Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

Baulinie

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

BF 6	Baufeld
II	Zahl der Vollgeschosse max.
GRZ 0,4 / GR 5.000	Grundflächenzahl (GRZ) max. Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche oder Größe der Grundflächen (GR) der baulichen Anlagen in Quadratmeter als Höchstmaß
a	abweichende Bauweise

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Fußweg

Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

unterirdisch
AW: Abwasser

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen

privat — Private Grünflächen

öffentlich — Öffentliche Grünflächen

Sportplatz

Spielplatz

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

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

- Vernässungsgefährdete Flächen
- Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten hier: Potentielle Überschwemmungsgrenze bei HQ 100 gemäß Hochwasserrisikomanagementplan Rhein, Risikokarte Rhein R-94 von November 2013

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

D — Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- zu Gunsten der Versorgungsträger

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
(§ 9 Abs.5 Nr.1 und Abs.6 BauGB)
- hier: Bestand Altablagerung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist in sechs Baufelder BF1 bis BF4 unterteilt.

Übersicht der wichtigsten Festsetzungen in den Baufeldern:

Bau feld	Flächen-definition	Vollge-schosse	GR qm max.	GRZ	Bau-weise	Nutzungszweck f. Einrichtungen, Gebäude u. Anlagen
BF1	Gemein-bedarf	III	12.000	------	a	Schule sowie kulturellen und sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen
BF2	Gemein-bedarf	II	5.000	------	a	Schule und sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen
BF3	Gemein-bedarf	II	——	0,4	a	Schule sowie kulturellen und sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen
BF4	Gemein-bedarf	II	——	0,4	a	Schule sowie kulturellen und sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) in Verbindung mit der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) werden festgesetzt:

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

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ , überbaubare Grundfläche
(§§16 und 19 BauNVO)

In den Baufeldern BF3 und BF4 wird das maximale Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die in der Nutzungsschablone festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) als Dezimale.

2.2 Größe der überbaubaren Grundfläche (GR)
Festsetzung der maximalen Quadratmeter- Zahl

In den Baufeldern BF1 und BF2 wird das Maß der baulichen Nutzung durch den Eintrag der maximal zulässigen Grundfläche GR in Quadratmetern festgesetzt. Die zugeordnete Nutzungsschablone ist maßgeblich.

2.3 Zahl der Vollgeschosse
(§§ 16 und 20 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone festgesetzte Zahl der Vollgeschosse. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt, sie ist in römischen Ziffern dargestellt (z.B. III).

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

3.1 Abweichende Bauweise a
Die Gebäudelängen dürfen 50 m überschreiten.

3.2 Baulinien
Um das denkmalgeschützte Hauptgebäude der Friedrich-Ebert- Schule wird eine Baulinie festgesetzt.

3.3 Baugrenzen
Die Baufelder BF1, BF2, BF3 und BF4 werden durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG4 wird eine Fläche für Nebenanlagen und Gebäude für die Sportnutzung durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Einzeichnungen der Baugrenzen in der Planzeichnung.

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

4.1 **Flächen für Gemeinbedarf**

Zweckbestimmung, Einrichtungen und Anlagen:

4.1.1 Schule und kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

BF1, BF3 und BF4
Die Flächen für Gemeinbedarf der Baufelder BF1, BF3 und BF4 mit der Zweckbestimmung Schule dienen auch zur Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke.
Eine außerschulische Nutzungen erfolgt außerhalb der Schulzeiten.

4.1.2 Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

BF2
Die Flächen für Gemeinbedarf im Baufeld BF2 mit der Zweckbestimmungen Schule dienen auch zur Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für sportlichen Zwecke.
Eine außerschulische Nutzung erfolgt außerhalb der Schulzeiten.

5. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen
(§§ 12 und 14 BauNVO)

5.1 Innerhalb des Geltungsbereiches können Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn die Maßnahme anderen Festsetzungen nicht entgegensteht.

5.2 Stellplätze, Carports, Garagen
Soweit nicht unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Ziffer III, Punkt 1.2 abweichend geregelt, findet im Plangebiet die Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main Anwendung.

6. Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

6.2.1 öffentlicher Fuß- und Radweg

6.2.1.1 Die Erschließung und der Zugang zur öffentlichen Grünfläche ÖG 4 mit der Zweckbestimmung „Sportplatz" erfolgt über die öffentliche Fuß- und Radwegeanbindung. Die Befahrbarkeit der Fläche mit Sonderfahrzeugen für die Unterhaltung, Pflege, Anlieferung sowie für Einsatz- und Rettungsfahrzeugen ist zulässig.

6.2.1.2 Die Erschließung des vorhandenen Gebäudes für Kraftfahrzeuge bis zur privaten Grundstücksfläche, Flur 12, Flurstück 723/33 ist von der Reinhard-Strecker-Straße über die vorhandene öffentliche Rad- und Fußwegeparzelle 714/4 zulässig.

6.2.2 öffentlicher Fußweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung: Flächen für Versorgungseinrichtung Elektrizität

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

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

8.1 In der Gemeinbedarfsfläche mit dem zugeordneten Baufeld BF 4 ist die Lage der vorhandenen städtischen Abwasserleitung dargestellt.

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

9.1 **ÖG 1** Öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung Spielplatz
In der öffentlichen Grünfläche ÖG1 wird die Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

9.2 **ÖG 2** Öffentliche Grünfläche
Zwischen den privaten Flurstücken Nr. 115/6, 682/2, 723/41 und dem geplanten Fußweg östlich der Fläche für Gemeinbedarf / BF 4, Flurstück 115/7, wird eine öffentliche Grünfläche ÖG 2 festgesetzt.

9.3 **ÖG 3** Öffentliche Grünfläche
Zwischen der öffentlichen Grünfläche ÖG 4 und der Gemeinbedarfsfläche BF 3 wird eine öffentliche Grünfläche ÖG 3 festgesetzt. Eine Überfahrung der Fläche ÖG 3 bis zur südlich gelegenen Verkehrsstraße Kurt- Schumacher-Ring ist für Sonder-, Pflege- und Einsatzfahrzeuge zulässig.

9.4 **ÖG 4** Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz
Für die öffentliche Grünfläche ÖG 4 wird die Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt.

9.4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG 4 auf dem Gelände des Sportplatzes sind innerhalb der im Plan dargestellten Baugrenzen Nebenanlagen und Gebäude in eingeschossiger Bauweise für den Schul- und Vereinssport zulässig. Die überbaubare Gesamtfläche darf 564 m² nicht überschreiten.

9.5 **PG:** Private Grünflächen
Für die private Grünfläche PG wird die Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt.

10. Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10.1 Geh- Fahr- und Leitungsrechte -**GFL**

GFL 1 - auf PG
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten GFL1 zu belastende Fläche auf der privaten Grünfläche (PG), Flurstück Nr. 100/ 36, zugunsten der Schulsportnutzung, der betroffenen Sportvereine und Versorgungsträger sowie Pflegefahrzeuge.

GFL 2 - auf ÖG 3
Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende öffentliche Grünfläche ÖG3 auf den anteilig dargestellten Flurstücken Nr. 100/23, 325/3, 326/3, zugunsten der betroffenen Versorgungsträger sowie Sonder-, Pflege- und Einsatzfahrzeuge.

10.2 Geh- und Leitungsrechte - **GL**

GL 1 - auf ÖG 4
Mit Geh-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche auf der öffentlichen Grünfläche ÖG 4, Flurstück Nr. 100/23, zugunsten der betroffenen Versorgungsträger.

GL 2 – auf der Fläche für Gemeinbedarf / BF 3 u. ÖG 3
Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen auf der Fläche für Gemeinbedarf / BF 3 sowie der öffentlichen Grünfläche ÖG 3,beinhaltet die anteiligen Flurstücke Nr. 100/ 23, 325/3 und 326/3, zugunsten der betroffenen Ver- und Entsorgungsträger.

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

11.1 Immissionsschutz
Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung sind bei der Erstellung der Schulsporthalle auf der Gemeinbedarfsfläche im Baufeld BF 2 die Haupteingangsbereiche in das Gebäude an den straßenabgewandten Fassadenabschnitten anzuordnen. Die entsprechenden Maßnahmen der Raumorganisation bzw. der Grundrissorientierung sind zu erfüllen.

