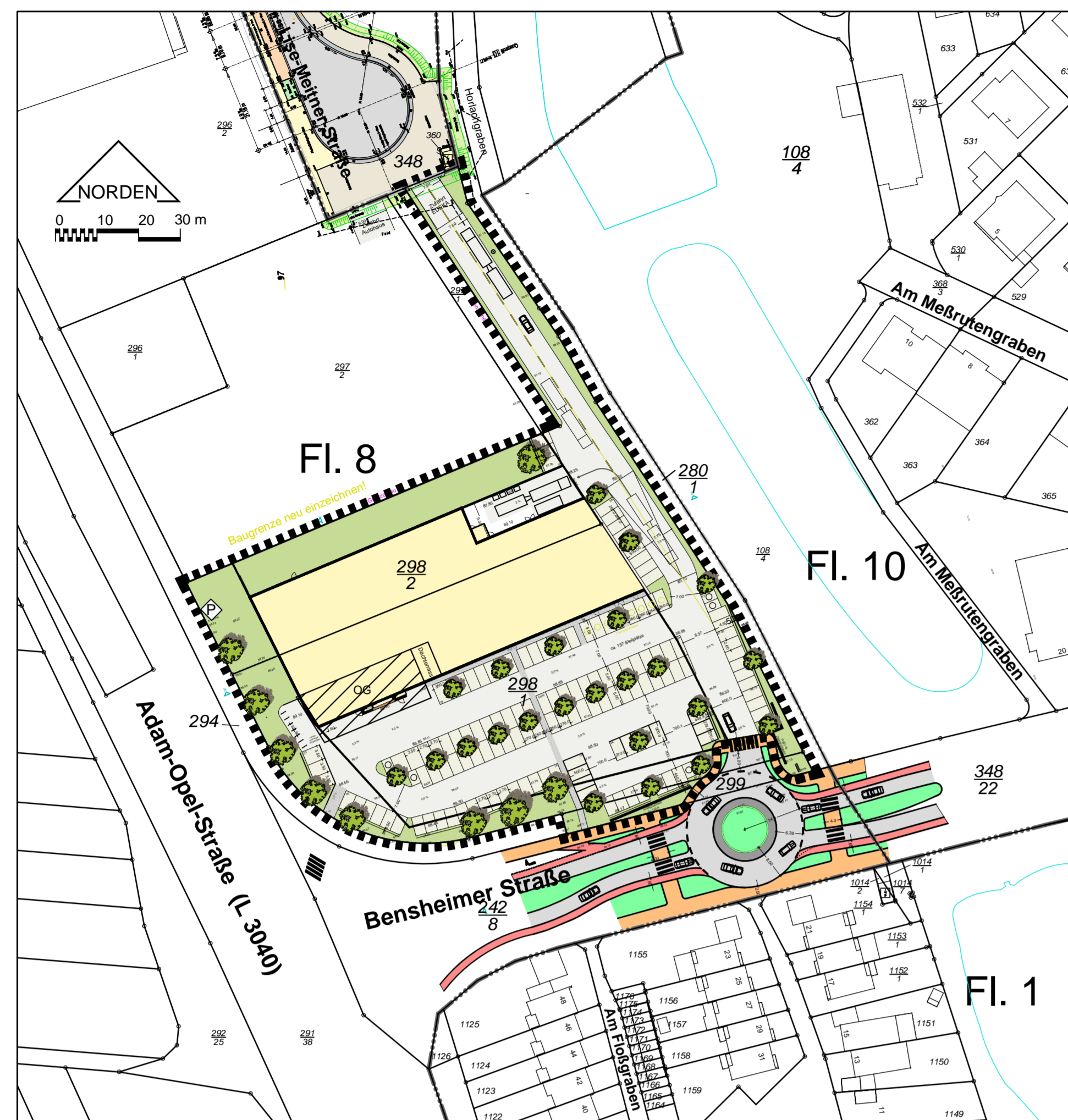


# Vorhaben- und Erschließungsplan

für das Bauvorhaben der  
EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH  
Edekastraße 1  
77656 Offenburg



## Projektplan

### Zeichenerklärung

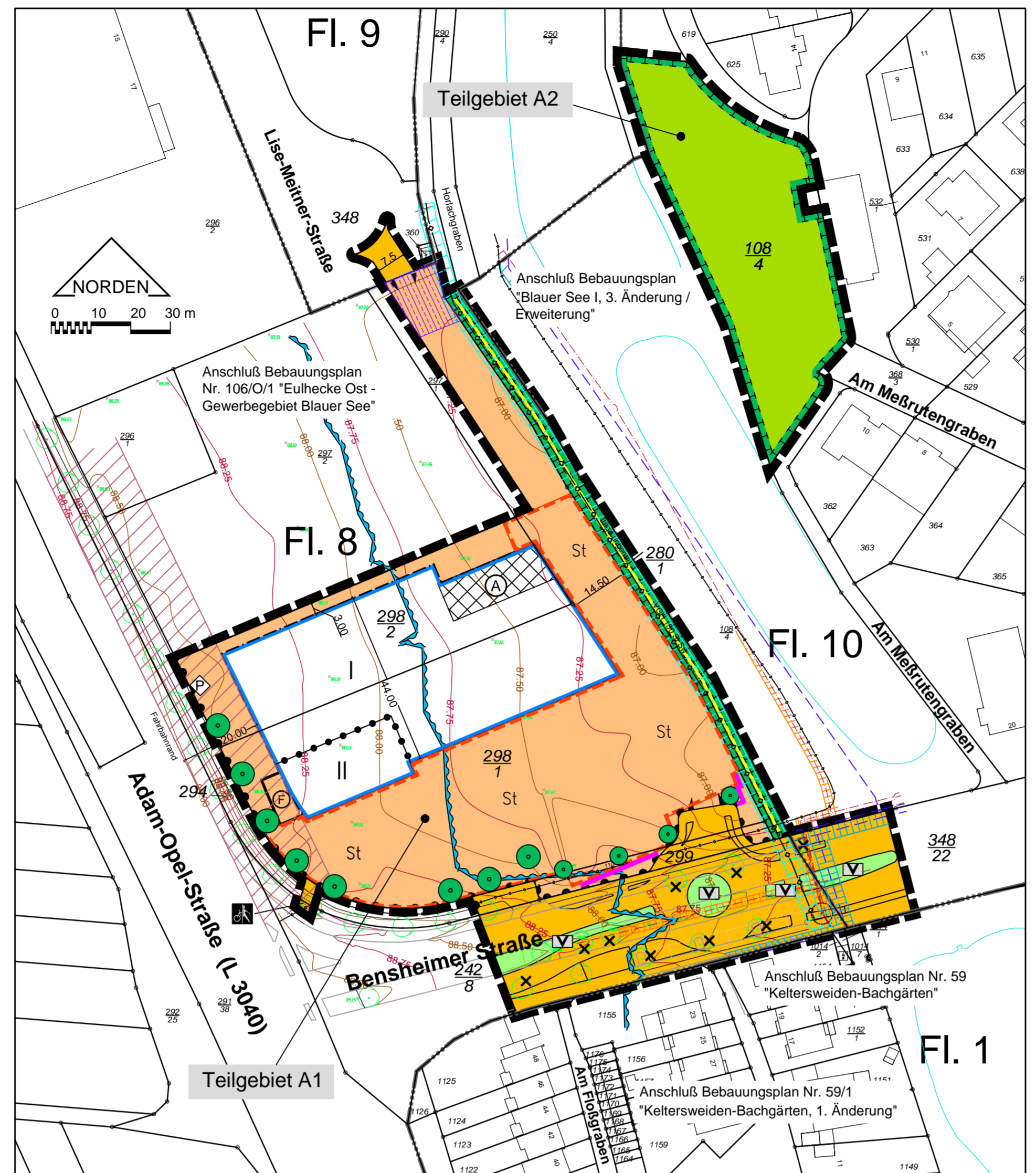
- Verkehrs- und Wegflächen (asphaltiert)
- Stellplätze, wasserdurchlässig
- Grünfläche mit Baum
- Geplantes Gebäude des Lebensmittelvollversorgers
- Geplantes Obergeschoss des Gebäudes mit Dachterrasse (Räume für Verwaltung u. Schulungen, Sanitär-, u. Sozialräume, Archiv, Abstellräume)
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Bushaltestelle
- Werbepylon
- Schallschutzwand

## Ansichten

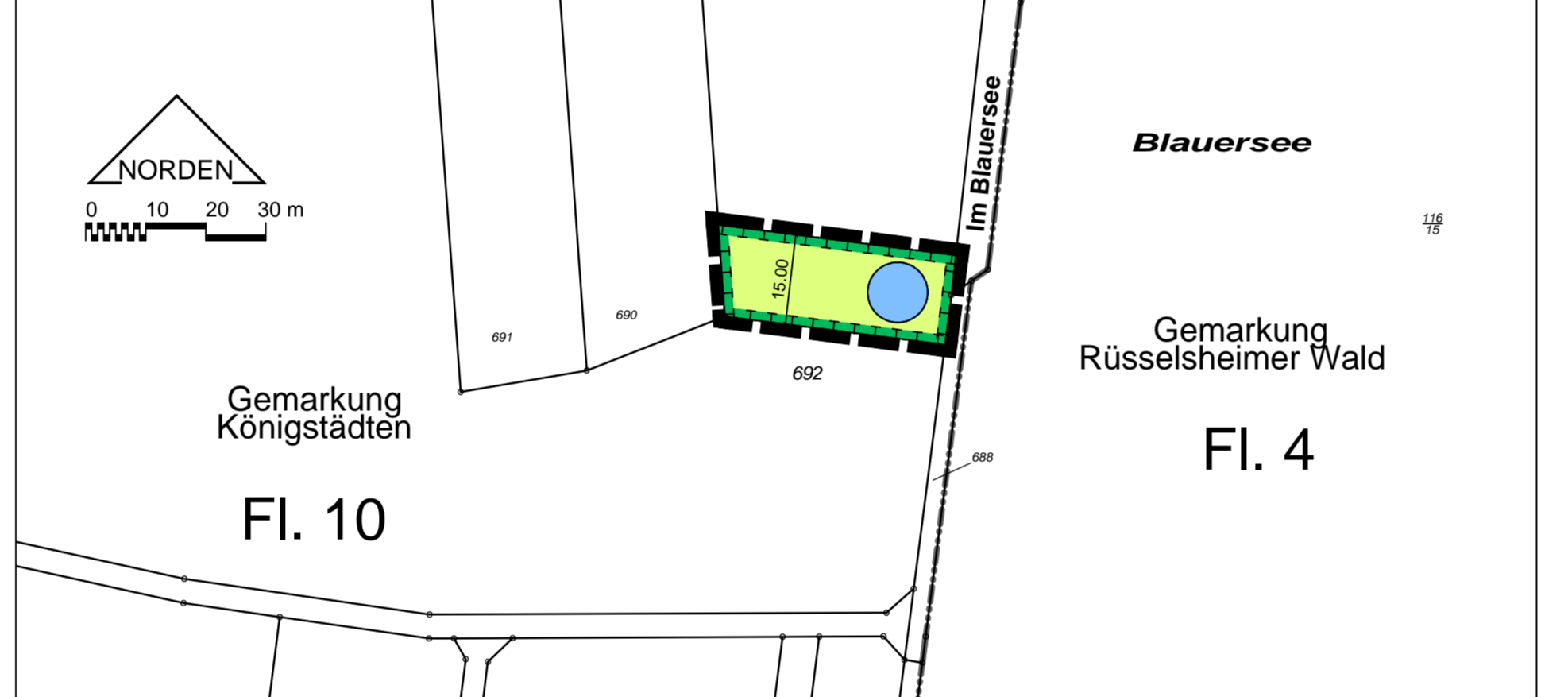


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“

Planbild Teilplan A (Teilgebiete A1 und A2)



Planbild Teilplan B



## Zeichenerklärung

- |  |   |
|--|---|
| <b>Festsetzungen</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>Öffentliche Verkehrsfläche</li> <li>Öffentliche Verkehrsfläche - Rad- und Fußweg</li> <li>Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün</li> <li>Überbaubare Grundstücksfläche</li> <li>Überbaubare Grundstücksfläche - Anlieferungszone</li> <li>Nicht überbaubare Grundstücksfläche</li> <li>Vollgeschözhöhe als Höchstgrenze</li> <li>Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschözhöhen</li> <li>Baugrenze</li> <li>Fläche für Stellplätze</li> <li>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</li> <li>Ein- und Ausfahrtbereich</li> <li>Anzupflanzender Einzelbaum</li> <li>Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzbestand mit Zaunleuchthabitat</li> <li>Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Saumstreifen für Nachkerzenschwämer</li> <li>Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Wiesensandhaube</li> <li>Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Schallschutzwand</li> <li>Führung einer unterirdischen Versorgungsleitung - Strom der Stadtwerke Mainz/Netze GmbH</li> <li>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</li> </ul> | <b>Kennzeichnung / Nachrichtliche Übernahme</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>pot. Überschwemmungsgebietsgrenze bis HO nach laut Hochwasserrisikomanagementplan Rhein Gefahrenkarte Rhein Nov. 2012</li> <li>Bauverbotszone nach HStRG</li> </ul> |
| <b>Hinweise</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>Gebäudebestand lt. Kataster</li> <li>Einzelbaum, Bestand / Einzelbaum, Bestand, nicht eingemessen</li> <li>Zu entfernender Straßenbaum</li> <li>Verkehrsgünstigkeiten bzw. Bewuchskante, Bestand</li> <li>Höhe in Meter ü. Normal Null (NN)</li> <li>Werbepylon (Planung)</li> <li>Höhenlinien in Meter über NN</li> <li>Geplanter Himmelsteich</li> <li>Unterirdische Gasleitung mit Schutzstreifen der Energieversorgung Rüsselsheimer GmbH</li> <li>Unterirdische Stromleitung mit Schutzstreifen der Energieversorgung Rüsselsheimer GmbH</li> <li>Unterirdische Wasserleitung mit Schutzstreifen (nicht eingemessen) der Wasserversorgung Rüsselsheimer GmbH</li> <li>Fluggrenze</li> <li>Geplanter Freisitz / Fahrradstellfläche - Backshop</li> <li>Bereich eines unterirdischen Durchlasses für Amphibien und Reptilien</li> </ul>   |   |

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“

## Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**  
Aufgrund der §§ 9 sowie 12 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034) werden festgesetzt:  
**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 12 BauGB)**  
Sonniges Sondergebiet - Einzelhandel für die Nahversorgung  
Innerhalb des Gebietes ist nur ein Lebensmittel-Vollversorger inklusive Backshop bis zu einer Verkaufsfläche von 1800 m² zulässig.  
**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 - 20 BauNVO)**  
**2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)**  
Die maximale Gebäudehöhe beträgt 80,0 m über NN. Ausnahmsweise dürfen an oder auf dem Gebäude errichtete Werbeanlagen sowie technische Aufbauten die maximale Gebäudehöhe um bis zu 3 m übertreten.  
**2.2 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 und § 20 BauNVO)**  
Grundflächenzahl (GRZ): 0,4  
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulicher Anlagen wie Gehwege, Zufahrten und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.  
**3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO bzw. § 23 BauNVO, § 12 BauGB)**  
Abweichende Bauweise; Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und mit einer Länge von über 50 m zulässig.  
Die festgesetzte Baugrenze darf durch Gebäudeerle bis zu 1,0 m überschritten werden.  
Die Anlieferung ist ausschließlich in der im Planbild festgesetzten „Überbaubaren Grundstücksfläche - Anlieferungszone“ zulässig.  
**4. Stellplätze, Carports, Garagen, Nebenanlagen u. Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)**  
Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Nebenanlagen wie beispielsweise Terrassen und Freizeite, saisonale Blumenverkaufsstände, Einkaufsregalböden, Ladestellen für Elektrofahrzeuge, Fahrradstellplätze und Stützmauern sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig, sofern keine weiteren Festsetzungen deren Zulässigkeit näher regeln.  
Flächige Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind zur Sicherung der Hochwasserfreiheit zulässig.  
**5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 12 BauGB)**  
Die Öffnungszeiten des Lebensmittel-Vollversorgers sind werktags auf die Zeit von 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr begrenzt.  
Die Liv-Anlieferung des Lebensmittel-Vollversorgers darf nur über die Lise-Meiner-Straße erfolgen. Eine Anlieferung ist in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht zulässig.  
Die Anlieferungsrampe ist nach Norden und nach Osten während der Ladeprozesse zu schließen und bis an die östliche Bauwerkskante hinweg zu überdecken. Die Überdeckung ist nach innen mit einem bewetzten Absorptionsgrad  $\alpha > 0,5$  absorbierend auszuführen.  
Die Fahrgassen der Stellplatzflächen sind zu asphaltieren.  
**6. Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Schallschutzwand**  
Es ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 1,5 m zu errichten. Das Maß bezieht sich auf die Querlinie der unmittelbar angrenzenden Stellplatzflächen. Diese Schallschutzwand ist nach DIN 9613-2 dichtgeführt und aus einem Material mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m² herzustellen.  
**7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**  
Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.  
An den im Planbild festgesetzten Standorten sind einheimische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme (3x verpfählt) mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm, gemessen in 100 cm Höhe, und durchgängigem Leittrieb zu pflanzen. Von dem festgesetzten Standort kann bis zu 3 m abgewichen werden.  
Die Anzahl der festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume kann auf die nach der Stellplatzsatzung erforderliche Anzahl der Bäume angerechnet werden.  
**8. Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Saumstreifen für Nachkerzenschwämer**  
Die Fläche dient der Entwicklung und Sicherung von Lebensräumen für den Nachkerzenschwämer. Hierzu ist die Entwicklung eines grasbedeckten Saumstreifens vorzunehmen und im Bestand dauerhaft zu erhalten. Der Saumstreifen ist durch eine einmalige Mahd im Jahr zu pflegen. Die Mahd ist ausschließlich im September/Oktober des Jahres durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen.  
**9. Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzbestand mit Zaunleuchthabitat**  
Die festgesetzte Fläche dient der Entwicklung von Lebensräumen für Zaunleuchthab.  
Der vorhandene Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten.  
Innerhalb der Fläche sind mindestens drei Habitatflächen für Zaunleuchthab mit einer Fläche von jeweils 25 m² anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Die Flächen sind durch Stenschnitten, Sand- und Lehmmauten zu gestalten.  
**10. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Wiesensandhaube**  
Zur Erhaltung des floristischen und faunistischen Artenreichtums ist die Fläche zur Ausbringung 1-2 mal jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitzeitpunkt Mitte Juni und der zweite im Herbst ab Mitte September liegen muss. Das Mahdgut ist abzuführen. Düngemaßnahmen und der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig. Innerhalb dieser Fläche ist an dem im Planbild ausgewiesenen Standort ein im Durchschnitt 0,6 m tiefer Himmelsteich mit einem Durchmesser von 10 m anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Nach Ausbaggern der Flächen ist der Himmelsteich der natürlichen Sukzession zu überlassen. Künstliche Abdeckungsmaßnahmen sind unzulässig.  
**11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz**  
Arbeiten zur Baufeldreimung sind aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28.29. Februar zulässig. Die Arbeiten sind durch eine Umweltaubegleitung zu begleiten. Sollte diese zeitliche Beschränkung nicht einhalten sein, ist zwingend vorab eine Kontrolle und Dokumentation durch fachlich geeignetes Personal durchzuführen. Vor der Baufeldreimung ist ein Abfangen und ein Umsiedeln vorhandener Zaunleuchthab durch fachlich geeignetes Personal vorzunehmen. Das Abfangen ist in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zu gewährleisten. Die abgetragenen Zaunleuchthab sind in ein fachgerecht vorbereitetes Habitat (siehe Festsetzung zu 19) umzusiedeln.  
Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsgebietes sind zur Außenbeleuchtung nur Leuchten mit warm-weißem Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 300 Kelvin zu verwenden.  
An der Lise-Meiner-Straße ist an dem im Planbild markierten Bereich ein Durchlass für Amphibien und Reptilien in Richtung Hofgraben zu errichten.  
**II. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB**  
Die festgesetzten Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Teilplanes A dürfen erst dann errichtet werden, wenn die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzbestand mit Zaunleuchthab sowie „Saumstreifen für Nachkerzenschwämer“ - funktionsgerecht hergestellt ist.  
**III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
Aufgrund § 91 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 186) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:  
**1. Begründung der Baugrundstücke**  
Mindestens 15 % der Fläche des Baugrundstückes sind grundränderlich zu gestalten und dauerhaft mindestens 10 % dieser Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe z.B. Vorschlagsliste) zu bepflanzen.  
**2. Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur an dem Gebäude selbst oder auf dem Gebäude zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fahnenmasten sowie in der Außenanlage die Installation eines Werbepylons bis zu einer maximalen Höhe von 10 m über NN.  
Weiterhin sind Werbe- und Hinweisschilder an der Ein- und Ausfahrt sowie auf den Einkaufswagendepots bzw. -boxen zulässig.  
Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung zulässig.  
Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung zulässig.  
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.  
**IV. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**  
**1.** Das Plangebiet befindet sich gemäß § 46 des Hess. Wassergesetzes (HWG) vom 23.12.2010 (GVBl. I S. 545; zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 184) im überschwemmungsgefährdeten Gebiet des Rheins.  
Die potentielle Überschwemmungsfläche beträgt laut Kartenwerk Gefahrenkarte Rhein, Hochwasserrisikomanagementplan Rhein zwischen 1cm und 200 cm im Plangebiet.  
In überschwemmungsgefährdeten Gebieten sind Vorkehrungen zu treffen und - soweit erforderlich - bauliche Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergetriebenen Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln zu verhindern. Grundsätzlich empfiehlt es sich, auch weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau und bei der Erweiterung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmung möglichst gering zu halten.  
**2.** Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsgebietes Hess. Ried“ im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasserpegelungen möglich, die bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsgebietes Hessisches Ried“ zu beachten. Der „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“ ist mit Datum vom 09. April 1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG festgesetzt und im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, Seite 1659 veröffentlicht. Anhand der vorliegenden „Grundwasserflurabstandskarten“ ist im gesamten Plangebiet mit Grundwasserständen zwischen 86,0 und 87,0 m zu rechnen. Aufgrund der hohen und schwachen 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 bei Neubauten zu treffen hat.  
**V. Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften**  
**1. Trinkwasserschutzzone**  
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B. Die Bestimmungen der Schutzverordnung zur Trinkwassergewinnungsanlage „Wasserkwerk 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.). Die Richtlinie DVGW V Teil 1 ist zu beachten.  
**VI. Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)**  
**1. Ortsatzungen**  
Ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan gelten die jeweils gültigen Satzungen der Stadt Rüsselsheim. Es gilt die am 19.11.2013 in Kraft getretene Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim.  
**2. Maßnahmen zum Wasserhaushalt**  
Gemäß § 51 (3) HWG soll Niederschlagswasser von dempflanzlichen und ge-sundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen.  
**3. Vorhaben- und Erschließungsplan**  
Der im Plan dargestellte Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E 9.  
**4. Bodendenkmäler**  
Bei Erdarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente z.B. Scherben, Steinergäte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege Hessen, unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die mit den Erdarbeiten Befrauten sind entsprechend zu befehlen.

## Einleitungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 15.12.2016.

Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Rüsselsheimer Echo und Main-Spitze am 12.04.2017.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den .....

## Beteiligung der Öffentlichkeit

Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung im Rüsselsheimer Echo und Main-Spitze am 12.04.2017.

Öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 20.04.2017 sowie durch Planauslegung vom 24.04. bis 24.05.2017 im Rathaus der Stadt Rüsselsheim.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den .....

## Beteiligung der Behörden

Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom .....

## Auslegungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am .....

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in der Main-Spitze am .....

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

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, in der Zeit vom .....

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den .....

## Satzungsbeschluss

Als Satzung beschließen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am .....

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den .....

## Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am .....

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den .....

## Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Bereithaltung zur Einsichtnahme in Rüsselsheimer Echo und Main-Spitze am .....

## Rechtsverbindlich am .....

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den .....

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3034

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3796

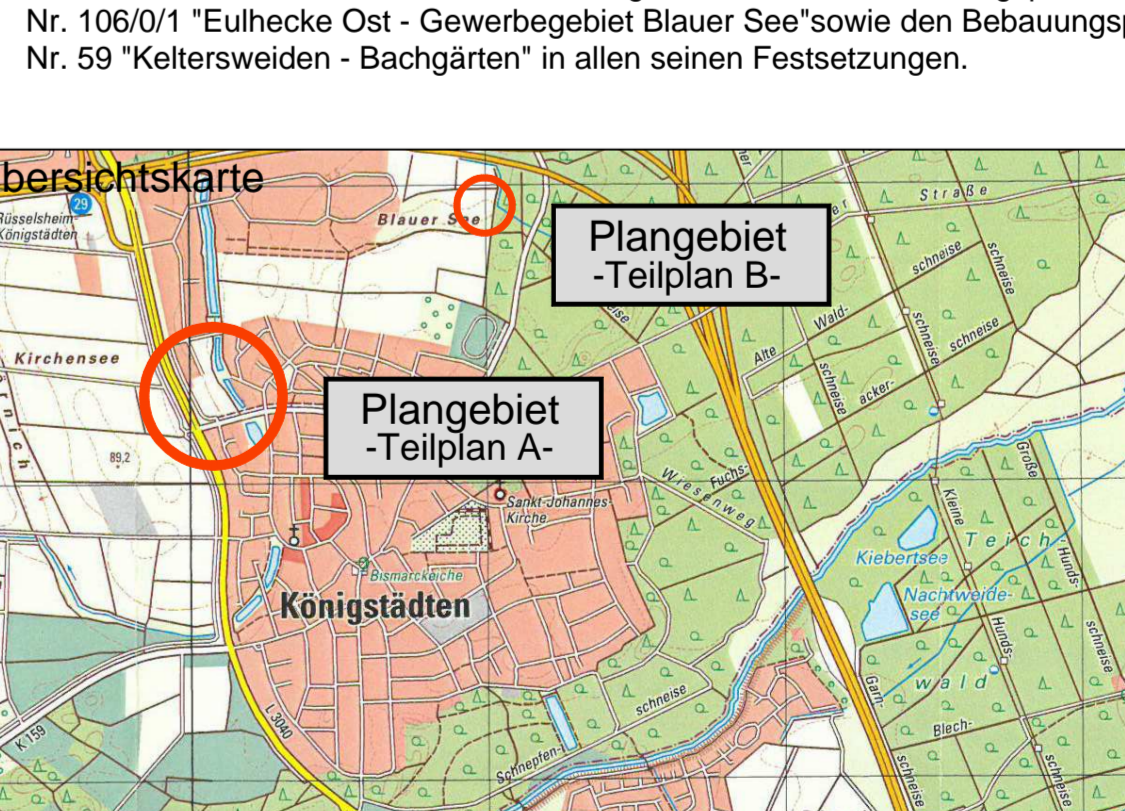
§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25.04.2018, GVBl. S. 59

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 186

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 545, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018, GVBl. I S. 184

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 106/01/1 „Eulhecke Ost - Gewerbegebiet Blauer See“ sowie den Bebauungsplan Nr. 59 „Kellerweiden - Bachgraben“ in allen seinen Festsetzungen.

Übersichtskarte



Stadt Rüsselsheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“

- Entwurf -

Maßstab : 1:1000 Auftrags-Nr. : PB60029-P Stand : Juni 2018

planungsbüro für städtebau güringer, hoffmann, bauer

im rauhen see 1 64846 groß-zimmern telefon (060 71) 493 33 493 59

Hoffmann info@planungsbüro.de