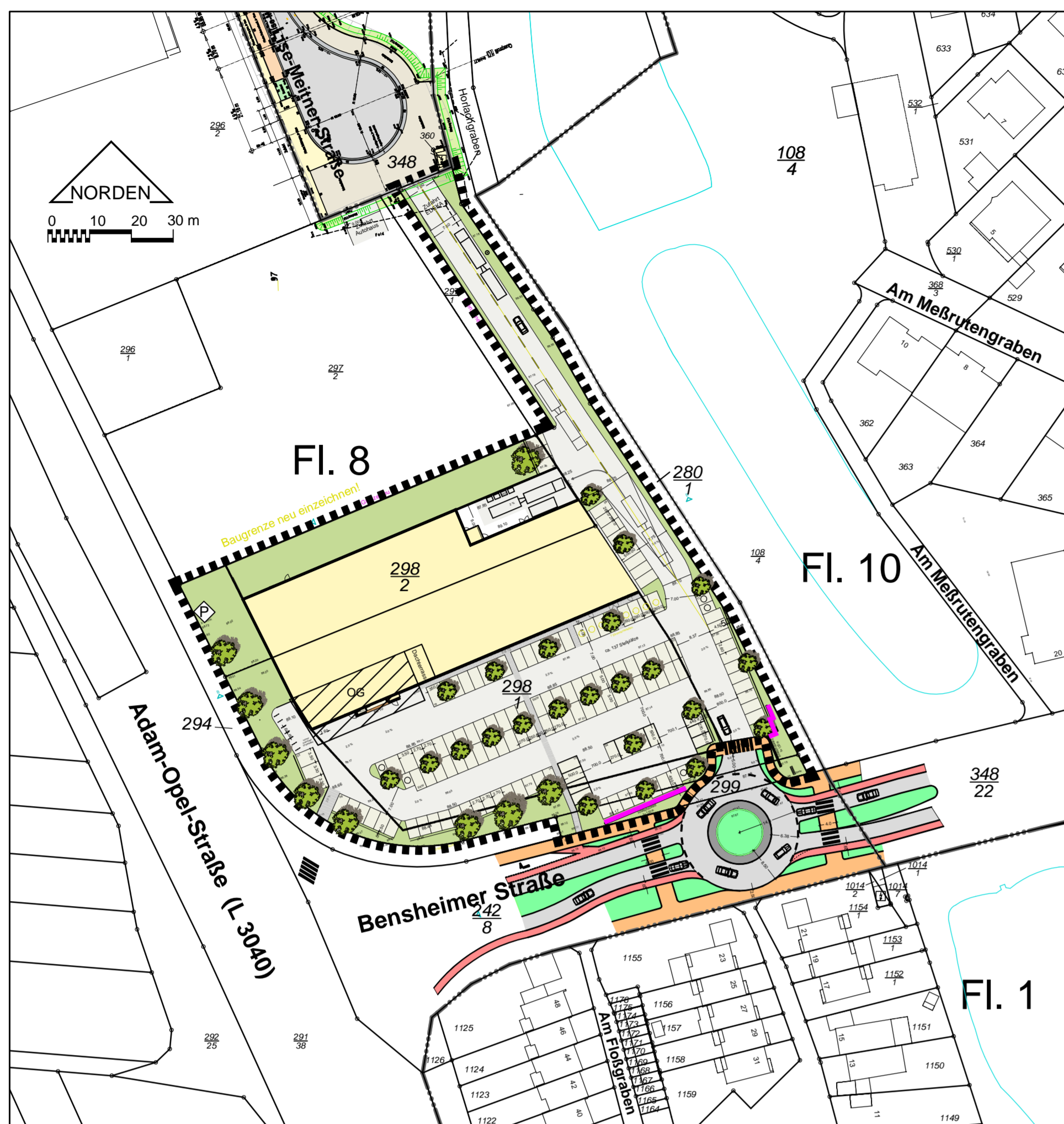


Vorhaben- und Erschließungsplan

für das Bauvorhaben der
EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Edekastraße 1
77656 Offenburg



