

## Verfahrensübersicht

### Übereinstimmungsgemerk des Amtes für Bodermanagement Heppenheim

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

..... den .....

### Bearbeitung der vorliegenden Planfassung

.....,  
...gez. Köhmann,  
Fachbereichsleiter

### Aufstellungsbeschluss

Beschluss der Stadtvorderversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes am  
**28.11.2009**.

Erkenntlichung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Russelsheim  
Echo und Mairspitze am **04.12.2009**.

Der Magistrat der  
Stadt Russelsheim  
Russelsheim, den 16.08.2010  
.....,gez. Klingler,  
Stadtrat

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
wurde verzichtet, da das Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird.

Der Magistrat der  
Stadt Russelsheim  
Russelsheim, den 12.08.2010  
.....,gez. Köhmann,  
Fachbereichsleiter

### Beteiligung der Behörden

Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum  
Ebauungsplanverfahren mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom  
**27.01.2010 bis 17.02.2010**.

### Ausgangsbeschluss

Beschluss der Stadtvorderversammlung am **26.11.2009**  
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in Russelsheimer Echo und Mairspitze am  
**04.12.2009**

Bearbeitung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Ausle-  
gung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am **27.01.2010**  
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung und Umweltbericht ge-  
mäß § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, in der  
Zeit vom **14.12.2009 bis 22.01.2010**.

Der Magistrat der  
Stadt Russelsheim  
Russelsheim, den 16.08.2010  
.....,gez. Klingler,  
Stadtrat

### Satzungsbeschluss

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB von der Stadtvorderversammlung am  
**20.05.2010**.

Der Magistrat der  
Stadt Russelsheim  
Russelsheim, den 16.08.2010  
.....,gez. Gielkowski,  
Oberbürgermeister

### Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Beibehaltung zur Einsichtnahme in  
Russelsheimer Echo und Mairspitze am 31.08.2010

Rechtsverbindlich am 31.08.2010

Der Magistrat der  
Stadt Russelsheim  
Russelsheim, den 31.08.2010  
.....,gez. Köhmann,  
Fachbereichsleiter

## STADT RUSSELSHEIM

# Bebauungsplan - Änderungsverfahren Nr. 59/5 "Keltersweiden-Bachgärten" 5. Änderung"

Gemarkung Königstädten, Flur 1 u. 8  
Mai 2010

### 4. Gestaltung von Stellplätzen

Bestehende Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger teilbegrüner Oberfläche  
(Rasengittersteinen, Breittümpelpflaster oder anderen versickerungsoffenen  
Materialien) auszubilden.

Stellplätze sind entlang der öffentlichen Straßenfläche an der Astheimer  
Straße abzugrenzen.

Stellplätze im Vorortbereich dürfen nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche aus  
angefahren werden, sondern sind vom eigenen Grundstück zu erschließen.  
Die Ein- und Ausfahrten sind im Plan gekennzeichnet.

Für die Herstellung von Stellplätzen Garagen und Carports gilt sonst die  
jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Russelsheim.

## IV. Kennzeichnung

Kennzeichnung des Plangebietes als "Veranstaltungsgefährdete Fläche": Bereich:  
Wasserrückstau, Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses  
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des "Grundwasserbeschut-

ungsplanes Hessisches Ried" im Rahmen der Umsetzung sind großflächige  
Grundwasserregelungen möglich, die bei der künftigen Bebauung zu  
berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasser-  
beschutungsplans Hessisches Ried" mit Datum vom 09. April 1999  
gemäß §§ 118 und 119 HWG festgesetzt und im Staatsanzeiger  
für das Land Hessen Nr. 27/1999, Seite 1659, sowie die Fortschreibung  
in Nr. 31/2006, Seite 1704, veröffentlicht. Anhand der vorliegenden  
"Grundwasserflurabstufungskarte" ist im gesamten Planungsgebiet mit  
Grundwasserständen zwischen 86,0 m und 87,0 m über N.N. zu rechnen.  
Aufgrund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände im Kreis  
Groß-Gerau wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr  
eigenverantwortlich für Vermeidungsschäden an den Bauwerken ist und  
gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Grundwasser-  
andrang bei Neubauten zu treffen hat. Eine Abdeckung von Kellern bis  
zur Geländeoberfläche ist dringend zu empfehlen (vgl. Kapitel 5 "Bewertung  
und Empfehlungen zur Umsetzung des hydrologischen Gefahren-  
ermesslungsplans Wasserrückstau in Russelsheim", BGS Umweltaftung  
GmbH - Darmstadt, März 2006).

