

Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim

Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ (Teilplan A)

- Planzeichnung -



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

W22 Allgemeines Wohngebiet mit Nummer des Gebietes
(§ 4 BauNVO)

MU1 Urbanes Gebiet mit Nummer des Gebietes
(§ 6a BauNVO)

G1 Gewerbegebiet mit Nummer des Gebietes
(§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

II-V Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- und Höchstmaß)

V Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

GH15n Gebäudehöhe (als Höchstmaß)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

WA, MA, GE Überbaubare Grundstücksfläche innerhalb:
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Urbanes Gebiet (MA)
- Gewerbegebiet (GE)

WA, MA, GE Nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb:
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Urbanes Gebiet (MA)
- Gewerbegebiet (GE)

Baulinie

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

SSA Fläche für den Gemeinbedarf

Schule

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
mit Nummer der Einrichtung

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Gehweg

Landwirtschaftlicher Verkehr

Parkplatz

Erntekplatz

Straßenbegleitgrün

Ortsrandbegrünung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlage

Elektrizität

Pumpwerk

Schalltaut

Versickerungsfläche, unterirdisch

Telekommunikation

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Gasleitung, unterirdisch mit Schutzstreifen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Sportplatz

Spießplatz

Sport- und Freizeitfläche

Private Grünfläche

Eigentümergarten

Spießplatz

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und b und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sanddüne
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und b und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und b und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bäume,
Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung: Bäume (eingemessen)

Rodung: Bäume (eingemessen)

Anpflanzung: Spitzahorn

Anpflanzung: Obstbaum innerhalb der nicht überbaubaren
Grundstücksfläche

Anpflanzung: Straßenbaum

Schwarzerhaidenstandort

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor
schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne
des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor
solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher
Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen
Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Richtungssektoren der Emissionskontingente
mit Baugemarkung

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Fläche für Gehrecht zugunsten der Stadt Rüsselsheim am Main

Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der
Stadt Rüsselsheim am Main, der Energieversorgung
Rüsselsheim GmbH, der Wasserversorgung Rüsselsheim GmbH
(Trinkwasser) und der Glasfaser SWR GmbH (Bauwerk)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Teilplanes A
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Fläche für Sammelplatzanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Fläche für Gemeinschaftsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosse sowie Gebäudehöhe

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- keine Anordnung von Außenmächtern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Lärmschutzanlage mit einer Höhe von mindestens 4 m
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen

Bauwerkzone zur L 3492
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen
Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden
Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Risikobereichsüberwachtegebieten

Umgrenzung von gesetzlich geschützten Biotopen

Geschützte Biotope, Ausnahmeantrag gestellt

Hinweise

Gebäudebestand lt. Kataster, Abriss vorgesehen

Fahrbahnrand, eingemessen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Höhenlinien in Meter über NN

Vorhandene Böschung, eingemessen

Bushaltestelle, geplant

Abgrenzung 400 m Schutzstreifen zur Hochspannungsleitung

Mobilisierungsstation, geplant

Bezeichnung Quartiersgaragen

Verfahrensvermerke

Übereinstimmungsvermerk

Die Plangrundlage bezüglich der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem
Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom März 2022 überein.

Bearbeitung der vorliegenden Planzeichnung

Fachbereich Umwelt und Planung

Bereich Stadtplanung

Rüsselsheim am Main, den

Fachbereichsleiter

Aufstellungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147
am 05.11.2015.

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Rüsselsheimer
Echo und in der Main-Spitze am

Der Magistrat der
Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim, den

Stadtrat

Beteiligung der Öffentlichkeit

Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung im Rüsselsheimer Echo und in der
Main-Spitze am

Öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung gem.
§ 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung am

Planabstimmung vom

Der Magistrat der
Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim, den

Stadtrat

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum
Planentwurf und der Begründung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am

Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum
Planentwurf und der Begründung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom

Auslegungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung
am

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in der Main-Spitze am

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

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

Der Magistrat der
Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim, den

Stadtrat

Satzungsbeschluss

Aus Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung
am

Der Magistrat der
Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim, den

Obbürgermeister

Ausfertigung

Die Übersetzung dieser Planzeichnung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung
am

„Beschluss des Bebauungsplans Nr. 147 „Eselswiese“ besteht aus
dem Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplan-
verfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.“

Der Magistrat der
Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim, den

Obbürgermeister

Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Bereithaltung zur Einsichtnahme im
Rüsselsheimer Echo und in der Main-Spitze am

Rechtsverbindlich am

Der Magistrat der
Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim, den

Fachbereichsleiter

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I
S. 3834

Vorordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -
BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018,
GVBl. I S. 198

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010,
GVBl. I S. 548

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142