

Zeichnerische Festsetzungen

Aufgrund § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548) in Verbindung mit der Bauzonierungsverordnung (BauZVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und der Flächennutzungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

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

	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauZVO)
	nur Einzelhäuser zulässig
	Bauzeile

Füllschemata der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GFZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
WA 1	0,4	Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche
II	0	Anzahl der Vollgeschosse
2 WE		Begrenzung 2 Wohneinheiten

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- befahrbare Wohnwege (Mischverkehrsfläche)
- öffentliche Parkfläche
- öffentlicher Fußweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Regenwasserkanal unterirdisch

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses vernässunggefährdete Fläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 4 BauGB) zugunsten der Versorgungsträger
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB) hier: Schallschutzwand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bestandsaufnahme Vermessung hier: Bäume

Verfahrensübersicht

Übereinstimmungsvermerk
Die Planungslage bezüglich der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom Dezember 2012 überein.

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

Aufstellungsbeschluss
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes am **04.07.2013**
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in Rüsselsheim Echo und Mainspitze am **09.08.2013**

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim, den **06.11.2014**
gez. **Burghardt**
Oberbürgermeister

Beteiligung der Behörden
Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 13a BauGB Bebauungsplanung der Innenentwicklung i. V. § 4 Abs. 2 BauGB vom **12.08.2013 - 23.09.2013**.

Auslegungsbeschluss
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am **04.07.2013**.
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am **09.08.2013**.

Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am **12.08.2013**.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 13a BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, in der Zeit vom **21.08.2013 - 23.09.2013**.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim, den **06.11.2014**
gez. **Burghardt**
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss
Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am **09.07.2014**.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim, den **06.11.2014**
gez. **Burghardt**
Oberbürgermeister

Bekanntmachung
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Bereithaltung zur Einsichtnahme in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am **10.11.2014**.

Rechtsverbindlich am **10.11.2014**

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim, den **10.11.2014**
gez. **Kohmann**
Fachbereichsleiter

