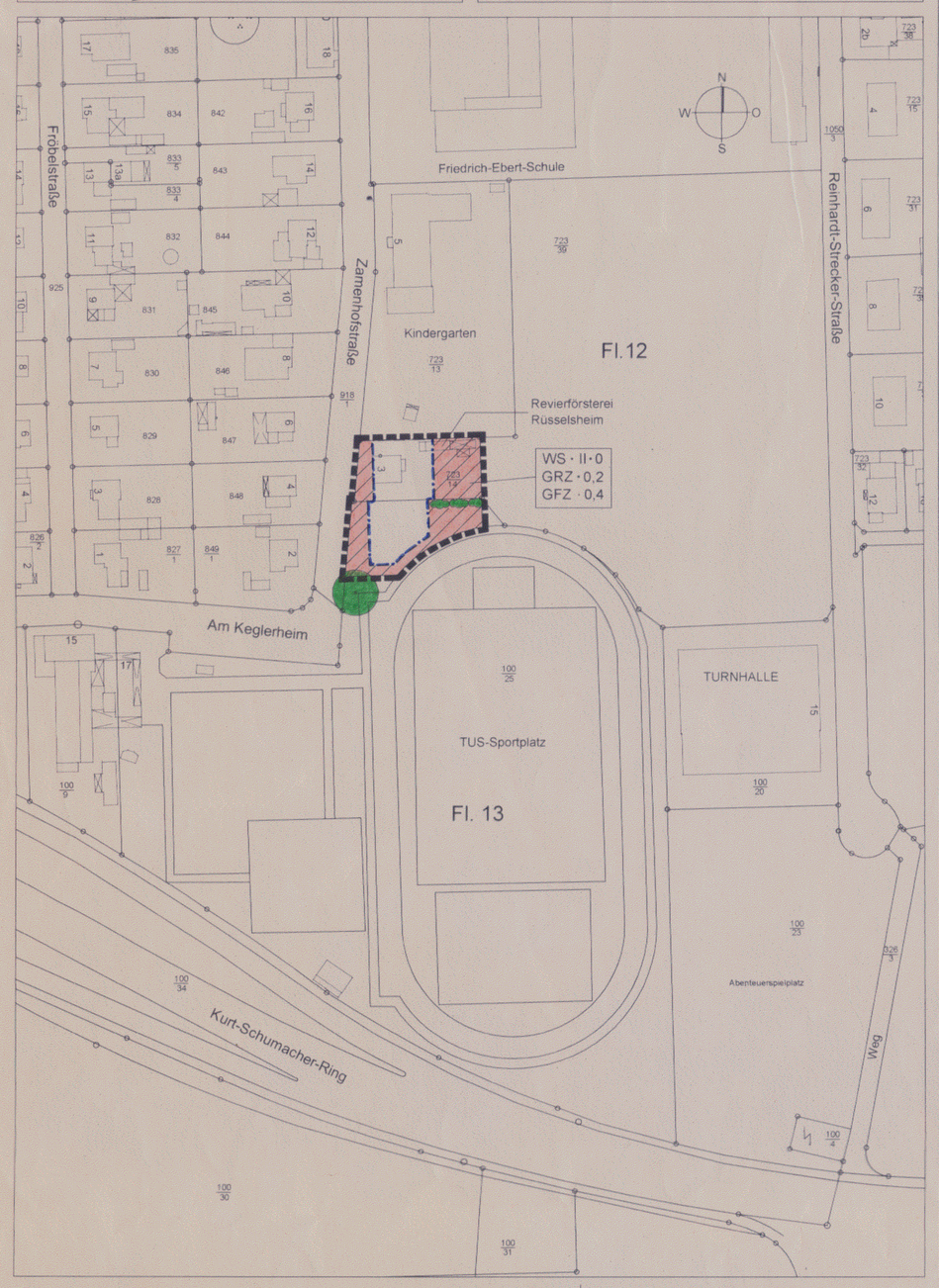
9/6

Übersichtsplan M. 1:10 000

Planzeichen (gemäß PlanzV 90)

WS	Kleinsiedlungsgebiet
II	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	max. Grundflächenzahl
GFZ	max. Geschossflächenzahl
o	offene Bauweise
	Baugrenze
	Baumbestand
	Hecken / Sträucherbestand
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Textliche Festsetzungen

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

I Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der Änderung des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S 137), geändert durch Artikel 7 Abs. 4 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 24 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 wird festgesetzt

1. **Räumlicher Geltungsbereich**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bauungsplanverfahrens bestimmt.

2. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 **Kleinsiedlungsgebiet**
(§ 2 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 2 Abs.3 Nr.3 und Nr. 4 BauNVO, Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe, sind im Kleinsiedlungsgebiet nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass die vorhandene Nutzung der Verwaltung der Revierförsterei Rüsselsheim sowie die hierfür notwendigen baulichen Anlagen auf Parzelle 723 / 14 ausnahmsweise Bestandsschutz erhält, solange die Nutzung ausgeübt wird. Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerungen im Zusammenhang mit dieser Nutzung sind ausnahmsweise zulässig.

3. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 **Zahl der Vollgeschosse**
(§§ 16 und 20 BauNVO)

II Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

3.2 **Grundflächenzahl GRZ**
(§§ 16 und 19 BauNVO)

0,2 GRZ als Höchstgrenze

3.3 **Geschossflächenzahl**
(§§ 16 und 20 BauNVO)

0,4 GFZ als Höchstgrenze

3.4 **Höhenlage (Sockelhöhen)**
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses über Straßenhöhe darf 0,90 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 2 BauGB).

3.5 **Garagen**
(§ 21 a Abs. 2 BauNVO)

Garagen sind mindestens 5,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurück zu setzen.

4. **Bauweise**
(§ 22 BauNVO)

o offene Bauweise

5. **Überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 23 BauNVO)

Baugrenze

6. **Stellplätze, Carports und Nebengebäude**
(§§ 12 und 14 BauNVO)

7. **Immissionsschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Einhaltung des Orientierungspegels nach DIN 18005 wird im Kleinsiedlungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 9/ 6. Änderung gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass bei Wohnungen die Ruheräume nicht zum südlich angrenzenden Sportplatz ausgerichtet werden dürfen. Bei anderen Aufenthaltsräumen sind schalldämmende Fenster vorzusehen.

Es wird auf das Lärmgutachten Nr. L 4017 des TÜV Süddeutschland, Bau und Betrieb GmbH, Umwelttechnik NI. Hessen in Eschborn vom 28. Juni 1999 verwiesen. Das Gutachten stellt folgendes Ergebnis fest (Seite 15):
Im Bereich des untersuchten Immissionsortes IP2 kann der Immissionsrichtwert für Kleinsiedlungsgebiet oder allgemeines Wohngebiet nur dann eingehalten werden, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage an Sonntagen auf ein Fussballspiel (oder Baseballspiel) begrenzt wird, welches dann nur außerhalb der Ruhezeiten stattfinden kann.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 87 der Hessischen Bauordnung vom 20. Dezember 1993 (GVBl I S. 655) geändert durch Artikel § 50HBO und des Gesetzes vom 19.Dezember 1994 (GVBl I S. 775, 793) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9/E, Bezeichnung " Friedrich- Ebert- Siedlung, Ergänzung ", rechtsverbindlich seit 20.07.1995, gelten ebenso für den Bebauungsplan Nr. 9, 6. Änderung.

2. Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 6 "Einfriedigungen " hier:
Einfriedigung des Sportplatzes auf Parzelle 100/25, Flur 13.

Aus Gründen des Nachbarschutzes ist durch den Eigentümer auf Parzelle 100/25 in Flur 13 eine nördliche Einzäunung des vorhandenen Sportplatzes mit einer Gesamthöhe von 6 Meter herzustellen (Ballwurfschutz).

III Landschaftsplanerische Festsetzungen

Aufgrund § 3 (4) HENatG und § 87 HBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB wird festgesetzt:

1. Im Kleinsiedlungsgebiet ist die gesamte Fläche, die nicht von der GRZ erfasst wird, als Hausgarten anzulegen und zu erhalten (Sollgrünfläche). Mindestens 15 % dieser Sollgrünfläche muss mit heimischen, standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen überstellt sein bzw. werden, wobei in Abhängigkeit von Art und Standort je Baum 5 bis 20 qm anerkannt werden. Heimische Obstbäume sind auch zulässig.
Ebenfalls 15 % der Sollgrünfläche muss mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern überstellt sein bzw. werden, wobei 0,5 bis 2 qm je Strauch angerechnet werden. Obststräucher sind zulässig.
Vorhandene, zu erhaltende Gehölze werden bei der Bilanz anerkannt und eingerechnet.

2. Bäume müssen bei der Pflanzung mindestens einen Stammumfang von 15 cm aufweisen, der Durchmesser von Sträuchern muss mindestens 2 x voB (voB: verpflanzt ohne Ballen) 60 - 100 cm betragen.

3. Die vorhandene Laubhecke an der Nordgrenze der südlichen Parzelle ist in ihrer ganzen Länge und Breite östlich des Baufensters langfristig zu erhalten.

4. Alle Zufahren und Stellplätze sind aus Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder ähnlichem versickerungsfähigem, begrünten Material herzustellen.

5. Alle Garagendächer, die unter § 19.4 BauNVO fallen sind extensiv zu begrünen.
Unterbauungen, die unter § 19.4 BauNVO fallen sind mindestens 50 cm stark mit Boden abzudecken und zu begrünen, erst ab einer Anddeckung von 1 Meter werden sie bei der Berechnung der GRZ nicht mehr berücksichtigt.

