

### III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 sowie aufgrund § 4 Abs. 2 Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) und § 118 Abs. 4 der Hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit §) Abs. 4 BauGB und der Rechtsverordnung der Hess. Landesregierung vom 28.01.1977 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 WA 1 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 Plangebiet 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 Umweltplanung GmbH - Darmstadt, März 2006).

2.0 Das Plangebiet 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 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.)

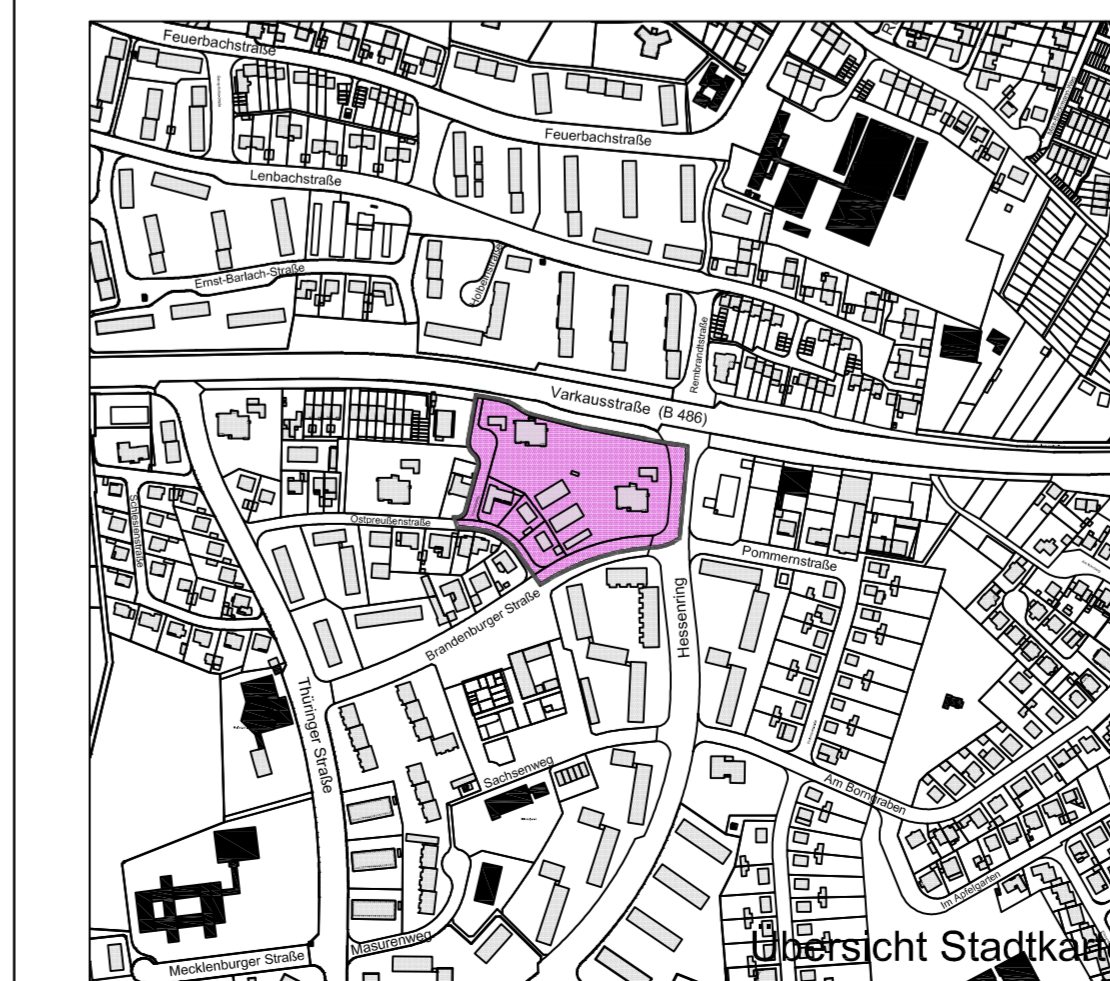
### V. Wasserrechtliche Vorgaben

Das Bebauungsplangebiet liegt vollständig in der Zone III B des Wasserschutzgebietes "Hof Schönau" sowie im Risikoüberschwemmungsgebiet des Main/Rheins. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

### VI. Bodenschutz

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

2.0 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.



