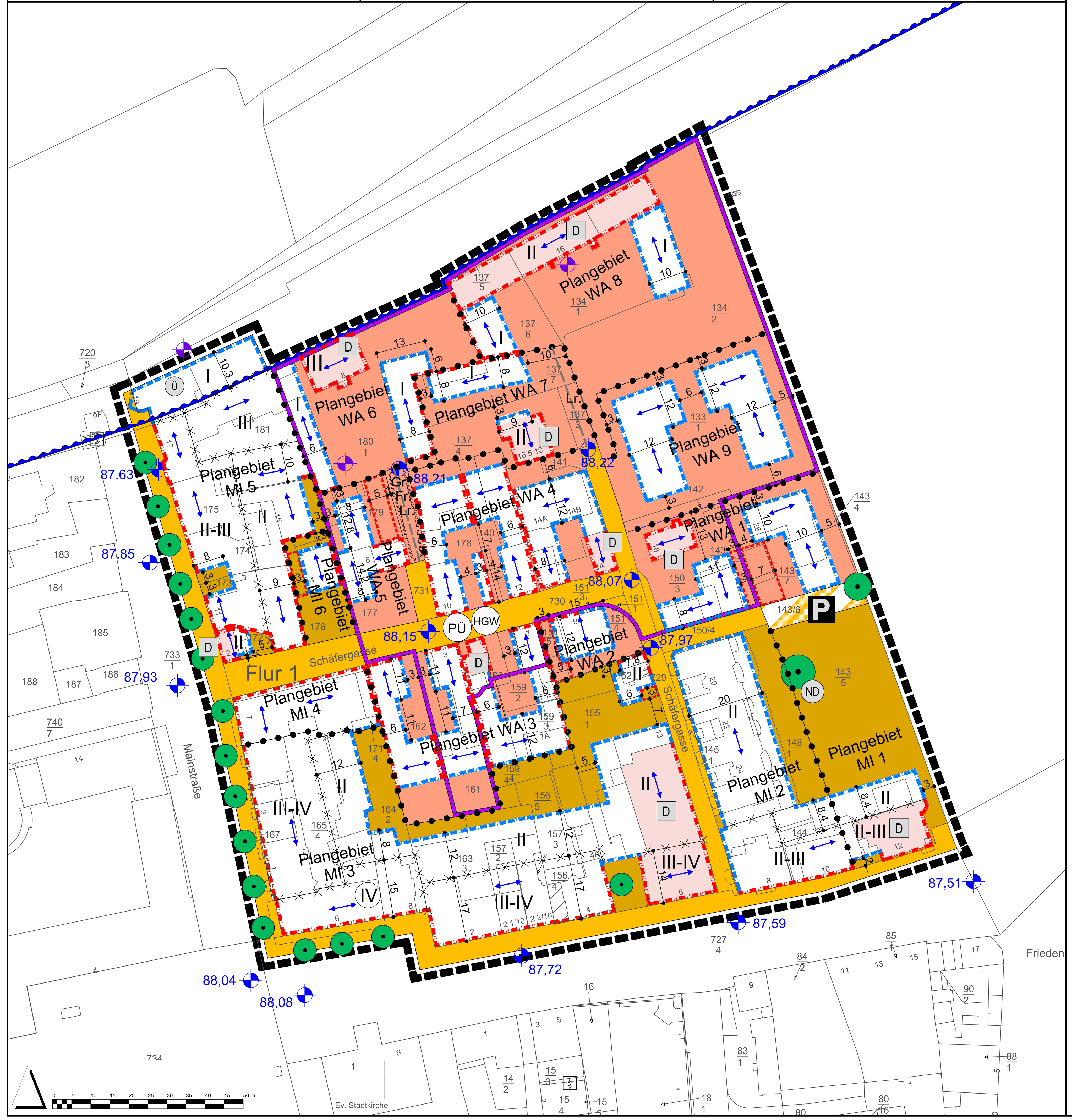
Nutzungsschablonen

Plangebiet	Art d. baul. Nutzung	Geschosszahl	GRZ	GFZ	Bauweise	Traufhöhe	Firsthöhe
WA 1	WA	II	0,3	0,6	o.	TH = max. 7,0 m über OK VKF	FH = max. 12,0 m über OK VKF
WA 2	WA	II	0,4	0,8	o.	TH = max. 7,0 m über OK VKF	FH = max. 12,0 m über OK VKF
WA 3	WA	II	0,6	1,2	a.2	TH = max. 7,0 m über OK VKF	FH = max. 12,0 m über OK VKF
WA 4	WA	II	0,6	1,2	a.2	TH = max. 7,0 m über OK VKF	FH = max. 12,0 m über OK VKF
WA 5	WA	II	0,35	0,7	a.2	TH = max. 7,0 m über OK VKF	FH = max. 12,0 m über OK VKF
WA 6	WA	I / III	0,4	0,6	a.2	Traufhöhe III: TH = max. 7,0 m über OK VKF; Traufhöhe I: TH = max. 4,0 m über OK VKF	Firsthöhe III: FH = max. 12,0 m über OK VKF; Firsthöhe I: FH = max. 9,0 m über OK VKF
WA 7	WA	I / II	0,35	0,45	a.2	Traufhöhe II: TH = max. 7,0 m über OK VKF; Traufhöhe I: TH = max. 4,0 m über OK VKF	Firsthöhe II: FH = max. 12,0 m über OK VKF; Firsthöhe I: FH = max. 9,0 m über OK VKF
WA 8	WA	II	0,25	0,4	a.2	Traufhöhe: TH = max. 7,5 m über OK VKF; Traufhöhe I: TH = max. 4,0 m über OK VKF	Firsthöhe: FH = max. 12,75 m über OK VKF; Firsthöhe I: FH = max. 9,0 m über OK VKF
WA 9	WA	II	0,3	0,6	o.	TH = max. 7,0 m über OK VKF	FH = max. 12,0 m über OK VKF
