

Bebauungsplan "Im Hasengrund" Rüsselsheim

Besondere Vorschriften (einschl. der Beschlüsse vom 25.2.1971)

Die nachstehenden Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes "Im Hasengrund" der Stadt Rüsselsheim. Sie ergänzen und erläutern den durch Zeichnung und Schrift festges. Inhalt des Planes.

1. Art der baulichen Nutzung

In den reinen Wohngebieten (WR) gem. § 3 BauNVO dürfen bei Wohngebäuden die Räume für freie Berufe max. 50% der zul. Geschoßfläche eines Grundstückes beanspruchen.

In den Gewerbegebieten (GE) gem. § 8 BauNVO dürfen pro Grundstück bis zu 6 Wohnungen errichtet werden. In den Gewerbegebieten entlang des Kurt-Schumacher-Ringes dürfen nur nicht störende Gewerbebetriebe Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen errichtet werden.

Diese Gewerbegebiete sind im Plan gekennzeichnet durch den Zusatz: "Nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig."

Die übrigen Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe und Lagerplätze aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 BauNVO.

2. Bauweise

Bei Hausgruppen in den reinen Wohngebieten bis zu 8-gesch. Bebauung können die Gebäude ohne seitl. Grenzabstand errichtet werden. Werden Hausgruppen jedoch voneinander getrennt, so sind die Grenzabstände gem. HBO einzuhalten. In den Mischgebieten und in den Gewerbegebieten können die Gebäude ohne seitl. Grenzabstand errichtet werden, d.h. geschlossene Bauweise ist zulässig. Für reine Wohngebäude gelten die Grenzabstände entspr. HBO.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstückflächen sind im Bebauungsplan durch die dem Gebiet zugeordnete Schraffur gekennzeichnet.

Zum Fahrbahnrand der Bundesautobahn ist ein Mindestabstand von 40.00 m einzuhalten (gem. § 9 FStrG).

Tgb.Nr. : 8290

Zur L 3040 ist ein Mindestabstand von 20,00 m einzuhalten.
Die L 3040 wurde als Sonderquerschnitt 27 ausgebaut.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BNVO nicht errichtet werden.
Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die Schutzabstände zu Leitungen sind als nicht überbaubare Grundstücksflächen zu betrachten.

4. Baulinien, Baugrenzen

Sind Baulinien im Bebauungsplan eingetragen, so ist das Gebäude mit der Traufseite auf der Baulinie zu errichten.

5. Parzellierung der Grundstücke

In den 1-geschossigen reinen Wohngebieten sind Parz. von mind. 20 m Breite zum Weg bzw. der Straße zu bilden.

Bei den 2-geschossigen Reihenhäusern im reinen Wohngebiet sind die Parz. entspr. der Hausbreite zu bilden. Endhäusern einer Reihe sind die verbleibenden Flächen zuzuschlagen, soweit sie nach Bebauungsplan nicht in anderer Weise genutzt werden sollen.

6. Private Freiflächen, Bindungen für Bepflanzung

In den Misch- und Gewerbegebieten sind nicht überbaubare Freiflächen, außer den Einfahrten, bis zur Straßenbegrenzungslinie zu bepflanzen. Sichtbehindernde Bepflanzungen innerhalb des Straßensichtdreiecks an Eckgrundstücken sind unzulässig.

Diese Pflanzstreifen sollen aus ⁴ Bam- und Strauchpflanzungen bestehen. Keinesfalls dürfen sie nur als Rasenflächen angelegt werden.

- Alle Freiflächen, auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht als Verkehrs- oder Lagerflächen befestigt werden, sind sofort nach Beendigung der Bauarbeiten als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

7. Gestaltung der Gebäude

Höhenlage der Gebäude. Sockel OKF Erdgeschoß höchstens 60 cm über OK Gelände.