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

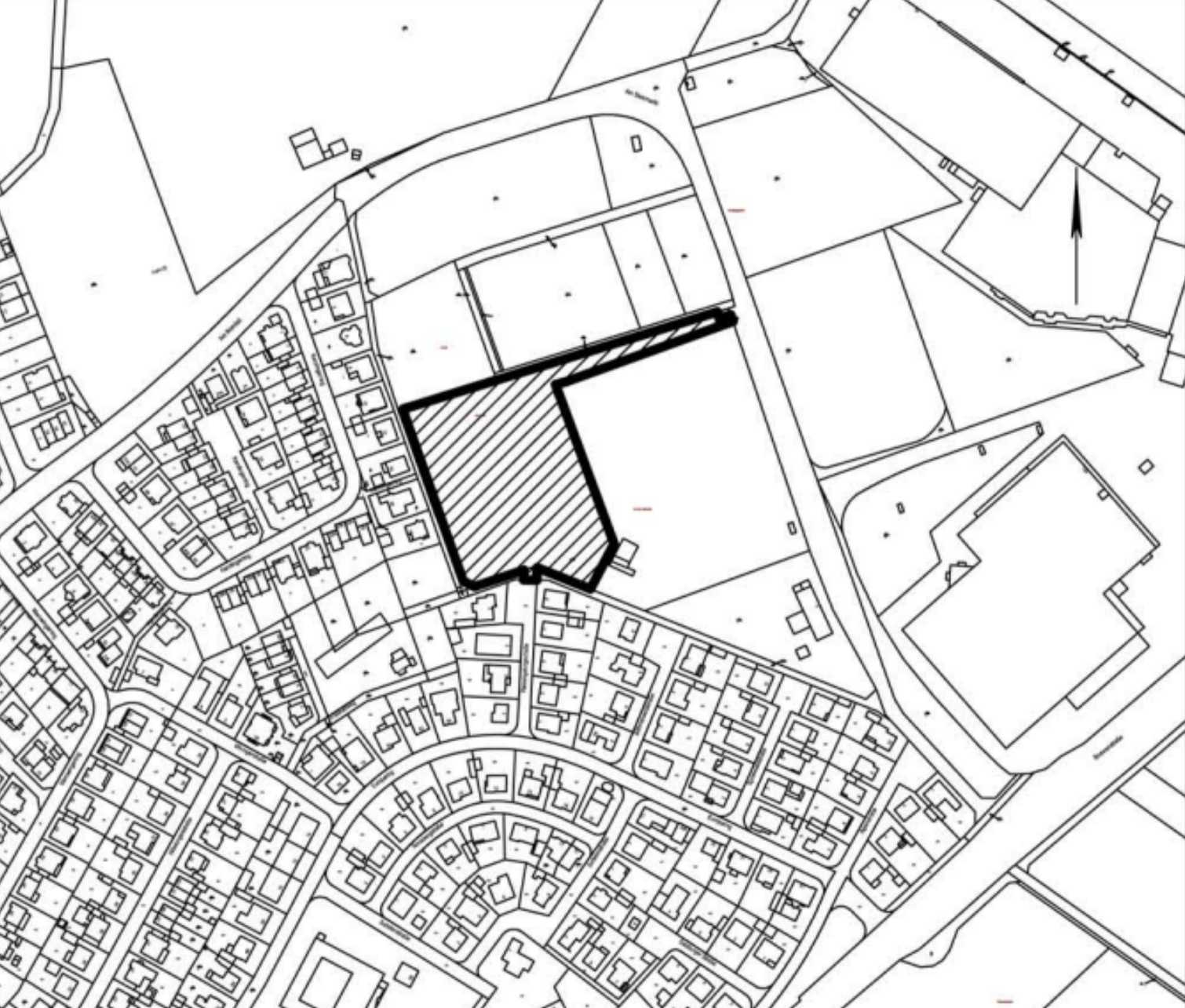
- Räumlicher Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauZVO)
WA 1
WA 2
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche und Höhe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. Abs. 1 BauZVO, § 19 Abs. 4 BauZVO, § 20 Abs. 1 BauZVO und § 21a Abs. 2 BauZVO)
- Grundflächenzahl GRZ überbaubare Grundfläche** (§§ 16 und 19 BauZVO)
Zur Berechnung der Grundflächenzahl sind die Flächen des Hauptgebäudes, von Terrassen und Wintergärten anzurechnen.
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Zeichnung festgesetzte Grundflächenzahl in der Nutzungsschablone.
Im WA darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauZVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.
Weitere Überschreitungen im geringfügigen Ausmaß gemäß § 19 Abs. 4 BauZVO können zugelassen werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65.
- Zahl der Vollgeschosse** (§§ 16 und 20 BauZVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Zeichnung festgesetzten Vollgeschosse in der Nutzungsschablone.
- Höhenlagen** (§18 BauZVO)
- 3.3.1 Sockelhöhe**
Im WA 1 und WA 2 darf eine max. Sockelhöhe (SH) von 0,80 m nicht überschritten werden.
Als Sockelhöhe gilt das an der Straßenseite gemessene Maß von der Oberkante fertige Straße (gemittelte Hinterkante Straßenverkehrsfläche bzw. Gehweg an der Grundstücksgrenze) bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Außenwand (entsprechend § 6 Abs. 4 HBO).
- 3.3.2 Traufhöhe**
Im WA 1 und WA 2 darf die maximale Traufhöhe (TH) von 7,0 m nicht überschritten werden.
Als Traufhöhe gilt das an der Straßenseite gemessene Maß von der Oberkante fertige Straße (gemittelte Hinterkante Straßenverkehrsfläche bzw. Gehweg an der Grundstücksgrenze) bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Außenwand (entsprechend § 6 Abs. 4 HBO).
- 3.3.3 Firshöhe** (§ 16 Abs. 2 BauZVO)
Im WA 1 und WA 2 darf eine maximale Firshöhe (FH) von 11,50 m nicht überschritten werden.
Als Firshöhe gilt das Maß von der Oberkante fertige Straße (gemittelte Hinterkante Straßenverkehrsfläche bzw. Gehweg an der Grundstücksgrenze) bis zur Oberkante Dachhaut.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; § 22 BauZVO)
4.1 **O** Offene Bauweise
4.2 **E** nur Einzelhäuser zulässig
4.3 **2 WE** pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 BauZVO)
Baugrenze
In den Baufeldern WA 1 und WA 2 dürfen Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile (wie Erker und Balkone) bis zu max. 1,5 m vor die Baugrenze vortreten.
- Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen** (§§ 12 und 14 BauZVO)
6.1 Stellplätze, Garagen, Carports
Soweit nicht unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Ziffer II.3, abweichend geregelt, findet im Plangebiet die Stellplatzsetzung der Stadt Rüsselsheim Anwendung.
6.2 Nebenanlagen
Der Vorgartenbereich definiert sich als Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsstraße und straßenseitiger Fassade.
Im Vorgarten sind Kellersatzanlagen sowie Garten bzw. Geräteschuppen unzulässig.
6.2.1 Nebenanlagen auf sonstigen Grundstücksflächen
Haustechnische Anlagen oberhalb des Grundstücksgeländes sind in den seitlichen Grenzabstandsflächen unzulässig.
- Öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 BauZVO)
7.1 Straßenverkehrsfläche
7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
7.2.1 Befahrbare Wohnwege
7.2.2 Öffentliche Parkplätze
7.2.3 Öffentlicher Fußweg
- Versorgungseinrichtungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauZVO)
Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- Mit Geh-, Fahr-, und leitungsrecht zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauZVO)
9.1 **GFL** mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauZVO)
10.1 **Immissionsschutz**
10.1.2 Lärmschutzanlage - aktiver Lärmschutz
Zum Schutz der Wohnbebauung ist eine Lärmschutzanlage in Form einer Lärmschutzwand mit einem Mindestschalldämm-Maß von R_w = 25 dB, mit einer Höhe von min. 4,30 m und einer Länge von ca. 135 m herzustellen. Die Länge der Lärmschutzanlage bzw. Schallschutzwand ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Höhe bezieht sich auf die Oberkante der Lärmschutzanlage in Verbindung mit dem Niveau des vorhandenen Sportfeldes des benachbarten Sportplatzes. Die Schallschutzwand wird durch die Stadt Rüsselsheim hergestellt.
10.1.3 Lärmschutzmaßnahmen Wohnbebauung WA 2
Für die Wohnbebauung in WA 2 sind folgende lärmschützende Maßnahmen zu erfüllen.
10.1.4 Bei einer Höhe der aktiven Lärmschutzanlage von 4,30 m sind im Erdgeschoss der Wohnbebauung keine lärmschützenden Maßnahmen erforderlich. Bezugs Ebene der Lärmschutzanlage ist das Niveau des Sportplatzes.

