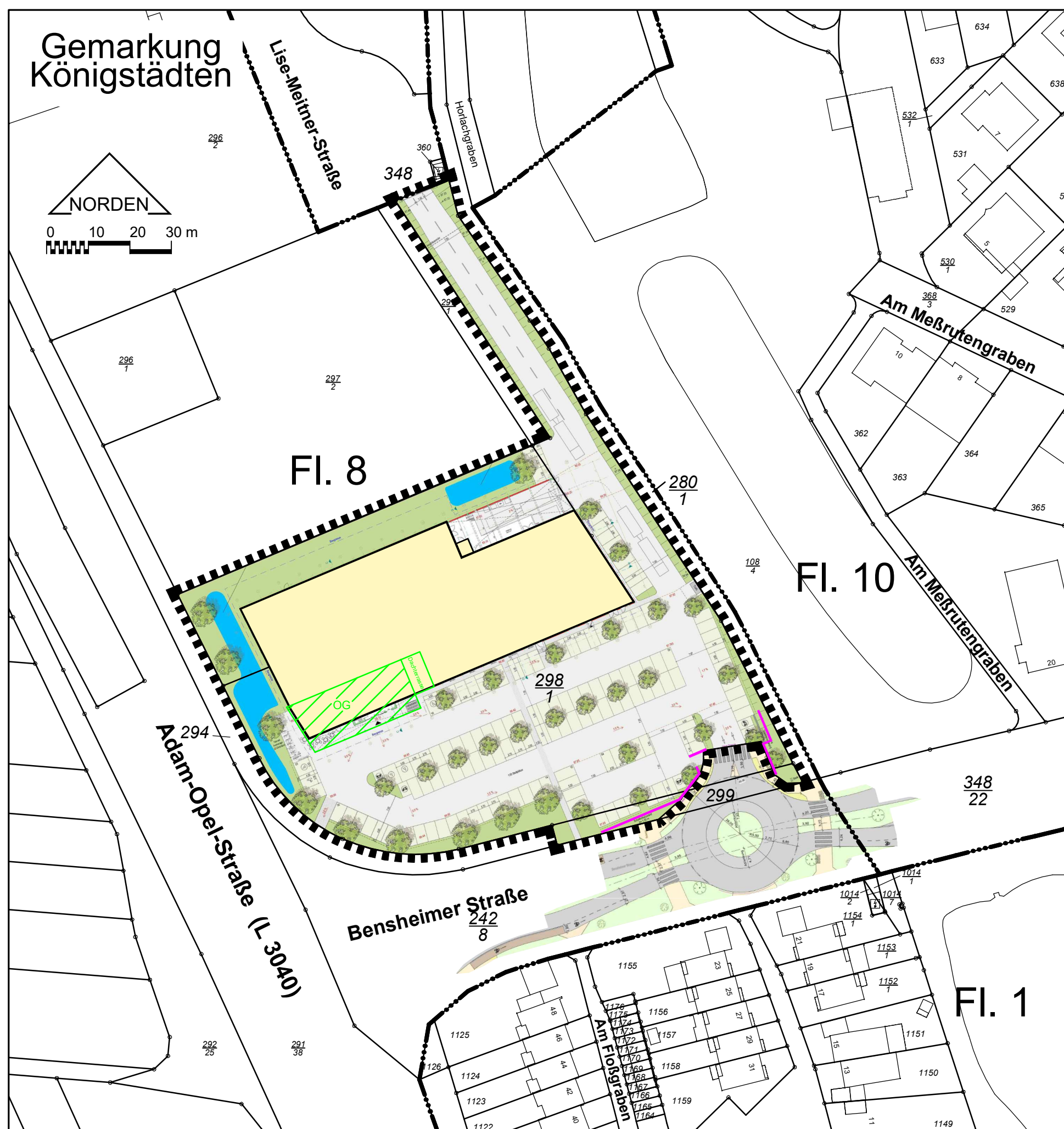
