

# Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BAUNVO)

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Anlagen für Verwaltungen,

Nicht zulässig sind, auch als Ausnahme

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke

## 2. Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Aufgrund des städtebaulichen Ziels, die südlichen Gartenflächen im WA weitergehend zu erhalten wurde die GRZ auf 0,2 festgesetzt. Dieser Wert ermöglicht den Eigentümern eine bauliche Ergänzung im Bestand und verhindert die Versiegelung weiterer Gartenflächen. Die GFZ wird auf 0,4 festgesetzt.

GRZ (Grundflächenzahl) : 0,2

GFZ (Geschoßflächenzahl) 0,4,

Anzahl der Vollgeschosse: maximal 2

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Bauweise § 22 BauNVO

Im Gebiet ist für die Flurstücke 703/1, 705/2 708, 709 710 die offene Bauweise festgesetzt.

Für die Flurstücke 706, 707/1 und 707/2 wird die abweichende Bauweise in Form einer einseitigen Grenzbebauung festgesetzt.

### **4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen und in den speziell gekennzeichneten Flächen zulässig.

### **5. Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Hinweise und Empfehlungen:

Denkmalschutz

Bei Einzeldenkmälern ist die Beantragung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung vor Baubeginn generell notwendig. Betrifft das Bauvorhaben ein mit D gekennzeichnetes Gebäude, also ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz, bedürfen alle Maßnahmen am Äußeren und am Inneren der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde nach § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz. Betrifft das Bauvorhaben ein mit D gekennzeichnetes Gebäude nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz und ist es Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage, also ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz, bedürfen alle Maßnahmen am Äußeren und am Inneren der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde nach § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Geltungsbereiches zur Gesamtanlage Rüsselsheimer Festung und dem Einzeldenkmal Frankfurter Straße 96 kann ein Bauvorhaben, das sich in unmittelbarer Nähe des Kulturdenkmals nach § 2 Abs. 1 bzw. Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz befindet, der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde nach § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz bedürfen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Sämtliche Erdingriffe bedürfen einer Genehmigung gemäß § 18 HDSchG.

## **6. Grünflächen / Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20 und 25 BauGB)**

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen, Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen. Die im Plan dargestellten Bäume sind nicht vermessen. Bei Ersatzpflanzungen können abweichende Standorte bis zu 5 m gewählt werden.

# Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

## **1. Vorschriften zur Gebäudegestaltung**

1.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt:

### 1.1.1 Dachform und Dachneigung

Bei Hauptbaukörpern sind in Anlehnung an den Bestand folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Sattel- und Walmdächer mit Dachneigung von 40 - 50°

Bei untergeordneten Anbauten sowie Nebenbaukörpern sind zulässig:

geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15 bis 50°

Flachdächer, wenn diese als Dachterrasse genutzt oder flächig begrünt werden

### 1.1.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Die maximale Einzelbreite von Dachgauben beträgt 5,00 m. Sie sind von Ortgängen 1,20 m sowie von First und Traufe mindestens 0,50 m (gemessen in der vertikalen Projektion der Ansicht) entfernt anzuordnen. Fenster in Dachgauben sind nur in stehenden Formaten oder mit vertikalen Gliederungen zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Die maximale Einzelbreite beträgt von Dachgauben 3,00 m. Die Summe der Einzelbreiten aller Dachgauben und / oder Dacheinschnitten darf 60% der Gebäudelänge (gemessen ohne Dachüberstände) nicht überschreiten.

## 1.2. Fassaden

### Fassadengliederung

Fassaden mit geputzten Oberflächen sind zulässig. Diese sind als Glattputz auszuführen.

## 1.2. Solaranlagen

Aufgrund des Umgebungsschutz der sich in der Nähe befindlichen Kulturdenkmäler (Einzelkulturdenkmäler sind die Liegenschaft Frankfurter Str. 96 und die Festung, die zugleich Teil der dortigen Gesamtanlage ist.) ist an die Installation von Solartanlagen ein besonderer Anspruch zu stellen

Auf die nach Süden hin ausgerichtet Dachflächen sind Photovoltaikanlage grundsätzlich zulässig.