- 10.1.5** Für die über dem Erdgeschoss befindlichen Geschosse gelten nachfolgende Anforderungen
Bei den Wohnhäusern in WA 2 sind Maßnahmen der Raumorganisation bzw. Grundrissorientierung zu erfüllen.
Öffentbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind an folgenden Fassadenseiten des Wohnhauses auszuschließen:
- an der zur Sportanlage zugewandten Ostfassade
- an den senkrecht zur Sportanlage angeordneten Nord- und Südfassaden.
- 10.1.6** Aufgrund der erfolgten Beurteilung des Straßenverkehrslärms liegt das gesamte Plangebiet im Lärminderungsgebiet III. In den Schlaf- und Kinderzimmern sind daher schalldämmende Lüftungseinheiten einzubauen.
- 10.1.7** Im gesamten Geltungsbereich müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von Gebäuden den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für den Lärmpegelbereich III erfüllen.
- 10.2 Bodenschutz**
10.2.1 Die oberste ca. 10 cm mächtige Schicht des Hartplatzes, bestehend aus einer schwarzbraunen Tragschicht aus Schotter mit eingelagerten Schlacketeilchen, ist vor der Bebauung zu entsorgen.
Aufgrund des Schlackeanteils ist ein Recycling des Materials vor Ort für die Wohnnutzung vorgesehenen Flächen nicht zulässig.
10.2.2 Für jedes Wohnhaus ist eine zusätzliche Baugrunduntersuchung entsprechend der gutachterlichen Empfehlung der Fa. Geoservice-Bericht Nr. 2586/1 durchzuführen. Sollten hierbei oder bei den Baumaßnahmen Auffälligkeiten oder Belastungen des Bodens festgestellt werden, die eine schädliche Bodenveränderung wahrscheinlich machen, so ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz, - zu informieren und ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Dieser hat entsprechende Sofortmaßnahmen zu ergreifen.
10.2.3 Nach Freilegen der Gründungsebenen ist von einem Sachverständigen zu prüfen, ob das angenommene Baugrundmodell bestätigt wird. Das Ergebnis dieser Sohlannahme ist zu den Bauakten zu nehmen.
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
1. **Dachgestaltung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
In den Baufeldern WA 1 und WA 2 darf die Summe der Breiten aller Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchgiebel u.a.) und Dacheinschnitte (z.B. Loggien) maximal 40 % der Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes betragen. Der Abstand der Gaube zur Giebelwand muss mindestens 1,5 m betragen.
2. **Einfriedigungen**
Die Gesamthöhe der Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches darf maximal 1,50 m betragen. Sockelmauern dürfen maximal 0,50 m hoch sein.
3. **Stellplätze, Garagen und Carports**
Abweichend von der gültigen Stellplatzsetzung der Stadt Rüsselsheim wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:
- pro Wohneinheit über 50 qm sind je zwei Stellplätze nachzuweisen
- pro Grundstück sind zwei Zufahrten zulässig
- die Zufahrten und Stellplätze dürfen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen liegen
An jeder seitlichen Grundstücksgrenze sind maximal zwei Stellplätze zulässig. (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 Hessische Bauordnung bezüglich der - Stellplätze in Verbindung mit § 81 Abs. 3 und § 6 HBO)
- die Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen (vgl. Untersuchungsergebnisse Orientierende Geotechnische und umweltchemische Untersuchung, Geo-Service Ingenieure, Febr. 2013)
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bezogen auf das ausgeübte Gewerbe zulässig.