MI 1	MI	II-III / II	0,25	0,6	a1.	Traufhöhe II-III: TH = max. 10,5 m über OK VKF; Traufhöhe II: TH = max. 7,5 m über OK VKF	Firsthöhe II-III: FH = max. 15,5 m über OK VKF; Firsthöhe II: FH = max. 12,5 m über OK VKF
MI 2	MI	II-III / II	0,6	1,8	a1.	Traufhöhe II-III: TH = max. 10,5 m über OK VKF; Traufhöhe II: TH = max. 7,5 m über OK VKF	Firsthöhe II-III: FH = max. 15,5 m über OK VKF; Firsthöhe II: FH = max. 12,5 m über OK VKF
MI 3	MI	III-IV / II	0,8	2,5	a1.	Traufhöhe IV: TH = max. 12,5 m über OK VKF; Traufhöhe III-IV: TH = max. 11,0 m über OK VKF; Traufhöhe II: TH = max. 7,5 m über OK VKF	Firsthöhe IV: FH = max. 18,5 m über OK VKF; Firsthöhe III-IV: FH = max. 17,5 m über OK VKF; Firsthöhe II: FH = max. 12,5 m über OK VKF
MI 4	MI	III-IV	0,8	3,5	a1.	Traufhöhe III-IV: TH = max. 11,0 m über OK VKF; Traufhöhe II: TH = max. 7,5 m über OK VKF	Firsthöhe III-IV: FH = max. 17,5 m über OK VKF; Firsthöhe II: FH = max. 12,5 m über OK VKF
MI 5	MI	II-III / II	0,8	1,3	a1.	Traufhöhe III: TH = max. 10,0 m über OK VKF; Traufhöhe II-III: TH = max. 7,8 m über OK VKF; Traufhöhe II: TH = max. 7,0 m über OK VKF; Traufhöhe I: TH = max. 4,0 m über OK VKF	Firsthöhe III: FH = max. 15,0 m über OK VKF; Firsthöhe II-III: FH = max. 13,8 m über OK VKF; Firsthöhe II: FH = max. 12,0 m über OK VKF; Firsthöhe I: FH = max. 4,5 m über OK VKF
MI 6	MI	II	0,3	0,6	a1.	TH = max. 7,0 m über OK VKF	FH = max. 12,0 m über OK VKF



