

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i.V. mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG i. d. Neufassung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873) und § 4 Abs. 2 des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) vom 04.Dezember 2006 (GVBl. I S. 619).

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

GE 1 - GE 4

Im gesamten Plangebiet unzulässig sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen

- Handelsbetriebe mit Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs an letzte Verbraucher mit mehr als 100 qm Gesamtfläche
- Betriebe zur Herstellung und Lagerplätze zur Zwischenlagerung von Wasser gefährdenden Stoffen.

Nicht zulässig sind im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe und Läden mit zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Im gesamten Plangebiet unzulässig sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Nr. 3 Vergnügungsstätten und

gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Vergnügungseinrichtungen, insbesondere sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen, wie Animierlokale, Nacht- und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen (z.B. Video-Kabinen); Bordelle, Eros-Center und vergleichbare Dirnenunterkünfte in dem hier ausgewiesenen Gebiet unzulässig.

GE 1A - 1C

Zulässig sind nach § 8 (2) BauNVO

- Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Nr. 3 Tankstellen
- Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke

GE 2A – 2C

Zulässig sind nach § 8 (2) BauNVO

- Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser
- Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind nach § 1 Abs.5 BauNVO die zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO

- Nr. 1 öffentliche Betriebe
- Nr. 3 Tankstellen

Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig nach § 1 (5) BauNVO

Nr. 1 Lagerplätze

GE 3

Zulässig sind nach § 8 (2) BauNVO

Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser

Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO die zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO

Nr. 1 öffentliche Betriebe

Nr. 3 Tankstellen

Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig nach § 1 (5) BauNVO

Nr. 1 Lagerplätze

GE 4 A - B

Zulässig sind nach § 8 (2) BauNVO

Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser

Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO die zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO

Nr. 1 Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Nr. 3 Tankstellen

Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6, § 18 Abs. 1, § 19 Abs. 4, § 20 und § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Art der Nutzung Baufeld Nr.	GRZ	GFZ	zul. Zahl der Vollgeschosse	FH max.	Bau- weise
GE 1 A	0,8	1,8	IV	28,5m	o
GE 1B – 1C	0,8	1,8	IV	24,0m	o
GE 2A	0,8	1,8	IV	F1 28,5m F3 9,0m	o
GE 2B	0,8	1,8	IV	28,5m	o
GE 2C	0,8	1,8	IV	24,0m	o
GE 3	0,8	1,8	IV	24,0m	o
GE 4 A	0,8	1,8	III - IV	24,0m	o
GE 4 B	0,8	1,8	II - IV	24,0m	o

Zeichenerklärung:

GE = Gewerbegebiet
GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschossflächenzahl
FH = Firsthöhe
o = offene Bauweise

2.1 Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 BauNVO)

In den Baufeldern GE 1A, GE 2A und GE 2B wird eine maximale Gebäudehöhe/ Firsthöhe von 28,50m festgesetzt, im GE 2A zusätzlich eine maximale Gebäudehöhe/Firsthöhe von 9,0m im östlichen Bereich.
Für die übrigen Baufelder GE 1B – GE 4 wird die maximale Gebäudehöhe/ Firsthöhe auf 24 m festgesetzt.
Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Grundstücksgrenze / Hinterkante öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Hauptzufahrt zum Grundstück.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

IV - Höchstmaß

II – IV - Mindest- und Höchstmaß

Nach § 21a (1) BauNVO wird ein Garagengeschoss auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet.

2.3 Grundflächenzahl GRZ
(§ 19 BauNVO)

Die höchst zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8.

Ausnahme:

Für das Baufeld GE 1A wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs.4 (2) BauNVO für Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer GRZ 0,9 ausnahmsweise zugelassen wird.

2.4 Geschossflächenzahl GFZ
(§ 20 und 21a BauNVO)

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Garagengeschosse, die nach Festsetzung 2.2 nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden, bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise : offene Bauweise

Ausnahme:

Bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände ist auch eine Länge der Hausformen über 50 m zulässig.

