

Anlage 4

Stadt Rüsselsheim am Main

Stadtteil Bauschheim

Bebauungsplan Nr. 147

„Eselswiese“

Textliche Festsetzungen

- Teilplan A -

(Stand 11.12.2025)

Entwurf

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC10017-P
Bearbeitet: Dezember 2025

Inhaltsverzeichnis

I.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1.	Art der baulichen Nutzung.....	5
1.1	Allgemeine Wohngebiete (WA)	5
1.2	Urbane Gebiete (MU)	5
1.3	Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO)	5
1.4	Flächen für den Gemeinbedarf - Schule (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO).....	7
1.5	Flächen für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO).....	7
2.	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise im WA.....	8
2.1	Allgemeine Wohngebiete (W1 – W36).....	8
2.2	Urbane Gebiete (MU)	9
2.3	Gewerbegebiete (GE)	10
2.4	Flächen für den Gemeinbedarf - Schule.....	10
2.5	Flächen für den Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	10
2.6	Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen.....	10
3.	Bauweise im MU und GE, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche.....	11
3.1	Allgemeine Wohngebiete (WA)	11
3.2	Urbane Gebiete (MU)	11
3.3	Gewerbegebiete (GE)	11
4.	Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB).....	11
4.1	Allgemeine Wohngebiete (WA)	11
4.2	Urbane Gebiete (MU)	12
4.3	Gewerbegebiet (GE) / Flächen für den Gemeinbedarf	12
5.	Verkehrsflächen.....	12
5.1	Rad- und Gehweg / Landwirtschaftlicher Verkehr.....	12
5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	13
5.2.1	- Straßenbegleitgrün	13
5.2.2	- Ortsrandeingrünung.....	13
6.	Nebenanlagen	13
6.1	Allgemeine Wohngebiete (WA)	13
6.2	Urbane Gebiete (MU)	13
6.3	Gewerbegebiete (GE)	13
7.	Grünflächen	14
7.1	Öffentliche Grünflächen.....	14
7.2	Private Grünflächen - Eigentümergeärten	15
8.	Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen.....	15
9.	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmten baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen	15
10.	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	15

11.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	16
11.1	Passiver Schallschutz	16
11.2	Außenwohnbereiche	17
11.3	Anlagenlärm	17
11.4	Sportplatz	18
II.	Landschaftsplanerische Festsetzungen	18
1.	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 23b, 25 BauGB; § 44 BNatSchG)	18
1.1	Sanddüne	18
1.2	Sukzession	19
2.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 23b, 25 BauGB; § 44 BNatSchG)	19
2.1.	Außenbeleuchtung	19
2.2	Verwendung heller Beläge	20
2.2.1	- Allgemeine Wohngebiete (WA)	20
2.2.2	- Urbane Gebiete (MU)	20
2.2.3	- Gewerbegebiete (GE)	20
2.2.4	- Flächen für den Gemeinbedarf	20
2.3	Vermeidung von Vogelschlag	20
2.4	Nisthilfen und künstliche Quartiere	20
2.5	Befestigte Flächen auf Baugrundstücken / Oberflächenbefestigung	21
2.6	Dachbegrünung	21
2.6.1	-Allgemeine Wohngebiete (WA)	21
2.6.2	-Urbane Gebiete (MU)	21
2.6.3	-Gewerbegebiete (GE)	21
2.6.4	-Flächen für den Gemeinbedarf	22
2.6.5	-Flächen für Versorgungsanlagen	22
3.	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	22
3.1	Anzupflanzender Obstbaum innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche	22
3.2	Anzupflanzende Einzelbäume im Straßenraum	23
3.3	Anzupflanzende Einzelbäume - Spitzahorn	23
III.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB	23
IV.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
1.	Dachform und -neigung	24
1.1	Allgemeine Wohngebiete (WA)	24
1.2	Urbane Gebiete (MU)	24
1.3	Gewerbegebiete (GE)	24
1.4	Flächen für den Gemeinbedarf	24

2.	Fassadenbegrünung	24
2.1	Allgemeine Wohngebiete (WA)	24
2.2	Urbane Gebiete (MU)	25
2.3	Gewerbegebiete (GE)	25
2.4	Flächen für den Gemeinbedarf	25
3.	Einfriedungen.....	25
3.1	Allgemeine Wohngebiete (WA)	25
3.2	Urbane Gebiete (MU)	26
3.3	Gewerbegebiet (GE)	26
3.4	Flächen für den Gemeinbedarf	26
4.	Grundstücksfreiflächen	26
4.1	Allgemeine Wohngebiete (WA)	26
4.2	Urbanes Gebiet (MU).....	27
4.3	Gewerbegebiet (GE)	27
4.4	Flächen für den Gemeinbedarf	28
5.	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	28
5.1	Allgemeine Wohngebiete (WA)	28
5.2	Urbane Gebiete (MU)	28
6.	Werbeanlagen.....	28
6.1	Urbane Gebiete (MU)	28
6.2	Gewerbegebiete (GE)	29
V.	Kennzeichnungen von Flächen und Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften	30
1.	Wasserschutzgebiet.....	30
2.	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erhebliche mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	30
3.	Hochwasserrisikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten	30
4.	Vernässungsgefährdetes Gebiet	31
5.	Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“	31
6.	Gesetzlich geschützte Biotope	31
VI.	Hinweise und Vermerke.....	32
1.	Zisternensatzung	32
2.	Artenschutz	32
3.	Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern	33
4.	Meldepflicht von Bodenbelastungen / Kampfmittel	33
5.	Hochwasserangepasste Bebauung.....	33
6.	Pflanzenempfehlungslisten	33
7.	Energiekonzept	36
8.	DIN-Vorschriften.....	37
9.	Brandschutz.....	37
10.	Photovoltaikanlagen	37
VII.	Rechtsgrundlagen.....	38

Der Teilplan A des Bebauungsplanes Nr. 147 „Eselswiese“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die Bebauungspläne „An der B 42“ und „Im Dorfband – Grundsee 2“ in allen ihren Festsetzungen.

Die folgenden bauplanungsrechtlichen und landesrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils des Teilplanes A.

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)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

(§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Mobilitätsstationen im Gebiet W36 allgemein zulässig.

1.2 Urbane Gebiete (MU)

(§ 6a BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Anlagen zur Fremdwerbung sind gemäß § 1 Abs. 9 BauGB nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind auch nicht wesentlich störende bordellartige Betriebe oder eine Wohnungsprostitution nicht zulässig.

Im Gebiet MU1 ist im Erdgeschoss entlang des Entréeplatzes eine Wohnnutzung nicht zulässig.

