

Bereich Ein-/Ausfahrten der Tiefgarage

anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und

sonstiger Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20; 25 a und b BauGB)

Erhalt von Bäumen

Zahl der Vollgeschosse, z.B. IV

Erdgeschossfußbodenhöhe

(Rohfußboden z.B. 88.00 m ü. NN.)

maximale Gebäudehöhe z.B. 110.00 m ü. NN.

EFH Höhenlage der baulichen Anlagen,

o offene Bauweise

Luftgeschoss (z.B. 1.Vollgeschoss)

FD Flachdach

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze,

Garagen und deren Zufahrten

oder Verkehrsfläche dargestellt)

Tiefgarage

Stellplätze

(Nur zur optischen Unterscheidung versetzt zur parallelen Baulinie

11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Satz 1 BBodSchG sowie § 5 Abs. 2 BBodSchV) § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 11.1 Begrünung der Tiefgaragendachflächen

2 Befestigte Freiflächen

3.1 Umweltbaubegleitung

.3.4 Schutz vor Vogelschlag

gen von Netzen oder Gittern.

austausch gewährleistet ist.

eurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

3.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen

3.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Quartiersplatz"

von Bäumen ist gemäß Pflanzliste (Teil E der Festsetzungen) zulässig.

2.1 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB und § 4 BauNVO) Je WA-Gebiet (WA-1, WA-2, WA-3 und WA-4) sind mindestens 25 % der Wohneinheiten mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zu realisieren.

1.1 Ausschluss und Einschränkung von Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO) In den festgesetzten WA-Gebieten (WA-1 bis WA-4) sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes Nr. 4 Gartenbaubetriebe nicht zulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie auch als Ausnahmen zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Nr. 3 Anlagen der Verwaltung

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

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zul. Nutzung "Wohngebäude" ist in den Untergeschossen unzulässig 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 u. § 17 BauNVO)

2.1 Grundfläche - GR (§ 19 Abs. 2 und 4 BauNVO) Die maximal zulässige Größe der Grundfläche ist in den zeichnerischen Festsetzungen für die überbaubaren Grundstückflächen festgesetzt. Es gilt die nach Planeintrag in der überbaubaren Grundstücksfläche (z.B. WA-1) zulässige Grundfläche.

2.2 Geschossfläche - GF (§ 16 Abs. 2 und § 21a BauNVO) Die maximal zulässige Größe der Geschossfläche ist in den zeichnerischen Festsetzungen für die über baubaren Grundstücksflächen (z.B. WA-1) festgesetzt (§ 16 Abs. 5 BauNVO). Gemäß § 21a BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen von Garagengeschossen unterhalb der Geländeoberfläche und deren Zufahrten nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen sind.

1.3.2 Nachhaltige Außenbeleuchtung Es gilt die nach Planeintrag in der überbaubaren Grundstücksfläche (z.B. WA-1) zulässige Zahl der Vol geschosse. Die Zahl der Vollgeschosse wird als zwingend festgesetzt. einer Farbtemperatur von 1800 bis maximal 2700 Kelvin (Lichtfarbe warm-weiß) mit vollständig gekapselter Leuchtgehäuse (Full-Cut-Off, Upward Light Ratio ULR=O), welche kein Licht nach oben emittieren,

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

die gleiche Gebäudetiefe des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig. 2.3.2 Oberkante Tiefgaragendecke Die Oberkante der Tiefgaragendecke, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt ist, darf max. 0,7 m über

Zur besseren Durchlüftung des Innenhofbereichs des WA-4 Gebiets, ist der nördliche Gebäudeteil der Ge bäudezeile WA-4-4, der in der Planzeichnung festgesetzte Bereich (erstes Vollgeschoss) mit einer Min-

destlänge von 24 m, als Luftgeschoss (Geschoss ohne Außenwände) auszubilden. Die Höhe des Luftge schosses ist an die angrenzenden ersten Vollgeschosshöhen anzupassen. Das Luftgeschoss wird als Vollgeschoss gezählt. In diesem Bereich ist ein durchlaufendes Treppenhaus zulässig.