Lagerplätze

Lagerplätze sind nur auf der überbaubaren Fläche zulässig.

Ausnahme:

Im GE 1B, GE 1C, GE 2A und GE 2B können Lagerplätze auf der rückwärtigen Grundstücksfläche zwischen Lärmschutzwand (BAB A 60) und Baufenster zugelassen werden.

Ausgenommen hiervon ist der Bereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung. Hier ist das Lagern von Material, Gerät und Aushub nicht gestattet. Siehe auch Punkt V. Hinweise und Vermerke.

Im GE 2C und GE 3 sind Lagerplätze nur ausnahmsweise auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 21a BauNVO)

Stellplätze

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, sofern die zulässige GRZ (Punkt 2.3) nicht überschritten wird. Die dadurch nicht hergestellten Grünflächen müssen dann auf der überbaubaren Fläche des Grundstücks hergestellt werden.

Garagen

Garagen, Garagengeschosse und Garagen in Vollgeschossen sind nur auf der überbaubaren Fläche zugelassen.

Auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird 1 Garagengeschoss in sonst anders genutzten Gebäuden nicht angerechnet.

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind unter Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Festsetzungen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen

Neben den im Plan festgesetzten Versorgungsanlagen können weitere, die der Versorgung dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie sich den festgesetzten Begrünnungsmaßnahmen unterordnen und nur eine unwesentliche Fläche in Anspruch nehmen.

5. Werbeanlagen
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Geltungsbereich ist die Anzahl der Plakatanschlagtafeln abhängig von der Größe des Grundstücks. Je angefangene 1000 qm Grundstücksfläche ist eine Anschlagtafel zugelassen. Es sind maximal 5 Plakatanschlagtafeln je Grundstück zulässig.

Im GE 2A und GE 2C ist das Aufbringen oder Aufstellen von Anlagen der Außenwerbung für Fremdwerbung (Plakatanschlagtafeln) an der Grundstücksgrenze zur Regionalparkroute nicht zulässig. Im GE 3 sind zur Horlache und im GE 4 zur L 3040 keine Plakatanschlagtafeln zugelassen.

Entlang der Autobahn BAB A 60 sind keine Anlagen der Außenwerbung für Fremdwerbung zulässig.

Pylone sind für die Werbung an der Stätte der Leistung bis 30m Höhe zulässig, innerhalb der Verbots- bzw. Beschränkungszone zur BAB A 60 jedoch nur ausnahmsweise zugelassen (siehe auch unter: Nachrichtliche Übernahme).

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

6.1 Öffentliche Grünfläche – Parkanlage, Regionalparkroute

Die öffentlichen Grünflächen dürfen nur die notwendigen Wege aufweisen. Sie sind ansonsten unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Je angefangene 200 qm Fläche ist ein heimischer Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Private Grünfläche - Wohnungsferne Gärten

Die im Geltungsbereich vorgesehenen Gärten dienen der Pflege der Landschaft, der Erholung, der gärtnerischen und körperlichen Betätigung, dem Kleingartenanbau und der Freizeitgestaltung. Diesem Zweck zuwider laufende Maßnahmen, insbesondere Lärm, unzumutbare Geruchsbelästigungen, das Landschaftsbild störende Einrichtungen und Verstöße gegen den Grundwasserschutz sind verboten. Dauertierhaltung ist unzulässig. Die Größe des einzelnen Gartengrundstücks darf 300 qm nicht unterschreiten.

Gartenhütten

Je wohnungsfernem Garten ist eine Gartenhütte mit einer Größe von maximal 45 cbm umbauten Raum einschließlich offener Überdachung zulässig, wobei 18 qm überbaute Fläche nicht überschritten werden dürfen. Die Höhe der Gartenhütte darf nicht mehr als 3,0 m betragen.

