LEGENDE

- bebaubare Fläche
- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- Garage
- private Stellplätze, wasserdurchlässig
- P öffentliche Stellplätze, wasserdurchlässig
- Müllplätze, wasserdurchlässig
- Abfallcontainer
- Elektrizität
- Fernwärme
- Gehweg, seitlich in Pflanzfläche entwässert
- öffentliche Grünflächen
- strukturarme Hausgärten
- Abpflanzung mit einheimischen Sträuchern
- Spielplatz
- 1 Ziffer der öffentlichen Grünflächen
- Sträucher, Neupflanzung
- Sträucher, Erhaltung
- Dachbegrünung, extensiv
- Terrassenflächen, entwässert in Pflanzflächen
- Laubbäume, Neupflanzung
- Laubbäume, Erhalt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

I. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund § 4 Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) und § 87 der Hess. Bauordnung (HBO) - in Verbindung mit § 9 BauGB werden folgende Vorschriften und Inhalte des Landschaftsplanes festgesetzt:

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die landschaftsplanerischen Festsetzungen gemäß § 4 HENatG wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt.

2. Oberbodensicherung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden entsprechend DIN 18 915 zu sichern. Der anfallende Oberboden ist auf dem jeweiligen Grundstück wieder aufzutragen. Ab- bzw. Auftragsdicke mindestens 30 cm.

3. Bindungen zum Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Der vorhandene Baumbestand am Max-Beckmann-Weg (9 Acer pseudoplatanus), sowie am Alten Raunheimer Weg (4 Pyrus communis) ist mit geeigneten Verpflanzungsmaßnahmen zu sichern und an den künftigen Standorten fachgerecht wieder einzupflanzen und langfristig zu erhalten.

Der zu erhaltende, im Plan gekennzeichnete Einzelbaum (Juglans regia) im Nord-Osten des Baugebietes ist in jeder Phase der Bauausführung vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

Die DIN 18 920 ist entsprechend einzuhalten.

4. Pflanzgebot von Bäumen / Standortfestsetzung (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die Baumpflanzungen sollen mit standortgerechten, hochstämmigen, heimischen Laubbäumen durchgeführt werden. Für Art und Mindestgröße wird die Artenauswahlliste im Anhang empfohlen. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 4 m². Es sind mindestens 75 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind 38 Bäume 1. Wuchsordnung und 37 Bäume
2. Wuchsordnung gemäß der Artenauswahlliste im Anhang zu verwenden.

Die festgesetzten Standortempfehlungen geben die beabsichtigte städtebauliche Ordnung bei den Baumpflanzungen wieder. Die Standortfestsetzungen sind bei der Gestaltung der Grün- und Freiflächen zu beachten, ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen hiervon um max. 5 m abgewichen werden.

5. Öffentliche Grünflächen

Grünanlage

Die im Plan mit der Ziffer 1 und 2 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind wie folgt anzulegen:

- Anlage von Rasenflächen durch Aussaat von mehrschürigen Spielrasen (60 % der Vegetationsfläche)
- Anpflanzung von Bäumen, gemäß Festsetzung 4.
- Anpflanzung von Sträuchern, (40 % der Vegetationsfläche). Dabei ist in Pflanzgruppen von mindestens 3 Stück einer Art zu pflanzen. Es wird auf die Pflanzempfehlungsliste verwiesen
- Anlage eines max. 2 m breiten Fußweges aus wasserdurchlässigem Belag (wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Dränpflaster u. a.)

Die im Plan mit der Ziffer 1 und 2 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist wie folgt zu gestalten:

Es sind nur wassergebundene Decken, Rindenmulchflächen, Sand, Dränpflaster, Rasenfugenpflaster und ähnliche wasserdurchlässige Materialien zulässig.

Die sonstigen öffentlichen Grünflächen sind mit 100 % Sträuchern aus der Pflanzenempfehlungsliste zu bepflanzen.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die im Plan dargestellten Pflanzungen sind herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Private Gartenflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu 100 % gärtnerisch anzulegen und langfristig zu erhalten. Ein Anteil von mindestens 20 % der Gartenfläche ist mit Sträuchern der Artenauswahl der Pflanzliste zu bepflanzen. Davon ist pro 2 m² ein Strauch zu pflanzen. Sitzplätze und begrünte Pergolen sind erlaubt.

7. Oberflächengestaltung
Oberflächengestaltung der Erschließungsflächen (§ 9 (1) Nr. 2 und 11 BauGB in Verbindung mit § 87 HBO und § 4 HENatG)

Nicht bebaute Grundstücksflächen im Wohngebiet:

Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten mit bituminösen Decken oder Betonsteinpflaster sind unzulässig. Stattdessen sind Pflaster mit weitem Fugenbild, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke oder ähnliche wasserdurchlässige Befestigungsarten zu wählen. Die im Plan gekennzeichneten Verkehrsflächen, private und öffentliche Fußwege sind mit Pflaster zu versehen und seitlich gemäß Punkt 11. zu entwässern.

8. Dachbegrünung

Die Dachflächen im Geltungsbereich (mind. 70 % der bebauten Fläche) sind zu 100 % mindestens als extensiv begrünte Flächen auszubilden. Die Vegetationstragschicht muß im Mittel mindestens 8 cm betragen, so daß dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche aus Sedum, Gras und Kraut gewährleistet ist. Intensivere Begrünungsformen sind zulässig. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu Pflegen.

