

Legende

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

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

MK Kerngebiet
(§ 7 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

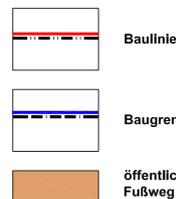
MK g III - IV	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstanzahl
GRZ 1,0	Grundflächenzahl (GRZ)		
GFZ 3,0	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächen (GFZ)	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
IV	Anzahl als Höchstgrenze		

Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 BauNVO)

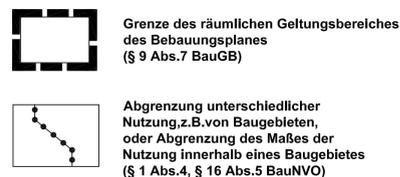
TH Traufhöhe max. 15,00m

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

g geschlossene Bauweise



Sonstige Planzeichen



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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) und der Planzeichenverordnung (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)
Kerngebiet
gemäß § 7 BauNVO
Die nach § 7 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:
Nr. 2 Vergnügungstätten (hier: Spielhallen, Sportweibüros, Sex-Shops mit Kabinen, Sex-Videotheken, Sex-Kinos, Peepshows, Striptease-Lokale und Bordelle)
Nr. 5 Tankstellen
sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
Die nach § 7 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen:
Nr. 4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
Die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
Nr. 1 Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen, wird gemäß § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
3.1 Grundflächenzahl GRZ
(§§ 16 und 19 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Zeichnung festgesetzte Grundflächenzahl in der Nutzungsschablone.
3.2 Geschossflächenzahl GFZ
(§§ 16 und 19 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Zeichnung festgesetzte Geschossflächenzahl in der Nutzungsschablone.
3.3 Zahl der Vollgeschosse
(§§ 16 und 20 BauNVO)
Mindest- und Höchstgrenze
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Zeichnung festgesetzte Zahl der Vollgeschosse in der Nutzungsschablone. Es ist eine Mindest- und Höchstzahl angeben, bzw. in der mittleren Baufläche eine maximale Zahl von Vollgeschossen.
- Tiefe der Abstandflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
An der Grabenstraße wird ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandfläche vom Bauordnungsrecht von 0,2 H gemäß § 9 Abs. 1 Nr.2a BauGB festgesetzt; zum Europaplatz ist ein abweichendes Maß von 0,35 H zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**
(§ 18 BauNVO)
Es wird eine maximale Traufhöhe von 15,00 m festgesetzt.
Als Traufhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche/öffentliche Straße bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss mit der Wand (§ 6 Abs. 4 HBO).
- Bauweise**
(§ 22 BauNVO)
An der Marktstraße und zum Europaplatz ist geschlossene Bauweise in allen Vollgeschossen festgesetzt.
Auf der mittleren Baufläche von der Grabenstraße zum südlichen Europaplatz ist keine Bauweise festgeschrieben (§ 6 Abs. 1 Satz 3 HBO ist zu beachten).
- Überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 23 BauNVO)
An der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche ist bis auf den Bereich zum südlichen Europaplatz - hier ist nur eine Baugrenze festgesetzt - in allen Geschossen eine Baulinie festgesetzt.
Ausnahme:
Im mittleren Bereich an den Grabenstraße kann die Baulinie auf die Grenze des Privatgrundstücks zurück gesetzt werden, wenn keine Überbauung der städtischen Parz. 372/1 gewünscht ist.
Im Bereich der Parzellen 373/2, 374/1 und 370/9 wird im Erdgeschoss ein öffentlicher Fußweg festgesetzt, die Bebauung endet an der Grundstücksgrenze. Die dargestellte Baulinie gilt nur für die Geschosse II - IV. Bei den Parz. 373/2 und 374/1 ist auch eine Unterbauung zulässig.
Gleiches gilt für die Parzellen 373/2 und 374/1. Die mit Gestattungsvertrag gewährte Über- und Unterbauung der Parzellen wird festgeschrieben. Der Erdgeschossbereich bleibt bei beiden Parzellen als öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg) erhalten.
Ein Staffelgeschoss über dem letzten zulässigen Vollgeschoss ist um mindestens 3,0 m von der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zurück zu setzen. Sollte dieser Rücksprung als Dachterrasse genutzt werden, ist ein Geländer um 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurück zusetzen.