2. Kennzeichnung des Plangebietes als "Überschwemmungsgebiet" nach  
§15 Abs. 1 Hess. Wassergesetz HWG vom 06. Mai 2005 (GVBl. I S.305).  
Der Gebülrungsbericht des Verfahrens liegt in einem ausgewiesenen, so  
genanntem "Risiko-Überschwemmungsgebiet", welches bei Versagen  
eines Deiches überschwemmt wird.

Die mittlere Überflutungshöhe des Mains liegt für den Panbereich bei 2,0  
- 2,5 m. Die mittlere Überflutungshöhe des Rheins liegt bei 0,0 - 0,5 m.  
Gemäß § 13 Abs. 4 HWG sind in Überschwemmungsgebieten geeignete  
bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wasser-  
gefährlichen Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern (z.B. hoch-  
wassersichere Heizlüftung). In Gebäuden, die bei Versagen eines Deiches  
überschwemmt werden, sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit  
erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag  
von wassergefährlichen Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend  
den Stand der Technik zu verringern. Die Anforderungen nach Satz 3  
und 4 werden durch die Rechtsverordnung nach § 47 Abs. 3 HWG festgelegt.

Grundsatzen empfiehlt es sich, auch weitere elementare Vorsorge-  
maßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und bei der Sanierung zu treffen,  
um das Schadensrisiko bei Überschwemmung möglichst gering zu halten.

3. Der gemeinsame Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft,  
Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 26.05.1987 "Betriebs-  
sicherung wasserwirtschaftlicher Anlagen in der Baubildplanung und bei  
Bauvorhaben" (Aktenzeichen III B6-79a02-05-3544/97) ist zu beachten.  
Veröffentlichung im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 25/97 v.  
23.06.1997, S.1803).

## V. Nachrichtliche Übernahmen

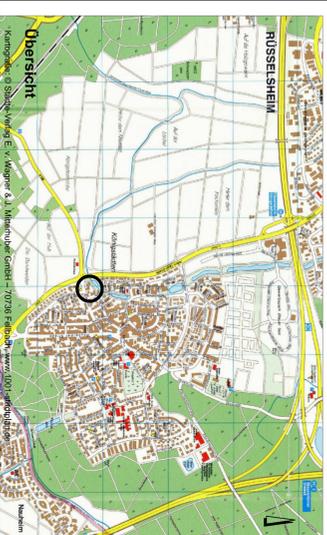
1. Das Gebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone II A der Trinkwassergewin-  
nungseinheit "Wasserswerk Hoch Sobornau" der Stadtwerke Mainz AG.  
(Verordnung vom 10.08.1984, StAnz. 36/1984 S. 1745).

2. Wenn bei Erdarbeiten Bodenankrücker bekannt werden, so ist dies gemäß  
§ 20 HOSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denk-  
malpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3. Bei allen Maßnahmen, die den Eingriff in den Boden erfordern, ist auf ser-  
sonische Auftritte zu achten. Werden solche Auftritte bei den  
Umgangsanforderungen festgestellt, die auf das Vorkommen von schädlichen Boden-  
veränderungen hinweisen, ist umgehend das Regionalgrasstudium Darmstadt,  
Abteilung Arbeitschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 zu informieren.

## VI. Hinweise

1. Die gestalterischen Festsetzungen sind abschließend



## Legende

Signifikant gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung  
der Baubildpläne und die Darstellung des Planmaterials  
(Rasengittersteinen, Breittümpelpflaster oder anderen versickerungsoffenen  
Materialien) auszubilden.