Brennholz

Brennholzlagerung ist bis maximal 40 Raummeter pro Grundstück für die eigene Nutzung zulässig. Gelagert werden darf nur unbehandeltes Brennholz (keine Paletten, Bauholz u.ä.). Es wird eine landschaftsangepasste Abdeckung gefordert (keine Überdachung). Es darf keine gewerbsmäßige Nutzung vorliegen. Es dürfen keine Zäune/Wände errichtet werden. Der An- und Abfahrtsverkehr für das Brennholz muss außerhalb der Brutzeit liegen (15. März bis 31. August)

Sonstige Nebenanlagen

Sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie der Hauptnutzung dienen oder für die Bewirtschaftung des Kleingartens zwingend notwendig sind, wie z.B. Trockentoiletten, Frühbeete, Wassersammelbehälter, Kompostanlagen oder Kinder-Spielgeräte.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Seitenflächen Horlache

Die festgesetzten Flächen sind weitgehend der Eigenentwicklung zu überlassen. Bei Bedarf können zur Offenhaltung in Teilbereichen Entbuschungsmaßnahmen durchgeführt sowie zur Förderung Wärme liebender Insekten oder Reptilien die Vegetationsschicht aufgerissen bzw. abgeschoben werden. Wassergebundenen Fuß- und Radwegeflächen sind bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig. Beidseitig der Wege darf ein jeweils 2,0m breiter Saumstreifen regelmäßig gemäht werden.

Wiesenlandschaft „Blauer See“

Zur Erhaltung des floristischen und faunistischen Artenreichtums soll die Fläche zur Ausmagerung 1 - 2mal jährlich gemäht werden, wobei der erste Schnitzeitpunkt Mitte Juni und der zweite im Herbst ab Mitte September liegen soll. Das Mähgut ist abzufahren. Düngemaßnahmen und der Einsatz chemischer Pflanzenbehandlungsmittel sind nicht zulässig.

Entlang der vorhandenen Gehölze ist ein 10m breiter Altgrasstreifen zu belassen, der alle zwei Jahre zu mähen ist.

Sukzessionsfläche „Strukturreiche Brache“

Die Fläche oberhalb der Wiesenlandschaft „Blauer See“ und zwischen Gewerbefläche und Wald wird als Rückzugsfläche für das Braun- und Schwarzkehlchen festgeschrieben und soll als strukturreiche Brache entsprechend dem Lebensraum von Braun- und Schwarzkehlchen entwickelt werden. Die Heckenpflanzung zwischen Gewerbefläche und Brache bleibt als Abgrenzung zur Gewerbefläche und Übergang zur Landschaft weiter festgeschrieben.

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Im Abstand von 4,5 m von der befestigten Fahrbahnkante ist entlang der Autobahn ein Lärmschutzwall von 4,5 m Höhe und 16,0 m Breite festgesetzt. Dieser Wall ist auf der der Autobahn zugewandten Nordseite dicht, auf der südexponierten Seite locker mit heimischen Gehölzen der Artenverwendungsliste zu bepflanzen.

9. Immissionsschutz

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Die Teilflächen im Geltungsbereich des B-Planes sind nach § 1 Abs. 4 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Für die Tagzeit (06.00 bis 22.00 Uhr) und die Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) werden die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} als flächenbezogene Schalleistung in dB(A) pro m^2 festgesetzt. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche diese Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags, noch nachts überschreiten.

Zulässige Geräuschemissionen tags / nachts durch Gewerbelärm

Teilflächen Nr.	L_{EK} in dB(A)	
	tags	nachts
Teilfläche GE 1A	63	49
Teilfläche GE 1B	62	47
Teilfläche GE 1C	59	45
Teilfläche GE 2A	65	49
Teilfläche GE 2B	61	46
Teilfläche GE 2C	59	43
Teilfläche GE 3	54	39
Teilfläche GE 4A - B	55	39

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

Das Gutachten Nr. L6359 der TÜV Süd Service GmbH, Eschborn, vom 29. Juli 2008 über die Geräuschkontingentierung im Rahmen der Überplanung des Bebauungsplanes "Eulhecke Ost" ist zu beachten.

