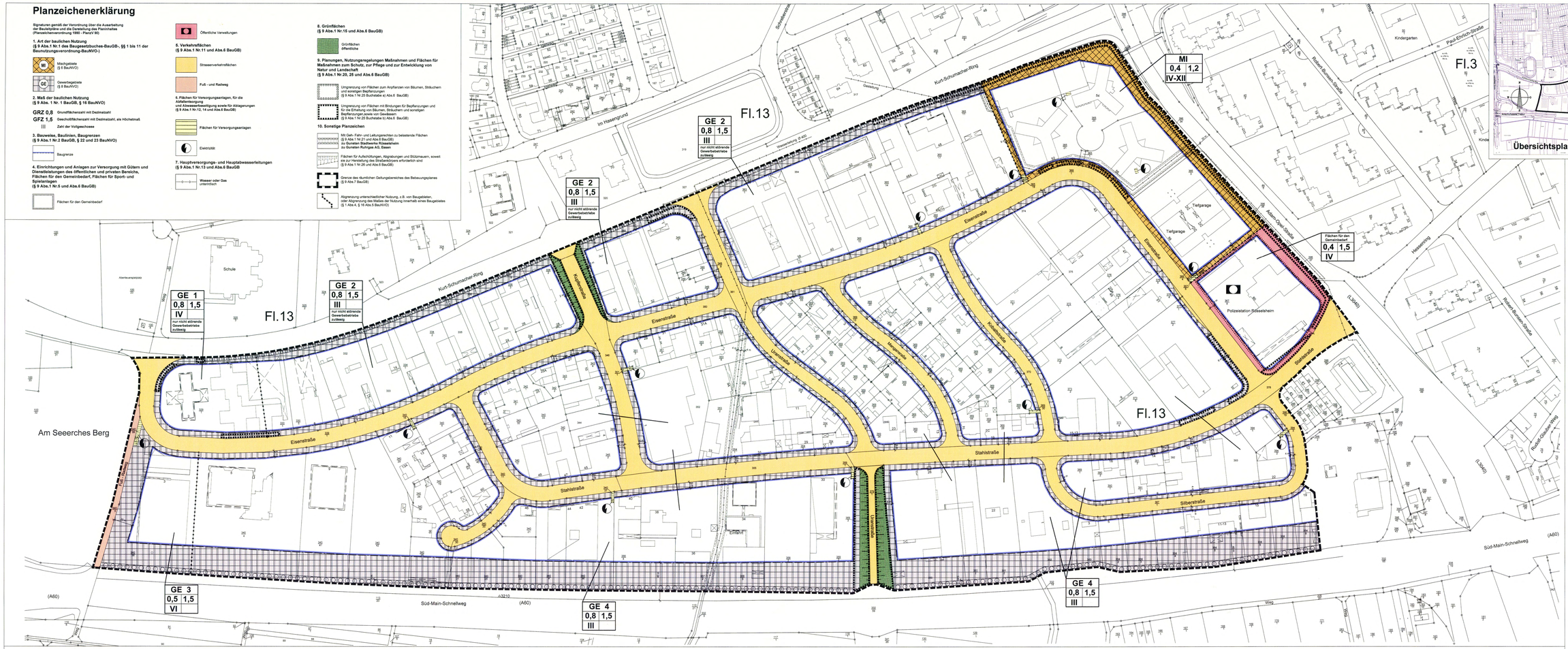

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches-BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung-BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl mit Dezimalzahl

GFZ 1,5 — Geschoßflächenzahl mit Dezimalzahl, als Höchstmaß.

III — Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Öffentliche Verwaltungen

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Fuß - und Radweg

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrolätt

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB

Wasser oder Gas unterirdisch

8. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen öffentliche

9. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) Abs.6 BauGB)

10. Sonstige Planzeichen

Mit Geh- Fahn- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB) zu Gunsten Stadtwerke Rüsselsheim zu Gunsten Ruhrgas AG, Essen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Übersichtsplan Rüsselsheim

M. 1:10000

Übereinstimmungsvermerk des Katasteramtes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom **08.04. 2002** übereinstimmen.

