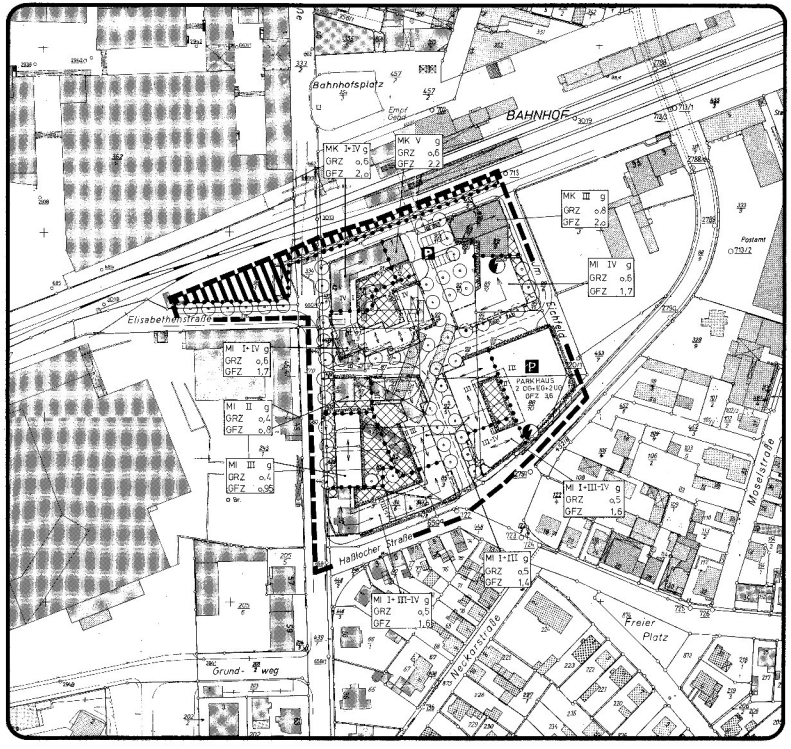
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

FÜR DAS BAULEITPLANVERFAHREN NR. 49/1

"INNENSTADT – SÜD" 1. ABSCHNITT

N



LEGENDE

- Nicht überbaubare Fläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MK — Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- GFZ — Geschoßflächenzahl (§ 5 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG; § 16 BauNVO)
- GRZ — Grundflächenzahl (s.o.)
- IV — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (s.o.)
- III - IV — Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstgrenze) (s.o.)
- o — offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG; §§ 22 und 23 BauNVO)
- g — geschlossene Bauweise (s.o.)
- Baulinie (zwingend) (s.o.)
- Baugrenze (s.o.)
- Bahnanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BBauG)
- Fußgängerbereich
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)
- P — öffentliche Parkfläche (s.o.) — Stellplatte
- Versorgungsanlagen - Elektrizität (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BBauG)
- Anzupflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BBauG)
- Erhaltenswerte Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BBauG)
- Bepflanzte Lärmschutzwand mind. 2,50 m hoch. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)
- Fassadenbegrünung gepl. / vorhanden (s.o.)
- Stützmauer
- Arkaden
- Begrenzung der privaten Tiefgarage
- Fließrichtung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Übereinstimmungsvermerk des Katasteramtes

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

Rüsselsheim, den .....