11.2 Bodenschutz
Aufgrund einer vorhandenen kommunalen Altablagerung im gekennzeichneten Areal des Plangebietes in Bereichen der Baufelder BF2, BF3 und BF4 sowie auf den Arealen der öffentlichen (ÖG4) und privaten Grünflächen (PG) mit der Zweckbestimmung Sportplatz ist bei geplanten Eingriffen in die Bodenschichten im Vorfeld das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/ DA 41.5 – Bodenschutz- zur Klärung der weiteren Vorgehensweise hinzuzuziehen.

12. Sonstige Planzeichen

12.1 Abgrenzung Unterschiedlicher Nutzungen
(§ 16 Abs. 5 BauNVO).
Darstellung der Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet

II. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB, i. V. mit dem Bundesnaturschutzgesetz 2010, i. V. mit § 91 Abs. 1 HBO 2018 werden folgende Vorschriften und Inhalte der Landschaftsplanung festgesetzt:

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1 Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern.

1.2 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen. Mindestens 80 Prozent der Neupflanzungen müssen aus einheimischen Pflanzen bestehen (vgl. Pflanzempfehlungsliste). Der Nadelgehölzanteil darf 20 Prozent nicht überschreiten.

1.3 Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.

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

2.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken und im Bereich der Stellplätze ist mit einheimischen und standortgerechten Arten gemäß Pflanzempfehlungsliste durchzuführen.

2.2 Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gesamtbaumaßnahme durchzuführen.

2.3 Folgende Mindestanforderungen an die Pflanzqualitäten des eingesetzten Pflanzgutes sind zu erfüllen:
Sträucher 2xv, 60 – 100 cm
Laubbäume: H, 3xv, mDb, 14- 16 cm

3. Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die im Plangebiet gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Stellplätze

1.1 Für das Herstellen der Stellplätze im Plangebiet gelten die Vorgaben der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main.

1.2. Abweichend von der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

1.2.1 Die Stellplätze auf den Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule und kulturellen und sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen" stehen nach Beendigung des Schulbetriebes auch für eine Nutzung durch den außerschulischen Sportbetrieb zur Verfügung.
Dies gilt ebenso für den Stellplatzbedarf aus der Öffentlichen Grünfläche ÖG 4 mit der Zweckbestimmung „Sportplatz".

1.2.2 Abweichend von § 6 Abs.10 Nr. 3 HBO 2018 ist bei Herstellung von mehr als drei Stellplätzen mit weniger Abstand als drei Meter entlang der Grundstücksgrenze der 3. Stellplatz unmittelbar an den Grundstücksgrenzen oder mit einem Mindestabstand von 1 m zulässig.

1.2.3 Die Vorgaben aus § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main vom 19.11.2013 sind nicht anzuwenden.

1.2.4 Die Vorgaben in § 2 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main vom 19.11.2013 bezüglich der Größen für Fahrradabstellplätze sind nicht anzuwenden.
Bei Nachweis der erforderlichen Fahrradstellplätze kann auch ein geringerer Flächenbedarf verwendet werden.

2. Einfriedung
In der privaten Grünfläche (PG) sowie der öffentlichen Grünfläche (ÖG 4) mit der Zweckbestimmung Sportplatz hat die Errichtung eines bis zu 6 m hohen Ballfangzaunes entlang der Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen gemäß § 6 HBO Vorrang. Dies betrifft die gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen der privaten Grünfläche (PG) und der öffentlichen Grünflächen ÖG4 im Süden des Plangebietes.
Die Regelung gilt auch für die Errichtung eines erforderlichen Ballfangzaunes entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen den öffentlichen Grünflächen ÖG 3 und ÖG 4.

3. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung bis zu einem Quadratmeter Fläche zulässig. Werbeanlagen für Fremdwerbung sind im Plangebiet unzulässig.

IV. Kennzeichnungen

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

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

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

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

1.1 Vernässungsgefährdete Fläche

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die zu einer „Vernässung" führen können und bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried zu beachten.
Der „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried" ist mit Datum vom 09. April 1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 21/ 1999, Seite1659" sowie die Fortschreibung in Nr. 31/ 2006, Seite 1704, veröffentlicht.

