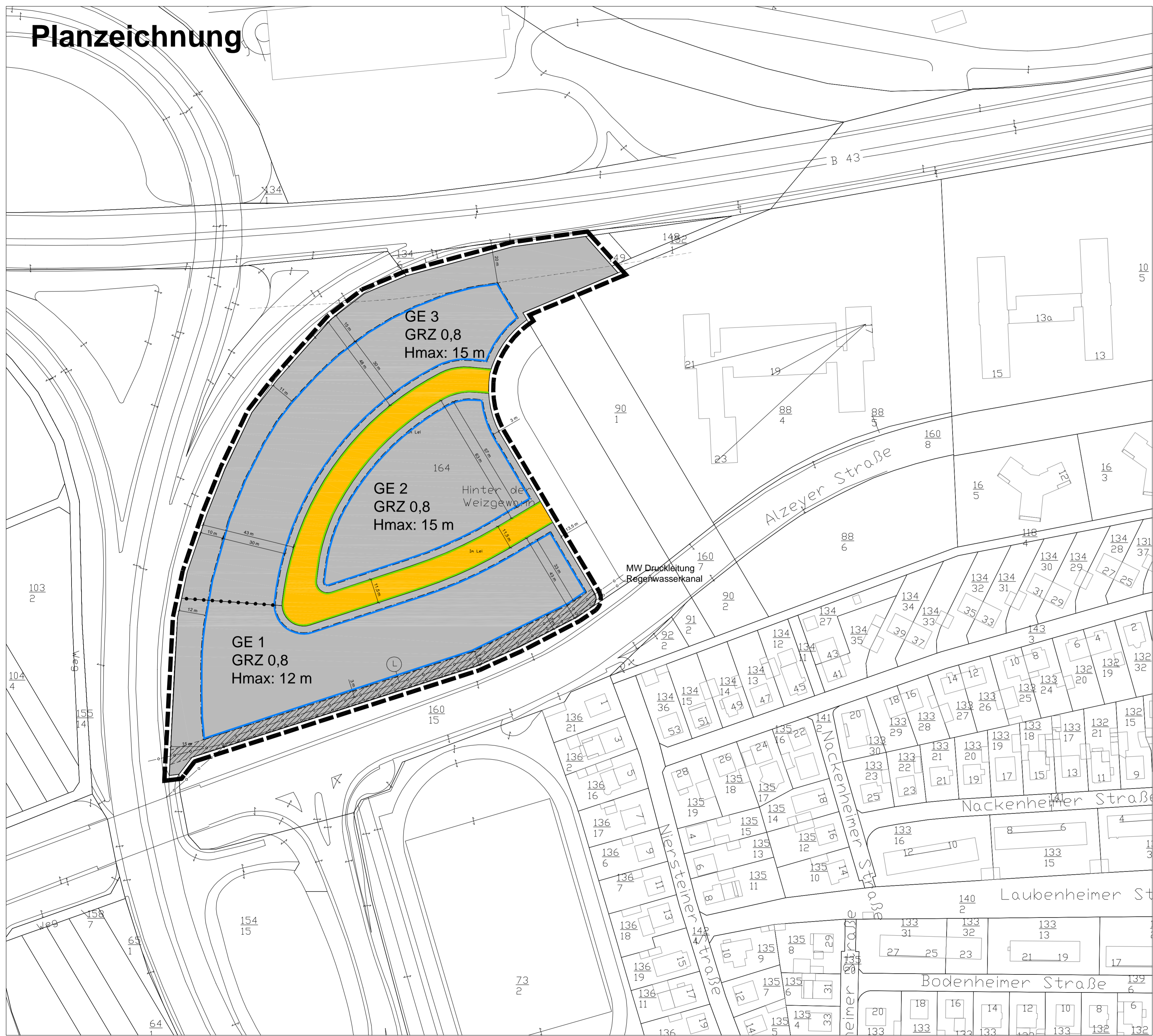


Bebauungsplan Nr. 138 der Stadt Rüsselsheim "Gewerbegebiet Alzeyer Straße"



Planzeichenerklärung

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rüsselsheim und der RWE
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Vermaßung in Metern (z.B. 16 m)

Nachrichtliche Übernahme

Bauverbotszone im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 43

Hinweise

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Hauptabwasserleitung, unterirdisch

