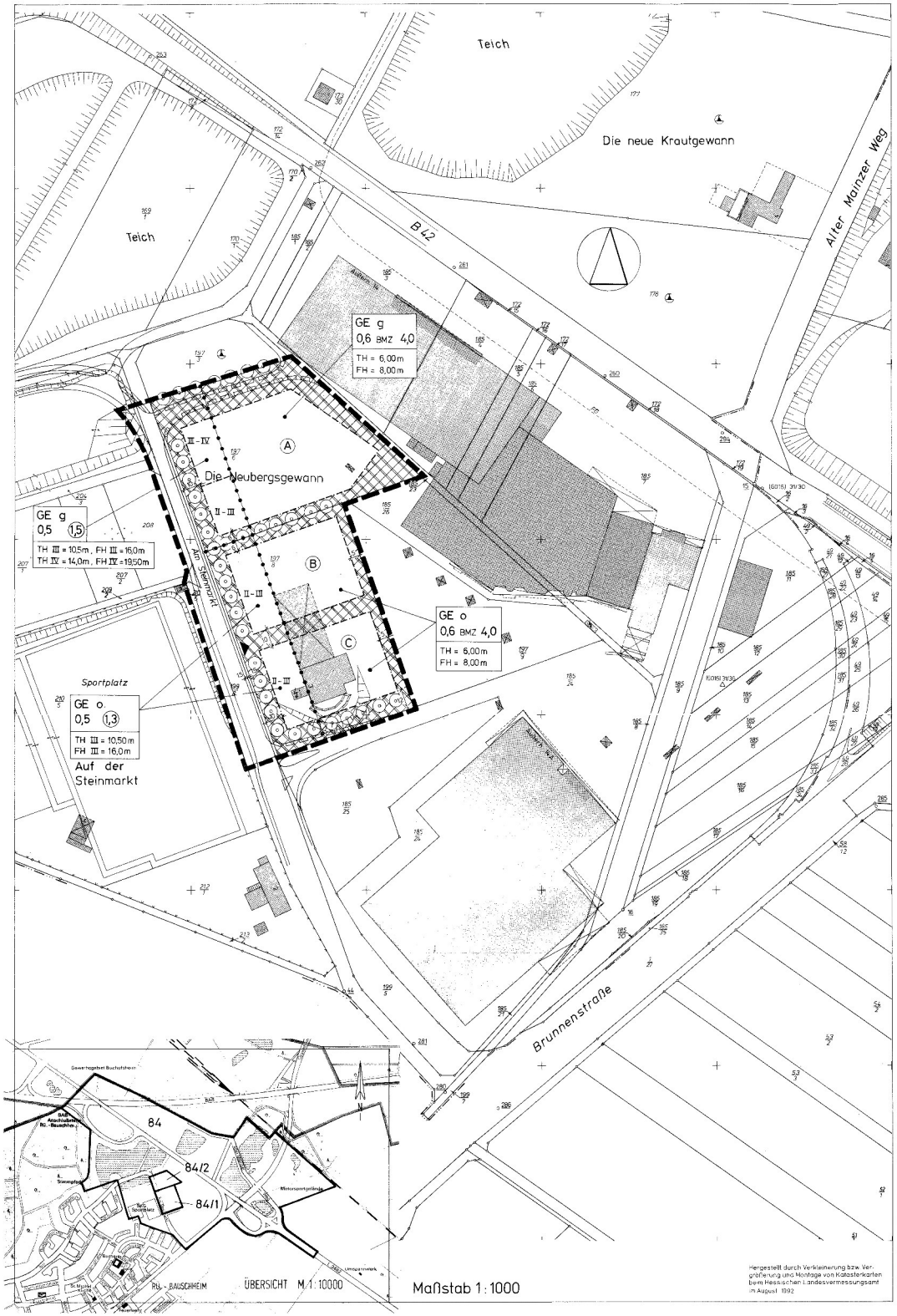

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) werden festgesetzt:

1. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE

GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen werden können:
1. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im gegebenen Grundstücke und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig nach § 1 (5) und (9) und nach § 1 (6) BauNVO sind:
1. Lagerplätze
2. Tankstellen
3. Einzelhandelsbetriebe
4. Vergnügungsstätten
5. Lagerhäuser für den gewerblichen Kraftfahrzeugverkehr sowie für privat genutzte Abstellplätze

0,5
1,3
BMZ 4,0
II - III
TH = 10,50 m
FH = 16,00 m

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO) GRZ

Die Ausnahme des § 21 a (3) Halbsatz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO) GFZ

Nach § 20 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuse und einschließlich derer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind.