Anhand der vorliegenden „Grundwasserflurabstandskarten" (vgl. Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim, BGS, Darmstadt v. 2006) ist im gesamten Planungsgebiet mit sehr hohen Grundwasserständen, hier zwischen 86 m und 86,5 m über NN, d.h. im Mittel 86,25 m (Daten 2006) zu rechnen.

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

Es wird auf die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein auf der Grundlage digitaler Geländemodellierung erstellten Gefahrenkarten hingewiesen. Diese können unter http://www.hlug.de>Wasser>Hochwasser>Hochwasserrisikomanagementpläne>Rhein> Gefahrenkarten>HWGK_Rhein_R-94.pdf eingesehen werden.

Es wird auf mögliche Schäden durch Starkregenvorkommen im Plangebiet hingewiesen. Zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen- Ereignisse werden vorbeugende bauliche Maßnahmen an Gebäuden dringend empfohlen.

1.2 Zu beachten ist weiterhin das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasser-haushaltsgesetz – WHG) in seiner Neufassung, in Kraft getreten am 06.01.2018.

1.3 Das Plangebiet ist als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gekennzeichnet (§ 9 Abs. 6 a BauGB; § 78 b Absatz 1 WHG). Die aufgeführten Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter V „Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften", Punkt 3. „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)" sind zu beachten.

2.0 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

2.1 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.
hier: Bestand Altablagerung

V. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

1. Trinkwasserschutzzone III A
Der Geltungsbereich der Bebauungsplan – Änderung Nr. 9/7 befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet „Wasserwerk Hof Schönau" der Zone III A der Stadtwerke Mainz. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 10.08.1984; StAnz.: Nr. 36/84, S. 1745, ist zu beachten.

2. Bodendenkmäler
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Bodendenkmäler bekannt geworden (Rüsselsheim 24: urnenfelderzeitlicher Friedhof und römischer Gutshof mit Friedhof). Es muss deshalb damit gerechnet werden, dass durch Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden können. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Sämtliche geplante Erdeingriffe im Geltungsbereich des B- Planes bedürfen einer Genehmigung nach § 18 HDSchG.

2.1. Denkmalschutz Gesamtanlagen
(§9 Abs. 6; § 2 Abs.3 HDSchG)
Ensembleschutz – Denkmal / Gesamtanlage
Die Friedrich-Ebert-Schule mit der gekennzeichneten Schulhof- Freifläche unterliegen dem Denkmalschutz als Gesamtanlage.

2.2 Denkmalschutz, Einzelanlagen
Die Friedrich-Ebert-Schule ist ebenfalls als Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt, ausgewiesen.

3. Bodenschutz

3.1 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 Allgemeinheit herbeizuführen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5-Bodenschutz-, und die Stadt Rüsselsheim, zu informieren.
Sollten hierbei oder bei den Baumaßnahmen Auffälligkeiten oder Belastungen des Bodens festgestellt werden, die eine schädliche Bodenveränderung wahrscheinlich machen, so ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/ Da 41.5-Bodenschutz- , zu informieren und ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Im gekennzeichneten Areal des Plangebietes ist eine kommunale Altablagerung in Bereichen der Baufelder BF2, BF3 und BF4 sowie auf den Arealen der öffentlichen (ÖG4) und privaten Grünflächen (PG), Zweckbestimmung Sportplatz, vorhanden.

In Ergänzung zu den Anforderungen aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter Punkt 11.2 „Bodenschutz" wurde hierzu beim Regierungspräsidium Darmstadt ein bodenschutzrechtliches Verfahren über den geplanten Teilaushub der ehemaligen Deponie „Hasengrund", der durch den Bebauungsplan betroffen ist, durchgeführt. Es wurde ein Konzept für Maßnahmen für den Bodenaushub und Arbeiten in kontaminierten Bereichen vom 15 Mai 2018 durch die CDM Smith Consult GmbH aufgestellt. Diesem Konzept hat das Regierungspräsidium Darmstadt mit Bescheid vom 19. 09. 2018 mit Nebenbestimmungen zugestimmt. Das angeführte Konzept und der zugehörige Bescheid ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 9/7.

