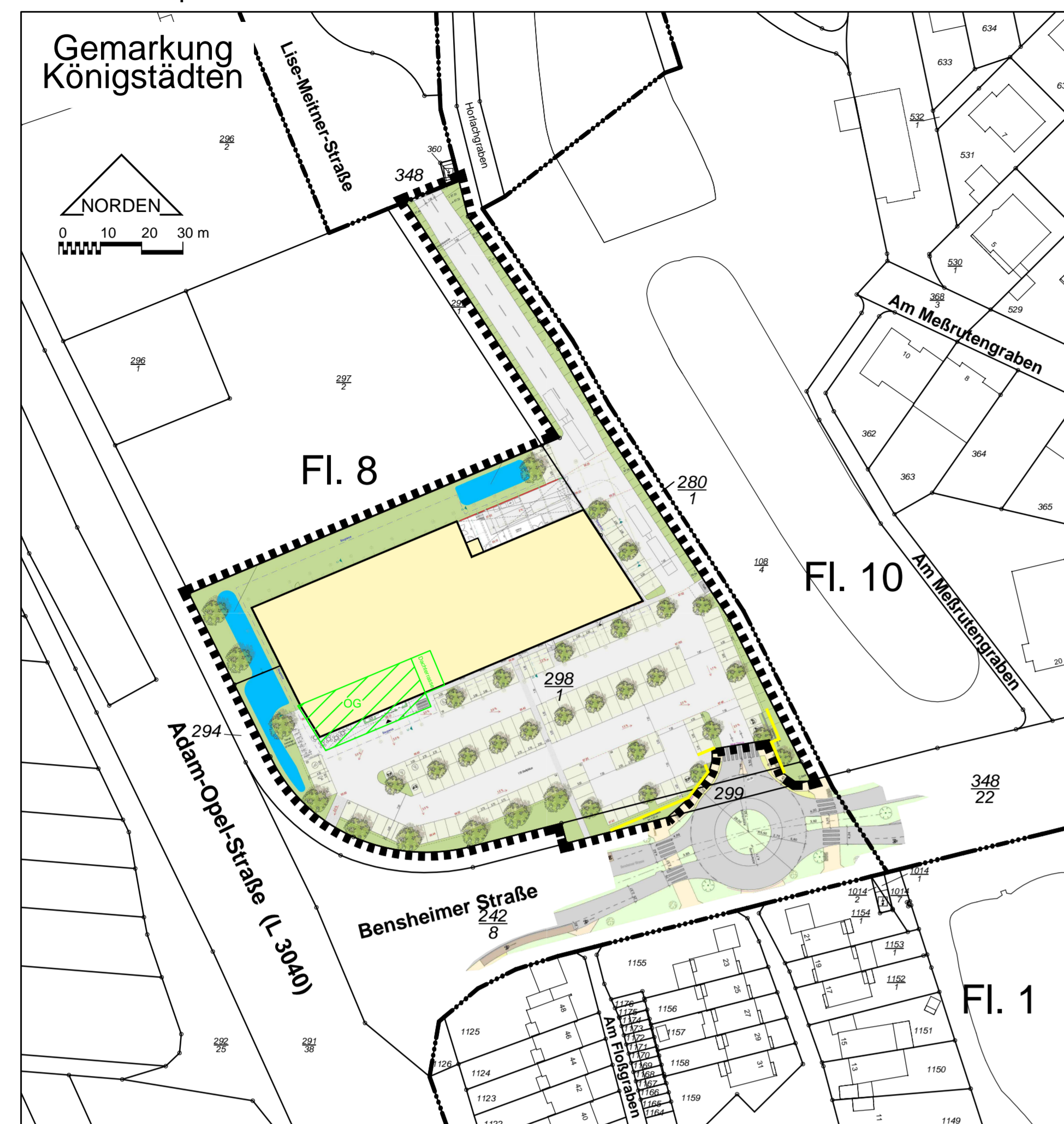


Vorhaben- und Erschließungsplan

für das Bauvorhaben der
EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Edekastraße 1
77656 Offenburg

Planbild Teilplan B



Projektplan

Zeichenerklärung

- Verkehrs- und Wegflächen (asphaltiert)
- Stellplätze, wasserdurchlässig
- Grünfläche mit Baum
- Geplantes Gebäude des Lebensmittelversorgers
- Geplantes Obergeschoss des Gebäudes mit Dachterasse (Räume für Verwaltung u. Schulungen, Sanitär-, Sozialräume, Archi., Abstellräume)
- Versickerungsmulde
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Schallschutzwand