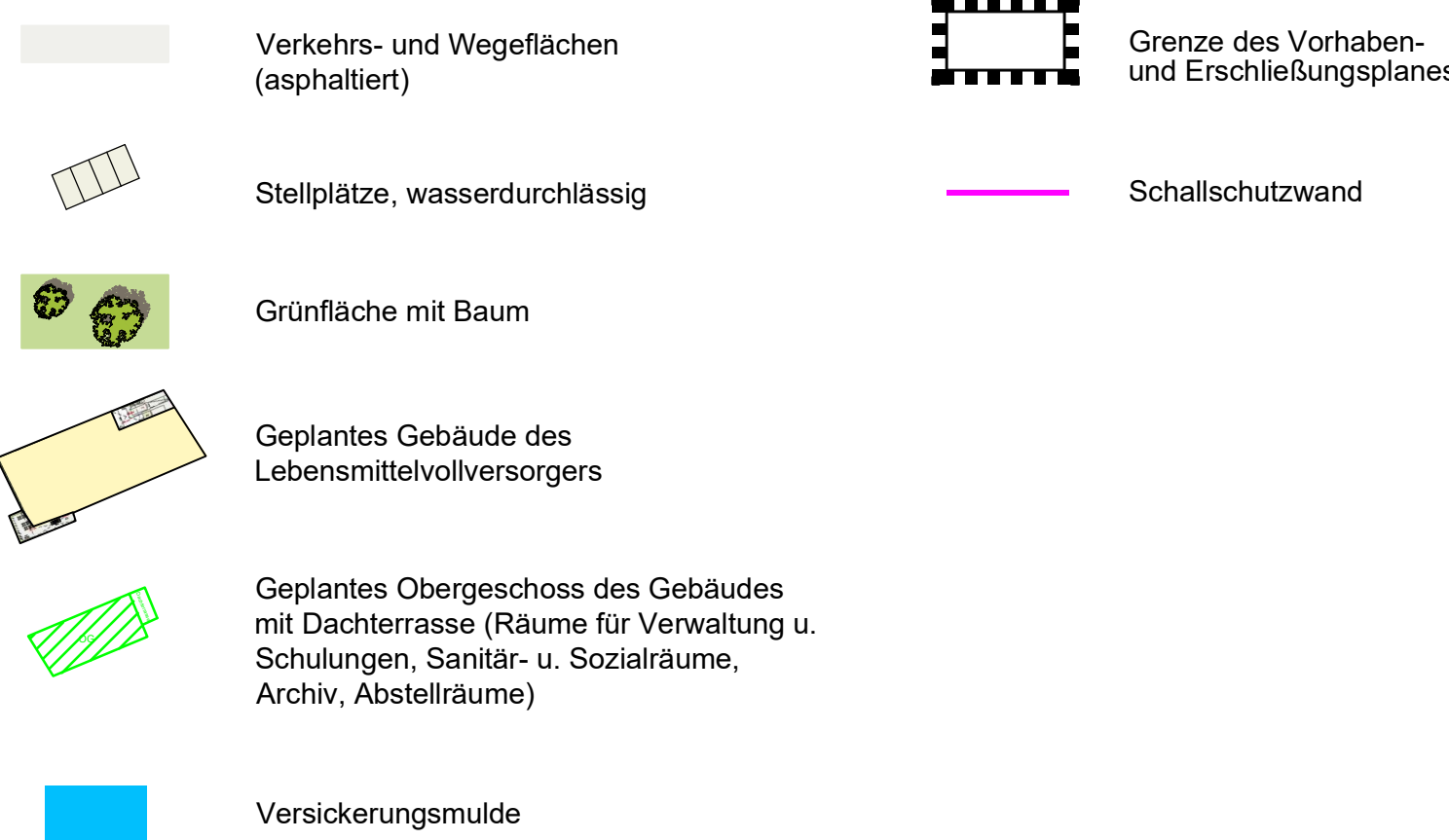


