



### Legende:

- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)
- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauVVO)  

WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauVVO)
----	------------------------	--------------
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauVVO)  

—	Baugrenze
---	-----------
  - Füllschema der Nutzungsschablone**  

WA	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,35	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche	Bauweise
II			
O			
  - Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)  

—	Strassenverkehrsflächen
—	Fußweg
  - Flächen für Versorgungsanlagen**  

—	Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	(§§ Abs. 2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr.12,14 und Abs. 6 BauGB)
—	Elektrizität	
  - Sonstige Planzeichen**  

—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.8 BauGB)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs.7 BauGB)
  - Kennzeichnung**  

—	Vermässungsgefährdeter Bereich und Überschwemmungsgebiet	(§13 Abs. § HWG)
---	--	------------------

### Verfahrensübersicht

**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 Dezember 2004 übereinstimmen.

Darmstadt, den 26.05.08 ...gez. Engraf...

**Bearbeitung der vorliegenden Planfassung**  
Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung ...gez. Kohmann  
Fachbereichsleiter

**Aufstellungsbeschluss**  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 01.06.2006

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 31.10.2006

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim  
Rüsselsheim, den 23.05.08 ...gez. Layer  
Stadtrat

**Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung im Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 31.10.2006

Öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 09.11.2006

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim  
Rüsselsheim, den 23.05.08 ...gez. Kohmann  
Fachbereichsleiter

Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.08.2006 – 06.10.2006

**Auslegungsbeschluss**  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 13.09.2007

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 08.10.2007

Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB am 04.10.2007

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, in der Zeit vom 16.10.2007 – 19.11.2007

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim  
Rüsselsheim, den 23.05.08 ...gez. Layer  
Stadtrat

**Satzungsbeschluss**  
Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 13.03.2008

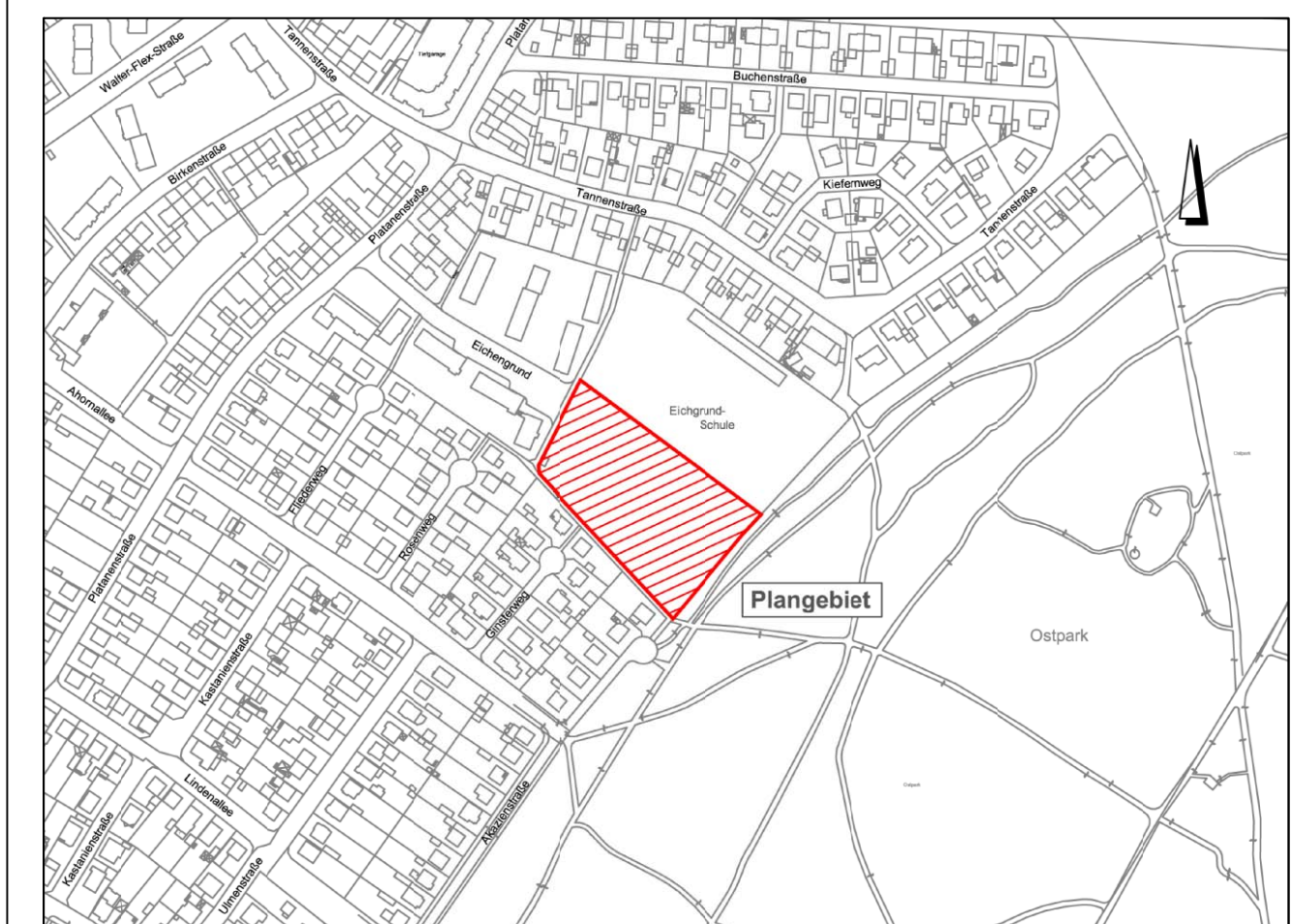
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim  
Rüsselsheim, den 27.05.08 ...gez. Dreisittel  
Bürgermeister