4. Hochwasserrisikomanagementpläne für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 WHG

Für das Plangebiet gelten die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein erstellten Gefahrenkarten. Diese können unter http://www.hlug.de>Wasser>Hochwasser>Hochwasserrisikomanagementpläne>Rhein> Risikokarte Rhein- HWRMP-Rhein- R-94. pdf vom November 2013 eingesehen werden.

Gemäß des Hochwasserrisikomanagementplans Rhein, Risikokarte Rhein, liegt das Plangebiet innerhalb einer potentiellen Überschwemmungsgrenze bei HQ 100.

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

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.

VI. Hinweise und Vermerke

1. Bebauungsplan- Änderung
Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Bebauungspläne bestehen, werden durch diese Bebauungsplan-Änderung aufgehoben.

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

3. Artenschutz
Hinweis zum Artenschutz nach § 44 Abs.1 BNatschG:
Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutz-gesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Art zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht. Es wird auf den Artenschutzfachbeitrag von Büro Naturplan vom September 2018 hingewiesen.

3. 1 Gehölzrodung
Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind die notwendigen Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit (1. März- 30. September) durchzuführen.

3.2 Nistkästen
Für den Verlust von Habitatbäumen sind insgesamt 24 Nistkästen aufzuhängen. Es sind 10 Nistkästen für Vögel und ca. 8 Nistkästen für Fledermäuse sowie 6 Nistkästen für Haselmäuse im Plangebiet und im nahen Umfeld anzubringen.
Es wird empfohlen an Gebäuden geeignete fest eingebaute, gut zugängliche Nistquartiere für Vögel und Fledermäuse im Wand- und Dachbereich sowie Wabensteine im Dach- First- und Traufbereich als Insektenbrutstätte zu installieren.

3.3 Nahturnahe Grünstrukturen
Bei der Neu- und Umgestaltung von Grünflächen wird empfohlen, geeignete, naturnahe Grünstrukturen einzuplanen, beispielsweise durch Errichtung von Biotopstrukturen auf Rest – und Kleinflächen.

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

Hinweis:
Es liegen Kampfmitteluntersuchungen zum Projekt "Neubau Sophie-Opel-Schule" vor, diese sind in Anlage 6 des Umwelt – und Geotechnischen Gutachtens von CDM Smith, Alsbach aufgeführt.
Es wurden Kampfmittelüberprüfungen auf verschiedenen Geländeflächen des ehemaligen Wäldchens für den Neubau des Sportplatzes durch das Büro CDM Smith/ KMO durchgeführt. Ein abschließender Bericht liegt noch nicht vor (Stand: Juli 2018).

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

5.1 Verkehrsgutachten
Entwicklung Sophie-Opel-Schule, Abschlussbericht
Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, Dat.: 05.01.2017

5.2 Lärmtechnische Untersuchung

Gutachten Nr. L 7995
im Rahmen der Voruntersuchungen für die geplante „Sophie-Opel-Schule" in Rüsselsheim „Untersuchung Lärmimmissionen durch Schulbetrieb, den Schulsport auf Außensportgelände sowie verkehrliche Auswirkungen des Planvorhabens".
TÜV Hessen, Frankfurt, Dat.: 07.02.2017

Gutachten Nr. L 8105
im Rahmen der „Untersuchung verschiedener Planungs- Varianten zum Betrieb der Außensportanlage der TuS Rüsselsheim im Zusammenhang mit dem geplanten Bau der Sophie-Opel-Schule".
TÜV Hessen, Darmstadt, Dat.: 04.11.2016

Gutachten Nr. T 1146
„Untersuchung zur Ermittlung der Sportlärmimmissionen durch den Betrieb der Außensportanlage der TuS Rüsselsheim im Zusammenhang mit dem geplanten Bau der Sophie-Opel-Schule"
Verfasser: TÜV Hessen, Frankfurt vom 22.11.2018

5.3 Naturschutzfachliche Untersuchungen
Naturschutzfachliche Bewertung zur Änderung des Bebauungsplans Friedrich-Ebert-Siedlung, „Neubau Sophie-Opel-Schule"
Büro Naturplan, Darmstadt