BAUMASSENZAHL (§ 21 BauNVO) BMZ

Die Baumassenzahl BMZ 4,0 entspricht einer Geschoßflächenzahl GFZ 1,2 (für Anlagen wie z.B. Büro- und Verwaltungsgebäude)

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)

MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE (§ 16 (3) BauNVO)

HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 16 BauNVO)

Traufhöhe (TH), Höchstmaß

Firsthöhe (FH), Höchstmaß

Die Höhe bezieht sich auf die öffentliche Straße "Am Steinmarkt" und zwar je Baublock auf die mittlere Höhe zwischen höchstem und tiefstem Punkt.

Im Block A ist für die max. III und max. IV geschossige Bebauung in der jeweiligen mittleren Bezugspunkt zur Straße zu ermitteln. Hier ist keine Sockelhöhe zulässig.

In den Blöcken B + C ist eine Sockelhöhe bis 1,0 m über mittlerem Straßenniveau zulässig.

o
g

4. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

offene Bauweise

geschlossene Bauweise

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)

BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)

6. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

STELLPLÄTZE

Stellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

GARAGEN

Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

NEBENANLAGEN

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich zulässig sind, gemäß § 23 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig, soweit sie nur eine unwesentliche Fläche in Anspruch nehmen.

7. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Fußweg
Radweg
Straßenverkehrsfläche

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 BauGB)

EINFAHRT

Für die Teilausgebiete A, B und C sind zusätzlich jeweils max. 1 Anschluß a 6,00 m Breite an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

Die durch Zeichnung festgesetzten Bäume sind lediglich nach ihrem ungefähren Standort und ihrer ungefähren Anzahl schematisch festgelegt.

9. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GEH- UND FAHRRECHT ZUGUNSTEN DER ANDENUNG DES VERBRAUCHERMARKTES

10. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund § 118 der Hessischen Bauordnung 1990 (HBO) in Verbindung mit § 9 (4) BauGB und der Rechtsverordnung der Hess. Landesregierung vom 28. Januar 1977 wird festgesetzt:

1. GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN

Vordere und seitliche Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen am öffentlichen Straßenraum dürfen 1,25 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen nicht höher als 1,00 m sein. Zäune aus Kunststoffen, die natürliche Materialien (Holz o.ä.) imitieren, sind nicht gestattet. Lebende Hecken an der Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht höher als 1,25 m sein.

Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen können Hecken, Drahtzäune oder sonstige offene Einfriedungen und Sichtschutzwände verwendet werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Die Gesamthöhe der seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen darf 2,0 m nicht überschreiten. Das Hess. Nachbarrechtsgesetz (HNRG) ist zu beachten.

Türen und Tore dürfen nicht in den Straßenraum ragen und nicht nach der Straßenseite zu öffnen sein.

Ausnahme von den Vorschriften über die Gestaltung von Einfriedungen sind zulässig, wenn das Sichtschutzbedürfnis von im wesentlichen unbebauten Gewerbegrundstücken das nachbarlich erforderl und diese Sicherheitseinrichtungen soweit von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden, daß sie von dort Eingrünung unsichtbar hinter den Straßenbegrenzungslinien überdeckt werden.

2. GESTALTUNG VON FREIFLÄCHEN

Im Gewerbegebiet sind alle Grundstücksflächen, die nicht von der maximal zulässigen Grundfläche in Anspruch genommen werden, als Grünfläche mit mindestens je 45 % Baum- und Strauchpflanzung (1 Baum entspricht in Abhängigkeit von der Art E - 20 qm, 1 Strauch 0,5 - 2 qm) anzulegen und zu unterhalten.

Mindestens 80 % der Grünflächenpflanzungen müssen einheimische standortgerechte Laubgehölze sein. Der Anteil der Nadelgehölze an der Gesamtpflanzung darf nicht mehr als 20 % betragen.

Bei der Pflanzung müssen die Gehölze mindestens folgende Größe aufweisen:

- Bäume 18 cm Stammumfang
- Sträucher 2 x v. o. B. 100 cm

Die Pflanzgruben sollen bei unversiegelten Gehweg- und Platzflächen eine Größe von mind. 1,20 x 1,20 x 1,00 m haben.

Pflanzgruben für Bäume auf versiegelten Flächen sollen eine Größe von mind. 2,00 x 2,00 x 1,00 m haben. Die Pflanzschulen sind gegen Bodenverdichtung zu schützen und sollen mit Bodendecken bepflanzt werden.

