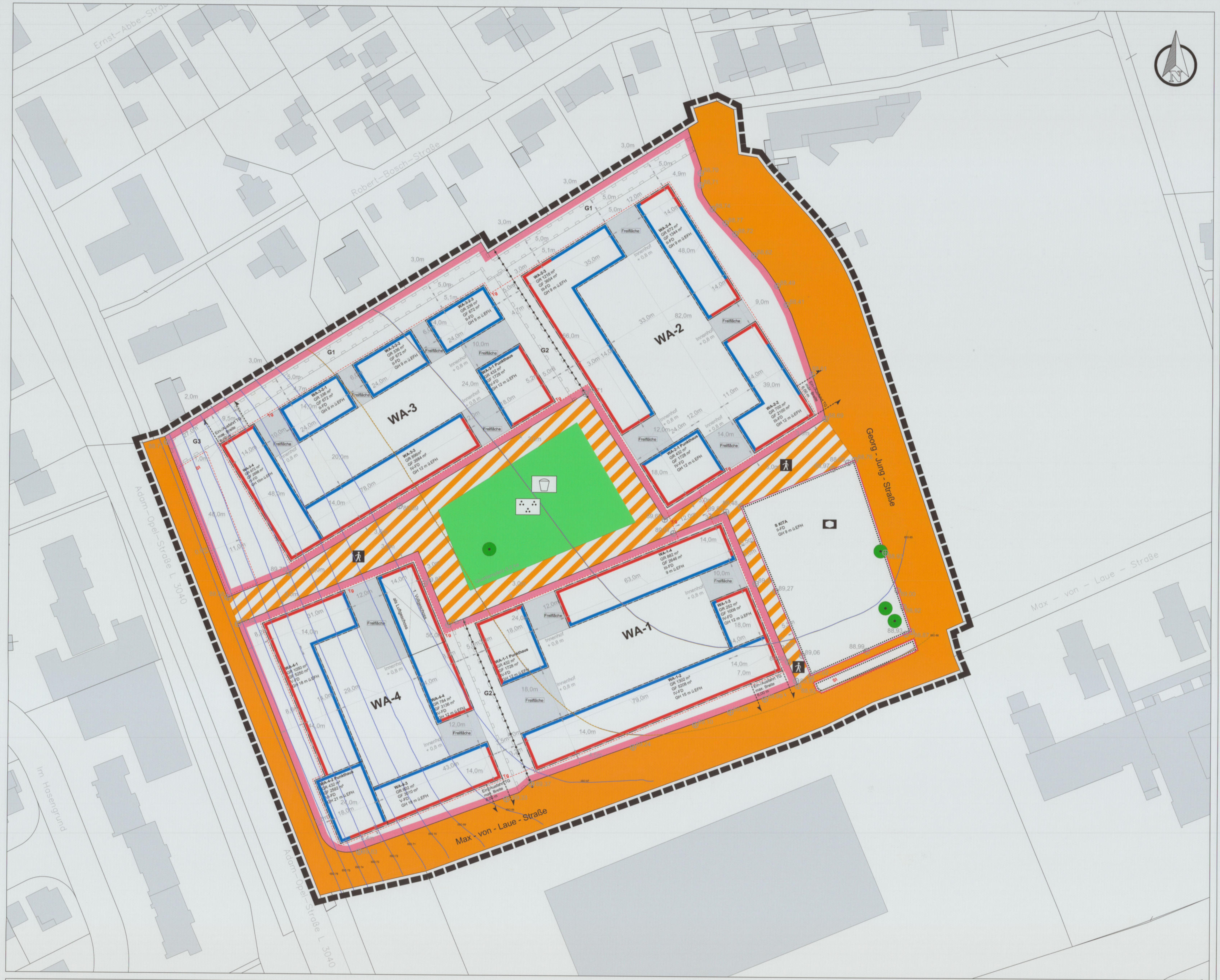


Legende

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (z.B. WA-1, WA-2, ...) (§ 4 BauNVO)

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

- GR – Grundfläche, Größe z.B. 100 m²
- GF – Geschossfläche, Größe z.B. 100 m²
- IV – Zahl der Vollgeschosse, z.B. IV
- EFH – Höhenlage der baulichen Anlagen, Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden z.B. 88.00 m ü. NN.)
- GH – maximale Gebäudehöhe z.B. 110.00 m ü. NN.

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

- Baulinie
- Baugrenze
- a – abweichende Bauweise
- g – geschlossene Bauweise
- o – offene Bauweise
- FD – Flachdach
- Luftgeschoss (z.B. 1.Vollgeschoss)

Flächen für Gemeinbedarf
(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

- Gemeinbedarfsflächen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Kindertagesstätte oder KITA)

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, §§ 21a BauNVO)

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten (Nur zur optischen Unterscheidung versetzt zur parallelen Baulinie oder Verkehrsfläche dargestellt)
- Tg – Tiefgarage
- St – Stellplätze

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

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Bereich Ein-/Ausfahrten der Tiefgarage

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche (Quartiersplatz)
- Nähere Zweckbestimmung: s. Ziff. 13.1 Textliche Festsetzungen
- Spielplatz

Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20; 25 a und b BauGB)

- Erhalt von Bäumen

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche **G1/G2/G3** s. Ziff. 10 Textliche Festsetzungen

Festsetzung der Höhenlage
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

- Höhenlage in Metern über Normalhöhennull (NHN) als Bezugspunkt

Sonstige Planzeichen

- Besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier: Erhalt günstiger Belüftungseffekte
- maßgebliche Außenlärmpegel nachts (z.B. ISO 65)
- 50-dB(A)-Nacht-Isophone
- Abgrenzung von Baufeldern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB und § 4 BauNVO)

Je WA-Gebiet (WA-1, WA-2, WA-3 und WA-4) sind mindestens 25 % der Wohneinheiten mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zu realisieren.

1.1.1 Ausschluss und Einschränkung von Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO)

In den festgesetzten WA-Gebieten (WA-1 bis WA-4) sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie auch als Ausnahmen zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen der Verwaltung

sind nur in den Erdgeschossen zulässig.

1.1.2 Festsetzung der Nutzung für bestimmte Geschosse und Bereiche (§ 1 Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zul. Nutzung „Wohngebäude" ist in den Untergeschossen unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 u. § 17 BauNVO)

2.1 Grundfläche - GR (§ 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Größe der Grundfläche ist in den zeichnerischen Festsetzungen für die überbaubaren Grundstückflächen festgesetzt. Es gilt die nach Planeintrag in der überbaubaren Grundstücksfläche (z.B. WA-1) zulässige Grundfläche.

2.2 Geschossfläche - GF (§ 16 Abs. 2 und § 21a BauNVO)

Die maximal zulässige Größe der Geschossfläche ist in den zeichnerischen Festsetzungen für die überbaubaren Grundstücksflächen (z.B. WA-1) festgesetzt (§ 16 Abs. 5 BauNVO).
Gemäß § 21a BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen von Garagengeschossen unterhalb der Geländeoberfläche und deren Zufahrten nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen sind.

2.3 Zahl der Vollgeschosse und Geschosshöhen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Es gilt die nach Planeintrag in der überbaubaren Grundstücksfläche (z.B. WA-1) zulässige Zahl der Vollgeschosse. Die Zahl der Vollgeschosse wird als zwingend festgesetzt.

2.3.1 Nichtvollgeschosse

Auf den Gebäudeteilen, die durch ihre maximale Gebäudehöhe (GH) über den festgesetzten Vollgeschossen ein Nichtvollgeschoss ermöglichen, ist ein Nichtvollgeschoss zulässig. Für die Nichtvollgeschosse ist die gleiche Gebäudetiefe des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig.

2.3.2 Oberkante Tiefgaragendecke

Die Oberkante der Tiefgaragendecke, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt ist, darf max. 0,7 m über der Geländeoberfläche liegen.

2.3.3 Luftgeschoss

Zur besseren Durchlüftung des Innenhofbereichs des WA-4 Gebiets, ist der nördliche Gebäudeteil der Gebäudezeile WA-4-4, der in der Planzeichnung festgesetzte Bereich (erstes Vollgeschoss) mit einer Mindestlänge von 24 m, als Luftgeschoss (Geschoss ohne Außenwände) auszubilden. Die Höhe des Luftgeschosses ist an die angrenzenden ersten Vollgeschosshöhen anzupassen. Das Luftgeschoss wird als Vollgeschoss gezählt. In diesem Bereich ist ein durchlaufendes Treppenhaus zulässig.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.4.1 Maximale Gebäudehöhe – GH

Die maximale Gebäudehöhen (GH) werden in der Planzeichnung in Metern über Erdgeschossfußbodenhöhe (ü. EFH) festgesetzt. Diese gelten von der jeweilig zu ermittelnden EFH bis zur Oberkante Dachhaut, zzgl. einer technisch erforderlichen Attikahöhe.

2.4.2 Überschreitung der Gebäudehöhe

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um 1,5m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens 1,5 m Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen.
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf begrünten Dächern zulässig. In den WA-Gebieten darf die Gebäudehöhe für technisch erforderliche Aufbauten und notwendige Aufzugsüberfahrten die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 3,0 m auf insgesamt 20 % der Dachfläche überschreiten, wenn diese einen Mindestabstand von 1,5 m zu den Gebäudeaußenwänden aufweisen.

2.4.3 Höhenlage der baulichen Anlagen – Bezugshöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Ausgangshöhe der baulichen Anlagen ist durch lineare Interpolation zwischen den beiden jeweils nächstgelegenen Bezugspunkten (s. Planzeichnung) in den an das Baugebiet angrenzenden Verkehrsflächen jeweils bezogen auf die Hausmitte zu ermitteln.
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist an der Oberkante Rohfußboden zu messen. Für die WA-Gebiete wird die EFH des 1. Vollgeschosses als Sockelgeschoss mit + 0,8 m über der zu ermittelnden Ausgangshöhe festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Nutzungen, die nicht das Wohnen betreffen.
Die maximale Gebäudehöhe ist immer ab der Ausgangshöhe + 0,8 m anzunehmen.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

4.1 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Das Vor- oder Zurücktreten von den Baugrenzen oder -linien durch Gebäudeteile wie Terrassen und Balkone kann gem. § 23 Abs. 2 S. 2 bzw. § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO zugelassen werden.
Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur in den Blockinnenbereichen auf 40 % der Fassadenlänge bis zu einer Tiefe von max. 2,0 m bei Balkonen und max. 5,0 m bei Terrassen überschritten werden.

5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 14 BauNVO)

6 In den Innenhöfen der WA-Gebiete können Gartenhütten oder -schuppen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese sich auf zugewiesenen Gartenflächen befinden. Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und deren Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

6.1 Tiefgaragenstellplätze und oberirdisch ausgewiesenen Stellplatzflächen

Tiefgaragenstellplätze und oberirdisch ausgewiesene Stellplätze sind ausschließlich in den dafür zeichnerisch festgesetzten ober- und unterirdischen Flächen zulässig. Oberirdische Einzel- oder Großgaragen sowie Carports sind nicht zulässig.
Oberirdische Carsharing Stellplätze sind als Ausnahme zulässig, außer in Bereichen
- der „Öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Fußweg"
- der Innenhöfe der WA 1 – 4
- der „Flächen mit Geh-, Fahr- und Leistungsrecht"
- mit besonderem Nutzungszweck. Hier: Erhalt günstiger Belüftungseffekte

6.1.1 Lage der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen

Die Lage der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

6.2 Fahrradstellplätze/-abstellanlagen

Fahrradstellplätze sind im WA innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. Stellplatzsatzung mit Lademöglichkeiten für E-Bikes, Pedelecs oder dergleichen zu schaffen.
Oberirdische Fahrrad-Sharing Stellplätze sowie Besucherfahrrad Stellplätze sind als Ausnahme zulässig, außer in Bereichen
- mit besonderem Nutzungszweck. Hier: Erhalt günstiger Belüftungseffekte

7 Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Flächen für den Gemeinbedarf sind zu sozialen Zwecken ausgewiesen. Der Planzeichnung ist zu entnehmen, dass es sich um eine Kindertagesstätte oder Kita handelt. Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte (Kita).
Zulässig sind:
- Gebäude zu Betreuungszwecken von Kindern (Kindertagesstätte) einschließlich aller für den Betrieb notwendigen Funktionsräumen und -flächen
- sonstige untergeordnete, bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung dienen
- die der Zweckbestimmung dienenden Spiel- und Freizeitanlagen
- Stellplätze nur auf den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen

8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

8.1 Öffentliche Verkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsflächen sind entsprechend des Planeintrags festgesetzt.

8.1.1 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Fußweg
Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Fußweg - sind entsprechend des Planeintrags festgesetzt. Die Befahrbarkeit der Fläche mit Sonderfahrzeugen für die Unterhaltung, Pflege, Anlieferung sowie für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge ist zulässig.

8.2 Bereich Ein-/Ausfahrten der Tiefgarage
Die Bereiche der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind entsprechend des Planeintrags festgesetzt. Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen dürfen max. eine Breite von 6 m erreichen. Die Planeintragungen gewährleisten einen Spielraum zur Festlegung der konkreten Lage.

9 Flächen und Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 13 BauGB)
Die Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

10 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

10.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „G1"
Die planzeichnerisch festgesetzte Fläche „G1" ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht (ausschließlich für Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit belegt. Für Anlieger der Gebiete WA-2 und WA-3 gilt das Fahrrecht auch für Kraftfahrzeuge.
Auf dieser Fläche ist ein Weg von mindestens 4 m Breite herzustellen. Die Lage des Weges kann von der festgesetzten Fläche geringfügig abweichen. Das Leitungsrecht besteht zugunsten des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers.

10.2 Geh- und Leitungsrecht „G2"
Die planzeichnerisch festgesetzte Fläche „G2" ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt. Auf dieser Fläche ist ein Weg von mindestens 1,50 m Breite herzustellen. Die Lage des Weges kann von der festgesetzten Fläche geringfügig abweichen. Das Leitungsrecht besteht zugunsten des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers.

10.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „G3"
Die planzeichnerisch festgesetzte Fläche „G3" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt. Das Leitungsrecht besteht zugunsten des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers.
Diese Festsetzung dient dazu, dass Anlieger sowie die Allgemeinheit die betreffende Fläche zur Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage nutzen können. Die Tiefgarage in WA-3 soll auch von Kunden der Gewerbebetriebe genutzt werden. Ver- und Entsorgungsträger können diesen Weg uneingeschränkt zur Umsetzung notwendiger Maßnahmen an den Ver- und Entsorgungsnetzen nutzen.

11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Satz 1 BBodSchG sowie § 5 Abs. 2 BBodSchV)

11.1 Begrünung der Tiefgaragendachflächen

Die Tiefgaragendachflächen sind in den Teilen, die nicht überbaut oder als Wege- / Platzflächen gestaltet werden, qualitativ hochwertig bzw. intensiv zu begrünen und als nutzbare Grünflächen mit Gehölz- Baumpflanzungen anzulegen. Für 40 % der nutzbaren Grünfläche ist ein Wiesen-Pflanzkonzept, bestehend aus insektenfreundlichen, heimischen, standdort- und klimaangepassten Arten, mit einem extensiven Wiesen-Pflegekonzept, welches Insektenlebensräume und Artenvielfalt fördert, zu erarbeiten und auszuführen.
Nicht überbaute Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer mindestens 0,8 m hohen Vegetationstragschicht zuzüglich Filter- und Drainageschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen. Im Radius von mindestens 2,5 m um jede Baumpflanzung ist die Vegetationstragschicht zuzüglich Filter- und Drainageschicht auf mindestens 1,2 m zu erhöhen. Die Oberkanten der Vegetationstragschicht auf den Tiefgaragen müssen niveaugleich mit den Geländeoberkanten der daran angrenzenden Flächen abschließen.
Die Artenzusammensetzung bezüglich der Bäume und Sträucher ist der Pflanzliste (s. Teil E Bestandteil der Festsetzungen) zu entnehmen und an die Standorteigenschaften anzupassen.

11.2 Befestigte Freiflächen

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke wie Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze, Tiefgaragenzufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind, soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen, als versickerungsfähige Flächen anzulegen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenkammerplatten, Schotterrasen, Kies- und Plattenwege u.a.).
Bei Flächen, die versiegelt und damit nicht versickerungsfähig sind, ist das anfallende Niederschlagswasser in angrenzende Grundstücksfreiflächen mit Bodenanschluss zu versickern. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung ist zu verzichten, wenn eine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist.

11.3 Artenschutz

Es sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die europarechtlich und streng geschützten Arten sowie von besonders geschützten Arten zu beachten.

11.3.1 Umweltbaubegleitung

Bei Gehölzbeseitigungen und der Freimachung der Baufelder ist zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG eine Umweltbaubegleitung erforderlich.
Bereits zur Vorbereitung der Gehölzbeseitigungen bzw. der Baufeldfreimachung sind vor Ort die betreffenden Bäume, Gehölze und Vegetation sowie sonstige potenzielle Habitate auf Besatz von Vögeln, Fledermäusen oder anderen geschützte Tierarten durch Fachkundige zu untersuchen. Dies dient der Einschätzung, ob die Gefahr der Tötung oder Verletzung von Tieren besteht. Ist eine Gefahr gegeben, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Vorhabenträger konkrete Vermeidungsmaßnahmen (gegebenenfalls auch vorgezogene CEF-Maßnahmen) festzulegen.

11.3.2 Nachhaltige Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel (Amber-LED, Natrium Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 1800 bis maximal 2700 Kelvin (Lichtfarbe warm-weiß) mit vollständig gekapselter Leuchtgehäuse (Full-Cut-Off, Upward Light Ratio ULR=O), welche kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Das Anstrahlen von Fassadenbegrünung und Bäumen ist zu vermeiden.
Es sollen nur geringe Lichtmengen verwendet werden (5 bis 7,5 Lux).

11.3.3 Nisthilfen für Baum-, Höhlen- und Nischenbrüter und Fledermäuse

Für den Verlust von Bäumen und potentiellen Niststandorten ist ein Ausgleich mit Nist- oder Quartiershilfen für Baum-, Höhlen oder Nischenbrüter bzw. für Fledermäuse als Ersatz in einem zeitlich vorgezogenen Zeitraum im Geltungsbereich bzw. räumlicher Umgebung durch den Grundstückseigentümer anzubringen. Für je zehn gerodete Bäume ist jeweils eine Nist- oder Quartiershilfe anzubringen. Zusätzlich sind in jedem neu errichteten Gebäudekörper mindestens zwei künstliche Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten oder Fledermäuse vorzusehen bzw. einzubauen.

11.3.4 Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist in den Fassadenteilen für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 3 m² ausschließlich der Verwendung von Glasscheiben mit sichtbaren Markierungen zulässig. Ebenso möglich ist das Anbringen von Netzen oder Gittern.
Nicht zulässig sind Glasscheiben mit UV-Markierungen und Greifvogelsilhouetten.

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

12.1 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlafräumen und Kinderzimmern westlich der im Plan eingezeichneten 50 dB(A)-Nacht-Isophone sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungseinrichtung ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.
Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Nacht-Beurteilungspegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die Nacht-Beurteilungspegel fassaden- und geschossweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 18-2832, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

13 Grünflächen i.V.m. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.25a und 25b BauGB)

13.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Quartiersplatz"

Als zentraler Quartiersplatz wird im Innenbereich zwischen den Gebieten WA-1 bis WA-4 eine Fläche von 2.100 m² als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz" festgesetzt.

13.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die Grundstücksfreiflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Grundstücksfreiflächen, die sich unmittelbar an den äußeren Gebäudekanten (Hochparterre) befinden, sind mit Sträuchern zu bepflanzen oder mit Hecken umpflanzen (gemäß Pflanzliste s. Teil E als Bestandteil der Festsetzungen) und dauerhaft zu erhalten.

13.2.1 Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken

Je angefangenen 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche einschließlich der nicht überbauten Tiefgaragendachfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder zwei standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung (Mindestqualität: Stammumfang 35–40 cm) nach der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten" zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von Bäumen ist gemäß Pflanzliste (Teil E der Festsetzungen) zulässig.

13.2.2 Anpflanzen von Sträuchern auf den Baugrundstücken

Je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche einschließlich der nicht überbauten Tiefgaragendachfläche sind mindestens 10 standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste (Teil E der Festsetzungen) nach der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten" zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von Hecken bis 1,20 m Höhe gemäß Pflanzliste (Teil E der Festsetzungen) an Terrassen ist zulässig.

13.3 Anpflanzen von Bäumen auf öffentlichen Verkehrsflächen

Bei Baumneupflanzungen entlang der Adam-Opel-Straße sowie an der Max-von-Laue-Straße und Georg-Jung-Straße sind standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung (Mindestqualität: Stammumfang 35–40 cm) nach der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten" zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzliste unter Anhang E der Festsetzungen zu verwenden.

13.4 Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und während der Bauphase durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen (DIN 18920 und die RAS LP 4) zu schützen. Bei Abgang sind diese Einzelbäume durch standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu ersetzen (s. Pflanzliste, Teil E der Festsetzungen).

13.5 Dachbegrünung

100 % der Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel von bis zu 5° und ab einer Mindestgröße von 10 m² der WA-Gebiete sind extensiv (reine Bodensubstratstärke von mindestens 12 cm) zu begrünen.
Hiervon ausgenommen sind die Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen und technische Aufbauten. Die Artenzusammensetzung der Dachbegrünung ist aus heimischen und klimaangepassten Pflanzenarten zu wählen und nach den Standorteigenschaften auszurichten.
Bei der Anlage von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) sind die Zwischenraumflächen ebenfalls extensiv zu begrünen.

13.5.1 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen sind bis zu einer Höhe von 6 m zu mindestens 25 % flächig zu begrünen. Für bodengebundene Begrünungen ist dafür ein mindestens 50 cm breiter Pflanzstreifen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen.

14 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier: Erhalt günstiger Belüftungseffekte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In den planzeichnerisch festgesetzten Flächen „Freiflächen" sind Luftströmungshindernisse wie zum Beispiel großkronige Bäume unzulässig.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

Aufgrund gestalterischer Anforderungen, die aus dem städtebaulichen Konzept hervorgehen, enthält der Bebauungsplan, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften). Diese beziehen sich auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und unbebauten Flächen der Grundstücke.

1 Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachgestaltung

Für den Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Als Ausnahmen sind auf der Gemeinbedarfsfläche für „soziale Zwecke" flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von höchstens 10° zulässig.

1.2 Fassadengestaltung

Materialien und Oberflächen mit störender glänzender und lichtreflektierender Wirkung werden im Plangebiet ausgeschlossen. Diese sind nur dann zulässig, wenn sie zur aktiven oder passiven Nutzung von Sonnenenergie dienen.
Die Fassaden sind grundsätzlich in möglichst hellen, warmen Farbtönen zu gestalten (bspw. Putzfassaden in entsprechenden Farbtönen, Klinkerfassaden, Natursteinfassaden, Holzfassaden etc.)

1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten

Alle Werbeanlagen dürfen nur in Übereinstimmung mit den folgenden Regelungen ausgeführt werden:
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig
- Werbeanlagen dürfen maximal bis zu einer Höhe von 5 m über Straßenniveau angebracht werden. Sie dürfen in ihrer Höhe 0,5 m und in ihrer horizontalen Ausdehnung 3 m nicht überschreiten
- Als Werbeanlagen unzulässig sind Plakate und Bänder, die auf Schaufenstern befestigt werden und dabei mehr als 25 % der Schaufensterfläche einnehmen
- Werbeanlagen in grellen Farben, selbstleuchtende Transparente und mit wechselndem Licht laufende Schriftbänder (laufende Schrift, Blinklicht etc.), als projizierende Lichtbänder und als spiegelunterlegte Schilder oder Rückstrahler und -bänder sind nicht zulässig

1.4 Stützmauern

Stützmauern sind als Trockenmauerwerk, Natursteinmauerwerk oder Blendmauerwerk aus Naturstein in möglichst hellen, warmen Farben zu errichten.

1.5 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten und Aufzugsüberfahrten sind vollständig aus nicht glänzenden Material (mattiert) einzuhausen.

2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 HBO)

2.1 Standorte von Abfallsammelanlagen

In den WA-Gebieten sollen die Standorte für Müll- und Abfallsammelanlagen nicht als prägende Elemente des Quartiers gestaltungswirksam in Erscheinung treten. Sie sind daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und sind in die Gebäude oder Tiefgaragen zu integrieren.

2.2 Einfriedungen

In den WA-Gebieten sind Einfriedungen nur als lebende Hecken, in Hecken geführte Maschendrahtzäune, sowie als Staketenzäune aus Holz von der Rolle oder aus runden bzw. halbrunden schmalen Stäben zulässig. Die Maximalhöhe der Einfriedungen liegt bei 1,10 m.
Die Verwendung von Koniferen als lebende Hecke ist unzulässig.

2.3 Begrünung der privaten Grundstücksfreiflächen

Grundstücksfreiflächen, die nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Die Gebäudevorflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.

3 Zahl der Stellplätze (§ 91 Abs. 1 HBO)

Im Geltungsbereich des B-Plans ist die Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim a.M. in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Abweichend von den Richtwerten der Stellplatzsatzung für Wohnungen ist pro freifinanzierte Wohneinheit 1 St und pro geförderte Wohneinheit 0,7 St nachzuweisen.

C Kennzeichnung von Flächen und Nachrichtlichen Übernahmen von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

1 Trinkwasserschutzzone III A

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet „Wasserwerk Hof Schönau" der Zone III A der Stadtwerke Mainz. Die entsprechende Schutzgebietsordnung, insbesondere die Verbote in der Schutzzone III A, sind zu berücksichtigen (St.Anz. 36/1984 S. 1745).

2 Hochwasserrisikomanagementpläne für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungen im Sinne des § 78 WHG

Gemäß der Risikokarte des Hochwasserrisikomanagementplans des Rheins, liegt das Plangebiet innerhalb der potentiellen Überschwemmungsgrenze HQ 100. Damit gelten für das Plangebiet die Gefahrenkarten des Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) sowie § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).
Auf die Vorgaben des § 78c WHG für Heizölverbrauchsanlagen in diesen Risikogebieten wird hingewiesen. Nach § 78c Abs. 2 ist ein Errichten von Heizölanlagen in diesen Gebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zu Verfügung stehen oder die Anlagen nicht hochwassersicher errichtet werden können.

D Hinweise

1 Satzungen der Stadt Rüsselsheim am Main

Es sind die jeweils gültigen Satzungen der Stadt Rüsselsheim am Main zu beachten.

1.1 Baumschutzsatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die „Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim am Main" zu beachten. Baumfällungen sind nur mit einer Genehmigung der zuständigen Behörde außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Oktober bis 28. Februar) zulässig.

1.2 Stellplatzsatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine Abweichung von der aktuell gültigen Fassung der „Satzung über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Rüsselsheim".

2 Beschränkung von Zeiten für Rodungsarbeiten und Vegetationsdeckenbeseitigung

Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen sowie von Vegetationsdecke ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. Das dient dem Schutz von Vögeln in der Brut- und Aufzuchtzeit. Die Vorschriften des § 39 Abs. 5 BNatSchG sind zu berücksichtigen.

3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien/Klimaschutz

Der neu gefasste § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB erlaubt die Festsetzung von Gebieten, in denen „bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien der Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen".
Damit sollen die Bauleitpläne explizit „auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz" entwickelt werden (§ 9 Abs. 5 Satz 2 BauGB).
Die Belange des Klimaschutzes sind dabei mit Nutzungsanforderungen der zu errichtenden Gebäude, insbesondere auch mit den privaten Belangen der Eigentümer und Nutzer, wie auch mit anderen städtebaulichen Belangen, wie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 BauGB) in Einklang zu bringen und ins Verhältnis zu setzen.
Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) vom 08.08.2020, zu berücksichtigen.
Technische Anlagen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien der Kraft-Wärme-Kopplung sind in den Kellerräumen unterzubringen.

3.1 Wärmedämmung

Es wird die Realisierung des Standards KfW 55 als Mindestmaß vertraglich mit den Erwerbern vereinbart.

4 Denkmalschutz / Bodendenkmale

Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind zwei Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG bekannt, die in den Geltungsbereich hineinreichen können. Vor diesem Hintergrund bedürfen Erdeingriffe einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG.
Meldung von Bodendenkmälern nach § 20 HDSchG
Bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 HDSchG ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten betrauten sind entsprechend zu belehren.

5 Kampfmittelbelastung und-räumung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Bombenabwurfgebiet und es muss grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden. Auf allen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, sind systematische Überprüfungen (Sondierungen auf Kampfmittel) vor Beginn der Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen erforderlich. Die „Allgemeinen Bestimmungen im Lande Hessen" sind zu beachten.

6 Bodenverunreinigungen

Schädliche Bodenverunreinigungen gem. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Gemeinheit herbeizuführen. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5 -Bodenschutz-, und die Stadt Rüsselsheim am Main zu informieren. Ein Fachgutachter in Altlasten ist in diesem Fall hinzuzuziehen.

7 Brandschutzanforderungen

Löschwasserversorgung/Hydranten: Im Planungsgebiet sind für Wasserlieferung und Hydrantenabstände die Anforderungen des Arbeitsblattes W 405 des DVGW und der Hydrantenrichtlinien zu gewährleisten. Mit Gebietserschließung ist eine Wasserversorgung von min. 96 ccm/h bzw. 1.600 l/min über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zu sichern. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander von kleiner als 150 m (Lauflinie) sind einzuhalten.
Feuerwehrzufahrten/private Erschließungsstraßen: Alle Feuerwehrzufahrten sind entsprechend der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (ARGEBAU) zu gestalten. Dabei sind die Blockinnenbereiche frei von Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen zu halten. Das Anleitern rund um die Höfe muss gewährleistet sein. Bäume sind entsprechend zu positionieren. Gebäude mit einer maximalen Brüstungshöhe von 8 m sind mit der tragbaren Leiter zu erreichen.
Rettungswege sind durch alternative Konzepte zu gewährleisten (z.B. Durchgestreckte Wohnungsgrundrisse, Laubengänge, durchlaufende Balkone etc.).

8 Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser
(§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 55 Abs. 2 WHG)

Nach § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Andernfalls ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer oder ein Regenrückhaltebecken einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 S. 1 WHG).

9 Artenschutz

Zur Vermeidung oder zur Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt sind Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden. Darüber hinaus sind Hinweise zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände aufgenommen worden, um negative Auswirkungen auf die Populationen der geschützten Arten zu vermeiden.

10 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

11 Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend der 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 gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind *(*s. Planzeichnung)*:

Lärmpegelbereich*	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a /
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
II	> 80ª

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind u.a. in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße vor Baubeginn gemäß DIN 4109-1:2018-1 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen. Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn vor Baubeginn der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-1:2018-01 reduziert werden. Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn vor Baubeginn die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt. Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche tags und nachts fassadenweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 18-2832, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

E Pflanzlisten

Hecken- / Strauchpflanzen (Höhe 60-100 cm, min. 2 x verpflanzt)

botanischer Name	deutscher Name
*Acer campestre**	Feld-Ahorn*
*Amelanchier lamarckii**	Kupfer-Felsenbirne*
*Amelanchier ovalis**	Felsenbirne*
*Berberis spec.**	Berberitze
*Buddleja davidii**	Gewöhnlicher Sommerflieder
*Carpinus betulus***	Hainbuche
*Cornus mas**	Kornelkirsche*
*Cornus sanguinea**	Roter Hartriegel*
*Corylus avellana**	Gemeine Hasel*
*Deutzia gracilis**	Zierliche Deutzie*
*Hibiscus syriacus**	Straucheibisch*
*Kolkwitzia amabilis**	Kolkwitzie
*Ligustrum vulgare**	Gemeiner Liguster
*Lonicera xylosteum***	Hecken-Kirsche
*Philadelphus coronarius**	Europäischer Pfeifenstrauch*
*Ribes aureum**	Gold-Johannisbeere*
*Ribes sanguineum**	Blut-Johannisbeere*
*Rosa canina**	Hunds-Rose*
*Rosa spinosissima**	Bibernell-Rose
Samubucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Taxus baccata	Eibe
*Viburnum fragrans**	Duft-Schneeball*
*Viburnum lantana**	Wolliger Schneeball*
*Viburnum x bodnantense**	Bodnant-Schneeball*
	Beerenobststräucher*

Großkronige Bäume (1. Ordnung) (min. Hochstämme, BHD 25/30, min. 4 x verpflanzt)

botanischer Name	deutscher Name
*Gleditsia triacanthos „Skyline"****	Lederhülsenbaum
*Quercus cerris***	Zerr-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus frainetto	Rot-Eiche
*Robinia pseudoacacia „Nyirsegi"****	Schein-Akazie „Nyirsegi"
*Tilia cordata „Greenspire"****	Winter-Linde**
*Tilia tomentosa „Brabant"****	Brabanter Silber-Linde**
*Tilia tomentosa „Szeleste"****	Ungarische Silber-Linde**

Klein- / Mittelkronige Bäume (2. Ordnung) (min. Hochstämme, BHD 20/25, min. 3 x verpflanzt)

botanischer Name	deutscher Name
*Acer campestre**	Feld-Ahorn*
*Acer monspessulanum**	Französischer Ahorn*
*Acer negundo***	Eschen-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Amelanchier laevis	Kahle Felsenbirne
*Amelanchier lamarckii**	Kupfer-Felsenbirne*
*Carpinus betulus***	Hainbuche**
*Carpinus betulus „Fastigiata"****	Säulen-Hainbuche**
*Carpinus betulus „Lucas"****	Hainbuche „Lucas"***
*Cornus mas**	Kornelkirsche
Corylus colurna	Baum-Hasel
*Crataegus monogyna**	Eingriff. Weißdorn
*Eleagnus angustifolia**	Schmalblättrige Ölweide*
*Fraxinus ornus**	Manna-Esche
*Koelreuteria paniculata**	Blasenbaum*
*Liquidambar styraciflua***	Amerikanischer Amberbaum
Malus domestica	Apfel
Nyssa sylvatica	Schwarzer Tupelobaum
*Mespilus germanica**	Mispel
*Ostyria carpinifolia***	Europäische Hopfenbuche**
*Pinus sylvestris 'Watereri'***	Waldkiefer**
*Prunus avium***	Vogel-Kirsche**
*Prunus mahaleb**	Steinweichsel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
*Sorbus aucuparia**	Eberesche
*Sorbus domestica***	Speierling
*Sorbus torminalis***	Elsbeere
Tetradium danielii	Bienenbaum

* geeignet für Tiefgaragendachbegrünung mit min. 80 cm Bodensubstratstärke
** geeignet für Tiefgaragendachbegrünung mit min. 150 cm Bodensubstratstärke

Obstbäume

Prunus, Pyrus, Sorbus, Malus in Arten und Sorten	

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (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)

Hessische Bauordnung (HBO)
vom 18.05.2018 (GVBl. S. 198)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. 07. 2017 (BGBl. I S. 2771)

Hessisches Wasserschutzgesetz (HWG)
vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 366)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)

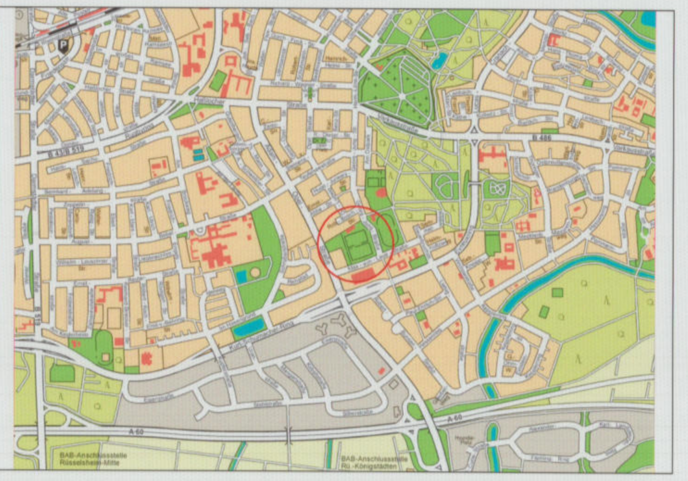
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
i.d.F. vom 20.12.2010, (GVBl. I S. 629), berichtigt am 14.02.2011 (GVBl. I S. 43), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370), berichtigt am 12.04.2018 (BGBl. I S. 472)



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 Stadt- und Grünplanung
Bereich Stadtplanung

Rüsselsheim am Main, den 20.6.2023 — Fachbereichsleitung

Aufstellungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 am **26.11.2015.**

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Main-Spitze und im Rüsselsheimer Echo am **18.04.2016.**

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den 20.6.2023 — Stadtrat

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB am **21.11.2019.**

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom **14.01.2020** bis **17.02.2020.**

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Auslegungsfassung am **16.12.2021.**

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Main Spitze und im Rüsselsheimer Echo am **12.01.2022.**

Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom **24.01.** bis **25.02.2022.**

Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am **12.01.2022.**

Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB am **21.11.2019.**

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom **14.01.2020** bis **17.02.2020.**

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung am **16.12.2021.**

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Main Spitze und im Rüsselsheimer Echo am **12.01.2022.**

Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Stadt- und Grünplanung, Bereich Stadtplanung, in der Zeit vom **24.01.** bis **25.02.2022.**

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den 20.6.2023 — Stadtrat

Satzungsbeschluss

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am **23.03.2023.**

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den 20.6.2023 — Oberbürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am **23.03.2023** beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 149 „Quartier am Ostpark" 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 20.6.2023 — Oberbürgermeister

Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Bereithaltung zur Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Main-Spitze und im Rüsselsheimer Echo 5.7.2023

Rechtsverbindlich am 5.7.2023

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den 5.7.2023 — Fachbereichsleitung

Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplanverfahren Nr. 149 "Quartier am Ostpark"

Stadt Rüsselsheim am Main
FB Stadt- und Grünplanung
Bereich Stadtplanung
65428 Rüsselsheim am Main

rüsselsheim am main