Bei Werk- und Lagerhallen entfallen die vorgenannten Höhenbeschränkungen, jedoch darf auch hier bei einer Sockelausbildung eine Höhe von 90 cm nicht überschritten werden.

Tgb.Nr. 8290

8. Dachformen

In den 1-gesch. reinen Wohngebieten sind Flachdächer bis max. 5% Neigung zulässig. Die Dächer sind ringsum mit einer min. 50 cm hohen Blende horizontal auszubilden. Die Ausbildung der Traufe und die Sockelhöhen sind in der Reihe gleichmäßig auszuführen, nähere Angaben erteilt die Stadtplanung.

Die 2-gesch. Gebäude in den reinen Wohngebieten sind mit 30° Dachneigung auszuführen.

Die 2-gesch. Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten sind als Flachdach mit max. 5% Neigung auszuführen.

Die mehr als 2-gesch. Gebäude in den reinen Wohngebieten sind mit Flachdächern bis max. 5% Neigung auszuführen. Ausbildung von Traufe und Sockel sind untereinander anzupassen und mit der Stadtplanung zu klären.

Im gesamten Misch- und Gewerbegebiet sind Flachdächer mit allseitig horizontalem Wandabschluß (umlaufende Trauflinie) festgesetzt. Bei Werk- und Lagerhallen sind flachgemeigte Satteldächer bis 15° Neigung, Sheddächer oder abgetreppte Flachdächer, Lichtkuppeln sowie Oberlichtdächer in Dachflächen zulässig. Sonstige Dachaufbauten zu Belichtungszwecken werden nicht gestattet.

9. Anlagen der Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung in einem Abstand bis zu 100 m vom derzeitigen befestigten Fahrbahnrand der BAB und in einem Abstand bis zu 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 3040 bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung der Straßenbauverwaltung gem. § 9 Abs. 6 FStrG.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstückfläche zum Kurt-Schumacher-Ring sind Werbeanlagen unzulässig. Leuchtwerbung, die auf den K.-Schumacher-Ring ausgerichtet ist, muß mit der Stadtplanung und dem Tiefbauamt abgesprochen werden.

10. Außenanlagen

Einfriedigungen

In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind die Einfriedigungen gem. Bausatzung der Stadt Rüsselsheim zulässig. Ausnahme hiervon bilden die Gebiete mit 1-gesch. Bebauung. Hier sind zur Straße bzw. zum Weg zu keinerlei Einfriedigungen zulässig. Hinter der Baugrenze dürfen in diesem Gebiet die Einfriedigungen nach Absprache mit den Nachbarn bis zu einer Höhe von 1,80 m auch in massiver Bauweise errichtet werden.

In den Gewerbe- und Mischgebieten dürfen Einfriedigungen gem. Bausatzung der Stadt Rüsselsheim erst hinter der Baugrenze erstellt werden. Ausnahmen hierzu gelten für die Grundstücke, die an die Autobahn und den Wald grenzen. Hier darf die Einfriedigung auf der hinteren Grundstücks-grenze erstellt werden.

11. Erschließung

Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten sind beim Tiefbauamt der Stadt Rüsselsheim sämtliche für die Dach- und Grundstücksentwässerung notwendigen Höhen einzuholen.

Grundsätzlich ist für das gesamte Baugebiet "Im Hasengrund" ein Trennsystem in der Kanalisation vorgesehen. Hierfür gilt die Satzung der Stadt Rüsselsheim über die Grundstücks-entwässerung.

12. Hinweis

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

OK

Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift der "Besonderen Vorschriften" mit der Magistratsvorlage, Tgb.Nr. 8290, und die vollständige und richtige Einfügung bzw. Korrektur gemäß den Beschlüssen vom 25.2.1971, Tgb.Nr. 9570, wird bestätigt.

Stadt - Bauamt
Rüsselsheim
- Stadtplanung -

i.A.

Stadtbaudirektor

26. März 1971

Dipl.-Ing.