M. 1 : 1.000

Textliche Festsetzungen

- ### I Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB
- 1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 Gewerbegebiete "GE 1", "GE 2" und "GE 3" § 8 BauNVO
- Gliederung des Gewerbegebietes sowie Ausschuss von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Nutzungsarten**
- 1.1.1 In den Gewerbegebieten "GE 1", "GE 2" und "GE 3" sind die allgemein zulässigen Nutzungsarten:
- Einzelhandelsbetriebe sowie
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- nicht zulässig. Ausnahme ist eine Einzelhandelsnutzung beschränkt auf den Kfz-Handel in den Gewerbegebieten "GE 1", "GE 2" und "GE 3" zulässig.
- 1.1.2 In den Gewerbegebieten "GE 1" und "GE 3" sind im rückwärtigen nicht überbaubaren Bereich Ausstellungsflächen zulässig.
- 1.1.3 In den Gewerbegebieten "GE 1", "GE 2" und "GE 3" sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten:
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie
 - Vergnügungstätten
- nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
- 1.2 Gewerbegebiet "GE 1" § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO
- In dem Gewerbegebiet "GE 1" sind Gewerbebetriebe aller Art nur zulässig, soweit es sich um „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ handelt.
- 1.3 Immissionswirksame flächenbezogene Schalleis- tungspegel § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten. Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel, Tag und Nacht pro qm:
- | Teilfläche | Leist. tags in dB(A)/qm | Leist. nachts in dB(A)/qm |
|------------|-------------------------|---------------------------|
| GE 1 | 55 | 37 |
| GE 2 | 59 | 44 |
| GE 3 | 60 | 45 |
- 2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO
- 2.1.1 In dem Gewerbegebiet "GE 1" darf die maximale Höhe der baulichen Anlagen 12,0 m nicht überschreiten. Der Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Grundstücksgrenze / öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Hauptzufahrt zum Grundstück.
- 2.1.2 In den Gewerbegebieten "GE 2" und "GE 3" darf die maximale Höhe der baulichen Anlagen 15,0 m nicht überschreiten. Der Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Grundstücksgrenze / öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Hauptzufahrt zum Grundstück.
- 2.1.3 In den Gewerbegebieten "GE 1", "GE 2" und "GE 3" darf die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen durch technische Aufbauten um max. 2 m auf höchstens 20 % der jeweiligen Dachfläche überschritten werden. Die technischen Aufbauten müssen mindestens 2 m von der nächstliegenden Gebäudekante entfernt sein. Von dieser Festsetzung sind Solaranlagen ausgenommen.
- 3 Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- 3.1 Stellplätze und Garagen § 23 Abs. 5 BauNVO
- Innerhalb der Gewerbegebiete "GE 1" und "GE 2" sind Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb des Gewerbegebietes "GE 3" sind Stellplätze und Garagen ebenfalls auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, darüber hinaus auch im rückwärtigen Bereich der Grundstücksflächen. An den der Straßen zugewandten Seiten (Alzeyer Straße neu, Ringerschließung) ein 3 m breiter Streifen von Stellplätzen und Garagen freizuhalten.
- 3.2 Erschließung der Stellplätze auf den Grundstücken § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO
- Stellplätze, die sich auf der der Straße (Ringerschließung) zugewandten Seite befinden, dürfen nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen werden, sondern sind von jeweils eigenen Grundstücken aus zu erschließen.
- 4 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlags- wasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Die Versickerung des Oberflächenabflusses von Straßenverkehrs- und Stellplatzflächen ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