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches-BauGB,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung-BaunVO)

Mischgebiete  
(§ 6 BaunVO)

**Bauweise, Baugetizen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BaunVO)

**g. zul.**  
geschlossene Bauweise zulässig

Baugarage

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Gehwegliche  
Fuß-/Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen**  
(§ 9 Abs.2 Nr.2 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen

Anpflanzungen von Bäumen

wohnungserne Garten

Parkplätze

**Sonstige Planzetzeln**  
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Mit Lehnsprossen zu belastende Flächen  
zu Gunsten des Stadt Russelsheim  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse  
(§§ 16 und 20 BaunVO)

**3.3** Höchstgrenze  
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Zeichnung festge-  
setzte Zahl der Vollgeschosse in der Nutzungsschablone.

**3.4** Höhenlage (Sockelhöhen)  
Im gesamten Plangebiet wird die Sockelhöhe auf max. 1,00 m festge-  
setzt. Die Sockelhöhe wird definiert als Ausmaß zwischen der Oberkante  
einguldboden des Erdgeschosses und der Höhe Hinterkante der Oberkante  
Striebs an der Grundstücksgrenze (Zufahrt).

## III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 87 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S.  
274) in Verbindung mit § 44 HBO und § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

### 1. Gebäudelöhne

Ersthöhe  
Bei z-geschossiger Bebauung wird eine maximale Ersthöhe von 12,00 m, bei  
3-geschossiger Bebauung eine maximale Ersthöhe von 15,00 m festge-  
setzt. Als Ersthöhe wird die Höhe zwischen Oberkante First und Oberkante fertige  
Straße / Hinterkante Gehweg an der vorderen Grundstücksgrenze  
(Zufahrt) definiert.

### 2. Dachgestaltung

Kniestock  
Ein Kniestock von max. 60 cm über dem obersten zulässigen Geschoss  
ist zugelassen. Der Kniestock wird gemessen an der Außenwand von  
Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Sparren.

### 3. Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen und Einfriedungen

Ablie- und Verkehrsbereitwill  
Die Stellplätze von Anlie- und Verkehrsbehältern sind gegen Einblicke ab-  
zusichern. Sie sind mit Sichtschutz aus natürlichen Materialien oder Hecken  
zu versehen oder mit sonstigen Materialien einzuzäunen.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche  
sowie umlaufende Fuß- und Radwege) können mit massivem Sockel von  
maximal 50 cm Höhe ausgeführt werden, die Gesamthöhe darf maximal  
1,50 m betragen. Sie sind aus mindestens 50% offenen Elementen her-  
zustellen.

Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen dürfen nur Hecken, offene  
Elemente und Mischpflanzungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m  
und Sockel bis zu einer Höhe von 0,50 m über Oberkante Geländeer-  
fläche verwendet werden.



## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung  
vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in Verbindung mit der Baunutzungs-  
verordnung (BaunVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) und der Planzungs-  
verordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56) werden fest-  
gesetzt:

**1. Räumlicher Geltungsbereich**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

**2. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Mischgebiet  
gemäß § 6 BaunVO  
Die nach § 6 Abs 2 BaunVO zulässigen Nutzungen  
Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche  
und sportliche Zwecke.  
Nr. 6 Gartenbaubetriebe und  
Nr. 8 Vergnügungstätten, sind gemäß § 1 Abs. 5 BaunVO nicht zulässig.

Die nach § 6 Abs. 3 BaunVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungstätten  
wird gemäß § 1 Abs. 6 BaunVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

**3.1** Grundflächenzahl GRZ  
(§§ 16 und 19 BaunVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 BaunVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grund-  
fläche GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports mit  
ihren Zählwerten bis einer GRZ 0,9 überschritten werden darf.

**3.2** Geschosflächenzahl GFZ  
(§§ 16 und 20 BaunVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Zeichnung  
festgesetzte Geschosflächenzahl in der Nutzungsschablone.

Gemäß § 20 Abs. 3 BaunVO wird festgesetzt, dass die Flächen von  
Außenbalkenräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlic der zu ihnen  
gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungsmaße bei der  
Geschosflächenzahl nicht mitgerechnet werden.