



Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1-11 BauNVO)
 - SO: Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO) Einzelhandel für die Nahversorgung
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)
 - Füllschema der Nutzungsschablone:
 - 1-2: Art der baulichen Nutzung
 - 3-4: Zahl der Vollgeschosse
 - 5-6: Grundflächenzahl
 - 7-8: Grundflächenzahl
 - 9-10: Bauweise
 - 11-12: Höhenlage
 - SO: Art der baulichen Nutzung
 - I: Zahl der Vollgeschosse
 - 0,4: Grundflächenzahl
 - : Keine Geschossflächenzahl festgesetzt
 - max FH = 9,0: Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Firsthöhe maximal 9,0 m über OK FFB (OK FFB = OK Straße)
 - SD: Satteldach, DN 15°/20°
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO)
 - a: abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baugrenze
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - unterirdische Ferngasleitung der E.ON Ruhrgas AG
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Lärmschutzwand
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzender Einzelbaum

- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers für die Ferngasleitung Nr. 10 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Hauptfirstrichtung, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Kennzeichnung

- Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Überschwemmungsgebiet gemäß § 13 HWG
 - Vernässungsgefährdete Fläche

Hinweise

- Schutzstreifen der unterirdischen Ferngasleitung
- Katasterplan
- Anlieferung
- Standort Werbeflyon

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V+E 5 „Nahversorgung Rugbyring“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Flur 6“ in allen seinen Festsetzungen.

- Planungsrechtliche Festsetzungen**

Aufgrund der §§ 9 sowie 12 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) werden festgesetzt:

 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 u. 6 BauGB)
 - Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel für die Nahversorgung** (§ 11 BauNVO)

Im Bereich des Sonstiges Sondergebietes sind nur Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung mit Hauptartiment Lebensmittel inklusive der für den jeweiligen ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderlichen Infrastruktur zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Abs. 1 BauGB und § 16-20 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt
 - Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Firsthöhe wird auf maximal 9,00 m über OK FFB festgelegt (OK FFB = OK Straße).
Als Firsthöhe gilt das Maß von der Oberkante der fertigen Straße (gerichtete Hinterkante Gehweg an der Grundstücksgrenze) bis zur Oberkante der Dachziegel.
 - Grundflächenzahl** (§ 16 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf höchstens 0,4 festgesetzt.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulicher Anlagen wie Gehwege, Zufahrten und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Eine geringfügige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist für die Anlage von Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrt zulässig, höchstens jedoch eine Grundflächenzahl von 0,9.
 - Verkaufsfläche** (§ 16 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 12 BauGB)

Die maximale Verkaufsfläche wird auf 1.200 qm festgesetzt.
 - Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In der **abweichenden Bauweise** sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer Länge von über 50 m zulässig.
 - Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen ist nur auf der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.
Die Anlieferung ist nur an der dafür ausgewiesenen Stelle zulässig.
Sammelstandorte für Einkaufswagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Eingangsbereich und in den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die bestehenden Lärmschutzwände an den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie die vorhandene Einhausung an der Andienung sind zu erhalten.
 - Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

Die im Plan dargestellten Pflanzungen sind herzustellen bzw. zu erhalten. Der sonstige vorhandene Bewuchs ist so weit wie möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu bewahren.
Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifen sind standorttypische Gehölzarten anzupflanzen. Weiterhin sind mindestens 21 hochstammige Bäume – soweit nicht bereits vorhanden – gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den dargestellten Pflanzstandorten kann bis zu 3,0 m abgewichen werden. Der Stammumfang bei der Pflanzung muss mindestens 16 – 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) betragen. Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 6 qm auszuführen.
Die bereits vorhandenen Bäume können auf die Pflanzpflicht ange-rechnet werden.
- Landesrechtliche Festsetzungen**

Aufgrund § 81 Abs. 1 und Abs. 2 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 07.03.2005, GVBl. I S.142 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festge-setzt:

 - Dächer**

Als Dachform sind nur flach geneigte Satteldächer zulässig.
Die Dachneigung des Satteldaches ist zwischen 15 – 20 Grad zulässig.
Die Hauptfirstrichtung ist verbindlich vorgegeben.
 - Wege, Stellplätze und deren Zufahrten**

Die Wege und Fahrbahnbefläge sind mit Asphalt zu befestigen, damit die Rollengeräusche der Einkaufswagen minimiert werden.
 - Werbeanlagen**

Werbeanlagen am Gebäude sind generell innerhalb der Giebelflächen zum Rugbyring und traufseitig nur unterhalb der Firstlinie zulässig.
In der Außenanlage an der im Bebauungsplan gekennzeichneten Stelle ist die Installation eines Werbeflyons zulässig. Dieser darf eine maximale Höhe von 8,0 m nicht überschreiten.
 - Grundstücksfreiflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht für Nebennutzungen (Nebenanlagen, Zufahrten, Parkierungen, Anlieferung, Fahrstra-ßen, Gehwege, Müllplatz, Einkaufswagenboxen, Werbeanlagen u. ä.) benötigt werden, sind grünordnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

