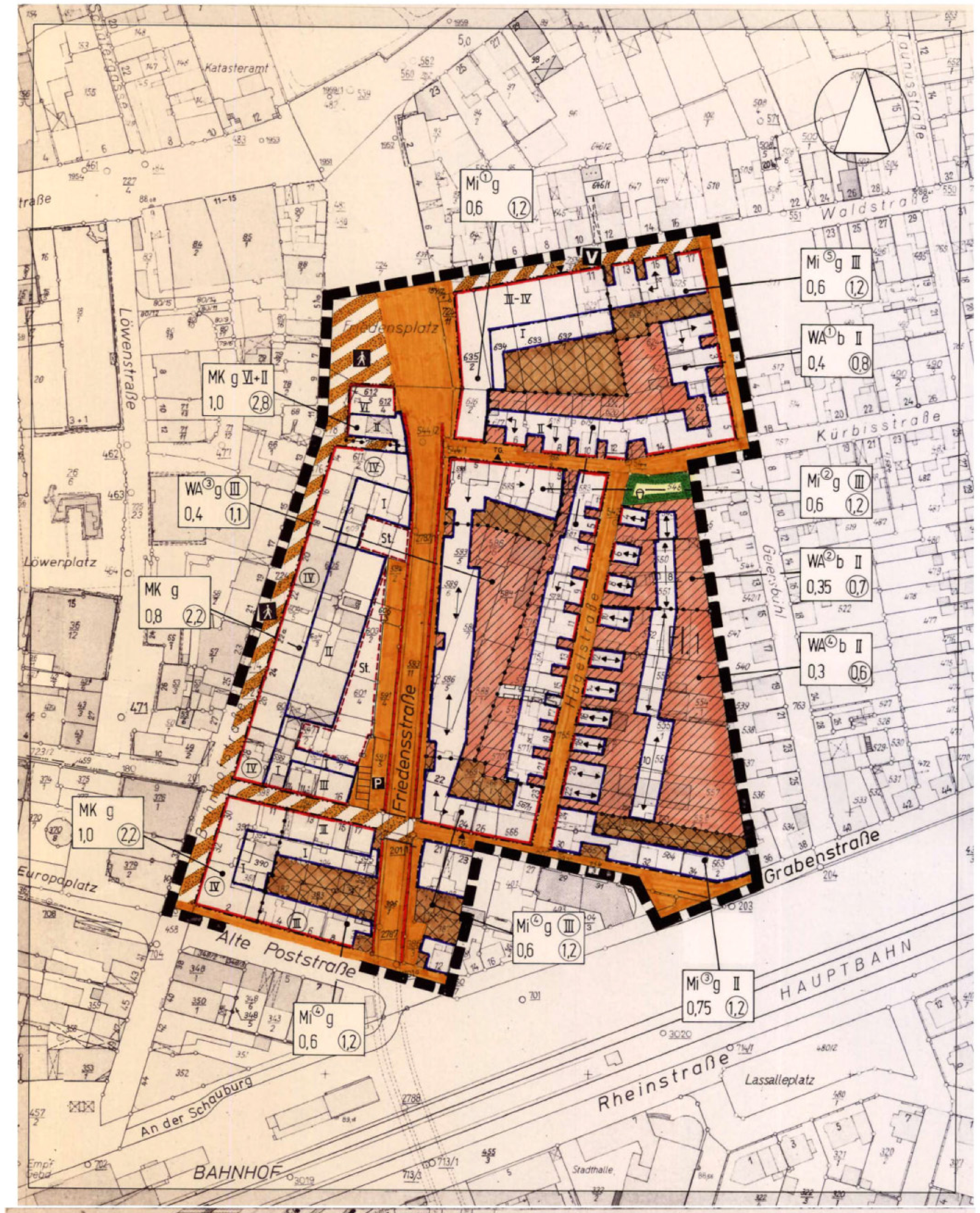

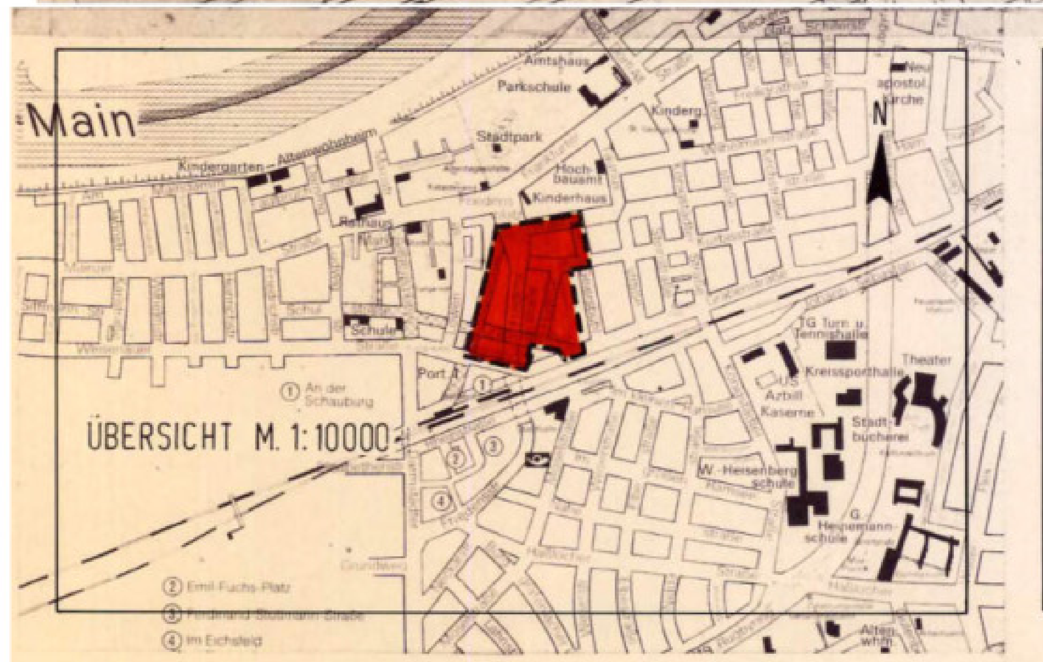

ÜBERSICHT M. 1:10000

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK DES KATASTERAMTES:

ES WIRD BESCHEINIGT, DAß DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STANDE VOM 27. Aug. 91 ÜBEREINSTIMMEN:

RÜSSELSHEIM, DEN 13. Sep. 94

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 und der Planzeichenverordnung (PlanzV)vom 18.12.1990 werden festgesetzt:

1. Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA (Nicht überbaubare Fläche schraffiert)

Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind im gesamten WA nach § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

Nicht zulässig sind im WA 2 und WA 4 nach § 1 Abs.6 BauNVO zusätzlich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltung

Im WA 4 wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 420 qm festgesetzt.

Im WA 4 wird festgesetzt, daß für die hintere Bebauung nur Wohngebäude zulässig sind (§ 1 Abs. 7 Ziffer 1 BauNVO).

Die Anzahl der Wohnungen in diesen Wohngebäuden wird gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 6 BauGB auf 2 Wohneinheiten begrenzt.

Für die hintere Bebauung auf dem Grundstück Hügelstraße 10 wird die Anzahl der Wohnungen auf 3 begrenzt.

Für das Grundstück Hügelstraße 14 wird festgesetzt, das als Ausnahme das vorhandene Gebäude im hinteren Grundstücksbereich im Dachraum für Wohnzwecke ausgebaut werden darf. Die Nutzung als Gewerbefläche im Erdgeschoß hat Bestandschutz.

Zur Einhaltung des Orientierungspegels nach DIN 18 005 wird im WA 3 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, daß bei Wohnungen die Ruheräume nicht zur Friedensstraße ausgerichtet werden dürfen.
Bei anderen Aufenthaltsräumen sind schalldämmende Fenster vorzusehen.

MI (s.o.)

