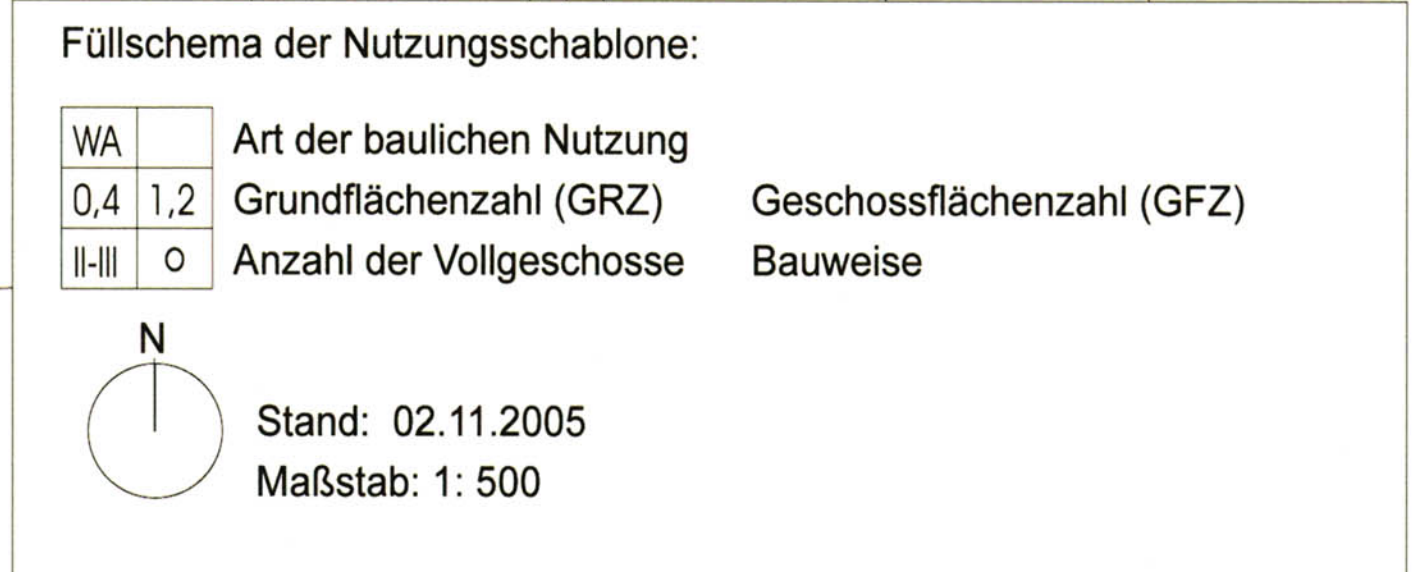


Bebauungsplan 130 "Azbill-Gelände, Wohn- und Sportpark Ramsee"

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) v. 27. Aug. 1997 (BGBl. I S. 2141), Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58)



- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
 - MI Mischgebiete
 - GE Gewerbegebiete
- 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baulinie
 - Baugrenze
- 3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
- 4. Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich - für Rettungskräfte befahrbar
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich
- 5. Grünflächen**
 - OG öffentliche Grünflächen
 - PG private Grünflächen
- 6. Wasserrflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, die Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 9. Sonstige Planzeichen**

- Textliche Festsetzungen**

Stand 01.11.2005

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
Aufgrund § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) geändert durch Artikel 7 Abs. 4 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1148), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 3. August 2001 (BGBl. I S. 2013) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 werden festgesetzt:

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

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 u. 6 BauGB)

WA 2.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen der Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

MI 2.2 Mischgebiete (§ 8 BauNVO)
Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 u. 9 BauNVO):
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten sowie sonstige Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen seuellen Betätigung und Schauzwecken dienen

GE 2.3 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 u. 9 BauNVO):
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 u. 4 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.
Für dreigeschossige Baukörper wird kein zusätzliches Dach- oder Staffgeschoss zugelassen.

III-III Die Zahl der Vollgeschosse wird als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.
Für dreigeschossige Baukörper wird kein zusätzliches Dach- oder Staffgeschoss zugelassen.

