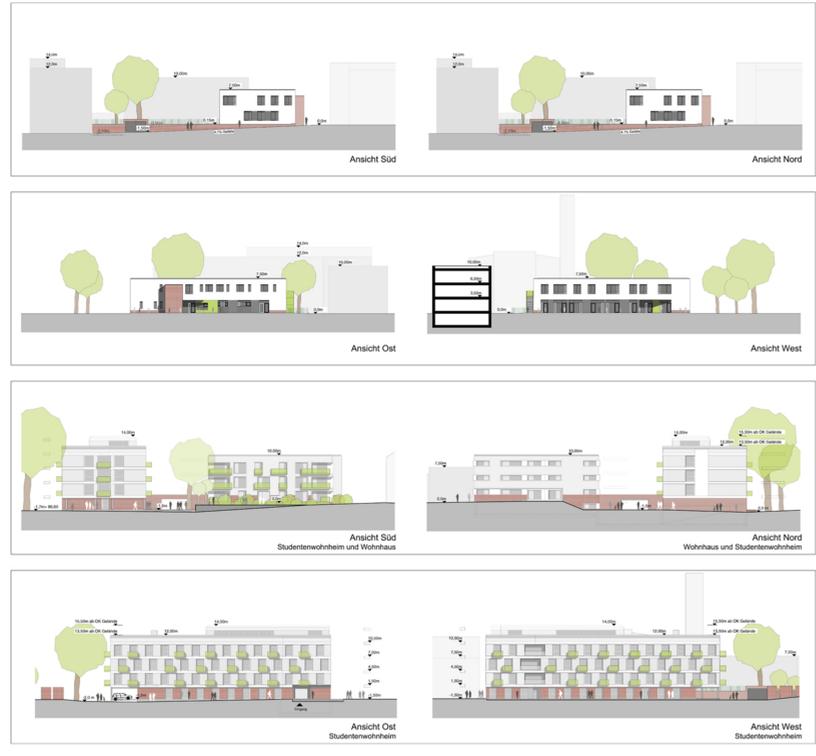
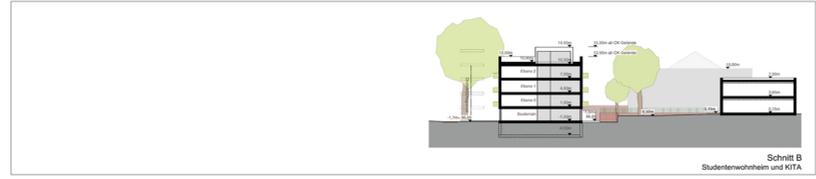




**Ansichten - Vorentwurf -**



**Schnitt B - Vorentwurf -**



**Textliche Festsetzungen**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
Gemäß der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzes vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Neufassung der Bauordnungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) werden festgesetzt:

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs** (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Der räumliche Geltungsbereich wird gemäß Festsetzung im Planbild festgesetzt.
- Art der baulichen Nutzung** (§ 12 Abs. 3 BauGB)  
Zulässig sind:  
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,  
- Anlagen zur Kinderbetreuung sowie Spielplätze,  
- Wohngebäude,  
- Studentenwohnheim
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-20 BauNVO)  
Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Eintrag im Planbild als Höchstgrenze oder als zwingend heranzuleitende Anzahl von Vollgeschossen für die zugeordnete Gebäudenutzung festgesetzt.  
Zuordnung und Gebäudenutzung:  
- Kindertagesstätte: zwei Vollgeschosse zwingend  
- Wohnhaus: drei Vollgeschosse als Höchstmaß  
- Studentenwohnheim: vier Vollgeschosse als Höchstmaß  
- Gemeinschaftsraum / Foyer: ein Vollgeschoss als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO) § 6 HBD)  
Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Festsetzung im Planbild festgelegt. Der Basis-Bezugspunkt der Planungsebene ±0,00 in wird der Höhe 85,30 ü. NN zugeordnet.  
Gebäudehöhe: Die zulässige Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt (= Basis-Bezugspunkt) bis zur oberen Bezugslinie, d. h. bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl** (§ 16 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 und § 20 BauNVO)  
Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,45 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl bezieht sich auf die Grundflächen von Hauptgeböden und Terrassen.  
Für das Maß der baulichen Nutzung werden folgende Höchstwerte festgesetzt:  
Flurstück 65/5  
Grundflächenzahl (GRZ): 0,45  
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,3  
Flurstück 65/6  
Grundflächenzahl (GRZ): 0,45  
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

