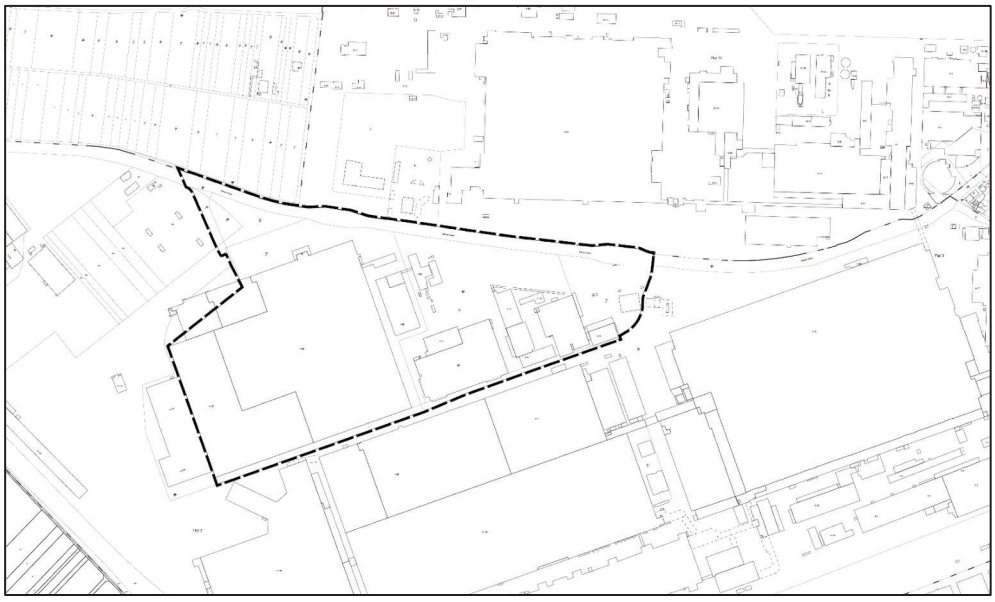
rüsselsheim am main

Bebauungsplan Nr. 153 „Mainzer Straße Süd“

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise



Vorentwurf

Stand: 04.04.2025

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) werden festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i. V. m.) § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

1.1.1 Zulässige Nutzungen

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, unselbstständige Lagerhäuser, unselbstständige Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- Verkaufsstellen von im Gewerbegebiet ansässigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit hier hergestellten Waren oder angebotenen Handwerksleistungen steht und wenn die Verkaufsfläche dem Betrieb unmittelbar räumlich und funktional zugeordnet, in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist (Verkaufsfläche: bis zu 10% der Grundfläche des Betriebes, höchstens aber 100 m²).

1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen

- Selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht unter Festsetzung 1.1.2 fallen,
- Anlagen für Fremdwerbung,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten in Form von Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Swingerclubs sowie andere sexbezogene Einrichtungen sowie Spielhallen und Wettbüros.

1.2 Industriegebiet

(§ 9 BauNVO)

1.2.1 Zulässige Nutzungen

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, unselbstständige Lagerhäuser, unselbstständige Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

1.2.2 Nicht zulässige Nutzungen

- Selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für Fremdwerbung,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten, in Form von Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Swingerclubs sowie andere sexbezogene Einrichtungen sowie Spielhallen und Wettbüros.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 17 BauNVO)

Die jeweils zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) werden gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 BauNVO i. V. m. § 17 BauNVO)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4 Baumassenzahl (BMZ)

(§ 21 BauNVO i. V. m. § 17 BauNVO)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.5 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen als Höchstmaße in Metern über Normalhöhennull (ü. NHN) werden gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe ist der obere Abschluss der baulichen Anlage.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

3.1 Baugrenzen

(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Private Grünfläche PG1

Die private Grünfläche PG1 ist als Grünfläche zu erhalten und zu pflegen.

5.2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aufenthalts- und Erholungsbereich“ PG2

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aufenthalts- und Erholungsbereich“ PG2 ist als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.1 Dachbegrünung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.2 Fassadenbegrünung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9. Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzten Bäume mit Erhaltungsbindung sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 91 Hessische Bauordnung (HBO) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

III. Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Vernässungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die zu einer „Vernässung“ führen können und bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ zu beachten.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

(§§ 9 Abs. 6 und 9 Abs. 6a BauGB)

1. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

(§ 9 Abs. 6a BauGB; § 78 WHG)

Für das Plangebiet gelten die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein erstellten Risikokarten. Gemäß des Hochwasserrisikomanagementplans Rhein, Risikokarte Rhein R-101, liegt das Plangebiet überwiegend innerhalb einer potentiellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers (HQ Extrem).

Es sind die Regelungen des § 78 b Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten.

2. Denkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden Bodendenkmäler gemäß § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

Auf die Genehmigungspflichten gemäß § 18 HDSchG wird hingewiesen.

V. Hinweise

1. Bodenverunreinigungen

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, das Staatliche Umweltamt Frankfurt oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

2. Kampfmittel

Kampfmittelvorkommen können für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidium Darmstadts, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu verständigen.

3. Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich Bodendenkmäler gemäß § 2 Abs. 2 HDSchG.

Zur Sicherung während des Oberbodenabtrages bzw. der Entsiegelung der Fläche für den Bereich des Bodeneingriffes ist eine Baubegleitung durch eine zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen.

Gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG sind alle anfallenden Kosten vom Veranlasser des Eingriffs zu tragen.

Es wird daraufhin gewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die Anzeige kann auch gegenüber der Stadt oder der Unteren Denkmalbehörde erfolgen, diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalbehörde zu.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Es wird darum gebeten, die mit Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

4. Wasserrechtliche Genehmigung

Einleitungen von Niederschlagswasser in den Main bedürfen einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung. Die Genehmigung ist bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Groß-Gerau zu beantragen.

5. Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Bei Baumaßnahmen sind die Bäume sach- und fachgerecht gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von

Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4) sind zu beachten.

6. DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Stadt Rüsselsheim am Main, Fachbereich Stadt- und Grünplanung, Bereich Stadtplanung, Rathaus, Marktplatz 4, 65428 Rüsselsheim am Main zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Anlage

Vorschlagslisten

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.