

Stadt Rüsselsheim am Main
 Fachbereich Umwelt und Planung

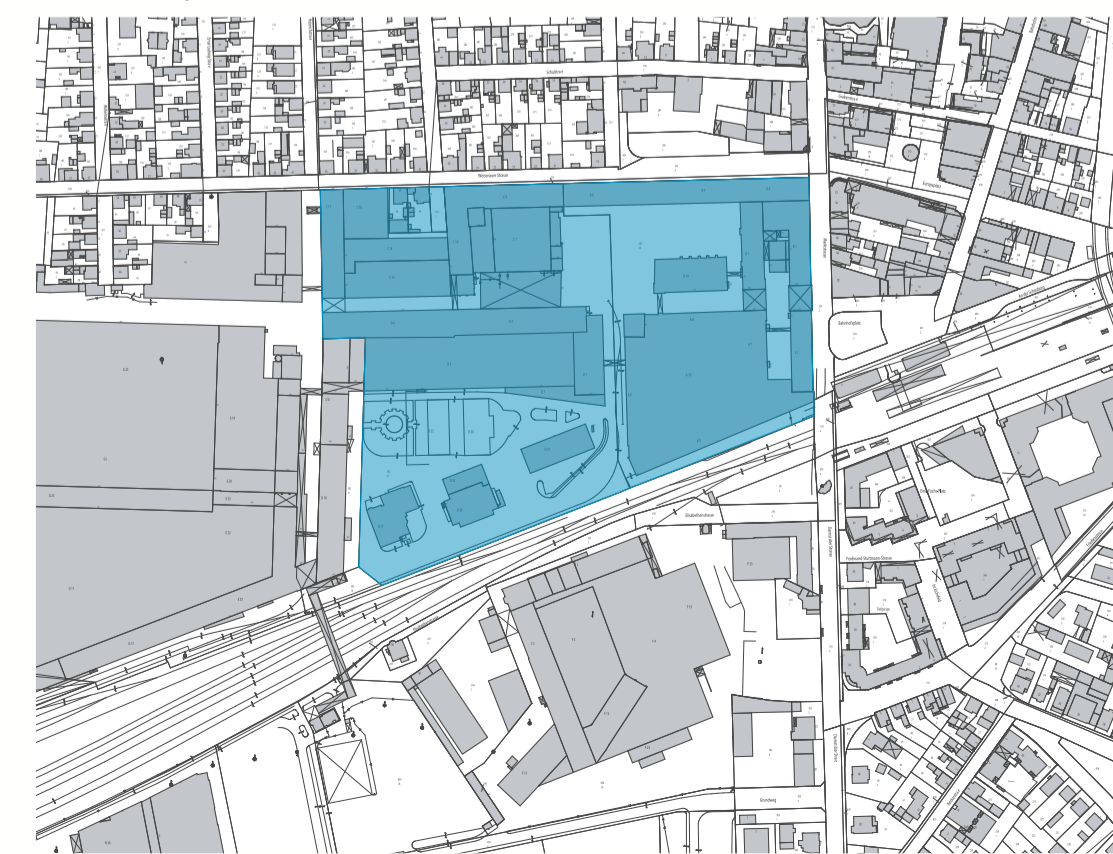
Bebauungsplanverfahren Nr. 144
Opel Forum Rüsselsheim - Motorworld

Maßstab 1 : 1.000

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss

Stand 06.08.2020

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000



Aufgrund § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3786) i.V. mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) werden festgesetzt:

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI Mischgebiet (§ 9 BauNVO)

MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

VII Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK Oberkante als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze
- - - Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauNVO)

● Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (nachfolgende Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Kulturdenkmal)

 Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Einzelkulturdenkmal in Form einer Sachgesamtheit)

Sonstige Planzeichen

TGA Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO)

 Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

●●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugrenzen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

A/a Kennzeichnung definierter Flächen und Punkte
 - - - Kennzeichnung eines Bereichs, in dem bestimmte Anforderungen zum Immissionsschutz gelten

Plangrundlage

C 14 Bezeichnung des Gebäudeteils im Bestand

VII Anzahl der Vollgeschosse im Bestand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1**
 In den Kerngebietsteilflächen MK1, MK2 und MK3 sind
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Ausnahme von Krankenhäusern, Altenheimen, Erholungsheimen, Schulen, Anlagen zur Kinderbetreuung und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen,
 - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 zulässig.
- 2**
 In den Kerngebietsteilflächen MK1, MK2 und MK3 können
 - Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Anlagen zur Kinderbetreuung und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen, wenn sie auf Grund einer Ausnahmegenehmigung nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm in der Lärmschutzzone errichtet werden dürfen, ausnahmsweise zugelassen werden.
- 3**
 Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Dies gilt jedoch nicht für Spiel- und Automatenhallen und die Schaustellung von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie Kino-, Video- und ähnliche Vorführungen); Einrichtungen dieser Art sind innerhalb des Kerngebiets nicht zulässig.