FESTSETZUNGEN

für den Bebauungsplanteil

1. Im Kerngebiet (MK) und im Mischgebiet (MI) sind im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß Flächen für den Einzelhandel und für Dienstleistungen möglich.
   Ab dem 2. Obergeschoß sind zwingend Wohnungen vorgeschrieben (BauNVO § 7 Abs. 4 Ziff. 1).
2. In Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen i.S.d. § 4 Abs. 2 BauNVO sowie die unter § 6 Abs. 3 BauNVO als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nicht zulässig.
   (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).
3. Im gesamten Plangebiet sind Handelsbetriebe mit Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs an letzte Verbraucher über 350 m² Geschoßfläche unzulässig.
   (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
4. Vergnügungsstätten i.S.d. § 7 Abs. 2 BauNVO, Bordelle und Spielhallen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
   (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
5. Für die zwingend festgesetzten Arkadenanbauten im Erdgeschoß beträgt die Tiefe einheitlich 3,5 m.
   Die Arkadenfläche bleibt bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt (§ 20 Abs. 3 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO).
6. Werbeanlagen an der Schiefe der Leitung sind im Erdgeschoß und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig. In letzterem Fall darf die Höhe der Anlage 70 cm nicht überschreiten und aus höchstens einem Markenzeichen und einem Schriftzug bestehen.
   (§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 5 Allg BVO/BBO).
7. Das Anbringen oder Aufstellen von Plakatanschlagtafeln ist im gesamten Plangebiet unzulässig.
   (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
8. Werden notwendige Stellplätze und Garagen unter der Geländeoberfläche hergestellt, ist § 21 a Abs. 5 BauNVO anzuwenden. Es ist eine max. Genauf-Geschoßflächenzahl 2,2 zulässig.
9. Stellplätze im Vorgartenbereich sind nicht zugelassen.
   (§ 3 der Allgem. Baustatung der Stadt Rüsselsheim).
10. Von den Festsetzungen der geschlossenen Bauweise werden Ausnahmen zugelassen, wenn die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert (§ 22 Abs. 3 BauNVO).
11. Bei geschlossener Bauweise muß die rückwärtige Grundstücksfläche über eine Zufahrt erreichbar sein, soweit eine rückwärtige Erschließung nicht möglich ist.
12. Die im Bebauungsplan vorgegebene Firstrichtung der Gebäude ist einzuhalten. Ausgebaut sind zugelassen und müssen sich dem Hauptdach unterordnen.
    (§ 14 Allgem. Baustatung der Stadt Rüsselsheim).
13. Die Dachneigung darf 48° nicht unterschreiten. Das Pultdach ist auch mit Dachbegrünung zulässig.
14. Alle Dacheindeckung sind nur Ziegel zulässig.
15. Die Gauben und Einschnitte einer Dachfläche dürfen höchstens 3/4 des jeweiligen Gebäudelänge einnehmen. Ihre Höhe darf 1/3 der jeweiligen Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen der Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten, höchstens jedoch 2,10 m.
16. Zwischen sind durch geeignete Architekturelemente wie Erker, Fassadenvorsprünge, Lisenen, Stützen, Pfeilervorlagen u.ä. zu gliedern.
17. Die Erweiterungsflächen der Deutschen Bundesbahn - Fläche für den öffentlichen Personennahverkehr - werden nachrichtlich in die Planung übernommen.
18. Die geplante Fußgängerunterführung mit Anschluß an die Bahngleise wird nachrichtlich in die Planung aufgenommen.
19. Für das neu dargestellte Grundstück Darmstädter Str. 46 wird gemäß § 39 b BNatG Abs. 1 und Abs. 3 Ziff. 2 die Genehmigung zum Abbruch des Hauptgebäudes versagt.

FESTSETZUNGEN

für den Landschaftsplanteil

1. Im Mischgebiet sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder gärtnerische anzulegen und zu unterhalten. Diese Grundflächen sollen eine 50 % ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen.
   (1 Baum entspricht dabei 10 qm, 1 Strauch 1 qm)
   (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BBauG).
2. Öffentliche Stellplatzflächen sind derart gärtnerisch anzulegen, daß die Stellplätze durch Bäume, Hecken oder Sträucher abgeschirmt werden. Für je 6 Stellplätze ist auf der Stellfläche 1 Baum, Stammumfang mind. 25 cm in 50 cm Höhe gemessen mit einer mehrfestigten Baumscheibe von mind. 2,0 m Durchmesser zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
   (ger. § 6 der Allgem. Bauverzug der Stadt Rüsselsheim).
3. Öffentliche Stellplatzflächen sind in Rasenkammersteinen/Rasenfugensteinen auszuführen
   (§ 2 Abs. 1 2.Ziff. 4 BNatG).
4. Hege und Pflege innerhalb der Baublocks sind als wasserdurchlässige Flächen auszubilden.
   (gem. § 2 Abs. 1 BNatG).
5. Je Parzelle ist eine geeignete Brut- oder Nistmöglichkeit vorzusehen (gem. § 21 Abs. 1 NHeG).
6. Radelgebäude sind, mit Ausnahme von Taxus baccata (Eiben) nicht zulässig
   (gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG).
7. Mindestens 80 % der Neuanpflanzungen müssen den Arten der Pflanzliste entsprechen:
   (gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG)