Ausnahme: Im Bereich WA 13 (s. B-Plan) kann auf eine Dachbegrünung ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn auf dem betreffenden Grundstück geeignete Maßnahmen durchgeführt und dauerhaft erhalten werden, die gemäß der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 9. Februar 1995, eine gleich hohe Punktezahl wie eine 100 prozentige extensive Dachbegrünung zusätzlich ergeben.

Hinweis: In der Bilanzierung des gesamten Baugebietes wird für die

Hinweis: In der Bilanzierung des gesamten Baugebietes wird für die privaten Freiflächen vom Biotoptyp "Arten- und strukturarmer Hausgarten "(11.221) zuzüglich Fassadenbegrünung (10.740) ausgegangen. Eine Aufwertung ist somit nur durch höherwertige Biotoptypen oder zusätzliche Maßnahmen erreichbar.

9. Fassadenbegrünung

Je angefangene 2 m aufgehende Fassade ist eine Rankpflanze zu pflanzen und zu erhalten. Zur Berechnung der geforderten Anzahl von Pflanzen dient die Gesamtlänge der aufgehenden Fassade einer Baugruppe.

10. Pflegemaßnahmen

Bei der Unterhaltung der vorgenannten Gehölzpflanzungen und Grünflächen sind Pestizide einschließlich Herbizide nicht anzuwenden. Die im Bereich der Erschließungsflächen (Fußwege, Stellplätze, Baumscheiben) bei geringer Nutzungsintensität aufkommende Ruderalflora ist zuzulassen. Der Einsatz im Winterdienst von Streusalzen ist unzulässig.

11. Niederschlagswasser-Versickerung (§ 9 BauGB)

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in die begrünten Versickerungsmulden abzuführen. Ein Überlauf an das öffentliche Kanalnetz ist nicht vorgesehen.
Die Bemessung und Planung ist Einzelfallweise gemäß Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) A 138 durchzuführen.

Alternativ kann das Niederschlagswasser der Dachflächen auch in geeigneten unterirdischen Behältern (Zisternen) gesammelt werden und als für Brauchwasser für die Toilettenspülung und die Bewässerung des Gartens genutzt werden. Ein Überlauf an das öffentliche Kanalnetz ist nicht vorgesehen. Die Überläufe sind ebenfalls in die Gärten abzuführen.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird z.T. auf den Verkehrsflächen versickert und z.T. in Versickerungsmulden innerhalb der öffentlichen Grünflächen geleitet.

Die Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

Im Übrigen soll für das Plangebiet eine Niederschlagswasser -Satzung gem. § 86 HBO und § 44 HWG erlassen werden.

12. Erdaushub

Der bei den privaten und öffentlichen Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist - soweit möglich - auf den einzelnen Baugrundstücken bzw. im Plangebiet wiederzuverwenden.

13.Hinweise

Insekten- und Vogelschutz

Auf den Grundstücksflächen sollen Nistmöglichkeiten für Vögel und Insekten geschaffen und dauerhaft erhalten werden.

Freiflächenplan

Als verbindlicher Bestandteil eines Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan im Mindestmaßstab 1: 200 zu erstellen und vorzulegen

Pflanzen- Empfehlungsliste

Pflanzen - Empfehlungsliste mit Gehölzarten und Stammumfang (StU) oder Höhe

Bäume 1. Wuchsordnung:
(Hochstamm 3 x verpflanzt, St U 20 / 25 cm)
Acer platanus (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fraxinus excelsior (gemeine Esche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume 2. Wuchsordnung:
(Hochstamm, 3 x verpflanzt, St U 14 / 16 cm oder
Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 300 - 350 cm)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Crataegus laevigata (Rotdorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Obstbäume (In Sorten Hochstämme)

Sträucher: (verpflanzte Sträucher 5 Triebe, Höhe 60 - 100)
Acer campestre (Feldahorn)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Ligustrum vulgaris (Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes grossularia (Stachelbeere)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Rubus idaeus (Himbeere)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Rank- und Kletterpflanzen
Clematis vitalba (Waldrebe)
Hedera helix (Efeu)
Lonicera var. (Geißblatt)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
Parthenocissus tricuspitata (selbstklimmender Wein)
Polygonum aubertii (Knöterich)
Wisteria sinensis (Glyzine)

Übereinstimmungsvermerk des Katasteramtes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 15.01.1999 übereinstimmen.

Rüsselsheim, den 25.06.1999

Bearbeitung der vorliegenden Planfassung

Stadtplanungsamt gez. Meiners
Amtsleiterin

Aufstellungsbeschluss
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 20.10.1994

Bürgerbeteiligung

Bekanntmachung über die Unterrichtung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 07.10.1998

Öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung gem. § 3 (1) BauGB am 15.10.1998

Der Magistrat der
Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim, den 28.06.1999 gez. Meiners
Amtsleiterin

Auslegungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 28.01.1999

Bekanntmachung der Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 23.02.1999

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB im Stadtplanungsamt in der Zeit vom 03.03.1999 bis 07.04.1999

Der Magistrat der
Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim, den 25.06.1999 gez. Layer
Stadtrat

Satzungsbeschluss

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 24.06.1999

Der Magistrat der
Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim,den 28.06.1999 gez. Geschka
Oberbürgermeisterin

Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze
am 29.06.1999

Rechtsverbindlich am 29.06.1999

Der Magistrat
der Stadt Rüsselsheim gez. Meiners
Rüsselsheim, den 29.06.1999 Amtsleiterin

Der Magistrat
Stadtplanungsamt

stadt rüsselsheim

Verfahren Nr. 122
Stand 05.05.1999

Landschaftsplan
"Max-Beckmann-Weg" Teilbereich A
Gemarkung Haßloch Flur 1