**Textliche Festsetzungen**

**II. Landschaftsplanerische Festsetzungen**  
Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB und § 11 Abs. 5 Hess. Naturschutzgesetz (HNatSchG 04.12.2006) i. V. mit § 91 Abs. 1 HBD werden folgende Vorschriften und Inhalte der Landschaftsplanung festgesetzt:

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern.
  - Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist zu 100 Prozent gründerisch anzulegen. Unterebaute Flächen bei Teilgaragen sind davon befreit. Mindestens 80 Prozent der Neupflanzungen müssen aus einheimischen Pflanzen bestehen (vgl. Pflanzempfehlungsliste). Der Naschgehirnenanteil darf 20 Prozent nicht überschreiten.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
  - Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken und im Bereich der Stellplätze ist mit einheimischen und standortgerechten Arten gemäß Pflanzempfehlungsliste durchzuführen.
  - Je angefangene 500 Quadratmeter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbau (Hochstamm) oder je angefangene 100 Quadratmeter Grundstücksfläche 10 Sträucher entsprechend der Pflanzempfehlungsliste zu pflanzen.  
Bei Herstellung von Neupflanzungen außerhalb des Plangebietes in räumlicher Nähe werden diese als Ersatzpflanzung gemäß den Bestimmungen der Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim am Main angeordnet.  
Bei Herstellung von Neupflanzungen im Plangebiet gemäß den Bestimmungen der Stellplatzsetzung der Stadt Rüsselsheim am Main werden diese als Ersatzpflanzung gemäß den Bestimmungen der Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim am Main angeordnet.
  - Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der entsprechenden Baumaßnahmen durchzuführen.
  - Mindestpflanzqualitäten an die eingesetzte Pflanzgut:  
Sträucher: 2v, 60-100 cm  
Laubbäume: H: 3v, mdb, 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Bebauungspläne zu übernehmen.

**III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
Aufgrund § 91 Abs. 1 des Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018, GVL I S.198; LV. m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

- Stellplätze / Carports**  
Für das Herstellen der Stellplätze im Geltungsbereich gelten die Vorgaben der gültigen Stellplatzsetzung der Stadt Rüsselsheim am Main.  
Die Stellplätze können auch als Carports ausgebaut werden.  
Abweichend von § 8 Abs. 10 HBD dürfen mehr als drei Stellplätze mit weniger Abstand als drei Meter entlang der Grundstücksgrenze hergestellt werden.
- Dächer**  
2.1 Im Geltungsbereich sind nur Flachdächer oder fachgerechte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10° zulässig.  
2.2 Staffelschoss  
Im Plangebiet sind in Verbindung mit der Ausübung eines Staffelschosses auch Flachdächer mit einer Neigung bis zu 10° zulässig.  
Bei der Ausführung des Staffelschosses des Studentenwohnheims sind folgende Rücksichtnahme einzuhalten:  
- Auf der nordöstlichen und südwestlichen Gebäudeseite ist ein Rücksprung von mindestens 2,0 m einzuhalten.  
- Auf der südöstlichen Gebäudeseite ist ein Rücksprung von mindestens 1,5 m einzuhalten.  
Die Regelungen der Rücksprünge für das Studentenwohnheim gelten nicht für notwendige Treppenhäuser des Gebäudes.
- Wege, Stellplätze und deren Zufahrten**  
Die Wege und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Pflaster- oder Kiesbelägen zu befestigen.
- Einfriedungen**  
Die Errichtung einer Mauer entlang der Grenze zwischen den Parzellen 65/5 und 65/6 mit einer Gesamthöhe von über 2,0 m ist ohne Erhaltung von Abstandsflächen zulässig.
- Müll-Lagerplätze**  
Mülltonnen und Behälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen oder als Gruppenanlage im Freien durch Ummauerung oder Rankengitter mit entsprechender Begrünung der Sicht zu ersetzen.
- Kennzeichnungen**  
Kennzeichnung des Plangebietes als „Vermessungspfährlinien“ Bereich: Wasserversorgung, Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserhaushalts (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V+E 10 „Gabelsberger Platz“.  
1.1 **Wasserversorgung und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserhaushalts** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Abs. 5 und 6a BauGB)  
Umgebung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserhaushalts.  
1.2 **Vermessungspfährlinien**  
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans „Hessisches Ried“ im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseranhebungen möglich, die zu einer „Verdrängung“ führen können und bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ zu beachten.  
Der „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“ ist mit Datum vom 09. April 1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG festgesetzt und im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 21/1999, Seite 1659 sowie die Fortschreibung in Nr. 31/2006, Seite 1704, veröffentlicht.  
Anhand der vorliegenden „Grundwasserflurabstufungskarten“ (vgl. Gutachten „Bemessungsbasiswasserstände in Rüsselsheim, BSG, Darmstadt, 2006“) ist im gesamten Planungsbereich mit sehr hohen Grundwasserständen, hier zwischen 86 m und 85,5 m über NN, d.h. im Mittel 86,25 m (Datum 2006) zu rechnen.  
Aufgrund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände (Vermessungspfährlinien) in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissen in Trockenperioden im Kreis Groß-Gerau wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vermessungsschäden an den Bauwerken ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen das Eindringen von drückendem Grund- und Schichtwasser- oder auch Wasserhaushaltsmaßnahmen während der Bauzeit zu treffen hat. Eine Abdichtung von Kellern bis zur Geländeoberfläche ist aufgrund der oben, Kapitel 5 „Bewertung und Empfehlung zur Umsetzung“ des hydrologischen Gutachtens „Bemessungsbasiswasserstände in Rüsselsheim“, BSG Umweltplanung GmbH-Darmstadt, März 2006).  
Es wird auf die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein auf der Grundlage digitaler Geländemodellierung erstellten Gefahrenkarten hingewiesen. Diese können unter [http://www.hug.de/Wasser-Hochwasser-Hochwasserrisikomanagementlinie-Rhein-Selbstentlastung-HWG\\_Rhein\\_100.pdf](http://www.hug.de/Wasser-Hochwasser-Hochwasserrisikomanagementlinie-Rhein-Selbstentlastung-HWG_Rhein_100.pdf) eingesehen werden.  
Es wird auf mögliche Schäden durch Starkregenereignisse im Plangebiet hingewiesen. Zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen-Ereignisse werden vorbeugende bauliche Maßnahmen an Gebäuden dringend empfohlen.  
1.2 Zu beachten ist weiterhin das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in seiner Neufassung, in Kraft getreten am 06.01.2018.  
1.3 Das Plangebiet ist als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gekennzeichnet (§ 9 Abs. 6a BauGB; § 78 b Absatz 1 WHG). Die aufgeführten Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter V „Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften“, Punkt 3 „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)“ sind zu beachten.

