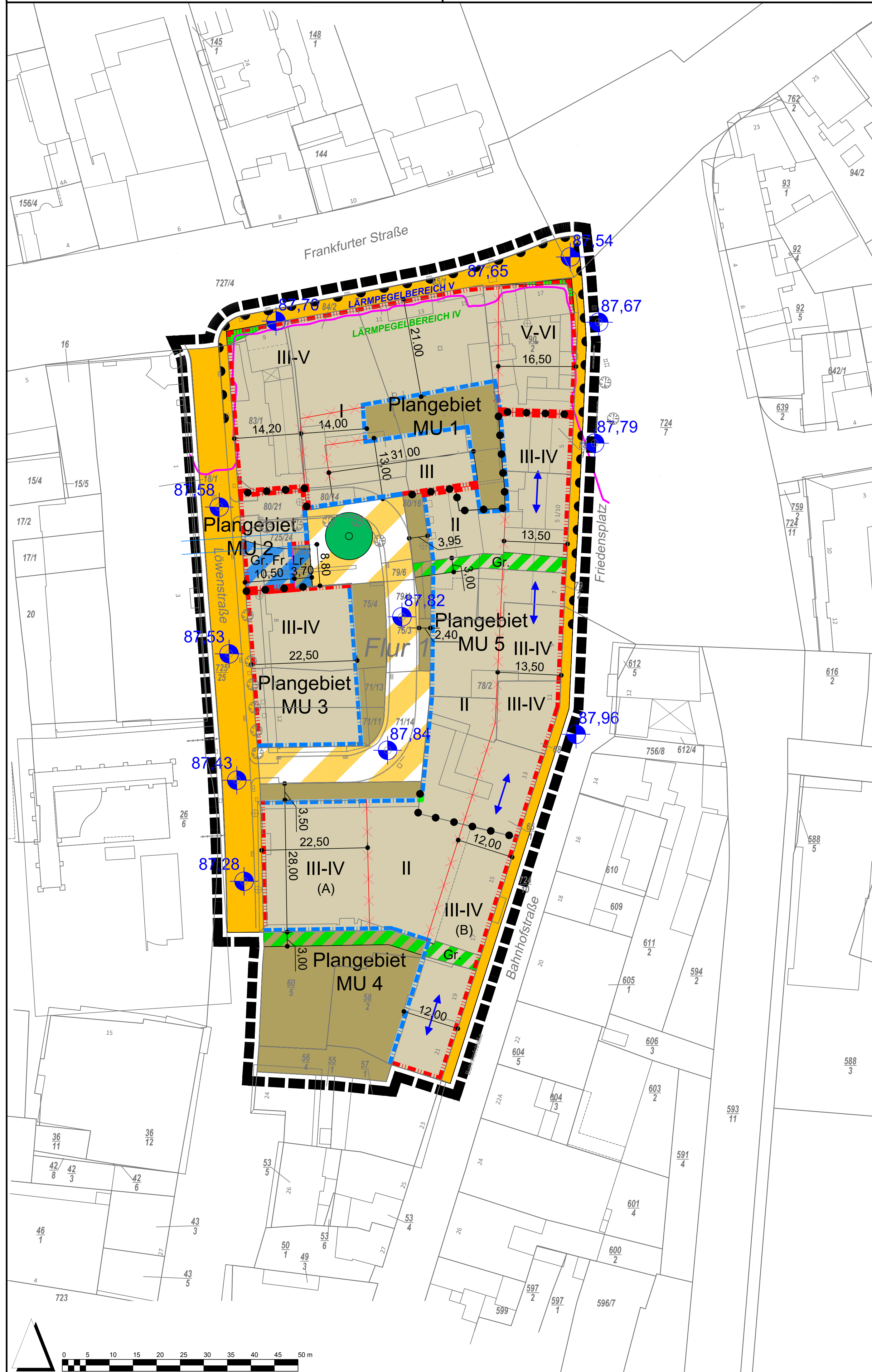


Nutzungsschablonen

PLANGEBIET MU 1	PLANGEBIET MU 2	PLANGEBIET MU 3												
<table border="1"> <tr> <td>1,0</td> <td>3,6</td> </tr> <tr> <td>1,0</td> <td>a.</td> </tr> </table>	1,0	3,6	1,0	a.	<table border="1"> <tr> <td>0,9</td> <td>3,6</td> </tr> <tr> <td>1,0</td> <td>a.</td> </tr> </table>	0,9	3,6	1,0	a.	<table border="1"> <tr> <td>0,75</td> <td>3,0</td> </tr> <tr> <td>1,0</td> <td>g.</td> </tr> </table>	0,75	3,0	1,0	g.
1,0	3,6													
1,0	a.													
0,9	3,6													
1,0	a.													
0,75	3,0													
1,0	g.													
<table border="1"> <tr> <td>0,65</td> <td>2,0</td> </tr> <tr> <td>0,9</td> <td>g.</td> </tr> </table>	0,65	2,0	0,9	g.	<table border="1"> <tr> <td>1,0</td> <td>3,0</td> </tr> <tr> <td>1,0</td> <td>g.</td> </tr> </table>	1,0	3,0	1,0	g.					
0,65	2,0													
0,9	g.													
1,0	3,0													
1,0	g.													



