

Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren Nr. V+E 10
"Gabelsberger Platz", Gemarkung Rüsselsheim, Flur 12

Stand: 24.04.2018

Entwurf

Textliche Festsetzungen

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. **Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich wird gemäß Festsetzung im Planbild festgesetzt.

2. **Art der baulichen Nutzung** (§ 12 Abs.3 BauGB)

Zulässig sind:

- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- Anlagen zur Kinderbetreuung sowie Spielanlagen,
- Wohngebäude
- Studentenwohnheim

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

3.1 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 Abs. 2 und 4, § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Eintrag im Planbild als Höchstgrenze oder als zwingend herzustellende Anzahl von Vollgeschossen für die zugeordnete Gebäudenutzung festgesetzt.

Zuordnung und Gebäudenutzung:

Kindertagesstätte:	zwei Vollgeschosse zwingend
Wohnhaus:	drei Vollgeschosse als Höchstmaß
Studentenwohnheim:	vier Vollgeschosse als Höchstmaß
Gemeinschaftsraum / Foyer:	ein Vollgeschoss als Höchstmaß

3.2 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO; § 6 HBO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Festsetzung im Planbild festgelegt.
Der Basis-Bezugspunkt der Planungsebene $\pm 0,00$ m wird der Höhe 88,30 ü. NN zugeordnet.

Gebäudehöhen

Die zulässige Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt (= Basis- Bezugspunkt) bis zur oberen Bezugslinie, d. h. bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3.3 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

(§ 16 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 und § 20 BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,45 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl bezieht sich auf die Grundflächen von Hauptgebäuden und Terrassen.

Für das Maß der baulichen Nutzung werden folgende Höchstwerte festgesetzt:

Flurstück 65 / 5

Grundflächenzahl (GRZ): 0,45

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,3

Flurstück 65 / 6

Grundflächenzahl (GRZ): 0,45

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Die zulässige Grundfläche des Flurstücks 65 / 5 darf durch die Grundflächen von Garagen (Carports) und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche des Flurstücks 65 / 6 darf durch die Grundflächen von Garagen (Carports) und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen werden gemäß Festsetzung im Planbild mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Die Bebauung wird als offene Bauweise festgesetzt.

Im Plangebiet entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist aufgrund der Länge des Baufensters auch eine Gebäudelänge von über 50 m zulässig.

Baulinie

Bei der Herstellung des Gebäudes der Kindertagesstätte ist entlang der Grenzbebauung der Wegfall des Brandwiderstandes unter der Bedingung zulässig, dass auf der angrenzenden Fläche über die gesamte Länge der Grenzbebauung eine 5 Meter breite Abstandsfläche frei von jeglicher Bebauung verbleibt.

5. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Im Plangebiet können Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren und den dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen werden, wenn die Maßnahme anderen Festsetzungen nicht entgegensteht.

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

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

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

Im Plangebiet sind die gekennzeichneten Flächen GFL1 und GFL2 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie GL 3 mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der festgelegten Nutzer ausgewiesen.

II. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB und § 11 Abs. 5 Hess. Naturschutzgesetz (HENatG 04.12.2006) i. V. mit § 81 Abs. 1 HBO 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 überbaute Grundstücksfläche ist zu 100 Prozent gärtnerisch anzulegen. Unterbaute Flächen bei Tiefgaragen sind davon befreit. Mindestens 80 Prozent der Neupflanzungen müssen aus einheimischen Pflanzen bestehen (vgl. Pflanzempfehlungsliste). Der Nadelgehölzanteil darf 20 Prozent nicht überschreiten.

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 Je angefangene 500 Quadratmeter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm) oder je angefangene 100 Quadratmeter Grundstücksfläche 10 Sträucher entsprechend der Pflanzempfehlungsliste zu pflanzen.

Bei Herstellung von Neupflanzungen außerhalb des Plangebietes in räumlicher Nähe werden diese als Ersatzpflanzung gemäß den Bestimmungen der Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim am Main angerechnet.

Bei Herstellung von Neupflanzungen im Plangebiet gemäß den Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main werden diese als Ersatzpflanzung gemäß den Bestimmungen der Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim am Main angerechnet.

- 2.3 Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der entsprechenden Baumaßnahmen durchzuführen.
- 2.4 Mindestanpflanzqualitäten an das eingesetzte Pflanzgut:
Sträucher: 2xv, 60-100 cm
Laubbäume: H, 3xv, mDb, 14- 16 cm

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 81 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 der Hessischen Bauordnung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. I S. 294) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Stellplätze/ Carports

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

Die Stellplätze können auch als Carports ausgeführt werden.

Abweichend von § 6 Abs. 10 HBO dürfen mehr als drei Stellplätze mit weniger Abstand als drei Meter entlang der Grundstücksgrenze hergestellt werden.

2. Dächer

2.1 Im Geltungsbereich sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10° zulässig.

2.2 Staffelgeschoss

Im Plangebiet sind in Verbindung mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses auch Flachdächer mit einer Neigung bis zu 10° zulässig.

Bei der Ausführung des Staffelgeschosses des Studentenwohnheims sind folgende Rücksprünge einzuhalten:

Auf der nordöstlichen und südwestlichen Gebäudelängsseite ist ein Rücksprung von mindestens 2,0 m einzuhalten.