Grünflächen in vorwiegend nicht als Vegetationsflächen genutzten Flächen sind in mind. 80 cm hell ausgetauschtem Boden auszuführen.

Oberbodenbelag 30 cm, Unterbodenaustausch mind. 80 cm

3. WERBEANLAGEN

Das Aufbringen oder Aufstellen von Plakatanschlagtafeln ist im gesamten Plangebiet unzulässig; zulässig ist nur Werbung an der Stätte der Leistung.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Gebiet liegt gemäß der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage "Wiesenwerk Hof Schönau" der Stadtwerke Mainz AG vom 17. August 1984 in der Wasserschutzzone III A (STAnz. 38/1984 S. 1745). Die Verordnung ist zu beachten.

IV. HINWEISE ODER VERMERKE

Auf folgende, nach anderen Gesetzen beabsichtigte Festsetzungen, wird hingewiesen:

Auf den Erlaß des Hess. Ministers des Innern vom 08.06.1979 und 05.03.1982 (St-Anz 79, S.1342 und 82, S. 562) bezüglich der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) wird hingewiesen.

Der zum Bauantrag gefordarte Freiflächenplan gemäß § 2 (2) 10. BauvorLVO ist mindestens im Maßstab 1 : 200 anzufertigen. Ihm sind ein nachvollziehbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der der Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Baumschutzsatzung und die jeweils gültigen Stellplatzrichtlinien der Stadt Rüsselsheim anzuwenden.

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK DES KATASTERAMTES:

ES WIRD BESCHEINIGT, DAß DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STANDE VOM _____ ÜBEREINSTIMMEN:

RÜSSELSHEIM, DEN .....

BEARBEITUNG DER VORL. PLANFASSUNG — STADTPLANUNGS- UND BAUAUFSICHTSAMT

..... AMTSLEITER

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS „ AN DER B42 " 1. ÄND.

BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BAULEITPLANES AM 27.09.1990

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES GEM. § 2 (1) BauGB IM RÜSSELSHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 10.11.1990

DER MAGISTRAT
DER STADT RÜSSELSHEIM — RÜSSELSHEIM, DEN ....
STADTRAT

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS „ AN DER B42 " 2. ÄND.

BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BAULEITPLANES AM 29.05.1991

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES GEM. § 2 (1) BauGB IM RÜSSELSHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 18.06.1991

DER MAGISTRAT
DER STADT RÜSSELSHEIM — RÜSSELSHEIM, DEN ....
STADTRAT

BÜRGERBETEILIGUNG

BEKANNTMACHUNG DER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG IN RÜSSELSHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 26.01.1993

OFFENTLICHE DARLEGUNG DER ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG UND ANHÖRUNG GEM. § 3 (1) BauGB AM 04.02.1993

DER MAGISTRAT
DER STADT RÜSSELSHEIM
-STADTPLANUNGS- UND BAUAUFSICHTSAMT - .....
AMTSLEITER

AUSLEGUNGSBESCHLUSS:

BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 17.12.1992

BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG IN RÜSSELSHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 05.02.1993

OFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG GEM. § 3 (2) BauGB BEIM STADTPLANUNGS- U. BAUAUFSICHTSAMTES IN DER ZEIT VOM 15.02.93 BIS 19.03.93

DER MAGISTRAT
DER STADT RÜSSELSHEIM — RÜSSELSHEIM, DEN ....
STADTRAT

SATZUNGSBESCHLUSS:

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN GEM. § 10 BauGB VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 28.10.93

DER MAGISTRAT
DER STADT RÜSSELSHEIM — RÜSSELSHEIM, DEN ....
OBERBÜRGERMEISTER

DAS ANZEIGEVERFAHREN NACH § 11 ABS. 3 BauGB

BEKANNTMACHUNG DER DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS UND DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG IN RÜSSELSHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 26.02.94

RECHTSVERBINDLICH AM 26.02.94

DER MAGISTRAT
DER STADT RÜSSELSHEIM
-STADTPLANUNGS- UND BAUAUFSICHTSAMT .....
AMTSLEITER

STADT RÜSSELSHEIM

VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

VERFAHREN NR. 84/1 und 84/2

BEBAUUNGSPLAN

„ AN DER B42 " 1. und 2. ÄNDERUNG

GEMARKUNG RÜ.-BAUSCHHEIM , FLUR 2

STAND: 28.10.93