Bebauungsplan 130 "Azbill- Gelände, Wohn- und Sportpark Ramsee"

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) v. 27. Aug. 1997 (BGBl. I S. 2141), Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58)

Füllschema der Nutzungsschablone:

WA	Art der baulichen Nutzung
0,4 | 1,2	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
II-III | o	Anzahl der Vollgeschosse / Bauweise

N

Stand: 02.11.2005
Maßstab: 1: 500

1. Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete
- GE Gewerbegebiete

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baulinie
- Baugrenze

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude

6. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich - für Rettungskräfte befahrbar
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Einfahrtsbereiche

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Flächen für Versorgungsanlagen

9. Grünflächen
- ÖG öffentliche Grünflächen
- PG private Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- (Va) Umgrenzung von Flächen für dieWasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Vernässungsgefährdeter Bereich

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
- D Denkmalschutz - Ensemble
- D Denkmalschutz - Einzelanlagen

15. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Cp Carport
- g,I Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Textliche Festsetzungen

Stand 01.11.2005

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) geändert durch Artikel 7 Abs. 4 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 3. August 2001 (BGBl. I S. 2013) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 werden festgesetzt:

1.0 Räumlicher Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 u. 6 BauGB)

WA 2.1 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen der Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

MI 2.2 Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5, 6 Nr. 1 u. 9 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten sowie sonstige Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung und Schaustellung dienen

GE 2.3 Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5, 6 Nr. 1 u. 9 BauNVO):

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

3.0 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

3.1 Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 u. 4 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

II-III

Für dreigeschossige Baukörper wird kein zusätzliches Dach- oder Staffelgeschoss zugelassen.

3.2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Firsthöhe ist begrenzt auf allgemein max. 12,00 m.

Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die Oberkante der dem Gebäude am nächsten liegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

3.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO u. § 21a Abs. 2 BauNVO)

Im WA darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO können zugelassen werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,62.

3.3.1 Anrechnung von Stellplätzen, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Anrechnung von Flächenanteilen außerhalb der Grundstücksfläche

Die Flächen von Stellplätzen, Carports, Garagen und die Zufahrt sind den einzelnen privaten Grundstücksflächen im WA1, WA2 und WA3 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO und § 21a Abs. 2 BauNVO auf die Grundstücksfläche anzurechnen.

Die Flächen notwendiger Stellplätze auf Gemeinschaftsanlagen sowie Wege etc. sind zur Grundstücksfläche im Sinne des § 19 BauNVO hinzuzurechnen.

4.0 Bauweise
(§ 22 BauNVO)

o 4.1 offene Bauweise

D 4.1.1 nur Doppelhäuser zulässig

H 4.1.2 nur Hausgruppen zulässig

DH 4.1.3 nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

g 4.2 geschlossene Bauweise

5.0 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

5.1 Baulinie
(§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Eingangsüberdachungen dürfen bis zu 1,50 m über die Baulinie vortreten.

5.2 Baugrenzen
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Eingangsüberdachungen sowie Erker und Balkone dürfen bis zu 1,50 m über die Baugrenze vortreten. Terrassen dürfen bis zu 3,0 m über die Baugrenze vortreten.

6.0 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

St 6.1 Stellplätze

Cp 6.2 Carports

Ga 6.3 Garagen

GSt 6.4 Gemeinschaftsstellplätze

6.5 Lage von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen

6.5.1 Stellplätze, Carports und Garagen auf der überbaubaren Grundstücksfläche

Stellplätze (St), Carports (Cp) und Garagen (Ga) sind im WA1, WA2 und WA3 nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Ausnahmeregeln:

1. Im Vorgarten sind innerhalb der markierten Einfahrtsbereiche Stellplätze zulässig.
2. Im Vorgarten innerhalb der markierten Einfahrtsbereiche sind auf den Grundstücken der Hausgruppe im WA2 südlich der Johann-Sebastian-Bach-Straße stadt der Stellplätze auch Carports zulässig.

6.5.2 Nebenanlagen

Gartenlauben sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur im rückwärtigen Bereich, der Hauseingangsseite gegenüberliegenden Gartenfläche der Baugrundstücke zulässig. Auf jedem Grundstück ist nur eine Gartenlaube bis max. 4 m² zulässig. Bei Doppelhäusern sind die Gartenlauben an den seitlichen Grundstücksgrenzen paarweise zusammenzufassen.

Bei der Errichtung der Gartenlauben ist ein Abstand von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Neben den Gartenlauben sind weitere Nebenanlagen zulässig, sofern sie durch Hecken zum öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.