Wohnungen im GE

Bei den ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gemäß § 8 Abs.1 BauNVO wird bezüglich des Lärmschutzes festgesetzt, dass Fassadenbauteile (Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von Gebäuden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der gültigen DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für den Außenlärmpegelbereich III erfüllen müssen.

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind sämtliche zur Anpflanzung festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

Die im Plan festgesetzten Flächen sind dicht mit heimischen Gehölzen der Artenverwendungsliste zu bepflanzen. Je 1,5 qm ist mindestens ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60 – 100 cm zu pflanzen.

Bei Anpflanzungen im Bereich privater Grundstückflächen sind mindestens 80% und bei Anpflanzungen auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind ausschließlich einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher der Artenverwendungslisten zu verwenden. Der Anteil von Nadelgehölzen darf 5% nicht überschreiten.

Pflanzgruben für Bäume auf befestigten Flächen müssen eine Mindestgröße von 4 qm haben.

Werden entlang der Grünzüge Horlache und Regionalparkroute Einfriedungen hergestellt, ist die Fläche davor abzapflanzen. Mögliche Stützmauern zur Horlache hin sind ebenfalls durch vorgelagerte Gehölzpflanzungen zu verdecken.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzung gemäß § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung HBO § 81 Abs.1 und 2 und § 44 i.d.Fassung vom 18.06.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I., S. 662 f)

1. Einfriedungen

Als Einfriedung können Hecken, Drahtzäune oder sonstige offene Einfriedungen verwendet werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Abweichend von § 6 Abs.10 HBO wird festgesetzt, dass die Gesamthöhe der Einfriedungen am öffentlichen Straßenraum maximal 3,0m betragen darf, wenn sie mindestens 1,0m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt errichtet und von einer Eingrünung unmittelbar hinter der Straßenbegrenzungslinie überdeckt wird.

Die Gesamthöhe der seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen darf abweichend von § 6 Abs.10 HBO maximal 3,0m betragen.

Einfriedungen zu den angrenzenden Grünstreifen Horlache und Regionalparkroute sind mindestens 1,0m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten und in die geforderten Gehölzpflanzungen zu integrieren.

Türen und Tore dürfen nicht in den öffentlichen Straßenraum ragen und nicht nach der Straßenseite zu öffnen sein.

Das Errichten von Einfriedungen innerhalb des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung ist nicht gestattet. Ausnahmen können nur auf Antrag durch die NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Frankfurt, erteilt werden. Siehe auch Punkt V Hinweise und Vermerke.

2. Stellplätze / Garagen / Carports

Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim.

Ausnahme:

„Für Nutzungen, bei denen die nutzbare Fläche in einem offensichtlichen Missverhältnis zur Anzahl der Arbeitsplätze und der erwartbaren Besucher steht, kann eine Abweichung von den Richtwerten der Stellplatzsatzung zugelassen werden.“

Stellplätze im Vorgarten dürfen nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche direkt angefahren werden, sondern sind über das Grundstück zu erschließen.

3. Gebäudehöhe

Für die Bemessung der Abstandsfläche gilt der Bezugspunkt nach Planungsrecht Punkt 2.1. Geländeauffüllungen bis in Höhe des Bezugspunktes sind zulässig.

Ausnahme:

Eine Geländeauffüllung ist in den Bereichen zur Horlache und der Regionalparkroute in einer Tiefe von 3,0m nicht zugelassen.

4. Wohnungsferne Gärten / Gartenhütten

Die Gartenhütten sind in Holzbauweise zu errichten. Abortanlagen (ausgenommen Trockentoilette), Schlafstellen und offene Feuerstellen (ausgenommen Grillgeräte) sind nicht zugelassen.

Flach- und Pultdachkonstruktionen sind nicht zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 15° und darf höchstens 25° betragen. Für die Dachdeckung sind ausschließlich Bitumenschindeln, Dachpappe, Ziegel, Betondachsteine oder Gründach zu verwenden.