Mischgebiet
gemäß § 6 BauNVO

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO

1. Sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten

Zur Einhaltung des Orientierungspegels nach DIN 18 005 wird im Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, daß in Gebäuden entlang der Friedensstraße, der Alten Poststraße und der Grabenstraße - im Bereich der gegenüberliegenden Bundesbahnstrecke - die Ruheräume bei Wohnungen auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden müssen. Alle anderen Aufenthaltsräume sind mit schalldämmenden Fenstern auszustatten.

MK (s.o.)

Kerngebiet
gemäß § 7 BauNVO

Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
1. Vergnügungsstätten
2. Tankstellen

Zulässig sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 7
sonstige Wohnungen oberhalb des 1. Obergeschosses

Zur Einhaltung des Orientierungspegels nach DIN 18 005 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, daß Wohnungen nur zulässig sind, wenn sie mit ihren Ruheräumen zur Bahnhofstraße ausgerichtet sind.
Auf der Seite zur Friedensstraße sind bei anderen Aufenthaltsräumen schalldämmende Fenster vorzusehen.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB))

3.1 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)

III — Höchstgrenze (§ 16 Abs. 3 BauNVO

III-IV — Mindest- und Höchstgrenze (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

(IV) — als zwingend festgesetzt (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

0,4 — 3.2 Grundflächenzahl (GRZ)
(§§ 16 und 19 BauNVO)

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Im Kerngebiet ist eine Grundflächenzahl 1,0 zulässig bei Grundflächen nach Satz 1 Nr. 1 und 3

(1,2) — 3.3 Geschoßflächenzahl GFZ
(§§ 16 und 20 BauNVO)

Für den Bereich des MI 1 und 2 kann die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, erweitert werden und zwar bis zu einem Höchstwert GFZ 1,7 (§ 21 a Abs. 5 BauNVO)

AUSNAHME:

Im MI 1 und 2 kann zugelassen werden, daß Arkadenflächen im EG an der öffentlichen Straße sowie Durchfahrten bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt bleiben (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3.4 Höhenlage (Sockelhöhen)
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Sockelhöhe wird definiert als Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses und der Hinterkante Gehweg.

Die Sockelhöhe darf nicht größer als 0,8 m sein.

3.5 Höhe baulicher Anlagen (Außenwandhöhe)
(§ 16 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Außenwandhöhe wird gemessen im Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut bezogen auf die Hinterkante Gehweg.

Im Bereich der Bahnhofstraße (zwingend IV-geschossige Bebauung) wird eine Außenwandhöhe zwischen 12,00 m und 13,50 m festgelegt.

Im Bereich Friedensplatz/Waldstraße wird für die III-geschossige Bebauung eine max. Außenwandhöhe von 9,50 m und für die IV-geschossige Bebauung von 13,00 m festgelegt.

Entlang der Stadtunterführung/Kürbisstraße (III-geschossige Bebauung) ist eine Außenwandhöhe max. 9,50 m zulässig.

Für den Bereich der östlichen Hügelstraße wird festgelegt:
für das Vorderhaus: Außenwandhöhe max. 7,0 m
für das hintere Quergebäude: Außenwandhöhe max. 4,50 m

4. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

g — geschlossene Bauweise

b — abweichende Bauweise
In den Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes WA 1, WA 2 und WA 4 wird festgesetzt, daß die Gebäude an der vorderen Straßenfront in einseitiger Grenzbebauung hergestellt werden.
Im rückwärtigen Bereich ist dagegen eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

6. Stellung baulicher Anlagen

Bei geneigten Dächern: Hauptfirstrichtung

7. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§§ 12 und 14 BauNVO)

St. — Private Stellplätze

Fläche für Stellplätze
Im WA dürfen Stellplätze und Garagen nicht auf der rückwärtigen nicht überbaubaren Fläche errichtet werden.
Im MI sind Stellplätze und Garagen auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im MI 1 + 2 und im WA 3 ist der notwendige Stellplatzbedarf in Tiefgaragen nachzuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).
Hierfür ist eine Überschreitung der zul. Grundfläche gem. § 21 a Abs. 3 2. Halbsatz BauNVO zulässig.

