



Legende

Signalieren gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flächennetzes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)

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

WA III
O
0,4 0,8
DN rees. 47

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

WA II
O
0,4 0,8
DN rees. 47

Art der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, Einzel- und Doppelhaus, Grundflächenzahl, Geschosshöhe, Dachneigung (DN)

Bauweise, Bauformen, Baugestaltung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs.2 Nr.2a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
S = Senioreneinrichtung

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

Straßenverkehrsflächen
Fußweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

z.B. Einfahrtsbereich (Flächen für den Gemeinbedarf)

Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses, (§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

Umgrünung von Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Hochwasserrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

Umgrünung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugetieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugetietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Verfahrensübersicht

Übereinstimmungsvermerk

Die Plangrundlage bezüglich der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom Mai 2014 überein.

Bearbeitung der vorliegenden Planfassung

Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung
...gez. Kohmann...
Fachbereichsleiter

Aufstellungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 29.01.2009

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 19.02.2009

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den 30.06.16
...gez. Burghardt...
Oberbürgermeister

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.

Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB

Benachrichtigung von der Aufstellung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am 16.02.2009

Auslegungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2009

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 19.02.2009

Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am 16.02.2009

Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 16.02.2009 bis 03.04.2009

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, in der Zeit vom 02.03.2009 bis 03.04.2009

2. Auslegungsbeschluss (Erneute Auslegung)

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 18.12.2014

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 20.01.2015

Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der 2. Auslegung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 14.01.2015

Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 14.01.2015 bis 20.02.2015

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, in der Zeit vom 02.02.2015 bis 20.02.2015

3. Auslegungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 05.11.2015

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 09.11.2015

Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der 3. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 09.11.2015

Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.11.2015 bis 21.12.2015

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, in der Zeit vom 18.11.2015 bis 21.12.2015

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim am Main, den 30.06.16
...gez. Burghardt...
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 02.06.2016

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim am Main, den 30.06.16
...gez. Burghardt...
Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Der Textlich und zeichnerisch Inhalt der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung Nr. 108/2 Bauschheim Nord-West 2. Änderung stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 02.06.2016 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim am Main, den 30.06.16
...gez. Burghardt...
Oberbürgermeister

Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Bereithaltung zur Einsichtnahme in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 05.07.2016

Rechtsverbindlich am

06.07.2016

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim am Main, den 06.07.2016
...gez. Kohmann...
Fachbereichsleiter

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 Bauutzungsverordnung (BauUV) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) und der Planzeicherverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) werden festgesetzt:

- Räumlicher Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der Baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, nicht störenden Handwerksbetriebe und nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO ausgeschlossen.
Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Seniorenwohnen/ Anlage für soziale Zwecke“
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Grundflächenzahl GRZ** (§§ 16 und 19 BauNVO)
Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind die Flächen des Hauptgebäudes, von Terrassen und Wintergärten, die Zuwegung zum Gebäude und sonstige befestigte Wege mitzurechnen.
Für die Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Seniorenwohnen/Anlage für soziale Zwecke“ wird abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl 0,7 überschritten werden darf.
- Geschosflächenzahl GFZ** (§§ 16 und 20 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse** (§§ 16 und 20 BauNVO)
Höchstgrenze
- Anzahl der zulässigen Wohnungen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
In den Bereichen WA mit 2-geschossiger Bebauung wird festgesetzt, dass höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.
- Höhenlage (Sockelhöhen)** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Im gesamten Plangebiet wird die Sockelhöhe auf max. 1,00 m festgesetzt. Die Sockelhöhe wird definiert als Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses und der Höhe Hinterkante Gehweg/ Straße an der Grundstücksgrenze (Zufahrt).
- Gebäudehöhe** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Bei 2-geschossiger Bebauung wird eine maximale Firsthöhe von 11,00 m, bei 3-geschossiger Bebauung eine maximale Firsthöhe von 15,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird definiert als Abstand zwischen der Oberkante First und der Höhe Hinterkante Gehweg/ Straße an der Grundstücksgrenze (Zufahrt).
- Bauweise** (§ 22 BauNVO)
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
Bei Fläche für Gemeinbedarf ist bei mind. 3,0m Abstand zur Grundstücksgrenze ist eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig.
im Bereich der 2-geschossigen Bebauung sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