1.3 Gewerbegebiete (GE)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind nach § 1 Abs. 4 BauNVO auf den in der Planzeichnung dargestellten Teilflächen nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren abgestrahlte Schallemissionen zusammen die für die Teilflächen festgesetzten, in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00-

22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) in den in der Planzeichnung dargestellten Sektoren überschreiten. Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Teilflächen pro Quadratmeter an.

Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK),Tag	L(EK),Nacht
G1	60	41
G2	56	40
G3	55	40
G4	50	39
G5	58	41
G6	50	36
G7	60	42
G8	50	39

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent $L\{EK\}$ der einzelnen Teilflächen durch $L\{EK\}+L\{EK,zus\}$ wie folgt erhöht werden:

Sektor	EK,zus,Tag	EK,zus,Nacht
A	12	14
B	0	0

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche des Vorhabens das oder die dem Betriebsgrundstück zugeordneten Immissionskontingente LIK an dem jeweiligen Immissionsort nach Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 (Dezember 2006) nicht überschreiten.

L_r : Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

LIK: Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den sektorbezogenen Emissionskontingenten LEK unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung DL im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente LIK der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents LIK sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen maßgeblich, für die LEK festgesetzt werden. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist nachzuweisen. Die Prüfung der Einhal-

tung erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006), Abschnitt 5.

Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) mindestens um 15 dB(A) unterschreitet.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Lagerhäuser und -plätze sowie Tankstellen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe aller Art unzulässig. Ausnahmsweise können dem Gewerbebetrieb unmittelbar zugeordnete Verkaufsstätten zur Selbstvermarktung an der Stätte der Leistung zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 10 % der Geschossfläche des Betriebes einnehmen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ebenso wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe, Anlagen zur Fremdwerbung sowie Schrottplätze und gewerbliche Parkieranlagen und -plätze, soweit solche Parkieranlagen nicht zur Versorgung des Gebietes dienen, nicht zulässig. Ebenso sind Betriebe des Speditions- und Logistikgewerbes nicht zulässig.

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf - Schule (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dient der Unterbringung einer Schule und von Kinderbetreuungseinrichtungen. Zulässig sind eine Schule und sportliche Anlagen in Form einer der Schule zugeordneten Sporthalle und eines Sportplatzes.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes mit den dazugehörigen baulichen Anlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

1.5 Flächen für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte bzw. eines Nachbarschafts- und Familienzentrums.

2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise im WA (§ 16 BauNVO)

2.1 Allgemeine Wohngebiete (W1 – W36)

Gebiet	Bauweise	GRZ	GFZ
W1	EH	0,3*	0,9
W2	EH, HG	0,4	0,6
W3	EH	0,4	1,7
W4	EH, HG	0,3*	0,9
W5	EH, DH	0,3*	0,6
W6	EH	0,4*	1,6
W7	EH	0,5	1,2
W8	O	0,4	1,2
W9	EH, HG	0,4	1,1
W10	O	0,4*	1,2
W11	O	0,3*	0,5
W12	EH, DH	0,4	1,3
W13	EH	0,3*	1,1
W14	HG, DH	0,3*	0,6
W15	O	0,3	0,8
W16	O	0,3*	1,1
W17	O	0,4	1,2
W18	HG	0,4	0,8

Gebiet	Bauweise	GRZ	GFZ
W19	O	0,3*	0,8
W20	EH, HG	0,4	1,1
W21	EH	0,4	0,9
W22	O	0,3*	0,6
W23	DH, HG	0,3*	0,7
W24	EH, DH	0,3*	0,6
W25	DH, HG	0,3*	0,6
W26	O	0,3*	0,8
W27	O	0,4	0,9
W28	EH	0,4	1,2
W29	O	0,3*	0,6
W30	O	0,3*	0,7
W31	O	0,3*	0,6
W32	EH, DH	0,3*	0,7
W33	O	0,3*	0,7
W34	O	0,3*	0,6
W35	EH, HG	0,3*	0,6
W36	a	0,4	1,2

Gebiet = Nummer des Allgemeinen Wohngebietes

O = Offene Bauweise

a = Abweichende Bauweise; Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten, Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig

EH = Offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig

HG = Offene Bauweise; es sind nur Hausgruppen zulässig

DH = Offene Bauweise; es sind nur Doppelhäuser zulässig

GRZ = Grundflächenzahl (Höchstgrenze)

GFZ = Geschossflächenzahl (Höchstgrenze)

*** =** Sonderregelung zur GRZ II

In den Baugebieten, in denen eine Bebauung mit Hausgruppen zulässig ist, ist für Reihenmittelhausgrundstücke ausnahmsweise eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2 zulässig.

In dem Baugebiet W36 kann die GRZ ausnahmsweise bis zu 0,8 betragen, wenn eine Gemeinschaftsgarage errichtet wird.

In der mit * gekennzeichneten Baugebieten kann die festgesetzte GRZ für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 80 % von Hundert überschritten werden.

2.2 Urbane Gebiete (MU)

Grundflächenzahl (GRZ): MU1 und MU2: 0,6

MU3 und MU4: 0,5

Die Grundflächenzahl kann in den Gebieten MU1 und MU2 ausnahmsweise bis zu 0,8 erhöht werden, wenn Gemeinschaftsgaragen errichtet werden.

Für Reihenmittelhausgrundstücke ist in den Gebieten MU3 und MU4 ausnahmsweise eine GRZ von 0,6 sowie im Gebiet MU4 eine GFZ von 1,2 zulässig.

Zahl der Vollgeschosse: gemäß Planzeichnung, zwingend bzw. als Mindest- und Höchstmaß

Gebiet	Zulässige Gebäudehöhe	Geschossflächenzahl (GFZ)
MU1	17,5 m	2,0
MU2	16,0 m	1,8
MU3	13,0 m	1,4
MU4	10,0 m	0,8

Die festgesetzte Geschossflächenzahl gilt nicht für Flächen für Gemeinschaftsgaragen. Ausnahmsweise kann im Gebiet MU1 die Geschossflächenzahl 2,2 und im Gebiet MU2 die Geschossflächenzahl 2,0 betragen, wenn auf Baugrundstücken fünf Vollgeschosse zulässig sind.

Ausnahmsweise kann in den Gebieten MU1 und MU2 die zulässige Gebäudehöhe 19,5 m betragen, wenn fünf Vollgeschosse zulässig sind.

Die zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf die jeweils angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie beispielsweise Solaranlagen, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlbauten, Antennen u. Ä. um bis zu 2,5 m überschritten werden.