- III. Kennzeichnung**
Kennzeichnung des Plangebietes § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Vernässunggefährdete Fläche und als „Überschwemmungsgebiet“: Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz (§ 13 Abs. 3 HWG) und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).
1. **Vernässunggefährdete Fläche**
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspeicherungen möglich, die zu einer „Vernässung“ führen können und bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09. April 1999 festgelegt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, 21/1999 S. 1659“ sowie die Fortschreibung in Nr. 31/2006, S. 1704, zu beachten.
Anhand der vorliegenden „Grundwasserflurabstandskarten“ (vgl. Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim, BGS, Darmstadt v. 2006) ist im gesamten Planungsgebiet mit sehr hohen Grundwasserständen, zwischen 87 m und 87,5 m über NN, zu rechnen.
Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrisschäden in Trockenperioden sind bauliche Anlagen durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Verzicht auf Unterkellerung, bauliche Vorkehrungen im Hinblick auf drückendes Grund- und Schichtenwasser oder Wasserhaltungsmassnahmen während der Bauzeit zu sichern.
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 Grundwasserereignisse zu treffen hat. Eine Abdichtung von Kellern bis zur Geländeoberfläche ist dringend zu empfehlen (vgl. Kapitel 5, Bewertung und Empfehlung zur Umsetzung des hydrologischen Gutachtens „Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim“, BGS Umweltplanung GmbH - Darmstadt, März 2006).
2. **Überschwemmungsgefährdetes Gebiet**
Der Geltungsbereich des Verfahrens liegt gemäß § 45 Abs. 1 HGW in einem „Überschwemmungsgefährdeten Gebiet“, welches gemäß § 46 Abs. 1 HGW:
1. erst bei Überschreitung eines Hochwasserereignisses, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, überschritten wird
2. bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann.
Gemäß § 46 Abs. 3 HGW sind in überschwemmungsgefährdeten Gebieten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bauliche Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern.
Die mittlere Überflutungshöhe des Mains liegt bei 0,0 - 0,5 m. Von Rhein geht keine Überflutungsgefahr aus.
Gemäß § 74 Überleitungsverordnung HGW 2010 (in Kraft getreten am 24.12.10 GVBL 1 S. 548) gilt das bisherige Recht für Überschwemmungsgebiete als soches im Sinne des neuen Gesetzes weiter.
3. Zu beachten ist weiterhin das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 in Kraft getreten am 01.03.2010.
- IV. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften**
1.0 Trinkwasserschutzzone III / A
Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung Nr. 84/3 befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet „Wasserwerk Hof Schönau“ der Zone III A der Stadtwerke Mainz (WVG 10 433-008). Die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 10.08.1984; StAnz.: Nr. 36/84, S.1745, ist zu beachten.
2.0 Bodenkennlinie (§ 20 HDStChG)
Es wird darauf hingewiesen, dass sofern bei Erdarbeiten Bodenkennlinie bekannt werden, dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen ist.