 Im Kerngebiet sind
 - Wettbetriebe, Wettannahmestellen und ähnliche Einrichtungen sowie Bordellbetriebe und bordellartige Betriebe,
 - Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen,
 nicht zulässig.
- 4**
 In der Kerngebietsteilfläche MK1 sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen gemäß Nr. 6 BauNVO oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig. In den Kerngebietsteilflächen MK2 und MK3 sind diese nicht zulässig.
- 5**
 Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, soweit keine anderen Festsetzungen getroffen werden.
- 6**
 Für die baulichen Anlagen in den überbaubaren Grundstücksflächen kann in den dargestellten Flächen ein Vortreten von Balkonen mit einer Tiefe von bis zu 2 m bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zugelassen werden, sofern der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten, höchstens zwei Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nimmt.
- 7**
 Innerhalb der überbaubaren Flächen A, B und C ist ausschließlich eine Überdachung zulässig.
- 8**
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur bis zur Fertigstellung einer Großgarage auf der Kerngebietsteilfläche MK2 zulässig.
- 9.1**
 Die Zahl der Stellplätze im Umgriff des Bebauungsplans wird auf max. 1.100 beschränkt.
- 9.2**
 Es sind mindestens 600 Fahrradabstellplätze im Umgriff des Bebauungsplans zu errichten.
- 10**
 Werbeanlagen mit blinkender oder bewegter Leucht- / Reflexionswirkung sind unzulässig.
- 11**
 Die Fläche GF 1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Innerhalb der Fläche sind andere Nutzungen zulässig, sofern zwischen der Weisenauer Straße und der Fläche G2 eine Verbindung in einer durchgehend nutzbaren Breite von mindestens 6 m erhalten bleibt.
- 12**
 Die Flächen G2 und G3 sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Innerhalb dieser Flächen sind andere Nutzungen zulässig, sofern eine nutzbare Breite von mindestens 3,5 m erhalten bleibt.
- 13**
 Die Fläche G4 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 14**
 Innerhalb der Kerngebietsteilfläche MK2 sind mindestens 1.100 m² Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen.
- 15.1**
 Ein Anteil von 10 vom Hundert der als überbaubar festgesetzten Fläche D ist als nicht überbaute Freifläche anzulegen. Dieser Anteil ist durch Pflanzkübel, Hochbeete und ähnliche Formen der Begrünung, die eine urbane Nutzung der Fläche ermöglichen, zu begrünen.

15.2

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

16

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 vorzusehen.

17

Lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 (Wohnräume, Schlafräume einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien etc.) sind im MK2 an den Fassaden entlang der Baulinien zwischen den Punkten v bis y sowie in dem mit den Punkten aa, n, o, p, q, r und bb gekennzeichneten Bereich an den lärmzugewandten Fassaden unzulässig. Abweichend davon sind in diesen Bereichen lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 für Büroräume zulässig, wenn die Außenbauteile dieser Räume ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 entsprechend dem Lärmpegelbereich VI aufweisen. Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten sind zulässig, wenn ein ausreichender Schallschutz für den Innenraum im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfachweises erbracht wird.

18

Schutzbedürftige Räume von Wohnungen im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 (Wohnräume, Schlafräume) an der Weisenauer Straße und der Marktstraße sind nach der verkehrslärmabgewandten Gebäudesite (d.h. entlang der Weisenauer Straße Südseite und entlang der Marktstraße Westseite) zu orientieren. Dies bedeutet, dass der jeweilige Raum über mindestens eines der Fenster zur lärmabgewandten Seite belüftet werden kann. Ist es nicht möglich, alle schutzbedürftigen Räume von Wohnungen im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 wie oben beschrieben zu orientieren, müssen die Außenbauteile von den verbleibenden schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen an der Weisenauer Straße und der Marktstraße ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich aufweisen. Die straßenseitigen Fenster sind mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten.