3.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)
Die Flurhöhe ist begrenzt auf allgemein max. 12,00 m.
Höhensfestsetzungen beziehen sich auf die Oberkante der dem Gebäude am nächsten liegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

3.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO u. § 21a Abs. 2 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Im WA sind die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 4 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterteilt wird, um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.
Weitere Überschreitungen im geringfügigen Ausmaß gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO können zugelassen werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,62.

3.4 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Flächen von Stellplätzen, Carports, Garagen und die Zufahrt sind in einzelnen privaten Grundstücksflächen im WA, WA' und WA' gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO und § 21a Abs. 2 BauNVO auf die Grundstücksfläche anzusetzen.
Die Flächen notwendiger Stellplätze auf Gemeinschaftsanlagen sowie Wege etc. sind zur Grundstücksfläche im Sinne des § 19 BauNVO hinzuzurechnen.

4.0 Bauweise (§ 22 BauNVO)
o 4.1 offene Bauweise
d 4.1.1 nur Doppelhäuser zulässig
h 4.1.2 nur Hausgruppen zulässig
dh 4.1.3 nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
g 4.2 geschlossene Bauweise

5.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Eingangsbereiche dürfen bis zu 1,50 m über die Baulinie vortreten.

5.2 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Eingangsbereiche sowie Erker und Balkone dürfen bis zu 1,50 m über die Baugrenze vortreten. Terrassen dürfen bis zu 3,0 m über die Baugrenze vortreten.

6.0 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

St 6.1 Stellplätze
c 6.2 Carports
g 6.3 Garagen
g 6.4 Gemeinschaftsstellplätze

6.5 Lage von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen
6.5.1 Stellplätze, Carports und Garagen auf der überbaubaren Grundstücksfläche
Stellplätze (St), Carports (Cp) und Garagen (Ga) sind im WA, WA' und WA' nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Ausnahmeregel:
1. Im Vorgarten sind innerhalb der markierten Einfahrtsbereiche Stellplätze zulässig.
2. Im Vorgarten innerhalb der markierten Einfahrtsbereiche sind auf den Grundstücken der Hausgruppe im WA' südlich der Johann-Sebastian-Bach-Straße statt der Stellplätze auch Carports zulässig.
6.5.2 Nebenanlagen
Gartenlauben sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur im rückwärtigen Bereich, der Hauszugangspunkte gegenüberliegenden Gartenseite der Baugrubenfläche zulässig. Auf jedem Grundstück ist nur eine Gartenlaube bis max. 4 m² zulässig. Bei Doppelhäusern sind die Gartenlauben an den seitlichen Grundstücksgrenzen paarweise zusammenzufassen.
Bei der Errichtung der Gartenlauben ist ein Abstand von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
Neben den Gartenlauben sind weitere Nebenanlagen zulässig, sofern sie durch Hecken zum öffentlichen Straßenraum abgegrenzt sind.
Die Nebenanlagen sind als Stahlkonstruktion mit Holzverkleidung und Dachziegeln zur Bewerkung auszuführen. Die maximal zulässige Flurhöhe beträgt 2,20 m.
Die Gliederung und Begrünung der Stell- und Parkplätze erfolgt entsprechend der zur Planung festgelegten Stellplatzanzahl der Stadt Rüsselsheim.

6.6 Stellplätze und Begrünung von Stell- und Parkplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)
Die Gliederung und Begrünung der Stell- und Parkplätze erfolgt entsprechend der zur Planung festgelegten Stellplatzanzahl der Stadt Rüsselsheim.

7.0 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
7.1 Straßenverkehrsflächen
7.2 Fußgängerbereich
7.3 Verkehrsbenutzter Bereich

8.0 Mit Gehrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

g 8.1 Mit Gehrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der angrenzenden Anwohner

I 8.2 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger

9.0 Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für Fassaden (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von hochschuldringlichen Räumen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenwänden nach der Tabelle 8 der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.

9.1 Fenster
An den folgenden Gebäudeteilen sind bei Aufenthaltsräumen der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse II einholen:
- Nordfronten im WA' u. WA' entlang der Johann-Sebastian-Bach-Straße
An den übrigen Gebäudeteilen sind bei Aufenthaltsräumen der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse II einholen.

