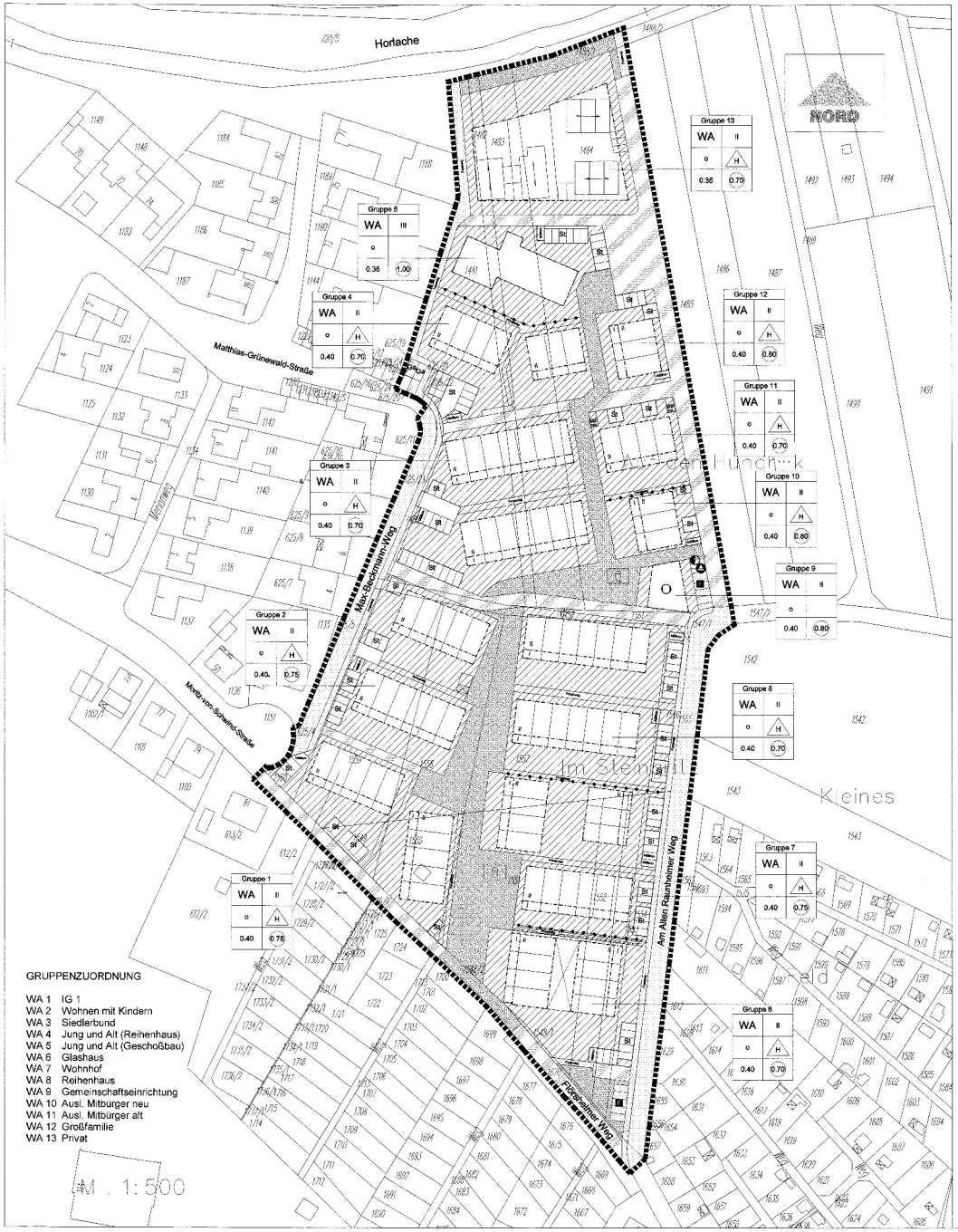



## GRUPPENZUORDNUNG

WA 1 IG 1
WA 2 Wohnen mit Kindern
WA 3 Siedlerbund
WA 4 Jung und Alt (Reihenhaus)
WA 5 Jung und Alt (Geschoßbau)
WA 6 Glashaus
WA 7 Wohnhof
WA 8 Reihenhaus
WA 9 Gemeinschaftseinrichtung
WA 10 Ausl. Mitbürger neu
WA 11 Ausl. Mitbürger alt
WA 12 Großfamilie
WA 13 Privat

