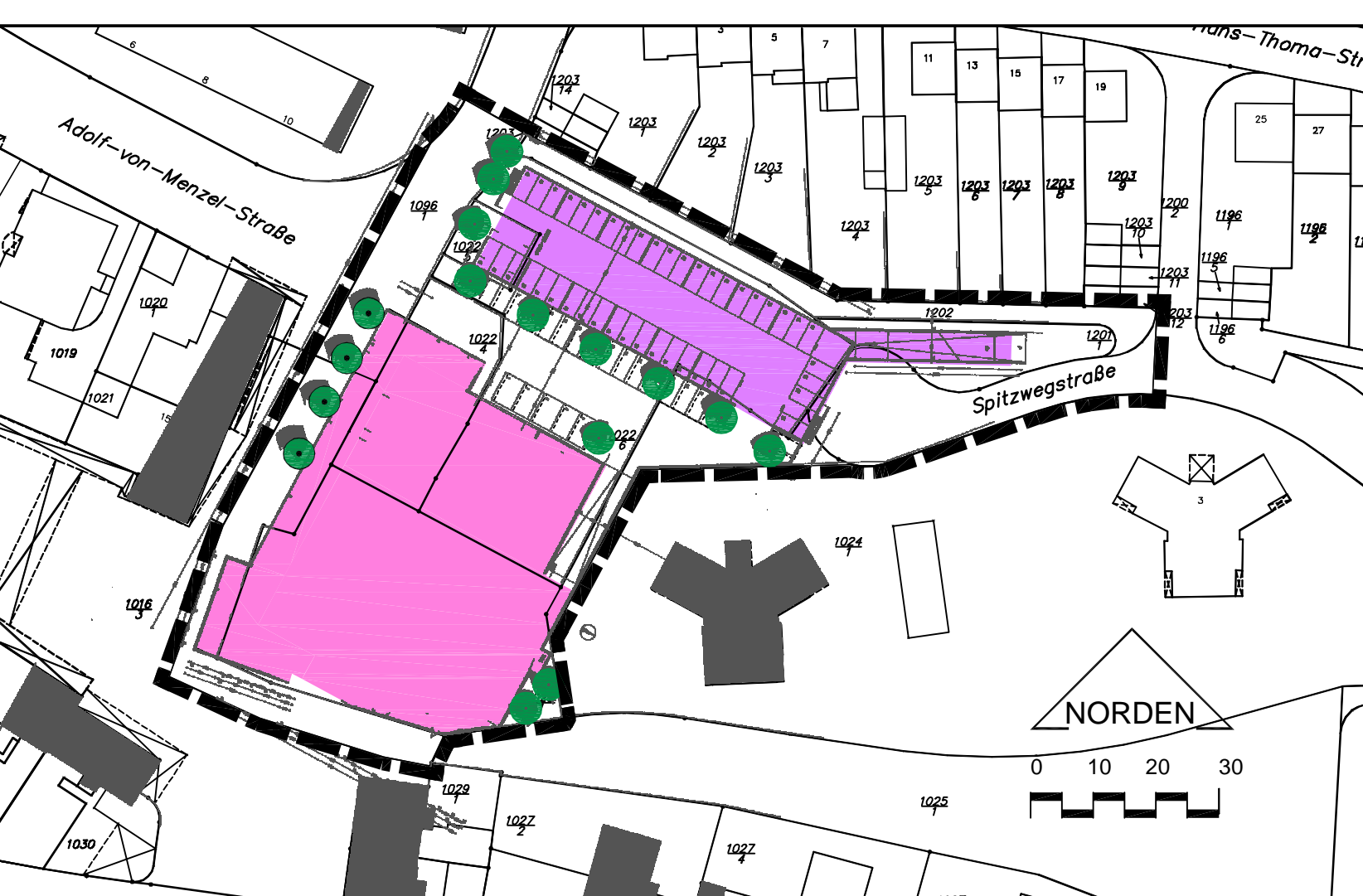


Vorhaben- und Erschließungsplan für das Bauvorhaben der VRB Erste Beteiligungs GmbH & Co. M.20 KG E.-G.-Steinmetzstraße 12 61250 Usingen



