



Bebauungsplanverfahren Nr. 151 der Stadt Rüsselsheim am Main
„Gewerbepark West“

Planungs-, Bau- u. Umweltausschuss – 06.07.2023

- Frühzeitige Beteiligung

RÄUMLICHE EINORDNUNG



Richtung Bischofsheim

Mainzer Straße

Richtung Stadt RÜ

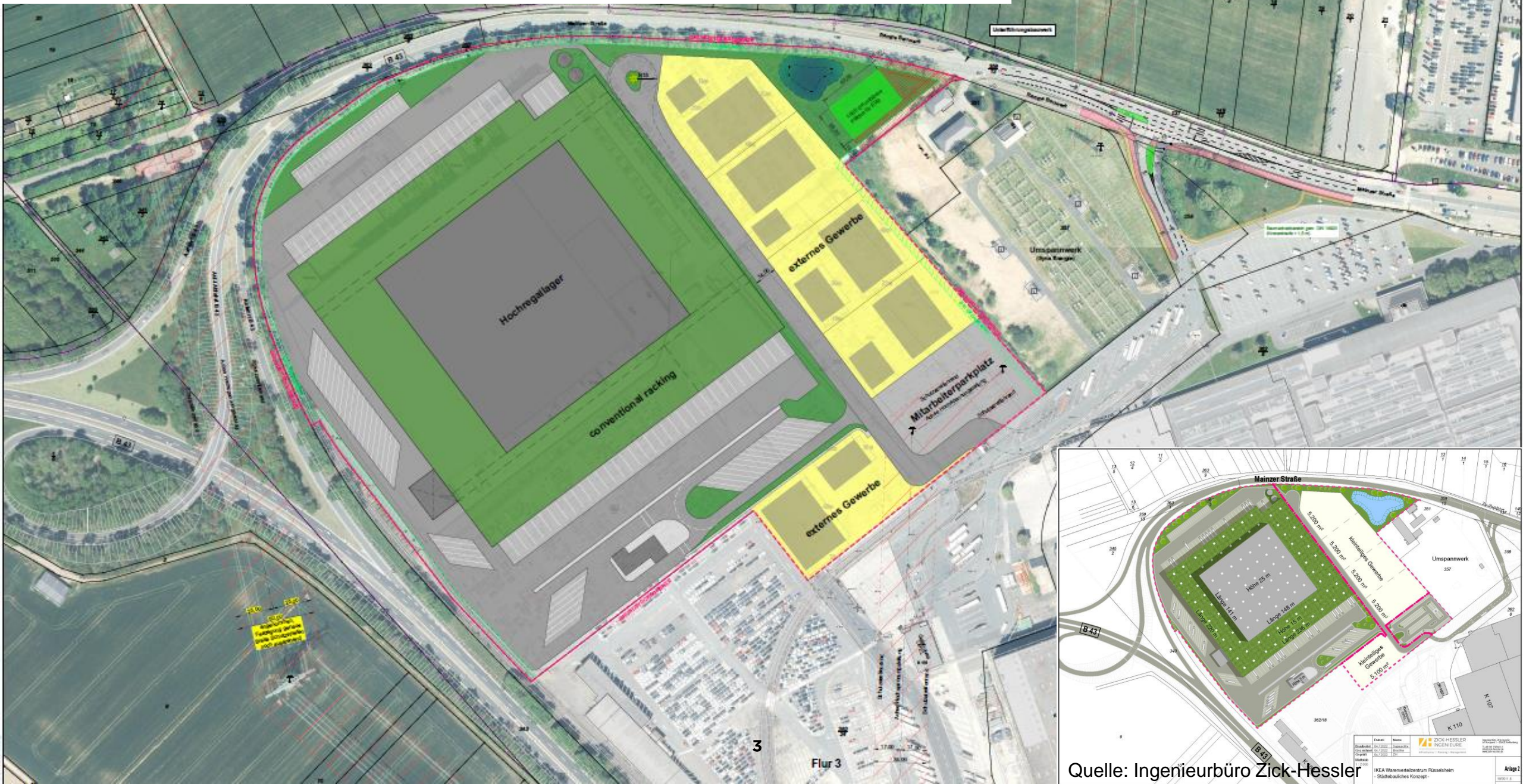
14,6 ha

B 43

2

AS+P

STÄDTEBAULICHE KONZEPTION



Quelle: Ingenieurbüro Zick-Hessler

- 23.09.2021 **Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan**, Größe: 14,6 ha
- **20. Juli 2023** **STVV Beschluss, Frühzeitige Beteiligung**
- September 2023 Amtliche Bekanntmachung
- Sept./Okt. 2023 **Formlose Darlegung des Vorentwurfs** und Frühzeitige Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) nach den Sommerferien
- April 2024 STVV Beschluss, **Öffentliche Auslegung des Planentwurfs**
- August 2024 Planreife nach § 33 BauGB
- Dezember 2024 **Satzungsbeschluss**



