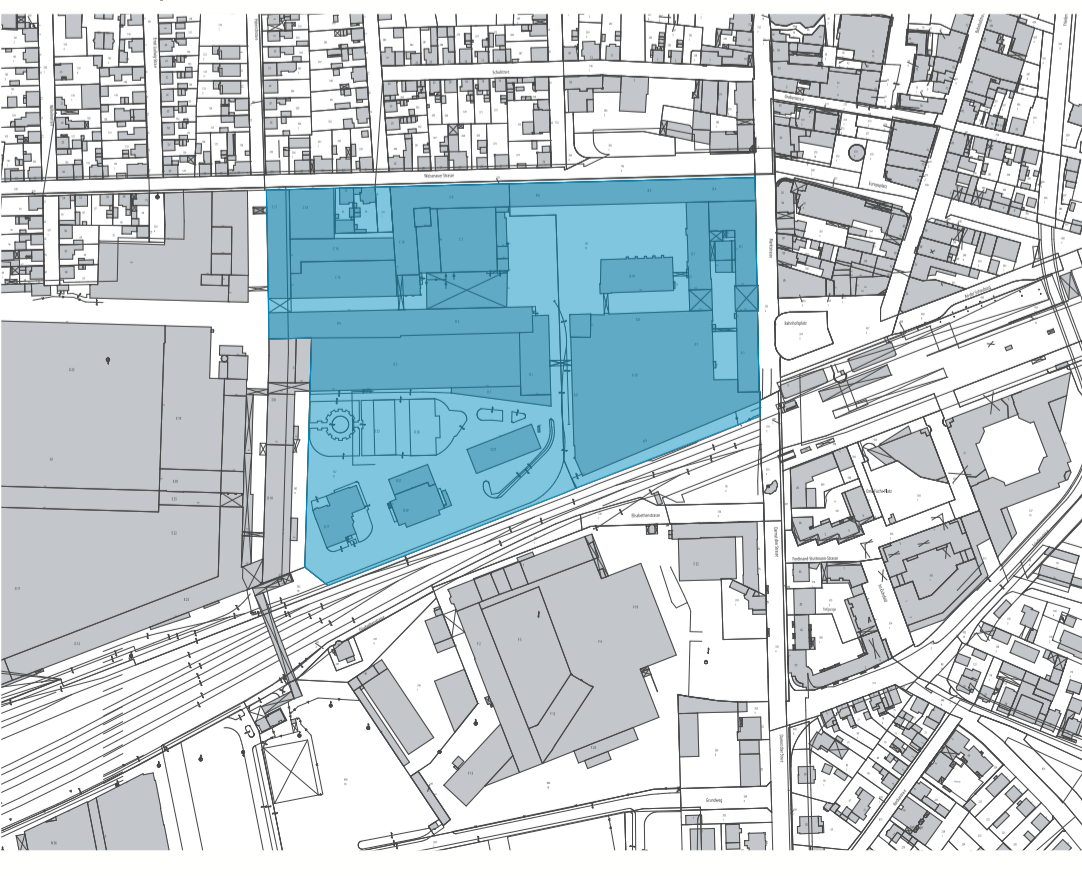


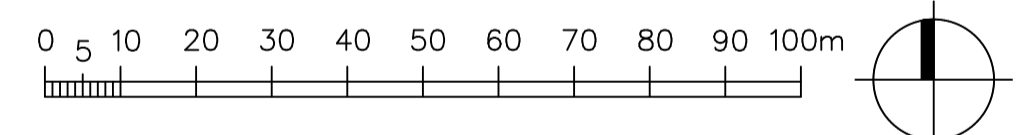
Stadt Rüsselsheim am Main
 Fachbereich Umwelt und Planung

Bebauungsplanverfahren Nr. 144
Opel Forum Rüsselsheim - Motorworld

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000



Maßstab 1 : 1.000



Stand: 14.12.2020

Aufgrund § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) i.V. mit der Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung (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 (§ 6 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 BauGB)

- Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (nachrichtliche 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 Nrn. 4 und 22 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugrenzen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baubereiches (§ 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

Planungslage

- C 14** Bezeichnung des Gebäudeteils im Bestand
- VII** Anzahl der Vollgeschosse im Bestand

VERFAHRENSÜBERSICHT

Übereinstimmungsvermerk

Die Plangrundlage bezüglich der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom September 2018 überein.