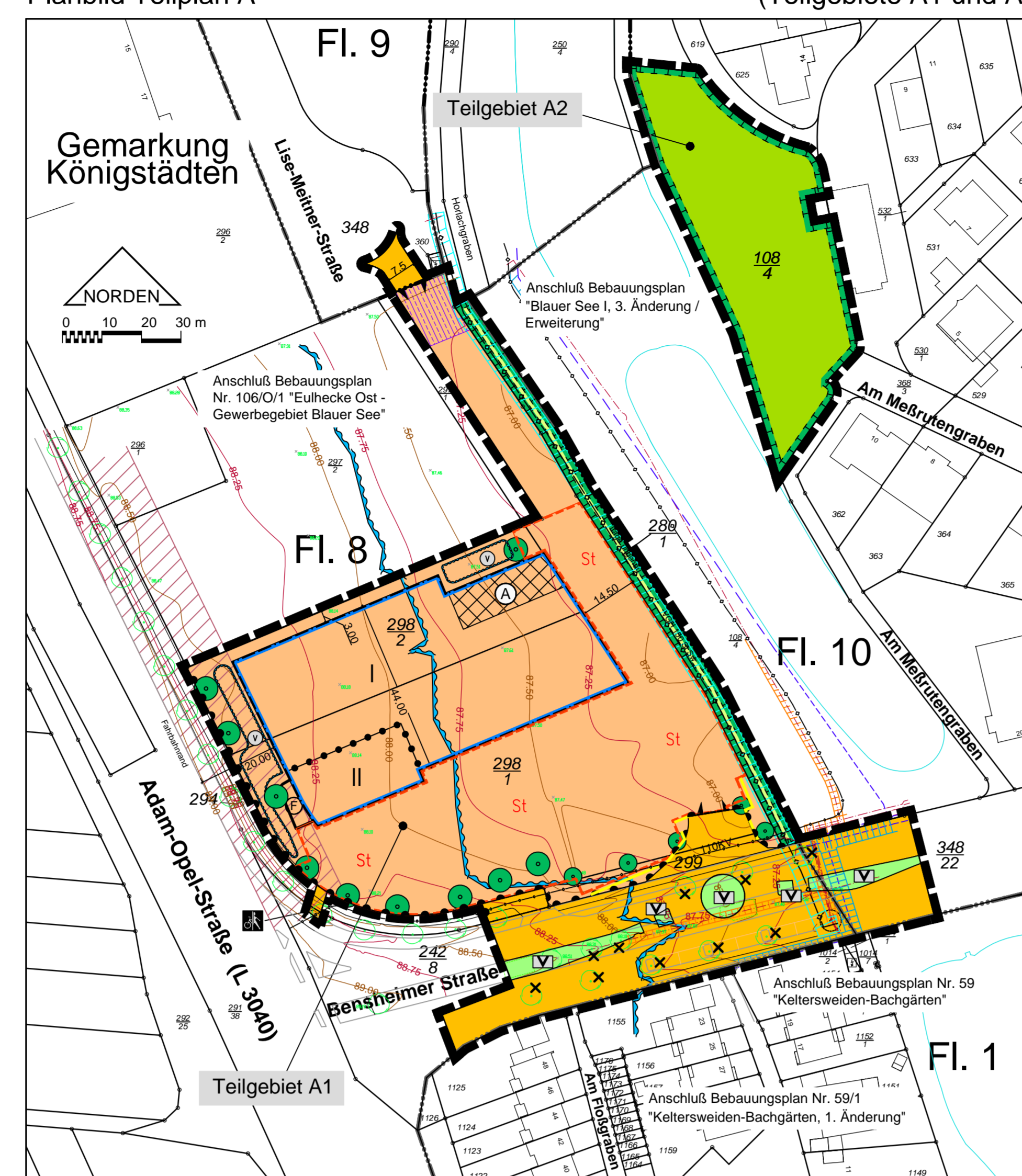
Ansichten



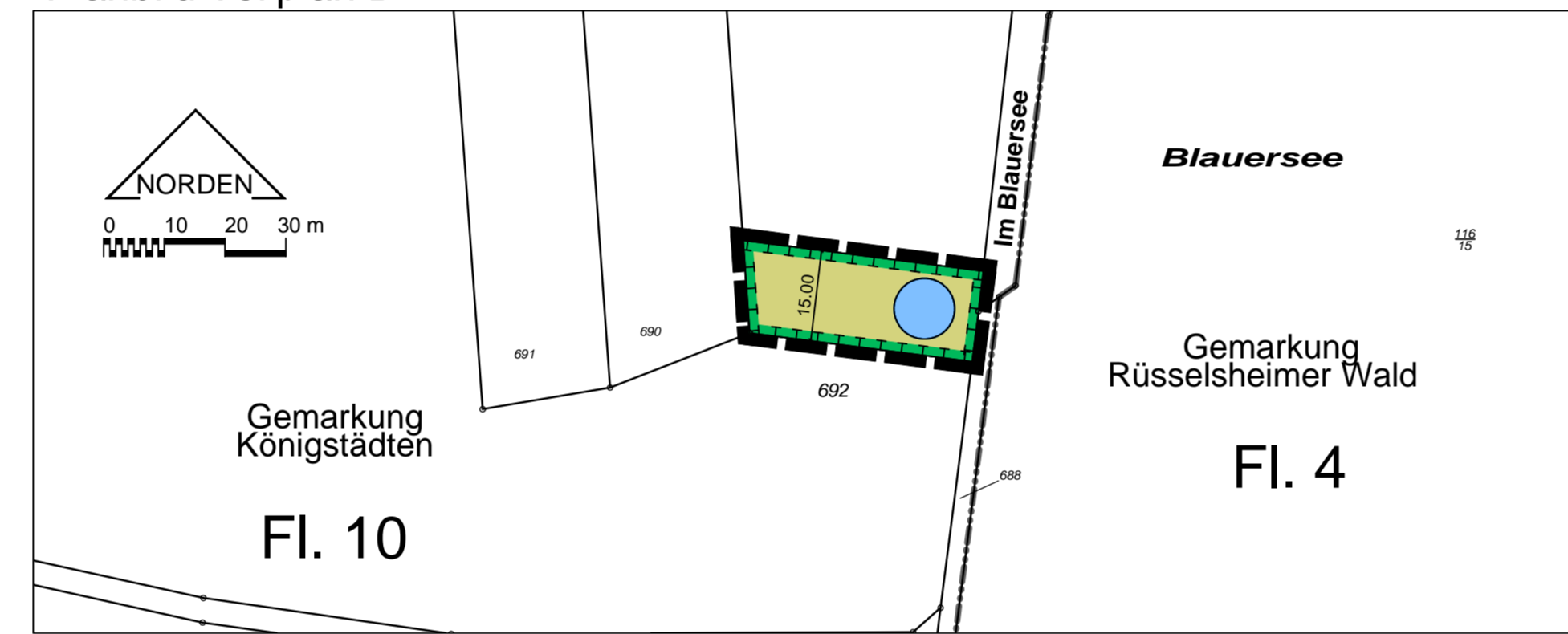
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“

Planbild Teilplan A



Planbild Teilplan B



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Rad- und Fußweg
- Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche - Anlieferungszone
- Baugrenze
- Vollgeschosszahl als Höchstgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosszahlen
- Fläche für Stellplätze
- Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtbereich
- Anzupflanzender Einzelbaum
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzbestand mit Zaunedeckenhabitat
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Saumstreifen für Nachkerzenschwärmer
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Wiesenlandschaft "Blauer See"
- 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 E-Shelter Services GmbH in Frankfurt am Main
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Kennzeichnung / Nachrichtliche Übernahme

- pot. Überschwemmungsgebietgrenze bei HQ von laut Hochwasserrisikomanagementplan Rhein Gefahrenkarte Rhein-Nov. 2012
- Bauverbotszone nach HStG
- Hinweise
- Gebäudebestand lt. Kataster
- Einzelbaum, Bestand / Einzelbaum, Bestand, nicht eingemessen
- Zu entfernter Straßenbaum
- Verkehrsgrünflächen bzw. Bewuchskante, Bestand
- Höhenlinien in Meter o. Normal Null (NN)
- Geplantes Himmelsteich
- Unterirdische Gasleitung mit Schutzstreifen (nicht eingemessen) der Energieversorgung Rüsselsheim GmbH
- Unterirdische Stromleitung mit Schutzstreifen (nicht eingemessen) der Energieversorgung Rüsselsheim GmbH
- Unterirdische Wasserleitung mit Schutzstreifen (nicht eingemessen) der Wasserversorgung Rüsselsheim GmbH
- Flurgrenze
- Fahradstellfläche
- 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 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) werden festgesetzt:
- Art der baulichen Nutzung**

1. **Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel für die Nahversorgung**
Innerhalb des Gebietes ist nur ein Lebensmittel-Vollversorger inklusive Backshop bis zu einer Verkaufsfläche von 1800 m² zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**

2.1 **Höhe baulicher Anlagen**
Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,0 m über NN. Ausnahmeweise dürfen an oder auf dem Gebäude errichtete Werbeanlagen sowie technische Aufbauten die maximale Gebäudehöhe um bis zu 3 m übertreten.

2.2 **Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**
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.
- Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

Abweichende Bauweise: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und mit einer Länge von über 50 m zulässig.

Die festgesetzte Baugrenze darf durch Gebäudebleie bis zu 1,0 m überschritten werden.

