



VOGELPERSPEKTIVE

Gebietsentwicklung Eselswiese

Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ - Offenlagebeschluss

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 07.06.2023

rüsselsheim
am main



Gliederungspunkte der Präsentation

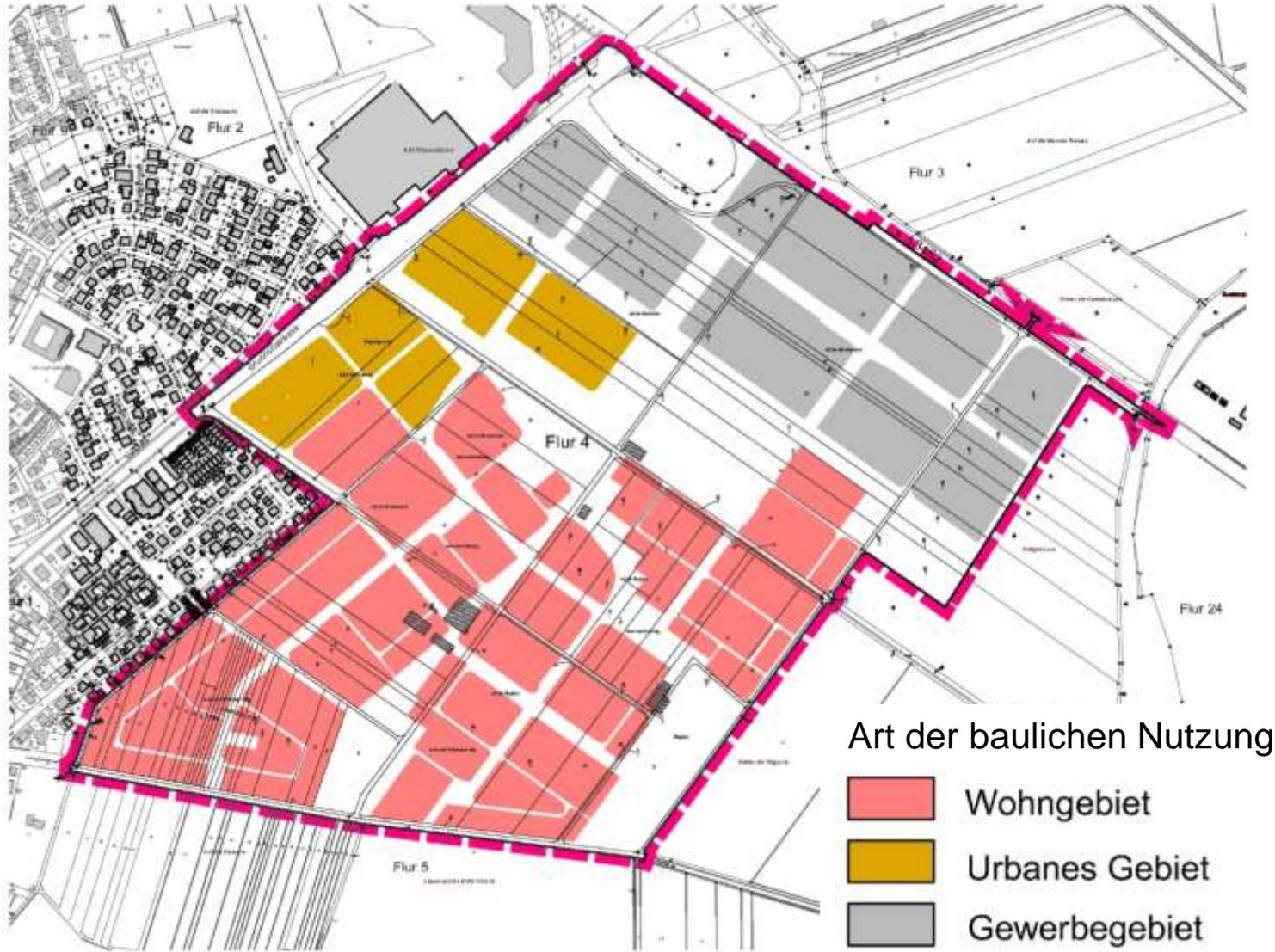
- **Rahmenplan 2022**
- **Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom Mai 2023 - Planbild**
- **Wesentliche Inhalte der textlichen Festsetzungen**
- **Weiteres Verfahren / Ausblick**

RAHMENPLAN MIT GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES



BEBAUUNGSPLANENTWURF







Gewerbegebiet





Gewerbegebiet

Art der baulichen Nutzung

Einzelhandelsbetriebe aller Art, Lagerhäuser und -plätze sowie Tankstellen sind nicht zulässig. Ebenso sind Betriebe des Speditions- und Logistikgewerbes nicht zulässig.

Vergnügungsstätten sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, ebenso wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bordelle und bordellartige Betriebe, Anlagen zur Fremdwerbung sowie Schrottplätze und gewerbliche Parkanlagen und -plätze sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,6

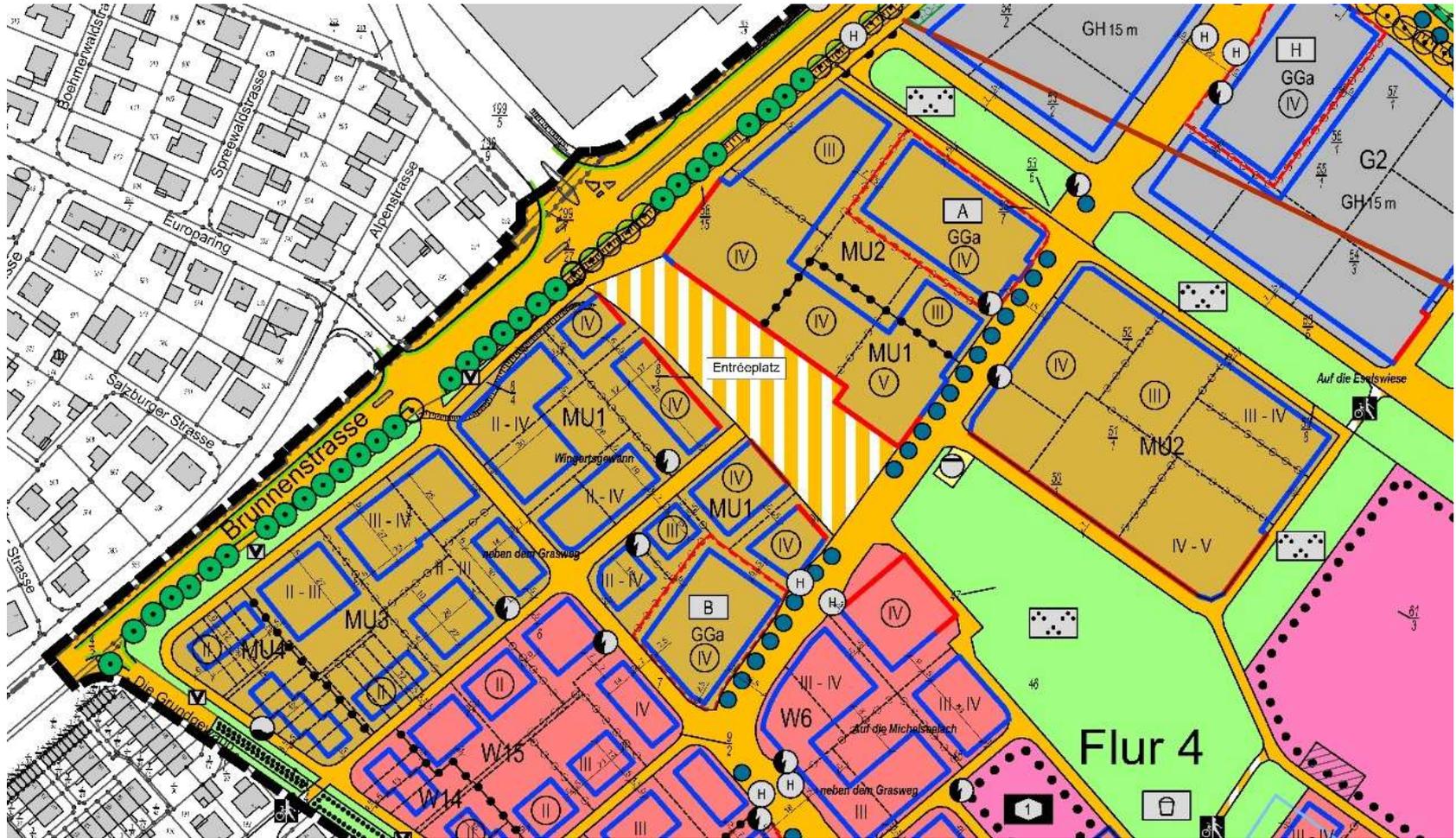
Geschossflächenzahl (GFZ): max. 2,0

Gebäudehöhe: max. 15 m

Gebäudehöhe: min. 7 m

- Mindestens 70 % der Dachflächen von Gebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen.
- Fassaden sind bis zu einer Höhe von 6 m zu mindestens 25 % mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen flächig zu begrünen.
- Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen sind aus klimaökologischen Gründen in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen herzustellen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf bei Fassaden im Mittel den Wert von 0,4, bei Stellplätzen und befestigten Flächen im Mittel den Wert von 0,2 nicht unterschreiten.
- Auf mindestens 50 % der Dachflächen im Gewerbegebiet sind Anlagen zur Solarnutzung zu errichten.

 Urbanes Gebiet





Urbanes Gebiet

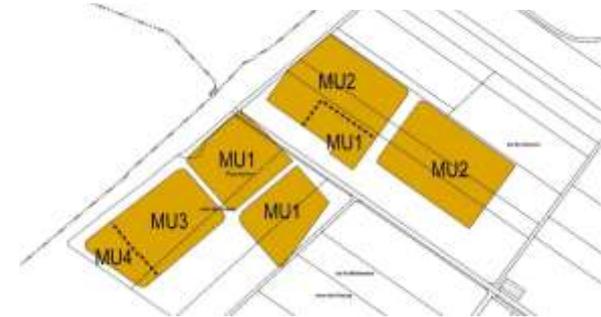
Art der baulichen Nutzung

Vergnügungsstätten und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Anlagen zur Fremdwerbung sind nicht zulässig. Nicht wesentlich störende bordellartige Betriebe oder eine Wohnungsprostitution sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ):	MU 1 und MU 2:	0,5
	MU 3 und MU 4:	0,4

Gliederung der Urbanen Gebiete



Mindestens 80 % der Dachflächen von Gebäuden in den Gebieten MU 1 bis MU 4 sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Außenwandflächen mit einer Länge von über 8 m sind mit kletternden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen.

Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen sind ausschließlich in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen herzustellen.

Auf mindestens 70 % der Dachflächen von Gebäuden im Urbanen Gebiet sind Anlagen zur Solarnutzung zu errichten.

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen, die nicht für Nebennutzungen (Nebenanlagen) benötigt werden, sind zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 25 % dieser zu begrünenden Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.



Allgemeines Wohngebiet





Allgemeines Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau-betriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Gebiet	Bauweise	GRZ	GFZ	Gebiet	Bauweise	GRZ	GFZ
W1	EH	0,2	0,6	W19	O	0,3	0,8
W2	EH, HG	0,3	0,6	W20	EH, HG	0,3	1,1
W3	EH, HG	0,5	1,7	W21	O	0,3	0,9
W4	EH, HG	0,3	0,9	W22	O	0,3	0,8
W5	O	0,3	0,6	W23	DH, HG	0,3	0,6
W6	EH	0,4	1,6	W24	O	0,3	0,6
W7	EH	0,4	1,2	W25	O	0,3	0,6
W8	O	0,4	1,2	W26	O	0,3	0,8
W9	EH, HG	0,3	1,1	W27	O	0,3	0,9
W10	O	0,4	1,2	W28	EH, HG	0,3	1,2
W11	O	0,2	0,4	W29	O	0,3	0,6
W12	EH, HG	0,4	1,3	W30	O	0,3	0,7
W13	EH	0,3	1,1	W31	O	0,2	0,6
W14	HG, DH	0,3	0,6	W32	O	0,3	0,7
W15	O	0,3	0,8	W33	O	0,3	0,6
W16	O	0,3	1,1	W34	EH, HG	0,3	0,7
W17	O	0,4	1,2	W35	a	0,8	14*
W18	O	0,3	0,8				





Allgemeines Wohngebiet

Mindestens 80 % der Dachflächen von Gebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen; ausgenommen sind die Dachflächen von Satteldächern in den Gebieten W14 und W24.

Die Anlage von Splitt-, Kies- und Schotterflächen ist unzulässig.



Flächen für den Gemeinbedarf – Soziale Zwecke

Art der baulichen Nutzung

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6

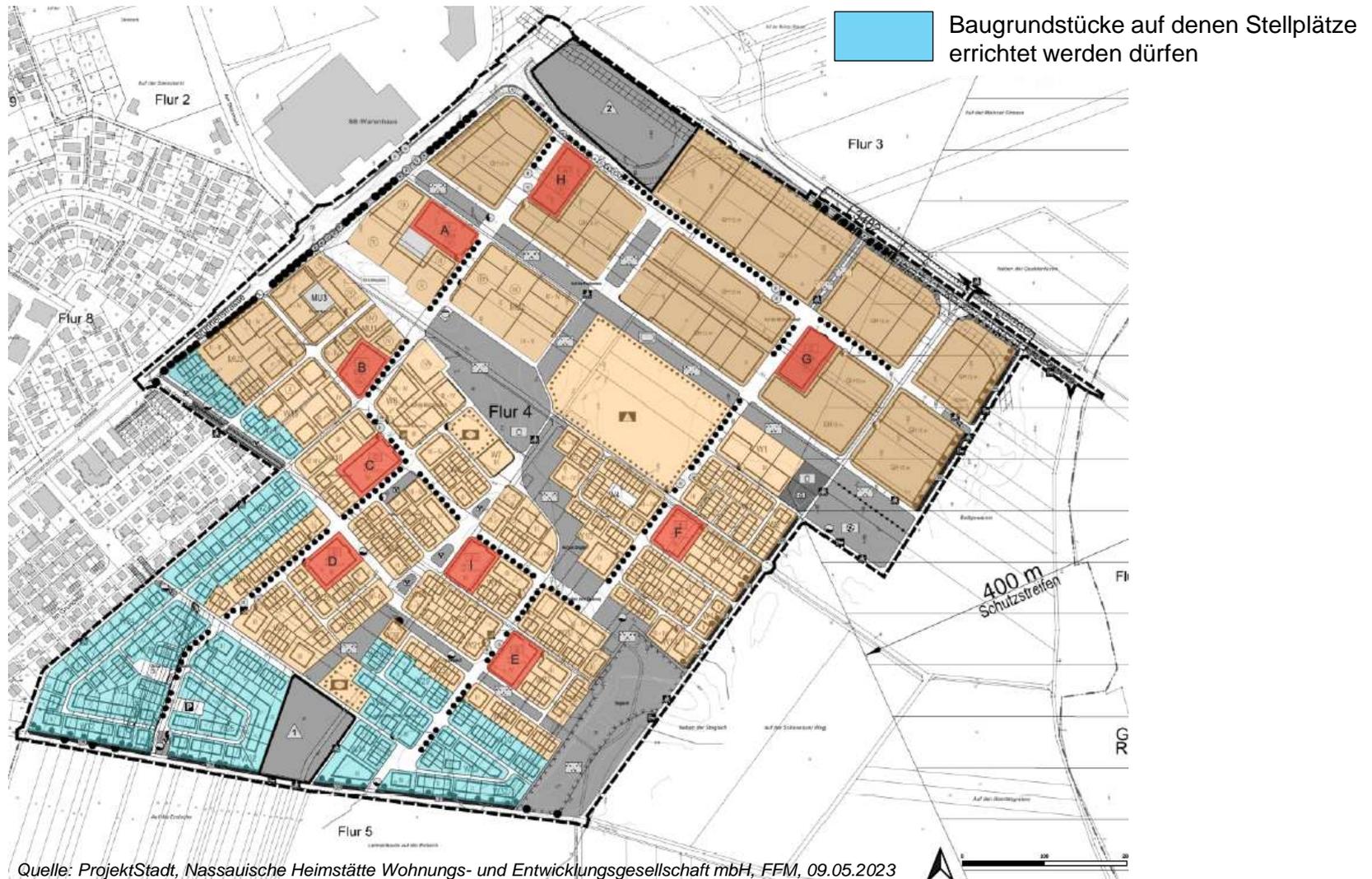
Mindestens 70 % der Dachflächen von Gebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen.