Zeichen der Katastergrundlage

- Flur 1 — Flurnummer
- Flurstücksgrenzen
- 157 — Flurstücksnummer
- Gebäude

A Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung von Plangebieten mit unterschiedlichen Arten und Maßen der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung von Baufenstern mit unterschiedlichen Festsetzungen der Geschossigkeit oder der Höhen baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- WB 1 — Bezeichnung Plangebiet (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)
- 0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 20 BauNVO)
- III-IV — Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstgrenze) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 20 BauNVO)
- IV — Zahl der Vollgeschosse (zwingend) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 20 BauNVO)
- Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO) ohne Angabe: Bezugspunkt = OK Gelände)
- TH = max. 7,0 m — Traufhöhe (maximale Höhe über Bezugspunkt) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO) tlw. mit ergänzender Bezugnahme zur max. Geschosszahl
- FH = max. 11,0 m — Firsthöhe (maximale Höhe über Bezugspunkt) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO) tlw. mit ergänzender Bezugnahme zur max. Geschosszahl
- o. — Offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- a1. — Abweichende Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und BauNVO)
- Baulinie (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und BauNVO)
- Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB) Ausrichtung der Firstlinien bei geneigten Dächern
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Parkplatz (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Umgrenzung für Flächen für oberirdische Garagen und Carports (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
- Gr. Fr. — Mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
- Lr. — Mit Leitungsrecht belastete Flächen (lineare Darstellung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Erhaltung Baum (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
- HGW — Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und zur Regelung des Abwasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

B Nachrichtliche Übernahmen

- D — Denkmalgeschütze Einzelanlage (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Denkmalgeschütze Gesamtanlage (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- ND — Naturdenkmal
- 88,08 — Kanaldeckelhöhen gemäß Angaben der Stadt Rüsselsheim Angabe in Metern über NN.
- Ü — Grenze festgelegtes Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)
- PÜ — Potenzielles Überschwemmungsgebiet HQ 100 (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

C Textliche Festsetzungen

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Das Wohnen nicht störende Bürogebäude.

Nicht zulässig, auch als Ausnahme sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche Zwecke.

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig, auch als Ausnahme, sind:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Sexshops,
- Anlagen für kirchliche Zwecke.

2.
Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§§ 16, 19, 20 und 21 a BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze oder als Mindest- bist 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 Attika oder, fals nicht vorhanden, Hochpunkt Dachhaut.

Abgrenzungen unterschiedlicher Geschossigkeiten und Höhen der baulichen Anlagen
Von den dargestellten Abgrenzungslinien (X-Linien) unterschiedlicher Geschosszahlen bzw. Höhen baulicher Anlagen ist ein beidseitiges Abweichen von der Linie bis zu 0,50 m zulässig.

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 kennzeichneten Flächen sind, mit Ausnahme von Grundstücken mit ausgewiesenen seitlichen Baugrenzen, die Gebäude entlang der öffentlichen Verkehrsfläche im Sinne einer geschlossenen Bebauung als Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken zu errichten.

Im rückwärtigen Bereich sind Bebauungen nach den Maßgaben der Baugrenzen (blaue Darstellung) und oder der Baulinien (rote Darstellung) im vorgegebenen Baufenster zulässig.

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

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. 3,20 m freizuhalten.

Überbaubare Flächen auf den Maindamm (Mainstraße 19)
Im Falle einer Neubebauung der auf dem Maindamm befindlichen Gebäude (im Katasterplan mit Mainstraße 19 kennzeichnet) sind die Sicherheitsabstände der vorhandenen Ferngasleitung zu berücksichtigen. Im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Bauanzeigeverfahrens sind hierzu Abstimmungen mit dem Leitungsträger vorzunehmen.

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)

Leitungsrechte
Sofern zur Erschließung erforderliche Leitungen über Drittgrundstücke verlaufen, sind für diese Leitungsrechte (beschränkt pers. Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Rüsselsheim bzw. zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung) im Bebauungsplan in Form linearer Darstellungen festgesetzt.

Geh- und Fahrrechte
Mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche (beschränkt pers. Grunddienstbarkeit zugunsten des Anliegers der Schäfergasse 8)

7.
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.