2.3 Gewerbegebiete (GE)

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
Gebäudehöhe: gemäß Planzeichnung

Die Grundflächenzahl kann ausnahmsweise bis auf 0,8 erhöht werden, wenn Gemeinschaftsgaragen errichtet werden.

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie beispielsweise Solaranlagen, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlbauten, Antennen u. Ä. um bis zu 3 m überschritten werden. Wenn es sich um Anlagen zur Mobilfunkversorgung handelt, kann die maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 10 m überschritten werden.

Die Mindesthöhe von Hauptgebäuden beträgt 7 m. Das Maß zur Gebäudehöhe bezieht sich auf die jeweils angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

2.4 Flächen für den Gemeinbedarf - Schule

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2

Die Grundflächenzahl darf für die Errichtung von Sportanlagen auf bis zu 0,8 erhöht werden.

2.5 Flächen für den Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

2.6 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen sind die in der öffentlichen Verkehrsfläche eingetragenen Höhenpunkte ü NHN. Grundstücksbezogen sind die NHN-Höhen durch lineare Interpolationen benachbarter nächstgelegener Höhenpunkte zu ermitteln.

3. Bauweise im MU und GE, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die festgesetzten Baulinien gelten nicht für Staffel- oder Kellergeschosse.

Zur Errichtung von Terrassen und Balkonen darf die festgesetzte Baugrenze um bis zu 3,0 m überschritten werden.

3.2 Urbane Gebiete (MU)

Offene Bauweise; Gemeinschaftsgaragengebäude können eine Länge von über 50 m aufweisen.

In den Gebieten MU1 und MU2 sind in der offenen Bauweise Gebäude mit Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten; im Gebiet MU3 sind Gebäude auch als Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig; im Gebiet MU4 sind nur Hausgruppen zulässig.

Die festgesetzte Baulinie gilt nicht für Staffel- oder Kellergeschosse.

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Baugrenze um bis zu 2,5 m überschritten werden, wenn es sich nicht um die vordere Baugrenze handelt und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

3.3 Gewerbegebiete (GE)

Die festgesetzte Baulinie gilt nicht für Staffeln und Geschosse.

Abweichende Bauweise; Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig.

4. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

4.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt für die Baugebiete W14, W24, W25 und W32 die jeweils gültige Stellplatzsatzung mit folgender Ausnahme:

Für Wohngebäude ist je Wohneinheit mindestens 1,0 Stellplatz erforderlich.

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt für die übrigen Baugebiete die jeweils gültige Stellplatzsatzung mit folgender Ausnahme:

Für Wohngebäude in Bereichen, in denen bis zu II Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig sind, ist kein Stellplatznachweis erforderlich. Je Wohneinheit ist maximal 1,0 Stellplatz zulässig,

Für Wohngebäude in Bereichen ab II Vollgeschossen zwingend und höher (Geschosswohnungsbau) sind je Wohneinheit mindestens 0,7 Stellplätze erforderlich und maximal 1,0 Stellplatz zulässig.

Die Errichtung von oberirdischen Garagen oder Doppelparkern ist mit Ausnahme vom Gebiet W36 nicht zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig.

4.2 Urbane Gebiete (MU)

In dem Urbanen Gebiet MU1 bis MU3 gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung mit folgender Ausnahme:

Für Wohngebäude (hier ausschließlich Geschosswohnungsbau) sind je Wohneinheit mindestens 0,7 Stellplätze erforderlich und maximal 1,0 Stellplatz zulässig.

Im MU4 gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung mit folgender Ausnahme: Für Wohngebäude sind je Wohneinheit mindestens 1,0 Stellplatz erforderlich.

Die Errichtung von oberirdischen Garagen oder Doppelparkern ist mit Ausnahme der speziell dafür festgesetzten Bereiche nicht zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig.

4.3 Gewerbegebiet (GE) / Flächen für den Gemeinbedarf

Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung.

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

5.1 Rad- und Gehweg / Landwirtschaftlicher Verkehr

Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Rad- und Gehweg dient auch dem landwirtschaftlichen Verkehr, soweit dieser die Hauptfunktion dieser Verkehrsfläche nicht beeinträchtigt.

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5.2.1 - Straßenbegleitgrün

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Straßenbegleitgrün ist eine geschlossene Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Flächenversiegelungen sind mit Ausnahme von Zuwegungen zu Baugrundstücksflächen unzulässig. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung sind innerhalb der Fläche Einzelbäume (z.B. gemäß Vorschlagslisten I und IV) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme (3 x verpflanzt) mit Ballen und durchgehendem Leittrieb und einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu verwenden.

5.2.2 - Ortsrandeingrünung

Innerhalb der im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Ortsrandeingrünung ist (mit Ausnahme des Schutzstreifens der unterirdischen Gasleitung) eine geschlossene Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. So ist je 1,5 m² Fläche ein Gehölz anzupflanzen. Es sind gemischte Pflanzungen aus Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagslisten I, II und V) anzulegen. Der anzupflanzende Baumanteil muss mindestens 10 % der gepflanzten Stückzahl betragen.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

6.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die Anlage von überdachten Fahrradabstellanlagen ist in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Urbane Gebiete (MU)

Die Anlage von überdachten Fahrradabstellanlagen ist in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.3 Gewerbegebiete (GE)

Die Anlage von überdachten Fahrradabstellanlagen ist in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

7.1 Öffentliche Grünflächen

- Parkanlage

Die festgesetzte Öffentliche Grünfläche – Parkanlage ist als Grünfläche herzustellen und dauerhaft im Bestand zu erhalten. Innerhalb der Grünfläche darf der Anteil befestigter bzw. versiegelter Flächen maximal 20 % betragen.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Wege
- Kinderspielplätze
- Aufenthaltsflächen
- Sport-, Spiel- und Bewegungsflächen
- Anlagen für wasserwirtschaftliche Zwecke
- Anlagen für den Katastrophenschutz
- Artenschutzmaßnahmen

Auf mindestens 20 % der Grünfläche – Parkanlage sind Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen. Für die prozentuale Bemessung sind Einzelbäume mit 10 m² und Einzelsträucher mit 2 m² in Ansatz zu bringen. Flächige Bepflanzungen sind entsprechend ihrer Größenausdehnung einzurechnen. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Baum- und Straucharten (z.B. gemäß Vorschlagslisten I bis III) zu verwenden.

Auf mindestens 10 % der Grünfläche – Parkanlage ist die Entwicklung von extensiv gepflegten Wiesenflächen/Blühwiesen vorzunehmen und im Bestand dauerhaft zu erhalten. Hierzu ist die Fläche mit geeignetem autochthonem Saatgut anzulegen und durch eine maximal einmalige Mahd im Jahr zu pflegen. Das anfallende Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren. Das Aufbringen von Düngemitteln jeglicher Art ist auf dieser Fläche unzulässig.

Ergänzend zu den festgesetzten Nutzungen und Bepflanzungen ist der Flächenanteil der Öffentlichen Grünfläche – Parkanlage im Bereich der gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, mit einer mindestens 60 cm dicken Schicht aus unbelastetem Oberboden zu überdecken und anschließend entsprechend der Festsetzung zu begrünen.

- Sport- und Freizeitfläche

Zulässig sind sportlichen Zwecken dienende Anlagen sowie diesen Anlagen funktional dienende Gebäude und bauliche Anlagen.

7.2 Private Grünflächen - Eigentümergeärten

Die festgesetzte Grünfläche – Eigentümergeärten dient ausschließlich der gärtnerischen Nutzung. Bodenversiegelungen jeglicher Art sind unzulässig.

Als Einzäunung sind ausschließlich Maschendrahtzäune oder Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste III) zulässig. Zäune müssen einen Mindestabstand von 7,0 cm zum Boden aufweisen.

8. **Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB ist in den Baugebieten des Allgemeinen Wohngebietes, die innerhalb der Umgrenzung von zeichnerisch gekennzeichneten Risikoüberschwemmungsgebieten liegen, die Errichtung von Wohnräumen im Kellergeschoss nicht zulässig.

9. **Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmten baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB)

Anlagen zur Solarnutzung sind nur an oder auf Gebäuden (Haupt- oder Nebengebäude) zulässig.

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

Von den in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen kann hinsichtlich Lage und Breite abgewichen werden.

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

11.1 Passiver Schallschutz

Im gesamten Plangebiet sind bei der Neuerrichtung oder Veränderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 (Bezugsquelle: DIN Media GmbH, 10772 Berlin) eingehalten werden.

Grundlage stellen die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel dar:

Die Themenkarten im Anhang 6 der schalltechnischen Untersuchung der KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt vom 26. November 2025 zum Bebauungsplan Nr. 147 zeigen die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB (A) für schutzbedürftige Räume.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 vom Januar 2018 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) DIN 4109-1 vom Januar 2018 wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

$L_a =$ maßgeblicher Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Verfahren nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Vorhabenzulassung im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1: 2018-01 geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 anliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 reduziert werden.

Im Plangebiet sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden für alle in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel in der Nacht an der Außenfassade des in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsraums <50 dB(A) beträgt.

11.2 Außenwohnbereiche

In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, an denen die Beurteilungspegel mehr als 64 dB(A) am Tag betragen (siehe auch Anhang 6 der schalltechnischen Untersuchung), ist die Anordnung von Außenwohnbereichen (Balkone, offene Loggien und ähnliches) nicht zulässig. Alternativ ist durch bauliche Schutzvorkehrungen sicherzustellen, dass in der Mitte des Außenwohnbereichs in 2,0 m Höhe am Tag ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht überschritten wird. Bei Verwendung einer Verglasung ist diese mit teilgeöffneten Bauteilen zu versehen. Die Schutzvorkehrungen sind nicht erforderlich, wenn mindestens ein anderer wohnungszugehöriger Außenwohnbereich zu einer anderen, lärmabgewandten Seite, an der der Beurteilungspegel am Tag 64 dB(A) oder weniger beträgt, orientiert ist.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Vorhabenzulassung im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht, dass in der Mitte des Außenwohnbereichs in 2,0 m Höhe geringere Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-19 und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03-2012) anliegen und am Tag einen Wert von 64 dB(A) nicht überschritten wird, kann die Anordnung der Außenwohnbereiche angepasst werden.

11.3 Anlagenlärm

Die Schallabstrahlung der Fassaden der Gemeinschaftsgaragen soll die in Anhang 6.5 der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten flächenhaften Schallleistungspegel nicht überschreiten.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Vorhabenzulassung im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume in der Nachbarschaft, die die

Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden, kann auf die Anordnung der Maßnahmen verzichtet werden.

11.4 Sportlärm

Zum Schutz der Wohnbebauung ist entlang der West- und Südseite der festgesetzten „öffentlichen Grünfläche - Sport- und Freizeitfläche“ eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 4,0 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und einer Mindestlänge von insgesamt 160 m zu errichten.

II. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB, i.V. mit dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) werden folgende Vorschriften und Inhalte der Landschaftsplanung festgesetzt:

1. Flächen 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 Sanddüne

Die Fläche dient ausschließlich der Sicherung, Entwicklung und Pflege der trockenheitsgeprägten Vegetationsbestände der Sanddüne. Das Aufbringen von Düngemitteln, Bodenverbesserungsmaterialien oder Oberboden sowie Flächenversiegelungen oder Flächenbefestigungen jeglicher Art sind unzulässig, soweit sie nicht zur Verkehrssicherung erforderlich sind.

Das im Rahmen von Pflegemaßnahmen anfallende Schnittgut ist von der Fläche abzuräumen.

Die Fläche ist vollständig mit einem katzensicheren Metallzaun mit einer Höhe von mindestens 1,8 m einzufrieden.

Die vorgesehene Erweiterungsfläche der Sanddüne nach Osten ist der natürlichen Sukzession zu überlassen, dabei bleibt eine extensive Pflege zulässig.

Die innerhalb der Erweiterungsfläche bestehenden Versiegelungsbereiche sind zu entsiegeln. Hierzu ist die Deckschicht sowie der dazu gehörige Unterbau vollständig zu entfernen und von der Fläche abzuräumen. Die Fläche ist durch Selbstbegrünung zu einer artenreichen Pionierflur zu entwickeln sowie maximal 1 x jährlich und mindestens 1 x alle 3 Jahre ab dem 1. September zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren.

Auf der Erweiterungsfläche sind vier Habitatstrukturen für Zauneidechsen von jeweils mindestens 10 m² aus Gesteinsstapel oder -schüttungen mit Totholzhaufen und Sandflächen einzubringen und zu mindestens 30% frostfrei in den Boden einzubinden. Die Steinhaufen und mindestens 50% der Fläche sind von Gehölzaufwuchs durch Pflegeeingriffe in mindestens 5-jährigem Turnus freizuhalten.

Es sind 4 Buschgruppen von jeweils 15 m² (1 Gehölz je 1,5 m²) zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Dabei sind ausschließlich Arten der nachfolgenden Auswahlliste zu verwenden.

Artenliste 1:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina

1.2 Sukzession

Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die innerhalb der Fläche bestehenden Versiegelungsbereiche sind zu entsiegeln. Hierzu ist die Deckschicht sowie der dazu gehörige Unterbau vollständig zu entfernen und von der Fläche abzuräumen. Die bestehenden Baum- und Strauchbestände sind zu erhalten. Schnitt- und Pflegemaßnahmen sind ausschließlich innerhalb eines 5 m breiten Streifens entlang der Außengrenze der Fläche sowie im Schutzstreifenbereich der Gasleitung zulässig. Darüber hinausgehende Eingriffe sind unzulässig, soweit sie nicht zur Verkehrssicherung oder zur Bestandssicherung der Ferngasleitung erforderlich sind.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 23b, 25 BauGB; § 44 BNatSchG)

2.1. Außenbeleuchtung

Zur Außenbeleuchtung dürfen auf den Baugrundstücksflächen (Allgemeines Wohngebiet, Urbanes Gebiet, Gewerbegebiet) sowie in den Flächen für den Gemeinbedarf nur energiesparende Lampen mit bernsteinfarbenem bis warmweißem Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von maximal 2700 Kelvin) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse (Full-Cut-Off, upward light ratio ULR=0), die kein Licht nach oben emittieren, verwendet

werden. Ebenso dürfen keine Nisthilfen und Sommerquartiere für Vögel und Fledermäuse sowie Bäume, andere Gehölze oder Fassadenbegrünungen angestrahlt werden, um eine Störung oder Beeinträchtigung von Tierarten zu vermeiden. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist ebenso unzulässig.

Die Beleuchtungsdauer ist auf die erforderlichen Nutzungszeiten zu beschränken.

2.2 Verwendung heller Beläge

2.2.1 - Allgemeine Wohngebiete (WA)

Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen sind ausschließlich in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen herzustellen.

2.2.2 - Urbane Gebiete (MU)

Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen sind ausschließlich in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen herzustellen.

2.2.3 - Gewerbegebiete (GE)

Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen sind aus klima-ökologischen Gründen in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen herzustellen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf bei Fassaden im Mittel den Wert von 0,4, bei Stellplätzen und befestigten Flächen im Mittel den Wert von 0,2 nicht unterschreiten.

2.2.4 - Flächen für den Gemeinbedarf

Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen sind ausschließlich in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen herzustellen.

2.3 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z. B. Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 3 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbare Oberflächen auszuführen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

2.4 Nisthilfen und künstliche Quartiere

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Baugrundstück eine Nisthilfe für Vögel und ein künstliches Fledermausquartier an Gebäuden oder Baumbeständen anzubringen.

Im Urbanen Gebiet, im Gewerbegebiet, auf den Flächen für Gemeinbedarf sowie Innerhalb von öffentlichen Grünflächen sind je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche eine Nisthilfe für Vögel und ein künstliches Fledermausquartier an Gebäuden oder Baumbeständen anzubringen. Die Nisthilfen und künstlichen

Quartiere sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

In der Öffentlichen Grünfläche – Parkanlage ist gemäß der zeichnerischen Festsetzung ein Schwalbenhaus mit mindestens 40 künstlichen Nestern aufzustellen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. Das Schwalbenhaus muss eine Mindesthöhe von 5,0 m zum anstehenden Boden aufweisen.

In der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sanddüne ist gemäß der zeichnerischen Festsetzung ein Schwalbenhaus mit mindestens 40 künstlichen Nestern aufzustellen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. Die Höhe des Schwalbenhauses muss eine Mindesthöhe von 5,0 m zum anstehenden Boden aufweisen.

2.5 Befestigte Flächen auf Baugrundstücken / Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen aller Baugrundstücke sowie in den Flächen für den Gemeinbedarf sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, als wasserdurchlässige Fläche herzustellen.

2.6 Dachbegrünung

2.6.1 -Allgemeine Wohngebiete (WA)

Mindestens 80 % der Dachflächen von Hauptgebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen; ausgenommen sind die Dachflächen von Satteldächern in den Gebieten W14 und W24.

Bei allen zu begrünenden Dachflächen muss die Vegetationstragschicht eine Schichtstärke von mindestens 12 cm aufweisen.

Die Inanspruchnahme der zu begrünenden Flächen durch Anlagen der Solarnutzung ist zulässig. Die Anlagen zur Solarnutzung sind dann aufgeständert in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung herzustellen.

2.6.2 -Urbane Gebiete (MU)

Mindestens 80 % der Dachflächen von Hauptgebäuden in den Gebieten MU1 bis MU4 sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Bei allen zu begrünenden Dachflächen muss die Vegetationstragschicht eine Schichtstärke von mindestens 12 cm aufweisen.

Die Inanspruchnahme der zu begrünenden Dachflächen durch Anlagen zur Solarnutzung ist zulässig. Die Anlagen zur Solarnutzung sind dann aufgeständert in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung herzustellen.

2.6.3 -Gewerbegebiete (GE)

Mindestens 70 % der Dachflächen von Hauptgebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Die Dachflächen von oberirdischen Garagen sind vollständig dauerhaft extensiv zu begrünen. Bei allen zu begrünenden Dachflächen muss die Vegetationstragschicht eine Schichtstärke von mindestens 8 cm aufweisen.

Die Inanspruchnahme der zu begrünenden Flächen durch Anlagen zur Solarnutzung ist zulässig. Die Anlagen zur Solarnutzung sind dann aufgeständert in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung herzustellen.

2.6.4 -Flächen für den Gemeinbedarf

Mindestens 70 % der Dachflächen von Hauptgebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Bei allen zu begrünenden Dachflächen muss die Vegetationstragschicht eine Schichtstärke von mindestens 12 cm aufweisen.

Die Inanspruchnahme der zu begrünenden Dachflächen durch Anlagen zur Solarnutzung ist zulässig. Die Anlagen zur Solarnutzung sind dann aufgeständert in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung herzustellen.

2.6.5 -Flächen für Versorgungsanlagen

Die Dachflächen von Trafostationen und des Schalthauses sind zu mindestens 70 % extensiv zu begrünen.

3. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist, soweit nicht der Schutzstreifenbereich von unterirdischen Leitungen oder der Bauverbotsbereich der L 3482 betroffen ist, eine geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. So ist je 1,5 m² Fläche ein Gehölz (z.B. gemäß Vorschlagslisten I, II und V) zu pflanzen.

3.1 Anzupflanzender Obstbaum innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Innerhalb der Grundstücksfreiflächen die unmittelbar an die festgesetzte Ortsrandeingrünung angrenzen ist, soweit nicht der Schutzstreifen von unterirdischen Leitungen betroffen ist, an dem im Planbild festgesetzten Standort ein hochstämmiger Obstbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste V) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Die Bäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammhöhe mindestens 1,8 m, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm zu pflanzen. Von dem festgesetzten Standort kann bis zu 3 m abgewichen werden.

3.2 Anzupflanzende Einzelbäume im Straßenraum

An den im Planbild festgesetzten Standorten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste IV) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme (3 x verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm und durchgehendem Leittrieb zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 3,0 m abgewichen werden. Ein Anspruch auf Abweichung besteht nicht.

3.3 Anzupflanzende Einzelbäume - Spitzahorn

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung sind parallel zur angrenzenden Landesstraße 3482 innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche – Straßenbegleitgrün mindestens 28 Bäume der Art – Spitzahorn (*Acer platanoides*) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 3,0 m abgewichen werden.

Die Bäume sind als Hochstamm (4x verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm und durchgehendem Leittrieb zu pflanzen.

III. FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 2 BAUGB

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Teilplan A einschließlich der innerhalb dieser Flächen erforderlichen Erschließungsanlagen dürfen erst dann errichtet werden, wenn die im Teilplan A und C des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen realisiert sind.

Als realisiert in diesem Sinn gilt, dass die im Teilplan A und C festgesetzten

(Teilplan A)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft – Sanddüne

(Teilplan C)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft – Vernetzungsstruktur

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft – Krautstreifen

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft – Laichgewässer

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft – Obstwiese

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft - Habitatstrukturen Zauneidechse

funktionsfähig hergestellt sind.

Die Herstellung wird von der Umweltbaubegleitung und von der Stadt Rüsselsheim am Main im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt.

IV. 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. Dachform und –neigung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Neigung zulässig.

In den Gebieten W14 und W24 (angrenzend an die Bestandsbebauung „Im Grundsee“) sind darüber hinaus auch Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis zu 45° zulässig.

1.2 Urbane Gebiete (MU)

In den Gebieten MU1 bis MU4 sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 12° Neigung zulässig.

1.3 Gewerbegebiete (GE)

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Neigung zulässig. Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen müssen von den Außenwänden des Gebäudes mindestens um das Maß ihrer größten Höhe, gemessen von der Oberkante der Dachhaut, zurückversetzt werden. Dies gilt nicht für Gebäude zur Energieversorgung.

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Neigung zulässig.

2. Fassadenbegrünung

2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Außenwandflächen mit einer Länge von über 8 m sind mit kletternden oder schlingenden Pflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste VI) dauerhaft zu begrünen. Die Kletter- und Schlingpflanzen sind in einem Abstand von maximal 2 m Wandlänge anzupflanzen.

2.2 Urbane Gebiete (MU)

Außenwandflächen mit einer Länge von über 8 m sind mit kletternden oder schlingenden Pflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste VI) dauerhaft zu begrünen. Die Kletter- und Schlingpflanzen sind in einem Abstand von maximal 2 m Wandlänge anzupflanzen.

2.3 Gewerbegebiete (GE)

Fassaden sind bis zu einer Höhe von 6 m zu mindestens 25 % mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen (siehe Vorschlagsliste VI) flächig zu begrünen, sofern dem keine brandschutzrechtlichen Regelungen entgegenstehen. Fensterlose Fassaden sind zu mind. 40 % zu begrünen. Vor den Fassaden ist ein mindestens 50 cm breiter Pflanzstreifen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen.

2.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Außenwandflächen mit einer Länge von über 8 m sind mit kletternden oder schlingenden Pflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste VI) dauerhaft zu begrünen. Die Kletter- und Schlingpflanzen sind in einem Abstand von maximal 2 m Wandlänge anzupflanzen.

3. Einfriedungen

3.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen als licht- und luftdurchlässige Einfriedungen zu gestalten und dürfen eine Höhe von 1,5 m über der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Zäune müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden aufweisen.

Die Verwendung von sichteinschränkenden Materialien als Sichtschutzmaßnahme ist in Zäunen unzulässig.

Ansonsten sind licht- und luftdurchlässige Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen als Sichtschutz zwischen aneinandergrenzenden Terrassen bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m und einer Länge von maximal 5 m.

Alternativ bzw. ergänzend sind Einfriedungen auch in Form von Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen und Eiben zulässig.

3.2 Urbane Gebiete (MU)

Einfriedungen in den Gebieten MU1 und MU2 sind am Entreeplatz unzulässig; ansonsten sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen als offene Einfriedungen zu gestalten und dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Die Verwendung von sichteinschränkenden Materialien als Sichtschutzmaßnahme ist in Zäunen unzulässig.

Als Einfriedung dürfen nur standortangepasste Hecken und licht- und luftdurchlässige Zäune verwendet werden. Zäune müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden aufweisen.

Ansonsten sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen als Sichtschutz zwischen aneinandergrenzenden Terrassen bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m und einer Länge von maximal 5 m.

Heckenpflanzungen als Einfriedungen sind nur aus Laubgehölzen und Eiben zulässig.

3.3 Gewerbegebiet (GE)

Als Einfriedung dürfen nur standortangepasste Hecken und licht- und luftdurchlässige Zäune bis zu einer Höhe von 2,5 m über der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche verwendet werden. Zäune müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden aufweisen.

Heckenpflanzungen als Einfriedungen sind nur aus Laubgehölzen und Eiben zulässig.

3.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Als Einfriedung dürfen nur standortangepasste Hecken und licht- und luftdurchlässige Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m über der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche verwendet werden. Zäune müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden aufweisen.

Heckenpflanzungen als Einfriedungen sind nur aus Laubgehölzen und Eiben zulässig.

4. Grundstücksfreiflächen

4.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen, die nicht für Nebennutzungen (Nebenanlagen) benötigt werden, sind vollständig zu begrünen. Mindestens 25 % dieser zu begrünenden Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern

(siehe Vorschlagslisten I, II und V) zu bepflanzen, wobei pro angegangener 100 m² nicht überbaubare Grundstücksfreifläche, falls diese 50 m² Fläche übersteigt, mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten ist. Für die Bemessung der anzupflanzenden Gehölzfläche ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 m² und je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen. Der anzupflanzende Obstbaum (II 2.1) kann als Baum angerechnet werden.

Das flächenhafte Auslegen von Splitt-, Kies- und Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist unzulässig.

4.2 Urbanes Gebiet (MU)

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen, die nicht für Nebennutzungen (Nebenanlagen) benötigt werden, sind zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestens 25 % dieser zu begrünenden Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe Vorschlagslisten I, II und V) zu bepflanzen, wobei pro angefangener 200 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Einzelbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten ist. Für die Bemessung der anzupflanzenden Gehölzfläche ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 m² und je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen.

Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

4.3 Gewerbegebiet (GE)

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen, die nicht für Nebennutzungen (Nebenanlagen) benötigt werden, sind zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestens 40 % dieser zu begrünenden Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe Vorschlagslisten I, II und V) zu bepflanzen, wobei pro angefangener 200 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Einzelbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten ist. Für die Bemessung der anzupflanzenden Gehölzfläche ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 m² und je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen.

Der anzupflanzende Obstbaum (II 2.1) kann als Baum angerechnet werden.

Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

4.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen, die nicht für Nebennutzungen (Nebenanlagen) benötigt werden, sind vollständig zu begrünen. Mindestens 25 % die

ser zu begrünenden Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe Vorschlagslisten I, II und V) zu bepflanzen, wobei pro angegangener 100 m² nicht überbaubare Grundstücksfreifläche, falls diese 50 m² Fläche übersteigt, mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten ist. Für die Bemessung der anzupflanzenden Gehölzfläche ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 m² und je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen.

Das flächenhafte Auslegen von Splitt-, Kies- und Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist unzulässig.

5. Abfall- und Wertstoffbehälter

5.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Anlagen zur Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern dürfen nur errichtet werden, wenn sie gegenüber den Nachbargrundstücken und den öffentlichen Flächen durch standortgerechte Bepflanzung oder Einhausungen dauerhaft gegen Einblick abgeschirmt werden. Einhausungen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen wirksam einzugrünen.

5.2 Urbane Gebiete (MU)

Anlagen zur Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sind gegenüber den Nachbargrundstücken und den öffentlichen Flächen durch geeignete Vorkehrungen (in Form von hochwachsenden oder rankenden Gehölzen) dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen werden.

6. Werbeanlagen

6.1 Urbane Gebiete (MU)

Werbeanlagen sind ausschließlich an Gebäuden und nur bis zu einer Größe von 10 m² je Betrieb zulässig. Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form / Ausführung sind nicht zulässig.

Die Werbe- und Schriftzone ist grundsätzlich dem Erdgeschossbereich zuzuordnen; sie kann ausnahmsweise auch im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses

liegen, wenn die Besonderheiten der bestehenden Fassadengliederung dies erfordern.

Werbeanlagen mit weitreichender Sichtwirkung, insbesondere Leuchtreklamen müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der jeweiligen Grundstücksfläche stehen.

Der Betrieb beleuchteter Werbeanlagen ist nur zu der Betriebs-/Nutzungszeiten zulässig. Ein Abstrahlen nach oben ist zu vermeiden.

Der Betrieb beleuchteter Werbeanlagen ist außerhalb der Nutzungszeiten zwischen 23:00 Uhr bis 05:00 Uhr unzulässig.

Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 20 cm aus der Fassade herausragen.

6.2 Gewerbegebiete (GE)

Werbeanlagen sind ausschließlich an Gebäuden und nur bis zu einer Größe von 10 m² je Betrieb zulässig; Werbetafeln an Grundstückseinfahrten sind davon ausgenommen. Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form / Ausführung sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind in der straßenrechtlichen Bauverbotszone entlang der L 3482 nicht zulässig.

Der Betrieb beleuchteter Werbeanlagen ist außerhalb der Nutzungszeiten zwischen 23:00 Uhr bis 05:00 Uhr unzulässig.

V. KENNZEICHNUNGEN VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN

1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet der Zone III A des Wasserwerkes Hof Schönau der Stadtwerke Mainz. Die entsprechende Verordnung vom 10.08.1984 (StAnz. 36/1984 S. 1745) ist zu beachten.

2. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erhebliche mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Jegliche Bebauung in dieser gekennzeichneten Fläche ist unzulässig.

3. Hochwasserrisikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

In den Bebauungsplan ist ein Hochwasserrisikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nachrichtlich übernommen worden.

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.

4. Vernässungsgefährdetes Gebiet

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen 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.

5. Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“ mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen mit der Nr. 21/1999 S. 1659 in der Fassung vom 17.07.2006 veröffentlicht im StAnz. Nr. 31 2006 S. 1704 zu beachten.

6. Gesetzlich geschützte Biotope

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Sanddüne und die Spitz-Ahornallee entlang der L 3482 sowie die Baumreihe entlang der Brunnenstraße sind nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes i.V.m. § 13 des Hessischen Naturschutzgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz unter Schutz gestellt.

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung werden für die zu rodenden Einzelbäume innerhalb der o.g. Allee bzw. der Brunnenstraße Ausnahmeanträge gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG gestellt.

VI. HINWEISE UND VERMERKE

1. Zisternensatzung

Es gilt die „Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen – Zisternensatzung – im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 „Eselswiese“ in der jeweils aktuellen Fassung.

2. Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den angrenzenden Flächen ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten zu erwarten (insbesondere Vögel, Fledermäuse sowie Zauneidechse, Knoblauchkröte, Kreuzkröte und Wechselkröte). Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Baumfällungen und Rodungsarbeiten sind möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres, durchzuführen. Der Abriss von Gebäuden sollte ebenfalls in diesem Zeitraum begonnen werden. Sofern zu beseitigen Bäume oder Abrissgebäude ein Quartierpotenzial für Fledermäuse aufweisen, sollten die Arbeiten außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d. h. in der Zeit zwischen dem 1. November bis 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres, durchgeführt werden. Sofern die Einhaltung dieser Fristen nicht möglich ist, sind die zu rodenden Gehölzbestände vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle auf das Vorhandensein besetzter Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten (hier: Niststätten von Vögeln, Quartiere von Fledermäusen) hin zu überprüfen. Gebäude mit Eignung als Quartier für Fledermäuse sind in jedem Fall vor Beginn der Fällungen auf einen Besatz hin zu kontrollieren. Während der Aktivitätsphasen von Reptilien und Amphibien sind die für diese Arten relevanten Eingriffsbereiche ebenfalls auf ein Vorkommen von Individuen hin zu überprüfen.

Bei einem positiven Befund sind – in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde entsprechende Schutzmaßnahmen einzuleiten (Vergrämung, Umsiedlung, Verschiebung des Baubeginns bei Brutvögeln). Detaillierte Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für die jeweilige Arten bzw. Artengruppen sind der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) zu entnehmen.

Die Vegetationsbestände der Sanddüne sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Baumaßnahmen, die sich im Kontaktbereich zu den angrenzenden Bäumen und Gehölzen befinden, sind gemäß der DIN 18320 (Allg. Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen - Landschaftsbauleistungen) Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

3. Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege Hessen, zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

4. Meldepflicht von Bodenbelastungen / Kampfmittel

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, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen i. S. d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Sollten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, so ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt zu verständigen.