Projektplan

Zeichenerklärung

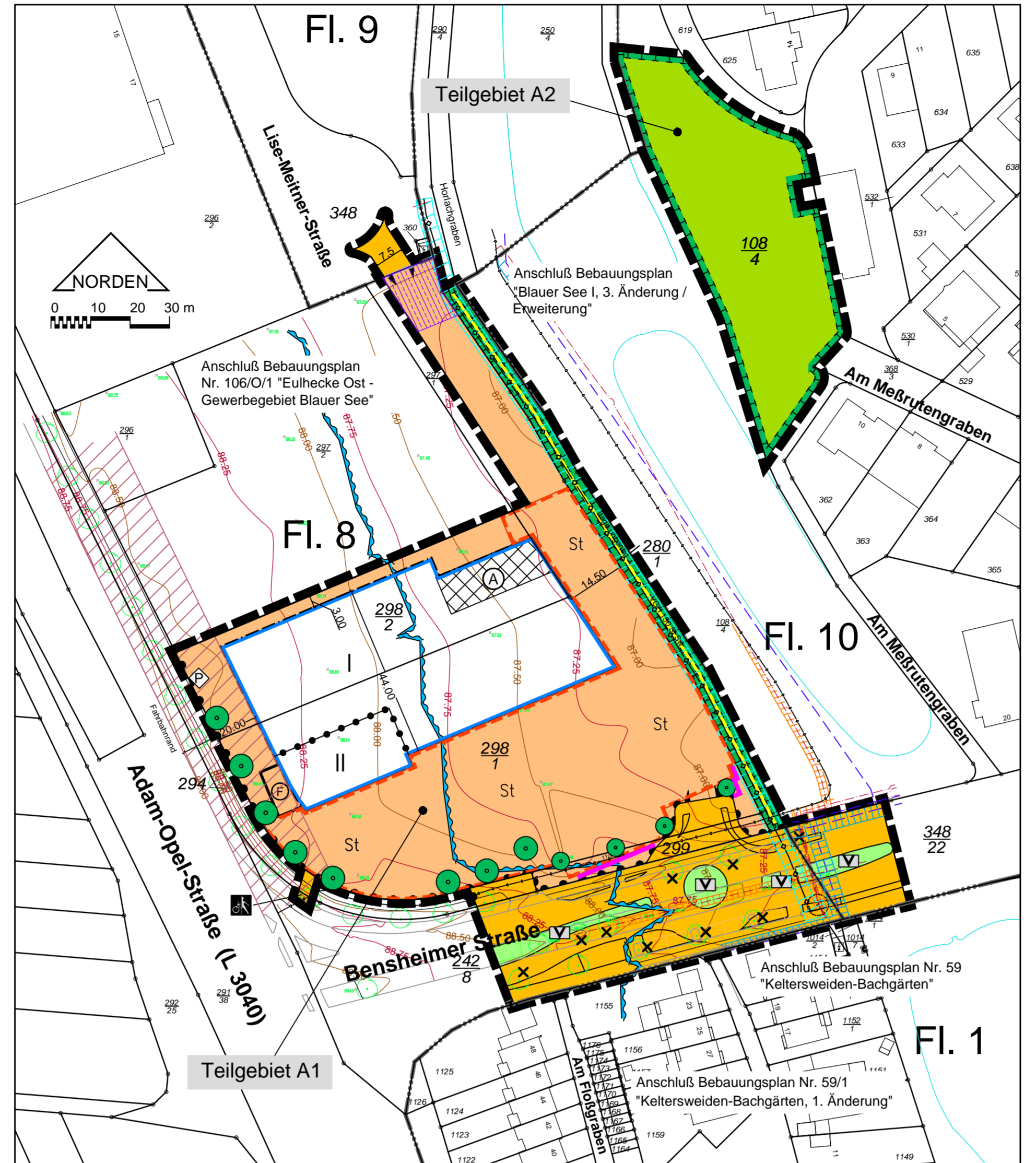
- Verkehrs- und Wegflächen (asphaltiert)
- Stellplätze, wasserdurchlässig
- Grünfläche mit Baum
- Geplantes Gebäude des Lebensmittelvollversorgers
- Geplantes Obergeschoss des Gebäudes mit Dachterrasse (Räume für Verwaltung u. Schulungen, Sanitär-, u. Sozialräume, Archiv, Abstellräume)
- Grenze des Vorhaben-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

Ansichten

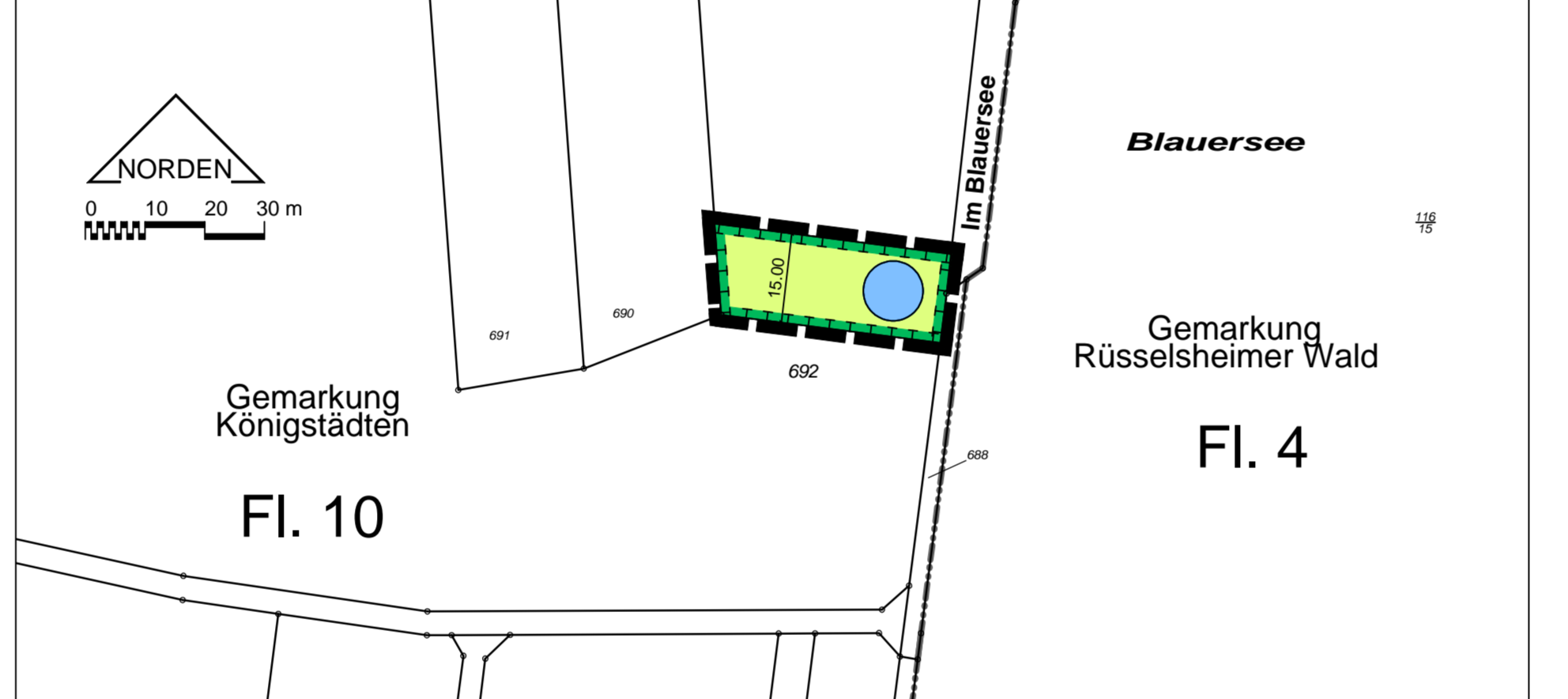


Vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“

Planbild Teilplan A (Teilgebiete A1 und A2)