Bearbeitung der vorliegenden Planfassung

Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung	Rüsselsheim am Main, den 04.01.2021	gez. Kohlmann	Fachbereichleitung
Aufstellungsbeschluss	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 22.11.2007.		
	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Rüsselsheimer Echo und in der Main-Spitze am 03.12.2007.		
	Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main	04.01.2021	gez. Kraft
	Rüsselsheim am Main, den		Stradtrat

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 15.01.2008 und 06.02.2008.			
Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.02.2008 bis 29.02.2008.			
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rüsselsheimer Echo und in der Main-Spitze am 04.07.2008.			
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rüsselsheimer Echo und in der Main-Spitze am 04.07.2008.			
Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 14.07.2008 bis 15.08.2008.			

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 Kerngebietes 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 Beraterspersonen 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 GF1 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 Einzelfachbescheid 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 verkehrslärmzugewandten Gebäudeseite (d.h. entlang der Weisenauer Straße Südseite und entlang der Marktstraße Westseite) zu orientieren. Dies bedeutet, dass der jeweilige Raum vor mindestens eines der Fenster zur lärmzugewandten 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, p-q-r-s-t, u-v-w sowie in dem mit b-c-d-d-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 i-k 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 Bauunterlagen für die von den Festsetzungen gemäß den textlichen Festsetzungen 17 bis 19 betroffenen baulichen Anlagen unauferfordert einzureichen. Schallgedämmte 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.
- Grundwasseraufspiegelung:** Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes "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.

Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 19.06.2008.			
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur erneuten Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Auslegungsfassung am 23.07.2014.			
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 29.07.2014.			
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rüsselsheimer Echo und in der Main-Spitze am 04.08.2014.			
Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 08.09.2014 bis 10.10.2014.			
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur erneuten Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Auslegungsfassung am 13.02.2020.			
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rüsselsheimer Echo und in der Main-Spitze am 31.03.2020.			
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der erneuten Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 02.04.2020.			
Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 14.04.2020 bis 29.05.2020.			
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur erneuten Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Auslegungsfassung am 25.06.2020.			
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rüsselsheimer Echo und in der Main-Spitze am 27.06.2020.			
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der erneuten Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 29.06.2020.			
Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der erneuten Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 06.07.2020 bis 06.08.2020.			

Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, in der Zeit vom 14.07.2008 bis 15.08.2008.			
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur erneuten Durchführung der öffentlichen Auslegung am 23.07.2014.			
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Rüsselsheimer Echo und in der Main-Spitze am 04.08.2014.			
Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, in der Zeit vom 08.09.2014 bis 10.10.2014.			
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur erneuten Durchführung der öffentlichen Auslegung am 13.02.2020.			
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Rüsselsheimer Echo und in der Main-Spitze am 31.03.2020.			
Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, in der Zeit vom 14.04.2020 bis 29.05.2020.			
Bekanntmachung der Verlängerung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Rüsselsheimer Echo und in der Main-Spitze am 02.06.2020.			
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur erneuten Durchführung der öffentlichen Auslegung am 25.06.2020.			
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Rüsselsheimer Echo und in der Main-Spitze am 27.06.2020.			
Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, in der Zeit vom 06.07.2020 bis 06.08.2020.			

Satzungsbeschluss	Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 10.09.2020.		
	Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main	04.01.2021	gez. Bausch
	Rüsselsheim am Main, den		Oberbürgermeister
Ausfertigung	Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am 10.09.2020 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 144 "Opel Forum Rüsselsheim - Motorworld" bestehend aus der Planzeichnung, der Legende zur Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgemittelt.		
	Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main	04.01.2021	gez. Bausch
	Rüsselsheim am Main, den		Oberbürgermeister
Bekanntmachung	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Bereithaltung zur Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Rüsselsheimer Echo und in der Main-Spitze am 12.01.2021		
	Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main	12.01.2021	gez. Köhmann
	Rüsselsheim am Main, den		Fachbereichsleitung
Rechtsverbindlich am	12.01.2021		
Satzungsbeschluss	Entscheidung über Anregungen gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 27.11.2008.		
Aufhebungsbeschluss	Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.07.2014 die Aufhebung der Beschlüsse vom 27.11.2008 beschlossen.		

