BEBAUUNGSPLAN » SCHNELSER WEG « NR. 101

GEMARKUNG RÜSSELSHEIM / FLUR 7+8

BLATT 1

Vor der Dreispitz auf die Langer Straße
Im Schifferstück
Langer Weg
Auf der Lach
Zwischen Loch und Weiherchen
Auf dem hintersten Rusgrund
Im Gehern
Auf dem Langer Weg u. Sainer
Jn den Binsenbüschen
Neben den Binsenbüschen
Neben dem grünen Weg
Am Weiherchen
Zwischen dem Flörsheimer Weg und dem Schnelser Weg
Zwischen dem Flörsheimer Weg und dem Schnelserweg
Auf den Langsee
Am Schnelser Weg
Die kleine Horlache
Auf die kleine Horlache
Der Robiger
Jm Robiger
Revierförsterei Markwald
Ostpark
Karlsbader Straße
Aussiger Straße
HAUPTBAHN
Kranichstraße
Finkenstraße
Heidestraße
Buchenstraße
Kiefernweg
Tannenstraße
Waldweg
Tauben-straße
Amselstraße
Schwalben-straße
Lerchen-straße
Grimmen-Str.
Pfalzer-Straße
Walter-Flex-Straße
Christuskirche - Kirche
Kindergarten
Grundschule Raunheim
WASSERSCHUTZZONE III B
Fl.4
Fl.7
Fl.8
Fl.9

FESTSETZUNGEN

§ 1 Nutzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 18 und Abs. 6 BBauG)
Im Geltungsbereich sind nur folgende Nutzungen zulässig.

- Grünflächen (Friedhof)
- Grünflächen (Hobbygärtnerische Gärten)
- Grünflächen (Parkanlagen und sonstige öffentliche und private Grünanlagen)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenwasser-Rückhalteanlagen)
- Flächen für die Landwirtschaft, Acker- und Weideland i.S.d. § 146 BBauG.

Die Bewirtschaftung und Pflege aller Grundstücke ist im Sinne dieser Festsetzungen festzustellen.

§ 2 Zweckbestimmung
Der südliche Bereich des Bebauungsplanes dient der Sicherung der Friedhofserweiterfläche bis 1995. Außerdem wird das vorhandene Flutgrabensystem der "Kleinen Horlache" mit Regenrückhalteanlagen geschützt.

Der mittlere Bereich ist als Flächen für die Landwirtschaft, Ackerland ausgewiesen.

Der nordöstliche Bereich des Bebauungsplanes ist als Grünflächen mit der Nutzung Hobbygärtnerei Gärten ausgewiesen.

Alle im Geltungsbereich ausgewiesenen Grünflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft dienen der Erholung und der Pflege der Landschaft. Dieses Zweck zuwiderlaufende Verhalten, insbesondere das Betreten oder das Befahren von Wiesen oder Gewässerböschungen und Verstöße gegen die einschlägigen Gesetze des Landschafts- und Grundwasserschutzes sind nicht zulässig.

Nicht gestattet sind auch folgende Nutzungen:

Errichtung von Hütten mit der Möglichkeit des Übnachtens und Übernachtens, das Abstellen von Wohn- Campingwagen, das Abstellen von Kraftfahrzeugen und nicht zugelassener Kraftfahrzeugen, das Lagern von Material, die Aufgrabung von Versorgungsleitungen und Wärmeaustauschern sowie Dauerbeschattung.

§ 3 Zaunen
- Die Friedhofsanlagen dürfen in den Traufhöhen 1,00 m nicht überschreiten.
- Landwirtschaftliche Zaunen (privilegierte Bauten) sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erlaubt, da im Bereich des Bebauungsplanes öffentliche Belange entgegenstehen.
- In dem Bereich der Hobbygärtnerischen Gärten sind in Grundstück nur eine Hütte bis max. 45 m² überdeckter Raum (einschl. offener Überdachung) zulässig. Ihre max. Höhe darf 3,00 m nicht überschreiten. Als Baumaterial wird nur Holz für die Außenwände und das Dach, sowie grüne Dachpappe als Dachdeckeberung gestattet. Der Farbton der Außenhülle hat den Farbtönen der Natur zu entsprechen. Sonstige baulichen Anlagen gemäß § 2 Satz 3 Rechtsche Zaunerlung, insbesondere Abfallbehältnisse sind zugelassen. Überdie errichteten Garten- und Geräteschütten bedürfen einer Baugenehmigung. Die Bauaufsichtsbehörde überprüft anhand eines neuen Bauantrages ob diese Hütten den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Die Baugenehmigung befreit der Schriftform. Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Antragstellers.