- Teil A Nutzungs- und Biotoptypen, Baumbestand von Oktober 2017
- Teil B Fauna von Oktober 2017
- Karten Planzeichnungen Bestand Nutzungs- und Biotoptypen; Wertigkeit; Baum- und Gehölzbestand; Fauna Bestand Erfassung
- Überschlägige Bilanzierung Fortflächen von Oktober 2017
- Untersuchung naturschutzrechtliche Bewertung des nachträglich erweiterten Geltungsbereichs, Bericht von Juli 2018
- Artenschutzrechtliche Untersuchung von Baumhöhlen von Januar 2018
- Bericht Rodung des Wäldchens a.d. Reinhard-Strecker-Straße von Febr.18
- Untersuchung „Potentielles Vorkommen der Haselmaus im Wäldchen a.d. Reinhard-Strecker-Straße von Januar 2018.
- Verortung Nistkästen für Hasel-und Fledermäuse, Vögel, von Februar/ März 2018
- Artenschutzfachbeitrag, Bericht von September 2018

5.4 Hydrologisches Gutachten
„Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim"
Brandt-Gerdes-Sitzmann Umweltplanung GmbH, Darmstadt, Dat.: März 2006

5. 5 Hydraulisches Gutachten
„Hydraulische Überprüfung der Situation Bereich Rüsselsheim, Friedrich-Ebert-Siedlung West unter Berücksichtigung des Umbaus Sophie-Opel-Schule" / Studie Nr. 118001897
Pöyry Deutschland GmbH, Mannheim, Dat.: 15.03.2018,

5.6 Untersuchung Kommunale Altablagerungen
der Stadt Rüsselsheim Grundwasseruntersuchungen 2008
Standort: Rüsselsheim, Hasengrund Projekt Nr. 67840 Bericht-Nr. 1
CDM, Alsbach, Dat.: 31.03. 2009
- Schreiben Regierungspräsidium Darmstadt v. 31.05.2010 zur Einstufung hinsichtlich liegender Altablagerung

5.7 Umwelt- und Geotechnisches Gutachten
Projekt. Nr. 105893/ Bericht Nr. 1
Neubau Sophie-Opel-Schule Rüsselsheim
CDM Smith, Alsbach, Dat. 29.04.2015

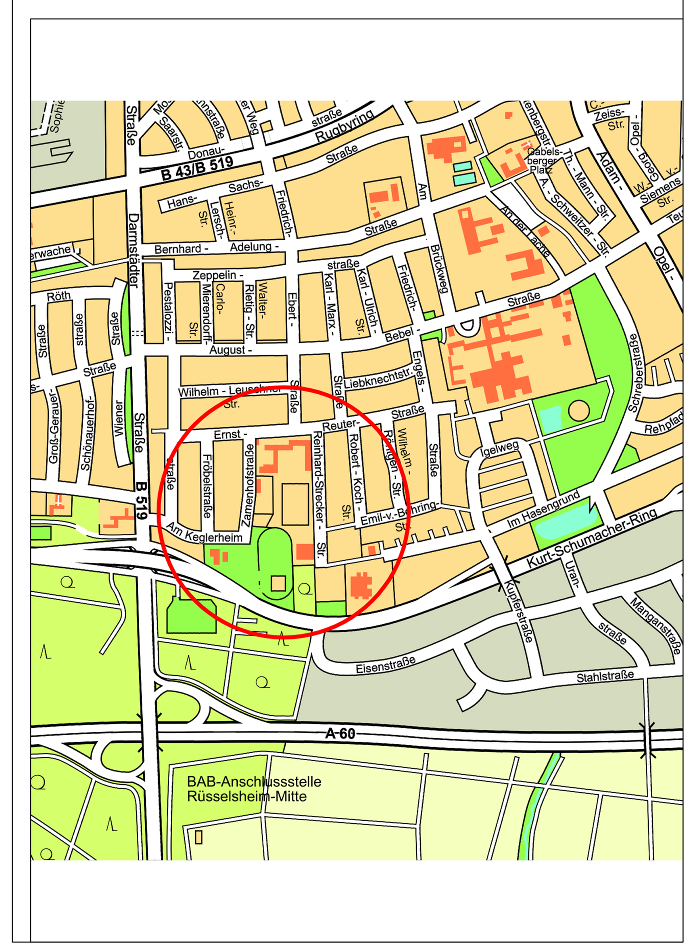
5.8 Untersuchung Bericht Nr. 03 Projekt Nr. 117985
Konzept Maßnahmen für den Bodenaushub und Arbeiten in kontaminierten Bereichen Errichtung Kunststoffspielfeld und Kunststoffbahnen Sophie-Opel-Schule, Rüsselsheim am Main auf Teilflächen der Deponie „Hasengrund"
Verfasser: CDM Smith, Alsbach vom 20.09.2018