- Geschäftsgebäude
- Garagengebäude

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1-11 BauNVO)
 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO) Einzelhandel für die Nahversorgung
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)
Flüschema der Nutzungsschablone
SO Art der baulichen Nutzung
0,8 Grundflächenzahl
1,2 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
III Zahl der Vollgeschosse zwingend
FH = 9,5 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB § 16 BauNVO) Firsthöhe maximal 9,5 m über OK FFB (OK FFB - OK Straße)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO)
 abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 Baugrenze
 Baulinie
- 4. Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 11 BauGB)
 Öffentliche Verkehrsfläche
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Fuß- Radweg
 Parkplatz
- 5. Fläche für Versorgungsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 Trafostation
- 6. 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
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 Zu Erhaltender Einzelbaum
 Anzupflanzender Einzelbaum
- 8. Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 Garagengebäude
 Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschossezahlen
 Anlieferung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

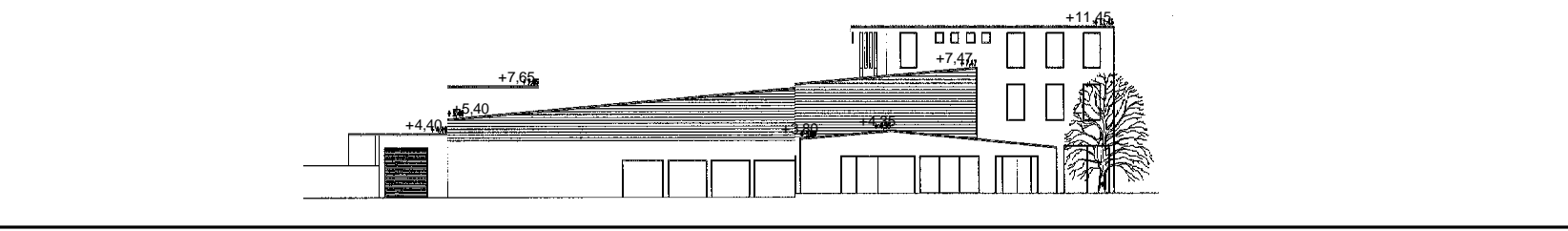
Kennzeichnung

- Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Vernässungsgefährdete Fläche
- Überschwemmungsgebiet gemäß § 15 HWG