9.2 Schalldämmende Lüftungselemente
Bei Räumen, die der Nachtruhe dienen, wird der Einbau von schalldämmenden Lüftungselementen empfohlen. Dies würde für Schlaf- und Kinderzimmer an den folgenden Gebäudeteilen gelten:
- Nordfronten im WA' u. WA' entlang der Johann-Sebastian-Bach-Straße
- Westfronten im WA' entlang der Königsfelder Straße, nördlich der Achse Freitreppe – Hauptgebäude
- Ostfronten im WA' entlang des Quartiersplatzes, nördlich der Achse Freitreppe – Hauptgebäude

10.0 Bekannte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
10.1 Das Flurstück 4/1, Flur 10 ist noch als Bahnfläche gewidmet, obwohl es seine Verkehrsbedeutung verloren hat. Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung wird erst dann zulässig, wenn die Fläche durch das Eisenbahn-Bundesamt entwidmet wurde.

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

II. Landschaftsplanerische Festsetzungen
Aufgrund § 4 Abs. 2 Hess. Naturschutzgesetz (HNatSchG) und § 118 Abs. 4 der Hess. Bauordnung (HBO) – in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und der Rechtsverordnung der Hess. Landesregierung vom 28. Januar 1977 – sowie aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB werden folgende Vorschriften und Inhalte der Landschaftsplanung festgesetzt:

1.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1.1 Wege, Zufahrten und sonstige bauliche private Grundstücksflächen sind in wasserdrückiger Bauweise herzustellen. Alle Stellplätze sind mit Rasengrasflächen oder Rasengrasflächen anzulegen.
Grünflächen in vorwiegend als Vegetationsflächen genutzten Flächen sind in mindestens 0,80 m tief ausgetauschten Boden anzulegen; Oberbodenbelag 0,30 m, Unterbodenanzugs mindestens 0,50 m.

2.0 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. 4 BauGB)
2.1 Mindestens 15 % der strukturreichen Garten sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen aus der Artenempfehlungsliste „Laubbäume in privaten Gärten“ und „Sträucher in privaten Gärten“ für Anpflanzungen zu begrünen. 1 Baum entspricht je nach Art 5 – 20 m², 1 Strauch entspricht je nach Art 5 – 20 m². Einpflanzen in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen oder Laubbäume in privaten Gärten sind zu pflanzen. 1 Baum entspricht je nach Art 5 – 20 m², 1 Strauch entspricht je nach Art 5 – 20 m².
Mindestens 30 % der privaten Gartenflächen (PG) entlang der Königsfelder Straße sowie im MI-Gebiet sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen aus der Artenempfehlungsliste „Laubbäume in privaten Gärten“ und „Sträucher in privaten Gärten“ für Anpflanzungen zu begrünen. In öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind zu pflanzen. 1 Baum entspricht je nach Art 5 – 20 m², 1 Strauch entspricht je nach Art 5 – 20 m².
2.2 Die im Plan entweichende gekennzeichneten Flächen sind in der denkmalschutzrechtlichen Blattschraffur dem Vorplatz des Kasernengebäudes sind mit Handbuchenreihen (max. Höhe 1,50 m, Breite 0,60 m) zu pflanzen.
2.3 Die im Plan zur Erhaltung und Anpflanzung (Artenempfehlungsliste „Laubbäume in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen“) festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkennung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln.
Die in den Artenempfehlungslisten angegebenen Pflanzgrößen sind einzuhalten.
Parallel zur Königsfelder Straße sind die aufgenommenen Vegetationsflächen mit Gehölzen der Artenempfehlungsliste „Laubbäume in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen“, „Laubbäume in privaten Gärten“, oder „Sträucher in privaten Gärten“ aufzupflanzen.
Ausgefallene Bäume sind umgehend durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Bei Neupflanzungen ist eine Abweichung von den zeichnerischen festgesetzten Standorten um bis zu 3 m zulässig.
Der Wurzelbereich der neu zu pflanzenden Bäume ist auf einer Fläche von mindestens 6 m² von jeder Versiegelung freizuhalten und bei Bedarf fachgerecht im sauren (z.B. durch Baumstümpfer) oder im alkalischen (z.B. durch Kies) Bereich zu sichern. Gleiches gilt für vorhandene und zu erhaltende Bäume während der Baumaßnahmen.
2.4 Fensterlose Fassaden (über 20 m²) die Rückseiten der Garagen sowie Carports müssen mit Kletterpflanzen (Artenempfehlungsliste „Fassadenbegrünung“) begrünt werden. Klettergerüste sind in Dimensionen und Befestigungsart den spezifischen Ansprüchen der jeweiligen Pflanzenarten anzupassen.
2.5 Als Ausgleichfläche wird das 4.825 m² große Flurstück 46/1 in Flur 8 der Gemarkung Rüsselsheim festgesetzt. Das Grundstück wird zurzeit teilweise landwirtschaftlich genutzt und soll gemäß den Darstellungen des Landschaftsplans in eine Laubbäume mit Mantelzone sowie eine Kräuterrandzone umgewandelt werden.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Aufgrund § 81 Abs. 1 und Abs. 2 der Hessischen Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18. Juni 2002 in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1.0 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
1.1 Dachformen
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und Gewerbegebieten sind Putzrische mit einem Dachneigungswinkel von 7° bis 25° sowie Sattel- und Walmdächer mit einem Dachneigungswinkel von 25° bis 45° zulässig.
In den festgesetzten Misch- und Gewerbegebieten sind auch Flachdächer zulässig.
Die Nebenanlagen sind ein einheitliches Dachtyp zu wählen.
1.2 Dachaufbauten und Dachanschlüsse
Die Summe der Breite der Dachaufbauten (z.B. Giebel, Zwerchgiebel u.a.) und Dachanschlüsse (z.B. Loggien) darf maximal 40% der Traufbreite einer Hauszeile betragen.