§ 4 Einfriedigungen
- Die Einfriedigung der Friedhofsflächen soll im Eingangsbereich und gegen die Wohnanlagen durch unterbrochene Friedhofsmauern erfolgen. Die Höhe des Mauers ist max. 2,00 m hoch. Die restlichen Einfriedigungen, an den Friedhofserweiterungsflächen hin, kann mit Maschendraht 2,00 m hoch ausgeführt werden.
- Die Einfriedigungen der Wohnungsfernen Gärten dürfen nur aus standortgerechte schnittfest, nicht dornenbewachsenen Zwei wachsende Sträucher und Hecken bestehen. Hierzu gilt die Pflanzliste. Zum Schutz gegen Wildfraß darf hinter den Heckenpflanzungen ein Maschendrahtzaun bis zu 100 cm Höhe und ohne massiven Sockel aufgestellt werden.
Die Grenzabstände regelt das Hess. Nachbarrecht vom 26.06.1962.

§ 5 Abstandsflächen
- Die Abstände vom Friedhof zu den angrenzenden Wohngebäuden darf 35,0 m nicht unterschreiten (Erlaß vom 23.05.1978).
Der genaue Standort der Friedhofgebäude wird durch einen noch auszuschreibenden Wettbewerb festgestellt.
- In dem Bereich der Wohnungsfernen Gärten müssen die Hütten von der Waldgrenze mind. 5 m Abstand einhalten. Vom Grundstücksgrenzen müssen sie mind. 2,50 m entfernt bleiben, sowie einen Gebäudeabstand von mind. 5 m einhalten. Ausnahmen bei Grenzabstandsunterschreitungen sind nur zulässig, wenn wegen des Brandschutzes keine Bedenken bestehen und sich Baulastenerklärung gemäß § 34 HBO des angrenzenden Grundstückseigentümers vorliegt. In Übrigen sind die Hütten so anzuordnen, daß die erforderliche Bewegungsfläche für Rettungsfahrzeuge auf den Flächen von Feuerlösch- und Rettungsgeräten sichergestellt ist.

§ 6 Grundwasserschutz
- In dem Bereich der Friedhofsanlage sind die in den Gutachten des Hessischen Landesamtes für Bodenforschung vom 23.05.1986 gemachten Aussagen bindend. Die Wasserversorgung ist durch das angrenzende Netz gewährleistet. Die Entwässerung wird durch wasserdichte Deckrohren an die vorhandenen Entwässerungsleitung angeschlossen.
- In dem Bereich der Wohnungsfernen Gärten sind Kleinkläranlagen unzulässig. Die Entwässerung erfolgt ausschließlich über Kanäle und sind auf die unbedingt notwendige Anzahl zu begrenzen (max. 7 Stck).
Der Ausbau ist so vorzunehmen, daß sie auch als Feuerlöschbrunnen benutzt werden können. Es ist nicht gestattet, das Grundwasser als Trinkwasser oder Brauchwasser für das Waschen von Kraftfahrzeugen zu verwenden. Die Genehmigung zur Installation von Trockenabtorten ist bei der Bauaufsichtsbehörde aufzuführlich zu beantragen.
In dem Bereich der wohnungsfernen Gärten ist ebenfalls Düngung nicht zulässig. Regenauffangbehälter sind für jeden Garten vorgeschrieben.

§ 7 Feuerungsanlagen
- Für die Wohnungsfernen Gärten ist der Betrieb offener Feuerstätten und die Errichtung von Schornsteinen in und an den Bauten nicht gestattet.
Zu Feuerungszwecken sind nur mit Gas betriebene Campingkocher unter Einhaltung der diesbezüglichen Sicherheitsbestimmungen erlaubt.