### Verfahrensübersicht

#### Übereinstimmungsvermerk

Die Plangrundlage bezüglich der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom Dez. 2013 überein.

#### Bearbeitung der vorliegenden Planfassung

Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung gez. Kohmann  
Fachbereichsleiter

#### Aufstellungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 05.11.2015

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 16.11.2015.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den 27.06.2016

gez. Burghardt  
Oberbürgermeister

#### 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 27.06.2016

gez. Kohmann  
Fachbereichsleiter

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB

Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 11.11.2015 bis 04.01.2016.

#### Auslegungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 05.11.2015

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 16.11.2015

Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am 11.11.2015.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, in der Zeit vom 23.11.2015 bis 04.01.2016.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den 27.06.2016

gez. Burghardt  
Oberbürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 02.06.2016.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den 27.06.2016

gez. Burghardt  
Oberbürgermeister

#### Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung Nr. 48/5 „Dicker Busch I, 5. Änderung“ stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 02.06.2016 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den 27.06.2016

gez. Burghardt  
Oberbürgermeister

#### Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Bereithaltung zur Einsichtnahme in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 04.07.2016.

Rechtsverbindlich am 04.07.2016

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den 08.07.2016

gez. Kohmann  
Fachbereichsleiter

### Verbindliche Bauleitplanung

## Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 48/5 "Dicker Busch I, 5. Änderung"

Gemarkung Haßloch, Flur 2  
Juni 2016

Stadt Rüsselsheim am Main  
FB Umwelt und Planung  
Bereich Stadtplanung  
65428 Rüsselsheim am Main



### Legende

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

1.1. Wohnbauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

3.5. Baugrenze

#### Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	
II	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

#### 15. Sonstige Planzeichen

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

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

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Planzeichenverordnung PLanzV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

#### 1. 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 Baufelder WA 1 und WA 2 werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt

- 1.2. In den Baufeldern sind nicht zulässig:
- Gartenbaubetrieb
  - Tankstellen
  - Kirchlichen Zwecken dienende Anlagen
  - Anlagen für sportliche Zwecke

#### 2. 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 den Baufeldern WA 1 und WA 2 wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl bezieht sich auf die Grundflächen von Hauptgebäuden, Terrassen und Zuwegungen zum Haus.

2.2. In den Baufeldern WA 1 und WA 2 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 1 dürfen die Häuser maximal 9 Vollgeschosse aufweisen. Im WA 2 dürfen die Häuser maximal 2 Vollgeschosse aufweisen.

#### 3. 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 1 und 2 dürfen die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur als ebenerdige Stellplätze, Carports oder Garagen errichtet werden.

3.3 In Abweichung zur § 2 (2) der Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim darf das Flurstück 66/2 durch 2 Zufahrten erschlossen werden. Es ist je 1 Zufahrt von der Brandenburger Straße und dem Wartburgweg zulässig. Eine Zufahrt von der Varkausstraße (B 486) ist nicht zulässig.

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 81 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S.46) in Verbindung mit § 44 HBO und § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

#### 1. Dachgestaltung

1.1 Im Baufeld WA 1 sind nur Flachdächer zulässig

1.2. Im Baufeld WA 2 sind Flachdächer und Satteldächer mit einem Dachneigungswinkel von 25° bis 40° zulässig.

1.3. Im Baufeld WA 2 darf die Summe aller Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerggiebel u.a.) maximal 40% der Traufhöhe betragen. Der Abstand von Gauben zur Giebelwand muss mindestens 1,5 m betragen.

#### 2. Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

2.1. Vorgärten

In den Baufeldern WA 1 + 2 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 WA 1 sind die Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen Einblicke vom öffentlichen Raum aus abzuschirmen.

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

In den Baufeldern WA 1 + 2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Größe wird auf 1,0 qm beschränkt.