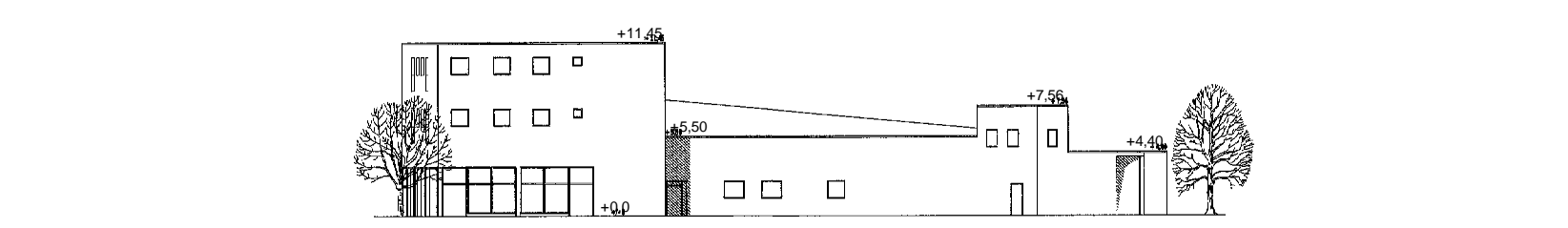
Hinweis

- Katasterplan

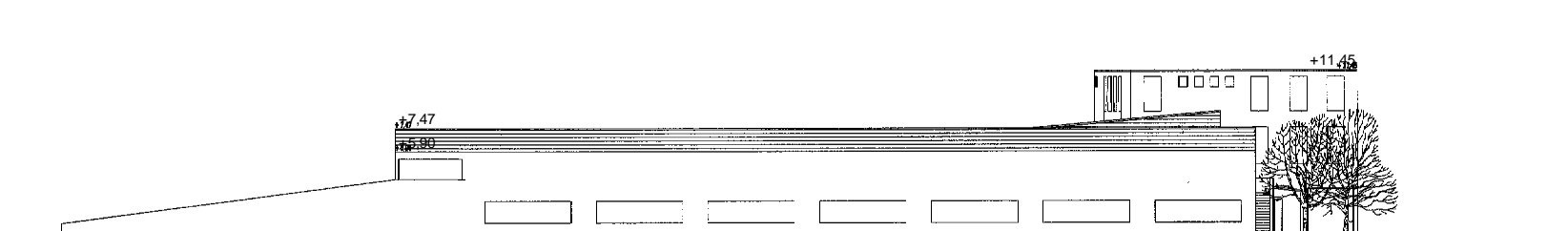
ANSICHT NORD



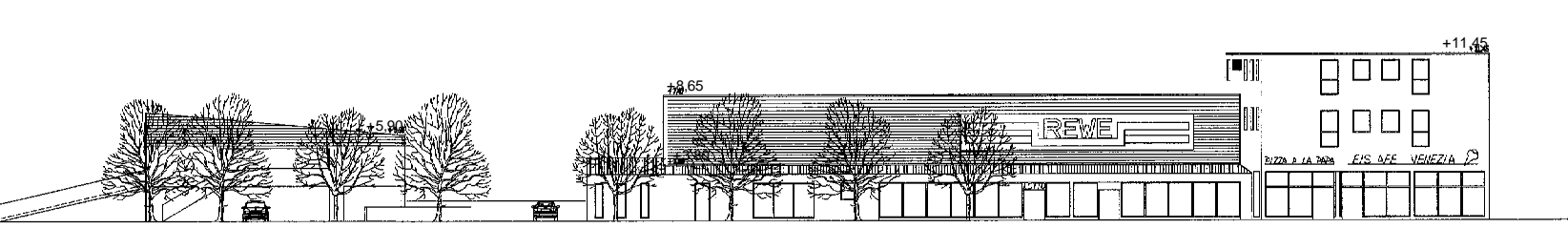
ANSICHT SÜD



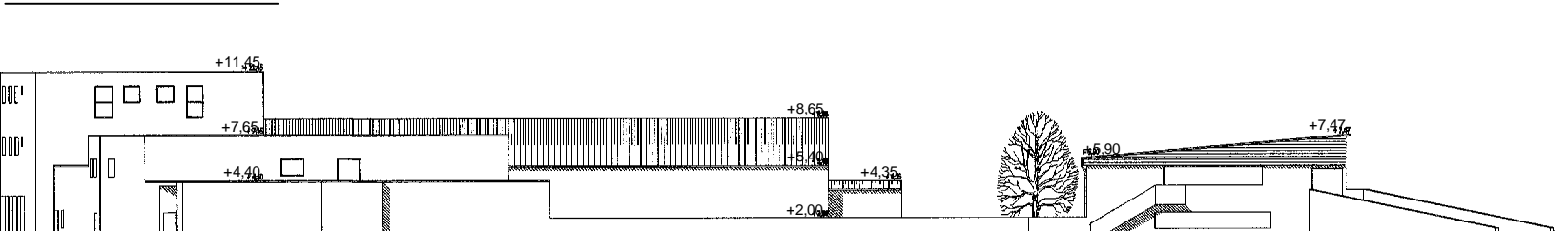
ANSICHT NORD PARKDECK



ANSICHT WEST



ANSICHT SÜD



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V+E 8 „Nahversorgung Haßloch-Nord“

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der §§ 9 sowie 12 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) werden festgesetzt:

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 u. 6 BauGB)

1.1 **Sonstiges Sondergebiet: Einzelhandel für die Nahversorgung**
(§ 11 BauNVO)

Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes sind nur folgende Nutzungen zulässig:

Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung mit Hauptsortiment Lebensmittel inklusive der für den jeweiligen ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderlichen Infrastruktur bis zu einer Verkaufsfläche von höchstens 1.800 m².

Sonstige Läden bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m² je Betrieb.

Büronutzungen, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger im Sinne des § 13 BauNVO und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bis zu einer Fläche von insgesamt 500 m².

Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Fläche von 200 m².

Wohnungen bis zu einer Gesamfläche von 200 m².

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Abs. 1 BauGB und § 16-20 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

- 2.1 **Zahl der Vollgeschosse**
(§ 16 Abs. 2 und 4, § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Festsetzung im Planbild zwingend oder als Höchstgrenze festgesetzt.

- 2.2 **Höhe baulicher Anlagen**
(§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)
Die Firsthöhe wird gemäß Festsetzung im Planbild festgelegt. Als Firsthöhe gilt das Maß von der Oberkante der fertigen Straße (gemittelte Hinterkante Gehweg an der Grundstücksgrenze) bis zur Oberkante der Dachhaut.

- 2.3 **Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**
(§ 16 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 und § 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf höchstens 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf ausnahmsweise durch die Grundfläche der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulicher Anlagen wie Gehwege, Zufahrten und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, wenn auf mindestens 500 m² eine extensive Dachbegrünung hergestellt wird.

Geschossflächenzahl: 1,2

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In der **abweichenden Bauweise** sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand - soweit nicht durch Baulinien anders festgesetzt - mit einer Länge von über 50 m zulässig.

4. Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)

Die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Anlieferung ist nur an der dafür ausgewiesenen Stelle zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 81 Abs. 1 HBO i. V. m. § 6 Abs. 10 HBO)

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2 m über dem bestehenden Gelände zu errichten. § 6 Abs. 10 Nr. 6 HBO ist darauf nicht anzuwenden. Die Lärmschutzwand ist nach Osten hin vollständig durch geeignete Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Anlieferung ist vollständig einzuhausen, d.h., während der Be- und Entladung muss sich der Lkw vollständig innerhalb der Gebäudekubatur befinden.

Die Anlieferung ist nur in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.

II. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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 schädigenden Einflüssen zu bewahren.

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind hochstämmige, heimische und standortgerechte Bäume 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 m² auszuführen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO

Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten, sofern sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Sie sind zu 50 % mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, wobei je Baum 10 m², je Strauch 1 m² angerechnet werden.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 81 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 der Hessischen Bauordnung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.09.2007 (GVBl. I S. 560) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. **Stellplatzschlüssel**
Für das Einkaufszentrum wird abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim vom 18.05.1995, zuletzt geändert am 17.04.2008, folgender Stellplatzschlüssel festgesetzt:

Für Einzelhandelsbetriebe, Läden, Büros, Räume für freiberuflich Tätige sowie Schank- und Speisewirtschaften ist je 50 m² Nutzfläche ein Pkw-Stellplatz und je 200 m² Nutzfläche ein Fahrrad-Abstellplatz nachzuweisen.

Wirtschaftswechselwerbung (Plakatschlagtafeln) sind nur zur Stellplatzfläche hin zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
2. **Dächer**
Es sind nur Dachneigungen bis maximal 15 Grad zulässig.
3. **Wege, Stellplätze und deren Zufahrten**
Die Wege und Fahrbahnbefläge sind mit Asphalt zu befestigen
4. **Werbeanlagen**
Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind nur an der Nord-, West- und Südfassade des Geschäftsgebäudes am Gebäude und dort nur unterhalb der Firstlinie zulässig.

IV. Kennzeichnungen

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

1. Kennzeichnung des Plangebietes als „Überschwemmungsgebiet“ nach § 15 Abs. 1 Hess. Wassergesetz (HWG vom 06.Mai 2005 GVBl. I S. 305, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.November 2007 GVBl. I S. 792). Der Geltungsbereich des Verfahrens liegt in einem ausgewiesenen, so genannten „Risiko-Überschwemmungsgebiet“, welches bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird. Die mittlere Überflutungshöhe des Mains liegt bei 0,5 - 1 m.

Gemäß § 13 Abs. 4 HWG sind in Überschwemmungsgebieten geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern (z.B. hochwassersichere Heizöllagerung). 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 Anforderungen 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.

2. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hess. Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasserspiegelungen möglich, die bei der künftigen Bebauung 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 veröffentlicht. Der Bemessungsgrundwasserstand liegt im Plangebiet bei 87,3m über NN. Aufgrund der hohen und schwankenden Grundwasserstände im Kreis Groß Gerau wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vernässungsschäden an den Bauwerken ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Grundwasserandrang bei Neubauten zu treffen hat. Eine Abdichtung von Kellern bis zur Geländeoberkante ist dringend zu empfehlen (vgl. Kapitel 5 „Bewertung und Empfehlungen zur Umsetzung“ des hydrologischen Gutachtens „Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim“ BGS Umweltplanung GmbH, Darmstadt, März 2006).

V. Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

1. **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.

2. **Trinkwasserschutzzone**
Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III B liegt. Die Bestimmungen der Schutzverordnung zur Trinkwassergewinnungsanlage „Wasserwerk Hof Schönau“ vom 10.08.1984 sind zu beachten (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 36/1984 v. 03.09.1984 S. 1745 ff).

VI. Hinweise
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. **Ortssatzungen**
Ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan gelten die jeweils gültigen Satzungen der Stadt Rüsselsheim.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim vom 18.05.1995 einschließlich der am 17.04.2008 in Kraft getretenen Änderungen, sofern nicht im Bebauungsplan etwas anderes bestimmt ist.

2. **Maßnahmen zum Wasserhaushalt**
Gemäß § 51 (3) HWG soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen.

3. **Vorhaben- und Erschließungsplan**
Der im Plan dargestellte Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V+E 8.

4. **Verkehrsuntersuchung**
Es wird auf die Verkehrsuntersuchung des Büros R+T Topp, Huber-Erler, Hagedorn vom November 2008 zum Neubau REWE „Adolf-von-Menzel-Straße“ verwiesen.