- 3.0 Bodenschutz**
Schädliche Bodenverunreinigungen gem. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5-Bodenschutz, und die Stadt Rüsselsheim, zu informieren.
- V. Hinweise und Vermerke**
1.0 Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bauleitplan aufgehoben.
2.0 Folgende themenrelevante Gutachten können im Fachbereich Umwelt und Planung Bereich Stadtplanung eingesehen werden:
2.1 Orientierende geotechnische und umweltchemische Untersuchungen für den Geltungsbereich des Verfahrens Nr. 84/3 Bürogemeinschaft Geo-Service, „Ergebnisse von orientierenden geotechnischen und umweltchemischen Untersuchungen“ Bericht - Nr. 2586/1 Bensheim, Februar 2013
2.2 Hydrologisches Gutachten Brandt-Gerdes-Sitzmann Umweltplanung GmbH: „Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim“ Darmstadt, März 2006
2.3 Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 84/3 „SKG Gelände Am Steintmarkt, 3. Änderung“ - Bericht - Nr. 12-2347/1 vom 13.12.2012
Schalltechnische Untersuchung - Bericht Nr. 12-2347/1 vom 09.02.2014
Schalltechnische Untersuchung „Straßenverkehr“ Schalltechnisches Büro Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft Darmstadt
2.4 Verkehrstechnisches Gutachten Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan-Änderung „Wohnbaugbiet Steinkaute“ Büro R+T, Ingenieure f. Verkehrsplanung, Darmstadt vom Februar 2014
2.5 Kampfmittelräumung Eine erste Untersuchung von einer bezeichneten Teilfläche des Geltungsbereiches erfolgte im Dezember 2012. Der zugehörige Zwischenbericht einschließlich Kartierung der untersuchten Fläche kann eingesehen werden.
Vor Beginn der Erdarbeiten sind weitere ergänzende Sondierungen von bestehenden Kampfmittelverdachtsflächen erforderlich.
- VI. Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Nutzung baulicher Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90)
- Hessische Bauordnung



Übersichtsplan

Verbindliche Bauleitplanung
Bebauungsplanung der Innenentwicklung
gemäß § 13 a BauGB
Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 84/3

"Wohnbaugbiet Steinkaute, An der B 42, 3. Änderung"

Gemarkung Bauschheim, Flur 2
Stand: 09.07.2014 M = 1: 500