M . 1:500

## PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

Allgemeine Wohngebiete

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone

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

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsanlagefläche

Elektrizität

Fernwärme

Abfall

6. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen

Spielplatz

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St Fl. Nebenanl.- Stellplätze

Ga Fl. Nebenanl.- Garagen

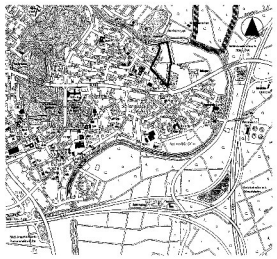
Müllplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

## Übersichtsplan



## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch ( BauGB ) vom 27.August 1997 ( BGBl. I S. 2141 ) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 ( BGBl. I S. 2902 ) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 ( BGBl. I S. 3108 ) in Verbindung mit der Bau-nutzungsverordnung ( BauNVO ) vom 23.01.1990 und der Planzeichen-verordnung ( PlanzV ) vom 18.12.1990 werden festgesetzt

1. Räumlicher Geltungsbereich
( § 9 Abs. 7 BauGB)
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung
( § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB )

Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen des § 4 Abs.3 Nr. 4 und 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind im WA nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung
( § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

3.1 Grundflächenzahl GRZ
( §§ 16 und 19 BauNVO)

Ausnahme: Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch das Vorbauen des Staffelgeschosses um 1,5 m wird gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen ( siehe auch Festsetzung Nr.5 "Überbaubare Grundstücksflächen" ) ohne Anrechnung auf die GRZ.

Ausnahme: Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im WA 6 durch die Glasüberdachung wird zugelassen ohne Anrechnung auf die GRZ.

3.2 Geschoßflächenzahl GFZ
( §§ 16 und 20 BauNVO)

Gemäß § 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, wie Staffelgeschoß und Galerie ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

3.3 Zahl der Vollgeschosse
( §§ 16 und 20 BauNVO)

Höchstgrenze ( § 16 Abs.4 BauNVO)

Auf dem zulässigen Staffelgeschoß ist eine Galerie zulässig.

3.4 Höhenlage ( Sockelhöhen)
( § 9 Abs. 2 BauGB)

Im gesamten Plangebiet wird die Sockelhöhe auf max. 0,80 m festgesetzt. Die Sockelhöhe wird definiert als Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses und der Höhe Hinterkante Gehweg / Straße.

3.5 Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen
( § 21a Abs. 2 BauNVO)

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

4. Bauweise
( § 22 BauNVO)

offene Bauweise

Hausgruppe

5. Überbaubare Grundstücksflächen
( § 23 BauNVO)

Baugrenze

Soweit die Baugrenze durch ein Vorspringen eines Staffelgeschosses um 1,5 m im Eingangsbereich überschritten wird, wird dies gem. § 23 Abs.3 BauNVO zugelassen.

Ebenso wird das Vortreten vor die Baugrenze von Treppenhäusern zugelassen ( §23 Abs.5 BauNVO).

6. Stellung baulicher Anlagen

Hauptfirstrichtung bei geneigten Dächern

7. Stellplätze, Carports und Nebengebäude
(§§ 12 und 14 BauNVO)

Im WA 1 - 12 sind Stellplätze und Carports auf den gekennzeichneten Flächen zulässig,
Garagen sind unzulässig.

Im WA 13 sind auch Garagen zugelassen sowie max. 2 Stellplätze im Vorgartenbereich.

Ausnahme:
Stellplätze können auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden ( siehe hierzu Begründung Teil 1 Nr. 8 , Optionale Stellplätze , ).

Nebenanlagen
Nebenanlagen, wie Kellerersatzräume, Abstellräume am Eingangsbereich, Müllplätze, Fahrradabstellplätze usw. sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. Öffentliche Verkehrsflächen
( § 9 Abs. 1 BauGB )

Fahrbahn

Fußwegeflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche

9. Flächen für Versorgungsanlagen
( § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB )

Elektrizität

Fernwärme

Abfall

10. Öffentliche Grünflächen
( § 9 Abs. 1 BauGB )

Spielplatz

11. Gehrecht
( § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB )

Mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der nördlich anschließenden Grundstücke im WA 7

12. Immissionsschutz
( § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB )

Um die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten zu können ( tags < 55 dB(A), nachts < 45 dB(A) ) müssen im Bereich WA 13 die Schlafräume so angeordnet werden, daß sie in einen zulässigen Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 liegen , bzw. es sind Be-und Entlüftungsanlagen einzubauen, damit bei geschlossenen Fenstern ein Luftaustausch stattfinden kann ( siehe Studie ADU cologne vom Januar 1996 ).

13. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
( § 1 Abs. 4 BauNVO )

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 87 der Hessischen Bauordnung vom 20.Dezember 1993 ( GVBl. I S. 655 ) geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19.Dezember 1994 ( GVBl I S. 775, 793 ) in Verbindung mit § 50 HBO und § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Abstandsflächen
( § 6 Abs. 13 HBO )

Für die Bestimmung der Tiefe der Abstandsflächen haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Vorrang vor den geforderten Abständen der Hessischen Bauordnung HBO.

2. Stellplätze

Im gesamten Plangebiet ist entgegen § 4 Abs.1 der Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim vom 31.05.1995 pro Wohneinheit nur 1 Stellplatz nachzuweisen.

In der nicht überbaubaren Flächen können zusätzliche **Stellplätze** zugelassen werden.
Diese Stellplätze sind auch in der 2.Reihe zulässig, d.h. es können 2 Stellplätze bzw. Carport und Stellplatz hintereinander stehe ( siehe Begründung Teil 1 Nr. 8 , Optionale Stellplätze ).

Im Übrigen gelten die Pflanzfestsetzungen des Landschaftsplanes für das Anpflanzen von Bäumen. Die Festsetzungen des Landschaftsplanes haben hinsichtlich Ausstattung und Gestaltung Vorrang vor den Regelungen der Stellplatzsatzung.

## III. Hinweise

1. Die Darstellungen und Festsetzungen des zugehörigen Landschaftsplanes sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes und ebenfalls rechtsverbindlich.

2. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B der Trinkwassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes „Hof Schönau„ der Stadtwerke Mainz AG. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung, insbesondere die Verbote in der Schutzzone III B sind zu berücksichtigen ( St.Anz. 36/1984 S. 1745).

3. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die am 01.07.1999 durch die Stadtverordneten beschlossene Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser. Sie soll parallel zum Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden.

4. Im Geltungsbereich gilt die am 24.06.1999 durch die Stadtverordneten beschlossene Satzung über eine Nahwärmeversorgung mit Anschluß- und Benutzerzweng für das Blockheizkraftwerk. Sie soll parallel zum Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden.

5. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim, bis auf die bereits in den textlichen Festsetzungen geregelte Anzahl der erforderlichen Stellplätze und die Ausgestaltung und Ausstattung derselben durch die Festsetzungen des Landschaftsplanes.

6. Es wird auf die Schalltechnische Untersuchung zu den Lämmissionen und -Immissionen für diesen Bebauungsplan verwiesen ( ADU cologne, Köln, Januar 1999 ).

7. Es wird auf die geologischen Untersuchungen 1998 des Büros Umweltplanung Ballermann Schreiber GmbH, Darmstadt, in Zusammenarbeit mit der ISK – Ingenieurgesellschaft für Bau-und Geotechnik mbh, Rodgau - hingewiesen.

Alle Untersuchungen können im Stadtplanungsamt eingesehen worden.

**Übereinstimmungsvermerk des Katasteramtes**

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom ....05.01.1999..... übereinstimmen.

Rüsselsheim, den 25.06.1999 .....

**Bearbeitung der vorliegenden Planfassung**

Stadtplanungsamt gez. Meiners
Amtsleiterin

**Aufstellungsbeschluss**

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes am **20.10.1994**

**Bürgerbeteiligung**

Bekanntmachung über die Unterrichtung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am **07.10.1998**

Öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung gem. § 3 (1) BauGB am **16.10.1998**

Der Magistrat der
Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim, den 28.06.1999 gez. Meiners
Amtsleiterin

**Auslegungsbeschluss**

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am **28.01.1999**

Bekanntmachung der Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am **23.02.1999**

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB im Stadtplanungsamt in der Zeit vom **03.03.1999** bis **07.04.1999**

Der Magistrat der
Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim, den 25.06.1999 gez. Layer
Stadtrat

**Satzungsbeschluss**

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am **24.06.1999**

Der Magistrat der
Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim,den 29.06.1999 gez. Geschke
Oberbürgermeisterin

**Bekanntmachung**

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 29.06.1999

**Rechtsverbindlich am** 29.06.1999

Der Magistrat
der Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim, den 29.06.1999 gez. Meiners
Amtsleiterin

**Der Magistrat**
**Stadtplanungsamt**

**Verfahren Nr. 122**
**Stand 05.05.1999**

**Bebauungsplan**
**„Max-Beckmann-Weg" Teilbereich A**
**Gemarkung Haßloch Flur 1**