Zeichen der Katastergrundlage

Flurnummer: Flur 1

Flurstücksnummer: ...

Flurstücksgrenzen

Gebäude

A Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 16 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung von Plangebiet mit unterschiedlichen Arten und Maßen der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung von Baufenstern mit unterschiedlichen Festsetzungen der Geschossigkeit und der Höhen baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Bezeichnung Plangebiet (§ 9 Abs. 5 BauNVO)

Abweichende Bauweise (Urbanes Gebiet)

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Grundflächenzahl 2 (GRZ 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 Abs. 4 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 20 BauNVO)

III-IV (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 20 BauNVO)

FS = max 67,5 m über NN

GH = max 91,0 m über NN

GH = max 15,0 m über NN

TH = max 12,5 m über WF

FH = max 15,5 m über WF

g.

a.

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)

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

In den Oberebenen überbaubare Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Mit Gehrecht belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Anpflanzung Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Begrenzung der Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begrenzung der Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

B Nachrichtliche Übernahmen

Kanaldeckhöhen gemäß Angaben der Stadt Rüsselsheim

Potenzielles Überschwemmungsgebiet HQ 100 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

C Textliche Festsetzungen

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

Urbanes Gebiete (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig, auch als Ausnahme, sind:

- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Sexshops,
- Vergnügungstätten

Entlang der Löwenstraße, der Frankfurter Straße, des Friedensplatzes und der Bahnstraße sind Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

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 Grundflächenzahlen (GRZ) nach BauNVO § 19 Abs. 1 und Abs. 3, die Grundflächenzahlen (GRZ 2) nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie die Geschossflächenzahlen nach § 20 BauNVO sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

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

Plangebiete MU 1 und MU 2

In den Plangebiet MU 1 und MU 2 sind die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen in Meter über Normal Null festgesetzt.

Fassadenabstrichung

Der untere Knickpunkt der Fassadenabstrichung ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Höhe des unteren Knickpunktes der Fassadenabstrichung wird wie folgt gemessen:

Schnittpunkt unterer Knickpunkt der Fassadenabstrichung mit der vertikalen Außenwand.

Gebäudehöhe

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

Oberkante Hochpunkt Attika oder bei fehlender Attika Oberkante Dachhaut

Plangebiete MU 3, MU 4, MU 5

In den Plangebiete MU 3, MU 4 und MU 5 sind die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen über die Oberkante der Verkehrsfläche festgesetzt.

Bezugspunkt

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 zugeordnet. Im Fall von Eckgrundstücken ist jeweils der tiefste Punkt der festliegenden zugehörigen Verkehrsfläche 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 Gebäuden mit Flachdächern

Oberkante Hochpunkt Attika oder bei fehlender Attika Oberkante Dachhaut

Dachaufbauten

Unbeeinträchtigt der festgesetzten Höhen sind zulässig:

auf Flachdächern und geneigten Dächern

- untergeordnete technische Anlagen (z.B. Lüftungs-, Solar- oder Photovoltaikanlagen) bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 über OK Dachhaut,
- auf Flachdächern
- untergeordnete Fahrstuhlhausanlagen und Treppenhäuser bis zu einer maximalen Höhe von 3,50 m über OK Dachhaut sowie
- auf Flachdächern der mit maximal II- und III-geschossigen gekennzeichneten Bereiche nördlich und südlich der festgesetzten Mischverkehrsfläche
- untergeordnete Garten- und Gewächshäuser bis zu einer maximalen Höhe von 3,5 m.

Abgrenzungen unterschiedlicher Geschossigkeiten und Höhen der baulichen Anlagen

In den dargestellten Abgrenzungslinien (X-Linien) unterschiedlicher Geschossigkeiten bzw. Höhen baulicher Anlagen darf beidseitig der Linie bis zu 0,50 m abgewichen werden.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Innerhalb der Plangebiete MU 3, MU 4 und MU 5 sind nur geschlossene Bauweisen nach § 22 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Innerhalb der Plangebiete MU 1 und MU 2 sind nur abweichende Bauweisen nach § 22 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen nach § 22 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Überbaubare Grundstücksgrenzen (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot)

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

Ein Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien mit Erkern, Balkonanlagen und Vordächern ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Vordächer bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m auf dem Friedensplatz und der Bahnhofstraße.

Ein Zurücktreten von der Baulinie ist in folgender Form zulässig:

- Rücksprünge in der Erdgeschosszone des Plangebietes MU 1 gemäß der zeichnerischen Darstellung
- Rücksprünge im Bereich von Eingängen sowie Ein- und Ausfahrten
- Rücksprünge durch Loggien in den Obergeschossen
- Rücksprünge oberhalb der 2. Obergeschosse durch geneigte Fassaden, geneigte Dächer oder durch von der Fassade zurücktretende Geschossen.

Dachaufbauten auf Flachdächern

auf Flachdächern der mit untergeordnete Fahrstuhlhausanlagen und Treppenhäuser bis zu einer maximalen Fläche von 20 m²,

auf Flachdächern der mit maximal II- und III-geschossigen gekennzeichneten Bereiche nördlich und südlich der festgesetzten Mischverkehrsfläche

- untergeordnete Garten- und Gewächshäuser bis zu einer maximalen Fläche von 20 m².

auf Flachdächern angeordnete Fahrstuhlhausanlagen und Treppenhäuser entlang der Löwenstraße, der Frankfurter Straße und des Friedensplatzes müssen mindestens 3 m von der Vorderkante der Straßenseite zurückspringen.

Überbauungen, Passagen und Durchfahrten

Im Bereich der Frankfurter Straße ist innerhalb der dargestellten Flächen eine Überbauung des Fußweges ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Das Lichttaupprofil darf eine Höhe von 3,20 m nicht überschreiten.

Innerhalb der Blockrandbebauung am Friedensplatz und entlang der Bahnhofstraße sind entsprechend der dargestellten, mit Gehrecht belasteten Flächen, Fußgängerpassagen mit einem Lichttaupprofil von mindestens 3,00 m herzustellen, bzw. freizuhalten. Abweichungen von der gekennzeichneten Lage innerhalb der überbaubaren Fläche sind zulässig. Die Mindestbreite der Passagen beträgt 3,00 m.

Innerhalb der Blockrandbebauung entlang der Löwenstraße ist entsprechend der dargestellten, mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten belasteten Flächen, eine Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge und die Müllabfuhr mit einem Lichttaupprofil von mindestens 4,50 m herzustellen, bzw. freizuhalten.

Stellung der baulichen Anlagen

Der Hauptpunkt der Hauptgebäude ist entsprechend der Darstellung der im Bebauungsplan dargestellten Pläne auszurichten. In Bereichen ohne Darstellung sind nur Flachdächer zulässig.

Überdachte Fahrradabstellplätze

Überdachte Fahrradabstellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Mischverkehrsfläche" festgesetzt. In den gekennzeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Grundstücks- bzw. -abfahrten unzulässig. Weiterhin sind Verkehrsflächen gekennzeichnete, die ab dem 1. Obergeschoss überbaut werden dürfen (vgl. überbaubare Flächen).

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

D Baurechtliche Festsetzungen

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

1. Vorschriften zur Gebäudegestaltung

Dachform und Dachneigung

Plangebiete MU 4 und MU 5

In den mit Firstlinien gekennzeichneten Bereichen sind bei Hauptbaukörpern nur geneigte Dächer in Form von Sattel- und Mansarddächern zulässig. Die Dachneigung beträgt:

- Satteldächern: 30 bis 45°
- Mansarddächern mit folgenden Dachneigungen:
 - Unterdach 70-85° Oberdach 5-35°

In den mit II-geschossig sowie III-IV-geschossig (A) gekennzeichneten Bereichen sind nur zulässig:

- Flachdächer
- Flachdächer

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. Farnförmige 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.

Solaranlagen

Solarpaneele 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 Bau-Rot-Kontraste zu vermeiden.

2. Vorschriften zur Außenanlagengestaltung

Mülltonnenstandorte

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

Artenschutz

Artenschutz - Zeitpunkt der Rodung von Gehölzen

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

8. Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und für die Regelungen 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 festgelegt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 /1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2008, veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/ 2008 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 Wärmen).

Hochwasserrisikogebiet

Die Flächen südlich des Hochwasserschutzdammes befinden sich ausweislich der Gefahrenkarte des Hochwasseramtsmanagementplans 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.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmeinwirkungen gelten für den aus schallechtlicher Sicht ungünstigsten Lastfall:

- Beurteilungszeitraum tags,
- Immissionshöhe 3. OG.

Maßgebliche Außenlärmpiegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Fachweise Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpiegel La bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Zelle	Spalte 1	2
La [dB(A)]	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel
1	I	66 bis 69
2	II	69 bis 71
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80a

a. für maßgebliche Außenlärmpiegel La > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpiegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpiegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen.