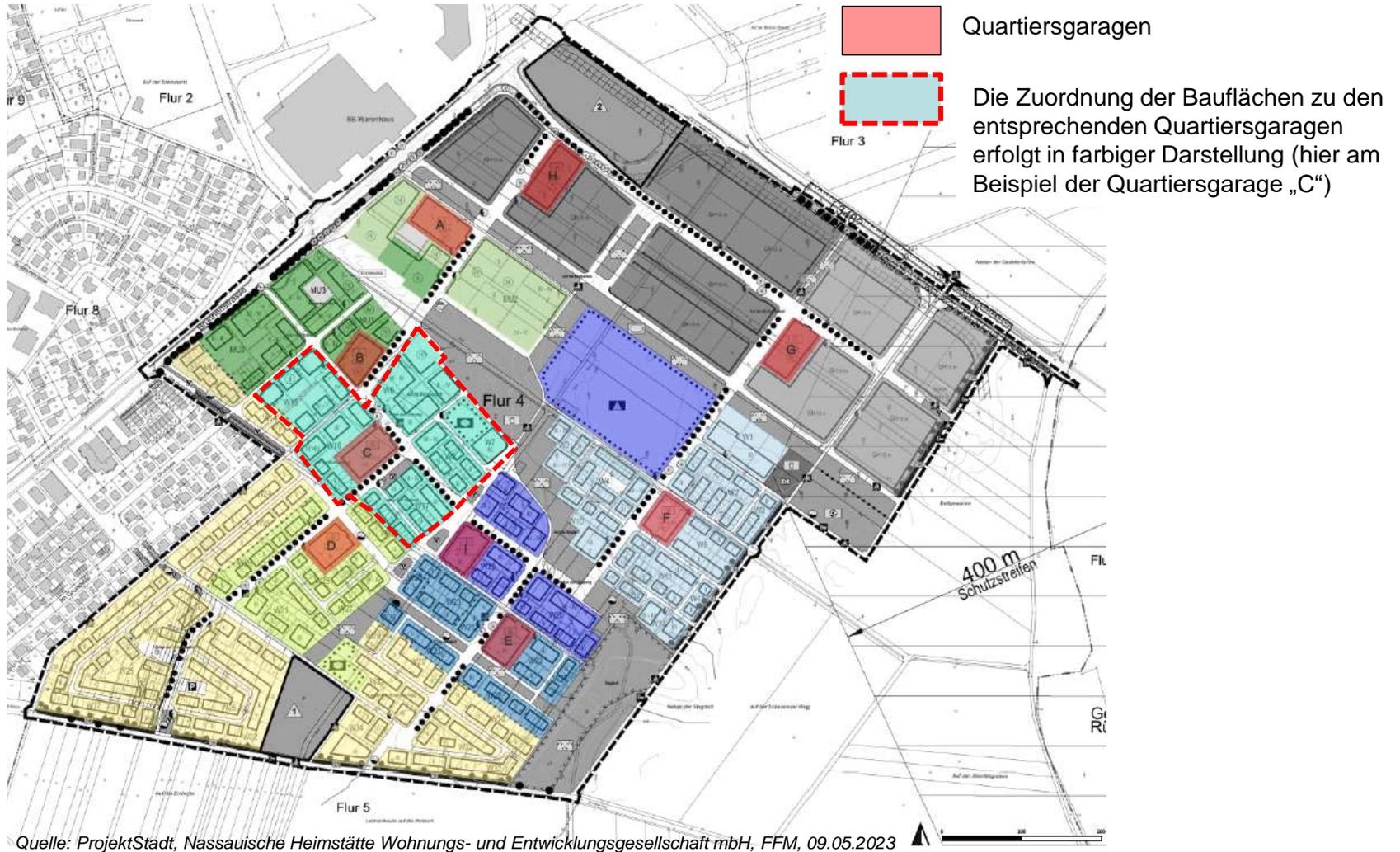
Flächen für den Gemeinbedarf



Zulässigkeit von Stellplätzen auf Baugrundstücken



Quartiersgaragen - Zuordnung





Öffentliche Grünflächen





Öffentliche Grünfläche - Parkanlage

Die festgesetzte Öffentliche Grünfläche - Parkanlage ist als Grünfläche herzustellen und dauerhaft im Bestand zu erhalten. Innerhalb der Grünfläche darf der Anteil befestigter bzw. versiegelter Flächen maximal 20 % betragen.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Wege
- Kinderspielflächen
- Aufenthaltsflächen
- Sport-, Spiel- und Bewegungsflächen
- Anlagen für wasserwirtschaftliche Zwecke

Auf mindestens 20 % der Grünfläche - Parkanlage sind Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

Auf mindestens 10 % der Grünfläche – Parkanlage ist die Entwicklung von extensiv gepflegten Wiesenflächen/Blühwiesen vorzunehmen und zu erhalten.