Auf der südöstlichen Gebäuestirnseite ist ein Rücksprung von mindestens 15 m einzuhalten.

Die Regelungen der Rücksprünge für das Studentenwohnheim gelten nicht für notwendige Treppenhäuser des Gebäudes.

3. Wege, Stellplätze und deren Zufahrten

Die Wege und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Pflaster- oder Kiesbelägen zu befestigen.

4. Einfriedungen

Die Errichtung einer Mauer entlang der Grenze zwischen den Parzellen 65/5 und 65/6 mit einer Gesamthöhe von über 2,0 m ist ohne Einhaltung von Abstandsflächen zulässig.

5. Müll-Lagerplätze

Mülltonnen und -behälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen oder als Gruppenanlage im Freien durch Ummauerung oder Rankgerüste mit entsprechender Begrünung der Sicht zu entziehen.

IV. Kennzeichnungen

Kennzeichnung des Plangebietes als „Vernässungsgefährdete Fläche“
/ Bereich: Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelungen
des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

1. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

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

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

1.1 Vernässungsgefährdete Fläche

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

Der „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“ ist mit Datum vom 09. April 1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 21/ 1999, Seite 1659“ 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-

Genau 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_100.pdf eingesehen werden.

1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG)

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.

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.

1.3 Zu beachten ist weiterhin das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 in Kraft getreten am 01.03.2010.

V. Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

1. Denkmalschutz

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans V+ E 10 sind keine Kulturdenkmäler vorhanden.

Nach § 18 Abs. 2 HDSchG bedarf es der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Stand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

Es wird empfohlen, bei geplanten Vorhaben rechtzeitig Kontakt mit der Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

1.1 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler nach „ 19 HDSchG sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rüsselsheim am Main anzuzeigen.

2. Trinkwasserschutzzone

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III A liegt. Die Bestimmungen der Schutzverordnung zur Trinkwassergewinnungsanlage „Wasserwerk Hof Schönau“ vom 10.08.1984 sind zu beachten (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 36/1984 v. 03.09.1984 S. 1745 ff).

VI. Hinweise
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Ortssatzungen

1.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E 10

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgrund früherer Bebauungspläne bestehen, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan V+ E 10 aufgehoben.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V+E 10 „Gabelsberger Platz“.

1.2. Stellplatzsatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main, soweit keine Abweichung in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen getroffen wird.

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die gültige Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim a.M. zu beachten.

2. Gehölzrodung

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind die notwendigen Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit (01. März – 30. September) durchzuführen.

Die Bäume sind rechtzeitig vor Fällung auf mögliche vorhandene Fledermausquartiere zu untersuchen.

3. Baumschutz auf Baustellen

Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind nach DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“), die RAS-LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und die ZTV- Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) zu beachten und es ist danach zu verfahren.

4. Kampfmittelvorkommen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Es muss grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass Kampfmitteln vorhandensind. Auf allen Grundstücksflächen, bei denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden sind systematische Überprüfungen (Sondierungen auf Kampfmittel) vor Beginn der Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen erforderlich. Die "Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen" sind zu beachten.

5. Anfertigung eines Bodengutachtens

Die Anfertigung eines Bodengutachtens wird empfohlen.

Im Rahmen der Bodenuntersuchung wird eine Überprüfung der Aktualität und Höhe des Grundwasserstandes ü.N.N. empfohlen.

6. Maßnahmen zum Wasserhaushalt

Gemäß § 51 (3) HWG soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen.

7. Nutzung von Solarenergie

Es wird empfohlen, zusätzlich regenerative Energieformen zu nutzen. Dazu zählen z.B. Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, aber auch Pellet- oder Holzhackschnitzelheizungen sowie Erdwärmenutzung. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Nutzung von Erdwärme eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Groß Gerau zu beantragen ist. Die Optimierung der Dachausrichtung nach Süden zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

8. Gutachten / Untersuchungen

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

8.1. Naturschutzrechtliche Untersuchungen

8.1.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Untersuchungen des Grundstücks Gabelsbergerplatz 2 in Rüsselsheim am 30.05.2017 (Kurzbericht) durch Dipl. Biologe Erdelen, Kelkheim vom 07.06.2017 verwiesen.

8.1.2 Untersuchung Gehölzbestand

Es wird auf die Untersuchung „Bericht zum Gehölzbestand des Grundstücks Gabelsbergerplatz 2 in Rüsselsheim, Mai- August 2017“ durch Dipl. Biologe Erdelen, Kelkheim vom 10. August 2017 verwiesen.

8.2 Schalltechnische Untersuchung

Es wird auf das Gutachten „Schallimmissionsschutz, Schallimmissions-Prognose“ des Ing. Büro Heinrichs GBR, Groß Gerau vom 28.11.2017, aktualisiert am 26.03.2018 verwiesen.

8.3 Hydrologisches Gutachten

Es wird auf das Hydrologische Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim“ von Büro Brandt-Gerdes-Sitzmann, Umweltplanung von März 2006 hingewiesen.

VII. Rechtsgrundlagen / sonstiger Quellennachweis

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung Bau NVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanZV)
- Hessische Bauordnung

- Quelle Planausschnitt „Lage im Stadtgebiet“
Hess. Verwaltung f. Bodenmanagement u. Geoinformation (HVBG)