Die Nebenanlagen sind als Stahlkonstruktion mit Holzverkleidung und Dachpfannen zur Beranlung auszuführen. Die maximal zulässig Firsthöhe beträgt 2,30 m.

6.6 Gliederung und Begrünung von Stell- und Parkplätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)

Die Gliederung und Begrünung der Stell- und Parkplätze erfolgt entsprechend der zur Planaufstellung gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim.

7.0 Öffentliche Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Straßenverkehrsflächen

7.2 Fußgängerbereich

7.3 Verkehrsberuhigter Bereich

8.0 Mit Gehrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

g 8.1 Mit Gehrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der angrenzenden Anwohner

I 8.2 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger

9.0 Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Fassaden (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der Tabelle 8 der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzuhalten.

9.1 Fenster

An den folgenden Gebäudefronten wird bei Aufenthaltsräumen der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III empfohlen:
- Nordfronten im WA1 u. WA2 entlang der Johann-Sebastian-Bach-Strasse

An den übrigen Gebäudefronten wird bei Aufenthaltsräumen der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse II empfohlen.

9.2 Schallgedämmte Lüftungselemente

Bei Räumen, die der Nachtruhe dienen, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen empfohlen. Dies würde für Schlaf- und Kinderzimmer an den folgenden Gebäudefronten gelten:
- Nordfronten im WA1 u. WA2 entlang der Johann-Sebastian-Bach-Strasse
- Westfronten im WA1 entlang der Königstädter Strasse, nördlich der Achse Freitreppe – Hauptgebäude
- Ostfronten im WA1 entlang des Quartierplatzes, nördlich der Achse Freitreppe – Hauptgebäude

10.0 Bedingte Festsetzungen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

10.1 Das Flurstück 4/1, Flur 10 ist noch als Bahnfläche gewidmet, obwohl es seine Verkehrsbedeutung verloren hat. Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung wird erst dann zulässig, wenn die Fläche durch das Eisenbahn-Bundesamt entwidmet wurde.

11.0 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

II. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Aufgrund § 4 Abs. 2 Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) und § 118 Abs. 4 der Hess. Bauordnung (HBO) – in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und der Rechtsverordnung der Hess. Landesregierung vom 28. Januar 1977 – sowie aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB werden folgende Vorschriften und Inhalte der Landschaftsplanung festgesetzt:

1.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1 Wege, Zufahrten und sonstige befestigte private Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Alle Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster anzulegen.

Grünflächen in vormals nicht als Vegetationsflächen genutzten Flächen sind in mindestens 0,80 m tief ausgetauschten Boden anzulegen: Oberbodenbelag 0,30 m, Unterbodenaustausch mindestens 0,50 m.

2.0 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

2.1 Mindestens 15 % der strukturreichen Garten sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen aus der Artenempfehlungsliste „Laubbäume in privaten Grünflächen" und „Sträucher in privaten Grünflächen" für Anpflanzungen zu bepflanzen (1 Baum entspricht je nach Art 5 – 20 m², 1 Strauch entspricht je nach Art 0,5 – 2,0 m²). Einfriedungen mit Gehölzen sind auf die 15 % nicht anzurechnen. 20 % der Gartenfläche sind als Staudengarten und 35 % wahlweise als Kräuterwiese, Teich, Trockenmauer und / oder weitere Gehölze anzulegen. 30 % der Gartenfläche stehen anderen Nutzungen offen.

Mindestens 30 % der privaten Gartenflächen (PG) entlang der Königstädter Straße sowie im MI-Gebiet sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen aus der Artenempfehlungsliste „Laubbäume in privaten Grünflächen" und „Sträucher in privaten Grünflächen" für Anpflanzungen zu begrünen; im Bereich der privaten Grünfläche (PG) östlich des denkmalgeschützten Gebäudes sind 18 Laubbäume aus der Artenempfehlungsliste „Laubbäume in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen" oder „Laubbäume in privaten Grünflächen" zu pflanzen (1 Baum entspricht je nach Art 5 – 20 m², 1 Strauch entspricht je nach Art 0,5 – 2,0 m²).

2.2 Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen entlang der denkmalgeschützten Blickachse und dem Vorplatz des Kasernengebäudes sind mit Hainbuchenreinheiungen (max. Höhe 1,50 m, Breite 0,60 m) zu pflanzen.

2.3 Die im Plan zur Erhaltung und Anpflanzung /Artenempfehlungsliste „Laubbäume in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen") festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln.

Die in den Artenempfehlungslisten angegebenen Pflanzgrößen sind einzuhalten.