**Bekanntmachung**  
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Bereithaltung zur Einsichtnahme in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 30.05.08

**Rechtsverbindlich am** 30.05.08

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim  
Rüsselsheim, den 30.05.08 ...gez. Kohmann  
Fachbereichsleiter

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim  
Rüsselsheim, den 30.05.08 ...gez. Kohmann  
Fachbereichsleiter



Stadtkarte

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in Verbindung mit der Bauutzungsverordnung (BauVVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) und der Planzeicherverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) werden festgesetzt:

- Räumlicher Geltungsbereich**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der Baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Allgemeines Wohngebiet  
gemäß § 4 BauVVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  

WA	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,35	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche	Bauweise
II			
O			
- Grundflächenzahl GRZ**  
(§§ 16 und 19 BauVVO)  
Zur Berechnung der Grundflächenzahl sind die Flächen des Hauptgebäudes, von Terrassen und Wintergärten sowie die Zuwegung zum Gebäude anzurechnen.  
Im WA darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,625.
- Geschossflächenzahl GFZ**  
(§§ 16 und 20 BauVVO)
- Zahl der Vollgeschosse**  
(§§ 16 und 20 BauVVO)  
Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauVVO)
- 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 an der Grundstücksgrenze (Zufahrt).
- Bauweise**  
(§ 22 BauVVO)  
offene Bauweise
- Überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 23 BauVVO)  
Baugrenze  
Eingangsbügelüberdachungen dürfen bis zu 1,0 m vor die Baugrenze vortreten.
- Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen**  
(§§ 12 und 14 BauVVO)  
Gartenlauben haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,00m einzuhalten.
- Öffentliche Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 BauGB)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- Flächen für Versorgungsanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)  
Elektrizität  
Mit Leitungsrecht zu Gunsten der ÜWG zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§§ Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Für eine Bebauung im Siedlungsbeschränkungsgebiet (s. RegFNP-Vorentwurf Umweltbericht Seite 8, Änderung vorbehalten) wird festgesetzt, dass die Fassadenbauteile (Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von Gebäuden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 der gültigen DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für den Außenlärmbereich III erfüllen sollen. Schlafräume sind mit fensterunabhängigen Belüftungsanlagen auszustatten.  
Für den restlichen Geltungsbereich wird empfohlen, dass Fassadenbauteile (Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von Gebäuden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 der gültigen DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für den Außenlärmbereich III erfüllen sollten. Schlafräume sollten zudem mit fensterunabhängigen Belüftungsanlagen ausgestattet werden.