Vorhaben- und Erschließungsplan
für das Bauvorhaben der
EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Edekastraße 1
77656 Offenburg



Projektplan

Zeichenerklärung

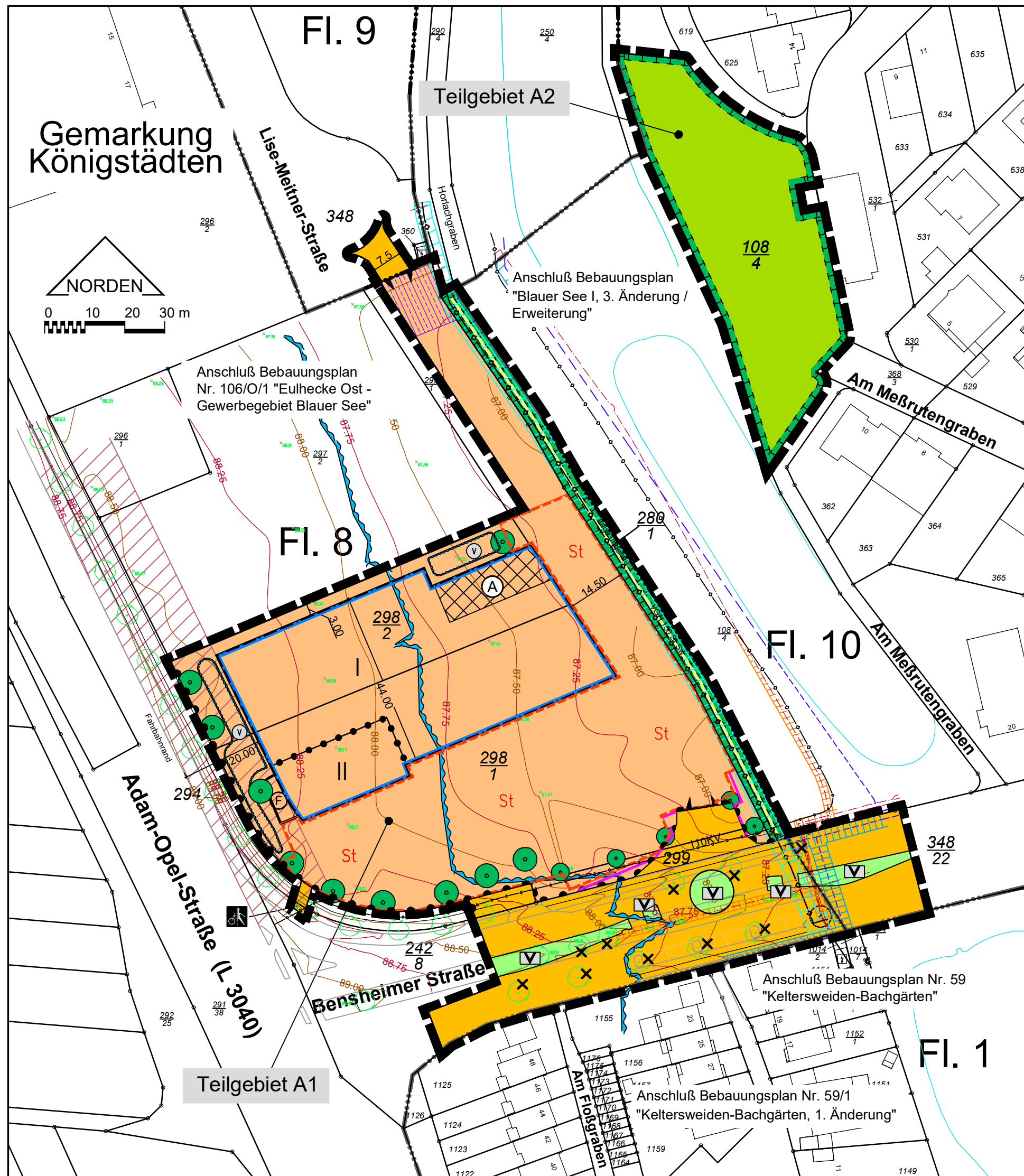


Ansichten

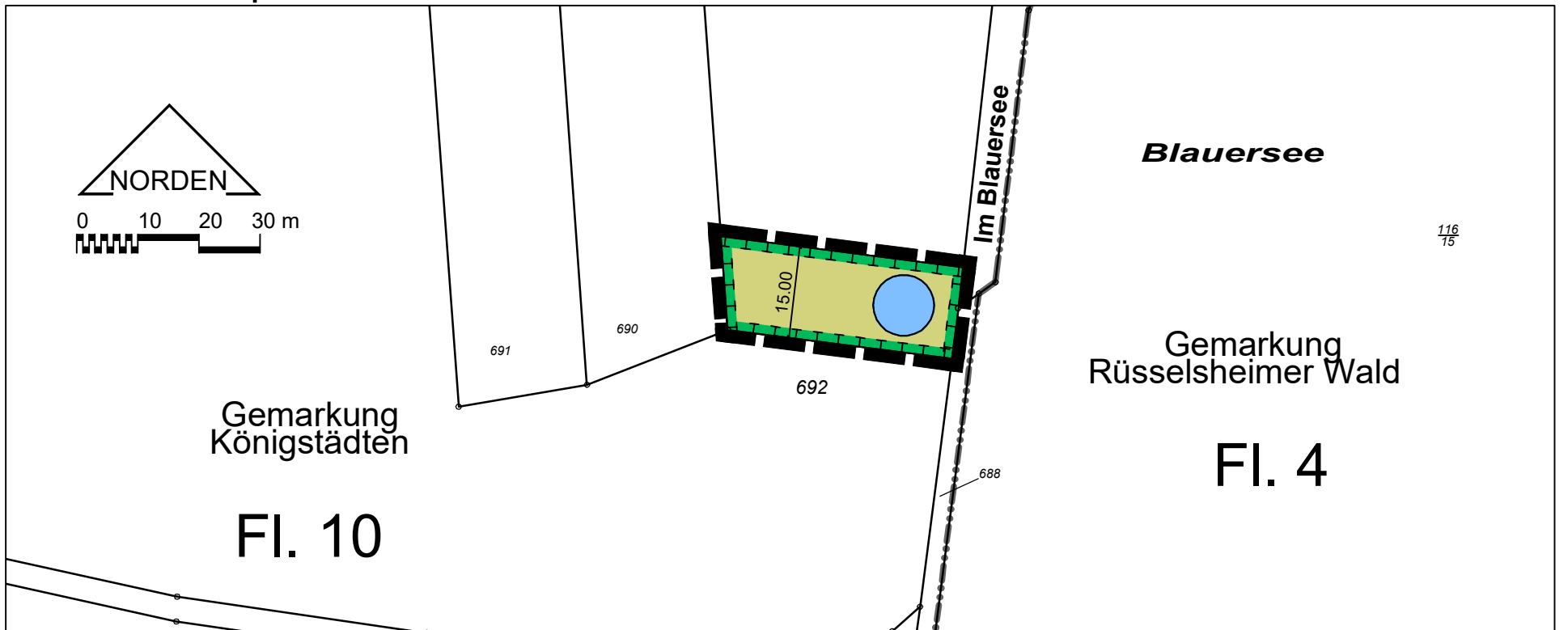


Vorhabenbezogener Bebauungsplan
V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“

Planbild Teilplan A (Teilgebiete A1 und A2)



Planbild Teilplan B



Zeichenerklärung



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**

Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel für die Nahversorgung

Innerehalb 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 98,0 m über NN. Ausnahmeweise dürfen an oder auf dem Gebäude errichtete Werbeanlagen sowie technische Aufbauten die maximale Gebäudehöhe um bis zu 3 m überagen.

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 Gebäudetiefe 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 Freizeile, saisonale Blumenverkaufsstände, Einkaufswagenboxen, Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Fahrradabstellplätze und Stützmauern sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig, sofern keine weiteren Festsetzungen deren Zulässigkeit näher regelt. Flachige Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind zur Sicherung der Hochwasserfestigkeit 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-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 Ladevorgänge zu schließen und bis an die östliche Bauwerkante hinweg zu überdecken. Die Überdeckung ist nach innen mit einem bewerteten Absorptionsgrad $\alpha_v \geq 0,5$ 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 9613-2 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 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.
- 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 grasbetonten 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 Mähgut ist von der Fläche abzuräumen.