2.0 Dachgestaltung
2.1 Einzelnenmal / Denkmalschutz Einzelgebäude
Das Bahnhofsneubau mit Nebengebäude unterliegt dem Denkmalschutz.

- 2.0 Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen und Einfriedungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 2.1 Abfallbehälter, Wertstoffbehälter**
Die Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind einseitig in Bauteile einzulassen und einzubetten, einzuschalen, mit Hecken zu umfassen oder mit beramtem Sichtschutz aus natürlichen Materialien gemäß der Artenempfehlungen für die „Fassadenbegrünung“ dauerhaft zu umgeben.
- 2.2 Einfriedungen**
Die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Flächen mit allgemeinem Gehrecht sind einseitig zu gestalten. Die Höhe der Einfriedungen darf bis zu 1,50 m über der Geländeoberfläche betragen. Sockelmauern können bis zu 0,60 m hoch sein. Zulässig sind:
- durchsichtige Holz- und Stahlgittermauern mit vertikalen Stäben
- Hecken (mit wachsend oder geschritten aus Laubbäumen gemäß der Artenempfehlungen für „Sträucher in privaten Gärten“).
Im Bereich des Vorplatzes des denkmalgeschützten Kasernengebäudes sind ausschließlich Holzmauern mit vertikalen Stäben, Höhe 1,50 m oder Handbuchenhecken, max. Höhe 1,50 m zulässig.
Entlang der denkmalgeschützten Wegezone sind ausschließlich geschichtene Handbuchenhecken, Höhe 1,50 m zulässig.
Zum Sicht- und Schallschutz der Terrassen können im Anschluss die Gebäude bis zu 2,20 m hohe und 3,00 m lange geschlossene Wände an der Grenze von Nutzungseinheiten zugelassen werden.
- 3.0 Gestaltung von Stellplätzen** (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
- 3.1 Gemeinschaftsstellplätze**
Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze bzw. Carports / Garagen sind jeweils einheitlich zu gestalten.
- 4.0 Gestaltung von Grundstücksverkehrsflächen** (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
- 4.1 Vorgärten**
Die straßenanliegend überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme notwendiger Zugewänge und Zufahrten als Vorgärten anzulegen und zu unterhalten.
4.2 Stellplätze, Zufahrten, Wege
Die Befestigung von Zufahrten und Wegen muss mit wasserdrückigem Belag wie z.B. Rasengras, Klopflaster, wasserundurchlässige Decke oder ähnlichem auf wasserdrückiger Unterbau erfolgen. Eine Befestigung der Zufahrten über die erforderliche Breite von maximal 2,5 m hinaus ist unzulässig. Alle Stellplätze sind mit Rasengrasflächen oder Rasengrasflächen anzulegen.
- 5.0 Werbeanlagen** (§ 81 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 7 HBO)
5.1 Im gesamten Plangebiet sind Wirtschaftswechsellagerung und Warenautomaten unzulässig.
5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet dürfen dauerhaft installierte Werbeanlagen eine Größe von 1 m² nicht überschreiten. Aussticker dürfen nur bis zu 0,5 m² betragen.
Sie dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden.
Zäune, Tore, Türen und Fenster sowie Bäume, Büschungen und Stützmauern sind von Werbeanlagen freizuhalten.
Schäufelränder dürfen max. bis zu 1/3 der Gesamtlänge verbleiben sein. Die Maximalfläche ist durch die oben beschriebene Größe begrenzt.
- IV. Kennzeichnungen**
1.0 Kennzeichnung des Plangebietes als „Vermögensgefährdete Fläche“ / Bereich: Wasserverschutz, Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
1.1 Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großräumige Grundwasseranhebungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind.
