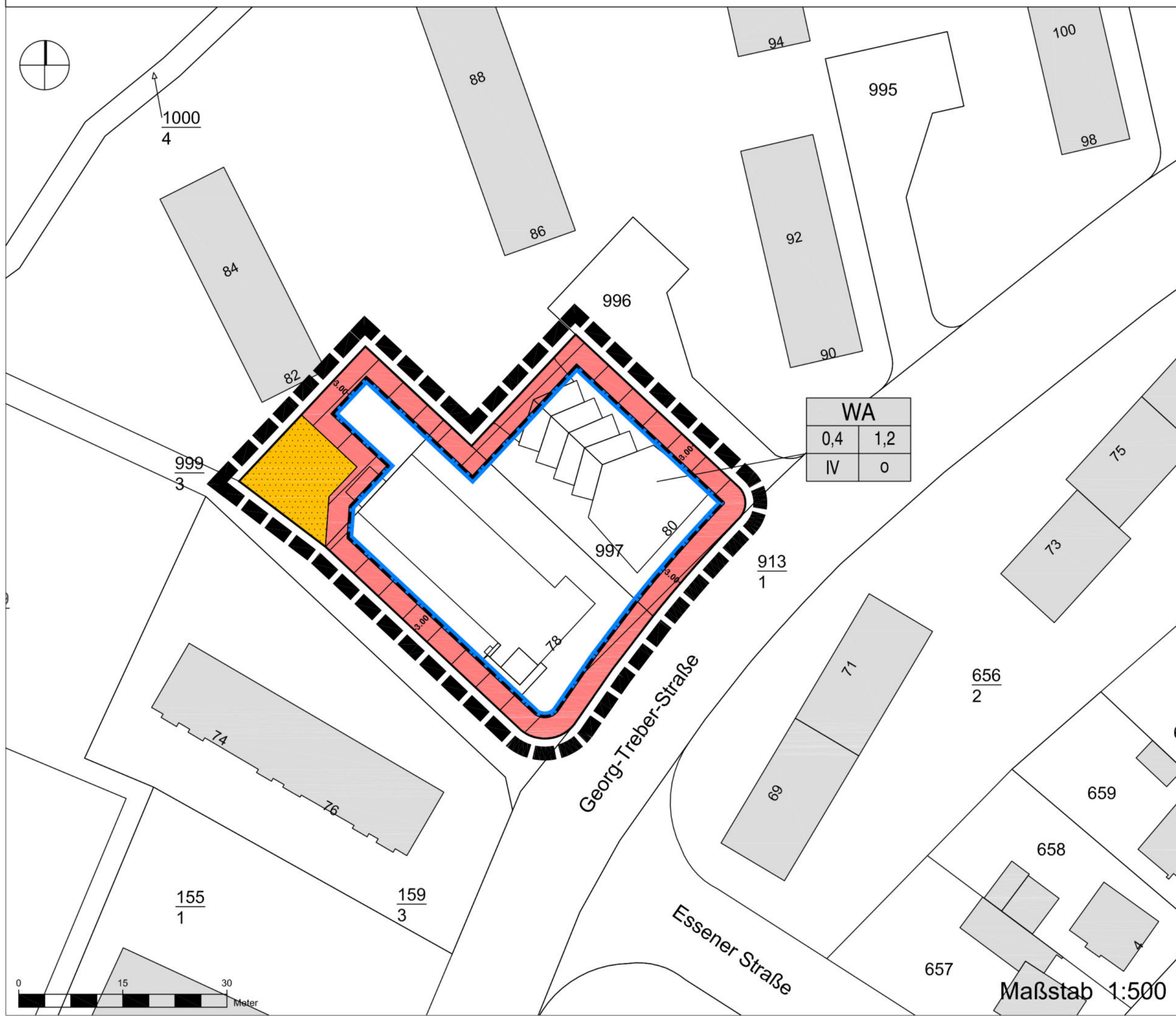


# Bebauungsplan - Änderungsverfahren Nr. 38/1 "Flur 6, 1.Änderung"



## Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
WA	
0,4	1,2
IV	0
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	
Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche	
Anzahl der Vollgeschosse	
Bauweise	

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

Straßenverkehrsflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## I. Textliche Festsetzungen

Aufgrund § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

**1.0 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1 Die überbaubare Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt

1.2 In den Baufeldern sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetrieb
- Tankstellen
- Kirchlichen Zwecken dienende Anlagen
- Anlagen für sportliche Zwecke

**2.0 Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl und Höhe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO und § 21a Abs. 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl und überbaubare Grundfläche

In Baufeld wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl bezieht sich auf die Grundflächen von Hauptgebäuden, Terrassen und Zuwegungen zum Haus. Darüber hinaus ist gem. § 19 BauNVO eine Überschreitung der Grundfläche bis zu 50 % für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird zulässig.

2.2 In Baufeld sind die Flächen von Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze, Carports mit Zufahrten) den einzelnen Grundstücksflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen / Geschossigkeit  
Im WA dürfen die Häuser maximal 4 Vollgeschosse aufweisen.

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

3.1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim.

3.2. Im WA dürfen die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur als ebenerdige Stellplätze, Carports oder Garagen errichtet werden.

3.2 Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund §91 Abs. 1 i.V. mit Abs. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 GVBl. I S. 198) i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

### 1.0 Dachgestaltung

1.1 Im Baufeld sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

### 2.0 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

2.1. Vorgärten

Im Baufeld sind die straßenseitig nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen, Zufahrten, Abfallbehälter, Fahrradstellplätze und KFZ - Stellplätze, als Vorgärten im Sinne einer Grünfläche anzulegen.