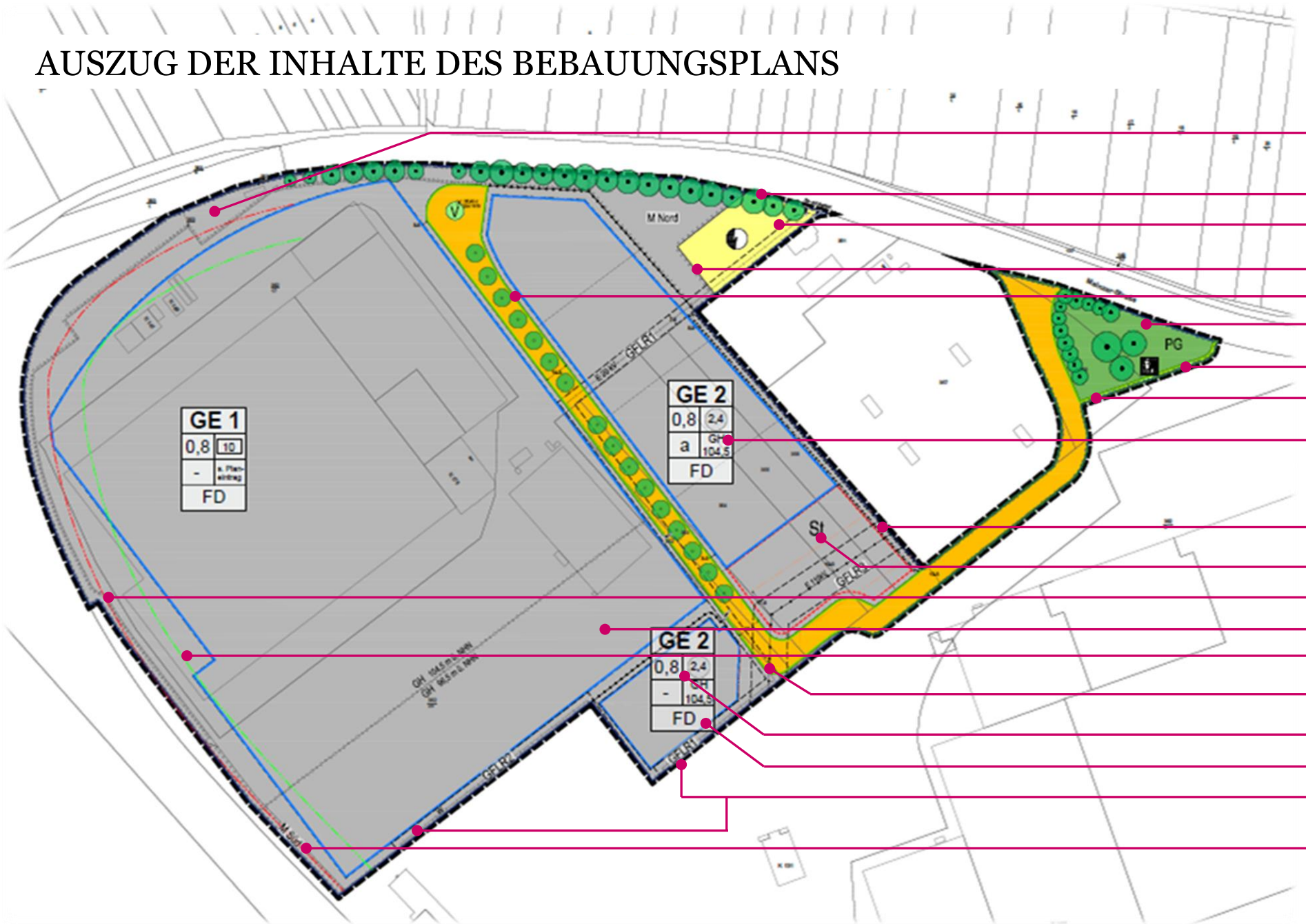


- PLANZEICHENERKLÄRUNG:**
- I Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- ☐ Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8, s. Nutzungsschablone
 - 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 2,4, s. Nutzungsschablone
 - 10 Baumessenzahl (BMZ), z. B. 10, s. Nutzungsschablone
 - GH Gebäudehöhe, als Höchstmaß, z.B. 103 m über Normalhöhenmaß (ü. NHN)
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
- a abweichende Bauweise, s. Nutzungsschablone
- Nutzungsschablone**
- | Nutzungswert | |
|------------------|-----------------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl/Baumessenzahl |
| Bauweise | maximale Gebäudehöhe |
| Dachform | |
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
- Baugrenze
- Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- ☐ Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - ☐ Öffentliche Straßenverkehrsfläche - besondere Zweckbestimmung
 - ☐ Fußweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - ☐ Bereich für Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- ☐ Fläche für Versorgungsanlage
 - ☐ Zweckbestimmung: Einzelzitat
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- ☐ öffentliche Grünfläche
 - V Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
 - ☐ private Grünfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- ☐ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - M Süd Bezeichnung der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, z.B. M Süd
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- ☐ Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, z.B. LR1