Die Anlieferung ist ausschließlich in der im Planbild festgesetzten „Überbaubaren Grundstücksfläche - Anlieferungszone“ zulässig.
- Stellplätze, Carports, Garagen, Nebenanlagen u. Aufschüttungen**

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 Blumenverkaufstände, Einkaufswagenboxen, Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Fahrradstellplätze und Stützmauern sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig, sofern keine weiteren Festsetzungen deren Zulässigkeit näher regelt. Flächige Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind zur Sicherung der Hochwasserfreiheit zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Öffnungszeiten des Lebensmittel-Vollversorgers sind werktags auf die Zeit von 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr begrenzt.

Die LKW-Anlieferung des Lebensmittel-Vollversorgers darf nur über die Lise-Melner-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 Ladevorgänge zu schließen und bis an die östliche Bauwerkskante hinweg zu überdecken. Die Überdeckung ist nach innen mit einem bewerteten Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,5$ absorbierend auszuführen.

Die Fahrgassen der Stellplatzflächen sind zu asphaltieren.
- 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 Oberkante der unmittelbar angrenzenden Stellplatzflächen. Diese Schallschutzwand ist nach DIN 9615-2 dichtgeführt und aus einem Material mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m² herzustellen.
- 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 verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm, gemessen in 100 cm Höhe, und durchgängigen Leittrieb zu pflanzen. Von dem festgesetzten Standort kann bis zu 3 m abgewichen werden.
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Saumstreifen für Nachkerzenschwärmer**

Die Fläche dient der Entwicklung und Sicherung von Lebensräumen für den Nachkerzenschwärmer. Hierzu ist die Entwicklung eines gräserbetonten 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.
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzbestand mit Zaunedeckenhabitat**

Die festgesetzte Fläche dient der Entwicklung von Lebensräumen für Zaunedeckchen. Der vorhandene Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Fläche sind mindestens drei Habitatflächen für Zaunedeckchen mit einer Fläche von jeweils 25 m² anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Die Flächen sind durch Steinerschüffungen, Sand- und Lehmmauern zu gestalten.
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Wiesenlandschaft „Blauer See“**

Zur Erhaltung des botanischen und faunistischen Artenreichtums ist die Fläche zur Ausprägung 1-2 mal jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitzzzeitpunkt Mitte Juni und der zweite im Herbst ab Mitte September liegen muss. Das Mahdgut ist abzufahren. Düngemaßnahmen und der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

Innerhalb dieser Fläche ist an dem im Planbild ausgewiesenen Standort ein im Durchschnitt 0,8 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 Abdichtungsmaßnahmen sind unzulässig.
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Wiesenlandschaft „Blauer See“**

Die Bestimmungen der Schutzverordnung zur Trinkwassergewinnungsanlage „Wiesensee Hof Schöps“ vom 10.08.1984 sind zu beachten (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 36/1984 vom 03.09.1984 S. 1745 ff.). Die Richtlinie DVGW W Teil 1 ist zu beachten.
- Hinweise**
 - Ortsatzungen**
Ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan gelten die jeweils gültigen Satzungen der Stadt Rüsselsheim am Main. Es gilt die am 25.08.2019 in Kraft getretene Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main.
 - Maßnahmen zum Wasserhaushalt**
Gemäß § 51 (3) HWG soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwendet 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.
 - Bodenenkämter**
Bei Erdarbeiten zutage tretende Bodenenkämter wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege Hessen, unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weis bis zu einer Entscheidung zu schützen. Eine Veränderung bzw. Zerstörung von Kulturdenkmälern nach § 2 Abs. 2 HDenSchG bedarf der Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDenSchG. Eine solche Genehmigung ist als Teil des Baugenehmigungsverfahrens bzw. als gesondertes Denkmalschutzliches Genehmigungsverfahren im Vorfeld der archäologischen Untersuchung durchzuführen, um deren Umfang auf Grundlage der konkreten Bebauung festzulegen.

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 am Main

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 21.04. bis 24.05.2017 im Rathaus der Stadt Rüsselsheim.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim, den

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 26.04.2017 bis 29.05.2017

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 06.09.2018

Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 15.10.2018 bis 15.11.2018.

Auslegungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung am 06.09.2018

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in der Main-Spitze am

und im Rüsselsheimer Echo am

Bearbeitung 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 15.10.2019 bis 16.11.2019

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim, den

Satzungsbeschluss

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

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim, den

Ausfertigung

Die Überarbeitung 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 ausfertigt.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim, den

Bekanntmachung

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

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim, den

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

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. 548

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 193/01 „Eulische Ost - Gewerbegebiet Blauer See“ sowie den Bebauungsplan Nr. 59 „Kelterweiden - Bachgärten“ in allen seinen Festsetzungen.

Übersichtskarte

Stadt Rüsselsheim am Main **rüsselsheim am main**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“

- Entwurf -

Maßstab : 1:1000
Auftrags-Nr. : PB60029-P
Stand : Nov. 2019

planungsbüro für städtebau
göinger_hoffmann_bauer

im rahnen see 1
64846 groß-zimmern
Hoffmann

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de