§ 8 Kraftfahrzeugeinstellplätze
- Für den Friedhofsbereich sind über den Halbweg ausreichend PKW-Einstellplätze ausgewiesen. Das Parken in oder an der Verkehrsfläche ist nicht gestattet.
Für die Wohnungsfernen Gärten ist ebenfalls zentrales öffentliches Parken vorgesehen. Das Abstellen von Fahrzeugen auf öffentlichen Gehwegen, Grünanlagen Begrünflächen ist nicht gestattet. Die Bewegungsfreiheit von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen ist wiederzustellen.

§ 9 Grundstücksteilungen
- Grundstücksteilungen sind nur genehmigungsfähig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der nicht überbaubaren Flächen und den Bestimmungen der Hess. Bauordnung hinsichtlich der Gebäude und Grenzabstände nicht widersprechen.

§ 10 Lärmschutz
- Die Verwendung von lärmverursachenden motorbetriebenen Aggregaten (z.B. Notstromgeräten, Rasenmähern, Strauchgeräten) ist untersagt.

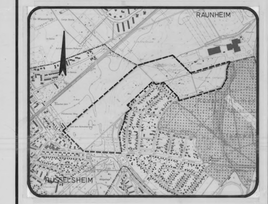
§ 11 Abfallbeseitigung
- Pflanzliche Abfälle, die auf landwirtschaftlich oder kleingartenähnlich (Hobbygärtnerei Gärten) genutzten Grundstücken anfallen können durch Verrotten, insbesondere durch Liegenlassen, Einbringen in den Boden oder Kompostieren beseitigt werden. Weiter: Eisen keine Grenzbeleitungen auftreten. Aus landwirtschaftlichen Betrieben stammende tierische Abfälle müssen unverzüglich beseitigt werden. Sonstige Abfälle müssen unverzüglich getrennt entsorgt werden. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dürfen weder pflanzliche Abfälle noch Abfälle anderer Art (z.B. Gebrauchtreifen, Leere Lebensmittelbehältnisse, Papier, Holz ectr.) abgelagert werden. Solche Abfälle sind in geeigneter Weise zu erhält. Müllabfuhr im hierfür geeignete zentral aufgestellte Sammelbehälter zuzuführen. Das Verbrennen von Abfällen aller Art ist untersagt.

§ 12 Naturschutz
- Die vorhandenen Baumbestände, Strauchwerk und Hecken sind in ihren Arten zu sichern und zu erhalten. Die natürlichen Abgänge sind zu ersetzen. Die Grünflächen im Bereich der Wohnungsfernen Gärten sind mit einer dichten Hecke aus standortgerechten Gehölzen einzufrieden.

Der Landschaftsplan (Blatt 2) ist Bestandteil des Bebauungsplanes und die Satzung mitbeschlossen.

ÜBERSICHT

M 1:10 000



LEGENDE

- Sonstige Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BBauG)
- Fußweg Radweg Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§.o.B.)
- P Öffentliche Parkfläche (§.o.B.)
- Fläche für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 12,14 und Abs. 6 BBauG)
- Einrichtung der Abwasserbereitung (§.o.B.)
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)
- Parkanlage (§.o.B.)
- Wohnungsferne Gärten (ausgenommen Dauerkleingärten i.S. § 1 (3) BKleinG). (§.o.B.)
- Friedhofsflächen (§.o.B.)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BBauG)
- RR Regenwasser Rückhalteanlagen (§.o.B.)
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BBauG)
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Wasserschutzzone III B
- Stellplätze

Übereinstimmungsvermerk des Katasteramtes:
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom übereinstimmen.
Rüsselsheim, den .....

Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Rüsselsheim
Vorhaben Nr. **101**

BEBAUUNGSPLAN "SCHNELSER WEG"

GEMARKUNG RÜSSELSHEIM, FLUR 7+8

M 1:1000

Stand: JUNI 1985
Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt

VERFAHRENSÜBERSICHT

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 30.5.84	am 6.12.84
Öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung		am 13.6.84
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	vom 19.6.84	bis 20.7.84
Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung zur Z. vorläufigen Planfassung und Auslegungsbeschluß		am 3.9.84
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses		am 13.9.84
Bekanntmachung der erneuten Auslegung		am 12.1.85
Öffentliche Auslegung	vom 20.9.84	bis 22.10.84
Erneute Auslegung	vom 1.2.85	bis 1.3.85
Entscheid über Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluß		am 27.6.85

Bescheinigt:

Stadtverordnetenvorsteher

Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde

25.10.85

Inkrafttreten durch Bekanntmachung am 23.12.85