Rüsselsheim, den 15. Juli 2004

Bearbeitung der vorliegenden Planfassung

Stadtplanungsamt

Amtsleiterin

Aufstellungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes am **15.06. 2000**

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB Im Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am **05.07. 2000**

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim Rüsselsheim, den 16.07.04

Stadtrat

Bürgerbeteiligung

Bekanntmachung über die Unterrichtung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am **05.07. 2000**

Öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung gem. § 3 (1) BauGB am **13.07. 2000**

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim Rüsselsheim, den 15.07.04

Amtsleiterin

Auslegungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am **16.10.2003**

Bekanntmachung der Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am **30.10.2003**

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB im Stadtplanungsamt in der Zeit vom **10.11.2003** bis **12.12.2003**

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim Rüsselsheim, den 16.07.04

Stadtrat

Satzungsbeschluss

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am **27.05.2004**

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim Rüsselsheim,den 13.07.04

Oberbürgermeister

Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 22.07.04

Rechtsverbindlich am 22.07.04

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim Rüsselsheim, den 22.07.04

Amtsleiterin

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 7 Abs. 4 des Gesetzes vom 19.Juli 2001 (BGBl. I S. 1146), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 03. August 2001 (BGBl. I S. 2013) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.Januar 1990 und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.Dezember 1990 werden festgesetzt:

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

Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)
Die nach § 6 Abs.2 Nr. 4, 6 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen - sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten - sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)
Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf von Lebensmitteln und/oder Getränken an letzte Verbraucher (§ 1 Abs.5 und Abs.9 BauNVO).

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Bereich GE 1 und GE 2 südlich des Kurt-Schumacher-Ringes sind Einschränkungen bezüglich der zulässigen Nutzungen des § 8 Abs.2 Nr.1 festgesetzt. Hier sind „nur nicht störende Gewerbebetriebe" zugelassen (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).

Werbeanlagen
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Im Bereich GE (Gewerbegebiet) sind Anlagen für Außenwerbung der Fremdwerbung (Plakatanschlagtafeln) mit folgenden Einschränkungen zulässig.

Die Anzahl der Werbeanlagen der Außenwerbung für Fremdwerbung ist abhängig von der Grundstücksgröße. Je angefangene 1000 qm Grundstücksfläche ist eine Werbefläche zugelassen. Es sind max. 5 Werbeflächen je Grundstück zulässig.

Werbeanlagen der Außenwerbung für Fremdwerbung, die zum Kurt-Schumacher-Ring, zur L 3040 und/oder zur BAB A 60 hin ausgerichtet sind, sind sowohl innerhalb der überbaubaren als auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ
(§§ 16 und 19 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Zeichnung festgesetzte Grundflächenzahl in der Nutzungsschablone.

Geschoßflächenzahl
(§§ 16 und 20 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Zeichnung festgesetzte Geschoßflächenzahl in der Nutzungsschablone.

Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Zeichnung festgesetzte Zahl der Vollgeschosse in der Nutzungsschablone.

Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 BauNVO)
Im Bereich des GE mit bis zu 3-geschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe/Firsthöhe von 17,50 m festgesetzt.
Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Grundstücksgrenze/Hinterkante öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Hauptzufahrt zum Grundstück.

Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 21a BauNVO)
§ 21a Abs. 1 BauNVO ist insoweit anzuwenden, als nur ein Garagengeschoss auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet wird.

3. **Überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 23 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können zugelassen werden.

Die Schutzbebäude zu Leitungen (Leitungsrecht) sind als nicht überbaubare Grundstücksflächen zu betrachten.

Lagerplätze sind in der nicht überbaubaren Fläche zum Kurt-Schumacher-Ring nicht zulässig. In der nicht überbaubaren Fläche zur BAB A 60 können Lagerplätze zugelassen werden.

Stellplätze und Garagen
(§ 23 BauNVO)
Stellplätze können auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Vorgartenbereich zugelassen werden. Die zulässige Zufahrtsbreite gem. Festsetzung Nr. 4 Verkehrsflächen darf dabei nicht überschritten werden. Garagen sind nur auf der überbaubaren Fläche zulässig.

Im Bereich der nicht überbaubaren Fläche zur BAB A 60, zur L 3040 und zum Kurt-Schumacher-Ring können Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden.

4. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es ist keine Ein- bzw. Ausfahrt von Baugrundstücken auf den Kurt-Schu-macher-Ring, die Adam-Opel-Strasse sowie die BAB A 60 zulässig.

Im gesamten Plangebiet ist für jedes Grundstück je 25 m Strassenfrontänge max. 6,50 m Zufahrt zulässig. Bei mehr als 25 m Strassenfront dürfen die Zufahrtsbreiten nicht addiert werden.

II. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. **Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- / Radweg**
Die öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- / Radweg ist wasserdurchlässig zu befestigen.

2. **Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün**
Die öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün - ist vollständig mit einer ständigen Vegetationsdecke zu begrünen und im Bestand zu unterhalten. Entsprechend der Überlagerung mit der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Baum- und Strauchbestände in ihrem Bestand zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind Nachpflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Vorschlagsliste / siehe Begründung) vorzunehmen.

3. **Fläche für Anpflanzungen**
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen ist bei einer Breite von 5 m eine mindestens dreireihige Laubgehölzpflanzung mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Vorschlagsliste / siehe Begründung) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Die innerhalb dieser Fläche bestehenden Gehölze sind in der Pflanzung zu integrieren.

4. **Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Überalterte abgängige Bäume und Sträucher sind durch Nachpflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen (Vorschlagsliste / siehe Begründung) zu ersetzen.

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

5. **Bepanzung der Grundstückstreifflächen**
Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet	Festgesetzte GRZ	Mindestanteil nicht überbaubarer Grundstücksflächen nach BauNVO	davon mind. mit Gehölzen zu bepflanzende Fläche
GE 1, GE 2 und GE 4	0,8	20 %	70 %
GE 3	0,5	25 %	55 %
Mischgebiet MI	0,4	40 %	35 %
Fläche für Gemeinbedarf	0,4	40 %	35 %

Die sich nach der BauNVO errechnenden Anteile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen betragen im Bereich GE 1, GE 2 und GE 4 mindestens 20 %, innerhalb des Bereiches GE 3 mindestens 25 %, im Mischgebiet und in Flächen für Gemeinbedarf errechnet sich ein Mindestanteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche von 40%. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Im GE 1, GE 2 und GE 4 sind mindestens 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Vorschlagsliste / siehe Begründung Grünordnungsplan) zu bepflanzen und zu unterhalten. Im GE 3 beträgt der Anteil 55%, im MI und in Fläche für Gemeinbedarf 35% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die aufgrund sonstiger Festsetzungen anzupflanzenden Gehölze sind auf diese prozentuale Anpflanzqüfficht anzurechnen. Bäume werden dabei - in Abhängigkeit von Art und Größe - mit 5 - 20 qm gerechnet, Sträucher mit 0,5 - 2 qm. Bäume müssen bei der Pflanzung mindestens 15 cm Stammumfang haben, Sträucher mindestens 2 x v.0B 60/100 cm sein.

6. **Lagerplätze**
Lagerplätze sind - soweit sie nicht durch Gebäude zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken optisch abgeschirmt sind - mit einer dichten Heckenbepflanzung aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen (Vorschlagsliste / siehe Begründung) zu umpflanzen.

7. **Gebäudehöhen / Leitungsschutzzone**
Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind während möglicher Baumaßnahmen entsprechend der DIN 18920 zu schützen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieser Mindestabstände sind Schutzmaßnahmen erforderlich.

8. **Gestaltung von Vorgärten**
Grundstückseinfriedungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baulinie (Baugrenze) bzw. der bis zu der seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten Gebäudeflucht gelten als Grundstückseinfriedungen (Vorgärten). Sie sind mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen oder auf andere als angegebene Weise benutzt werden.

Werden Stellplätze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Vorgartenbereich hergestellt, ist die Stellplatzsatzung zu beachten.

Ausnahmen:
Werden Sabauvorhaben an einem Vorgarten genehmigt oder sind sie genehmigt worden, kann der Magistrat als Untere Bauaufsichtsbehörde im Wege der Ausnahme widerruflich befristete Stellflächen zulassen. Die Länge der befestigten Streifen soll der Länge der Schaufenster angepaßt sein.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 01. Oktober 2002 (GVBl. I S. 274) in Verbindung mit § 44 HBO und § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Stellplätze/Garagen:
Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim. Stellplätze im Vorgarten dürfen nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche aus angefahren werden, sondern sind vom eigenen Grundstück zu erschließen.

2. Dachneigung:
Bei Gebäuden bis 3 Vollgeschosse sind Flachdächer und Dächer bis zu einer max. Dachneigung von 35 Grad zulässig. Die unter Nr. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen angegebene maximale Gebäudehöhe/Firsthöhe darf dabei nicht überschritten werden.

