

STADT RÜSSELSHEIM AM MAIN

BEBAUUNGSPLAN NR. 71 "INNENSTADT NORD, SCHÄFERGASSE"



VORENTWURF – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PROJEKT: S 645/14

STAND:

DEZEMBER 2017

PLANERGRUPPE ASL

HEDDERNHEIMER KIRCHSTRASSE 10, 60439 FRANKFURT A. M.

TEL 069 / 78 88 28 FAX 069 / 789 62 46 E-MAIL info@planergruppeasl.de

Auftraggeber:

Stadt Rüsselsheim

Bearbeitung durch:

PLANERGRUPPE ASL

Hedderheimer Kirchstraße 10,
60439 Frankfurt a. M.,
Fon: 069 / 78 88 28, Fax 069 / 789 62 46,
E-Mail: info@planergruppeasl.de

Dipl.-Ing. Ronald Uhle
Dipl.-Ing. Bettina Rank

Projektkoordination, Stadtplanung
Stadtplanung

Dipl.-Ing. Claudia Uhle

Landschaftsplanung

C Textliche Festsetzungen

1.

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

Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Auch als Ausnahme nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen.

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig, auch als Ausnahme, sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Sexshops.

2.

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§§ 16, 19, 20 und 21 a BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze oder als Mindest- bis Höchstgrenze festgesetzt. Die angegebenen Werte der Grundflächen- und der Geschossflächenzahlen sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

3.

Höhe der baulichen Anlagen

(§§ 16 und 18 BauNVO)

(weiterhin s. auch erläuternde Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen Pkt. F)

Bezugspunkt 1

Der untere Bezugspunkt 1 zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt der Straßenverkehrsfläche zugeordneten Fassade maßgebend.

Bezugspunkt 2

Bei von öffentlichen Straßen abseitsgelegenen Gebäuden ist der im Plan dem jeweiligen Baufenster zugeordnete Bezugspunkt 2 in Höhe des vorhandenen Geländes maßgebend.

Traufhöhe

Die Traufhöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.

Firsthöhe

Die Firsthöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut First- bzw. Hochpunkt

Gebäudehöhe bei Flachdächern

Bei Flachdächern entspricht die zulässige Gebäudehöhe der zulässigen Traufhöhe.

Die Gebäudehöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt Oberkante Hochpunkt Dachhaut oder Attika

Abgrabungen

Bei der Ermittlung von First-/Gebäude- und Traufhöhen bleiben Abgrabungen für Zugänge, Zufahrten und Garagenanbauten bis zu einer gesamten maximalen Abgrabungslänge von 6,0 m entlang der maßgebenden Fassade unberücksichtigt. Die Breite der Abgrabungen darf sich zur Straße hin nicht über das maximal zulässige Maß von 6,0 m erweitern.

4.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweisen (§22 BauNVO)

Innerhalb der verschiedenen Plangebiete sind offene oder abweichende Bauweisen definiert.

Offene Bauweise

Die offene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Abweichende Bauweise 1

Innerhalb der mit Abweichende Bauweise 1 gekennzeichneten Flächen sind, vorbehaltlich der ausgewiesenen Baugrenzen, die Gebäude entlang der öffentlichen Verkehrsfläche im Sinne einer geschlossenen Bebauung als Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken zu errichten.

Im rückwärtigen Bereich und entlang der grün gekennzeichneten Linien darf, vorbehaltlich der ausgewiesenen Baugrenzen, im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO an die Nachbargrenzen herangebaut werden. Sofern von der Grenzbebauung abgesehen wird, sind Gebäude mit einem Grenzabstand nach § 6 HBO zu errichten. Ausnahmsweise kann von der Einhaltung der Grenzabstände abgewichen werden, wenn es der historische Befund, wie z.B. bei Traufgassen, rechtfertigt. In diesem Fall wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt, dass sofern aus Gründen des Brandschutzes nichts entgegensteht, die nach der HBO zulässigen Abstände entsprechend des historischen Bestandes unterschritten werden dürfen.

