

Anlage 4

Gemarkung Rüsselsheim am Main Flur 12 und 13
Bauleitplanung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
Bebauungsplan- Änderungsverfahren Nr. 9/7
Bezeichnung „Friedrich-Ebert-Siedlung, Sophie-Opel-Schule mit Sportflächen, 7. Änderung“

Textliche Festsetzungen / Entwurf

Stand: 24.07.2018

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 Nutzung 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 Zweckbestimmung 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 Überfahung 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. Bauordnungsrechtlichen 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 Fahrradstellplätze 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

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, 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_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.

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 Erdingriffe 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.

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.

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

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
- Überschlägige Bilanzierung Fortflächen von Oktober 2017
- Untersuchung „Potentielles Vorkommen der Haselmaus im Wäldchen a.d. Reinhard-Strecker-Straße von Januar 2018.
- Artenschutzrechtliche Untersuchung von Baumhöhlen von Januar 2018
- Bericht Rodung des Wäldchens a.d. Reinhard-Strecker-Straße von Febr.18
- Untersuchung Naturschutzrechtliche Bewertung des nachträglich erweiterten Geltungsbereichs, Bericht von Juli 2018

5.4 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

5.5 Hydrologisches Gutachten

„Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim“

Brandt-Gerdes-Sitzmann Umweltplanung GmbH, Darmstadt, Dat.: März 2006

5.6 Umwelt- und Geotechnisches Gutachten

Projekt. Nr. 105893/ Bericht Nr. 1

Neubau Sophie-Opel-Schule Rüsselsheim

CDM Smith, Alsbach, Dat. 29.04.2015

5.7 Hydraulisches Gutachten

„Hydraulische Überprüfung der Situation Bereich Rüsselsheim, Friedrich-Ebert-Siedlung

West unter Berücksichtigung des Umbaus Sophie-Opel-Schule“ / Studie Nr. 118001897

Pöry Deutschland GmbH, Mannheim, Dat.: 15.03.2018,

VII. Rechtsgrundlagen/ Quellennachweis

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Nutzung baulicher Grundstücke
- (Baunutzungsverordnung BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)
- Hessische Bauordnung
- Quelle Planausschnitt „Lage im Stadtgebiet“:
Hess. Verwaltung f. Bodenmanagement u. Geoinformation (HVBG)