

Stadt Rüsselsheim am Main

V+E 11 „Hans-Sachs-Straße“

Vorhabenträger:

Frau Thi Min-Tam Tran
Lucy-Weinert-Straße 8
65468 Trebur

Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf

September 2021

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)
M.Eng. Nathalie Sauer

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) in Verbindung mit der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) werden festgesetzt:

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

Der räumliche Geltungsbereich wird gemäß Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. m. § 12 Abs. 3 BauGB)

Zulässig sind Wohngebäude.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse (VG) sowie die maximale Gebäudehöhe (GHmax). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

3.1 Grundflächenzahl GRZ

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ I) von maximal 0,5 festgesetzt.

Die maximale Grundfläche (GRZ I) von 0,5 darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch offene Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (hier: Tiefgaragen „TGa“ und Kellerräume „ubA“) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von höchstens 0,8 überschritten werden.

3.2 Geschossflächenzahl GFZ

Im Plangebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,5 festgesetzt.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone festgesetzte Zahl der Vollgeschosse.

Im Plangebiet sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

3.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO; § 6 HBO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen, gekennzeichnet als Gebäudehöhe GHmax, wird gemäß Planeinschrieb mit 13,50 m festgesetzt.

3.4.1 Die zulässige Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:

Als maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) gilt das an der Straßenseite, hier Hans-Sachs-Straße, gemessene Maß von der Oberkante fertige Straße (gemittelte Hinterkante Straßenverkehrsfläche bzw. Gehweg an der Grundstücksgrenze) bis zur Schnittlinie der Attika.

3.4.2 Maximale Höhen technischer Aufbauten

Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe (GHmax) um bis zu 2,0 m übersteigen. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken.

3.4.3 Solarenergie

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die maximale Gebäudehöhe (GHmax) bis zu 0,80 m überschreiten. Diese Anlagen dürfen die gesamte Dachfläche überdecken.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen werden gemäß der Eintragung in der Planzeichnung mit Baugrenzen festgesetzt.

4.1 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Das Baufeld wird durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Zulässige Ausnahmen von Überschreitungen der Baugrenzen

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m für die Errichtung von Balkonen und Terrassen sowie für Vordächer ist zulässig.

In Abweichung von § 6 Abs. 6 Nr. 3 HBO dürfen die untergeordneten Bauteile, hier Balkone und Erker, ausnahmsweise insgesamt maximal die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

4.3 Unzulässige Überschreitungen der Baugrenzen

Eine Überschreitung der festgesetzten südlichen Baugrenzen nahe der Hans-Sachs- Straße ist für die Errichtung von Balkonen und Terrassen nicht zulässig.

Wintergärten dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

Für Terrassen und Balkone im Norden, Nordwesten und Nordosten des Plangebietes, die aus Lärmschutzgründen als Wintergarten errichtet werden, sind Überschreitungen der Baugrenzen nicht zulässig

5. Stellplätze, Tiefgaragen, unterirdische bauliche Anlagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

5.1 Soweit nicht abweichend unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Ziffer III.1 geregelt, findet die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main Anwendung.

5.2 Stellplätze

Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

Garagen und Carports für Pkw sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

5.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sowie Wärmepumpen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

5.4 Tiefgarage (TGa), unterirdische bauliche Anlagen (ubA), oberirdische Nebenanlagen

Innerhalb der mit „TGa/ubA gekennzeichneten Flächen sind nur Tiefgaragen (TGa) und andere unterirdische bauliche Anlagen (ubA) zulässig.

In der Tiefgarage sind Stapelparkanlagen für zwei übereinander abzustellende Kraftfahrzeuge zulässig.

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

Ein- und Ausfahrten und Anschluss andere Flächen an Verkehrsflächen

Entlang der Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche „Hans- Sachs-Straße“ ist der Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage festgesetzt.

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

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

Im Plangebiet ist die gekennzeichnete Flächen GL1 mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten des festgelegten Nutzers ausgewiesen.

Die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsunternehmens innerhalb der Schutzstreifenzone von Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu beachten.

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

9.1 Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

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

Grundlage hierzu sind die in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Bericht Nr. 21-3004, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt) fassaden- und geschossweise sowie getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / (dB(A))
1	I	bis 55
2	II	55 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 a

a: für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind vor Baubeginn gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

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

Die DIN 4109 kann beim Magistrat der Stadt Rüsselsheim a.M. eingesehen werden.

9.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

9.3 Außenwohnbereiche

Bei Wohnungen, die Außenwohnbereiche ausschließlich an der Nordfassade und/oder in einem 10 m breiten Abschnitt im Norden der West- und Ostfassade besitzen, sind Terrassen und Balkone als geschlossene (öffnenbare) Wintergärten auszuführen, Dachterrassen sind mit geschlossenen (teilverglasten) mindestens 2 m hohen Brüstungen zu schützen (Schalldämmmaß jeweils $R_w \geq 10$ dB).

II. 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)

1.1 Oberflächenbefestigung

Befestigte nicht überdachte Flächen (z.B. Stellplätze, Wege) sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen, dabei gilt es DWA A-138 sowie DWA A-153 zu berücksichtigen.

1.2 Bepflanzung von Frei- und Grünflächen

Die unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung nicht überbaubaren Flächen und die nicht von baulichen Anlagen überbauten Flächen sind zu 100 % gärtnerisch mit einer vollflächigen Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten.

Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung und die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten.

Pro volle 250 m² Grundstücksfläche sind fünf standortgerechte, freiwachsende Laubsträucher gemäß Pflanzempfehlungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestens 80 % der Neupflanzungen müssen aus einheimischen Pflanzen bestehen (vgl. Pflanzempfehlungsliste). Der Nadelgehölzanteil darf 20 % nicht überschreiten.

Die Wandflächen von Nebenanlagen sind mit einer vertikalen Begrünung aus selbstklimmenden, rankenden Pflanzungen zu begrünen.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 Dachbegrünung

Flachdächer bis zu einer Neigung von 10°, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind mit Ausnahme von technischen Aufbauten gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen unter I. Ziffer 3.4.2 und Vordächern extensiv zu begrünen (Höhe der Substratschicht mind. 12 cm).

Dachbereiche mit Solarthermie- und/ oder Photovoltaikanlagen sind extensiv zu begrünen.

Eine Kombination von Dachbegrünung und die Installation von Solarenergieanlagen ist zulässig.

2.2 Begrünung von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 50 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Zufahrten, Wege und Plätze überdeckt sind.

Bäume bedürfen je nach Art einer Vegetationsschichthöhe von mindestens 1,00 m, großkronige Bäume mindestens eine Vegetationstragschichthöhe von 1,50 m. Im Bereich der Tiefgarage mit geringeren Baumgrubenhöhen ist bei Pflanzungen von großkronigen Bäumen die erforderliche Grubenhöhe von mindestens 150 cm durch die Installation von Hochbeeten herzustellen.

2.3 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

- Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Zur Pflanzung von Bäumen ist eine Baumgrube von allseitig mindestens 150 cm erforderlich.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

3. Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:

- Rodung von Gehölzen und Abrissarbeiten von Gebäuden sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
- Beim Gebäudeabriss im Grenzbereich zu der nördlich und westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche ist der dort vorhandene Baum- und Gehölzbestand entsprechend DIN 18920 „Baumschutz auf Baustellen“ (8/2002), RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich sorgfältig zu schützen.
- Eventuelle Rückschnittmaßnahmen des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes in der nördlich und westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind nur nach zuvor erfolgter Absprache mit dem Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Grünplanung der Stadt Rüsselsheim am Main zulässig.
- Vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten sind die bauausführenden Firmen über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren. Funde von streng geschützten Tierarten sind unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.
- In jedem neu errichteten Gebäudekörper sind mindestens vier künstliche Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten (insbesondere für Stare und Sperlinge) oder Fledermäuse (Fledermaustafeln oder – steine) anzubringen bzw. einzubauen sowie eine Nisthilfe an jedem zweiten Baum.
Die Anbringung von Scheinwerfern und Bewegungsmelder in der Nähe sind zu vermeiden.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 91 Abs. 1 i.V. m. Abs. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. I S. 378) i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze

Abweichend von der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main wird für den Geltungsbereich der Bauleitplanung festgesetzt:

1.1 Die Zufahrt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur Tiefgarage ist mit einer maximale Zufahrtsbreite von 6,50 m ausnahmsweise zulässig.

1.2 Die Zufahrt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu den Stellplätzen ist über eine Gesamtbreite von maximal 20 m ausnahmsweise zulässig.

2. Dachformen und -neigungen

Für alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.

3. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Hans- Sachs-Straße sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Geländeoberfläche zulässig.

Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen.

Zwischen der öffentlichen Grünfläche auf Parzelle 77/2 und dem Plangebiet Parzelle 76/ 19 sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

4. Sichtschutzanlagen

Mülltonnen und - behälter sind in Anlagen mit Sichtschutz in Form von Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen oder als Gruppenanlage im Freien durch Ummauerung oder mit Rankgerüsten und mit entsprechender Begrünung zu versehen und der Sonneneinstrahlung zu entziehen.

IV. Kennzeichnungen

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

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Kennzeichnung des Plangebietes § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB als „Vernässungsgefährdete Fläche“ und Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§78b HWG) und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB).

1.1 **Vernässungsgefährdete Fläche**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die zu einer „Vernässung“ führen können und bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried zu beachten.

Der „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“ ist mit Datum vom 09. April 1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 21/ 1999, Seite1659“ sowie die Fortschreibung in Nr. 31/ 2006, Seite 1704, veröffentlicht.

Anhand der vorliegenden „Grundwasserflurabstandskarten“ (vgl. Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim, BGS, Darmstadt v. 2006) ist im gesamten Planungsgebiet mit sehr hohen Grundwasserständen, hier zwischen 86 m und 86,5 m über NN, (vgl. Anlage 7.1 Karte Gleichenplan Bemessungsgrundwasserstände, Daten 2006) zu rechnen.

Aufgrund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände (Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden) im Kreis Groß-Gerau wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vernässungsschäden an den Bauwerken ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen das Eindringen von drückendem Grund- und Schichtenwasser oder auch Wasserhaushaltsmaßnahmen während der Bauzeit zu treffen hat. Eine Abdichtung von Kellern bis zur Geländeoberfläche ist dringend zu empfehlen (vgl. Kapitel 5 „Bewertung und Empfehlung zur Umsetzung“ des hydrologischen Gutachtens „Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim“, BGS Umweltplanung GmbH- Darmstadt, März 2006).

Es wird auf die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein auf der Grundlage digitaler Geländemodellierung erstellten Gefahrenkarten hingewiesen. Diese können unter http://www.hlug.de/Themen/Wasser/Hochwasser/Hochwasserrisikomanagementpläne/Rhein/HW-Gefahrenkarten/PDF/HWGK_Rhein_100.eingesehen werden.

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

- 1.2 Zu beachten ist weiterhin das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in seiner Neufassung, in Kraft getreten am 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699).
- 1.3 Das Plangebiet ist als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gekennzeichnet (§ 9 Abs. 6a BauGB, § 78b Absatz 1 WHG). Die aufgeführten Hinweise der Bauleitplanung unter V „Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften“, Punkt 1, sind zu beachten.

V. Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§9 Abs. 6a BauGB; § 78 WHG)

Für das Plangebiet gelten die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein erstellten Risikokarten. Diese zutreffende Karte vom November 2013 ist einsehbar unter: http://www.hlug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmpl/Rhein/r-karten/Rhein_R-100.pdf.

Nach den zur hessischen Hochwasserrisikomanagementplanung erstellten Karten liegt das Plangebiet in einem Hochwasserrisikogebiet. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte im HWRM-Viewer Hessen (<https://hwrm.hessen.de>) ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzanlagen, z.B. einem Dammbruch, bis zu einer Höhe von 1,00 m überschwemmt werden kann.

Durch die Novellierung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), in Kraft getreten am 06.01.2018, wurden neue Bestimmungen für Risikogebiete getroffen. Es sind die Regelungen des § 78 b WHG zu beachten. Diese wurden gemäß § 9 Abs. 6 a BauGB nachrichtlich in die Bebauungsplanung übernommen.

Es sind die Regelungen des § 78 b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten. Bei der Umsetzung von Bauvorhaben sind der jeweiligen Örtlichkeit des Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten vorbeugende angepasste und angemessene bauliche Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen insbesondere auch möglicher Schäden durch eventuelle Starkregenereignisse.

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

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

Aus Gründen der Gefahrenabwehr bzw. Minderung sind Wohnräume in Kellergeschossen unzulässig.

2. Trinkwasserschutzzone III A

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung 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.

3. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstücke sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

4. Bodenschutz und Altlasten

4.1 Altlasten

Informationen zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden im Geltungsbereich des Plangebietes liegen der Verwaltung der Stadt Rüsselsheim am Main nicht vor.

4.2 Altlastenverdachtsfläche

Für das Plangebiet liegen Informationen zu Altlastenverdachtsflächen vor. Auf der Fläche des Plangebietes wurden Gewerbe im altlastenverdächtigen Umfang der Branchenklassen 2 bis 5 betrieben.

Die Verdachtsflächendatei erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und es können keine weiteren Aussagen getroffen werden, da keine Einzelfallüberprüfungen vorgenommen werden. Der Eigentümerin wird empfohlen beim Regierungspräsidium Darmstadt eine Altlastauskunft anzufragen.

4.3 Nachsorgender Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen gemäß § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

5. Artenschutz

Hinweis zum Artenschutz nach § 44 Abs.1 BNatSchG:

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Art zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht.

VI. Hinweise und Empfehlungen

1. Bebauungsplan-Änderung

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung aufgrund früherer Bebauungspläne bestehen, werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E 11 aufgehoben.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V+E 11 „Hans- Sachs- Straße“.

2. Kampfmittel

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

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel 06151-12-0.

3. Schallschutz

Es wird auf die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 21-3004 des Büros Dr. Gruschka von 29.08.2021 hingewiesen. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Verkehrslärm, wurden in die Bebauungsplanung unter I. Planungsrechtliche Festsetzungen, Pkt. 9 als Festsetzung eingearbeitet. An den betroffenen Gebäuden sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen den Außenlärm herzustellen.

4. Versickerung von Niederschlagswasser

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

Diese Vorgabe kann im vorliegenden Plangebiet gegebenenfalls nicht erfüllt sein und ist im Vorfeld entsprechend abzu prüfen. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten. Die Genehmigung ist bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Groß- Gerau zu beantragen.

Auf das Hydrologische Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim“ vom Büro BGS Umweltplanung, Darmstadt, März 2006, wird hingewiesen.

5. Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

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

6. Schutzmaßnahmen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

7. Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim

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

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

8. Naturnahe Grünstrukturen

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

Nutzbare Grünfläche (intensiv) sollte zu 40 % als Wiese (extensiv), bestehend aus insektenfreundlicher heimischer oder standort-/ klimaangepasster Wildblumenmischung, angelegt werden. Für die Blühwiese muss ein extensives Pflegekonzept erarbeitet werden. Weitere Maßnahmen zur Förderung des Lebensraumes für Insekten können in den Grünstrukturen eingebunden werden (Insektenhotels etc.).

9. Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen

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 1,5 m² (auf jeden Fall aber ab 3 m²) ausschließlich die Verwendung von Glasscheiben mit sichtbaren Markierungen zulässig. Ebenso möglich ist das Anbringen von Netzen oder Gittern. Nicht zulässig sind Glasscheiben mit UV- Markierung und Greifvogelsilhouetten.

Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird.

Der derzeit als Stand der Technik geltende Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid, et al, 2012, (http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf) bzw. seine jeweiligen Aktualisierungen ist zu beachten.

10. Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungskörper

Für Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel (z.B. Amber-LED, Natrium Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 1800 bis maximal 2700 Kelvin (Lichtfarbe warm-weiß) mit vollständig gekapseltem Leuchtgehäuse (Full-Cut-Off, Upward Light Ratio ULR=0) gegen das Eindringen von Insekten, welche kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

In der Nähe von Fassadenintegrierten Fledermaushöhlen sollte eine Beleuchtung bzw. direkte Einstrahlung von Licht vermieden werden.

Das Anstrahlen von Fassadenbegrünung und Bäume sollte vermieden werden.

Es sollen nur geringe Lichtmengen verwendet werden (5 bis 7,5 Lux).

11. Artenempfehlung

Die Artenempfehlung für Bäume, Sträucher und Dachbegrünung ist als Pflanzempfehlungsliste in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E 11 „Hans-Sachs-Straße“ enthalten. Die Auswahl der Bäume und Sträucher berücksichtigt heimische, standortgerechte, klimaangepasste und insektenfreundliche Sorten.

Auf großkronige Bäume sollte aufgrund der beengten Platzverhältnisse verzichtet werden. Bei Pflanzungen ist Rücksicht auf vorhandene Leitungen und deren Schutzstreifen sowie auf den erforderlichen Abstand zum Nachbargrundstück gem. Hess. Nachbarrecht zu nehmen

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

12.1 Artenschutzgutachten

„Bebauungsplan „Hans-Sachs-Straße 98A“
BfL Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung, Wiesbaden, von Mai 2021

12.2 Verkehrsgutachten

Bauvorhaben Hans- Sachs- Straße 98A, Rüsselsheim am Main,
R+T Verkehrsplanung, Darmstadt, 25.08.2021

12.3 Schalltechnische Untersuchung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E 11 „Hans-Sachs-Straße“, Bericht Nr. 21-3004; Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, Schalltechnisches Büro Darmstadt, 29.08.2021

12.4 Hydrologisches Gutachten

„Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim“,
Brandt-Gerdes-Sitzmann Umweltplanung GmbH, Darmstadt, von März 2006