



Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
 - MI 1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablonen

MI	Art der baulichen Nutzung	
0,6 1,2	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
II O	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	
FH max. 9,50m	Verhältnis der Summe der Geschosshöhen zur Grundstücksfläche	
	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
	Firsthöhe	

- Verkehrsrflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Rad- und Fußweg

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
 - Abwasser
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
 - unterirdisch
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
 - 13.2. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB) (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - 15.9. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.6 BauGB)
 - 15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, hier vernässungsgefährdete Flächen, erforderlich sind, (§ 9 Abs.5 Nr.1 BauGB)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs.1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
 - Mischgebiet § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind unter anderen:

 - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
 - Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO
 - Im Mischgebiet darf die maximale Höhe der baulichen Anlagen 9,50 m nicht überschreiten. Der Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Grundstücksgrenze / öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zum Grundstück.
 - Flächen für Stellplätze und Garagen. § 9 Abs.1 Nr. 4
 - Stellplätze und Garagen § 23 Abs.5 BauNVO

Innerhalb des Mischgebietes sind Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
 - Erschließung der Stellplätze auf dem Grundstück § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB in V. m. § 12 Abs.6 BauNVO

Stellplätze, die sich auf der den Straßen „An der Berggewann“ und „An der Feuerwache“ zugewandten Seite befinden, dürfen nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen werden.
 - Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Die Versickerung des Oberflächenabflusses von Straßenverkehrsflächen- und Stellplatzflächen ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
 - Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB
 - Die nicht überbauten und nicht befestigten Flächen des Baugebietes sind gärtnerisch zu gestalten und zu 50 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Je 1,5 qm ist ein Gehölz zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Der Anteil der einheimischen Gehölze beträgt mindestens 80 %.
 - Je angefangene 250 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (Mindestumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
 - Für die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim vom 18.05.1995 zu pflanzenden Bäume sind Arten der Auswahlhilfe 1 zu verwenden. Die Bäume sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

II Örtliche Bauvorschriften § 81 HBO

in V. m § 9 Abs. 4 BauGB

- Geltungsbereich

Die baurechtlichen Festsetzungen gelten für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 68/2, Bezeichnung Böllensee-Nord, 2. Änderung.
- Werbeanlagen § 81 Abs.1 Nr. 1 HBO
 - Werbeanlagen mit weitreichender Sichtwirkung, insbesondere Leuchtreklamen müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der jeweiligen Grundstücksflächen stehen. Werbeanlagen an den Fassaden dürfen über die maximale Höhe der baulichen Anlagen nicht hinausragen. Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (u.a. Skybeamer). Auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Flächen sind Werbeanlagen unzulässig.

III Kennzeichnungen

§ 9 Abs.5 BauGB

Kennzeichnung des Plangebietes als "Vernässungsgefährdete Fläche" und als "Überschwemmungsgebiet": Wasserversorgung, Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs.5 Nr. 1 BauGB).

- Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasserspiegelungen möglich, die zu einer "Vernässung" führen können und bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried" zu beachten. Der "Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried" ist mit Datum vom 09. April 1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG festgelegt und im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, Seite 1659 veröffentlicht. Anhand der vorliegenden "Grundwasserflurabstandskarten" ist im gesamten Plangebiet mit Grundwasserständen zwischen 86,0 Meter und 86,5 Meter zu rechnen. Aufgrund der hohen bzw. 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 Grundwasserandrang zu treffen hat. Eine Abdichtung vom Keller bis zur Geländeoberfläche ist dringend zu empfehlen (vgl. Kapitel 5 "Bewertung und Empfehlungen zur Umsetzung" des hydrologischen Gutachtens "Bernessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim", BGS Umwelplanung GmbH - Darmstadt, März 2006).
- Das Plangebiet liegt nach § 13 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) vom 14. 12. 2010 GVBl. I 2010 S. 548) ein "Überschwemmungsgebiet". Sein Geltungsbereich liegt in einem so genannten "Risiko-Überschwemmungsgebiet", welches einem Versagen eines Deiches von Rhein oder Main überschwemmt wird. Die mittlere Überflutungshöhe des Mains liegt im Planungsbereich bei bis zu 1,5 Meter. Die mittlere Überflutungshöhe des Rheins liegt im Planbereich bis zu 0,5 Meter. Gemäß § 13 Abs.3 HWG sind in Überschwemmungsgebieten geeignete bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern (z.B. die hochwassersichere Heizöllagerung). In Gebieten, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden,

- Der gemeinsame Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung und des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 26. Mai 1997, „Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben“, Aktenzeichen III B6-79a02.05 -3544/97 ist zu beachten. (Veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 25/1997 (23.06.1997), S. 1803.)
- Der Erlass des ehemaligen Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten vom 02. Mai 1994 ist bei einer dezentralen Wasserversickerung zu beachten. (Veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr.22/1994, S. 1376.).