In Einzelteilen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried mit Datum vom 08. April 1999 gemäß § 118 und 119 HVG festgesetzt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, Seite 1959 zu beachten.
Anhand der vorliegenden Grundwasserflurhöhenkarten ist im gesamten Plangebiet mit Grundwasserständen zwischen 3,00 m und 4,00 m zu rechnen.
Aufgrund der hohen bzw. stark schwankenden Grundwasserstände im Kreis Groß-Gerau wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vermögensschäden an den Bauwerken ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Grundwasseranhebung zu treffen hat.
1.2 Das Plangebiet liegt im Risiko-Überschneidungsbereich von Rhein und Main. Die mittlere Überflutungshöhe des Mains liegt bei 0,50 – 1,00 m. Die mittlere Überflutungshöhe des Rheins liegt bei 0,00 – 0,50 m.
Im Hess. Wassergesetz (HWVG) in § 69 Abs. 4 ist gesetzlich geregelt, dass bei Sanierung und Neubau von Objekten in dem gekennzeichneten Gebieten bautechnische Maßnahmen vorzunehmen sind, um den Eintritt von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern (z.B. die hochwasserresistente Herabsetzung). Weitere Vorkehrungsmaßnahmen beim Bau in diesen Gebieten sind in der Begründung als Empfehlung aufgeführt.
1.3 Der gemeinsame Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung und des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 26.05.1997, „Berücksichtigung wasserrechtlicher Belange bei der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben“, Aktenzeichen III B6-79a/02-05-3544/97 (Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 25/1997 (23.06.1997), S. 1803), ist zu beachten.
- 2.0 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
1. Die Fläche Königsfelder Straße 70, Flur 10, Flurstück 5/3 (teilweise) und Flurstück 0/4 sind im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan als erheblich belastet gekennzeichnet.
2. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sind entsprechend den gesetzlichen Anforderungen im Vorfeld der Baumaßnahmen oder baubegleitend entsprechend den Maßgaben der zuständigen Behörden durchzuführen.
- V. Nachträgliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften und von Denkmalen**
1.0 Siedlungsbeschränkungsbereich (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Im Regionalplan Südhessen ist das Plangebiet als „Siedlungsbeschränkungsbereich“ gekennzeichnet.
Etwas parallel zur Johann-Sebastian-Bach-Straße verläuft gemäß Regionalplan 2000 die Grenze des Siedlungsbeschränkungsbereichs um den Frankfurter Flughafen. Sie kennzeichnet durch Fluglärm beeinträchtigte Bereiche (00 (00)-Isoborne). Die Flächen südlich der Johann-Sebastian-Bach-Straße liegen außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs.
In den Bereichen der Siedlungsbeschränkung ist die Ausweisung neuer Wohngebiete nicht zulässig. Die Planung bleibt davon unberührt, da es sich um eine Fläche innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen handelt.
- 2.0 Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
D 2.1 **Ensemble / Denkmal**
Das historische Azbill-Gelände bildet mit den davor stehenden Pyramen, dem davor liegenden Aufmarschplatz und der Freitreppe an der Königsfelder Straße im Sinne von § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz eine Siedlungsensemble und steht unter Denkmalschutz.
D 2.2 **Einzelnenmal / Denkmalschutz Einzelgebäude**
Das Bahnhofsneubau mit Nebengebäude unterliegt dem Denkmalschutz.