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

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

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um 1,5m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens 1,5 m Abstand zur darunterliegenden Ge-Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf begrünten Dächern zulässig. In den WA-

überschreiten, wenn diese einen Mindestabstand von 1,5 m zu den Gebäudeaußenwänden aufweisen. 2.4.3 Höhenlage der baulichen Anlagen – Bezugshöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO) Die Ausgangshöhe der baulichen Anlagen ist durch lineare Interpolation zwischen den beiden jeweils nächstgelegenen Bezugspunkten (s. Planzeichnung) in den an das Baugebiet angrenzenden Verkehrsflächen jeweils bezogen auf die Hausmitte zu ermitteln. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist an der Oberkante Rohfußboden zu messen. Für die WA-Gebiete wird die EFH des 1. Vollgeschosses als Sockelgeschoss mit + 0,8 m über der zu ermittelnden

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

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen

13.2.1 Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken 4.1 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen Das Vor- oder Zurücktreten von den Baugrenzen oder -linien durch Gebäudeteile wie Terrassen und Balkone kann gem. § 23 Abs. 2 S. 2 bzw. § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO zugelassen werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur in den Blockinnenbereichen auf 40 % der Fassadenlänge bis zu einer Tiefe von max. 2,0 m bei Balkonen und max. 5,0 m bei Terrassen überschritten werden.

In den Innenhöfen der WA-Gebiete können Gartenhütten oder -schuppen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese sich auf zugewiesenen Gartenflächen befinden. Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und deren Einfahrten

.1 Tiefgaragenstellplätze und oberirdisch ausgewiesenen Stellplatzflächen Tiefgaragenstellplätze und oberirdisch ausgewiesene Stellplätze sind ausschließlich in den dafür zeichnerisch festgesetzten ober- und unterirdischen Flächen zulässig. Oberirdische Einzel- oder Großgaragen sowie Carports sind nicht zulässig. Oberirdische Carsharing Stellplätze sind als Ausnahme zulässig, außer in Bereichen der "Öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

mit besonderem Nutzungszweck. Hier: Erhalt günstiger Belüftungseffekte

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

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

Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Die Flächen für den Gemeinbedarf sind zu sozialen Zwecken ausgewiesen. Der Planzeichnung ist zu entnehmen, dass es sich um eine Kindertagesstätte oder Kita handelt. Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte (Kita).

Gebäude zu Betreuungszwecken von Kindern (Kindertagesstätte) einschließlich aller für den Betrieb notwendigen Funktionsräumen und -flächen sonstige untergeordnete, bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung dienen die der Zweckbestimmung dienenden Spiel- und Freizeitanlagen

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

3.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsflächen sind entsprechend des Planeintrags festgesetzt. 8.1.1 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Fußweg

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

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

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

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

Abgrenzung von Baufeldern

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

10.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht "G1"

Die planzeichnerisch festgesetzte Fläche "G1" ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht (ausschließ lich für Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit belegt. Für Anlieger der Gebiete WA-2 und WA-3 gilt das Fahrrecht auch für Kraftfahrzeuge.

Auf dieser Fläche ist ein Weg von mindestens 4 m Breite herzustellen. Die Lage des Weges kann von der festgesetzten Fläche geringfügig abweichen. Das Leitungsrecht besteht zugunsten des jeweiligen Verund Entsorgungsträgers. 10.2 Geh- und Leitungsrecht "G2"

Die planzeichnerisch festgesetzte Fläche "G2" ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt Auf dieser Fläche ist ein Weg von mindestens 1,50 m Breite herzustellen. Die Lage des Weges kann von der festgesetzten Fläche geringfügig abweichen. Das Leitungsrecht besteht zugunsten des jeweiligen Verund Entsorgungsträgers. 10.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht "G3"

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

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

(Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenkammerplatten, Schotterrasen, Kies- und Plattenwege u.a.).