II. Kennzeichnung

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

- Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasserspiegelungen möglich, die 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 festgelegt und im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 21/1999, Seite 1659, sowie die Fortschreibung in Nr. 31/2006, Seite 1704, veröffentlicht. Gemäß § 74 Überleitungsvorschrift HWG 2010 (in Kraft getreten am 24.12.10 GVBl. 1 S.548) gilt das bisherige Recht für Überschwemmungsgebiete als solches im Sinne des neuen Gesetzes weiter.
Anhand der vorliegenden "Grundwasserflurabstandskarten" ist im gesamten Plangebiet mit Grundwasserständen zwischen 86,0 m und 87,0 m über N.N. zu rechnen. Aufgrund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände im Kreis Groß-Gerau wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vernässungsschäden an den Bauwerken ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Grundwasserantrieb 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 "Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim", BGS Umweltplanung GmbH - Darmstadt, März 2006). Das Gutachten kann bei der Stadt Rüsselsheim eingesehen werden.
- Der Geltungsbereich des Verfahrens liegt gemäß § 45 Abs.1 HGW in einem "Überschwemmungsgefährdeten Gebiet", welches gemäß § 46 Abs. 1 HGW 1. erst bei Überschreitung eines Hochwasserereignisses, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, überschwemmt wird, 2. bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann.
Nach § 46 Abs. 2 HGW sind diese Gebiete in Bauleitplänen zu kennzeichnen.
Gemäß den Arbeitskarten der Wasserbehörde beträgt die mittlere Überflutungshöhe des Mains für den Planbereich 1,0 - 1,5 m. Die mittlere Überflutungshöhe des Rheins liegt bei 0,0 - 0,50 m. Die Arbeitskarten können bei der Stadt Rüsselsheim eingesehen werden.
Gemäß § 46 Abs. 3 HGW sind in überschwemmungsgefährdeten Gebieten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern.

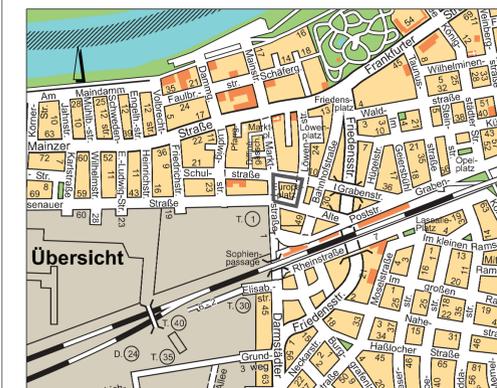
Zu beachten ist weiterhin das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 in Kraft getreten am 01.03.2010.

III. Nachrichtliche Übernahme

- Das Gebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, der Archäologischen Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Bei allen Maßnahmen, die den 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. IV/Da 41.5 zu informieren.

IV. Hinweise

- Das Plangebiet liegt im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Innenstadt. Die Satzung hierzu wurde mit der Bekanntmachung am 30.09.2004 rechtskräftig.



Verfahrensübersicht

Übereinstimmungsvermerk

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

Bearbeitung der vorliegenden Planfassung

Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung
gez. Köhmann
Fachbereichsleiter

Aufstellungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 16.12.2010.

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 20.01.2011.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim, den 24.10.2011
gez. Schirmer
Stadtrat

Beteiligung der Behörden

Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 18.01.2011 - 10.03.2011.

Auslegungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 16.12.2010.

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in Stadt Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 20.01.2011.

Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 18.01.2011.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, in der Zeit vom 31.01.2011 - 04.03.2011.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim, den 24.10.2011
gez. Schirmer
Stadtrat

Satzungsbeschluss

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 01.09.2011.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim, den 24.10.2011
gez. Dreisittel
Bürgermeister

Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Bereithaltung zur Einsichtnahme in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 28.10.2011

Rechtsverbindlich

am 28.10.2011
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim, den 28.10.2011
gez. Köhmann
Fachbereichsleiter

Stadt Rüsselsheim

Bebauungsplan - Änderungsverfahren Nr. 67/3 "Innenstadt I, 3. Änderung"

Gemarkung Rüsselsheim, Flur 4
August 2011

