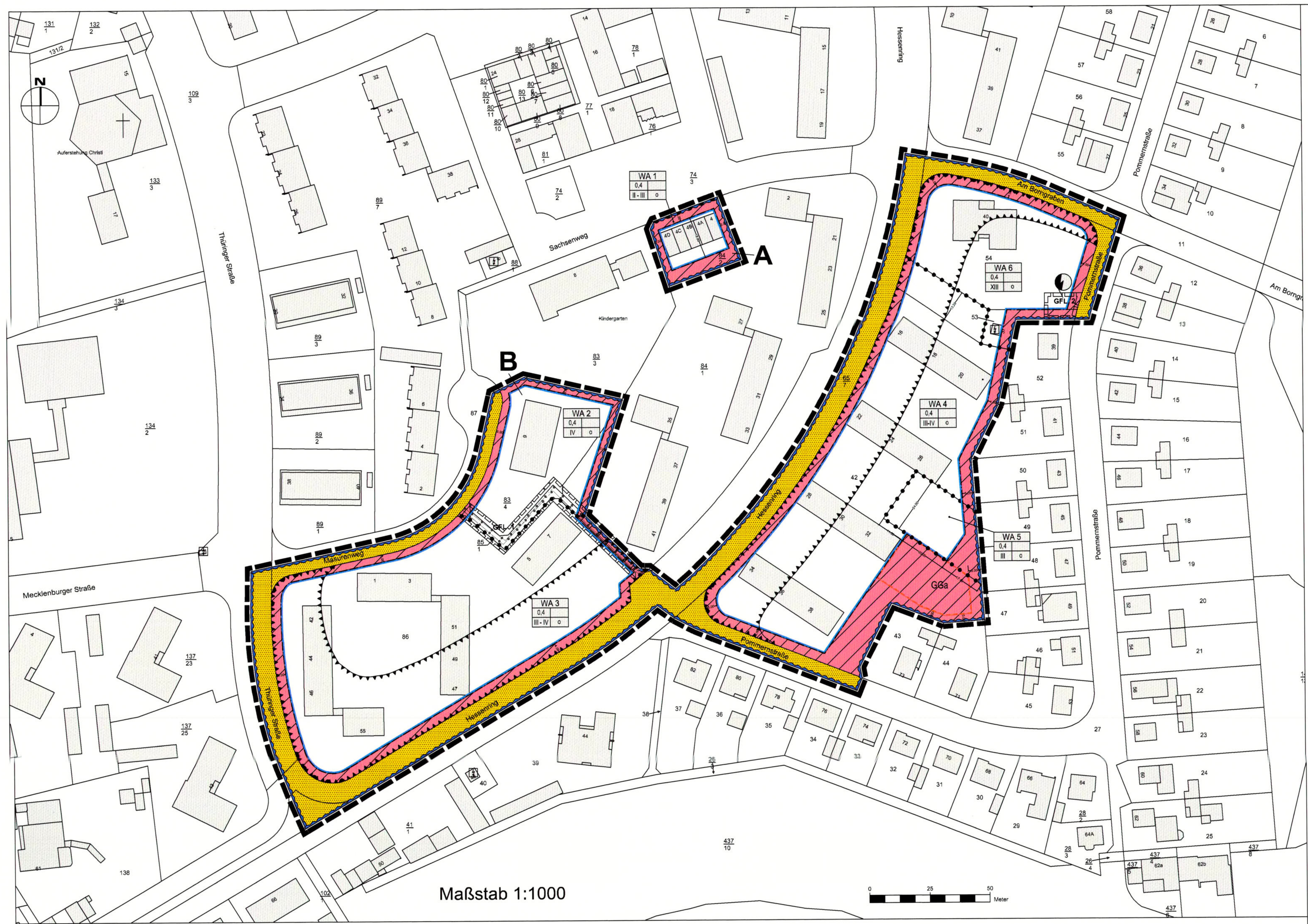


LEGENDE

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

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 3	
0,4	
III - IV	o

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse / Bauweise

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.
(§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Elektrizität