Als Einfriedungen sind bei wohnungsfernen Gärten nur Maschendrahtzäune bis 1,80 m Höhe zulässig.

Je Gartengrundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu pflegen. Das Anpflanzen von weißbunten Gehölzen und Koniferen, die eine Endhöhe von mehr als 2,0 m erreichen können, ist innerhalb der privaten Gärten nicht zulässig.

Der Anteil der versiegelten Flächen darf 20% der Gartenfläche nicht überschreiten.

Als Materialien für Wege sind Beton- oder Natursteinplatten, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden. Unzulässig sind Asphalt- oder Ort betonflächen.

5. Begrünung der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 HBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünanlage anzulegen und zu unterhalten, mit mindestens 80% Baum-/Strauchpflanzung

(1 Baum = 20qm, 1 Strauch = 2qm, Schnitthecken = Länge x Breite, Baum-/Strauchpflanzungen auf derselben Fläche wird doppelt angerechnet).

Die Bäume der Stellplatzanlagen werden angerechnet.

Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Bei der Pflanzung müssen Bäume mindestens 15cm Stammumfang haben, Sträucher 2x v. oB 60/100 sein.

Im Bereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung ist das Anpflanzen von Bäumen, tief wurzelnden Sträuchern und sonstigen Grünflächen verboten. Siehe auch Punkt V Hinweise und Vermerke.

6. Lagerplätze

Lagerplätze sind, soweit nicht durch Gebäude zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke optisch abgeschirmt, mit einer dichten Heckenbepflanzung aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzlisten zu umpflanzen.

III. Kennzeichnungen

Kennzeichnung des Plangebietes als "Vernässungsgefährdete Fläche"
Bereich Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses nach § 9 Abs. 5 BauGB

1. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried" mit Datum vom 09. April 1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger 21/1999 S. 1659). Anhand der vorliegenden "Grundwasserflurabstandskarten" ist im gesamten Planungsgebiet mit Grundwasserständen zwischen 86,0m und 87,0 zu rechnen. Aufgrund der hohen bzw. stark schwankenden Grundwasserstände im Kreis Groß-Gerau wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vernässungsschäden an den Bauwerken ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Grundwasserandrang zu treffen hat.
2. Das Planungsgebiet liegt im Risiko-Überschwemmungsgebiet von Rhein und Main. Die mittlere Überflutungshöhe des Mains liegt östlich des Horlache-Grabens bei 1,5 - 2,0 m, westlich des Horlache-Grabens bei 2,0 - 2,5 m. Die mittlere Überflutungshöhe des Rheins liegt bei 0,0 - 0,5 m, im Bereich des Horlache-Grabens bei 1,0 - 1,5 m.

Im Hess. Wassergesetz (HWG) in § 69 Abs. 4 ist gesetzlich geregelt, dass bei Sanierung und Neubau von Objekten in derart gekennzeichneten Gebieten bautechnische Maßnahmen vorzusehen sind, um das Eindringen von wassergefährdeten Stoffen bei Überschwemmung zu verhindern (z.B. die hochwassersichere Heizöllagerung). Weitere Vorsorgemaßnahmen beim Bau in diesem Gebiet sind in der Begründung als Empfehlung aufgeführt.

Die Pläne zu den Höchstwasserständen von Rhein und Main können im Stadtplanungsamt eingesehen werden.
3. Der gemeinsame Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 26.05.1997 "Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben" Aktenzeichen III B6-79a02.05-3544/97 (St.Anz. 25/1997 S 1803 vom 23.06.1997) ist zu beachten.

IV. Nachrichtliche Übernahme

nach § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen

1. Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B der Trinkwassergewinnungsanlage des Wasserwerks "Hof Schönau" der Stadtwerke Mainz AG.

Die entsprechende Schutzgebietsordnung, insbesondere die Verbote in der Schutzzone III B sind zu berücksichtigen (St.Anz. 36/1984 S. 1745).

2. Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3. Werbeanlagen

Innerhalb der 40 m breiten Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG sind Werbeanlagen gem. § 9 Abs. 6 FStrG nicht zulässig.

Innerhalb der 100 m breiten Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG dürfen Werbeanlagen die Gebäudehöhe nicht überragen. Sie sind nur an der Fassade zulässig.

V. Hinweise und Vermerke

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

2. Hydrologisches Gutachten

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

- Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim“, Büro Brandt-Gerdes-Sitzmann Umweltplanung GmbH Darmstadt, vom März 2006

- Gutachten „Niederschlagsversickerung Rüsselsheim-Königstädten – Abschätzung der Grundwasserhochstände im Bereich Horlachebecken 9 und 10“, Büro Brandt-Gerdes-Sitzmann Umweltplanung GmbH Darmstadt, vom Mai 2007

3. Schalltechnisches Gutachten

Es wird auf das „Gutachten Nr. L 6359 zur Geräuschkontingentierung im Rahmen der Überplanung des Gewerbegebietes Eulhecke Ost“ des TÜV Süd Industrie GmbH, Eschborn, vom 29.Juli 2008 verwiesen. Das Gutachten kann im Fachbereich Umwelt und Planung, Stadtplanung eingesehen werden.

4. Artenschutzrechtliche Untersuchung
Es wird auf die Artenschutzrechtliche Untersuchung der Planungsgruppe Natur Umwelt PGNU, Frankfurt, vom 12.08.2008 hingewiesen. Das Gutachten kann im Fachbereich Umwelt und Planung, Stadtplanung eingesehen werden.
5. Gasfernleitung
Die Netzdienste Rhein-Main GmbH, Frankfurt, machen auf folgende Auflagen in Bezug auf die Leitungen der Gas-Union GmbH, Frankfurt, aufmerksam:

Innerhalb des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung besteht absolutes Bauverbot, sowie die Verpflichtung zur Beteiligung bei Planungen im Bereich als auch die Antragstellung für Arbeiten im Schutzstreifen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Lagern von Material, Gerät und Aushub im Bereich des Schutzstreifens nicht gestattet ist.

Die Errichtung von Zäunen innerhalb des Schutzstreifens ist nicht gestattet. Ausnahmen können auf Antrag durch die NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH erteilt werden. Zaunpfiler sind generell außerhalb des Schutzstreifens anzulegen.

Das Anpflanzen von Bäumen, tief wurzelnden Sträuchern und sonstigen Grünflächen im Schutzstreifen der Gasfernleitung ist verboten.

Arbeiten innerhalb des Schutzstreifenbereiches der Gasfernleitung sind nur mit Zustimmung der Gas-Union GmbH, Frankfurt, zulässig. Eine Oberflächenveränderung (Befestigung, Grabung, Lagerung o.ä.) im Schutzstreifenbereich ist ohne Zustimmung nicht zulässig.

Arbeiten innerhalb des Schutzstreifenbereiches der Gasfernleitung sind nur mit Zustimmung der Gas-Union GmbH, Frankfurt, zulässig. Eine Oberflächenveränderung (Befestigung, Grabung, Lagerung o.ä.) im Schutzstreifenbereich ist ohne Zustimmung nicht zulässig.
6. Brunnen
Brunnen für die Dauerkleingärten sind bei der Unteren Wasserbehörde Groß-Gerau zu beantragen bzw. anzuzeigen.
7. Kampfmittelräumung
Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das gesamte Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf den Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.
Aus Gründen der Gefahrenabwehr sollte durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass keine in den Boden eingreifende Maßnahmen auf den Grundstücken durchgeführt werden, bevor diese nicht durch ein Fachunternehmen bzw. einen Fachkundigen auf Kampfmittel untersucht und ggfls. geräumt wird (RP Darmstadt Mai 2006).
8. Baumschutzsatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim vom 09.08.2006 anzuwenden.
9. Artenverwendungslisten
Für die Bepflanzung ist die Artenverwendungsliste im Anhang der Begründung zu beachten.