Parallel zur Königstädter Straße sind die aufgenommenen Wegeflächen mit Gehölzen der Artenempfehlungslisten „Laubbäume in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen", „Laubbäume in privaten Grünflächen" oder „Sträucher in privaten Grünflächen" aufzupflanzen.

Ausgefallener Bewuchs ist umgehend durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Bei Neuanpflanzungen ist eine Abweichung von den zeichnerischen festgesetzten Standorten um bis zu 3 m zulässig.

Der Wurzelbereich der neu zu pflanzenden Bäume ist auf einer Fläche von mindestens 6 m² von jeder Versiegelung freizuhalten und bei Bedarf fachgerecht zu sichern (z. B. durch Baumscheibenroste). Der Stammbereich ist bei Gefährdung durch viehsame Maßnahmen (z. B. Poller) zu sichern. Gleiches gilt für vorhandene und zu erhaltende Bäume während der Baumaßnahmen.

2.4 Fensterlose Fassaden (über 20 m²), die Rückseiten der Garagen sowie Carports müssen mit Kletterpflanzen (Artenempfehlungsliste „Fassadenbegrünung") begrünt werden. Klettergerüste sind in Dimensionen und Befestigungsart den spezifischen Ansprüchen der gewählten Pflanzenarten anzupassen.

2.5 Als Ausgleichsfläche wird das 4.825 m² große Flurstück 46/1 in Flur 8 der Gemarkung Rüsselsheim festgesetzt. Das Grundstück wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und soll gemäß den Darstellungen des Landschaftsplans in eine Laubwaldfläche mit Mantelzone sowie eine Kräuterwiese umgewandelt werden.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 81 Abs. 1 und Abs. 2 der Hessischen Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18. Juni 2002 in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1.0 Dachgestaltung
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachformen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und Gewerbegebieten sind Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von 7° bis 25° sowie Satteldächer und Walmdächer mit einem Dachneigungswinkel von 25° bis 45° zulässig.

In den festgesetzten Misch- und Gewerbegebieten sind auch Flachdächer zulässig.

Pro Hauszeile ist ein einheitlicher Dachtyp zu wählen.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Summe der Breite der Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchgiebel u.a.) und Dacheinschnitte (z.B. Loggien) darf maximal 40% der Traufläge einer Hauszeile betragen.

2.0 Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen und Einfriedungen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Abfallbehälter, Werbestellplätze

Die Stellplätze für Abfall- und Werbestellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzufügen und einzubeziehen, einzuhausen, mit Hecken zu umpflanzen oder mit berankbaren Sichtschutz aus natürlichen Materialien gemäß der Artenempfehlungen für die „Fassadenbegrünung" dauerhaft zu umgeben.

2.2 Einfriedungen

Die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Flächen mit allgemeinem Gehrecht hin sind einheitlich zu gestalten. Die Höhe der Einfriedungen darf bis zu 1,50 m über Gehwegkante betragen. Sockelmauern können bis zu 0,60 m hoch sein. Zulässig sind:
- durchsichtige Holz- und Stahlgitterzäune mit vertikalen Staketen
- Hecken (frei wachsend oder geschnitten) aus Laubgehölzen gemäß der Artenempfehlungen für „Sträucher in privaten Grünflächen".

Im Bereich des Vorplatzes des denkmalgeschützten Kasernengebäudes sind ausschließlich Holzzäune mit vertikalen Staketen, Höhe 1,50 m oder Hainbuchenhecken, max. Höhe 1,50 m zulässig.

Entlang der denkmalgeschützten Wegeachse sind ausschließlich geschnittene Hainbuchenhecken, Höhe 1,50 m zulässig.

Zum Sicht- und Schallschutz der Terrassen können im Anschluss an die Gebäude bis zu 2,20 m hohe und 3,00 m lange geschlossene Wände an der Grenze von Nutzungseinheiten zugelassen werden.

3.0 Gestaltung von Stellplätzen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

3.1 Gemeinschaftsstellplätze

Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze bzw. Carports / Garagen sind jeweils einheitlich zu gestalten.

4.0 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

4.1 Vorgärten

Die straßenseitig nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme notwendiger Zuwegungen und Zufahrten als Vorgärten anzulegen und zu unterhalten.

4.2 Stellplätze, Zufahrten, Wege

Die Befestigung von Zufahrten und Wegen muss mit wasserdurchlässigem Belag wie z.B. Rasenpflaster, Ökopflaster, wassergebundener Decke oder ähnlichem auf wasserdurchlässigem Unterbau erfolgen. Eine Befestigung der Zufahrten über die erforderliche Breite von maximal 2,5 m hinaus ist unzulässig. Alle Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster anzulegen.