Nebenanlagen
Ställe für Kleintierhaltung sind im gesamten Plangebiet unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Großflächige Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet nicht zugelassen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Als untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen sind zulässig:

1. Gartenhütten und Gewächshäuser bis max. 10 qm
2. Überdachte Terrassen bis max. 10 qm.

8. Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

F / R — Fahrbahn
Fuß- und Radwegeflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — öffentliche Parkflächen

Fußgängerbereich

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Stützmauer

Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (nur erforderlich bei Herstellung der Neubebauung an der Stadtunterführung im WA 3).

TG ▶ — Ein- bzw. Ausfahrt Tiefgarage (privat)

9. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Spielplatz

10. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 87 der Hess. Bauordnung 1993 (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Dächer

Im WA 1 und 2 wird eine Mindest-Dachneigung von 40° festgeschrieben.
Im MK und MI sind Flachdächer nicht zulässig, außer für eingeschossige und zweigeschossige Anbauten.

Im Mi 2 und WA 3 sind nur Satteldächer mit DN 35° - 45° zulässig.

Im WA 4 - östliche Hügelstraße - wird für das Vordergebäude eine Dachneigung 40° - 45° festgelegt, für das hintere Quergebäude eine Dachneigung 35° - 40°.

Für die Grundstücke Hügelstraße 20 und 22 wird festgesetzt, daß bei Änderung des vorhandenen Flachdaches des Vordergebäudes zwei Dächer giebelständig zur Straße vorzusehen sind.

2. Kniestock

In Geschossen, die oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses liegen, ist ein Kniestock bis max. 0,60 m zulässig, gemessen in der Flucht der Außenwand zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Sparren.

Für den Bereich der östlichen Hügelstraße wird festgelegt:
für das Vordergebäude: Kniestock max. 0,50 m
für das hintere Quergebäude: Kniestock max. 1,50 m

3. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben sind nur als Einzelgauben bis 2,50 m Breite zulässig. Ihre Höhe darf 2/3 der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen der Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten, höchstens jedoch 2,50 m.

Dacheinschnitte einer Dachfläche dürfen insgesamt höchstens 1/2 der jeweiligen Gebäudelänge einnehmen.

Die Seitenwände von Dachgauben und Dacheinschnitten müssen von Giebeln, Graten und Kehlen mind. 1,50 m waagerecht, in Traufhöhe der Dachfläche gemessen, entfernt sein.

Mindestens 3/4 der vorderen Ansichtsfläche von Dachgauben ist als Fensterfläche auszubilden.

4. Werbeanlagen

Das Anbringen und Aufstellen von Plakatanschlagtafeln ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Werbeanlagen sind nur im EG und im Brüstungsbereich des 1. OG zulässig.

Im WA sind nur Flachwerbeanlagen zulässig.

Im MI und MK sind zusätzlich zu den Flachwerbeanlagen auch Aufstecker auf Vordächern zulässig.

Werbeanlagen oder sonstige Materialien, die bei Schaufensterflächen geschlossene Fassaden vortäuschen, sind nicht zulässig.

Aus mehreren Einzelteilen bestehende Werbeanlagen, wobei jedes Teil unter 0,6 qm groß ist, sind zusammengefaßt zu betrachten und damit genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen müssen sich nach Größe, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung dem Bauwerk unterordnen und sich dem Orts- und Straßenbild anpassen. Sie dürfen nicht regellos angebracht werden, sich nicht häufen und nicht von aufdringlicher Wirkung sein.

Alle Werbeanlagen müssen sich von Schildern und Zeichen, die der öffentlichen Sicherheit und Ordnung dienen, deutlich unterscheiden und von diesen eine jede Sichtbeeinträchtigung ausschließenden Abstand wahren.

Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten, als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift, als projezierende Lichtbilder und als spiegelunterlegte Schilder sind unzulässig.

Die Ansichtsfläche von Warenautomaten darf nicht größer als 2 qm sein. Warenautomaten dürfen nicht mehr als 0,20 m aus der Gebäudefront herausragen.

5. Stellplätze

Im gesamten WA sind entgegen § 4 Abs. 1 der Stellplatzsatzung vom 22.November 1990 notwendige Stellplätze auch hintereinander zulässig, jedoch max. 2 Stück.

6. Einfriedigungen

Im Gartenbereich können als seitliche und rückwärtige Einfriedigungen Hecken, Drahtzäune oder sontige offene Einfriedigungen und Sockel bis 0,50 m Höhe verwendet werden. Die Verwendung von Stacheldrahtzaun ist unzulässig. Die Gesamthöhe der seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen darf 1,80 m nicht überschreiten. Das Hessische Nachbarrechtsgesetz (HNBRG) ist zu beachten.

Als Sicht- und Schallschutz an Terrassen im Anschluß an Gebäude können 2,2 m hohe und 2,5 m lange geschlossene Wände an der Grundstücksgrenze zugelassen werden.

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

III: Hinweise

1. Die Darstellungen und Festsetzungen des zugehörigen Landschaftsplanes Blatt 2 sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes und ebenfalls rechtsverbindlich.

2. Die gestalterischen Festsetzungen sind abschließend geregelt. Die Bausatzung der Stadt Rüsselsheim vom 25.05.1983 findet keine Anwendung.

BEARBEITUNG DER VORL. PLANFASSUNG — STADTPLANUNGS- UND BAUAUFSICHTSAMT

Jordan
AMTSLEITER

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BAULEITPLANES AM 23.05.1989.

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES GEM. § 2 (1)BauGB IM RÜSSELSHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 20.06.1989.

DER MAGISTRAT
DER STADT RÜSSELSHEIM
DATUM: 07.09.1994 — STADTRAT

BÜRGERBETEILIGUNG

BEKANNTMACHUNG DER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG IN RÜSSELSHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 20.06.1989.

ÖFFENTLICHE DARLEGUNG DER ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG UND ANHÖRUNG GEM. § 3 (1) BauGB AM 28.06.1989.

DER MAGISTRAT
DER STADT RÜSSELSHEIM
-STADTPLANUNGS- UND BAUAUFSICHTSAMT - — Jordan, AMTSLEITER

AUSLEGUNGSBESCHLUSS:

BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 28.01.93.

BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG IN RÜSSELSHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 26.01.1993.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG GEM. § 3 (2) BauGB BEIM STADTPLANUNGS- U. BAUAUFSICHTSAMTES IN DER ZEIT VOM 05.04.1993 BIS 11.05.1993.

DER MAGISTRAT
DER STADT RÜSSELSHEIM
DATUM: 07.09.1994 — STADTRAT

SATZUNGSBESCHLUSS:

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN GEM. § 10 BauGB VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 23.06.1994.

DER MAGISTRAT
DER STADT RÜSSELSHEIM
DATUM: 12.09.1994 — Otti Geschka, OBERBÜRGERMEISTERIN

DAS ANZEIGEVERFAHREN NACH § 11 ABS. 3 BauGB

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGb wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 21. Nov. 1994
Az.: IV/34- 61d 04/01 - Rüsselsheim 74
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

BEKANNTMACHUNG DER DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG IN RÜSSELSHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 15.12.1994.

RECHTSVERBINDLICH AM 15.12.1994.

DER MAGISTRAT
DER STADT RÜSSELSHEIM
-STADTPLANUNGS- UND BAUAUFSICHTSAMT — Jordan, AMTSLEITER

STADT RÜSSELSHEIM - VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG-

VERFAHREN NR.: 114 — STAND: 15.08.1994

BEBAUUNGSPLAN „INNENSTADT OST 2"

GEMARKUNG RÜSSELSHEIM FLUR 1

BLATT 1

M. 1:1000