**Vorhabenübersicht**

**Übereinstimmungsvorwerk**  
Die Plangrenze bezüglich der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom April 2018 überein.

**Einleitungsbeschluss**  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V+E 10 am 07.08.2018.  
Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Rüsselsheimer Echo und in der Main-Spitze am 07.08.2018.  
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main, den ..... Stadtrat

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Auslegung des Bebauungsplans V+E 10 am 07.08.2018.  
Bekanntmachung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 13.08.2018.  
Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08. bis 17.09.2018.  
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main, den ..... Stadtrat

**Beteiligung der Öffentlichkeit / Auslegungsvorbeschluss**  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 21.06.2018.  
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Rüsselsheimer Echo und in der Main-Spitze am 07.08.2018.  
Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans V+E 10 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, in der Zeit vom 16.08. bis 17.09.2018.  
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main, den ..... Stadtrat

**Satzungsbeschluss**  
Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 13.12.2018.  
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main, den ..... Stadtrat

**Ausfertigung**  
Die Überstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am 13.12.2018 beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E 10 „Gabelsberger Platz“, bestehend aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den textlichen Festsetzungen wird bestätigt. Das Bebauungsverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.  
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main, den ..... Stadtrat

**Bekanntmachung**  
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Berechtigung zur Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Rüsselsheimer Echo und Main-Spitze am .....  
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main, den ..... Stadtrat

**Rechtsverpflichtung**  
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main, den ..... Stadtrat

**Rechtsgrundlagen / Quellennachweis**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786  
§ 5 Abs. 1 des Hessischen Gemeindeverordnungsrecht (HGVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVL I S. 142, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.04.2018, GVL S. 59  
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 GVL I S. 198  
Hessisches Wasserrecht (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVL I S. 545, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2015, GVL I S. 154  
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Inkrafttreten der Neufassung am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771), Inkrafttreten der letzten Änderung am 28.01.2018  
Quelle Planungsamt „Lage im Stadtgebiet“ Hess. Verwaltung / Bodenmanagement e. Geoinformation (HVG)

**Plangebiet**  
Verbindliche Baulinienplanung der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB  
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 12  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E 10 "Gabelsberger Platz"

Stadt Rüsselsheim am Main  
rüsselsheim am main

Maßstab: 1 : 500  
Stand: 13.12.2018  
Planverfasser: Harald Neu Architekt & Städtebauchitekt BDA Liebigstraße 4, 64293 Darmstadt  
im Auftrag von: