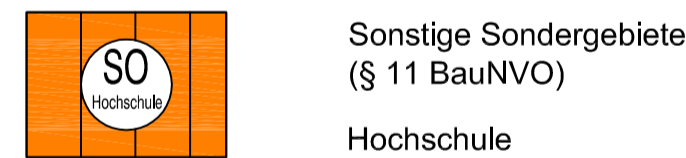


Legende

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

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



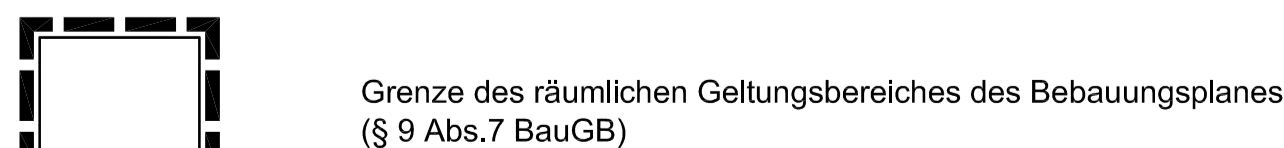
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Füllschema der Nutzungsschablone

SO	Art der baulichen Nutzung
0.8 4.50m Hochschule	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
	Gebäudehöhe
	Nutzung

Sonstige Planzeichen



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:

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

1. Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (1) BauNVO festgesetzt

2. Als Zweckbestimmung wird gem. § 11 (2) BauNVO –Hochschulgebiete –festgesetzt.

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)

2.1 Grundflächenzahl und überbaubare Grundfläche

Für den Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl bezieht sich auf die Grundflächen von Hauptgebäuden, Terrassen und Zuwegungen zum Haus.

2.2 Für den Geltungsbereich sind die Flächen von Garagen, Stellplätze, Carports mit Zufahrten den einzelnen Grundstücksflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe der Außenwand von baulichen Anlagen wird auf max. 4,50 m beschränkt.

Als Traufhöhe gilt das an der Straßenseite gemessene Maß von der Oberkante fertige Straße (gemittelte Hinterkante Gehweg an der Grundstücksgrenze) bis zur Schnittlinie der Außenhaut mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Außenwand (entsprechend § 6 (4) HBO).

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

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

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Gestaltung von Grundstücksreiffächen

1.1 Vorgärten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die straßenseitig nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen, Zufahrten, Abfallbehälter, Fahrradstellplätze im Sinne einer Grünfläche anzulegen.

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

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

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 § 4 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen.

IV. Kennzeichnungen / nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. Kennzeichnungen

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

1.2 Das Planungsgebiet ist nach Hessischen Wassergesetz (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. Gemäß § 13 Abs. 3 HWG sind in Überschwemmungsgebieten geeignete bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern (z.B. die hochwassersichere Heizlagerung). 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 Schadensmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Die Arbeitshilfe zur "Berücksichtigung von Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung" vom Juli 2014 ist zu beachten. Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) ist zu beachten.

1.3 Die Arbeitshilfe "Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen" vom Juli 2014 ist zu beachten.

2. Wasserrechtliche Vorgaben

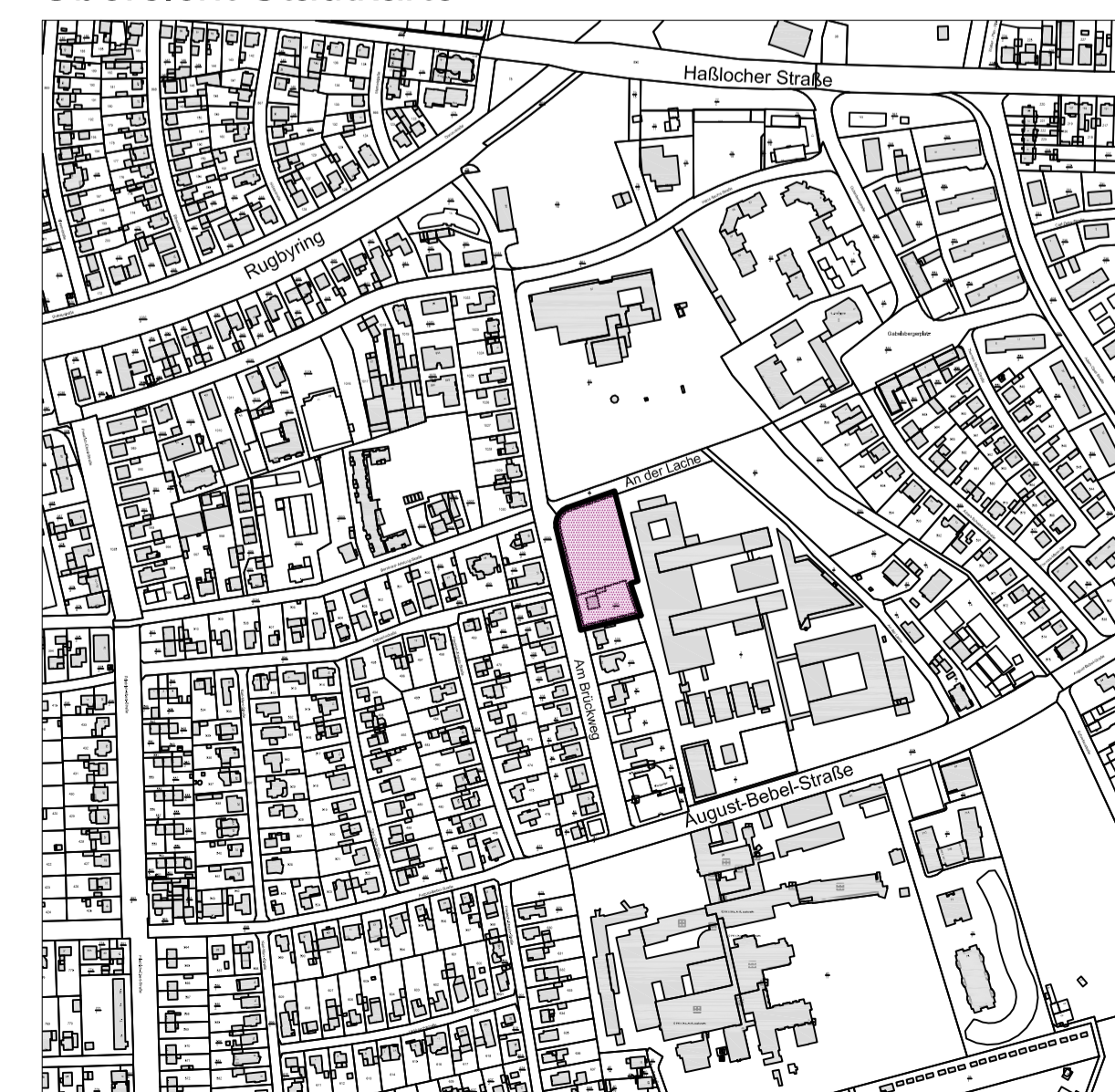
Das Bebauungsplangebiet liegt vollständig in der Zone III A des Wasserschutzgebietes "Hof Schönau" sowie im Risikoüberschwemmungsgebiet des Main/Rheins. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Für die Versickerung von Niederschlägen bei gewerblichen Nutzungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

3. Bodenschutz

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

3.2 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
.....
Fachbereichsleiter

Aufstellungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 26.03.2015.

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 20.04.2015.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den
.....
Oberbürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den
.....
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 27.04.2015 bis 29.05.2015.

Auslegungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 26.03.2015.

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 20.04.2015

Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB am 15.04.2015.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, in der Zeit vom 27.04.2015 bis 29.05.2015.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den
.....
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 09.03.2017.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den
.....
Oberbürgermeister

Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Bereithaltung zur Einsichtnahme in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 29.03.2017.

Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung Nr. 56/3 „Die Lachengärten, 3.Änderung“ stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 09.03.2017 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den
.....
Oberbürgermeister

Rechtsverbindlich am 29.03.2017

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den
.....
Fachbereichsleiter

Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 56/3

"Die Lachengärten, 3.Änderung"

Gemarkung Rüsselsheim, Flur 12

März 2017

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