6. Die im Süden ins Plangebiet ragende Eiche ist einschließlich ihres Wurzelraums zu erhalten und zu schützen. Der Wurzelraum beinhaltet die vorhandene Kronentraufe zuzüglich 2 Meter.
Im Bereich des Wurzelraums ist keinerlei Bodenabtrag oder Bodenverdichtung zulässig, es darf dort keinerlei bauliche Anlage oder Nutzung sein.
Die Flächennutzung hat sich dem Erhalt und der Sicherung des Baumes unterzuordnen.

7. Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen :

Die Biotopwertbilanz weist ein Gesamtdefizit von 1.695 Punkten auf (siehe Begründung, Punkt 12). Dieses Defizit ist wie folgt auszugleichen:
Teil A: Für die auf dem neu herauszuteilenden Grundstück der Parzelle 100/25 stehende Eiche ist eine Ersatzpflanzung von 3 Stück heimischen, grosskronigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von 16/20 cm vorzunehmen. Hierfür werden gemäß der Ausgleichsabgabenverordnung AAV 279 Punkte angerechnet.
Die o.a. Ausgleichspflanzungen sind auf der verbleibenden Sportfläche durchzuführen.

Teil B: Das verbleibende Defizit von 1416 Punkten ist durch geeignete Strauch- und/ oder Baumpflanzungen bzw. Entsiegelungsmaßnahmen zu kompensieren.
Die Ausgleichsabgabenverordnung AAV vom 09.02.1995 ist zu beachten.

Die Ausgleichsmaßnahmen (Teil B) sind möglichst auf dem Grundstück, welches neu herauszuparzellieren ist, herzustellen. Weitere Ausgleichspflanzungen können auch auf der angrenzenden Sportfläche ausgeglichen werden.

8. Die Außenanlagen müssen spätestens 12 Monate nach Ingebrauchnahme des Hauses fertiggestellt sein, was der Bauaufsicht unaufgefordert mitzuteilen ist.

IV Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5.3 BauGB

1. Im rechtgültigen Flächennutzungsplan ist die südöstlich angrenzende Fläche des Bebauungsplanverfahrens Nr. 9/6 als Fläche mit Bodenbelastung ausgewiesen.

2. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat in seinem Schreiben vom 17.06.1999 mitgeteilt, dass sich das Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Eine systematische Überprüfung der Grundstücke ist vor Beginn der geplanten Bauarbeiten erforderlich.

V Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III/A.
Die einschlägigen Richtlinien sind zu beachten.

2. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des " Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des " Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried ", mit dem Datum vom 09.04.1999 gem. §§ 118 und 119 Hess. Wassergesetz, festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 21/ 1999, S. 1659, zu beachten.

3. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim, soweit keine Abweichungen in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan getroffen sind.

4. Für Garagenlänge und Höhe gilt die jeweils gültige HBO.

VI Hinweise

1. Die im Süden ins Plangebiet ragende Eiche ist gem. der DIN 18 920 " Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen " zu schützen.
Es ist geplant, die Eiche als Naturdenkmal auszuweisen.

2. Es wird auf das Lärmgutachten Nr. L 4017 des TÜV Süddeutschland, Bau und Betrieb GmbH, Umwelttechnik , NL Hessen in Eschborn vom 28. Juni 1999, verwiesen. Die Empfehlungen aus der o.g. schalltechnischen Untersuchung sind zu berücksichtigen.
Die Untersuchung können im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

3. Es wird auf das Baugrundgutachten Nr. 99/08 des Büro für Geotechnik und Umwelt, Fischbach, Ober- Ramstadt vom 29.06.1999 hingewiesen.
Die Untersuchungen können im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

4. Zur Regelung des Grünausgleichs wurde ein städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplanverfahren Nr. 9/6 unterzeichnet. Dieser Vertrag ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 9/6 " Friedrich - Ebert - Siedlung, 6. Änderung "

Übereinstimmungsvermerk zur Katastergrundlage

Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke wurden aus dem automatischen Liegenschaftskataster (ALK) übernommen am **22.11.2001**

Bearbeitung der vorliegenden Planfassung

Stadtplanungsamt 10.12.2002

Amtsleiterin

Beteiligungsverfahren gem. § 13 BauGB

Den betroffenen Bürgern wurde gemäß § 13 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme vom 20.12.2001 bis zum 18.01.2002 gegeben.

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme vom 20.12.2001 bis zum 23.01.2002 gegeben.

Der Magistrat der
Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim,den 10.12.2002

Stadtrat

Satzungsbeschluss

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordneten versammlung am **29.08.2002**

Der Magistrat der
Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim,den 11.12.2002

Oberbürgermeister

Genehmigungsvermerk

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB

Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze
am 28.03.2003

Rechtsverbindlich am 28.03.2003

Der Magistrat der
Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim,den

Amtsleiterin

Der Magistrat
Stadtplanungsamt

stadt rüsselsheim

Verfahren Nr. 9/6 M = 1:1000

Bebauungsplan - Änderung mit integriertem Landschaftsplan
"Friedrich - Ebert - Siedlung, 6. Änderung"
Gemarkung Rüsselsheim Flur 12 und 13