Bei Flächen, die versiegelt und damit nicht versickerungsfähig sind, ist das anfallende Niederschlagswas-

ser in angrenzende Grundstücksfreiflächen mit Bodenanschluss zu versickern. Auf eine wasserdurchläs-

sige Befestigung ist zu verzichten, wenn eine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist.

Es sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die europarechtlich und

Bei Gehölzbeseitigungen und der Freimachung der Baufelder ist zur Beachtung der artenschutzrechtli-

Bereits zur Vorbereitung der Gehölzbeseitigungen bzw. der Baufeldfreimachung sind vor Ort die betreffen

den Bäume, Gehölze und Vegetation sowie sonstige potenzielle Habitate auf Besatz von Vögeln, Fleder-

mäusen oder anderen geschützte Tierarten durch Fachkundige zu untersuchen. Dies dient der Einschät-

zung, ob die Gefahr der Tötung oder Verletzung von Tieren besteht. Ist eine Gefahr gegeben, sind in Ab-

stimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Vorhabenträger konkrete Vermeidungsmaßnah-

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel (Amber-LED, Natrium Hochdrucklampen) mit

Für den Verlust von Bäumen und potentiellen Niststandorten ist ein Ausgleich mit Nist- oder Quartiershil-

fen für Baum-, Höhlen oder Nischenbrüter bzw. für Fledermäuse als Ersatz in einem zeitlich vorgezoge-

nen Zeitraum im Geltungsbereich bzw. räumlicher Umgebung durch den Grundstückseigentümer anzu-

sind in jedem neu errichteten Gebäudekörper mindestens zwei künstliche Nisthilfen für gebäudebrütende

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist

der Verwendung von Glasscheiben mit sichtbaren Markierungen zulässig. Ebenso möglich ist das Anbrin-

in den Fassadenteilen für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 3 m² ausschließlich

Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlafräumen und Kinderzimmern westlich der im Plan einge-

zeichneten 50 dB(A)-Nacht-Isophone sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf de-

zentrale schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer

zentralen Lüftungseinrichtung ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luft-

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im

pegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern

anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Unter Berücksichtigung der Ge-

bäudeabschirmung können die Nacht-Beurteilungspegel fassaden- und geschossweise der schalltechni-

Grünflächen i.V.m. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonsti-

Als zentraler Quartiersplatz wird im Innenbereich zwischen den Gebieten WA-1 bis WA-4 eine Fläche von

Die Grundstücksfreiflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, sind als Ve-

getationsflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Grundstücksfreiflächen, die sich unmittel-

bar an den äußeren Gebäudekanten (Hochparterre) befinden, sind mit Sträuchern zu bepflanzen oder mit

Hecken umpflanzen (gemäß Pflanzliste s. Teil E als Bestandteil der Festsetzungen) und dauerhaft zu er-

ger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.25a und 25b BauGB)

2.100 m² als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Quartiersplatz" festgesetzt.

der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Nacht-Beurteilungs

bringen. Für je zehn gerodete Bäume ist jeweils eine Nist- oder Quartiershilfe anzubringen. Zusätzlich

streng geschützten Arten sowie von besonders geschützten Arten zu beachten.

chen Vorschriften nach § 44 BNatSchG eine Umweltbaubegleitung erforderlich.

zulässig. Das Anstrahlen von Fassadenbegrünung und Bäumen ist zu vermeiden.

Nicht zulässig sind Glasscheiben mit UV-Markierungen und Greifvogelsilhouetten.

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

men (gegebenenfalls auch vorgezogene CEF-Maßnahmen) festzulegen.

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

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

Vogelarten oder Fledermäuse vorzusehen bzw. einzubauen.

der Festsetzungen) zu entnehmen und an die Standorteigenschaften anzupassen. Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke wie Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze, Tiefgaragenzufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind, soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen, als versickerungsfähige Flächen anzulegen

Begrünung der privaten Grundstücksfreiflächen

Kennzeichnung von Flächen und Nachrichtlichen Übernahmen von Festsetzungen

Schönau" der Zone III A der Stadtwerke Mainz. Die entsprechende Schutzgebietsordnung, insbesondere die Verbote in der Schutzzone III A, sind zu berücksichtigen (St.Anz. 36/1984 S. 1745). Hochwasserrisikomanagementpläne für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungen im

karten des Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) sowie § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Auf die Vorgaben des § 78c WHG für Heizölverbrauchsanlagen in diesen Risikogebieten wird hingewieder die Anlagen nicht hochwassersicher errichtet werden können.