   Pflanzliste mit Gehölzart und Mindeststammumfang (Str.U.):

Quercus robur (Stieleiche)	Str.U. 18/20	
Quercus petraea (Traubeneiche)	Str.U. 18/20	
Betula aurcuaria (Hängebirke)	Str.U. 18/20	
Carpinus betulus (Hainbuche)	Str.U. 18/20	
Tilia cordata (Winterlinde)	Str.U. 18/20	
Prunus avium (Vogelkirsche)	Str.U. 14/16	
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	Str.U. 18/20	
Acer campestre (Feldahorn)	Str.U. 18/20	

   Straßen und Platzbäume:

Quercus robur (Stieleiche)	Str.U. 25/30	
Quercus petraea (Traubeneiche)	Str.U. 25/30	
Tilia cordata (Winterlinde)	Str.U. 25/30	
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	Str.U. 25/30	

   Sträucher:

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	
Sambucus nigra (Holunder)	
Rubus fruticosus (Brombeere)	
Amelanchier canadensis (Kupfer-Felsenbirne)	
Corylus avellana (Hasel Nußstrauch)	
Euonymus europea (Pfaffenhütchen)	
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)	
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	
Rhamnus frangula (Faulbaum)	

   Tiefe Gruppe:

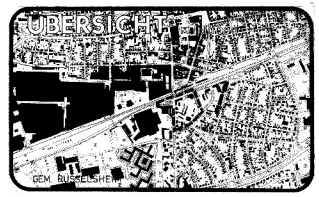
Ilex aquifolium (Stechpalme)	
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	
Prunus spinosa (Schwarzdorn)	

   Rank- und Kletterpflanzen:

Hedera helix (Efeu)	
Polygonum aubertii (Schlingstrauch)	
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)	
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)	
Lonicera var. (Geißblatt)	
Clematis alpina (Alpine)	
Clematis vitalba (Waldrebe)	

8. Die Pflanzscheiben der kleinen Bäume sollen bei unversiegelten Fußwegen im Pflanzbereich einen Durchmesser von 1,20 x 1,20 m haben. Bei versiegelter Ausnahmefläche mind. 1,00 x 2,00 m.
   (gem. § 2 Abs. 1 Ziff. 4 BNatG)
9. Großkronige Bäume auf Straßen und öffentlichen Plätzen im Geländebereich hohen Pflanzscheiben in der Größe 2,00 x 2,00 m. Gegebenenfalls ist die Versiegelung an der Jugleme regio (Walzuhl) zu entfernen. In den Grenzbereichen der privat genutzten Gartenzonen und den öffentlich genutzten Wegen müssen die Baumscheiben 150 x 150 cm offen und von mediumsicher oder chemischer Einwirkung frei gehalten werden.
   (gem. § 2 Abs. 1 Ziff. 4 BNatG)

ÜBERSICHT



Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Rüsselsheim
vorhanden Nr. 49/1

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM **LANDSCHAFTSPLAN**

Bezeichnung:

"INNENSTADT-SÜD" 1. ABSCHNITT

GEMARKUNG RÜSSELSHEIM, FLUR 4

M 1:1000 Stand: OKTOBER 1985

Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt

Amtsleiter

VERFAHRENSÜBERSICHT

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 31.5.79.	am 13.6.79
Öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung		am 17.12.80
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	vom 9.8.84.	bis 22.9.84
Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung zur 2 verbüglicher Planfassung und Auslegungsbeschluß		am 31.1.85.
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses		am 8.6.85.
Öffentliche Auslegung	vom 18.6.85.	bis 19.7.85.
Einreichen über Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluß		am 28.11.85.

Beschriftl.

Stadtverordnetenvorsteher

Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde

21.5.86

Inkraftgetreten durch Bekanntmachung am 4.6.86