- Kennzeichnung**

Kennzeichnung des Plangebietes als „Vernässungsgefährdete Fläche“ / Bereich: Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserlaufgesetzes (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

 - Kennzeichnung des Plangebietes als „Überschwemmungsgebiet“ nach § 13 Abs. 3 Hess. Wassergesetz (HWG vom 06. Mai 2005 GVBl. I S. 305). Der Geltungsbereich des Verfahrens liegt in einem ausge-wiesenen, so genannten „Risiko-Überschwemmungsgebiet“, welches bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird.
Die mittlere Überflutungshöhe des Mains liegt bei 1,23 m. Die mittlere Überflutungshöhe des Rheins liegt bei 0,23 m.
Gemäß § 13 Abs. 3 HWG sind in Überschwemmungsgebieten geeig-nete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern (z. B. hochwassersichere Heizölagerung). In Gebieten, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden, sind Vorkehrungen zu treffen und soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Die Anforder-ungen nach Satz 3 und 4 werden durch die Rechtsverordnung nach § 47 Abs. 3 HWG festgelegt.
Grundsätzlich empfiehlt es sich, auch weitere elementare Vorsorge-maßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und bei der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmung möglichst gering zu halten.
 - Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaf-tungsplanes Hess. Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächi-ges Grundwasserspiegelungen möglich, die bei der künftigen Bebau-ung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ zu beachten. Der „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“ ist mit Datum vom 09. April 1999 gemäß § 118 und 119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, Seite 1659 veröffent-licht. Anhand der vorliegenden „Grundwasserflurabstandskarten“ ist im gesamten Plangebiet mit Grundwasserständen zwischen 86,0 m und 87,0 m zu rechnen. Aufgrund der hohen und schwankenden Grund-wasserstände im Kreis Groß Gerau wird ausdrücklich darauf hingew-iesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vernässungsschä-den an den Bauwerken ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Grundwasserandrang bei Neubauten zu treffen hat. Eine Abdichtung von Kellern bis zur Geländeerkante ist dringend zu empfehlen (vgl. Kapitel 5 „Bewertung und Empfehlungen zur Umsetzung“ des hydrologischen Gutachtens „Beressungsgrund-wasserstände in Rüsselsheim“ BSS Umweltplanung GmbH, Darm-stadt, März 2006).
- Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen ge-setzlichen Vorschriften**
 - Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler wie Mauern, Stein-setzungen, 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 entsprechend zu belehren.
 - Leitungsrecht**

Im Geltungsbereich befinden sich Ferngasleitungen der E.ON Ruhrgas AG, die mit Leitungsrecht festgesetzt wurden.
- Hinweise** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Ortsatzungen**

Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf-grund früherer Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bau-leitungsplan aufgehoben.
Ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan gelten die je-weils gültigen Satzungen der Stadt Rüsselsheim.
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim vom 18.05.1995, einschließlich der am 17.04.2006 in Kraft getretenen Änderungen.
 - Maßnahmen zum Wasserhaushalt**

Gemäß § 51 (3) HWG soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und ge-sundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen.
Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versick-ert werden.
 - Durchführungsvertrag**

Die im Durchführungsvertrag getroffenen Vereinbarungen zum vorha-benbezogenen Bebauungsplan V+E 5 „Nahversorgung Rugbyring“ sowie der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan sind Bestand-teil des Bauleitungsplanes.

Verfahrensübersicht

Übereinstimmungsvermerk des Amtes für Bodenmanagement Heppen-heim

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom Sep-tember 2006 übereinstimmen. (siehe Nutzungsvereinbarung digitaler amtl. Daten/ALK-09-2006.dxf)

Rüsselsheim, den

Bearbeitung der vorliegenden Planfassung

Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung
Fachbereichsleiter

Einleitungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Einleitung des vorhaben-bezogenen Bebauungsplanes am 26.04.2007
Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Rüsselsheimer Echo und Mainspitz am 25.06.2007

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den

Beteiligung der Öffentlichkeit

Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rüs-selsheimer Echo und Mainspitz am 25.06.2007
Durchführung der frühzeitigen Einsichtnahme vom 02.07.2007 – 13.07.2007

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den

Beteiligung der Behörden

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belan-ge gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 18.06.2007 – 23.07.2007
Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentli-cher Belange zum Planentwurf und der Begründung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.01.2008 – 25.02.2008

Auslegungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 13.12.2007

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in der Mainspitz am 14.01.2008 und im Rüsselsheimer Echo am 15.01.2008

Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 21.02.2008

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, in der Zeit vom 23.01.2008 – 25.02.2008

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den

Satzungsbeschluss

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenver-sammlung am 19.06.2008

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den

Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Bereithaltung zur Einsichtnahme in Rüsselsheimer Echo und Mainspitz am

Rechtsverbindlich am

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den



Stadt Rüsselsheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E 5
"Nahversorgung Rugbyring"
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Maßstab: 1 : 500
Auftrags-Nr.: PA70074-P

Entwurf: Oktober 2007
Geändert: April 2008

planungsbüro für städtebau
basan_bauer

64846 groß-zimmer
im ruhlen see 1
i.A. Hoffmann

tel.: 06071/49333
fax: 06071/49359
e-mail: bnb@gelis.de