Die Photovoltaikanlage soll darüber hinaus eine zurückhaltende Größe und einen möglichst flachen Einbau in die Dachfläche bekommen. Fassadensolarmodulen sind aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht genehmigungsfähig.

Aufgeständerte Anlage auf z.B. Carports oder Garage entlang der Erschließungsstraße fallen unter den Umgebungsschutz der Festung unter sind nicht gestattet

## 1.4. Einfriedigung

In Anlehnung an die bestehenden Einfriedigungen werden für den Geltungsbereich besondere Vorschriften erlassen. Zu beachten ist hierbei, dass entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (der Erschließungsstraße) eine geschlossene Mauer mit einer Höhe von 1,80m – 2,00 m vorherrscht. In Anbetracht der dahinterliegenden Stellplätze und Mülltonnen Abstellanlagen soll es in diesem Bereich auch weiterhin möglich sein, eine geschlossenen Mauer zu errichten.

Im südlichen Bereich entlang der Frankfurter Straße sind Einfriedigungen in Form von Metall oder Holzzäunen mit einer Höhe von bis zu 2,00 m vorhanden. Daher sollen die Einfriedigungen eher einen gartenähnlichen Charakter haben, in ihrer Höhe sich aber am Bestand orientieren.

### 1.4.1. Entlang der Erschließungsstraße sind zulässig

#### Mauern und Zäune

- Mauern mit verputzten Oberflächen
- Mauern aus Sichtbeton
- Die zulässige Höhe der Einfriedigungen beträgt 1,80 m bis 2,00 m.

## Tore

- Tore aus Holz
- Tore aus Metallrahmen mit Holzfüllungen
- Vertikal gegliederte Metallstabtore ohne Füllungen

1.4.2. Entlang der Grundstücksgrenze zur Frankfurter Straße sind zulässig:

## Mauern und Zäune

- Vertikal gegliederte Metallstabzäune
- Holzzäune ohne Füllungen, in Kombination mit Sockelmauern und Pfeilern.

## Tore

- Tore aus Holz
- Tore aus Metallrahmen mit Holzfüllungen
- Vertikal gegliederte Metallstabtore ohne Füllungen

1.4.3. Höhe der Tore und Einfriedigungen

Die zulässige Höhe aller Einfriedigungen beträgt max. 2,00 m.

## **2. Sonstige Vorschriften**

### 2.1

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt:

#### 2.1.1. Mülltonnenstandorte

Mülltonnenaufstellflächen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn diese mit einem festen Sichtschutz umgeben sind, sodass die Mülltonnen vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

Verkleidungen aus rein metallischen Material in feuerverzinkt oder glänzend sind aus Rücksicht auf die denkmalgeschützte Gesamtanlage Festung nicht zulässig.

## **3. Sonstige Hinweise und Empfehlungen**

### 3.1. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. 41.1) zu informieren. Beim Einbau von Materialien und Stoffen zur Sicherstellung einer ausreichenden

Tragfähigkeit ist das Verschlechterungsverbot zu beachten. Es dürfen keine Materialien mit einer schlechteren Qualität als Z1.1 nach LAGA Verwendung finden.

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht einzubauen.

### 3.2. Rodung von Gehölzen

Zur Vermeidung unzulässiger Rodungen bzw. aus Gründen des Artenschutzes verweist der Bebauungsplan auf die diesbezüglichen Regelungen nach BNatSchG

#### Artenschutz - Zeitpunkt der Rodung von Gehölzen

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und aus Artenschutzgründen muss bei der Freimachung des Baugeländes der Rodungszeitraum für Gehölze zwischen dem 01.10. und dem 28. bzw. 29.02. liegen.