8.
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen für des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Grundwasser
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Bewirtschaftungsplans, mit Datum 9. August 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 /1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006, veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/ 2006 S. 1704, zu beachten. Im Plangebiet sind hohe Grundwasserstände zu erwarten.

In das Erdreich führende Bauteile (Kellerwände, Lichtschächte, Bodenplatten und Rohrdurchlässe, etc.) sind vor permanent drückendem Wasser, gemäß DIN 18.195 Teil 6 Abschnitt 8, zu schützen (z.B. durch den Einbau von weißen Wannen).

Überschwemmungsgebiet
Innerhalb der im festgesetzten Überschwemmungsbereich dargestellten Baufläche sind nur aufgeständerte, das Retentionsvolumen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes, nicht einschränkende, Bebauungen zulässig.

Hochwasserrisikogebiet
Die Flächen südlich des Hochwasserschutzdamms befinden sich ausweislich der Gefahrenkarte des Hochwassermanagementplans des Regierungspräsidiums Darmstadt (Stand November 2015) in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet eines 100-jährigen Hochwasserereignisses indem ein Hochwasser mit einer Höhe bis zu einem Meter auftreten kann. Aus Gründen der Gefahrenabwehr bzw.- minderung sind Wohnräume in Kellergeschossen unzulässig.

D 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 (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 Allgemeinen Wohngebieten sowie auf den Anwesen Schäfergasse 2, 4 und 11 (Gestaltungsbereich B) gilt:

1.2.1 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 zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind 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. Die maximale Einzelbreite beträgt 3,00 m.

Die Summe der Einzelbreiten von Dachgauben und / oder Dacheinschnitten darf 60% der Gebäudelänge (gemessen ohne Dachüberstände) nicht überschreiten.

Zwerchhäuser 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. Im Falle, erforderlicher Abbruchmaßnahmen und Ersatz- bzw. Neubauten sind auch Fassaden mit geputzten Oberflächen zulässig. Putzfassaden sind als Glattputz mit einer feinen Körnung von bis maximal 3 mm herzustellen. Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

Schmuckelemente
Fenster- und Türeneinfassungen sowie sonstiger Fassadenstuck sind 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
Im Bebauungsplan ist folgende Festsetzung zu treffen:
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.

Ausnahmen sind zulässig, wenn der Empfang nachweislich nicht anderes gewährleistet werden kann.

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

Panele 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 (Gestaltungsbereich C) gilt:

1.3.1 Dachaufbauten / Dacheinschnitte
Die maximale Einzelbreite von Dachgauben und Zwerchhäusern 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 und Zwerchhäusern sind nur in stehenden Formaten oder mit vertikalen Gliederungen zulässig.

Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind 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. Die maximale Einzelbreite beträgt 3,00 m.

Die Summe der Einzelbreiten von Dachgauben, Zwerchhäusern und / oder Dacheinschnitten darf 60% der Gebäudelänge (gemessen ohne Dachüberstände) nicht überschreiten.

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 Allgemeinen Wohngebieten sowie auf den Anwesen Schäfergasse 2, 4 und 11 (Gestaltungsbereich B) gilt:

2.2.1 Einfriedungen
Vorhandene Mauereinfriedungen aus Naturstein sind zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen. Teilabbrüche für notwendige Zugänge, Zufahrten oder Gebäudeerweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

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 Metallstabtore 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
Bezüglich des Artenschutzes ist auf das Bundesnaturschutzgesetz zu verweisen. Im Vorfeld von Baumaßnahmen (insbesondere bei Abbruch-, Rodungs- und Versiegelungsmaßnahmen) sind mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete artenschutzrechtliche Untersuchungen und Maßnahmen abzustimmen.

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

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

In der gesamten GA (denkmalgeschützten Gesamtanlage) und 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.

Betrifft das Bauvorhaben ein Gebäude, das Teil einer Gesamtanlage ist, also ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz, bedürfen alle Maßnahmen am Äußeren und ggf. im Inneren, wenn sich diese Maßnahmen aud das äußere Erscheinungsbild auswirken, der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde nach § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Geltungsbereiches zur Gesamtanlage und den Einzeldenkmälern 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.

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.