VI. Hinweise und Vermerke

- 10 Die geltenden Festsetzungen sind abweichend die Bauartzung der Stadt Rüsselsheim i.d.F. vom 25.05.1988 findet keine Anwendung.
- 20 Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans auf höherer Bauebene bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.
- 30 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Abweisung in der Stellplatzanzahl der Stadt Rüsselsheim, soweit keine Abweichung in der Planzeichnung getroffen wird.
- 40 Für Vorgärten und Höhen gilt die jeweilige gültige HBO.
- 50 Bodenplattensanierung
Es wird auf folgende Ursachen verwiesen:
- Umverlagerung Bultmann Scheibele GmbH, Sanierung von Boden- und Bodenkontamination auf dem Gelände der ehemaligen US-Liegenschaft Abschlacke, Rüsselsheim – Überarbeitetes Sanierungskonzept, Darmstadt, März 2003
- Umverlagerung Bultmann Scheibele GmbH, Dokumentation der Abwasseruntersuchungen im Bereich des Wärschplatzes (KOP 3) auf dem Gelände der Abschlacke in Rüsselsheim, Darmstadt, Oktober 2004
Die Maßnahmen können im Stadtplanungsamt eingesehen werden.
- 60 Schalltechnische Umsetzung
Es wird auf das Unternehmen Wima Wohnen Süd Bauprojekte GmbH, BV 7000, Rüsselsheim, Wohnpark Ramsee – Der Schutz vor „Lärmübermaß“ des Büro Prof. Dr. Peter Gordan, Mainz vom Oktober 2008 verwiesen.
Die Maßnahmen können im Stadtplanungsamt eingesehen werden.
70 Das Plangebiet liegt in der Tierkennschutzzone III A. Die einschlägigen Vorschriften sind zu beachten.
80 Wenn bei Erdarbeiten Bodenankämpfer beibringt werden, so ist das gemäß § 20 HD Schö. dem Landesamt für Denkmalfürsorge, Archäologische Denkmalpflege, oder der Urh. Denkmalgeschützte unverzüglich anzuzeigen.
90 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch die früheren militärischen Nutzungen mit Kontaminationen zu rechnen.
Im Rahmen der neuen Nutzung werden sämtliche festgestellten Umverlagerungen – angepasst an die Sanierungsziele gemäß BodSanG – saniert, Träger der Sanierung ist die Bundesrepublik Deutschland (vertreten durch das Hessische Baumanagement, Regionalabteilung Süd) sowie die Wima Wohnen Süd GmbH, Wiesbaden bzw. von ihr Beauftragter.
Es wird auf die bodenschützliche Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 25.05.2005 und die Erhaltung der darin aufgeführten Bedingungen und Auflagen hingewiesen (siehe Begründung S. 30 unter Punkt II. Altlasten).