Abweichende Bauweise 2

Auf den mit Abweichende Bauweise 2 gekennzeichneten Grundstücken sind Bebauungen innerhalb der durch die Baugrenzen (blaue Darstellung) und Baulinien (rote Darstellung) vorgegebenen Baufenster zulässig.

Entlang der grün dargestellten Linien darf im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO herangebaut werden. Sofern von der Grenzbebauung abgesehen wird, sind Gebäude mit einem Grenzabstand nach § 6 HBO zu errichten. Ausnahmsweise kann entlang der grün dargestellten Linien von der Einhaltung der Grenzabstände abgewichen werden, wenn es der historische Befund, wie z.B. bei Traufgassen, rechtfertigt. In diesem Fall wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt, dass sofern aus Gründen des Brandschutzes nichts entgegensteht, die nach der HBO zulässigen Abstände entsprechend des historischen Bestandes unterschritten werden dürfen.

Überbaubare Grundstücksgrenzen (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot)

Entlang der Baugrenzen und Baulinien sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO nach folgenden Maßgaben zulässig:

Baulinie entlang der Frankfurter Straße und der Mainstraße:

- Rückspringende Fassaden oder Fassadenabschnitte bis zu maximal 0,50 m hinter der Baulinie
- Auskragende Balkone, Erker und Vordächer bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m über die Fassade

Baulinie entlang der Schäfergasse:

- Rückspringende Fassaden oder Fassadenabschnitte bis zu maximal 0,50 m hinter der Baulinie
- Auskragende Bauteile über die Fassade sind mit Ausnahmen von Fensterbänken, Fenstergesimsen und Dachüberständen unzulässig

Baugrenzen:

- Auskragende Balkone, Erker und Vordächer bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m über die Baugrenze

In den öffentlichen Straßenraum auskragende Erker und Balkone:

- Die maximale Gesamtbreite der Summe der überkragenden Bauteile beträgt 25 % der Fassadenbreite. Zwischen der Oberkante des öffentlichen Bürgersteiges und der Unterkante des Gebäudevorsprungs (Erker) ist ein Lichtraumprofil von mind. 3,2 m freizuhalten.

Stellung der baulichen Anlagen

Der Hauptfirst der Hauptgebäude ist entsprechend der Darstellung der im Bebauungsplan dargestellten Pfeile auszurichten.

5.

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

Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

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

Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Nebenanlagen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.

6.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Anliegers der Schäfergasse 8

7.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche - Zweckbestimmung Garten mit Parkgestaltung

Die vorhandene Grünfläche auf dem Flurstück 134 /2 ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten mit Parkanlage festgesetzt. Die Gestaltung der Grünfläche ist zu erhalten.

8.

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.

D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO)

1. Vorschriften zur Gebäudegestaltung

1.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (Gestaltungsbereich A) gilt:

1.1.1 Dachform und Dachneigung

Bei Hauptbaukörpern sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit Dachneigung von 40 - 50°
- Mansarddächer mit Dachneigungen: Unterdach 70-85°, Oberdach 25 - 35°

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

1.2 In den besonderen Wohngebieten sowie auf den Anwesen Schäfergasse 2, 4 und 11 (Geltungsbereich B) gilt:

1.2.1 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachgauben dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 25% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die maximale Einzelbreite beträgt 1,50 m. Sie sind von Ortgängen 1,50 m sowie von First und Traufe mindestens 0,50 m (gemessen in der vertikalen Projektion der Ansicht) entfernt anzuordnen. Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der historische Befund des Ursprungsgebäudes von der diesbezüglichen Festsetzung abweicht.

1.2.2 Fassaden

Fassadengliederung

Fassaden entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nach dem Gestaltungsprinzip einer Lochfassade zu gestalten. Wandöffnungen für Fenster sind in der Regel in stehenden Formaten auszubilden. Fenster sind vertikal zu gliedern und ggf. mit Oberlichtern auszustatten. Wandöffnungen mit liegenden Formaten sind mit vertikal, symmetrisch gegliederten Fensteranlagen (ggf. mit Oberlichtern) auszustatten. Bei untergeordneten Wandöffnungen und Fenstern (wie z.B. bei Abstellräumen oder WC-Räumen) sind auch andere Formate und Fenstergliederungen zulässig.

Fassadenoberflächen

Fassaden mit historischen Sichtfachwerk und Sichtmauerwerk sind zu erhalten oder bei Abgang wiederherzustellen. Putzfassaden sind als Glattputz mit einer feinen Körnung von bis maximal 3 mm herzustellen. Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

Schmuckelemente

Fenster- und Türeinfassungen sowie sonstiger Fassadenstuck ist zu erhalten oder bei Abgang wiederherzustellen.

Klapp- und Rollläden

Klappläden sind zu erhalten oder bei Abgang wiederherzustellen. Auf die Fassade aufgesetzte Rollladenkästen sind unzulässig.

1.2.3 Antennenanlagen

Antennenanlagen sind nur im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden zulässig. Mastförmige Antennenanlagen sind nur zulässig, wenn der Mastdurchmesser weniger als 5 cm beträgt und die Antennenanlage nicht mehr als 2,0 Meter über den Hochpunkt des Daches hinausragt.

Parabolförmige Antennenanlagen sind nur an Dächern und Fassaden zulässig, die nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind. Sie dürfen über den Hochpunkt des Daches nicht hinausragen.

Pro Gebäude ist maximal eine Außenantennenanlage zulässig.

1.2.4 Solaranlagen

Solarpaneele sind bevorzugt auf Dächern, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind, anzuordnen. Auf Fassaden entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind sie nicht zulässig.

Paneele sind, soweit möglich, symmetrisch auf den Dach- und Fassadenflächen anzuordnen und in ihrer Farbgebung auf den Untergrund abzustimmen. Insbesondere sind starke Blau-Rot-Kontraste zu vermeiden.

1.3 Auf den Anwesen Mainstraße 11, 13, 15 und 17 (Geltungsbereich C) gilt:

1.3.1 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 60% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die maximale Einzelbreite beträgt 5,00 m. Sie sind von Ortgängen 1,50 m sowie von First und Traufe mindestens 0,50 m (gemessen in der vertikalen Projektion der Ansicht) entfernt anzuordnen.

1.3.2 Fassadengliederung

Fassaden entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nach dem Gestaltungsprinzip einer Lochfassade zu gestalten. Fassaden sind ab einer Ansichtsbreite von 9,00 m durch Rücksprünge von mindestens 0,30 m bis höchstes 0,50 m zu gliedern.

2. Vorschriften zu den Einfriedungen

2.1 In den besonderen Wohngebieten sowie auf den Anwesen Schäfergasse 2, 4 und 11 (Geltungsbereich B) gilt:

2.2.1 Einfriedungen

Vorhandene Mauereinfriedungen aus Naturstein sind zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur Schäfergasse sind zulässig:

- Mauern aus sichtbaren Bruchsteinmauerwerk
- Mauern mit verputzten Oberflächen
- Mauern aus Sichtbeton
- Vertikal gegliederte Metallstabzäune ohne Füllungen
- mit Sockelmauern in Kombination mit vertikal gegliederte Metallstabzäunen ohne Füllungen

Die zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt 1,80 m bis 2,00 m.

2.2.1 Eingangstore

Entlang der Grundstücksgrenzen zur Schäfergasse sind zulässig:

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

3. Sonstige Vorschriften

3.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (Gestaltungsbereich A) gilt:

3.1.1 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.

E Hinweise und Empfehlungen

Artenschutz - Zeitpunkt der Rodung von Gehölzen

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und aus Artenschutzgründen muss bei der Freimachung des Baugebietes der Rodungszeitraum für Gehölze zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar liegen.

Denkmalpflege

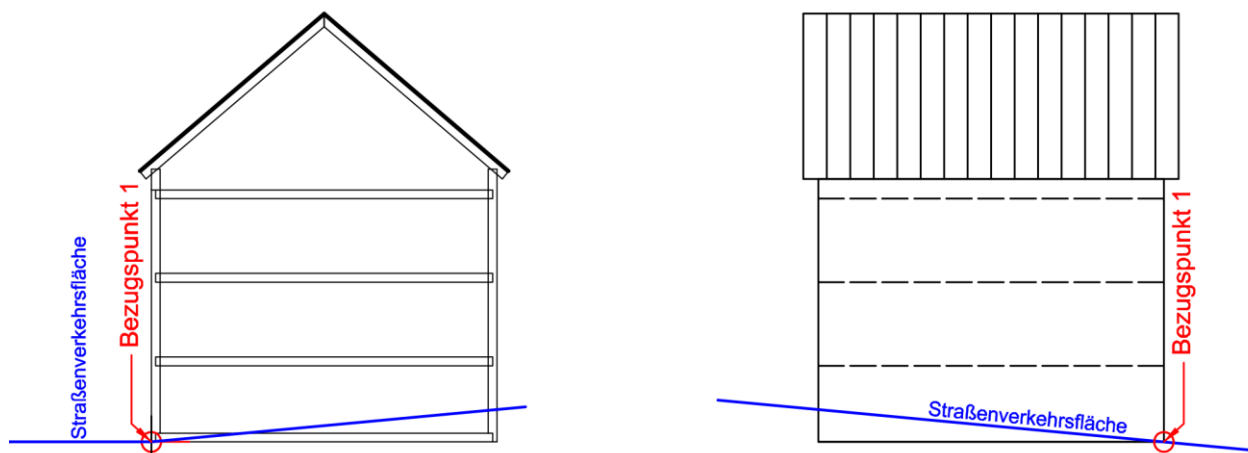
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bodenschutz

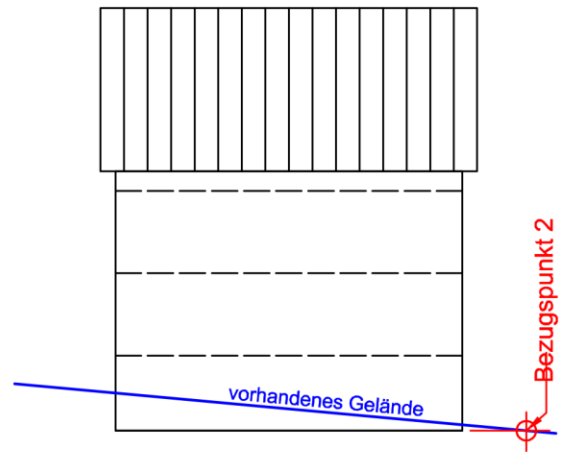
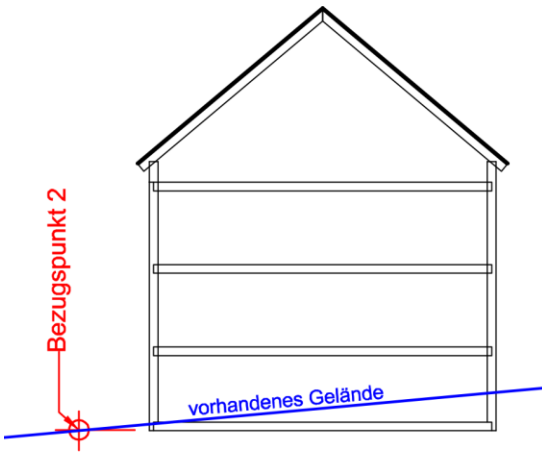
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung 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.

F Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen

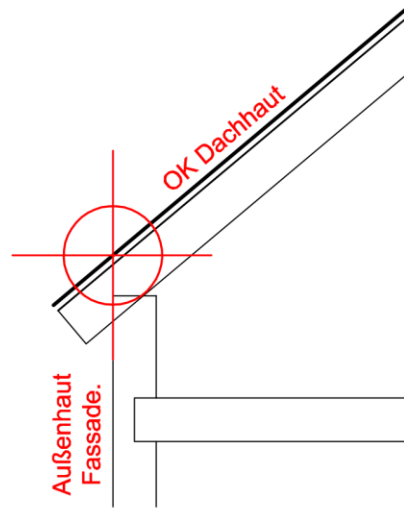
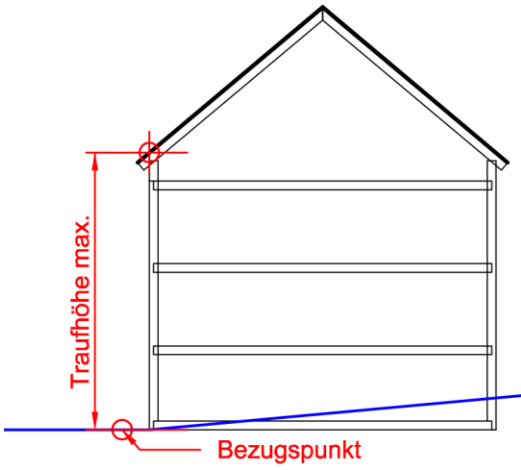
Beispieldarstellung für Bereiche mit Bezugspunkt 1