5.0 Werbeanlagen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 7 HBO)

5.1 Im gesamten Plangebiet sind Wirtschaftswechselverbung und Warenautomaten unzulässig.

5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet dürfen dauerhaft installierte Werbeanlagen eine Größe von 1 m² nicht überschreiten. Ausstecker dürfen nur bis zu 0,5 m² betragen.

Sie dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden.

Jede Form von Leuchtreklame ist unzulässig.

Zäune, Tore, Türen und Fenster sowie Bäume, Böschungen und Stützmauern sind von Werbeanlagen freizuhalten.

Schaufenster dürfen max. bis zu ¼ der Gesamtfläche Werbeträger sein. Die Maximalfläche ist durch die oben beschriebene Größe begrenzt.

IV. Kennzeichnungen

1.0 Kennzeichnung des Plangebietes als „Vernässungsgefährdete Fläche" / Bereich: Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasserspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind.
Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried" mit Datum vom 09. April 1999 gemäß §§ 116 und 119 HWG festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, Seite 1659 zu beachten.

Anhand der vorliegenden „Grundwasserflurabstandskarten" ist im gesamten Planungsgebiet mit Grundwasserständen zwischen 3,00 m und 4,00 m zu rechnen.

Aufgrund der hohen bzw. stark schwankenden Grundwasserstände im Kreis Groß-Gerau wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vernässungsschäden an den Bauwerken ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Grundwasseranstieg zu treffen hat.

1.2 Das Planungsgebiet liegt im Risiko-Überschwemmungsgebiet von Rhein und Main. Die mittlere Überflutungshöhe des Mains liegt bei 0,50 – 1,00 m. Die mittlere Überflutungshöhe des Rheins liegt bei 0,00 – 0,50 m.

Im Hess. Wassergesetz (HWG) in § 69 Abs. 4 ist gesetzlich geregelt, dass bei Sanierung und Neubau von Objekten in derart gekennzeichneten Gebieten bautechnische Maßnahmen vorzusehen sind, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern (z.B. die hochwassersichere Heizöllagerung). Weitere Versorgungsmaßnahmen beim Bau in diesen Gebieten sind in der Begründung als Empfehlung aufgeführt.

1.3 Der gemeinsame Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung und des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 26.05.1997 „Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben", Aktenzeichen III B6-79z02.05-3544/97 (Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 25/1997 (23.06.1997), S. 1803), ist zu beachten.

2.0 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

2.1 Die Fläche Königstädter Straße 70, Flur 10, Flurstück 5/3 (teilweise) und Flurstück 5/4 sind im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan als erheblich belastet gekennzeichnet.

Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sind entsprechend den gesetzlichen Anforderungen im Vorlauf der Baumaßnahmen oder baubegleitend entsprechend den Maßgaben der zuständigen Behörden durchzuführen.

V. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften und von Denkmälern

1.0 Siedlungsbeschränkungsbereich
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Regionalplan Südhessen ist das Planungsgebiet als „Siedlungsbereich, Bestand" dargestellt.

Etwa parallel zur Johann-Sebastian-Bach-Straße verläuft gemäß Regionalplan 2000 die Grenze des Siedlungsbeschränkungsbereichs um den Frankfurter Flughafen. Sie kennzeichnet durch Fluglärm beeinträchtigte Bereiche (60 dB(A)-Isophone). Die Flächen südlich der Johann-Sebastian-Bach-Straße liegen außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs.

In den Bereichen der Siedlungsbeschränkung ist die Ausweisung neuer Wohngebiete nicht zulässig. Die Planung bleibt davon unberührt, da es sich um eine Fläche innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen handelt.

2.0 Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D_1 2.1 Ensembleschutz – Denkmal

Das historische Azbill-Gebäude bildet mit den davor stehenden Pylonen, dem davor liegenden Aufmarschplatz und der Freitreppe an der Königstädter Straße im Sinne von § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz eine Sachgesamtheit und steht unter Denkmalschutz.

D_2 2.2 Einzeldenkmal / Denkmalschutz Einzelgebäude

Das Bahnwärterhaus mit Nebengebäude unterliegt dem Denkmalschutz.

VI. Hinweise und Vermerke

1.0 Die gestalterischen Festsetzungen sind abschließend. Die Bauvatzung der Stadt Rüsselsheim i.d.F. vom 25.06.1983 findetkeine Anwendung.