Sonstige schutzbedürftige Räume im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 müssen an diesen Fassaden ebenfalls ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich aufweisen.

19

Schutzbedürftige Räume von Wohnungen im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 (Wohnräume, Schlafräume) sind im MK1 und 2 an den lärmzugewandten Fassaden der Bauteile D1, D3, D4, D5 und D7 unzulässig, bis

- eine geschlossene Fassade eines Gebäudes mit einer Höhe von mindestens 10 m über bestehendem Gelände zwischen den Punkten n-o-p-q mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m² errichtet wurde oder
- eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 10 m über bestehendem Gelände zwischen den Punkten n-o-p-q mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m² errichtet wurde.

Die Zulässigkeit entfällt, wenn das oben beschriebene Gebäude oder die Schallschutzwand beseitigt oder zerstört wird bis zu einer Wiederrichtung.

Sonstige schutzbedürftige Räume im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 müssen an diesen Fassaden ebenfalls ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich aufweisen.

20

Öffentliche Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 (Wohnräume, Schlafräume einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien etc.) sind an den Fassaden entlang der Baulinien und Baugrenzen zwischen den Punkten a-b-c, c-f, f-g-h-j, p-q-r-s-t, u-v-w sowie in dem mit b-c-c-d gekennzeichneten Bereich an den lärmzugewandten Fassaden unzulässig. Dies gilt nicht, wenn durch nicht schutzbedürftige Vorbauten (z.B. vorgehängte Glaskonstruktionen, Wintergärten) oder Vorräume sichergestellt wird, dass 0,5 m vor den Fenstern dieser Räume der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts durch Beurteilungspegel aus Anlagenlärm eingehalten wird.

21

Im MK 3 sind öffentliche Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 an den Fassaden entlang der Baulinie zwischen den Punkten k-z unzulässig. Dies gilt nicht, wenn durch selbst nicht schutzbedürftige Vorbauten (z.B. vorgehängte Glaskonstruktionen, Wintergärten) oder Vorräume sichergestellt wird, dass 0,5 m vor den Fenstern dieser Räume der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts durch Beurteilungspegel aus Anlagenlärm eingehalten wird.

HINWEIS

Die Nachweise der jeweiligen anzuwendenden Lärmpegelbereiche und des bewerteten Schalldämm-Maßes sind mit den Bauanträgen für die von den Festsetzungen gemäß den textlichen Festsetzungen 17 bis 19 betroffenen baulichen Anlagen unaufgefordert einzureichen. Schalldämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile mit berücksichtigt werden.

KENNZEICHNUNGEN

Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen: Es wird darauf hingewiesen, dass in den festgesetzten Kerngebieten des Bebauungsplans Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Im Vorfeld jeder baulichen Maßnahme, die mit Grundwasserhaltungsmaßnahmen und Eingriffen in den Untergrund verbunden ist, ist eine hinreichend genaue Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung und die einzuhaltenden Auflagen mit dem zuständigen Fachamt und ggf. weiteren Behörden abzustimmen.

Grundwasseranfragepflicht: Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Einflussbereich des Grundwasserwirtschaftungsplanes "Hessisches Ried" vom 9. April 1999. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

VERMERK

Risiko-Überschwemmungsgebiet: Das Plangebiet liegt im Risiko-Überschwemmungsgebiet von Rhein und Main.

VERFAHRENSÜBERSICHT

Übereinstimmungsvermerk des Amtes für Bodennamengebiet

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom übereinstimmen.

Rüsselsheim, den
 Fachbereichsleiter

Bearbeitung der vorliegenden Planfassung

Fachbereich Umwelt und Planung
 Rüsselsheim, den
 Fachbereichsleiter

Aufstellungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes am

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
 Rüsselsheim, den
 Fachbereichsleiter

Bürgerbeteiligung

Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am

Öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB am

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
 Rüsselsheim, den
 Fachbereichsleiter

Auslegungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am
 Bekanntmachung der Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Stadtplanungsamt in der Zeit vom bis

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB wurde vom bis durchgeführt

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
 Rüsselsheim, den
 Oberbürgermeister

Erneuter Auslegungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am

Bekanntmachung der erneuten Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am

Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB im Stadtplanungsamt in der Zeit vom bis

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde vom bis durchgeführt

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
 Rüsselsheim, den
 Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
 Rüsselsheim, den
 Oberbürgermeister

Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am

Rechtsverbindlich am

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
 Rüsselsheim, den
 Fachbereichsleiter