3. Außenseiten/ Einfriedungen
Für den gesamten Geltungsbereich wird festgesetzt:
Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen bei erhöhtem Sicherheitsbedarf bis 2,50 m hoch sein. Stacheldraht ist nicht zugelassen.
Vordere, seitliche und rückwärtige Einfriedungen müssen mindestens 60 % durchlässig sein. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen nicht höher als 0,50 m sein.

Als seitliche und rückwärtige Einfriedung können Hecken, Drahtzäune oder sonstige offene Elemente verwendet werden.

IV. Nachrichtliche Übernahme

nach § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende nach anderen gesetzliche Vorschriften getroffenen Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:

1. Trinkwasserschutzzone
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A der Trinkwassergewinnungsanlage des Wasserwerkes „Hof Schlüser" der Stadtwerke Mainz AG. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung, insbesondere die Verbote in der Schutzzone III A sind zu berücksichtigen (St.Anz. 36/1984 S. 1746).

2. Abstände zu Verkehrsflächen
Zum Fahrbahnrand der Bundesautobahn (BAB) A 60 ist ein Mindestabstand für bauliche Anlagen von 40,00 m einzuhalten (§ 9 Abs. 1 FStrG).

Zur L 3040 ist ein Mindestabstand von 20,00 m einzuhalten, da sie als Sondergueracht((2 Fahrspuren je Richtung mit Mittelstreifen) ausgebaut ist (§ 23 HStrG).

In einem Abstand von 100 m vom derzeitig befestigten Fahrbahnrand der BAB A 60 und in einem Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landstraße (L 3040 bedürfen bauliche Anlagen der Genehmigung bzw. Zustimmung der Straßenbauverwaltung gem. § 9 Abs. 6 FStrG .

Im Bereich der Grundstücke an der BAB A 60 ist gemäß Straßenbauverwaltung durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass Verkehrslärmeinwirkungen der BAB A 60 durch die auf den angrenzenden Grundstücken verkehrenden Fahrzeuge nicht gesteigert werden. Hierzu ist zur BAB A 60 hin ein mindestens 1,50 m hoher Sichtschutz herzustellen.

Gegenüber der Straßenbauverwaltung können keine Forderungen auf Lärmschutz entlang der BAB A 60 und der L 3040 geltend gemacht werden.

3. Abstände zu Leitungen
Im Geltungsbereich befindet sich auf Privatgrundstücken eine Ferngasleitung der Ruhrgas AG, Essen. Zu dieser Leitung ist je Seite ein 4,0 m breiter Streifen frei zu halten, ohne eine Gesamtbreite von 8,0 m. Dieser Bereich darf nicht über- oder unterbaut werden.

Im Geltungsbereich befindet sich auf Privatgrundstücken eine Wasserleitung der Stadtwerke Rüsselsheim. Zu dieser Leitung ist je Seite ein 4,0 m breiter Streifen frei zu halten, ohne eine Gesamtbreite von 8,0 m. Dieser Bereich darf nicht über- oder unterbaut werden.

Ausnahme:
Eine Befestigung der Fläche ist zulässig, ebenso die Herstellung von Stellplätzen auf der Fläche.

4. Grundwasser
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried" vom 06. April 1999 (St.Anz. 21/1999 S.1858). Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasserauffspeiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes sind zu beachten.

Aufgrund der hohen bzw. stark schwankenden Grundwasserstände im Kreis Groß-Gerau ist bei Bauten, die in Grundwasserkontakt stehen, darauf hinzuweisen, der Bauherr eigenverantwortlich für Schadensgeschehen an den Bauwerken ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Grundwasserandrang zu treffen hat.

5. Überschwemmungsgebiet
Das RP Darmstadt macht darauf aufmerksam, dass das gesamte Plangebiet in einem Rasko-Überschwemmungsgebiet liegt. Danach ist vom Rhein und Main bei Versagen der Deiche mit einem mittleren Hochwasserstand von 0,5 - 1,0 m zu rechnen. Es sind entsprechende bauseitnische Maßnahmen vorzusehen und weitere Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um das Schadenausmaß bei Überschwemmung möglichst gering zu halten.

Der Magistrat
Stadt Rüsselsheim

Bebauungsplan Nr. 134 mit integriertem Landschaftsplan

"Gewerbegebiet Hasengrund"

Gemarkung Rüsselsheim Flur 13

Stadtplanungsamt

März 2004