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzbestand mit Zaunedeckenshabitat**

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

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

Zur Erhaltung des floristischen und faunistischen Artenreichtums ist die Fläche zur Ausmagerung 1-2 mal jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitzeitpunkt Mitte Juni und der zweite im Herbst ab Mitte September liegen muss. Das Mähgut ist abzuführen. Düngemaßnahmen und der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

Innerehalb 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 Ausbagger 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“**

Zur Erhaltung des floristischen und faunistischen Artenreichtums ist die Fläche zur Ausmagerung 1-2 mal jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitzeitpunkt Mitte Juni und der zweite im Herbst ab Mitte September liegen muss. Das Mähgut ist abzuführen. Düngemaßnahmen und der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

Innerehalb 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 Ausbagger der Flächen ist der Himmelsteich der natürlichen Sukzession zu überlassen. Künstliche Abdichtungsmaßnahmen sind unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz**

Arbeiten zur Baufeldreinhaltung sind aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Die Arbeiten sind durch eine Umweltbaubegleitung zu betreuen. Sollte diese zeitliche Beschränkung nicht einzuhalten sein, ist zwingend vorab eine Kontrolle und Dokumentation durch fachlich geeignetes Personal durchzuführen. Vor der Baufeldreinhaltung ist ein Abtragen und ein Umsiedeln vorhandener Zaunedeckens durch fachlich geeignetes Personal vorzunehmen. Das Abtragen ist in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zu gewährleisten. Die abgetragenen Zaunedeckens sind in ein funktionsgerecht vorbereitetes Habitat (siehe Festsetzung zu 1.9) umzusiedeln.

