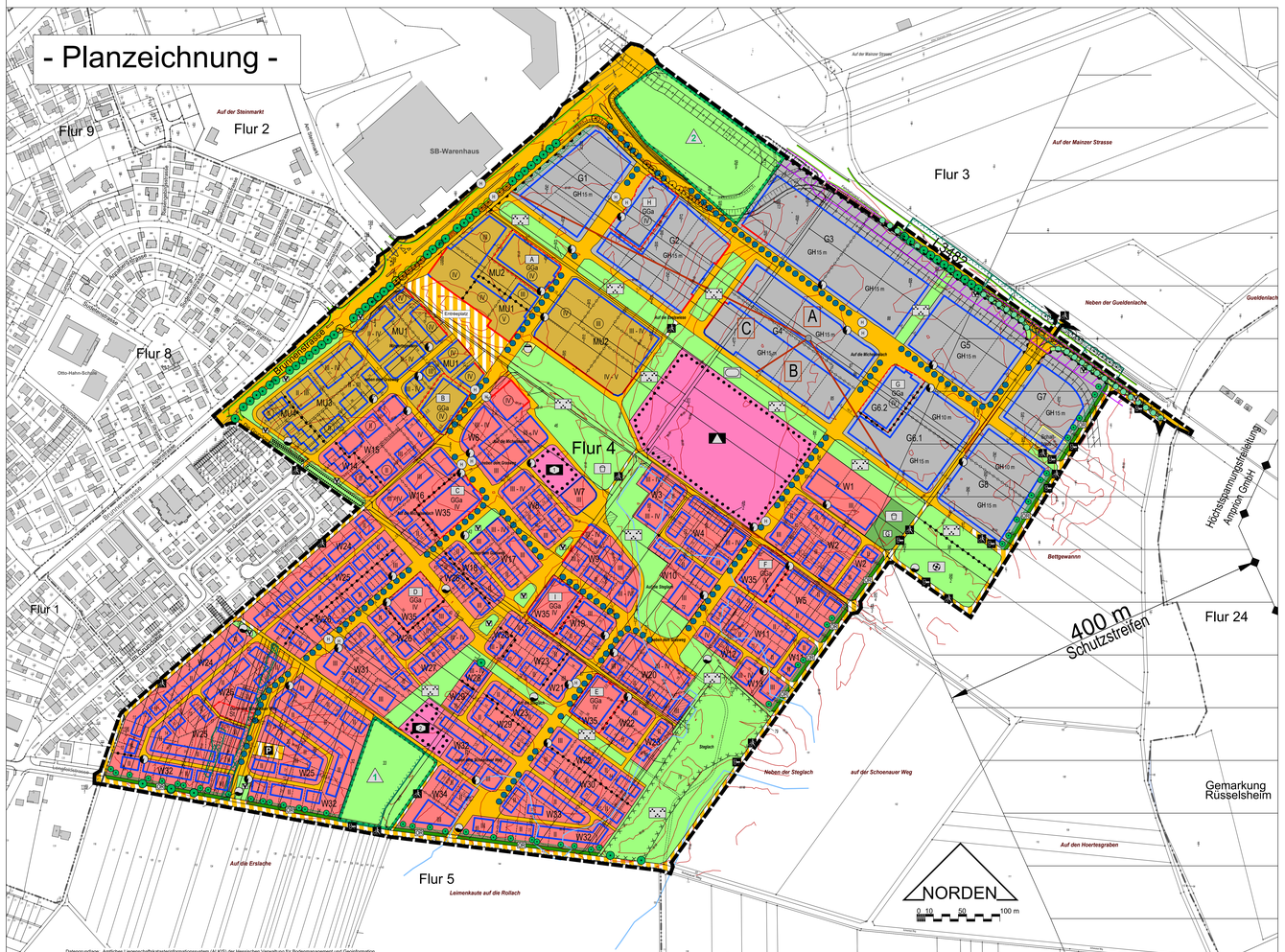
Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim
Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“



Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

- W12 — Allgemeines Wohngebiet mit Nummer des Gebietes (§ 4 BauNVO)
- MU1 — Urbanes Gebiet mit Nummer des Gebietes (§ 6a BauNVO)
- G1 — Gewerbegebiet mit Nummer des Gebietes (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- III — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- III - V — Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- und Höchstmaß)
- (V) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- GH 15 m — Gebäudehöhe (als Höchstmaß)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- WA MU GE — Überbaubare Grundstücksfläche innerhalb
  - Allgemeines Wohngebiet (WA)
  - Urbanes Gebiet (MU)
  - Gewerbegebiet (GE)
- WA MU GE — Nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb
  - Allgemeines Wohngebiet (WA)
  - Urbanes Gebiet (MU)
  - Gewerbegebiet (GE)
- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Schule
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit Nummer der Einrichtung

