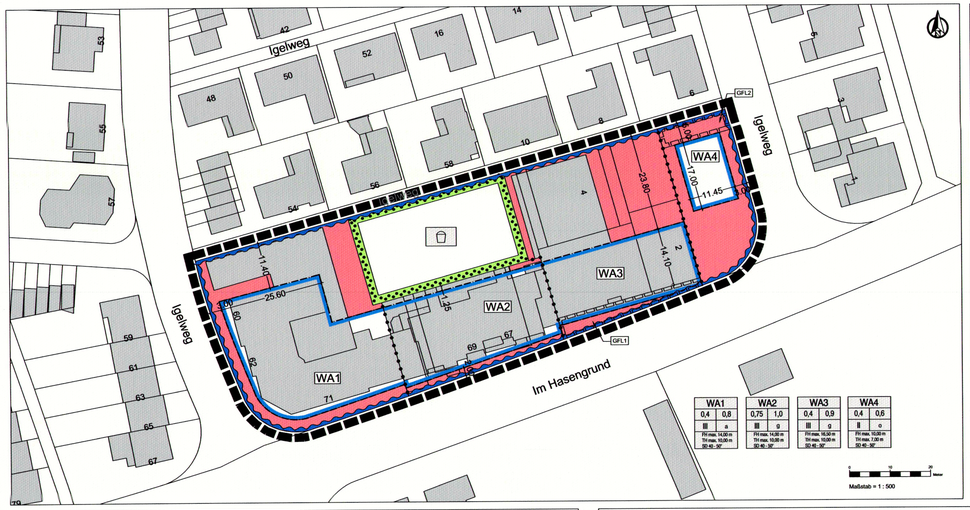


Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		Grundflächenzahl II (GRZ II)
WA	Grundflächenzahl (GRZ)	gemäß §19 Abs. 4 BauNVO
0,4 | 0,8	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	(inkl. Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten; Nebenanlagen im Sinne § 14)
III | g	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
FH max. 14,00 m TH max. 10,00 m SD 40 - 50°	Dachform und -Neigung	Höhe der baulichen Anlagen: Firsthöhe FH, Traufhöhe TH

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs.2 Nr.2a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Sport- und Spielanlagen

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

öffentlich — Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

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.6 BauGB)

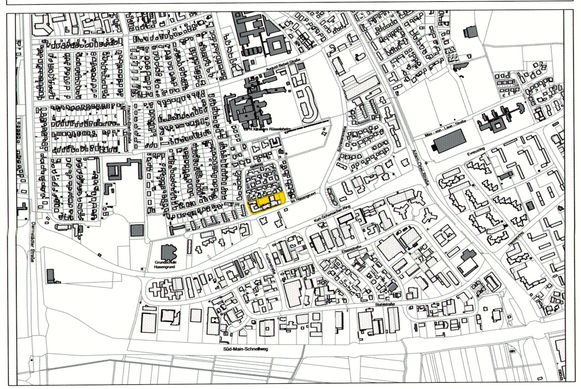
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Vermässungsgefährdete Fläche
- Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten
Hier: Potentielle Überschwemmungsgrenze bei HQ Extrem gemäß Hochwasserrisikomanagementplan Rhein, Risikokarte Rhein R-100 von November 2013

Sonstige Planzeichen

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

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

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 vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) in Verbindung mit der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) werden festgesetzt:

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

1.1 Flächen für Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet" (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind demnach:
- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte der Grundflächenzahl (GRZ und GRZ II) sowie die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse (VG), die Traufwandhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung					Bau-weise	Dach-form	Dach-neigung
	GRZ	GRZ II	VG	FH	TH			
WA1	0,4	0,8	III	14,00 m	10,00 m	a	SD	40-50°
WA2	0,75	1,0	III	14,00 m	10,00 m	g	SD	40-50°
WA3	0,4	0,9	III	16,50 m	10,00 m	g	SD	40-50°
WA4	0,4	0,6	II	10,00 m	7,00 m	o	SD	40-50°

Die GRZ II darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die Grundflächenzahl bis zu 50 vom 100 überschreiten, höchstens jedoch bis zu einer GRZ II von 0,8. Ausgenommen von dieser Regelung ist das WA2 – in diesem ist eine GRZ II von 1,0 festgesetzt – sowie das WA3 mit einer GRZ II von 0,9.