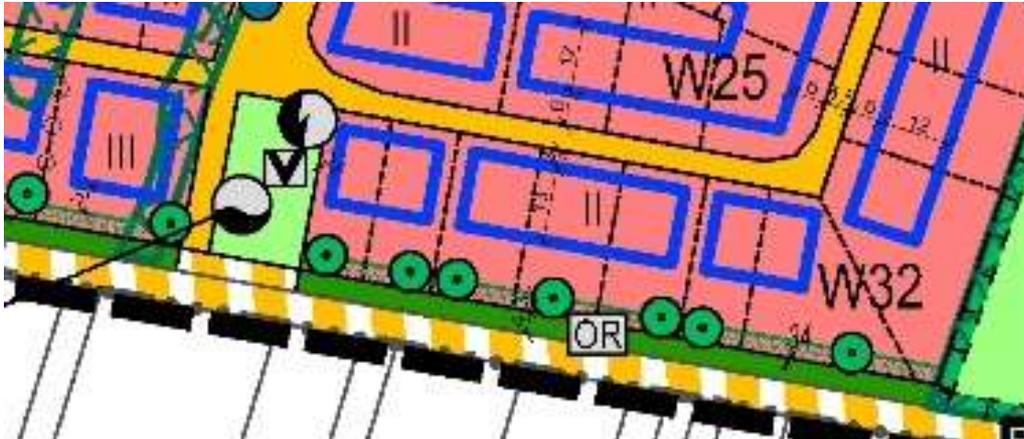
Ergänzend zu den festgesetzten Nutzungen und Bepflanzungen ist der Flächenanteil der Öffentlichen Grünfläche – Parkanlage im Bereich der gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, mit einer mindestens 60 cm dicken Schicht aus unbelastetem Oberboden zu überdecken und anschließend entsprechend der Festsetzung zu begrünen.



Öffentliche Grünfläche - Bolzplatz

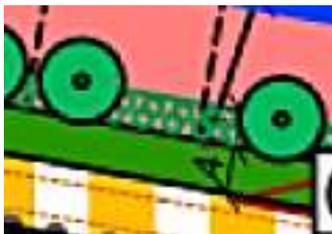
Zulässig sind sportlichen Zwecken dienende Anlagen sowie diesen Anlagen funktional dienende Gebäude und bauliche Anlagen.

 Ortsrandeingrünung



Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für Ortsrandeingrünung ist (mit Ausnahme des Schutzstreifens der unterirdischen Gasleitung) eine geschlossene Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. So ist je 1,5 m² Fläche ein Gehölz anzupflanzen. Es sind gemischte Pflanzungen aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Der anzupflanzende Baumanteil muss mindestens 20 % der gepflanzten Stückzahl betragen.

 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist, soweit nicht der Schutzstreifenbereich von unterirdischen Leitungen betroffen ist, eine geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. So ist je 1,5 m² Fläche ein Gehölz. Innerhalb der Grundstücksfreiflächen die unmittelbar an die festgesetzte Ortsrandeingrünung angrenzen ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Die Bäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammhöhe mindestens 1,8 m, Stammumfang mindestens 7 cm zu pflanzen.



Anzupflanzender Straßenbaum



An den im Planbild festgesetzten Standorten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Es sind ausschließlich Hochstämme (3 x verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm und durchgehendem Leittrieb zu pflanzen.

Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 3,0 m abgewichen werden.

 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 Sanddüne
 Sukzession



Die Fläche dient ausschließlich der Sicherung, Entwicklung und Pflege der trockenheitsgeprägten Vegetationsbestände der Sanddüne. Das Aufbringen von Düngemitteln, Bodenverbesserungsmaterialien oder Oberboden sowie Flächenversiegelungen oder Flächenbefestigungen jeglicher Art sind unzulässig.

Das im Rahmen von Pflegemaßnahmen anfallende Schnittgut ist von der Fläche abzuräumen.

Die Fläche ist vollständig mit einem Zaun und/oder Hecke mit einer Höhe von mindestens 1,6 m einzufrieden.

Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die innerhalb der Fläche bestehenden Versiegelungsbereiche sind zu entsiegeln. Hierzu ist die Deckschicht sowie der dazu gehörige Unterbau vollständig zu entfernen und von der Fläche abzuräumen. Die bestehenden Baum- und Strauchbestände sind zu erhalten. Schnitt- und Pflegemaßnahmen sind ausschließlich innerhalb eines 5 m breiten Streifens entlang der Außengrenze der Fläche sowie im Schutzstreifenbereich der Gasleitung zulässig. Darüber hinausgehende Eingriffe sind unzulässig.

- **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB** **20.07.2023**
- **Öffentliche Auslegung des Planentwurfs** **nach den Sommerferien**
- **Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung** **Q1. 2024**
- **Satzung** **Sommer 2024**



HERZLICHEN DANK