5.8.1 Bodenschutzkonzept
Bodenschutzkonzept zu Maßnahmen für Bodenaushub und Arbeiten in kontaminierten Bereichen, CDM Smith Consult GmbH vom 15. Mai 2018
Bescheid Regierungspräsidium Darmstadt vom 19.09.2018 mit Nebenbestimmungen.

VII. Rechtsgrundlagen/ Quellennachweis

- 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. S. 3786
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 GVBI. I S. 198
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 12.2010, GVBl. I S 548, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018, GVBl. I S. 184
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Inkrafttreten der Neufassung am 01.03.2010, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771), Inkrafttreten der letzten Änderung am 28.01.2018
- Quelle Planausschnitt „Lage im Stadtgebiet":
Hess. Verwaltung f. Bodenmanagement u. Geoinformation (HVBG)

Übersicht Stadtkarte



Verfahrensübersicht

Übereinstimmungsvermerk

Die Plangrundlage bezüglich der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom September 2016 überein.

Bearbeitung der vorliegenden Planfassung

Fachbereich Umwelt und Planung
Bereich Stadtplanung
Rüsselsheim am Main, **den 13.03.2019** — gez. Kohmann, Fachbereichsleitung

Aufstellungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung der Bebauungsplan – Änderung Nr. 9/7 am **23.11.2017**

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Rüsselsheimer Echo und Main-Spitze am **22.12.2017**

Der Magistrat der Stadt
Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den **13.03.2019** — gez. Kraft, Stadtrat

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB **am 23.11.2017.**

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB **vom 08.12.2017 bis 31.01.2018.**

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Auslegungsfassung **am 06.09.2018.**

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Main Spitze und im Rüsselsheimer Echo **am 19.09.2018.**

Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB **vom 24.09. bis 29.10.2018.**

Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am **24.09.2018.**

Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB **am 23.11.2017.**

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB **vom 04.01.2018 bis 05.02.2018.**

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung **am 06.09.2018.**

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Main Spitze und im Rüsselsheimer Echo **am 19.09.2018.**

Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit /öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Änderungsentwurfs mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, in der Zeit **vom 27.09. bis 29.10.2018**

Der Magistrat der Stadt
Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den **13.03.2019** — gez. Kraft, Stadtrat

Satzungsbeschluss

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung **am 07.02.2019**

Der Magistrat der Stadt
Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den **18.03.2019** — gez. Bausch, Oberbürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung **am 07.02.2019** beschlossenen Bebauungsplan – Änderung Nr. 9/7 „Friedrich-Ebert-Siedlung, Sophie-Opel-Schule mit Sportflächen, 7. Änderung" bestehend aus der Planzeichnung, der Legende zur Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt
Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den **18.03.2019** — gez. Bausch, Oberbürgermeister

Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Bereithaltung zur Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Rüsselsheimer Echo und Main-Spitze am **21.03.2019.**

Rechtsverbindlich am 21.03.2019

Der Magistrat der Stadt
Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den **21.03.2019** — gez. Kohmann, Fachbereichsleitung

Verbindliche Bauleitplanung der Innenentwicklung
gemäß § 13 a BauGB
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 12 und 13

Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 9/7 "Friedrich-Ebert-Siedlung, Sophie-Opel-Schule mit Sportflächen, 7. Änderung"

Stand : 07.02.2019 M= 1:1000

Stadt Rüsselsheim am Main
FB Umwelt und Planung
Bereich Stadtplanung
Marktplatz 4
65428 Rüsselsheim am Main

rüsselsheim am main