

Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich der Planänderung
- MI** Mischgebiet
- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschossflächenzahl
- Baugrenze
- g** geschlossene Bauweise
- II** Zahl der Vollgeschosse
- Baum anzupflanzen
- die dem Lärm zugewandte Fassadenseite
- Ü Überschwemmungsgebiet und vernässungsgefährdete Fläche

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 wird festgesetzt:

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)** (§§ 16 und 19 BauNVO)
0,6 als Obergrenze
 - 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)** (§§ 16 und 20 BauNVO)
1,2 als Obergrenze
 - 2.3 Anzahl der Vollgeschosse** (§§ 16 und 20 BauNVO)
II als Obergrenze
 - 2.4 Höhenlage (Sockelhöhe)** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses und von Freiterrassen darf 1 m über mittlerer Höhe der Straßenverkehrsfläche an der Grundstücksgrenze nicht überschreiten.
- 3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO)
Es ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Nordöstlich der Straße „Vor der Niederpfort“ können Grenzabstände zugelassen werden.
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 23 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der „Wolfinger Straße“, „Am Weinfass“ und „Vor der Niederpfort“ sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 Hessischer Bauordnung sind, Carports und Garagen nicht zulässig.

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Entlang der **L 3040** und der Straße „**Am Weinfass**“ liegt die dem Lärm zugewandte Fassadenseite gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 im Lärmpegelbereich III.

Danach ist folgendes zu beachten:
Beim Umbau bzw. der Sanierung bestehender Gebäude sowie bei der Errichtung von Neubauten sollten durch geeignete Grundrissgestaltung Hauptwohnräume (Wohn- und Schlafräume) auf der lärmabgewandten Seite geplant werden **oder es** sind so genannte durchgesteckte Wohnungen vorzusehen, bei denen Aufenthaltsräume zwar Fenster zur „lauten“ Seite haben, jedoch von der „leisen“ Gebäudeseite belüftet werden können.

In Schlaf- und Aufenthaltsräumen an der dem Lärm zugewandten Fassadenseite wird ein Fensterbauschalldämmmaß von 35 dB(A) festgesetzt. Der Nachweis regelt sich nach den Tabellen 8 - 10 der DIN 4109.

Entlang der **Wolfinger Straße** liegt die dem Lärm zugewandte Fassadenseite gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 im Lärmpegelbereich VI.

Danach ist folgendes zu beachten:
Beim Umbau bzw. der Sanierung bestehender Gebäude sowie bei der Errichtung von Neubauten sollten durch geeignete Grundrissgestaltung Hauptwohnräume (Wohn-, Schlafräume und Kinderzimmer) auf der lärmabgewandten Seite geplant werden **oder es** sind so genannte durchgesteckte Wohnungen vorzusehen, bei denen Aufenthaltsräume zwar Fenster zur „lauten“ Seite haben, jedoch von der „leisen“ Gebäudeseite belüftet werden können.

In Schlaf- und Aufenthaltsräumen an der dem Lärm zugewandten Fassadenseite wird ein Fensterbauschalldämmmaß von 40 dB(A) festgesetzt. Für Büroräume gelten um 5 dB(A) geringere Werte. Der Nachweis regelt sich nach den Tabellen 8 - 10 der DIN 4109.

In Schlafräumen, die an der dem Lärm zugewandten Fassadenseite angeordnet werden, sind darüber hinaus mechanische schalldämmte Be- und Entlüftungsanlagen einzubauen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage von § 81 Abs. 1 und Abs. 2 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.09.2007 (GVBl. I S. 560), in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Werbetafeln sind nur an der Stätte der Leistung bezogen auf das ausgeübte Gewerbe zulässig.

III. Kennzeichnungen

Kennzeichnung des Plangebietes als „Vernässungsgefährdete Fläche“ und als „Überschwemmungsgebiet“: Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

1. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen 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 Hessischen Wassergesetzes (HWG) festgestellt und im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, Seite 1659 veröffentlicht. Anhand der vorliegenden „Grundwasserflurabstandskarten“ ist im gesamten Planungsgebiet mit Grundwasserständen zwischen 85 m und 85,5 m über NN 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 Grundwasserandrang zu treffen hat. Eine Abdichtung vom Keller 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).