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

stände der Stadt Rüsselsheim am Main" zu beachten. Baumfällungen sind nur mit einer Genehmigung der zuständigen Behörde außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Oktober bis 28. Februar) zulässig.

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

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

erneuerbaren Energien der Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen". werden (§ 9 Abs. 5 Satz 2 BauGB) bringen und ins Verhältnis zu setzen. des GEG (Gebäudeenergiegesetz) vom 08.08.2020, zu berücksichtigen. Technische Anlagen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus er-

schen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 18-2832, Dr. Gruschka Ingeni-1 Wärmedämmung Es wird die Realisierung des Standards KfW 55 als Mindestmaß vertraglich mit den Erwerbern vereinbart.

nehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten betrauten sind entsprechend zu belehren.

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

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

13.2.2 Anpflanzen von Sträuchern auf den Baugrundstücken Je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche einschließlich der nicht überbauten Tiefgaragendachfläche sind mindestens 10 standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste (Teil E der Festsetzungen) nach der DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten" zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von Hecken bis 1,20 m Höhe gemäß Pflanzliste (Teil E der Festsetzungen) an Terrassen ist zulässig. 13.3 Anpflanzen von Bäumen auf öffentlichen Verkehrsflächen

pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzliste unter Anhang E der Festsetzungen zu verwenden. 13.4 Erhalt von Bäumen Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und während der Bauphase durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen (DIN 18920 und die RAS LP 4) zu schützen. Bei Ab-

Bei Baumneupflanzungen entlang der Adam-Opel-Straße sowie an der Max-von-Laue-Straße und Georg-

35-40 cm) nach der DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten" zu

Jung-Straße sind standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung (Mindestqualität: Stammumfang

gang sind diese Einzelbäume durch standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu ersetzen (s. Pflanzliste, Teil E der Festsetzungen). 3.5 Dachbegrünung 100 % der Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel von bis zu 5° und ab einer Mindestgröße von 10 m² der WA-Gebiete sind extensiv (reine Bodensubstratstärke von mindestens

12 cm) zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen und technische Aufbauten. Die Artenzusammensetzung der Dachbegrünung ist aus heimischen und klimaangepassten Pflanzenarten zu wählen und nach den Standorteigenschaften auszurichten. Bei der Anlage von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) sind die Zwischenraumflächen ebenfalls extensiv

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

14 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier: Erhalt günstiger Belüftungseffekte (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) In den planzeichnerisch festgesetzten Flächen "Freiflächen" sind Luftströmungshindernisse wie zum Beispiel großkronige Bäume unzulässig.

3 Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO) Aufgrund gestalterischer Anforderungen, die aus dem städtebaulichen Konzept hervorgehen, enthält der Bebauungsplan, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Festsetzungen che Bauvorschriften). Diese beziehen sich auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und u bebauten Flächen der Grundstücke.

Gestaltung der baulichen Anlagen .1 Dachgestaltung

Für den Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Als Ausnahmen sind auf der Gemeinbedarfsfläche für "soziale Zwecke" flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von höchstens 10° zulässig. 1.2 Fassadengestaltung Materialien und Oberflächen mit störender glänzender und lichtreflektierender Wirkung werden im Plange-

biet ausgeschlossen. Diese sind nur dann zulässig, wenn sie zur aktiven oder passiven Nutzung von Son-Die Fassaden sind grundsätzlich in möglichst hellen, warmen Farbtönen zu gestalten (bspw. Putzfassaden in entsprechenden Farbtönen, Klinkerfassaden, Natursteinfassaden, Holzfassaden etc.) Werbeanlagen und Warenautomaten Alle Werbeanlagen dürfen nur in Übereinstimmung mit den folgenden Regelungen ausgeführt werden:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig

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

Stützmauern sind als Trockenmauerwerk, Natursteinmauerwerk oder Blendmauerwerk aus Naturstein in möglichst hellen, warmen Farben zu errichten. 1.5 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten und Aufzugsüberfahrten sind vollständig aus nicht glänzenden Material (mattiert) Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 HBO)

2.1 Standorte von Abfallsammelanlagen In den WA-Gebieten sollen die Standorte für Müll- und Abfallsammelanlagen nicht als prägende Elemente des Quartiers gestaltungswirksam in Erscheinung treten. Sie sind daher nur innerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen zulässig und sind in die Gebäude oder Tiefgaragen zu integrieren.

In den WA-Gebieten sind Einfriedungen nur als lebende Hecken, in Hecken geführte Maschendrahtzäun Hecken- / Strauchpflanzen (Höhe 60-100 cm, min. 2 x verpflanzt) sowie als Staketenzäune aus Holz von der Rolle oder aus runden bzw. halbrunden schmalen Stäben zuässig. Die Maximalhöhe der Einfriedungen liegt bei 1,10 m. botanischer Name Die Verwendung von Koniferen als lebende Hecke ist unzulässig Acer campestre*

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

Zahl der Stellplätze (§ 91 Abs. 1 HBO) Im Geltungsbereich des B-Plans ist die Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim a.M. in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Abweichend von den Richtwerten der Stellplatzsatzung für Wohnungen ist pro reifinanzierte Wohneinheit 1 St und pro geförderte Wohneinheit 0,7 St nachzuweisen.

nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet "Wasserwerk Hof

Sinne des § 78 WHG Gemäß der Risikokarte des Hochwasserrisikomanagementplans des Rheins, liegt das Plangebiet innerhalb der potentiellen Überschwemmungsgrenze HQ 100. Damit gelten für das Plangebiet die Gefahrensen. Nach § 78c Abs. 2 ist ein Errichten von Heizölanlagen in diesen Gebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zu Verfügung stehen o-

Satzungen der Stadt Rüsselsheim am Main

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die "Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbe-

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien/Klimaschutz Der neu gefasste § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB erlaubt die Festsetzung von Gebieten, in denen "bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus Damit sollen die Bauleitpläne explizit "auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz" entwickelt Die Belange des Klimaschutzes sind dabei mit Nutzungsanforderungen der zu errichtenden Gebäude, insbesondere auch mit den privaten Belangen der Eigentümer und Nutzer, wie auch mit anderen städtebaulichen Belangen, wie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 BauGB) in Einklang zu n Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelunge

neuerbaren Energien der Kraft-Wärme-Kopplung sind in den Kellerräumen unterzubringen.

Denkmalschutz / Bodendenkmale

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

Bodenverunreinigungen Schädliche Bodenverunreinigungen gem. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Gemeinheit herbeizuführen. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt

achgutachter in Altlasten ist in diesem Fall hinzuzuziehen.

Brandschutzanforderungen

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

Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5 -Bodenschutz-, und die Stadt Rüsselsheim am Main zu informieren. Ein

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

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

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

werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

1 Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend der Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau -Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel La bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-

> 61 bis 65 66 bis 70 76 bis 80

1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind (*s. Planzeichnung):

zungsart und Raumgröße vor Baubeginn gemäß DIN 4109-1:2018-1 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweiwerden (Bericht Nr. 18-2832, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

E Pflanzlisten

Viburnum lantana*

Acer negundo**

Viburnum x bodnantense*

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

deutscher Name

Feld-Ahorn*

Beerenobststräucher* Großkronige Bäume (1. Ordnung) (min. Hochstämme, BHD 25/30, min. 4 x verpflanzt) Gleditsia triacanthos "Skyline"** Lederhülsenbaum Quercus cerris** Stiel-Eiche Quercus robur Rot-Eiche Quercus frainetto Robinia pseudoacacia "Nyir-Schein-Akazie "Nyirsegi"

