



Legende

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

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

Baugrenze

Füllschemata der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Feuerwehr	0,5	1,5
	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche
	Anzahl der Vollgeschosse	

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

Feuerwehr

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

Straßenverkehrsfächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Notausfahrt Feuerwehr

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

-Vermässunggefährdete Flächen

-Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten hier: Potenzielle Überschwemmungsgrenze bei HQ 100 gemäß Hochwasserrisikomanagementplan Rhein Risikokarte Rhein R-94 von November 2013

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) werden festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Flächen für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Zulässig sind:
 - Feuerwehr
 - Rettungsdienst
 - Katastrophenschutz
- Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
Die Grundflächenzahl wird nach BauNVO § 19 Abs. 1 und Abs. 3 mit 0,5 festgesetzt. Die Grundflächenzahl II (GRZ II) wird nach § 19 Abs. 4 BauNVO jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.
- Vollgeschoss, Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**
Die Geschossflächenzahl ist mit 1,5 als Höchstgrenze festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von oberirdischen Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der Umfassungswände einzubeziehen.
Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze mit III festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)**
ausnahmsweise zulässig sind:
 - bauliche Anlagen (§ 2 Abs. 3 HBO z.B. Schlauchturm) mit einer Traufhöhe bis 25 m
 - Bezugspunkt ist ab Geländeoberkante bis Schnittpunkt der Oberkante Traufhöhe

IV. Kennzeichnungen von Flächen und Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

Kennzeichnung des Plangebietes als „Vermässunggefährdete Fläche“: Bereich: Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz (§ 13 Abs. 3 HWG) und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Abs. 5 Nr. 1 BauGB) und als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 9 Abs. 6 a BauGB, § 78 b WHG)

- Vermässunggefährdete Flächen**
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Großflächige Grundwasserspiegelungen sind möglich, die zu einer „Vermässung“ 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 festgelegt und im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 21/1999, Seite 1659 sowie die Fortschreibung in Nr. 31/2006, Seite 1704, veröffentlicht.
Es wird auf die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein auf der Grundlage digitaler Geländemodellierung erstellten Gefahrenkarten hingewiesen.
Diese können unter https://www.hinug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwmp/Rhein/karten/HWGK_Rhein_G-100.pdf eingesehen werden.

V. Hinweise und Vermerke

- Bebauungsplanverfahren**
Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung aufgrund früherer Bebauungspläne bestehen, werden durch dieses Bebauungsplanverfahren Nr. 68/3 „Erweiterung Feuerwehr“ aufgehoben.
- Satzungen der Stadt Rüsselsheim am Main**
Es sind die jeweils gültigen Satzungen der Stadt Rüsselsheim am Main zu beachten.
- Versicherung von Niederschlagswasser**
Die Versicherung von Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig. Die benötigten Unterlagen für Versicherungsträger können Sie dem untenen Link entnehmen. https://www.kreisig.de/fileadmin/Regionalentwicklung_Umwelt/Wasser_Bodenschutz/Formulare/Niederschlagswasserversicherung_Merkblatt.pdf
Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.
- Gehörschutz**
Zur Vermeidung unzulässiger Rodungen bzw. aus Gründen des Artenschutzes wird verwiesen auf die diesbezüglichen Regelungen nach BNatSchG.
- Elektromobilität**
Die Vorgaben der Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), das dem Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für Elektromobilität im Gebäudebereich dient, sind zu berücksichtigen.

VI. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)**
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)**
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318), Geltungsdauer des § 27 Abs. 3a verlängert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915)
- Hessische Bauordnung (HBO)**
vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)**
in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)**
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602)
- 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 Dezember 2021 überein.

Bearbeitung der vorliegenden Planfassung
Fachbereich Stadt- und Grünplanung
Bereich Stadtplanung

Rüsselsheim am Main, den 05.12.23

Aufstellungsbeschluss
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahren Nr. 68/3 „Erweiterung Feuerwehr“ am 23.03.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Rüsselsheimer Echo und Main-Spitze am 13.04.2023
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den 05.12.23

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Auslegungsfassung am 23.03.2023.
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Main Spitze und im Rüsselsheimer Echo am 13.04.2023.
Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 24.04.2023 bis 26.05.2023.
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 13.04.2023.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung am 23.03.2023.
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Main Spitze und im Rüsselsheimer Echo am 13.04.2023.
Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit/öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Stadt- und Grünplanung, Bereich Stadtplanung, in der Zeit vom 24.04.2023 bis 26.05.2023.
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den 05.12.23

Satzungsbeschluss
Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 05.10.2023
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den 05.12.23

Ausfertigung
Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am 05.10.2023 beschlossenen Bebauungsplanverfahren Nr. 68/3 „Erweiterung Feuerwehr“ 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 ausgetriggert.
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den 05.12.23

Bekanntmachung
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Bereithaltung zur Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Rüsselsheimer Echo und Main-Spitze am 11.12.23

Rechtsverbindlich am 11.12.23

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den 11.12.23