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

unterirdisch

Art der Leitung eingeben — Art der Leitungen: siehe Begründung zum Verfahren

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

10.2. - Vernässungsgefährdete Flächen

- Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten hier: Potentielle Überschwemmungsgrenze bei HQ 100 gemäß Hochwasserrisikomanagementplan Rhein, Risikokarte Rhein R 101 von November 2013

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

GGa — Gemeinschaftsgaragen

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 5 Abs.2 Nr.6 und Abs. 4 BauGB, § 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

Bereich Pegelwerte => 50dB(A)
gem. schalltechnischer Untersuchung Dr. Gruschka
Bericht Nr. 20-2949 vom 18.09.2020, Seite 21, Abb, 2
- Beurteilungspegel "Verkehr" nachts, Immisionshöhe EG
siehe: I .Planungsrechtliche Festsetzungen
Nr. 9 "Passive Schallschutzmaßnahmen",
9.3 "Schalldämmende Lüftungseinrichtungen"

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

1. Räumlicher Geltungsbereich
(§9 Abs. 7 BauGB)
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beinhaltet die in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen A und B.

2. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
(§4 BauNVO)
(nicht überbaubare Grundstücksfläche schraffiert)

Die Baufelder WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

2.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1bis WA 6 sind nicht zulässig:
(§4 Abs. 1-5 BauGB)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke

2.2 Ausschluss von Nutzungen
(§9 Abs.1 Nr. 16, Abs. 5 Nr.1, Abs. 6a BauGB, § 78b WHG)

In Kellergeschossen sind Wohnräume unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, § 19 BauNVO, § 20 BauNVO, § 21 BauNVO)

3. 1 Grundflächenzahl GRZ (Höchstgrenze)
(§§ 16 und 19 BauNVO)

Das maximale Maß der baulichen Nutzung im WA 1 bis WA 6 wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) als Dezimale, hier: 0,4.

3.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) bezieht sich auf die Grundflächen von Hauptgebäuden einschließlich Terrassen bzw. Balkone.
Die Grundflächen der Zuwegungen werden hierzu nicht eingerechnet.

3.1.2 Im WA 1 bis WA 6 dürfen die zulässige Grundflächen durch die Grundflächen von Zuwegungen, Stellplätzen, Garagen und Carports mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden (GRZ II).

Im WA 2 kann für die Nutzung des Erdgeschosses als Kindertagesstätte weitere Überschreitungen der GRZ II im geringfügigen Ausmaß zugelassen werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7.

Im WA 6 kann eine weitere Überschreitung der GRZ II im geringfügigen Ausmaß zugelassen werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7.

3.2 Zahl der Vollgeschosse
(§§ 16 und 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone festgesetzte Zahl der Vollgeschosse. Die Zahl der Vollgeschosse wird in WA 1, WA 3 und WA 4 als Mindest- und Höchstmaß, in WA 2, WA 5 und WA 6 als Höchstmaß festgesetzt. Die Darstellung erfolgt in römischen Ziffern (z.B. III-IV).

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 Bauweise
(§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise
Die Bauweise wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone festgelegte Eintragung. Im Plangebiet, in dem Baufeldern WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 wird die offene Bauweise („o") festgesetzt.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Einzeichnungen der Baugrenzen in der Planzeichnung.

4.2.1 Baugrenzen
(§ 23 Abs. 3 BauNVO; §6 HBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 werden Baugrenzen festgesetzt.

In WA 3 und WA 4 sind Überschreitungen der Baugrenze entlang der öffentlichen Erschließungsstraße „Hessenring" durch untergeordnete Bauteile (Erker und Balkone) nicht zulässig.

5. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen
(§§ 12 und 14 BauNVO)

5.1 Es gilt die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main.

5.2 Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

5.3 Die Neuanlage von privaten PKW- Stellplätzen entlang der Grundstücksgrenze zwischen dem Flurstück Nr. 42 und der Straßenverkehrsfläche „Hessenring" ist unzulässig.

5.4 Flächen für Gemeinschaftsgaragen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche in den hierfür gekennzeichneten Bereichen errichtet werden.

5.4.1 Flächen für Gemeinschaftsgaragen
Für die Gemeinschaftsgaragen sind nur begrünte Dachflächen zulässig. Die Substrathöhe hat mindestens die Anforderungen für eine extensive Dachbegrünung zu erfüllen.

5.5 Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

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

6.1 öffentliche Verkehrsflächen

6.1.1 Straßenverkehrsfläche

6.2 Entlang der gekennzeichneten Bereiche sind zwischen der privaten Grundstückfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche keine Ein- und Ausfahrten für den PKW-Verkehr zulässig.

7. Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

8. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Im Plangebiet sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen als GFL 1 und GFL 2 zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 ist dem Flurstück 85/1 zugeordnet.
Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 ist den Flurstück 54 zugeordnet.

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen
Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:
- Beurteilungszeitraum nachts,
- Immissionshöhe EG.

9.1 Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden.

Grundlage hierzu sind die im Plan zur schalltechnischen Untersuchung, (vgl. Schalltechnische Untersuchung Dr. Gruschka, Bericht-Nr. 20-2949, Seite 20, Pkt. 6.5, Abbildung 1 „Maßgebliche Außenlärmpegel nachts/ Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1/-2:2018-01 Immissionshöhe EG") dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche, gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01.

9.2 Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

9.2.1 Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

9.2.2 Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

9.2.3 Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche fassadenweise getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 20-2949, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

9.3 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern, deren zur Belüftung erforderlichen Fenster näher zum Hessenring, zur Thüringer Straße bzw. zur Straße "Am Borngraben" als die im Plan (vgl. Plandarstellung Bebauungsplan- Änderung Nr. 48/7; schalltechnisches Gutachten Dr. Gruschka, Anhang 2,S. 21, Abbildung 2 "Beurteilungspegel „Verkehr" nachts Immissionshöhe EG") gekennzeichnete 50 dB(A)-Nacht-Isophonen liegen, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

9.3.1 Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

9.3.2 Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Beurteilungspegel des Straßenverkehrs als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung).

9.3.3 Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die Nacht-Beurteilungspegel fassadenweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 20-2949, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

II. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB, i.V. mit dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 290 VO v. 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1362 i.V. mit § 91 Abs. 1 HBO 2018 werden folgende Vorschriften und Inhalte der Landschaftsplanung festgesetzt:

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 39 Abs. 5, § 44 BNatSchG)

1.1 Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim am Main vom 15.08.2006 zu beachten.

1.2 Erhalt von Bäumen
Die Schutzmaßnahmen zur Erhaltung des Baumbestandes sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten. Die Vorgaben sind bereits in der vorangestellten Bauplanungsphase zu berücksichtigen.

2. Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH- Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S. v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:
Notwendige Gehölzrodungen und Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind gemäß den Vorgaben im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres durchzuführen.
Die Rodungsarbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen, um zu gewährleisten, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

3. Sonstige Maßnahmen

3.1 Vorgärten
Im Plangebiet sind die straßenseitig nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung, Zufahrten, Abfallbehälterstandorte, Fahrrad- und PKW- Abstellplätzen als Vorgärten im Sinne einer Grünfläche gärtnerisch anzulegen.

3.2 Grünflächen
Im Plangebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung, Zufahrten, Abfallbehälterstandorte, Fahrrad- und PKW- Abstellplätzen sowie Anlagen für Gemeinschaftsgaragen im Sinne einer Grünfläche gärtnerisch anzulegen.

3.3 Mindestens 80 % der Neupflanzungen müssen aus einheimischen Pflanzen bestehen (vgl. Pflanzempfehlungsliste). Der Anteil von Nadelgehölzen darf 20 Prozent nicht überschreiten.

3.4 Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.

3.5 Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern.

3.6 Folgende Mindestanforderungen an die Pflanzqualität des eingesetzten Pflanzgutes sind zu erfüllen:
Sträucher: 2 xv, 60 – 100 cm
Laubbäume: H, 3 xv, mDb, 14- 16 cm

3.7 Für die Bepflanzung der Freiflächen der geplanten Kindertagesstätte in WA 2 gelten dem Nutzungsprofil angepasste Bepflanzungsempfehlungen.

3.8 In den Baufeldern WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind Flachdächer oder leicht geneigte Dächer (bis zu 10° Dachneigung) von Hauptgebäuden zu einem Anteil von mindestens 35 % ihrer Dachfläche zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen. Die Substrathöhe hat mindestens die Anforderungen für eine extensive Dachbegrünung zu erfüllen.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 91 Abs. 1 i.V. m. Abs. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 GVBl. I S.198) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Dachgestaltung
(§ 91 Abs.1 Nr. 1 HBO)

Im Plangebiet werden folgende Dachformen und Dachneigungen festgesetzt:

1.1 Dachform
Im WA 1 sind nur Satteldächer zulässig.
Im WA 5 und WA 6 sind nur Flachdächer zulässig.
Im WA 2, WA 3 und WA 4 sind Satteldächer und Flachdächer zulässig.

Für Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

1.2 Dachneigung
Im WA 1 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 27° bis max. 40° zulässig.
Im WA 2, WA 3 und WA 4 ist bei der Herstellung eines Satteldaches eine Neigung von 20° bis 35 ° zulässig.
Im WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 ist bei der Herstellung eines Flachdaches eine maximale Neigung von 10 °zulässig.

2. Stellplätze, Garagen und Carports
Für die Herstellung der notwendigen Stellplätze im Plangebiet gelten die Vorgaben der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim.

3. Abfalleinrichtungen
Mülltonnenaufstellflächen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn diese mit einem festen Sichtschutz umgeben sind, sodass diese vom öffentlichen Straßenraum her nicht einsehbar sind.

4. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bezogen auf das ausgeübte Gewerbe zulässig.

IV. Kennzeichnungen

Kennzeichnung des Plangebietes als „Vernässungsgefährdete Fläche" / Bereich: Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz (§13 Abs. 3 HWG) und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16, Abs. 5 Nr. 1 BauGB) und als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 9 Abs. 6 a BauGB; § 78 b WHG)

1. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Abs. 5 und Abs. 6a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Kennzeichnung des Plangebietes § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB als "Vernässungsgefährdete Fläche" und Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§78b HWG) und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB).

1.1 Vernässungsgefährdete Fläche
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die zu einer „Vernässung" führen können und bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried zu beachten.
Der „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried" ist mit Datum vom 09. April 1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 21/ 1999, Seite1659" sowie die Fortschreibung in Nr. 31/ 2006, Seite 1704, veröffentlicht.

Anhand der vorliegenden „Grundwasserflurabstandskarten" (vgl. Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim, BGS, Darmstadt v. 2006) ist im gesamten Planungsgebiet mit sehr hohen Grundwasserständen, hier zwischen 86,5 m und 87,5 m über NN, d.h. im Mittel 87 m (vgl. Anlage 7.1 Karte Gleichenplan Bemessungsgrundwasserstände, Daten 2006) zu rechnen.
Aufgrund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände (Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden) im Kreis Groß-Gerau wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vernässungsschäden an den Bauwerken ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen das Eindringen von drückendem Grund- und Schichtenwasser oder auch Wasserhaushaltungsmaßnahmen während der Bauzeit 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).

Es wird auf die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein auf der Grundlage digitaler Geländemodellierung erstellten Gefahrenkarten hingewiesen. Diese können unter
http://www.hlug.de>Themen>Wasser>Hochwasser>Hochwasserrisikomanagementpläne>Rhein>HW-Gefahrenkarten>PDF HWGK_Rhein_101.eingesehen werden.

Es wird auf mögliche Schäden durch Starkregenvorkommen im Plangebiet hingewiesen. Zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen- Ereignisse werden vorbeugende bauliche Maßnahmen an Gebäuden dringend empfohlen. In das Erdreich führende Bauteile (Kellerwände, Bodenplatten, Lichtschächte und Rohrdurchlässe etc.) sind von permanent drückendem Wasser gemäß DIN 18195, Teil 6 Abschnitt 8, zu schützen (z.B. durch Einbau von weißen Wannen). Darüber hinaus können individuelle Schutzmaßnahmen an Gebäuden sinnvoll sein, die jedoch einer Einzelfallbetrachtung unterliegen und von den Bauherren bzw. dessen Fachbeauftragten bestimmt werden soll.

1.2 Zu beachten ist weiterhin das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in seiner Neufassung, in Kraft getreten am 06.01.2018.

1.3 Das Plangebiet ist als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gekennzeichnet (§9 Abs. 6a BauGB, § 78b Absatz 1 WHG). Die aufgeführten Hinweise der Bauleitplanung unter V „Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften", Punkt 1, sind zu beachten.

V. Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

1. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§9 Abs. 6a BauGB; § 78 WHG)
Für das Plangebiet gelten die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein erstellten Risikokarten. Diese zutreffende Karte vom November 2013 ist einsehbar unter:
http://www.hlug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/Rhein/r-karten/Rhein_R-101.pdf. Gemäß des Hochwasserrisikomanagementplans Rhein, Risikokarte Rhein R-101, liegt das Plangebiet überwiegend innerhalb einer potentiellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers (HQ Extrem).

Durch die Novellierung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), in Kraft getreten am 06.01.2018, wurden neue Bestimmungen für Risikogebiete getroffen. Es sind die Regelungen des § 78 b WHG zu beachten. Diese wurden gemäß § 9 Abs. 6 a BauGB nachrichtlich in die Bebauungsplanung übernommen.
Es sind die Regelungen des § 78 b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten. Bei der Umsetzung von Bauvorhaben sind der jeweiligen Örtlichkeit des Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten vorbeugende angepasste und angemessene bauliche Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen insbesondere auch möglicher Schäden durch eventuelle Starkregenereignisse.

„Nach § 78 Abs.1 Nr. 1 WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Weiterhin ist zu beachten, dass nach § 78 b Abs.1 und 2 WHG bauliche Anlagen außerhalb der von Nr. 1 erfassten Gebiete nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden sollen, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden".

Es wird auf die Vorgaben des § 78c WHG für Heizölverbrauchsanlagen in diesen Risikogebieten hingewiesen. Gemäß § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in diesen Gebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Aus Gründen der Gefahrenabwehr bzw. Minderung sind Wohnräume in Kellergeschossen unzulässig.

2. Trinkwasserschutzzone III B
Der Geltungsbereich der Bebauungsplan – Änderung Nr. 48/ 7 befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet „Wasserwerk Hof Schönau" der Zone III B der Stadtwerke Mainz. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 10.08.1984; StAnz.: Nr. 36/84, S. 1745, ist zu beachten.

3. Bodendenkmäler
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstücke sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen. Außerdem ist die Genehmigungspflicht zur Veränderung von Kulturdenkmälern nach § 18 HDSchG zu beachten.

4. Bodenschutz / Altlasten

Nachsorgender Bodenschutz
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 Bodenverunreinigungen gemäß § 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.

Altlasten
Es liegen derzeit keine Kenntnisse über Verdachtsfälle von vorhandenen Altflächen, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschäden im Planungsbereich vor. In der Altlastendatei (ALTIS) des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ist für das Plangebiet kein Eintrag verzeichnet. Ein Altlastenverdacht liegt daher derzeit nicht vor.

VI. Hinweise und Vermerke

1. Bebauungsplan-Änderung
Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung aufgrund früherer Bebauungspläne bestehen, werden durch die Bebauungsplan-Änderung Nr. 48/7 aufgehoben.

2. Kampfmittel
Nach Information des Regierungspräsidiums Darmstadt ist grundsätzlich davon auszugehen, dass im Stadtgebiet von Rüsselsheim am Main (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) noch Kampfmittel vorhanden sind. Auf eine erforderliche systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) der Grundstücksflächen vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen wird daher hingewiesen.

3. Versickerung von Niederschlagswasser
Die Mächtigkeit des Sickerraums zur Versickerung des Niederschlagswassers sollte, bezogen auf den höchsten gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 m betragen.
Diese Vorgabe kann im vorliegenden Plangebiet gegebenenfalls nicht erfüllt sein und ist im Vorfeld entsprechend abzuprüfen. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten. Die Genehmigung ist bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Groß- Gerau zu beantragen.
Auf das Hydrologische Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim" von Büro BGS Umweltplanung, DA v. März 2006, wird hingewiesen.

4. Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass für eine eventuelle Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer, sowie für die eventuelle Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Die einschlägigen technischen Regelwerke sind zu beachten.

5. Artenschutz
Hinweis zum Artenschutz nach § 44 Abs.1 BNatschG:
Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Art zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht.
Für die Bebauungsplan- Änderung Nr. 48/7 „Dicker Busch I, Masurenweg, 7. Änderung" wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der die voraussichtlichen Eingriffe im Plangebiet bewertet (Verfasser Dipl. Biol. Erdelen, Fehlow, März- Juli 2020). Um möglichen Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auszugleichen wird unter Punkt 4, „Maßnahmenplanung", Seite 35, des Fachbeitrages ein Maßnahmenkatalog aufgeführt. Die Ergebnisse der Konfliktanalyse auf Seite 31 ff sind zu beachten.

6. Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim am Main vom 15.08.2006 zu beachten.

Die Beseitigung von Baum- und Grünbeständen gemäß § 2 der Satzung bedarf der Genehmigung der Stadt Rüsselsheim am Main. Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen sind in Verbindung mit den Erkenntnissen aus der durchgeführten Untersuchung „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Bebauungsplan- Änderung Nr. 48/7 „Dicker Buch I, Masurenweg, 7. Änderung" vom März- Juli 2020" (vgl. S.17 - 30 Verfasser Dipl. Biol. Erdelen, Fehlow, Kelkheim) festzusetzen.

Gleiches gilt für Handlungen oder Maßnahmen, mit denen auf Wurzel-, Stamm- oder Kronenbereich von Grünbeständen derart eingewirkt wird, dass ihre Lebensfähigkeit beeinträchtigt wird.

Die Schutzmaßnahmen zur Erhaltung des Baumbestandes ist gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten.

6.1 Gehölzrodung
Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind die notwendigen Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit (d.h. von 1. Oktober bis 28./29. Februar) durchzuführen. Die Rodungsarbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen, um zu gewährleisten, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Eine Ausnahme bildet eine vorausgegangene qualifizierte Begehung, welche Baumarbeiten und Rodung innerhalb der Schutzzeiten erlaubt. In diesem Zusammenhang wird auf die Vorgaben aus § 44 bzw. § 39 BNatSchG hingewiesen.

7. Ersatzmaßnahmen für entfallene Nistplätze
Bei Fällung relevanter Bäume und Hecken im Plangebiet sind gemäß den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Dipl. Biol. Erdelen v. Juli 2020 Seite 35-36, Pkt. 4, Maßnahmen) in Verbindung mit den Vorgaben der Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestande der Stadt Rüsselsheim am Main die aufgeführten Ersatzmaßnahmen für entfallende Brutplätze in Form von Nisthilfen einzubringen (vgl. textl. Festsetzungen, VI Hinweise und Vermerke, Punkt 7.1 und 7.2).

Auf der Grundlage des Beschlusses des Naturschutzbeirates in der Sitzung vom 09.09.2020 wird empfohlen, über die Mindestanforderungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages von Dipl. Biol. Erdelen hinaus, zusätzliche Nistkästen für Vögel (z.B. für Mauer-, Nischen-, Höhlenbrüter und Mehlschwalbe) und Federmäuse aufzuhängen.

Es wird empfohlen an Gebäuden geeignete fest eingebaute, gut zugängliche Nistquartiere für Vögel und Fledermäuse im Wand- und Dachbereich sowie Wabensteine im Dach- First- und Traufbereich als Insektenbrutstätte zu installieren.

7.1 Vögel

Für den Verlust von Habitatbäumen sind im Plangebiet insgesamt mindestens 18 artengerechte Nistkästen für Vögel an den verbleibenden Bäumen bzw. an Gebäuden anzubringen.

Haussperling:	6 Mehrfachbruthilfen mit je drei Nistplätzen
Star-Population:	9 Nisthöhlen
Mauersegler:	mindestens 3 Nisthilfen bzw. Nistkästen

7.2 Fledermäuse
Für den Verlust von Habitatbäumen sind zum Ausgleich für Fledermäuse im Plangebiet und nahem Umfeld pro Gebäudeneubau und pro Gebäudeaufstockung je ein großer Fledermauskasten, alternativ je zwei kleinere Fledermauskästen, anzubringen (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Dipl. Biol. Erdelen v. Juli 2020 Seite 35-36, Pkt. 4, Maßnahmen).

8. Naturnahe Grünstrukturen
Im Rahmen der Biodiversitätsförderung wird von den Naturschutzverbänden empfohlen, bei der Neu- und Umgestaltung von Grünflächen geeignete, naturnahe Grünstrukturen einzuplanen, beispielsweise durch Errichtung von Biotopstrukturen (u.a. Blühwiesen). Dieser ökologische Beitrag kann durch das freiwillige Engagement der Bauherrenschaft auch auf den Freiflächen zwischen den Gebäuden sowie auf Rest- und Kleinflächen umgesetzt werden.

9. Schallschutz
Es wird auf die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 20-2949 des Büros Dr. Gruschka von 18.09.2020 hingewiesen. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Verkehrslärm, wurden in die Bebauungsplanung unter I. Planungsrechtliche Festsetzungen, Pkt. 9 als Festsetzung eingearbeitet. An den betroffenen Gebäuden sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen den Außenlärm herzustellen. In diesem Zusammenhang wird auf den Erläuterungsplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen unter I, Nr. 9.1 „Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche". Der Plan ist in der Begründung zum Verfahren unter „Anhang" aufgeführt.

10. Folgende themenrelevante Gutachten können im Fachbereich Umwelt und Planung Bereich Stadtplanung eingesehen werden:

10.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die B.-Plan- Änderung Nr. 48/ 7 „Dicker Busch I, Masurenweg, 7. Änderung"
Bericht Anhänge 1-3, Anhang 4 Kennzeichnung Baumbestand in Lageplanskizze, Verfasser: Dipl. Biol. Erdelen / Fehlow, Kelkheim, von Juli 2020

10.2 Verkehrsuntersuchung
„Dicker Busch I., Masurenweg, 7. Änderung"
Verfasser: R+T Verkehrsplanung, Darmstadt, September 2020

10.3 Schalltechnische Untersuchung
Bebauungsplan- Änderungsverfahren Nr. 48/7 „Dicker Busch I, Masurenweg, 7. Änderung"
Bericht Nr. 20-2949; Dr. Schaffner, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft Schalltechnisches Büro Darmstadt, September 2020

10.4 Hydrologisches Gutachten
„Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim",
Brandt-Gerdes-Sitzmann Umweltplanung GmbH, Darmstadt, von März 2006

VII. 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)

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
In der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I, S. 706)

- **Hessische Bauordnung (HBO)** vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)

- **Hessisches Wasserschutzgesetz (HWG)**
In der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)

- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**
In der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771)

sonstige Quellen:
- **Planausschnitt „Lage im Stadtgebiet"**
Quelle: Hess. Verwaltung f. Bodenmanagement u. Geoinformation (HVBG)

Verfahrensübersicht

Übereinstimmungsvermerk

Die Plangrundlage bezüglich der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom September 2016 überein.

Bearbeitung der vorliegenden Planfassung

Fachbereich Umwelt und Planung
Bereich Stadtplanung
Rüsselsheim am Main, den 23.08.2021
[Unterschrift] Fachbereichsleitung

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung und Auslegung der Bebauungsplan-Änderung Nr. 48/7 am **19.11.2020**

Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Rüsselsheimer Echo und Main-Spitze am **04.12.2020**

Der Magistrat der Stadt
Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim am Main, den 24.08.2021
[Unterschrift] Stadtrat

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Auslegungsfassung **am 19.11.2020.**

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Main Spitze und im Rüsselsheimer Echo **am 04.12.2020.**

Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 2 BauGB von der Durchführung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB **am 09.12.2020.**

Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB **vom 09.12.2020 bis 03.02.2021.**

Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung **am 19.11.2020.**

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Main Spitze und im Rüsselsheimer Echo **am 04.12.2020.**

Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit /öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Änderungsentwurfs mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, in der Zeit **vom 16.12.2020 bis 03.02.2021.**

Der Magistrat der Stadt
Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim am Main, den 24.08.2021
[Unterschrift] Stadtrat

Satzungsbeschluss

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung **am 24.06.2021**

Der Magistrat der Stadt
Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim am Main, den 06.09.2021
[Unterschrift] Oberbürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung **am 24.06.2021** beschlossenen Bebauungsplan – Änderung Nr. 48/7 „Dicker Busch I, Masurenweg, 7. Änderung" bestehend aus der Planzeichnung, der Legende zur Planzeichnung und der 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 am Main, den 06.09.2021
[Unterschrift] Oberbürgermeister

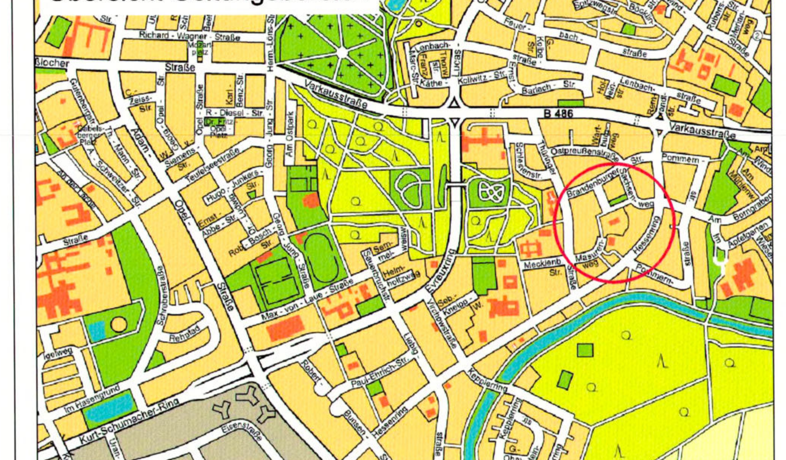
Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Bereithaltung zur Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Rüsselsheimer Echo und Main-Spitze am 09.09.2021

Rechtsverbindlich am 09.09.2021

Der Magistrat der Stadt
Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim am Main, den 09.09.2021
[Unterschrift] Fachbereichsleitung

Übersicht Geltungsbereich



Verbindliche Bauleitplanung der Innenentwicklung gem. §13a BauGB
Gemarkung Hassloch, Flur 2

Bebauungsplanverfahren Nr.48/7 "Dicker Busch I, Masurenweg, 7. Änderung"

Stand 24.06.2021 Maßstab 1:1000

Stadt Rüsselsheim am Main
FB Umwelt und Planung
Marktplatz 4
65428 Rüsselsheim am Main

rüsselsheim am main