Tilia cordata "Greenspire"** Winter-Linde**

Tilia tomentosa "Brabant"** Brabanter Silber-Linde**

Tilia tomentosa "Szeleste"** Ungarische Silber-Linde**

Wolliger Schneeball*

Bodnant-Schneeball*

(lein- / Mittelkronige Bäume (2. Ordnung) (min. Hochstämme, BHD 20/25, min. 3 x verpflanzt deutscher Name botanischer Name Feld-Ahorn* Acer campestre* Französischer Ahorn* Acer monspessulanum*

Eschen-Ahorn

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

Tetradium danielii Bienenbaum geeignet für Tiefgaragendachbegrünung mit min. 80 cm Bodensubstratstärke geeignet für Tiefgaragendachbegrünung mit min. 150 cm Bodensubstratstärke

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

vom 18.12.1990 (BGBI, 1991 | S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes

m 14.12.2010 (GVBI. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes

.d.F. vom 07.03.2005 (GVBI. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes

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

i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes

vom 08.09.2017 (BGBI. I S. 3370), berichtigt am 12.04.2018 (BGBI. I S. 472)

erordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenve

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010, (GVBI. I S. 629), berichtigt am 14.02.2011 (GVBI. I S. 43), zuletzt geändert durch

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

i der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786

Artikel 1 des Gesetzes vom 18. 07. 2017 (BGBI. I S. 2771)

Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Prunus, Pyrus, Sorbus, Malus

in Arten und Sorten

vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

vom 18.05.2018 (GVBI, S. 198

vom 4.05.2017 (BGBI. I S. 1057)

vom 28.05.2018 (GVBI. S. 366)

vom 21.06.2018 (GVBI, S. 291)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBI. S. 211)

Rüsselsheim am Main Rüsselsheim am Main, den 20. 6. 2023

<u>ordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO)</u> Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Bereithaltung zur Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Main-Spitze und im Rüsselsheimer Echo 5.7. 2023

Rechtsverbindlich am 5.7.2023

<u>Verfahrensübersich</u>

Bearbeitung der vorliegenden Planfassung

Rüsselsheim am Main, den 20.6.2023

Fachbereich Stadt- und Grünplanung

Rüsselsheimer Echo am 18.04.2016.

§ 3 Abs. 2 BauGB am 12.01.2022.

Beteiligung der Öffentlichkeit

vom 14.01.2020 bis 17.02.2020.

und im Rüsselsheimer Echo am 12.01.2022.

Rüsselsheim am Main, den 20.6.2023

Rüsselsheim am Main, den 20.6.2023

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

in der Zeit vom 24.01. bis 25.02.2022.

am **16.12.2021**.

Der Magistrat der Stadt

Rüsselsheim am Main

Satzungsbeschluss

Der Magistrat der Stadt

Rüsselsheim am Main

Der Magistrat der Stadt

Rüsselsheim am Main, den 20.6.2023

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Auslegungsfassung am 16.12.2021.

öffentlicher Belange in der Main Spitze und im Rüsselsheimer Echo am 12.01.2022.

gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 14.01.2020 bis 17.02.2020.

Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom **24.01**. bis **25.02.2022**.

Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 21.11.2019.

Bereich Stadtplanung

Aufstellungsbeschluss

Der Magistrat der Stadt

am **26**.**11.2015**.

Die Plangrundlage bezüglich der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Main-Spitze und im

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 21.11.2019.

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur öffentlichen

Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gem.

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Main Spitze

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung

Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

am 23.03.2023 beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 149 "Quartier am Ostpark" bestehend aus der

Planzeichnung, der Legende zur Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird bestätigt. Das

Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit

Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Stadt- und Grünplanung, Bereich Stadtplanung,

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom September 2019 überein.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den 5.7.2023

Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplanverfahren Nr. 149 "Quartier am Ostpark"

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



Lärmpegelbereich* | Maßgeblicher Außenlärmpegel La

sen. Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn vor Baubeginn der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-1:2018-01 reduziert werden. Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn vor Baubeginn die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt. Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche tags und nachts fassadenweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind u.a. in Abhängigkeit von der Raumnut-