Das Gutachten kann im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, eingesehen werden.

5. **Schalltechnische Untersuchung**
Es wird auf die schalltechnische Untersuchung des Büros Fritz GmbH Beratende Ingenieure VBI vom 25.09.2008 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Adolf-von-Menzel-Straße“ verwiesen.

Das Gutachten kann im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, eingesehen werden.

Verfahrensübersicht

Übereinstimmungsvermerk des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom September 2006 übereinstimmen. (siehe Nutzungsvereinbarung digitaler amtli. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 05.03.2009. Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Rüsselsheimer Echo und Mainspitz am 12.03.2009

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den
Stadträtin

Beteiligung der Behörden

Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 19.03.2009 bis 20.04.2009

Auslegungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 05.03.2009

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in der Mainspitz am 12.03.2009 und im Rüsselsheimer Echo am 16.03.2009

Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 16.03.2009

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, in der Zeit vom 19.03.2009 bis 20.04.2009

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den
Stadträtin

Satzungsbeschluss

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

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den
Bürgermeister

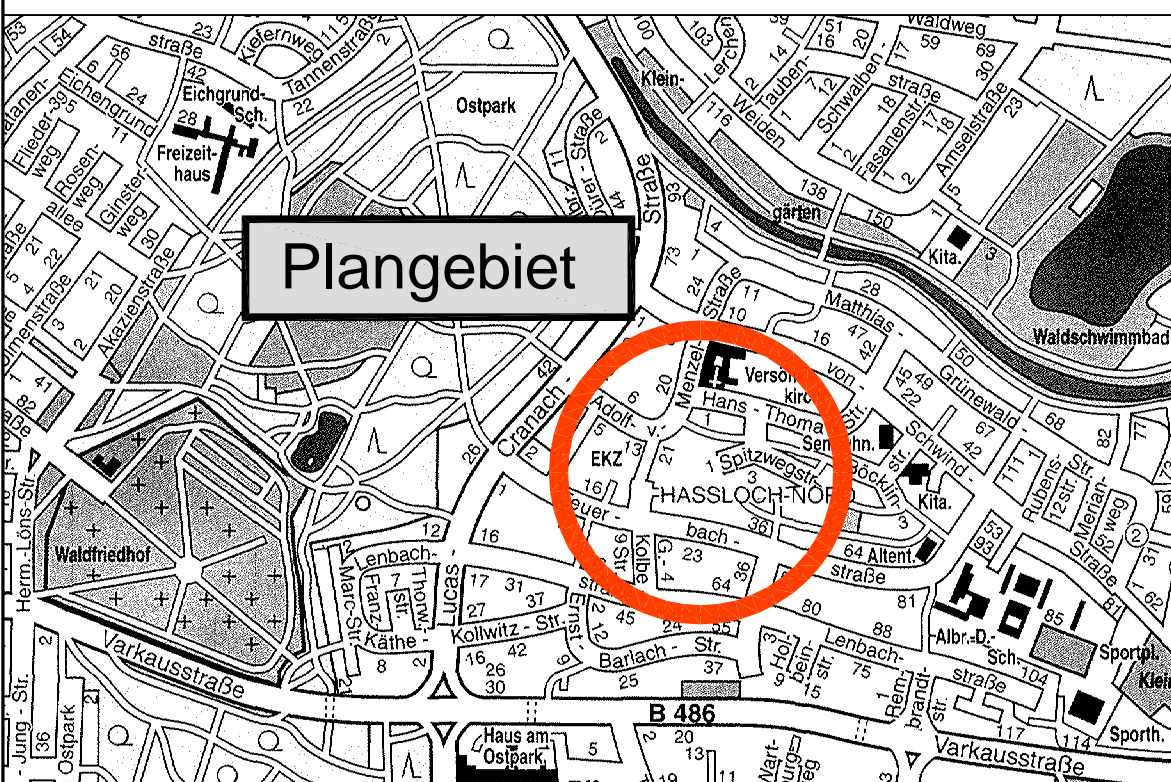
Bekanntmachung

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

Rechtsverbindlich am

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den
Fachbereichsleiter



planungsbüro für städtebau
göninger_hoffmann_bauer
64846 groß-zimmern tel.: 06071/49333
im rauhen see 1 fax: 06071/49359
i.A. Hoffmann e-mail: brb@gelis.de
www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de

Maßstab: 1 : 1000 Stand: Juni 2009

Stadt Rüsselsheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V+E 8 „Nahversorgung Haßloch-Nord“

Gemarkung Haßloch, Flur 1, Fachbereich Umwelt und Planung
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