5. Hochwasserangepasste Bebauung

In den plangraphisch nachrichtlich übernommenen Hochwasserrisikogebieten gem. § 78b WHG sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden. Auf die Zusammenstellung von Gestaltungs- und Planungsempfehlungen in dem Bericht „Hydraulische Deichbreschensimulation zur Abschätzung potenzieller Überflutungstiefen im Projektbereich ‘Eselswiese‘“, Ruiz Rodriguez, Zeisler, Blank Ingenieurgemeinschaft, Wiesbaden vom 26.08.2019 wird verwiesen.

6. Pflanzenempfehlungslisten

(Einzelne Pflanzen, oder Pflanzenteile können giftig sein bzw. können bei Verzehr giftig wirken). Die Auflistung ist nicht abschließend, sondern gilt als Empfehlung.

I Einheimische Bäume

Acer campestre (Feldahorn, diverse Sorten)

Acer platanoides (Spitzahorn, diverse Sorten)

Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Carpinus betulus (Hainbuche, diverse Sorten)
Castanea sativa (Ess-Kastanie)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Corylus colurna (Baumhasel)
Crataegus laevigata ‚Paul’s Scarlet‘ (Rotdorn)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Fraxinus excelsior (Esche)
Juglans regia (Walnussbaum)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Pyrus pyraster (Wildbirne)
Quercus cerris (Zerreiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix caprea /Salweide)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Sorbus domestica (Speierling)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Tilia cordata (Winterlinde, diverse Sorten)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)

II **Einheimische Sträucher**

Laubsträucher

Acer campestre (Feldahorn)
Amelanchier ovalis (Einheimische Felsenbirne)
Berberis vulgaris (Sauerdorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus alba (Hartriegel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Waldhasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Cytisus scoparius (Besenginster)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)

Rosa spec. (Wildrosen, verschiedene Arten)
Salix caprea (Sal-Weide)
Salix aurita (Ohrweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
Zusätzlich alle einheimischen Beerensträucher

Nadelgehölze

Juniperus communis (Gemeiner Wachholder)
Taxus baccata (Eibe)

III Heckenpflanzen

Acer campestre (Feldahorn)
Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Taxus baccata (Gemeine Eibe)

IV Straßenbäume

(frosthart, trockenheits- und hitzeverträglich)

Acer campestre (Feld-Ahorn, diverse Sorten)
Acer x freemanii ‚Autumn Blaze‘ (Herbst-Flammen-Ahorn)
Alnus x spaethii (Purpurerle)
Carpinus betulus (Hainbuche diverse Sorten)
Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum)
Fraxinus ornus (Blumenesche, diverse Sorten)
Gleditsia triacanthos (Gleditschie, diverse Sorten)
Koelreuteria paniculata (Blasenbaum)
Liquidambar styraciflua (Amberbaum, diverse Sorten)
Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Sophora japonica (Schnurbaum, diverse Sorten)
Sorbus aria ´Magnifica´ (Mehlbeere)
Sorbus intermedia ´Brouwers´ (Schwedische Mehlbeere)
Tilia tomentosa ´Brabant´ (Brabanter Silberlinde)
Ulmus Hybride ‚Lobel‘ (Ulme ‚Lobel‘)
sowie Bäume aus Vorschlagsliste I

V Obstbäume

Apfel z.B.

Danziger Kantapfel
Geheimrat Dr. Oldenburg
Goldparmänen
Grafensteiner
Roter Boskop

Pflaume, Zwetschge z.B.

Wangenheims Frühzwetschge
Hauszwetschgen in Typen:
Auerbacher

Kirsche z.B.

Königskirsche Typ Querfurt
Schmalfels Schwarze
Teickners Schwarze

Birne z.B.

Clapps Liebling
Gute Graue
Grüne Jagdbirne
Gellerts Butterbirne

VI Rank- und Schlingpflanzen

Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)
Hedera helix (Gemeiner Efeu) (nur für Gebäudeklasse 1 - 3)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensien)
Lonicera caprifolium (Geißblatt)
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt) (nur für Gebäudeklasse 1 - 3)
Parthenocissus tricuspidata (Kletterwein)
Parthenocissus quinquefolia – (Wilder Wein)
Rosa spec. (Kletterrosen, Ramblerrosen)
Vitis vinifera var. Silvestris (Wildreben)
Wisteria frutescens oder Wisteria sinensis (Blauregen)

7. Energiekonzept

Für das Plangebiet ist ein Energiekonzept durch die ebök GmbH, Tübingen vom Mai 2022 erstellt worden. Danach soll als Gebäudeenergiestandard für die Wohnbebauung der Effizienzhausstandard EH 40 für Geschosswohnungsbauten (alternativ Passivhaus oder EH 40 Plus) und der Effizienzhausstandard EH 40 Plus für

Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser (alternativ Passivhaus) erreicht werden. Bei der Planung und Errichtung von Gebäuden sind diese Mindeststandards nachzuweisen.

8. DIN-Vorschriften

Die den Festsetzungen zum Schallschutz zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können im Rathaus der Stadt Rüsselsheim am Main, Fachbereich Umwelt und Planung eingesehen werden.

9. Brandschutz

Für alle Bauvorhaben, die auf Baugrundstücken errichtet werden, die an Verkehrsflächen mit einer Breite von unter 5,5 m liegen, können Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge nicht auf der öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen werden. Soweit erforderlich, sind befestigte Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge auf den Baugrundstücksflächen vorzusehen oder es sind zusätzliche Rettungswege bzw. ein Sicherheitstreppenraum herzustellen.

10. Photovoltaikanlagen

Im Falle der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Hauptgebäuden wird - um eine Überlastung des lokalen Stromnetzes zu vermeiden - empfohlen, die maximale elektrische Einspeiseleistung entsprechend der Gebäudenutzung wie folgt auszuführen:

- Für Einfamilienhäuser: maximal 15 kWp
- Für Zwei- bis Fünffamilienhäuser: maximal 30 kWp
- Für Sechs- bis Zwölffamilienhäuser: maximal 60 kWp
- Für Mehrfamilienhäuser mit mehr als 12 Wohneinheiten sowie Gewerbebauten: maximal 80 kWp

Bei einer Überschreitung der empfohlenen Einspeiseleistung wird die Nutzung von Batteriespeichern empfohlen, um die Einspeisung ins lokale Stromnetz zu regulieren und den Eigenverbrauch zu maximieren.

VII. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, 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 Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018, GVBl. I S. 198

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Hessisches Naturschutzgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HeNatG) vom 25.05.2023 (GVBl. I, S. 379)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. 2016, 211 ff.)