Altflächen
In der Altflächendatei des Landes Hessen ist für das Anwesen Frankfurter Straße 4 eine ehemalige Betriebsnutzung als Fliesen- und Estrichlager, mit Betriebsaufgabe im Jahr 2006, gekennzeichnet.

Hochwasserrisikogebiet
Nach § 78c Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Gemäß § 78 c Abs. 3 WHG sind bis zum 5. Januar 2033 Heizölverbraucheranlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern entsprechende Heizölverbraucheranlagen vor diesen Zeitpunkt wesentlich geändert werden, sind diese bereits zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.

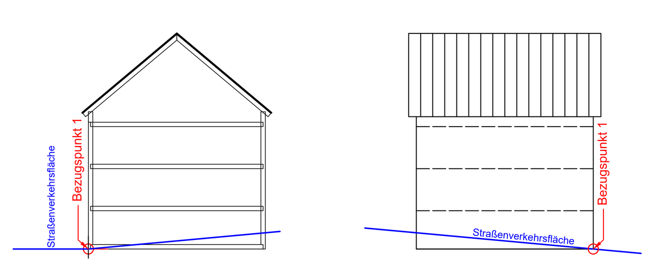
Bezüglich weiterer möglicher Maßnahmen zur Gefahrenabwehr bzw.- minderung wird auf das „Merkblatt M 553“ der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) und die „Hochwasserschutzfibel Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) verwiesen.

Betriebsanlagen der Stadtwerke Rüsselsheim
Die Betriebsanlagen der Wasserversorgung und Energieversorgung Rüsselheim GmbH dürfen grundsätzlich nicht überbaut oder mit Bäumen und Sträuchern be-pflanzt werden. Die Ablagerung von Schüttgütern, Baumaterialien etc. ist unter-sagt. Dies Verbote gelten für Wasser- und Gasleitungen innerhalb eines Schutz-streifens von 4 m Breite sowie für Stromkabel, Straßenbeleuchtungskabel und Breitband innerhalb eines Schutzstreifens von 3 m Breite. Alle Betriebsanlagen im Eigentum der Wasserversorgung Rüsselheim GmbH der Energieversorgung Rüsselheim GmbH werden ausschließlich durch die Wasserversorgung bzw. Energieversorgung Rüsselheim GmbH erneuert, geändert, getrennt oder besei-tigt. Haus und- Grundstückseigentümer dürfen keine Einwirkungen auf die Be-triebsanlagen vornehmen oder vornehmen lassen.

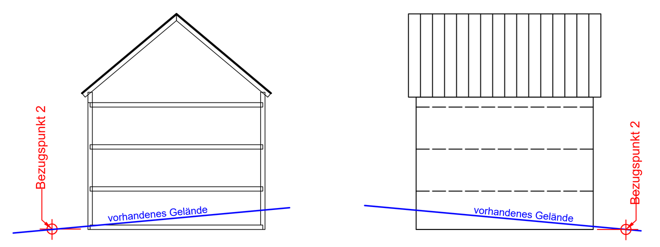
Leitungen der Telekom Deutschland GmbH
In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung von Telkommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

F Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen

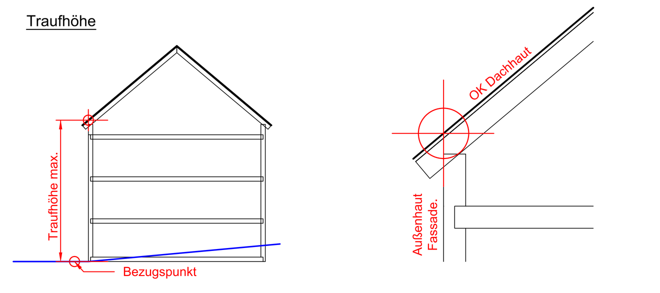
Beispieldarstellung für Bereiche mit Bezugspunkt 1



