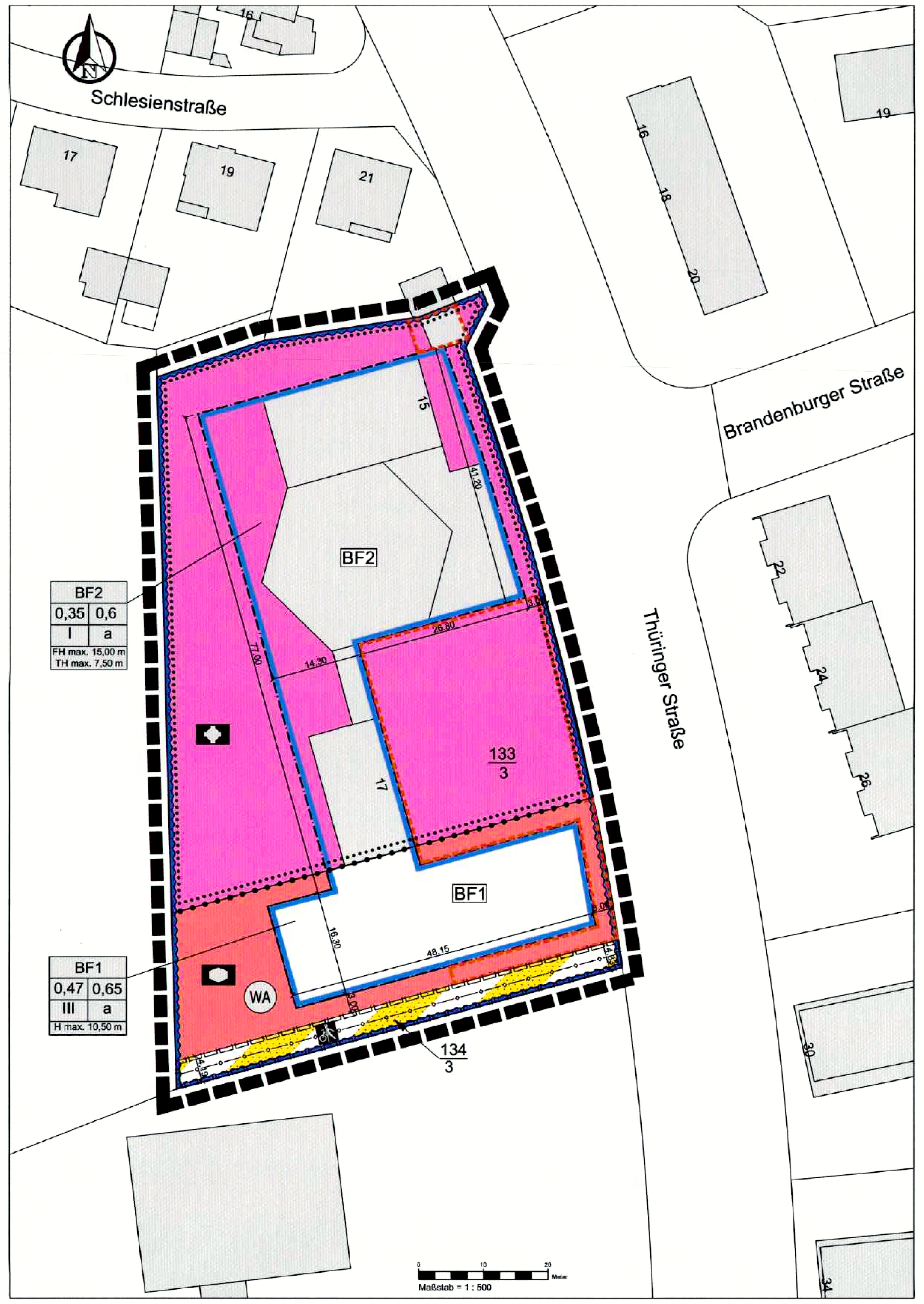
Nr. 48/6



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

Baufeld
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche – Grundflächenzahl II (GRZII) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (inkl. Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten; Nebenanlagen im Sinne § 14)
Anzahl der Vollgeschosse – Bauweise
Höhe der baulicher Anlagen – Traufhöhe TH, Firsthöhe FH, Höhe max. H max.

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 den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Fußweg

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

unterirdisch

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen 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
- Vernässungsgefährdete Fläche
- Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten
Hier: Potentielle Überschwemmungsgrenze bei HQ Extrem gemäß Hochwasserrisikomanagementplan Rhein, Risikokarten Rhein R-101 vom November 2013

Sonstige Planzeichen

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

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, § 1 BauNVO)

1.1. Flächen für Allgemeines Wohnen (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. der Versorgung des Gebiets dienende nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen.

Ausgeschlossene Ausnahmen:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

In erdgeschossiger Lage wird die Nutzung für Einrichtungen zu sozialen Zwecken hier „Kindertagestätte“ festgesetzt.

1.2. Flächen für Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kirche und kirchlicher Zweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Es wird die Nutzung Kirche und kirchlicher Zweck festgesetzt.

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 für die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse (VG), der Grundflächenzahl (GRZ), der Grundflächenzahl II (GRZII) sowie die Festsetzung der Gebäudehöhen (Firsthöhe (FH), Traufhöhe (TH) sowie max. Höhe (H max.)). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung						Bauweise
		GRZ	GRZII	VG	FH (m)	TH (m)	H max. (m)	
BF1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,47	0,65	III			10,50	a
BF2	Gemeinbedarfs-fläche - Zweck „Kirche“	0,35	0,6	I	15,00	7,50		a

In beiden Baufeldern kann die GRZII für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen (i. S. d. § 14 BauNVO) sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die GRZ höchstens bis zu einer GRZII von max. 0,65 (BF1) und 0,6 (BF2) überschreiten.

2.1 Gebäudehöhen (§§ 16 und 18 BauNVO)
Der Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen liegt senkrecht zur Gebäudemitte auf der Fahrbahnmitte. Hierbei wird für alle Grundstücke die städtische Verkehrsfläche (Thüringer Straße) als Bezugspunkt angenommen.

Die Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO) sind in Form einer max. Höhe vorgegeben. Sie 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.
- H max.: Bezugspunkt bis Oberkante des letzten raumabschließenden Bauteils einschließlich Brüstung und Attika.

Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen: Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Lüftungseinrichtungen, Aufzugsüberfahrten, Photovoltaik) um max. 2 m überschritten werden (vgl. § 18 Abs. 2 BauNVO). Hierbei ist ein Fassadenrücksprung von 1,50 m zu sichern.

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

3.1 Abweichende Bauweise a (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten. Es gilt ein Maximalwert von 95 m Gebäudelänge. Außerdem wird eine halboffene Bauweise festgesetzt. Dabei ist die Grundstücksgrenze zwischen dem BF1 und BF2 geschlossen zu bebauen.

3.2 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Im BF1 und BF2 werden Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)
Nebenanlagen (i. S. d. § 14 BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind ohne Anwendung der textlichen Festsetzungen zulässig.

3.3.1 Stellplätze (§ 12 BauNVO)
Soweit nicht unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Ziffer II, Punkt 1.3 abweichend geregelt, findet im Plangebiet die Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main Anwendung.

4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

4.1 Öffentlicher Fuß- und Radweg (Flur: 2, Flurstück: 134/3)
Der im südlichen Plangebiet befindliche öffentliche Fuß- und Radweg fungiert zugleich als fußläufige Erschließung der Kindertagesstätte sowie Zufahrt für Rettungsfahrzeuge für die Kindertagestätte und für die darüber liegende Wohnnutzung. Die Zufahrt ist entsprechend der DIN 14090 auszubilden. Es handelt sich um eine Ersterschließung, deren Kosten durch den künftigen Bauherrn übernommen werden.
Auf diese Parzelle wird außerdem ein 4 m breiter Schutzstreifen für die in Mitte der Parzelle verlaufende Hauptwasserleitung festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Bauwerke errichtet werden, die die Instandhaltung und Reparatur der Wasserhauptleitung beeinträchtigen. Diese Nutzungsbeschränkung schließt den Bau von Einfriedungen (nach Ziffer II Punkt 1.4) ein.

5. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Im Plangebiet ist die Fläche GLF mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen sowie der Wasserhauptleitung im Eigentum der Wasserversorgung Rüsselsheim GmbH ausgewiesen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 3 und Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198) 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.

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

3. Stellplätze
Gemäß § 4 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt: Die Stellplätze auf den Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kirche“ (BF2) stehen auch für die Nutzung durch eine Kindertagesstätte auf der Fläche BF1 zur Verfügung.

4. Einfriedung
Als Einfriedung für das WA sind offene Zäune mit einer Mindesthöhe von 1,20 m ohne geschlossene Ansichtsflächen zulässig.

III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB, i. V. m. dem Bundesnaturschutzgesetz 2010, dass zuletzt durch Art. 8 des Gesetzes von 13.05.2019 geändert worden ist, i. V. m. § 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 anzulegen.
- Mindestens 80 % der Neupflanzungen müssen aus einheimischen Pflanzen bestehen (vgl. Pflanzempfehlungsliste Anlage 5). Der Nadelgehölzanteil darf 20 % nicht überschreiten.
- Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, versickerungsfähig auszuführen (vgl. Ziffer II Punkt 1.3), dabei gilt es DWA A-138 sowie DWA A-153 zu berücksichtigen.
- Flachdächer oder leicht geneigte Dächer (bis 10° Neigung) sind zu einem Anteil von mindestens 80 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen. Es bietet sich an mit einer Sedum-Gras-Schicht zu bepflanzen. Für die Begrünung können beispielsweise die folgenden Arten verwendet werden: Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün.
- 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 dem WA sind aufgrund der vorgesehenen Nutzung einer Kindertagesstätte im EG die mit der Nutzung einhergehenden besonderen 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 Planzeichens 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, 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, zwischen (Daten 2006) 85,5 m und 86 m über NN 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 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 Überschwemmungsgebieten (§ 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_R101.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 B
Der Geltungsbereich der Bebauungsplan – Änderung Nr. 48/6 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.

VI. Hinweise und Vermerke

1. Bebauungsplan-Änderung
Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgrund früherer Bebauungspläne bestehen, werden durch diese Bebauungsplan-Änderung Nr. 48/6 aufgehoben.

2. Kampfmittel
Nach Information des Regierungspräsidiums Darmstadt ist grundsätzlich davon auszugehen, dass im Stadtgebiet von Rüsselsheim am Main 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. 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 i. S. d. § 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 Altflächendatei (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.

Wir weisen darauf hin, dass im Plangebiet nach unseren Informationen eine Altfläche (ehem. Kies-, Lehm- oder Sandgrube) liegen könnte. Dies ist vor Baubeginn mit Hilfe eines Bodengutachtens zu klären.

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 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die u. a. 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.

Bewertungen zum Artenschutz laut Gutachten vom 17.09.2019 (siehe Anlage 6.1):

Als wesentlichste Auswirkung auf geschützte Arten entfällt die Rodung der Baumhecke und die Bebauung von Grünflächen Lebensraum für Brutvögel. Eine geringere Auswirkung hat die Entwertung von Jagdhabitaten für Fledermäuse durch Entfallen von Lebensraum für Insekten. Eine Zerschneidung von Wanderwegen und Flugwegen ist dagegen nicht zu erwarten.

Als Gesamtmaßnahme ist eine Dachbegrünung des neuen Gebäudes sowie eine Eingrünung eine sinnvolle Minimierung des Eingriffs. Von den Ersatzpflanzungen für die Baumhecke sollte möglichst viel im Untersuchungsgebiet realisiert werden, um die Gesamtheit des Gehölzbestandes so lückenlos wie möglich zu halten. In der näheren Umgebung sind keine gut geeigneten Flächen zur Ersatzpflanzung erkennbar.

Eine Störung der Lebensstätten von Fledermäusen, Vögeln oder anderen geschützten Tierarten und eine Beunruhigung oder unbeabsichtigte Tötung von Exemplaren dieser Arten durch die Bebauung des südlichen Teils des Untersuchungsgebietes kann unter Beachtung der o. g. Hinweise und des erforderlichen Ausgleichs weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Anbringung von Brut- und Nisten sowie Fledermauskästen wird befürwortet.

8. Gehölzrodung
Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind die notwendigen Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit (d. h. von 1. Oktober bis 1. März) durchzuführen. Die Rodungsarbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen, um zu gewährleisten, dass keine Verbotstatbestände laut § 44 BNatSchG eintreten. Eine Ausnahme bildet eine vorrausgegangene 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.

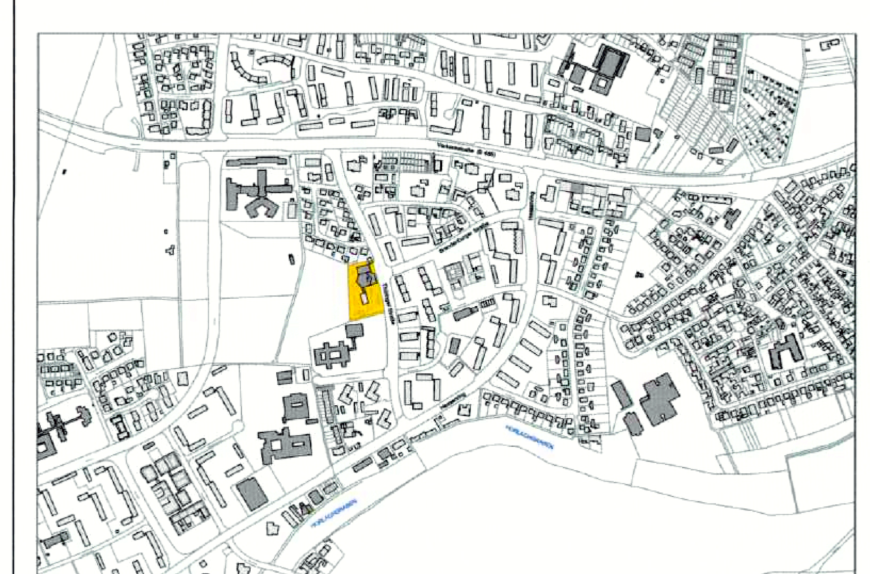
9. Naturnahe Grünstrukturen
Bei Neu-/Umgestaltung von Grünflächen wird empfohlen, geeignete, naturnahe Grünstrukturen einzuplanen, bspw. durch Errichtung von Biotopstrukturen auf Rest– und Kleinflächen.

10. 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.

11. 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
- Bericht – zur Potentialabschätzung/Bestandserfassung zum Baumschutz und Artenschutz für den Bebauungsplan „Dicker Busch I, 6. Änderung, Kita Thüringer Straße“ in Rüsselsheim, August/September 2019, Dat.: 17.09.2019

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 22.07.2020
i.A. Fachbereichsleitung

Aufstellungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung der Bebauungsplan – Änderung Nr. 48/6 am **21.11.2019.**

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Rüsselsheimer Echo und Main-Spitze am **06.01.2020.**

Der Magistrat der Stadt
Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim am Main, den 22.07.2020
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 **21.11.2019.**

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Main Spitze und im Rüsselsheimer Echo am **06.01.2020.**

Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom **14.01. bis 17.02.2020.**

Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am **02.01.2020.**

Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung am **21.11.2019.**

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Main Spitze und im Rüsselsheimer Echo am **06.01.2020.**

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 **14.01. bis 17.02.2020.**

Der Magistrat der Stadt
Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim am Main, den 22.07.2020
Stadtrat

Satzungsbeschluss

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am **25.06.2020.**

Der Magistrat der Stadt
Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim am Main, den 22.07.2020
Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am **25.06.2020** beschlossenen Bebauungsplan – Änderung Nr. 48/6 „Dicker Busch I, 6. Änderung, Kita Thüringer Straße“ 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 22.07.2020
Bürgermeister

Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Bereithaltung zur Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Rüsselsheimer Echo und Main-Spitze am 28.07.2020

Rechtsverbindlich am 28.07.2020

Der Magistrat der Stadt
Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim am Main, den 28.07.2020
i.A. Fachbereichsleitung

Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 48/6 "Dicker Busch I, 6. Änderung, Kita Thüringer Straße"

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

rüsselsheim am main