IV. Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs.6 BauGB

Trinkwasserschutzgebiete
Der Geltungsbereich liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Hof Schönau“ der Stadtwerke Mainz AG. Die Richtlinie zum Schutz der genannten Wasserschutzzone ist einzuhalten.

V. Hinweise

Oberboden
Anfallender Oberboden ist seitlich zu lagern und zur Gestaltung von gärtnerisch gestalteten Flächen wieder zu verwenden.

Schutz von unterirdischen Leitungen
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen sind die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu pflanzen. Sollte der Mindestabstand im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind geeignete Schutzmaßnahmen für die Ver- und Entsorgungsleitungen vorzusehen.
Schutz von zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern während der Bauphase.
Zu erhaltende Bäume und Sträucher sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen und Sträuchern kommen sind Ersatzpflanzungen (1 Strauch/qm, für Bäume: Hochstamm, 2xv, Stammumfang 18-20 cm) gemäß Auswahlhilfe 1 und 2 vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
Sollten bei Baumaßnahmen Auffälligkeiten oder Belastungen des Bodens festgestellt werden, die eine schädliche Bodenveränderung wahrscheinlich machen, so ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz - zu informieren und ein Fachgutachter in Alltagsfragen hinzuzuziehen. Dieser hat entsprechende Sofortmaßnahmen zu ergreifen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Pflanzliste

Die in der nachstehenden Liste aufgeführten Pflanzarten sind beispielhaft als Empfehlung bzw. Orientierungshilfe bei der Durchführung der Anpflanzungen zu verstehen.

Auswahlhilfe 1: Einzelbäume
Mindestquallität: Hochstamm, 3 x v Stammumfang 16 -18 cm
Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Chinesische Wildbirne)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Sorbus thuringiaca (Thüringische Mehlbeere)
Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn)
Betula pendula (Hänge-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus colurna (Baumhasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stolcheiche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winterlinde in Sorten)
Tilia platyphyllo (Sommerlinde in Sorten)
Tilia intermedia (Kaiserlinde in Sorten)
Tilia tomentosa (Silberlinde in Sorten)
Obstbäume als Hochstamm auf stark wachsender Unterlage

Auswahlhilfe 2: Gehölzpflanzungen
Mindestquallität: 60-100 cm
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Haselnuss)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Blut-Hartriegel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Ribes sanguineum (Blut-Johannisbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Viburnum opulus (Wolliger Schneeball)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

VI. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
Hessische Bauordnung (HBO)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Hessisches Wassergesetz (HWG)

Verfahrensübersicht

Übereinstimmungsvermerk
Die Plangrundlage bezüglich der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom September 2009 über ein.

Bearbeitung der vorliegenden Planfassung
Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung
Fachbereichsleiter

Aufstellungsbeschluss
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes am **08.03.2012**.
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am **17.03.2012**.
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim, den
Stadtrat

Beteiligung der Behörden
Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom **15.03.2012 bis 27.04.2012**.

Auslegungsbeschluss
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am **08.03.2012**.
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in Stadt Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am **17.03.2012**.
Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am **15.03.2012**.
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, in der Zeit vom **26.03.2012 bis 27.04.2012**.
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim, den
Stadtrat

Satzungsbeschluss
Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim, den
Bürgermeister

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

Rechtsverbindlich am

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim, den
Fachbereichsleiter

Stadt Rüsselsheim

Bebauungsplanverfahren Nr. 68/2

Bezeichnung "Böllensee - Nord, 2. Änderung"

Rüsselsheim Flur 15

Fachbereich Umwelt und Planung
Maßstab 1 : 500 Stand : 03.05.2012

Anlage 2