2. Das Plangebiet ist nach § 13 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) vom 06. Mai 2005 (GVBl. I S. 305) ein „Überschwemmungsgebiet“. Sein Geltungsbereich liegt in einem so genannten „Risiko-Überschwemmungsgebiet“, welches bei einem Versagen eines Deiches von Rhein oder Main überschwemmt wird.

Die mittlere Überflutungshöhe des Mains liegt bei 0,5 - 1,0 m. Die mittlere Überflutungshöhe des Rheins liegt bei 0 - 0,5 m.

Gemäß § 13 Abs. 3 HWG sind in Überschwemmungsgebieten geeignete bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern (z.B. die hochwassersichere Heizöllagerung). In Gebieten, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden, sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand 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 Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

3. Der gemeinsame Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung und des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 26. Mai 1997, „Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben“, Aktenzeichen III B6-79a02.05-3544/97 ist zu beachten (veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 25/1997 (23.06.1997), S. 1803).

Verfahrensübersicht

Übereinstimmungsvermerk des Amtes für Bodenmanagement in Heppenheim
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande von 2006 übereinstimmen.

....., den

Aufstellungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplans am **13.05.2008**

Der Magistrat der
Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den

.....
Stadträtin

Auslegungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am **13.5.2008**

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am **8.09.08**
Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gemäß §3 Abs.2 am **9.09.2008**

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung in der Zeit vom **15.09.08 - 17.10.08**

Der Magistrat der
Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den

.....
Stadträtin

Satzungsbeschluss

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am **5.03.2009**

Der Magistrat der
Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den

.....
Bürgermeister

Bekanntmachung

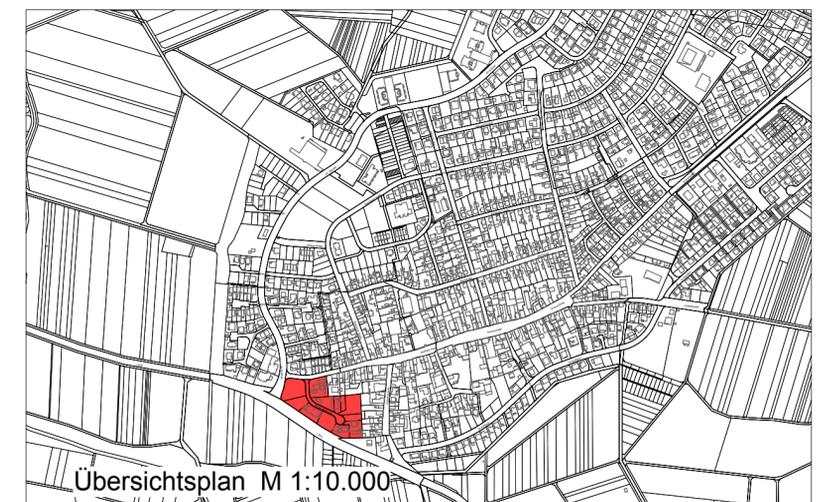
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Bereithaltung zur Einsichtnahme in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am

Rechtsverbindlich am

Der Magistrat der
Stadt Rüsselsheim

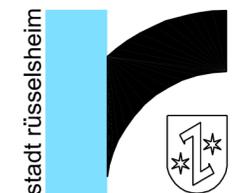
Rüsselsheim, den

.....
Fachbereichsleiter



STADT RÜSSELSHEIM

Bebauungsplan Nr. 107/1 "Bauschheim Süd-West" 1. Änderung



Freie Architekten und
Städtebauarchitekten

Mühlstraße 43 63741 Aschaffenburg
Tel.: 06021/41 11 98 Fax: 06021/45 09 98
Mail: a.burg@htww.de Internet: www.htww.de

Projekt-Nr.
0758

Datum:
18.11.2008

Unterschrift: