

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 68/3 „Erweiterung Feuerwehr“

Entwurfsfassung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Flächen für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Zulässig sind	–	Feuerwehr
	–	Rettungsdienst
	–	Katastrophenschutz

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl, (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird nach BauNVO § 19 Abs. 1 und Abs. 3 mit 0,5 festgesetzt. Die Grundflächenzahl II (GRZ II) wird nach § 19 Abs. 4 BauNVO jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2. Vollgeschoss, Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist mit 1,5 als Höchstgrenze festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von oberirdischen Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich der Umfassungswände einzubeziehen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze mit III festgesetzt.

2.3. Höhe baulicher Anlagen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)

ausnahmsweise zulässig sind	–	bauliche Anlagen (§ 2 Abs. 3 HBO z.B. Schlauchturm) mit einer Traufhöhe bis 25 m
	–	Bezugspunkt ist ab Geländeoberkante bis Schnittpunkt der Oberkante Traufhöhe

3. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Es gilt die jeweils gültige Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main.

Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Befestigte Flächen auf Baugrundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze, Terrassen, Wege, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, so herzustellen, dass Niederschläge versickert oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.

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

Sonst. Verkehrsflächen:	–	Straßenverkehrsfläche
	–	Gehwege

5.1. Ein- und Ausfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

nicht zulässig sind, auch als Ausnahme	–	Bis auf eine Notausfahrt für die Feuerwehr im zeichnerisch festgesetzten Bereich sind Zu- und Ausfahrten entlang der B 43 unzulässig
--	---	--

II. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB, i.V. mit dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908), 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. 15, 20, 23b, 25 BauGB; § 44 BNatSchG)

1.1. Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim am Main

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim am Main in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

1.2. Artenschutzmaßnahme

In den Fassadenteilen für Glasflächen und Glasfassaden mit einer Größe von mehr als 1,5 m² ist ausschließlich die Verwendung von Glasscheiben mit sichtbaren Markierungen festgesetzt.

Das Anbringen von Netzen oder Gittern ist zulässig.

Glasscheiben mit UV-Markierungen und Greifvogelsilhouetten sind nicht zulässig.

1.3. Nachhaltige Außenbeleuchtung

Die Beleuchtung ist auf die Betriebszeiten zu beschränken.

Im Geltungsbereich sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 2700 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren zulässig.

Bei Beleuchtung ist der Auslegungsspielraum der DIN 13201 sowie der ASR nach unten auszulegen.

Das Anstrahlen von Nisthilfen und Sommerquartiere für Vögel und Fledermäuse, sowie Bäume, andere Gehölze oder Fassadenbegrünung ist nicht zulässig.

2. Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

2.1. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Mindestens 80 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen.

Der Anteil an standortgerechten Bäumen und Sträuchern soll dabei min. 80 Prozent betragen.

Die straßenseitig vorhandene Baumstruktur ist mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung und Zufahrten im Sinne der Baumschutzsatzung zu unterhalten und zu erweitern.

Die Grundstücksfreiflächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, so herzustellen, dass Niederschläge versickern, verdunsten oder gesammelt werden können.

Die Landschaftsplanerische Festsetzung 1.1 ist zu berücksichtigen.

2.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei neu anzupflanzenden Bäumen und sonstige Begrünungen sind standortgerechte Bäume und Sträucher auszuwählen. Hierzu sind die Pflanz- und Empfehlungslisten zu berücksichtigen.

Neu anzupflanzende Bäume, Sträucher und sonstige Begrünungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Landschaftsplanerische Festsetzung 1.1 ist zu berücksichtigen.

2.3. Grünflächen

Die vorhandenen Grünflächen, Baum- und Strauchpflanzungen sind zu erhalten und zu pflegen sowie bei Ausfällen gleichwertig zu ersetzen.

Die ausgefallenen Bäume- und Strauchpflanzungen können auch an anderen Standorten auf dem Grundstück ersetzt werden.

Die Landschaftsplanerische Festsetzung 1.1 ist zu berücksichtigen.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Vorschriften zur Gebäudegestaltung

1.1. Dachneigung

Dächer mit einer Dachneigung bis 15° sind zulässig.

1.2. Dachbegrünung

Im Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen (ausgenommen von Öffnungen für Dachfenster, Dachluken und notwendigen technischen Aufbauten) mit einer Dachneigung bis 15 Grad dauerhaft extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm.

Bei Verwendung durch Module zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind diese aufgeständert in Verbindung mit der festgesetzten extensiven Dachbegrünung zu errichten.

1.3. Nutzung solarer Strahlungsenergie

Im Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen mindestens 30 % mit Modulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten. Bei der Aufstellung der Module sind die Zwischenraumflächen extensiv zu begrünen.

2. Stellplätze, Garagen, Carports und Fahrrad-Abstellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Rüsselsheim am Main“ in der jeweils gültigen Fassung.

IV. Kennzeichnungen von Flächen und Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

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. Vernässungsgefährdete Flächen

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“. Großflächige Grundwasseraufspiegelungen sind 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.

Es wird auf die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein auf der Grundlage digitaler Geländemodellierung erstellten Gefahrenkarten hingewiesen.

Diese können unter

https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/Rhein/g-karten/HWGK_Rhein_G-101.pdf

eingesehen werden.

2. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§9 Abs. 6a BauGB; § 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.

3. 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).

4. Bodendenkmäler

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

5. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. 41.1) sowie die Stadt Rüsselsheim am Main zu informieren. Beim Einbau von Materialien und Stoffen zur Sicherstellung einer ausreichenden Tragfähigkeit ist das Verschlechterungsverbot zu beachten. Es dürfen keine Materialien mit einer schlechteren Qualität als Z1.1 nach LAGA Verwendung finden.

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht einzubauen.

V. Hinweise und Vermerke

1. Bebauungsplan-Änderung

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung aufgrund früherer Bebauungspläne bestehen, werden durch dies Bebauungsplan-Änderung Nr. 68/3 aufgehoben.

2. Satzungen der Stadt Rüsselsheim am Main

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

3. Gehölzrodung

Zur Vermeidung unzulässiger Rodungen bzw. aus Gründen des Artenschutzes verweist der Bebauungsplan auf die diesbezüglichen Regelungen nach BNatSchG.

VI. Rechtsgrundlagen

– **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

– **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

– **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)

– **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

– **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237)

– **Hessische Gemeindeordnung (HGO)**

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318), Geltungsdauer des § 27 Abs. 3a verlängert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915)

- **Hessische Bauordnung (HBO)**
vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)**
in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07. 05.2020 (GVBl. S. 318)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)**
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)**
vom 28.11.2016 (GVBl. 2016, 211 ff.)