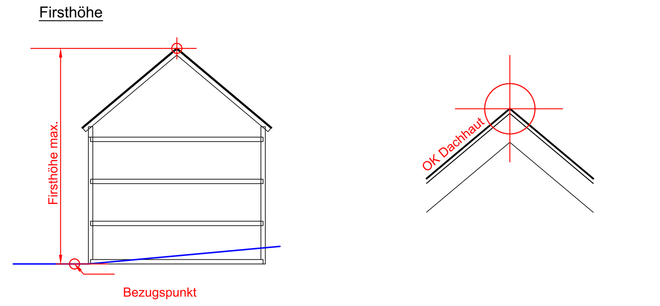
Beispieldarstellung für Bereiche mit Bezugspunkt 2



Traufhöhe



Firsthöhe



G Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.10.2019 (GVBl. S. 310)

Hessische Bauordnung (HBO)
vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)

Hessisches Wassergesetz (HWG)
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
vom 28.11.2016 (GVBl. 2016, 211 ff.)

Verfahrensübersicht

Übereinstimmungsvermerk
Die Plangrundlage bezüglich der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom September 2016 überein.

Bearbeitung der vorliegenden Planfassung
Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung — gez. Kohmann, Fachbereichsleiter

Aufstellungsbeschluss
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes am **22.09.2016.**

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am **12.10.2016.**

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim am Main, den **07.02.2020** — gez. Kraft, Stadtrat

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB am **23.11.2017.**

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom **18.12.2017** bis **31.01.2018.**

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Auslegungsfassung am **16.05.2019.**

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Main Spitze und im Rüsselsheimer Echo am **24.05.2019.**

Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom **03.06.** bis **05.07.2019.**

Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am **17.05.2019.**

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim am Main, den **07.02.2020** — gez. Kraft, Stadtrat

Beteiligung der Öffentlichkeit
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB am **23.11.2017.**

Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung im Rüsselsheimer Echo und der Main-Spitze am **11.12.2017.**

Öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung am **24.01.2018** sowie durch Planauslegung vom **18.12.2017** bis **31.01.2018.**

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung am 16.05.2019.

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Main Spitze und im Rüsselsheimer Echo am **24.05.2019.**

Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit /öffentliche Auslegung des Bebauungsplan- Änderungsentwurfs mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, in der Zeit vom 03.06. bis 05.07.2019.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim am Main, den **07.02.2020** — gez. Kraft, Stadtrat

Satzungsbeschluss
Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 1**2.12.2019**

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim am Main, den **12.02.2020** — gez. Bausch, Oberbürgermeister

Ausfertigung
Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am **12.12.2019** beschlossenen Bebauungsplanverfahren Nr.71 „Innenstadt Nord, Schäfergasse“ bestehend aus der Planzeichnung, der Legende zur Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim am Main, den **12.02.2020** — gez. Bausch, Oberbürgermeister

Bekanntmachung
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Bereithaltung zur Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Rüsselsheimer Echo und Main-Spitze am **20.02.2020**

Rechtsverbindlich am 20.02.2020
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den **20.02.2020** — gez. Kohmann, Fachbereichsleitung

STADT RÜSSELSHEIM

rüsselsheim am main

BEBAUUNGSPLAN NR. 71 "INNENSTADT NORD, SCHÄFERGASSE"

RECHTSPLAN

PLAN-Nr. 2	M. 1 : 500	AZ. S 689/16

S689 / Zeichnung / Anzeige / Rechtsplan
S689 Rechtsplan 03

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
07.10.2018	UH	Abwägungsvorschläge
DATUM	**BEARBEITER**	**PLANÄNDERUNG**
02.11.2018	UH	Stellungnahmen gem. Besprechung Oktober 2018
14.02.2019	UH	Zusätzliche Stellungnahmen Hochwasserrisikogebiet
04.03.2019	UH	Überprüfung Stellungnahme Bauaufsicht
19.03.2019	UH	Magistratsbeschluss zu Anlagen für kirchliche Zwecke
21.08.2019	UH	Abwägungsvorschläge 21.08.19
29.09.2019	UH	Abwägungsvorschläge
01.11.19	RA/UH	X-Linien
16.01.2020	RA/UH	Verfahrensübersicht,Rechtsgrundlagen

PLANERGRUPPE ASL
HEDDERNHEIMER KIRCHSTRASSE 10 60439 FRANKFURT
TEL.: 069 / 78 88 28 FAX: 069 / 7 89 62 46
E-MAIL: info@planergruppeasl.de