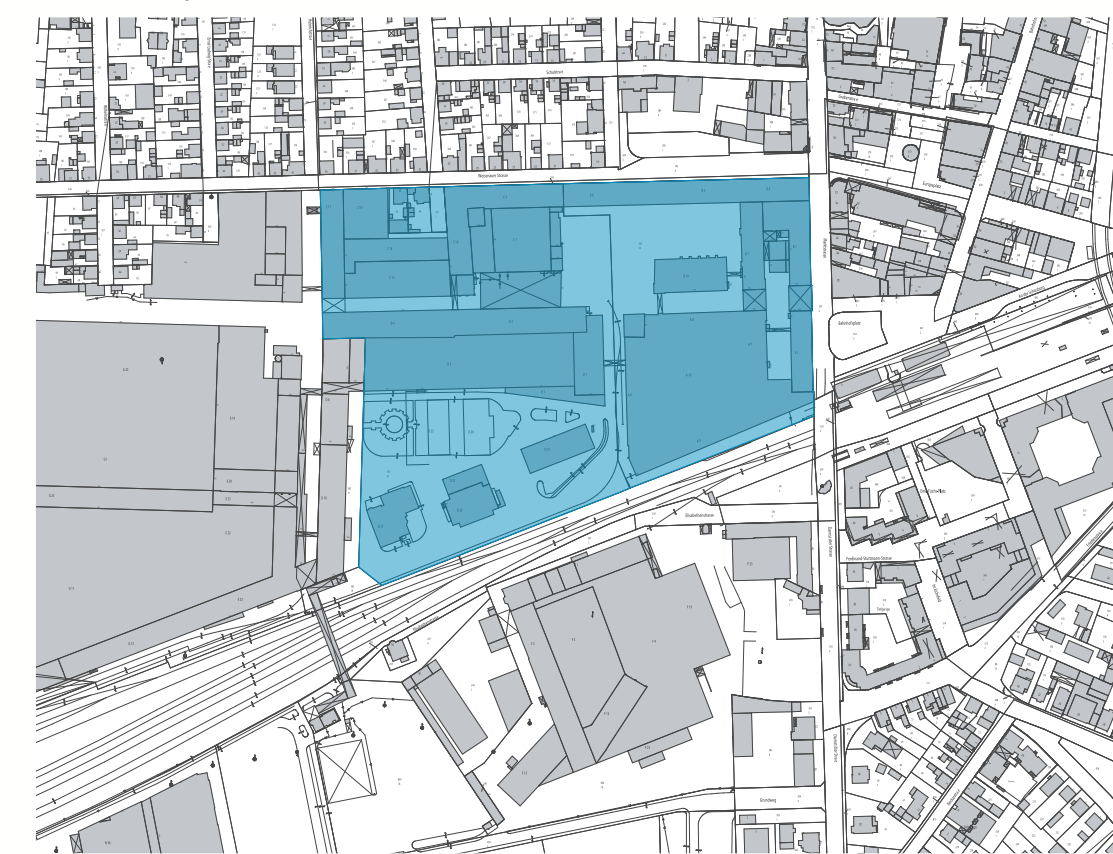


Stadt Rüsselsheim am Main
 Fachbereich Umwelt und Planung

Verbindliche Bauleitplanung
 Bebauungsplanverfahren Nr. 144

"Motorworld Manufaktur Rüsselsheim"

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000



Maßstab 1 : 1.000

Ausfertigung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand 28.11.2019

VERMERK

Risikoüberschwemmungsgebiet: Das Plangebiet liegt im Risiko-Überschwemmungsgebiet von Rhein und Main.

KENNZEICHNUNG

Grundwasseraufspiegelung: Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes "Hessisches Ried" vom 9. April 1999. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

I Planzeichenerklärung

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

- MI** Mischgebiet (§ 9 BauGB)
- MK** Kerngebiet (§ 7 BauGB)

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

- VII** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK** Oberkante als Höchstmaß

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

- Baulinie
- Baugrenze
- Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Kulturdenkmal) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 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 Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

A/a Kennzeichnung definierter Flächen und Punkte

- Kennzeichnung eines Bereichs, in dem bestimmte Anforderungen zum Immissionschutz gelten

Plangrundlage

- C 14** Bezeichnung des Gebäudeteils im Bestand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzung 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.

Textliche Festsetzung 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.

Textliche Festsetzung 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 Kerngebiets 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.

Textliche Festsetzung 4

In der Kerngebietsteilfläche MK1 sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen gemäß Nr. 6 BauNVO oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig.

In den Kerngebietsteilflächen MK2 und MK3 sind diese nicht zulässig.

Textliche Festsetzung 5

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Textliche Festsetzung 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.

Textliche Festsetzung 7

Innerhalb der überbaubaren Flächen A, B und C ist ausschließlich eine Überdachung zulässig.

Textliche Festsetzung 8

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur bis zur Fertigstellung einer Großgarage auf der Kerngebietsteilfläche MK2 zulässig.

Textliche Festsetzung 9

Die Zahl der Stellplätze im Umgriff des Bebauungsplans wird auf max. 1.100 beschränkt.

Textliche Festsetzung 10

Werbeanlagen mit blinkender oder bewegter Leucht- / Reflexionswirkung sind unzulässig.

Textliche Festsetzung 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.

Textliche Festsetzung 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.

Textliche Festsetzung 13

Die Fläche G4 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Textliche Festsetzung 14

Innerhalb der Kerngebietsteilfläche MK2 sind mindestens 1.100 m² Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen.

Textliche Festsetzung 15

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Textliche Festsetzung 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.

Textliche Festsetzung 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 Einzelnachweis erbracht wird.

Textliche Festsetzung 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 verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite (d.h. entlang der Weisenauer Straße Südseite und entlang der Marktstraße Westseite) zu orientieren. Dies bedeutet, dass der jeweilige Raum über mindestens eines der Fenster zur lärmabgewandten 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 schalldämmten 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.

Textliche Festsetzung 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 Wiedererrichtung.

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.

Textliche Festsetzung 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-j, p-q-r-s-t, u-v-w sowie in dem mit b-c-cc-dd gekennzeichneten Bereich an den lärmzugewandten Fassaden unzulässig. Dies gilt nicht, wenn durch 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.

Textliche Festsetzung 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 Bauanträgen für die von den Festsetzungen gemäß den textlichen Festsetzungen 17 bis 19 betroffenen baulichen Anlagen unaufgefordert einzureichen. Schalldämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile mit berücksichtigt werden.

VERFAHRENSÜBERSICHT

Übereinstimmungsvermerk des Amtes für Bodenmanagement

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom übereinstimmen.

Rüsselsheim, den

 Fachbereichsleiter

Bearbeitung der vorliegenden Planfassung

Fachbereich Umwelt und Planung

 Fachbereichsleiter

Aufstellungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes am
 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
 Rüsselsheim, den

 Fachbereichsleiter

Bürgerbeteiligung

Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am

Öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB am

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
 Rüsselsheim, den

 Fachbereichsleiter

Auslegungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am
 Bekanntmachung der Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Stadtplanungsamt in der Zeit vom bis

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB wurde vom bis durchgeführt
 Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
 Rüsselsheim, den

 Oberbürgermeister

Erneuter Auslegungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am

Bekanntmachung der erneuten Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB wurde vom bis durchgeführt

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
 Rüsselsheim, den

 Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
 Rüsselsheim, den

 Oberbürgermeister

Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am

Rechtsverbindlich am
 Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
 Rüsselsheim, den

 Fachbereichsleiter