II. Landschaftsplanerische Festsetzungen

- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 BauNVO)
Baugrenze
Eingangsbüddelungen dürfen bis zu 1,00 m vor die Baugrenze vortreten.
- Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports** (§§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)
Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Ein- bzw. Ausfahrten
^.....^ Ein- bzw. Ausfahrtsbereich
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Bauschheim Nord-West“ wurden folgende Immissionspegel vor den Fassaden der Gebäude in 4,0 m Höhe über Gelände prognostiziert:
Bei Tempo 50 km/h - 61,1 dB(A) tags,
54,1 dB(A) nachts,
bei Tempo 30 km/h - 58,7 dB(A) tags,
51,8 dB(A) nachts.
Aufgrund der erfolgten Beurteilung des Straßenverkehrslärms (Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Lärminderungsplanung der Stadt Rüsselsheim) liegen die Planbereiche an der Straße „Am Weinlass“ bei Tempo 50 km/h nach DIN 4109 Tab. 8 m Lärminderungsgebiet II, bei Tempo 30 km/h im Bereich an der Sporthalle im Lärminderungsgebiet II.
Die Schalltechnische Untersuchung der Fa. Ecoplan von 1994 und die Lärminderungsplanung 2002 der Stadt Rüsselsheim kann im Rathaus der Stadt Rüsselsheim FB 6, Bereich Stadtplanung eingesehen werden.
Auf den Bauflächen entlang der Straße „Am Weinlass“ sind daher in einer Tiefe von 20,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze Lärmschutzwand, entsprechend den geltenden DIN-Normen, als passive Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm erforderlich.
Ausnahme:
Sollten sich durch Nachweis niedrigerer Lärmwerte an den lärmzugewandten Fassadenteilen ergeben, können nach § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen zugelassen werden. Die Anforderungen an die Schalldämmung können entsprechend reduziert werden.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Aufgrund § 81 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46) in Verbindung mit § 44 HBO und § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:
- Dachgestaltung**
Dachaufbauten und Dachanschlüsse
Bei Herstellung von 2 Geschossen im Dachraum ist nur im unteren Geschoss der Einbau von Dachaufbauten wie Gauben zulässig. Im oberen Geschoss sind nur Dachflächenfenster zugelassen.
Kniestock
Ein Kniestock von max. 60 cm über dem obersten zulässigen Vollgeschoss ist zugelassen. Der Kniestock wird gemessen an der Außenwand von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Sparren.
 - Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen, Einfriedungen**
Abfall- und Wertstoffbehälter
Die Stoffflächen von Abfall- und Wertstoffbehältern sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind mit Sichtschutz aus natürlichen Materialien wie Hecken zu versehen oder einzuhäuschen.
Einfriedungen
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 herzustellen.
Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen dürfen nur Hecken, offene Elemente und Maschendrahtkürbe bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m und Sockel bis zu einer Höhe von 0,50 m über Oberkante Geländeoberfläche verwendet werden.
 - Werbeanlagen**
Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen dauerhaft installierte Werbeanlagen eine Größe von 1 qm nicht überschreiten, Aussteuer bis zu 0,5 qm. Sie dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden.
 - Stellplatzsatzung**
Im WA sind je Grundstück 2 Zufahrten zugelassen.
Für die Fläche für Gemeinbedarf „Seniorenwohnen/ Anlage für soziale Zwecke“ wird festgesetzt, dass die Zufahrten entgegen der Stellplatzsatzung über eine größere Breite als maximal 6,0 m erfolgen kann. Der zulässige Zufahrtsbereich ist mit dem entsprechenden Planzeichen versehen. Somit darf auch die Anzahl der Zufahrten höher sein, als in der Stellplatzsatzung festgeschrieben.
Ausnahme:
In der Fläche für Gemeinbedarf – „Seniorenwohnen/Anlage für soziale Zwecke“ können für behindertengerechte Stellplätze auch nicht wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.
Sonst gilt für die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Carports die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim.