- 5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 5.1 Die nicht überbauten und nicht befestigten Flächen der Baugebiete "GE 1", "GE 2" und "GE 3" sind gärtnerisch zu gestalten und zu 50% mit Gehölzen zu bepflanzen. Je 1,5 qm ist ein Gehölz zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Der Anteil der einheimischen Gehölze beträgt mindestens 80%. Empfohlen werden Pflanzen der Auswahlliste 2.
- 5.2 Je angefangene 250 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (Mindeststammumfang 16-18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Empfohlen werden Bäume der Auswahlliste 1.
- 5.3 Für die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim vom 18.05.1995 zu pflanzenden Bäume sind Arten der Auswahlliste 1 zu verwenden. Die Bäume sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- 6 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB
- Das Flurstück Nr. 11 in Flur 17, Gemarkung Rüsselsheim wird dem Bebauungsplan Nr. 138 „Gewerbegebiet Alzeyer Straße“ als Ausgleichsfläche gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet. Die vorgesehenen Maßnahmen sind:
- Das Flurstück ist zu 50% als Feldgehölz, zu 25% als Streuobstbestand und zu 25% als Hochstaudenflur zu entwickeln. Für die Feldgehölzpflanzung sind ausschließlich heimische Gehölzarten der Auswahlliste 2 (1 Strauch je 1,50 m²) zu verwenden. Für den Streuobstbestand ist je 100 m² ein hochstämmiger Obstbaum auf stark wachsender Unterlage (Mindeststammumfang 12-14 cm) zu pflanzen. Dabei sind ausschließlich regionale Sorten oder Wildobst wie z. B. Vogelkirsche (*Prunus avium*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) oder Weibulus (*Juglans regia*) zu verwenden. Die Gehölz- und Baumplanungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Der Unterwuchs des Streuobstbestandes und die Hochstaudenflur sind aus spontanem Aufwuchs oder krautreicher Ansaat zu entwickeln. Die Flächen sind maximal einmal jährlich und mindestens alle zwei Jahre zu mähen. Dünger- und Pesticideinsatz sind unzulässig.
- ### II Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 HBO
- I.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
- 1 Geltungsbereich § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO
- Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 138 „Gewerbegebiet Alzeyer Straße“.
- 2 Werbeanlagen § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO
- 2.1 Werbeanlagen mit weitreichender Sichtwirkung, insbesondere Leuchtreklamen müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der jeweiligen Grundstücksflächen stehen. Werbeanlagen an den Fassaden dürfen über die maximale Höhe der baulichen Anlagen nicht hinausragen. Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (u.a. Skybeamer). Für die Gewerbegebiete "GE 1" und "GE 3" wird festgesetzt: Auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Flächen sind Werbeanlagen unzulässig.
- 2.2 Ergänzend zu den Festsetzungen über die Höhe der baulichen Anlagen gilt für Werbeanlagen: In den Gewerbegebieten "GE 1", "GE 2" und "GE 3" sind Anlagen für Außenwerbung (Plakatanschlagtafeln) nicht zulässig. Zulässig ist nur Werbung an der Stätte der Leistung. Sonstige Werbeanlagen (z.B. Pylene, Masten) dürfen die maximale Höhe von:
- 15 m im "GE 1"
 - 18 m im "GE 2" und
 - 20 m im "GE 3"
- nicht überschreiten.
- ### III Kennzeichnungen § 9 Abs. 5 BauGB
- Kennzeichnung des Plangebietes als "Vermässungsfähige Fläche" und als "Überschwemmungsgebiet". Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).
1. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasserspiegelungen möglich, die zu einer "Vermässung" führen können und bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried" mit Datum vom 09. April 1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG festgesetzt und im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, Seite 1655 veröffentlicht. Anhand der vorliegenden "Grundwasserflurabstandskarten" ist im gesamten Planungsgebiet mit Grundwasserständen zwischen 86,0 Meter und 86,5 Meter zu rechnen. Aufgrund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände im Kreis Groß-Gerau wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vermässungsschäden an den Bauwerken und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Grundwasseransatz zu treffen hat. Eine Abdichtung vom Keller bis zur Geländeoberfläche ist dringend zu empfehlen (vgl. Kapitel 5 "Bewertung und Empfehlungen zur Umsetzung" des hydrologischen Gutachtens "Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim", BGS Umweltplanung GmbH - Darmstadt, März 2008).
2. Das Planungsgebiet ist nach § 13 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG vom 06. Mai 2005 GVBl. I S. 305) ein "Überschwemmungsgebiet". Sein Geltungsbereich liegt in einem so genannten "Risiko-Überschwemmungsgebiet", welches bei einem Versagen eines Deiches von Rhein oder Main überschwemmt wird. Die mittlere Überflutungshöhe des Mains liegt im Planungsbereich bei bis zu 1,5 Meter. Die mittlere Überflutungshöhe des Rheins liegt im Planbereich bei 0,5 Meter.