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
- ☐ Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - ☐ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhalt von Bestandsbäumen
 - Anpflanzung von Bäumen
- II Örtliche Bauvorschriften (§ 91 Abs. 1 HBO)**
- FD Dachform, z.B. Flachdach
- III Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen**
- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 FBfRO - Baueverbotszone der B43
 - Nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FBfRO - Zustimmungsbereich der B43
 - ☐ Vermittlungsgebiete Fläche: festgestellte Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Hochwasserbalkenmanagementplan Risikokarte Main und Rhein HLU/ RP DA
- IV Hinweise und sonstige Planzeichen**
- ☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße
 - Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der baulichen Anlagen
 - oberirdische Hochspannungsleitung 110 kV mit Schutzstreifen
 - unterirdische Leitungen 20 kV / Wasserleitung (W)
 - 20 Bemaßung in Meter, z.B. 20 m
 - 88,42 m unterer Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhenmaß, 88,42 m ü. NHN
- V Darstellung ohne Normcharakter**
- ☐ Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Lage im Stadtgebiet**
-
- KATASTERVERMERK**
Die Flangrundlage bezüglich der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Juni 2022 überein.
- Rüsselsheim am Main, den _____
- Stadt Rüsselsheim am Main**
- Gemarkung Rüsselsheim
Flur 3
- Bebauungsplan Nr. 151
"Gewerbepark West"
VORENTWURF**
- Stand: 05.05.2023



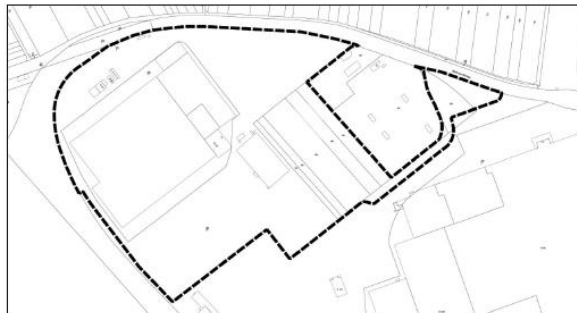
AUSZUG DER INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS



- Flächen für Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhalt von Bestandsbäumen
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Maßnahmenflächen (Nord)
- Anpflanzung von Bäumen private Grünfläche
- Fußweg
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Höhe: 114,5 m ü NHN = 26 m
104,5 m ü NHN = 16 m
96,5 m ü NHN = 8 m
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für Stellplätze
- Bauverbotszone der B43
- Gewerbegebiet
- Zustimmungsbereich der B43
- Hochspannungsleitung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- GRZ / GFZ / BMZ
- Flachdach
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Maßnahmenflächen (Süd)



Bebauungsplan Nr. 151 „Gewerbepark West“
Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften,
Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen,
Hinweise



Vorentwurf

Stand: 05.05.2023

Bebauungsplan Nr. 151 „Gewerbepark West“, Stadt Rüsselsheim am Main
Textliche Festsetzungen - Vorentwurf

Stand: 05.05.2023

Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung	4
1.1 Gewerbegebiet GE 1	4
1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen	4
1.1.2 Nicht zulässige Nutzungen	4
1.2 Gewerbegebiet GE 2	4
1.2.1 Allgemein zulässige Nutzungen	4
1.2.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen	5
1.2.3 Nicht zulässige Nutzungen	5
2. Maß der baulichen Nutzung	5
2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	5
2.2 Geschossflächenzahl (GFZ).....	5
2.3 Baumassenzahl (BMZ).....	6
2.4 Höhe baulicher Anlagen	6
2.4.1 Höhe technische Aufbauten, Dachaufbauten	6
3. Bauweise	6
3.1 Abweichende Bauweise „a“	6
4. Überbaubare Grundstücksflächen	6
4.1 Baugrenzen	6
5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	7
5.1 Nebenanlagen	7
5.2 Stellplätze.....	7
6. Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität	7
7. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	7
8. Grünflächen	8
8.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ (Wendeanlage).....	8
8.2 Private Grünfläche.....	8
9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
9.1 Maßnahmenfläche Nord (M Nord)	8
9.2 Maßnahmenfläche Süd (M Süd)	8
9.3 Turmfalke	8
9.4 Insektenschonende Beleuchtung	8
9.5 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen	9
10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
10.1 Anpflanzung von Bäumen	9
10.2 Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Planstraße	9
10.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	9
10.4 Begrünung der Grundstücksfreiflächen.....	10
10.5 Dachbegrünung	10

AS+P

2/21

Bebauungsplan Nr. 151 „Gewerbepark West“, Stadt Rüsselsheim am Main
Textliche Festsetzungen - Vorentwurf

Stand: 05.05.2023

10.6 Fassadenbegrünung.....	11
10.7 Erhaltung von Bäumen	11
10.8 Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	11
10.9 Allgemeiner Schutz von Baum- und Grünbeständen.....	12
1. Gestaltung baulicher Anlagen	13
1.1 Dachform und Dachneigung:	13
1.2 Einfriedungen	13
1.3 Einfahrten und Einfahrtsbreiten auf das Grundstück.....	13
1.4 Werbeanlagen	13
1. Vernässungsgefährdete Fläche	14
1. Bauverbotszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)	14
2. Risiko-Überschwemmungsgebiet	14
1. Bodenverunreinigungen	15
2. Kampfmittel	15
3. Bemessungsgrundwasserstände	15
4. Wasserrechtliche Genehmigung	15
5. Bebauung unter der Leitungsschutzzone der 110 kV-Leitung	15
6. Pflanzung unter der Leitungsschutzzone der 110 kV-Leitung	15
7. Artenschutz	16
8. Denkmalschutz gem. §§ 18 und 21 Hess. Denkmalschutzgesetz	17
9. Stellplätze	17
10. Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen	17
11. Fassadenbegrünung	17
12. DIN-Normen und sonstige Regelwerke	17
13. Verzeichnis der Fachbeiträge	17
Vorschlagslisten Gehölze	19
Vorschlagsliste 1 – Bäume	19
Vorschlagsliste 2 – heimische Sträucher	20
Vorschlagsliste 3 – Kletterpflanzen	21

AS+P

3/21

AS+P

think ahead.