### II. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Aufgrund § 4 Abs. 2 Hess. Naturschutzgesetz (HEnatG) und § 118 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:

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Sicherung des Oberbodens  
Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, nach Beendigung der Baumaßnahme, einer Folgenutzung zuzuführen.
  - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
    - Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen der Grundstücke soll mit einheimischen und standortgerechten Arten gemäß Pflanzempfehlungsliste durchgeführt werden.
    - Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm) sowie je 100 qm Grundstücksfläche 10 Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Beim Erhalt der bestehenden Bäume, entfällt die Verpflichtung für das Anpflanzen von Bäumen.
    - Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der entsprechenden Baumaßnahmen durchzuführen.
    - Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut:  
Straucharten: Str 2xv, Mindestgröße 60 - 80 bzw. 60 - 100 cm; Baumarten (kleinkronig): Hei 2xv, Mindestgröße 125 - 150 cm; Baumarten (großkronig): H 3xv, Mindeststammumfang 14 - 16 cm.
    - Als externe Ausgleichsfläche für die Eingriffe des Bebauungsplanes wird im Rüsselsheimer Stadtwald Gemarkung Rüsselsheim, Flur 1 Nr. 1/10 Abt.15 A 2 eine Fläche von ca. 1 ha festgesetzt, die mit ca. 120 000 Punkten bewertet wird. Hiervon werden 81 000 Punkte für den Bebauungsplan verwendet (vgl. Abbildung im Umweltbericht). Der Ausgleich erfolgt durch Nutzungsverzicht.

### III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 81 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 01. Oktober 2002 (GVBl. I S. 274) in Verbindung mit § 4 HBO und § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

- Gebäudehöhe**  
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)  
Es wird eine maximale Firsthöhe von 11,50 m festgesetzt.  
Als Firsthöhe wird das Maß von Oberkante fertige Straße / Hinterkante Gehweg an der vorderen Grundstücksgrenze (Zufahrt) bis Oberkante First definiert.
- Dächer**  
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)  
Bei Herstellung von 2 Geschossen im Dachraum ist nur im unteren Geschoss der Einbau von Dachaufbauten wie Gauben zulässig. Im oberen Geschoss sind nur Dachflächenfenster zugelassen.
- Einfriedungen**  
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche sowie umlaufende Fuß- und Radwege) können mit massivem Sockel von maximal 50 cm Höhe ausgeführt werden, die Gesamthöhe darf maximal 1,50 m betragen.  
Seitliche Einfriedungen sind im Gartenbereich nur aus Maschendrahtzaun, offenen Elementen und/oder Hecken zulässig.
- Gestaltung von Stellplätzen und Garagen**  
(§ 87 Abs. 1 Nr. 4 HBO)  
Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche (Rasengittersteinen, Breittropfenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.  
Oberflächenbeläge sind wasserdurchlässig auszubilden.
- Stellplatzsatzung**  
Für die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Carports gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim.

### IV. Kennzeichnung

- Kennzeichnung des Plangebietes als "Vermässungsgefährdete Fläche" / Bereich: Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasserspiegelungen möglich, die 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 HWG festgesetzt und im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, Seite 1659 veröffentlicht.  
Anhand der vorliegenden "Grundwasserflurabstandskarten" ist im gesamten Plangebiet mit Grundwasserständen zwischen 86,0 m und 87,0 m über N.N. zu rechnen. Aufgrund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände im Kreis Groß-Gerau wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vermässungsschäden an den Bauwerken ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Grundwasserandrang bei Neubauten zu treffen hat. Eine Abdichtung von Kellern 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).

- Kennzeichnung des Plangebietes als "Überschwemmungsgebiet" nach § 13 Abs. 3 Hess. Wassergesetz (HWG) vom 06. Mai 2005 (GVBl. I S. 305).

Der Geltungsbereich des Verfahrens liegt in einem ausgewiesenen, so genanntem "Risiko-Überschwemmungsgebiet", welches bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird.

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

Gemäß § 13 Abs. 3 HWG sind in Überschwemmungsgebieten geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern (z.B. 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 Schadensausmaß bei Überschwemmung möglichst gering zu halten.

- 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 sawerwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben" Aktenzeichen III B5-75a02.05-354/97 ist zu beachten (Veröffentlichung im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 25/97 v. 23.06.1997, S. 1803).

### V. Hinweise

- Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B der Trinkwassergewinnungsanlage "Wasserverk 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).
- Auf vorhandenen und geplanten Kabeltrassen des ÜWG dürfen keine Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt werden.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rüsselsheim unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.
- Die Behörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

## STADT RÜSSELSHEIM

### Bebauungsplan Nr. 143 "Wohnbebauung Eichengrund"

Gemarkung Rüsselsheim, Flur 9  
März 2008

Fachbereich Umwelt + Planung, Stadtplanung