IV. Kennzeichnung

- Kennzeichnung des Plangebietes als „Vernässungsgefährdete Fläche“ und als „Überschwemmungsgebiet“ Bereich: Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz (§ 13 Abs. 3 HWG) und die Regelungen des Wasserhaushalts (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasserpiegelungen 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 festgestellt und im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 21/1999, Seite 1659, Seite die Fortschreibung in Nr. 31/2006, Seite 1704, veröffentlicht.
Anhand der vorliegenden „Grundwasserflurabstandskarten“ ist im gesamten Plangebiet mit Grundwasserständen zwischen 85,0 m und 87,0 m über N.N. zu rechnen. Aufgrund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände im Kreis

- eigenverantwortlich für Vernässungsschäden an den Bauwerken ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Grundwasserandrang bei Neubauten zu treffen hat. Eine Abdichtung von Kellern bis zur Geländeoberfläche ist dringend zu empfehlen (vgl. Kapitel 5 „Bewertung und Empfehlungen zur Umsetzung“ des hydrologischen Gutachtens „Bemessungsrundwasserstände in Rüsselsheim“, BGS Umweltplanung GmbH - Darmstadt, März 2008).
- Der Geltungsbereich des Verfahrens liegt gemäß § 46 Abs. 1 HWG in einem „Überschwemmungsgefährdeten Gebiet“, welches gemäß § 46 Abs. 1 HWG 1. erst bei Überschreitung eines Hochwasserereignisses, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, überschreitet wird
2. bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwassererschützungsanlagen überschwemmt werden kann.
Nach § 46 Abs. 2 HWG sind diese Gebiete in Bauleitplänen zu kennzeichnen.
Es wird auf die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein auf der Grundlage digitaler Geländemodellierung erstellten Gefahrenkarten hingewiesen. Diese können unter <http://www.hluq.de> > Wasser > Hochwasser > Hochwasserrisikomanagementpläne > Rhein > Gefahrenkarten > HWGK Rhein 093.pdf eingesehen werden.
Gemäß § 46 Abs. 3 HWG sind in überschwemmungsgefährdeten Gebieten Vorkehrungen zu treffen, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern. Die Anforderungen nach Satz 3 und 4 werden durch die Rechtsverordnung nach § 47 Abs. 3 HWG festgelegt.
Grundsätzlich empfiehlt es sich, auch weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und bei der Sanierung zu treffen, um das Schadensmaß bei Überschwemmung möglichst gering zu halten.
Gemäß § 74 Übersichtsverordnung HWG 2010 (in Kraft getreten am 24.12.2010 GVBl. I S 548) gilt das bisherige Recht für Überschwemmungsgebiete als solches im Sinne des neuen Gesetzes weiter.
 - Zu beachten ist weiterhin das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009, in Kraft getreten am 01.03.2010.

V. Nachrichtliche Übernahme

- Werden bei Erdarbeiten Bodenkennmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

VI. Hinweise

- Die Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 108 „Bauschheim Nord-West“ wurden auf die geänderte Planung abgestimmt und in diesen Bebauungsplan integriert.
- Die gestalterischen Festsetzungen sind abschließend.
- Oberflächengewässer**
Der Geltungsbereich Gemarkung Bauschheim, Flur 7, Flurstück 286 I/II grenzt an den innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bauschheim Nord-West“ verlegten „Keesgraben“ (siehe planfeststellungsbescheid vom 27.03.1991 – V 38 B 2 (40588) – R -). Die Vorgaben des Planfeststellungsbescheides sind auch weiterhin zu beachten.
- Bodenschutz**
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organische Auffälligkeiten zu achten. Ergreifen sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastfragen hinzu zu ziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
- Kampfmittel**
Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss im Stadtgebiet von Rüsselsheim grundsätzlich ausgegangen werden (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst).
Auf das Erfordernis einer systematischen Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen wird daher hingewiesen.