Zu beachten ist weiterhin, dass die Zahl der Vollgeschosse im WA1, WA2 und WA3 als zwingendes Maß festgesetzt wird.

2.1. Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)
Die Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO) sind in Form von max. Angaben vorgegeben. Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen liegt senkrecht zur Gebäudemitte auf der Fahrbahnseite. Hierbei wird die städtische Verkehrsfläche (/gelweg bzw. Im Hasengrund) als Bezugspunkt angenommen.

Die Gebäudehöhen werden wie folgt gemessen:
- TH: Bezugspunkt bis Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand
- FH: Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut First- bzw. Hochpunkt

Angelehnt an die Bestandsbebauung wird für das WA1, WA2 und WA3 die max. TH auf 10,00 m festgesetzt. Die max. FH wird Im WA1 und WA2 auf 14,00 m begrenzt. Für das WA3 gilt eine max. FH von 16,50 m. Im WA4 hingegen sind lediglich eine max. TH von 7,00 m sowie eine max. FH von 10,00 m zulässig.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Lüftungseinrichtungen, Aufzugsüberfahrten, Photovoltaik) um bis zu 1 m überschritten werden.

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Geschlossene Bauweise (g) (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

3.2. Offene Bauweise (o) (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

3.3. Abweichende Bauweise (a) (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es wird eine halboffene Bauweise festgesetzt. Dabei ist die Grundstücksgrenze zwischen dem WA1 und dem WA2 geschlossen zu bebauen. Die Gebäudelänge darf 50 m nicht überschreiten.

3.4. Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) und Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster") werden durch Baugrenzen festgelegt. Untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker und Vordächer dürfen in WA2 die rückwärtige Baugrenze bis zu einer max. Tiefe von 1,80 m überschreiten. Straßenseitig ist diese Festsetzung unzulässig.

3.5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)
Tiefgaragen und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen (i. S. d. §14 BauNVO) sowie oberirdische Garagen und Carports sind hingegen nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen. Diese sind ohne Anwendung der textlichen Festsetzungen zulässig.

3.5.1. Stellplätze (§ 12 BauNVO)
Soweit nicht unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Ziffer III, Punkt 1 abweichend geregelt, findet im Plangebiet die Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main Anwendung.

4. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1. Öffentliche Grünfläche (ÖG)
In der ÖG wird die Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

5. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Strom-, Telekommunikations- sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen sind zur Wahrung des Stadtbildes ausschließlich unterirdisch zu führen.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Fläche GLF1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Mieter und Eigentümer des Igelwegs 2-4 sowie deren Besucher ausgewiesen.

Das GFL2 besteht ebenfalls zugunsten der Eigentümer, Mieter und Besucher des Igelwegs 2-4 im Bereich des WA4.

II. 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. Vorgärten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die straßenseitig nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung, Zufahrten, Abfallbehälter, Fahrradabstellanlagen im Sinne einer Grünfläche zu entwickeln und zu erhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen o. ä. ist unzulässig.

2. Müllstandorte
Müllaufstellflächen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn diese mit einem festen Sichtschutz umgeben sind, sodass sie vom öffentlichen Straßenraum her nicht einsehbar sind.

3. Dachform und Dachneigung
Im Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbe der aneinanderstoßenden Dächer sind gleich zu gestalten.

Im gesamten Geltungsbereich sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 bis 50 Grad zulässig. Die in der Nutzungsschablone festgelegte max. Firsthöhe von 14 m (WA1, WA2), 16,50 m (WA3) bzw. 10,00 m (WA4) darf dabei nicht überschritten werden.

III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB, i. V. mit dem Bundesnaturschutzgesetz 2010, 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)
- Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern.
- Die unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung nicht bebaubaren Flächen und die nicht von baulichen Anlagen überbauten Flächen sind zu 100% gärtnerisch mit einer vollflächigen Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen ist unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die überbaubaren Flächen sind, soweit diese nicht bebaut werden, ebenfalls gärtnerisch anzulegen.
- Mindestens 80 % der Neupflanzungen müssen aus einheimischen Pflanzen bestehen (vgl. Pflanzempfehlungsliste). Der Nadelgehölzanteil darf 20 % nicht überschreiten.
- Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen, dabei gilt es DWA A-138 sowie DWA A-153 zu berücksichtigen.
- Die Wandflächen von Nebengebäuden sind mit einer vertikalen Begrünung aus selbstklimmenden, rankenden, schlingenden Pflanzen zu begrünen.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gesamtbaumaßnahme durchzuführen.
- Folgende Mindestanforderungen an die Pflanzqualitäten des eingesetzten Pflanzgutes sind zu erfüllen:
  - großkronige Baumarten: Bäume mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm (dreimal verpflanzt)
  - kleinkronige Baumarten: Heister von 125 bis 150 cm Höhe (zweimal verpflanzt)
  - Baumhecke: Sträucher (zweimal verpflanzt, Mindestgröße 60-80 bzw. 60-100 cm)
- Bei der öffentlichen Grünfläche sind aufgrund der Nutzung als Spielplatz besondere Pflanzerfordernisse zu berücksichtigen.

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 und Abs. 6 BauGB)
Das Planzeichen zur Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses wurde gewählt, um die folgende Thematik im Plan deutlich zu machen:

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, Seite 1659f sowie die Fortschreibung in Nr. 31/2006, Seite 1704, veröffentlicht.

Anhand der vorliegenden „Grundwasserflurabstandskarten" (vgl. hydrologisches Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim", BGS Umweltplanung GmbH, Darmstadt v. 2006) ist im gesamten Planungsgebiet mit sehr hohen Grundwasserständen, zwischen 83,5 m und 84,5 m über NN zu rechnen (Daten 2006).

Aufgrund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände (Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrisssschäden 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 v. 2006).

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, Lichtschächte, Bodenplatten und Rohrdurchlässe, etc.) sind von permanent drückendem Wasser gemäß DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8, zu schützen (z.B. durch den Einbau von weißen Wannen). Darüber hinaus können individuelle Schutzmaßnahmen an Gebäuden sinnvoll werden, die jedoch einer Einzelfallbetrachtung unterliegen und von den Bauherren bestimmt werden sollen.

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

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

V. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

1. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 9 Abs. 6a BauGB; § 78b WHG)
Für das Plangebiet gelten die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein erstellten Risikokarten. Die zutreffende Karte vom November 2013 ist einsehbar unter:
https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/Rhein/r-karten/Rhein_R100.pdf Gemäß des Hochwasserrisikomanagementplans Rhein, Risikokarte Rhein, liegt das Plangebiet innerhalb einer potentiellen Überschwemmungsgrenze bei HQ Extrem.

Durch die Novellierung des 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 WHG zu beachten. Bei der Umsetzung von Bauvorhaben sind an der jeweiligen Örtlichkeit des Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten vorbeugende angepasste und angemessene bauliche Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen, insbesondere vorbeugend 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 A
Der Geltungsbereich der Bebauungsplan – Änderung Nr. 72/9 befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet „Wasserwerk Hof Schönau" der Zone III A der Stadtwerke Mainz. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 10.08.1984; StAnz.: Nr. 36/84, S. 1745, ist zu beachten.

VI. Hinweise und Vermerke

1. Bebauungsplan-Änderung
Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Bebauungspläne bestehen, werden durch diese Bebauungsplan-Änderung Nr. 72/9 aufgehoben.

2. Kampfmittel
Nach Information des Regierungspräsidiums Darmstadt ist grundsätzlich davon auszugehen, dass im Stadtgebiet von Rüsselsheim 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. 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 zu melden. Unmittelbar südwestlich und östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 72/9 „Im Hasengrund, 9. Änderung" wurden Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG bekannt, deren Ausdehnung nicht abschließend geklärt ist.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen. Außerdem gilt es die Genehmigungspflicht zur Veränderung von Kulturdenkmälern nach § 18 HDSchG zu beachten.

4. 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 Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, sowie der Stadt Rüsselsheim am Main mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder für die Allgemeinheit herbeizuführen.

5. Altlasten
Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung von Belastungen gilt hierbei das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Geht die Plangeberin etwaigen Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadenersatz. In der Altlächendatei (ALTIS) des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ist für das Plangebiet kein Eintrag verzeichnet. Ein Altlastenverdacht liegt daher derzeit nicht vor. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes bauseits festgestellt werden, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), sowie die Stadt Rüsselsheim zu informieren.

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.

7. 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 BNatSchG geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u. a. 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.

8. Gehölzrodung
Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind die notwendigen Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit (1. März - 30. September) durchzuführen.
Eine Ausnahme bildet eine vorausgegangene qualifizierte Begehung, welche Baumarbeiten und Rodungen innerhalb der Schutzzeiten erlaubt. In diesem Zusammenhang wird auf die Notwendigkeit ggf. erforderlicher Befreiungen nach § 44 und/oder § 39 BNatSchG hingewiesen.

9. Naturnahe Grünstrukturen
Bei Neu-/Umgestaltung von Grünflächen wird empfohlen, geeignete, naturnahe Grünstrukturen einzuplanen, bspw. durch Errichtung von Biotopstrukturen auf Rest- und Kleinflächen.

10. Stellplatzsatzung
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main, soweit keine Abweichung in der Planzeichnung bzw. in den textlichen Festsetzungen / bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen wird.

11. Versickerung des Niederschlagswassers
Die Mächtigkeit des Sickerraums zur Versickerung des Niederschlagswassers sollte, bezogen auf den höchsten gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 m betragen. 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.

12. Gutachten
Folgende themenrelevante Gutachten können im Fachbereich Umwelt und Planung Bereich Stadtplanung eingesehen werden:
- Hydrologisches Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim" Brandt-Gerdes-Sitzmann Umweltplanung GmbH, Darmstadt, Dat.: März 2006

VII. Rechtsgrundlagen/ Quellennachweis

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542) zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I, S.3434)
- Hessische Bauordnung (HBO)
  vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
  vom 28.11.2016 (GVBl. 2016, S. 211 ff.)
- Hessisches Wassergesetz (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)
- Planausschnitt „Lage im Stadtgebiet" Quelle: Hess. Verwaltung f. Bodenmanagement u. Geoinformation (HVBG)
- Verordnung über die Nutzung baulicher 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. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- 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)

Verfahrensübersicht

Übereinstimmungsvermerk

Die Plangrundlage bezüglich der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom September 2019 überein.

Bearbeitung der vorliegenden Planfassung

Fachbereich Umwelt und Planung
Bereich Stadtplanung
Rüsselsheim am Main, den 27.11.2020

Fachbereichsleitung

Aufstellungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung der Bebauungsplan – Änderung Nr. 72/9 am **13.12.2018.**

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Rüsselsheimer Echo und Main-Spitze am **24.01.2019.**

Der Magistrat der Stadt
Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den 27.11.2020

Stadtrat

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stellvertretender Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Auslegungsfassung durch den Haupt- und Finanzausschuss am **21.04.2020** und darauffolgende Bestätigung durch die Stadtverordnetenversammlung am **25.06.2020**.

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Main Spitze und im Rüsselsheimer Echo am **04.05.2020.**

Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom **12.05. bis 30.06.2020.**

Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am **05.05.2020.**

Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung am **25.06.2020.**

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Main Spitze und im Rüsselsheimer Echo am **04.05.2020.**

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 **12.05. bis 30.06.2020.**

Der Magistrat der Stadt
Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den 27.11.2020

Stadtrat

Satzungsbeschluss

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am **22.10.2020.**

Der Magistrat der Stadt
Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den 27.11.2020

Oberbürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am **22.10.2020** beschlossenen Bebauungsplan – Änderung Nr. 72/9 „Im Hasengrund, 9. Änderung" bestehend aus der Planzeichnung, der Legende zur Planzeichnung 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 am Main, den 27.11.2020

Oberbürgermeister

Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Bereithaltung zur Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Rüsselsheimer Echo und Main-Spitze am 03.12.2020.

Rechtsverbindlich am 03.12.2020

Der Magistrat der Stadt
Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den 03.12.2020

Fachbereichsleitung

Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 72/9
"Im Hasengrund, 9. Änderung"

Stadt Rüsselsheim am Main
FB Umwelt und Planung
Bereich Stadtplanung
65428 Rüsselsheim am Main

rüsselsheim am main