E Hinweise und Empfehlungen

Artenschutz

Artenschutz - Zeitpunkt der Rodung von Gehölzen

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

8. Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und für die Regelungen 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 festgelegt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 /1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2008, veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/ 2008 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 Wärmen).

Hochwasserrisikogebiet

Die Flächen südlich des Hochwasserschutzdammes befinden sich ausweislich der Gefahrenkarte des Hochwasseramtsmanagementplans 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.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmeinwirkungen gelten für den aus schallechtlicher Sicht ungünstigsten Lastfall:

- Beurteilungszeitraum tags,
- Immissionshöhe 3. OG.

Maßgebliche Außenlärmpiegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Fachweise Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpiegel La bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Zelle	Spalte 1	2
La [dB(A)]	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel
1	I	66 bis 69
2	II	69 bis 71
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80a

a. für maßgebliche Außenlärmpiegel La > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpiegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen.

F Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen

Bezugspunkt zur Festsetzung der baulichen Höhen über der Verkehrsfläche

Traufhöhe

Firsthöhe

Untere Knickpunkt Fassadenabstrichung

Gebäudehöhe bei Flachdach

H Verfahrensübersicht

Übereinstimmungsvermerk

Die Plangrundlage bezüglich der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom xx.xx.xxxx überein.

Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, Rüsselsheim am Main, den

Fachbereichleiter

Aufstellungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes am xx.xx.xxxx.

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

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main, den

Oberrbürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main, den

Fachbereichleiter

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.

Auslegungsbuch

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am xx.xx.xxxx.

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am xx.xx.xxxx.

Beschneidung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am xx.xx.xxxx.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, in der Zeit vom bis

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main, den

Oberrbürgermeister

Satzungsbeschluss

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am xx.xx.xxxx.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main, den

Oberrbürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung Nr. 71 Innenstadt Nord, Scherflasse, 1. Änderung stimmt mit dem Satzungsbuch vom xx.xx.xxxx überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main, den

Oberrbürgermeister

Bekanntmachung

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

Rüsselsheim am Main, den

Fachbereichleiter

D Baurechtliche Festsetzungen

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

1. Vorschriften zur Gebäudegestaltung

Dachform und Dachneigung

Plangebiete MU 4 und MU 5

In den mit Firstlinien gekennzeichneten Bereichen sind bei Hauptbaukörpern nur geneigte Dächer in Form von Sattel- und Mansarddächern zulässig. Die Dachneigung beträgt:

- Satteldächern: 30 bis 45°
- Mansarddächern mit folgenden Dachneigungen:
 - Unterdach 70-85° Oberdach 5-35°

In den mit II-geschossig sowie III-IV-geschossig (A) gekennzeichneten Bereichen sind nur zulässig:

- Flachdächer
- Flachdächer

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. Farnförmige 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.

Solaranlagen

Solarpaneele 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 Bau-Rot-Kontraste zu vermeiden.

2. Vorschriften zur Außenanlagengestaltung

Mülltonnenstandorte

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

Artenschutz

Artenschutz - Zeitpunkt der Rodung von Gehölzen

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

8. Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und für die Regelungen 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 festgelegt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 /1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2008, veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/ 2008 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 Wärmen).

Hochwasserrisikogebiet

Die Flächen südlich des Hochwasserschutzdammes befinden sich ausweislich der Gefahrenkarte des Hochwasseramtsmanagementplans 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.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmeinwirkungen gelten für den aus schallechtlicher Sicht ungünstigsten Lastfall:

- Beurteilungszeitraum tags,
- Immissionshöhe 3. OG.

Maßgebliche Außenlärmpiegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Fachweise Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpiegel La bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Zelle	Spalte 1	2
La [dB(A)]	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel
1	I	66 bis 69
2	II	69 bis 71
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80a

a. für maßgebliche Außenlärmpiegel La > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpiegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen.

G Rechtsgrundlagen

Baugesetz (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 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I. S. 3434)

Baubutzungsverordnung (BauVVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2016 (BGBl. I. S. 3786)

Planzonenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I. 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. 2885), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I. S. 2771)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I. S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)

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 f.)

H Verfahrensübersicht

Übereinstimmungsvermerk

Die Plangrundlage bezüglich der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom xx.xx.xxxx überein.

Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, Rüsselsheim am Main, den

Fachbereichleiter

Aufstellungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes am xx.xx.xxxx.

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

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main, den

Oberrbürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main, den

Fachbereichleiter

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.

Auslegungsbuch

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am xx.xx.xxxx.

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am xx.xx.xxxx.

Beschneidung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am xx.xx.x