2.0 Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bauleitplanes aufgrund früherer Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bauleitplan aufgehoben.

3.0 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim, soweit keine Abweichung in der Planzeichnung getroffen wird.

4.0 Für Grageanlänge und Höhe gilt die jeweils gültige HBO.

5.0 Bodenqutachten/sanierung

Es wird auf folgende Gutachten verwiesen:
- Umweltplanung Bullermann. Schwabe GmbH „Sanierung von Boden- und Bodenluftkontaminationen auf dem Gelände der ehemaligen US-Liegenschaft Azbill-Kaserne, Rüsselsheim – Überarbeitetes Sanierungskonzept", Darmstadt, März 2003
- Umweltplanung Bullermann. Schwabe GmbH: „Dokumentation der Abgrenzungsuntersuchungen im Bereich des Waschplatzes (KVF 2) auf dem Gelände der Azbill-Kaserne in Rüsselsheim", Darmstadt, Oktober 2004

Die Gutachtenk önnen im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

6.0 Schalltechnische Untersuchung

Es wird auf das Gutachten „Wilma Wohnen Süd Bauprojekte GmbH, BV 7000, Rüsselsheim, Wohnpark Ramsee – Der Schutz vor Gewässchimmissionen" des Büros Prof. Dr. Peter Gordan, Mainz vom Oktober 2004 verwiesen.

Das Gutachtenk ann im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

7.0 Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A. Die einschlägigen Richtlinien sind zu beachten.

8.0 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

9.0 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die frühere militärischen Nutzungen mit Kontaminationen zu rechnen.

Im Rahmen der neuen Nutzung werden sämtliche festgestellten Umweltverunreinigungen – angepasst an die Sanierungszielvorgabe gemäß BodSchG – saniert. Träger der Sanierung ist die Bundesrepublik Deutschland vertreten durch das Hessische Baumanagement, Regionalniederlassung Süd/ sowie die Wilma Wohnen Süd GmbH, Wiesbaden bzw. ein von ihr Beauftragter.

10.0 Solange die Schadstoffsanierung noch nicht endgültig abgeschlossen ist, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Darmstadt, Dezernat 41.5 im Rahmen von baurechtlichen Anträgen (Bau-, Abrissanträge etc.) zu beteiligen (§ 4 (2) HAltlastG).

Es wird auf die bodenschutzfachliche Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 25.05.2005 und die Einhaltung der darin aufgeführten Bedingungen und Auflagen hingewiesen (siehe Begründung S. 39 unter Punkt II „Altlasten").

Verfahrensübersicht

Übereinstimmungsvermerk des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom **März 2004** übereinstimmen.

Rüsselsheim, den 18. Feb. 2006

Bearbeitung der vorliegenden Planfassung

Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung

Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes am **29.06.1995**

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am **14.03.1997**

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den 08.02.2006

Stadtrat

Beteiligung der Öffentlichkeit

Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung im Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am **21.01.2005**

Öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB am **27.01.2005**

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den 08.02.2006

Amtsleiter

Beteiligung der Behörden

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom **24.02.** bis **23.03.2005**

Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung inkl. Umweltbericht gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom **08.08.** bis **12.09.2005**

Auslegungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am **07.07.2005**

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am **21.07.2005**

Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am **08.08.2005**

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung inkl. Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, in der Zeit vom **23.08.** bis **24.09.2005**

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den 08.02.2006

Stadtrat

Satzungsbeschluss

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am **15.12.2005**

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den 10.02.06

Oberbürgermeister

Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Bereithaltung zur Einsichtnahme in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 20.02.2006

Rechtsverbindlich am 20.02.2006

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den 20.02.2006

Amtsleiter

Lage im Stadtgebiet M.: 1 : 20.000

STADT RÜSSELSHEIM

Verbindliche Bauleitplanung
Bebauungsplanverfahren Nr. 130
mit integriertem Landschaftsplan

"Azbill - Gelände, Wohn- und Sportpark Ramsee"

Gemarkung Rüsselsheim, Flur 4 und 10

Datum:	Maßstab:
03.02.06	1 : 500

Planverfasser:

BSMF -
Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH
Uhlandstr. 11
60314 Frankfurt / M

Telefon: 069 / 405873 - 0
Telefax: 069 / 405873 - 40

im Auftrag der:

Wilma Bauprojekte
Rhein Main GmbH
Niederlassung Wiesbaden
Kreutzberger Ring 22
65205 Wiesbaden

Telefon: 0611 / 77888 - 0
Telefax: 0611 / 77888 - 11

H/B = 841,0 / 1520,0 (1,28m²)