Planbild Teilplan B



Zeichenerklärung

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

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 Gebäudeanteile 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. Aufbauten (§ 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 Freizeitz, saisonale Blumenverkaufsstände, Einkaufsregalböden, Ladestellen für Elektrofahrzeuge, Fahrradabstellplätze und Stützwände 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 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 Querseite 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. Anpflanzen 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 verpfälzt) 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 Zaunleideschenshabitat
Die festgesetzte Fläche dient der Entwicklung von Lebensräumen für Zaunleideschens.
Der vorhandene Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten.
Innerhalb der Fläche sind mindestens drei Habitatflächen für Zaunleideschens mit einer Fläche von jeweils 25 m² anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Die Flächen sind durch Stensicherungen, 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 Umweltaufbegleitung 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 Zaunleideschens durch fachlich geeignetes Personal vorzunehmen. Das Abfangen ist in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zu gewährleisten. Die abgetragenen Zaunleideschens 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 Zaunleideschenshabitat 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 Werbeflyones 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 Überschwemmungshöhe beträgt laut Kartenwerk Gefahrenkarte Rhein, Hochwasserrisikomanagementplan Rhein zwischen 10m 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 „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hess. Ried“ im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasserpegelungen möglich, die 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 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 W 11 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, bei dem es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen.
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 Planerwerb und der Begründung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom bis

Auslegungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in der Main-Spitze am und im Rüsselsheimer Echo 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 bis

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim, den

Satzungsbeschluss

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

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“, bestehend aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Teilplan A und B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den

Bekanntmachung

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

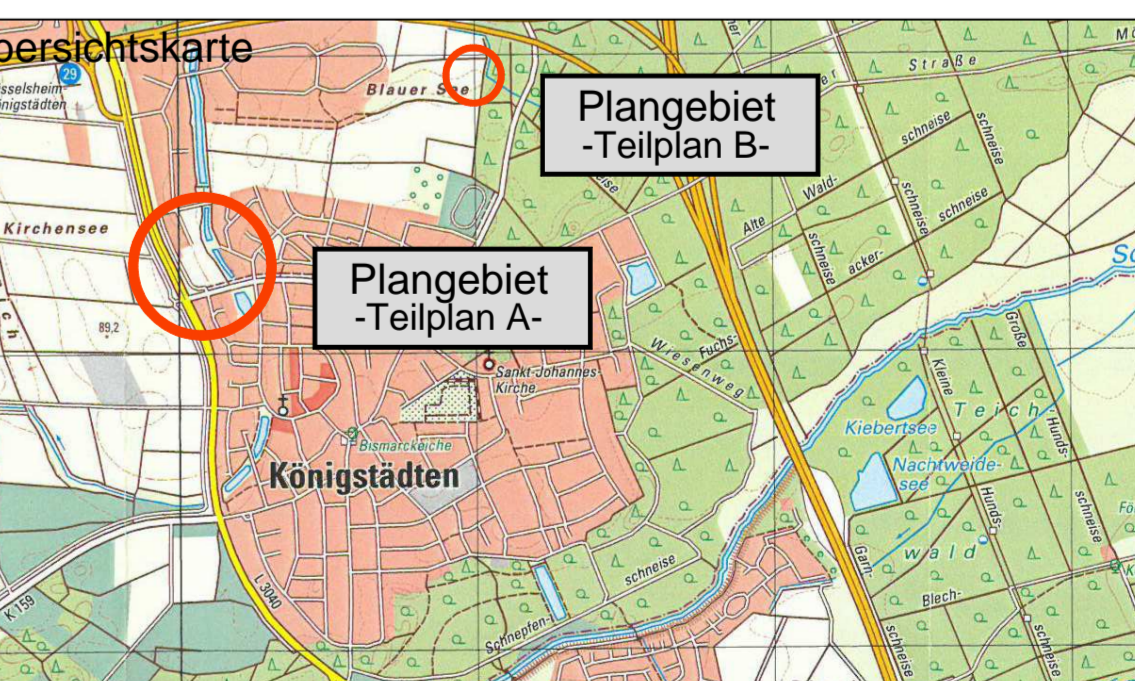
Rechtsverbindlich am

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. 198
- 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 „Kellersweiden - Bachgraben“ in allen seinen Festsetzungen.



Stadt Rüsselsheim
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“
- Entwurf -

Maßstab : 1:1000
Auftrags-Nr.: PB60029-P
Stand : Juni 2018
planungsbüro für städtebau
görringer, hoffmann, bauer
im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
Hoffmann
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-gfb.de
www.planung-gfb.de