2.2 Abfallbehälter

Im Baufeld sind die Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen Einblicke vom öffentlichen Raum aus abzuschirmen.

### 3.0 Werbeanlagen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 7 HBO)

Im Baufeld sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Größe wird auf 1,0 qm beschränkt.

## III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB, i.V. mit dem Bundesnaturschutzgesetz 2010, i.V. mit §91 Abs. 1 HBO 2018 werden folgende Vorschriften und Inhalte der Landschaftsplanung festgesetzt:

**1.0 Maßnahmen zum Schutz, Erhalt, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b)

1.1 Im Baufeld sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen

## IV. Kennzeichnungen / nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

### Kennzeichnungen

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

1.0 Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasserspiegelungen möglich, die zu einer "Vernässung" führen können und bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind.

Im Einzelnen sind die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried" zu beachten. Der "Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried" ist mit Datum vom 09. April 1999 gemäß §§ 118 und 119 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 86,0 Meter und 86,5 Meter 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 Umwelplanung GmbH - Darmstadt, März 2006).

2.0 Das Planungsgebiet ist teilweise nach Hessischen Wassergesetzes (HWG vom 14.12.2010 (GVBl. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622)) ein überschwemmungsgefährdetes Gebiet. 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 im Planungsbereich bei bis zu 1,5 Meter. Die mittlere Überflutungshöhe des Rheins liegt im Planungsbereich bei bis zu 0,5 Meter. Die Arbeitshilfe zur „Berücksichtigung von Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“ vom Juli 2014 ist zu beachten.

3.0 Der Erlass des ehemaligen Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten vom 02. Mai 1994 ist bei einer dezentralen Wasserversickerung zu beachten. (Veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 22/1994, S. 1376.)

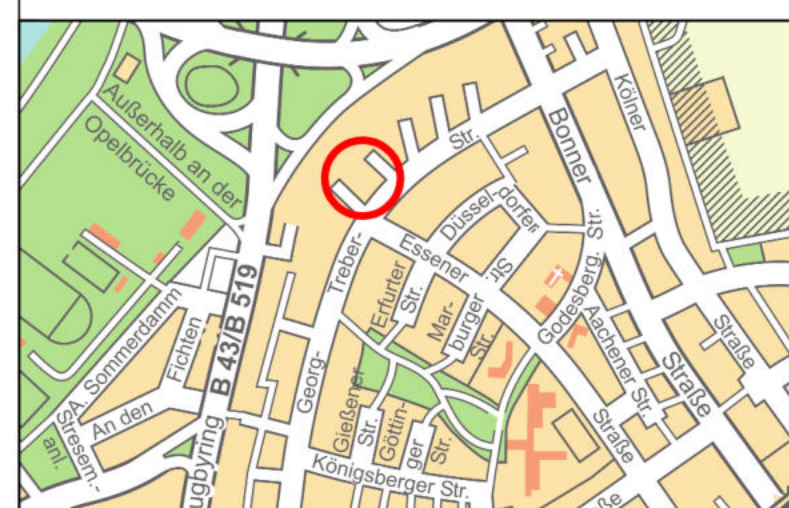
### 5. Wasserrechtliche Vorgaben

Das Bebauungsplangebiet im Risikoüberschwemmungsgebiet des Main/Rheins. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

### 6. Bodenschutz

6.1 Es bestehen keine Kenntnisse über vorhandene Altflächen, Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschäden im Planungsbereich.

6.2 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.



Übersicht Stadtkarte

## Verfahrensübersicht

### Übereinstimmungsvermerk

Die Plangrundlage bezüglich der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom September 2016 überein.

### Bearbeitung der vorliegenden Planfassung

Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung **gez. Kohmann**  
Fachbereichsleiter

### Aufstellungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes am **06.09.2018**.

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am **26.09.2018**.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den **26.02.2019**

**gez. Kraft**  
Stadtrat

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde verzichtet, da das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wurde.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den **26.02.2019**

**gez. Kohmann**  
Fachbereichsleiter

### Beteiligung der Behörden

Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom **04.10.2018 bis 09.11.2018**.

### Auslegungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am **06.09.2018**.

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am **26.09.2018**.

Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB am **21.09.2018**.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, in der Zeit vom **04.10.2018 bis 09.11.2018**

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den **26.02.2019**

**gez. Kohmann**  
Stadtrat

### Satzungsbeschluss

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am **07.02.2019**.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den **27.02.2019**

**gez. Bausch**  
Oberbürgermeister

### Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung Nr.38/1 „Flur 6, 1.Änderung“ stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom **07.02.2019** überein.

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den **27.02.2019**

**gez. Bausch**  
Oberbürgermeister

### Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Bereithaltung zur Einsichtnahme in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am **01.03.2019**.

### Rechtsverbindlich am 01.03.2019

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den **04.03.2019**

**gez. Kohmann**  
Fachbereichsleiter

Verbindliche Bauleitplanung der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB  
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 6

## Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 38/1 "Flur 6, 1.Änderung"

Stand : 07.02.2019 Maßstab : 1:500

### Stadt Rüsselsheim am Main

FB Umwelt und Planung  
Bereich Stadtplanung  
Marktplatz 4  
65428 Rüsselsheim am Main

