich aus der Planzeichnung.
- Die gültigen Festsetzungen der genehmigten Planfassung sowie der Änderung sind in diesem Plan enthalten.

2. **Festsetzung durch Text**

- Art der baulichen Nutzung**

 - Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO) festgesetzt.

- Zahl der Vollgeschosse, Höhen- und Höhenlage**
 - Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde in der Planzeichnung festgesetzt.
- Einfriedungen, Baukörper und Zufahrten**

 - Die Festsetzung II + D lässt max. 3 Vollgeschosse zu, wobei das 3. Vollgeschoss im ausgebauten Dachraum liegen muss. Ein Kniestock von max. 30 cm, gemessen an der Außenecke von OK Rondelle bis UK Sparen ist zulässig.
 - Die Wandhöhe gemessen am Schnittpunkt Außenkante auf schwebendes Mauerwerk mit Unterkante Sparen, bezogen auf das dem Hauseingang am nächsten gelegene Straßeniveau wird bei I+D mit 3,80 m, bei II+D mit 6,0 m festgesetzt.
 - Zulässige Sockelhöhe wird mit max. 40 cm, gemessen von der dem Hauseingang am nächsten gelegenen Straßenseite bis zur Oberkante fertiger Fußboden festgesetzt.

- Gebäudestellung, Baukörper und Zufahrten**

 - Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.
 - Die Zufahrten zu den Grundstücken sowie Fußwege und Plätze sind so ver sicherungs taugig wie möglich herzustellen (wasser gebunden, Schotterrasen usw.). Bei Doppelgaragen sind die Zufahrten einheitlich zu gestalten.
 - Die in der Planzeichnung eingetragenen Flurstücke und mögliche Abbaulen ist mit ausgewählten Längsrichtung für Haupträume (Wohn-, Schlafr., -Räume) auf den Parzellen 1, 47 und 48 mit einer Grundrissorientierung der Räume zur Verkehrsfläme abzulegen.
 - Die Abstandstafeln den seitlichen und Rückwärtigen Grundstücksgrenzen müssen nach Art 6 U7 der Bayer. Bauordnung eingehalten werden.

- Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden**

 - Werden zwei Gebäude an der Grundstücksgrenze angebaut, so sind sie mit gleicher Dachneigung und verschoben und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind gleichzeitig errichtet.
 - Die zulässige Gebäude länge von Garagen an der Grundstücksgrenze beträgt max. 6,50 m auf einer Höhe von 2,75 m.

7. **Dächer**

- Die zulässige Dachneigung wird mit 35° - 42° festgesetzt.
- Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder gleichfarbigen Betonziegeln zu decken.
- Der First des Satteldaches muss in Gebäuden mit verdeckt liegen.
- Dachgebäuden sind als einzelstehende Satteldach bzw. Schleppgauben mit einer Breite von max. 1,30 m abzulassen. Eine Dachneigung von 38° ist zulässig.

8. **Außendäme**

- Für die Außenwände sind verputzte, gestrichene Wandschichten oder Flächen mit senkrechtiger Holzschalung vorzusehen. Andere Materialien wie Kunststoffe, Folien, zementartige Putzverkleidungen o. ä. sind nicht zulässig.

9. **Grundriss**

- Öffentliche Grünfläche**
- Die öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erweiterung des Baugebietes zu erstellen und gemäß Planfestsetzung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bestäuben.

10. **Einfriedungen**

- Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Holzzäune ohne Sockel die eine Höhe von max. 1,00 m nicht überschreiten zulässig. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1,0 m Höhe zulässig. Die Vorgärten (Garten vor den Hauseingangsstufen) der Vorderhausbebauung (Parzelle 20 - 44) dürfen nicht eingezäunt werden.

11. **Allianzen**

- Der Bereich der ehemaligen Tauchanlage sowie die verliegten Flächen müssen bis zu einer Mindesthöhe von 30 cm abzuräumen. Sowohl der Ausbau des Auflangesteinkens, als auch der geschleiftenen Flächen hat vor Beginn der Errichtung einen Abstand von 1,00 m zu den benachbarten Flächen zu gewährleisten.

12. **Wasserwirtschaftskomplex**

- Der im Bereich der Parzellen 67 und 68 zu öffnende und zu verlegende Graben ist in Ansprache mit dem Wasserwirtschaftskomplex zu gestalten. Der Graben soll einen Abstand von 5,0 m, östlich des neuen Grabens und nördlich zu gestalten und natürlich zu unterholen. Eine Auffüllung, Einzündung oder Belägung dieser Überstellen ist nicht zulässig.

13. **Sonsitz**

- Die gesetzten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilersträhne an das Versorgungsnetz der Isar-Amper verknüpft. Die Verteilerschranken werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit an die Zäune bzw. Hecken integriert.
- Samtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsettagen Teil einer Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzusiedeln.
- Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

14. **Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden**

- Werden zwei Gebäude an der Grundstücksgrenze angebaut, so sind sie mit gleicher Dachneigung und verschoben und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind gleichzeitig errichtet.
- Die zulässige Gebäude länge von Garagen an der Grundstücksgrenze beträgt max. 6,50 m auf einer Höhe von 2,75 m.

11. **Festsetzungen durch Planzeichen**

- Gelungsbereich**
- Die Grenze des statutären Gelungsbereichs des Bauabschnitts ist die Grenze des statutären Gelungsbereichs des Bauabschnitts.
- Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sowie die berührten Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 05.01.2002 von der Änderung des Bauantragsplanes schriftlich informiert. Es wurde keine Gegenrede ergeboten.
- Die vereinfachte Änderung ist gemäß § 13 BauGB genehmigt und anzeigebereit.

12. **Verfahrenshinweise**

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 20.01.2002 die 2. Änderung des Bauantragsplanes beschlossen.

Die Änderung der betroffenen Grundstücke sowie die berührten Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 05.01.2002 von der Änderung des Bauantragsplanes schriftlich informiert. Es wurde keine Gegenrede ergeboten.

13. **1. Bürgermeister**

1. Bürgermeister

14. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

15. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

16. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

17. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

18. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

19. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

20. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

21. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

22. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

23. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

24. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

25. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

26. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

27. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

28. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

29. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

30. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

31. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

32. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

33. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

34. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

35. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

36. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

37. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

38. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

39. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

40. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

41. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

42. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

43. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

44. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

45. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

46. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

47. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

48. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

49. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

50. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

51. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

52. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

53. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

54. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

55. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem 05.01.2002 im Rathaus zu jedem Tag der Bürgerschaften abgelehnt. Der Bauantrag ist damit nach § 12 BauGB rechtswirksam.

56. **Stadt Geisenfeld, den 05.01.2002**

Die vereinfachte Änderung wurde am 05.01.2002 bekannt gemacht. Der Bauantrag wird seit dem