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

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Rad- und Gehweg
- Landwirtschaftlicher Verkehr
- P — Parkplatz
- Entnäss — Entnässplatz
- M — Straßenbegleitgrün
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- RS — Ortsrandeingrünung

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlage
- Elektrizität
- Pumpwerk
- Schalthaus
- Versickerungsfläche, unterirdisch

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Gasleitung, unterirdisch mit Schutzstreifen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Sportplatz
- Spielplatz
- Bolzplatz
- Private Grünfläche
- G — Eigentümergarten
- Spielplatz

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und b und Abs. 6 BauGB)

- 1 — Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sandstöne
- 2 — Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung: Bäume (eingemessen)
- Rodung: Bäume (eingemessen)
- Anpflanzung: Spitzahorn
- Anpflanzung: Obstbaum innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
- Anpflanzung: Straßenbaum

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Richtungssektoren der Emissionskontingente mit Bezugspunkt

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- St — Fläche für Nebenanlagen - Stellplätze (Sammelstellplatzanlagen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- A GGa — Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit Bezeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosse sowie Gebäudehöhe

Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen

- Bauverbotszone zur L 3482 (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Risikoüberschwemmungsgebieten
- Umgrenzung von gesetzlich geschützten Biotopen
- X — Geschützte Biotope, Ausnahmeantrag gestellt

Hinweise

- Gebäudebestand lt. Kataster, Abriss vorgesehen
- Fahrbahnränder, eingemessen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 85.00 — Höhenlinien in Meter über NHN
- Vorhandene Böschung, eingemessen
- Fahrradabstellplatz, geplant
- H — Bushaltestelle, geplant

Verfahrensvermerke

Übereinstimmungsvermerk

Die Plangrundlage bezüglich der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom März 2022 überein.

Bearbeitung der vorliegenden Planfassung

Fachbereich Umwelt und Planung
Bereich Stadtplanung
Rüsselsheim am Main, den .....
Fachbereichsleitung

Aufstellungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 am 05.11.2015.

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Rüsselsheimer Echo und in der Main-Spitze am ..... .

Der Magistrat der
Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim, den .....
.....
Stadtrat

Beteiligung der Öffentlichkeit

Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung im Rüsselsheimer Echo und in der Main-Spitze am ..... .

Öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung am ..... sowie durch Planauslegung vom ..... bis ..... im Rathaus der Stadt Rüsselsheim.

Der Magistrat der
Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim, den .....
.....
Stadtrat

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom ..... bis .....

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am .....

Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... .

Auslegungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung am .....

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in der Main-Spitze am ..... und im Rüsselsheimer Echo am .....

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

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

Der Magistrat der
Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim, den .....
.....
Stadtrat

Satzungsbeschluss

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am ..... beschlossenen Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“, bestehend aus dem Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der
Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim, den .....
.....
Oberbürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am ..... beschlossenen Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“, bestehend aus dem Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt.

Der Magistrat der
Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim, den .....
.....
Oberbürgermeister

Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Bereithaltung zur Einsichtnahme im Rüsselsheimer Echo und in der Main-Spitze am .....

Rechtsverbindlich am .....

Der Magistrat der
Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim, den .....
.....
Fachbereichsleiter

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198

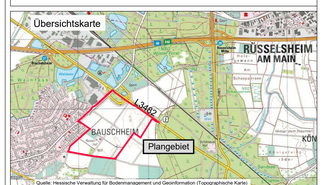
Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548

Der Bebauungsplan Nr. 147 besteht aus einer Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen.

Neben dieser Planzeichnung sind die textlichen Festsetzungen mit Stand vom 23.05.2023 rechtlich bindender, zwingend der Satzung zugehöriger Teil.

Der Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „An der B 42“ und „Im Dorfband - Grundsee 2“ in allen ihren Festsetzungen.

Übersichtskarte



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Topographische Karte)

Stadt
Rüsselsheim am Main
Stadtteil Bauschheim

rüsselsheim am main

Bebauungsplan Nr. 147
„Eselswiese“

- Entwurf -

Maßstab : 1:2000	Stand : 23.05.2023
Auftrags-Nr. : PC10017-P	

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer
im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
Hoffmann
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de

K:\10\10017\06_Entwurf\01_Vorlagen\Planzeichnung\230525_Entwurf_PC10017-P_Stand_23.05.2023_OK.dwg