Innerehalb des Vorhaben- und Erschließungsplangebietes 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 Horlachgraben zu errichten.
- 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 Zaunedeckenshabitat“ sowie „Saumstreifen für Nachkerzenschwämer“ funktionsgerecht hergestellt ist.
- 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. 198) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

 - Begrünung der Baugrundstücke**
Mindestens 15 % der Fläche des Baugrundstückes sind grünordnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 10 % dieser Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe z.B. Vorschlagsliste) zu bepflanzen.
 - Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur an dem Gebäude selbst oder auf dem Gebäude zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fahnenmasten sowie in der Außenanlage die Installation eines Werbeflypines bis zu einer maximalen Höhe von 105 m über NN.
Weiterhin sind Werbe- und Hinweisschilder an der Ein- und Ausfahrt sowie auf den Einkaufswagenboxen bzw. -boxen zulässig.
Werbeanlagen sind nur Eigenwerbung zulässig.
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
 - Stellplätze**
Die Gestaltung der Stellplatzfläche gemäß Vorhabenplan ist nach Anzahl, Anordnung und Bepflanzung der Stellplätze verbindlich umzusetzen. Die Anwendung der Stellplatzgestaltung der Stadt Rüsselsheim wird für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ausgeschlossen.
 - Kennzeichnungen**
 - Das Plangebiet befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet des Rheins. Die potentielle Überschwemmungshöhe beträgt laut Kartenwerk Gefahrenkarte Rhein, Hochwasserisikomanagementplan Rhein zwischen 1 m und 200 cm im Plangebiet. In überschwemmungsgefährdeten Gebieten sind Vorkehrungen zu treffen und - soweit erforderlich - bauliche Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln zu verhindern. Grundsätzlich empfiehlt es sich, auch weitere elementare Vorsorge-maßnahmen beim Bau und bei der Erweiterung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmung möglichst gering zu halten.
 - Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessesches Ried“ im Rahmen der Umsetzung und großflächige Grundwasserpegelungen möglich, die bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessesches Ried“ zu beachten. Der „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessesches Ried“ ist mit Datum vom 05. April 1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG festgesetzt und im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1989, Seite 1659 veröffentlicht. Anhand der vorliegenden „Grundwasserertragsstandskarten“ ist im gesamten Plangebiet mit Grundwasserständen zwischen 88,0 m und 87,0 m zu rechnen. Aufgrund der hohen und schwankenden Grundwasserstände im Kreis Groß Gerau wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Verursachungsschäden an den Bauwerken ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Grundwasserandrang bei Neubauten zu treffen hat.
 - Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften**
 - Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B. Die Bestimmungen der Schutzverordnung zur Trinkwassergewinnungsanlage „Wasserwerk Hof Schönbach“ vom 10.08.1984 sind zu beachten (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 36/1984 vom 03.08.1984 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 28.08.2019 in Kraft getretene Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main.
 - Maßnahmen zum Wasserschutz**
Gemäß § 51 (3) HWG soll Niederschlagswasser von demjenigen, 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.
 - Bodendenkmäler**
Bei Erdarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, 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 Betrauten sind entsprechend zu belehren.
Eine Veränderung bzw. Zerstörung von Kulturdenkmälern nach § 2 Abs. 2 HDöSchG bedarf der Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDöSchG. Eine solche Genehmigung ist als Teil des Baugenehmigungsverfahrens bzw. als gesondertes Denkmalschutzverfahren im Vorfeld der archäologischen Untersuchung durchzuführen, um deren Umfang auf Grundlage der konkreten Bebauung festzulegen.

Übereinstimmungsvermerk

Die Plangrundlage bezüglich der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom März 2017 überein.

Bearbeitung der vorliegenden Planfassung

Fachbereich Umwelt und Planung
Bereich Stadtplanung
Rüsselsheim am Main, den 03.11.2020
gez. Kohmann
Fachbereichsleitung

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 03.11.2020
gez. Kraft
Stadtrat

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 am Main
Rüsselsheim, den 03.11.2020
gez. Kraft
Stadtrat

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger 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 05.10.2018 und im Rüsselsheimer Echo am 05.10.2018.

Bearschichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 15.10.2018.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, in der Zeit vom 15.10.2018 bis 16.11.2018.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim, den 03.11.2020
gez. Kraft
Stadtrat

Satzungsbeschluss

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 24.03.2020.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim, den 03.11.2020
gez. Bausch
Oberbürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am 24.03.2020 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 hiernit ausfertigt.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim, den 03.11.2020
gez. Bausch
Oberbürgermeister

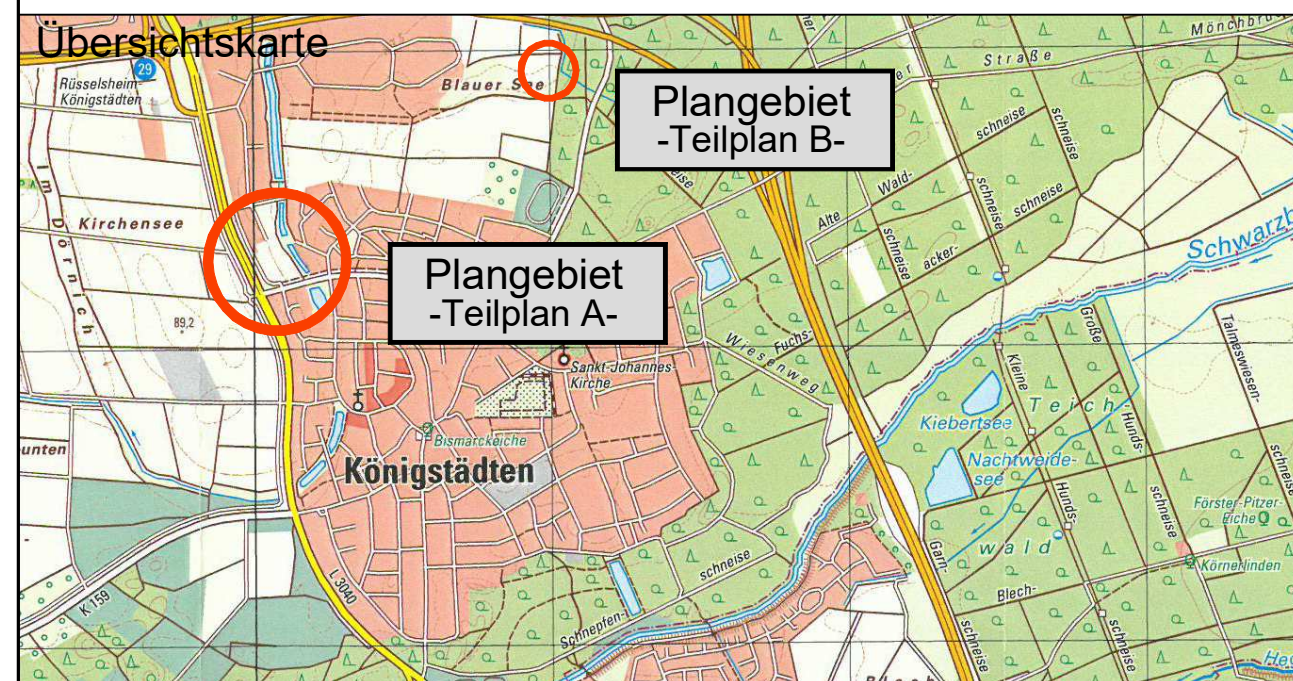
Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Bereithaltung zur Einsichtnahme in Rüsselsheimer Echo und Main-Spitze am 12.01.2021.

Rechtsverbindlich am 12.01.2021

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim, den 12.01.2021
gez. Kohmann
Fachbereichsleiter

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 108/01 „Eulkecke Ost - Gewerbegebiet Blauer See“ sowie den Bebauungsplan Nr. 59 „Kellersweiden - Bachgärten“ in allen seinen Festsetzungen.



Stadt
Rüsselsheim am Main
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“

Maßstab : 1:1000
Auftrags-Nr. : PB60029-P

Stand : März 2020

planungsbüro für städtebau
grüninger_hoffmann_bauer

Im rauen see 1
64846 groß-zimmern
Hoffmann

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