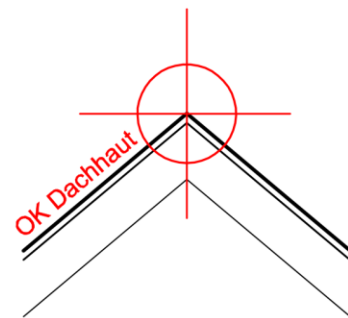
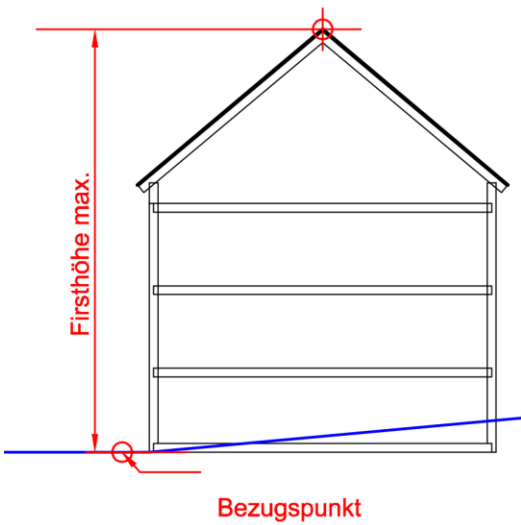
Beispieldarstellung für Bereiche mit Bezugspunkt 2



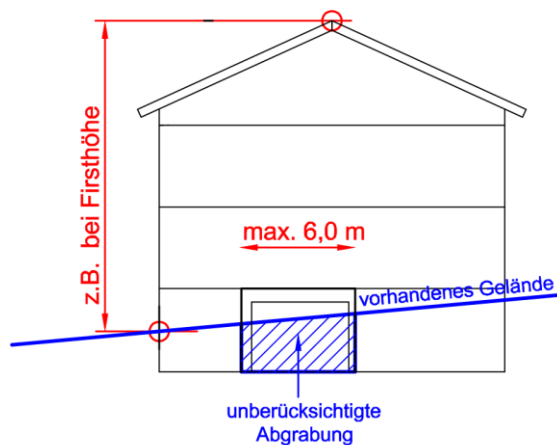
Traufhöhe



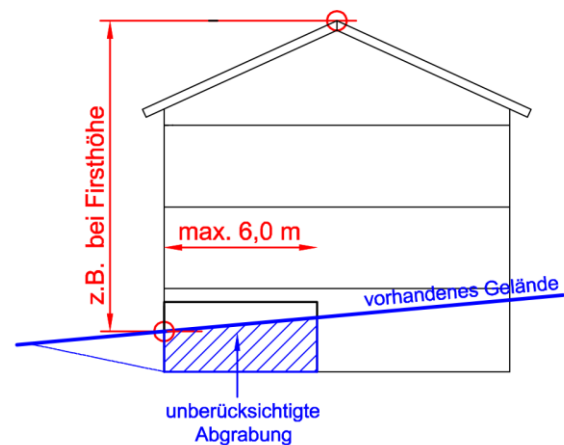
Firsthöhe



Fallbeispiel Garagenzufahrt



Fallbeispiel Garagenanbau



G Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 G vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 G vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 1 G vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972) geändert.

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 20.12.2015 (GVBl. S. 618).

Hessische Bauordnung (HBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 30.11.2015 (GVBl. S. 523).