- Gemäß § 13 Abs. 3 HWG sind in Überschwemmungsgebieten geeignete bauliche Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern (z.B. die hochwassersichere Heizöllagerung). In Gebieten, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden, sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bauliche Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Die Anforderungen nach Satz 3 und 4 werden durch die Rechtsverordnung nach § 47 Abs. 3 HWG festgelegt. Grundsätzlich empfiehlt es sich, auch weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und bei der Sanierung zu treffen, um das Schadensmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.
3. Der gemeinsame Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung und des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 26. Mai 1997 „Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben“, Aktenzeichen III B6-79a02.05 -3544/97 ist zu beachten. (Veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 23/1997 (23.06.1997), S. 1803.)
4. Der Erlass des ehemaligen Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten vom 02. Mai 1994 ist bei einer dezentralen Wasserversickerung zu beachten. (Veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 22/1994, S. 1376.)
- ### IV Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB
- Bauverbotszone für Hochbauten**
 Ein Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand von Bundesstraßen sowie Landesstraßen dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. (§ 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG))
- Trinkwassererschützbereiche**
 Der Geltungsbereich liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzbereiches „Hof Schönau“ der Stadtwerke Mainz AG. Die Richtlinie zum Schutz der genannten Wasserschutzzone ist einzuhalten.
- ### V Hinweise
- Oberboden**
 Anfallender Oberboden ist seitlich zu lagern und zur Gestaltung von gärtnerisch gestalteten Flächen wieder zu verwenden. Schutz von unterirdischen Leitungen
 Bei der Durchführung von Baupflanzungen sind die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu pflanzen. Sollte der Mindestabstand im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind geeignete Schutzmaßnahmen für die Ver- und Entsorgungsleitungen vorzusehen.
- Schutz von zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern während der Bauphase**
 Zu erhaltende Bäume und Sträucher sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen und Sträuchern kommen sind Ersatzpflanzungen (1 Strauch/qm, für Bäume: Hochstamm, 2xv, Stammumfang 18-20 cm) gemäß Auswahlliste 1 und 2 vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- Pflanzliste**
 Die in der nachstehenden Liste aufgeführten Pflanzarten sind beispielhaft als Empfehlung bzw. Orientierungshilfe bei der Durchführung der Anpflanzungen zu verstehen.
- Auswahlliste 1: Einzelbäume**
 Mindestqualität: Hochstamm, 3 x x Stammumfang 16 – 18 cm
 Pyrus calleryana (Chantrelle) (Chinesische Wildbirne)
 Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
 Sorbus thuringica (Thüringische Mehlbeere)
 Acer campestre (Feldahorn)
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn)
 Betula pendula (Hänge-Birke)
 Corylus betulus (Hainbuche)
 Corylus colurna (Baumhasel)
 Crataegus monogyna (Weißdorn)
 Fraxinus excelsior (Esche)
 Quercus petraea (Traubeneiche)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Tilia cordata (Winterlinde in Sorten)
 Tilia platyphylloides (Sommerlinde in Sorten)
 Tilia intermedia (Kaiserlinde in Sorten)
 Tilia tomentosa (Sibberlinde in Sorten)
 Obstbäume als Hochstamm auf stark wachsender Unterlage
- Auswahlliste 2: Gehölzpflanzungen**
 Mindestqualität: 60-100 cm
 Acer campestre (Feldahorn)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Blut-Hartregelle)
 Crataegus monogyna (Weißdorn)
 Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
 Euonymus europaeus (Pfefferröhchen)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Prunus padus (Traubenkirsche)
 Ribes sanguineum (Blut-Johannisbeere)
 Rosa canina (Hundsrose)
 Salix caprea (Salweide)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Viburnum opulus (Wolliger Schneeball)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- ### VI Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90)
 Hessische Bauordnung (HBO)

Verfahren

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie die Gebäude mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom ... übereinstimmen.

Amt für Bodenmanagement Heppenheim, den ...

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	22.09.2005
Öffentliche Bekanntmachung	26.09.2005
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 9 Abs. 1 BauGB)	21.11.2005
Öffentliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung	05.12.2005
Unterrichtung der Öffentlichkeit	28.11.2005 - 09.12.2005
Planauslegung	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	11.10.2005 - 23.11.2005
Beschluss zur öffentlichen Auslegung	26.04.2007
Öffentliche Bekanntmachung	14.05.2007
Planauslegung Entwurf	21.05.2007 - 22.06.2007
Beteiligung der Behörden	05.05.2008 - 30.05.2008
Erneuter Beschluss zur öffentlichen Auslegung	13.03.2008
Öffentliche Bekanntmachung	26.04.2008
Planauslegung erneuter Entwurf (2)	05.05.2008 - 30.05.2008
Beteiligung der Behörden	21.04.2008 - 21.05.2008

Rüsselsheim, den ...

Fachbereichsleiter

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) ... 2008

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am ... rechtsverbindlich geworden.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden beim Magistrat der Stadt Rüsselsheim bereit gehalten. Über ihren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rüsselsheim, den ...

Bürgermeister

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

BEBAUUNGSPLAN NR. 138

"Gewerbegebiet Alzeyer Straße"

und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sowie integriertem landschaftsplanerischem Fachbeitrag

Gemarkung Rüsselsheim, Flur 16

16.06.2008	Fassung	Datum
	Vorentwurf	11.08.2005
	Entwurf	23.02.2007
	Entwurf (2)	29.11.2007

Stadt Rüsselsheim - Fachbereich Umwelt und Planung -
 Marktplatz 4
 65424 Rüsselsheim

AS&P
 Albert Speer & Partner GmbH
 Architekten und Planer
 Hedderichstraße 108 - 110
 60596 Frankfurt am Main