VII. Verzeichnisse

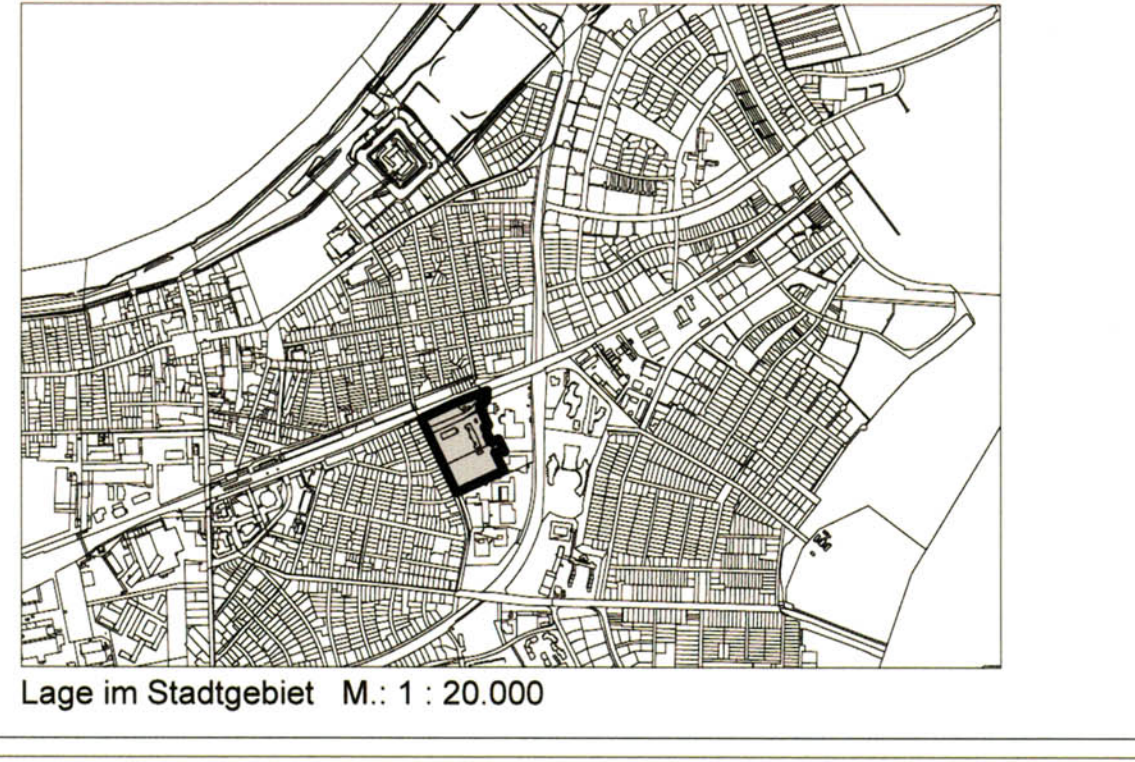
- Verfahrenübersicht**
Übereinstimmungsvermerk des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom März 2004 übereinstimmen.
Rüsselsheim, den 18. Feb. 2006
- Behandlung der vorliegenden Planfassung**
Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung
Antsteltler
- Aufstellungsbeschluss**
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplans am 29.06.1995
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Rüsselsheimer Echo und Mainzpost am 14.03.1997
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim, den 08.02.2006
- Beteiligung der Öffentlichkeit**
Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung im Rüsselsheimer Echo und Mainzpost am 21.01.2005
Öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 27.01.2005
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim, den 08.02.2006
- Beteiligung der Behörden**
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 24.02.03.2005
Öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 27.01.2005
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim, den 08.02.2006
- Auslegungsbeschluss**
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 07.07.2005
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Rüsselsheimer Echo und Mainzpost am 21.07.2005
Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 08.08.2005
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung inkl. Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, in der Zeit vom 23.08. bis 24.09.2005
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim, den 08.02.2006
- Satzungsbeschluss**
Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2005
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim, den 10.02.06
- Bekanntmachung**
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Bereithaltung zur Einsichtnahme im Rüsselsheimer Echo und Mainzpost am 20.02.2006
Rüsselsheim, den 20.02.2006
Antsteltler
- Rechtsverbindlich am 20.02.2006**
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim, den 20.02.2006
Antsteltler

STADT RÜSSELSHEIM
Verbindliche Bauleitplanung
Bebauungsplanverfahren Nr. 130
mit integriertem Landschaftsplan
"Azbill - Gelände, Wohn- und Sportpark Ramsee"
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 4 und 10

Datum: 03.02.06
Maßstab: 1:500

Planverfasser:
BGM / Bauleitungsplanung für Stadterneuerung und Modernisierung mbH
Landschaftsplanung
60314 Frankfurt / M.
Telefon: 069 / 405873-0
Telefax: 069 / 405873-40

im Auftrag der:
Wima Bauprojekte
Rhein Main GmbH
Neudarsung Wiesbaden
Kraussener Ring 22
65205 Wiesbaden
Telefon: 0611 / 77888-0
Telefax: 0611 / 77888-11



STADT RÜSSELSHEIM
Verbindliche Bauleitplanung
Bebauungsplanverfahren Nr. 130
mit integriertem Landschaftsplan
"Azbill - Gelände, Wohn- und Sportpark Ramsee"
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 4 und 10

Datum: 03.02.06
Maßstab: 1:500

Planverfasser:
BGM / Bauleitungsplanung für Stadterneuerung und Modernisierung mbH
Landschaftsplanung
60314 Frankfurt / M.
Telefon: 069 / 405873-0
Telefax: 069 / 405873-40

im Auftrag der:
Wima Bauprojekte
Rhein Main GmbH
Neudarsung Wiesbaden
Kraussener Ring 22
65205 Wiesbaden
Telefon: 0611 / 77888-0
Telefax: 0611 / 77888-11