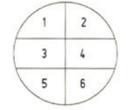


LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone (1 gilt für den gesamten Geltungsbereich)



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



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauWO)



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



Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



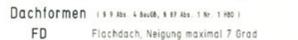
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 87 Abs. 1 Nr. 5 HGB)



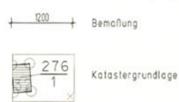
Sonstige Planzeichen



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen



Nachrichtliche Eintragungen



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E 3 'Adam-Opel-Straße'

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

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

Als Art der baulichen Nutzung ist ein "Sondergebiet Einzelhandel" gemäß § 11 Abs. 3 BauWO festgesetzt.

Die Summe der Verkaufsflächen darf 4.700 m² nicht überschreiten. Zulässig sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m².

Ausnahmen:

- Ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb bis zu einer Verkaufsfläche von 2300 m², sofern es sich um einen Vollsortimenter handelt.
- Sonnenstudios und Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, auch wenn diese gewerblich genutzt werden, bis zu einer Gesamtnutzfläche von max. 600 m² im Plangebiet.

Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten aus folgenden Bereichen sind nicht zulässig:

- Bekleidung, Textilien
- Schuhe, Lederwaren
- Rundfunk, Fernsehen, phonetische Geräte
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt, Wohnraumleuchten
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Foto, Uhren, Schmuck
- Bücher und Zeitschriften
- Sportartikel, Handelswaffen
- Spielwaren
- Tafel-, Küchen- und Haushaltsgerätschaften

Ausnahme: Auf max. 10 % der Verkaufsfläche je zugelassenen Einzelhandelsbetrieb dürfen Nebenorientierte angeboten werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die maximal zulässige GRZ (Grundflächenzahl) des Gebäudes beträgt 0,5. Einschließlich der sonstigen nach § 19 Abs. 4 BauWO mitzurechnenden Flächen darf eine GRZ von 0,9 nicht überschritten werden.

2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 6 m, bezogen auf den Höhenbezugspunkt an der Adam-Opel-Straße. (Definition siehe Ziffer 5).

Ausnahme: Das Eingangsdach im Bereich der Gebäudeinnenecke darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um 6 m überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Definition "abweichende Bauweise" (§ 22 Abs. 4 BauWO): In der "abweichenden Bauweise" sind Gebäude innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, unter Einhaltung der nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen, ohne Begrenzung ihrer Länge zu errichten.

Überschreitungen der südlichen Baugrenze durch Gebäudeteile sind nicht zulässig.

3.2 Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 BauWO): Entlang der dem Parkplatz zugewandten Eingangsfront im Norden und Osten des Gebäudes dürfen die Baugrenzen durch Vordach- oder Arkadenbauteile in voller Länge bis zu einer Tiefe von 3,00 m überschritten werden.

Überschreitungen der südlichen Baugrenze durch Gebäudeteile sind nicht zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der eigens zu diesem Zweck festgesetzten Flächen als ebenerdige, nicht überdeckte Stellplätze zulässig.

4.2 Abstellplätze für Fahrräder sind ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

4.3 Die Stellplätze innerhalb der gesondert zu diesem Zweck ausgewiesenen Flächen können die nach der Hessischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen bis zu einem Grenzabstand von min. 2,00 m unterschreiten.

4.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauWO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der eigens zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante des Gehweges im Bereich der Zufahrt von der Adam-Opel-Straße.

6. Grünplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 87 Abs. 1 Nr. 5 HGB)

6.1 Mindestens 10% der Grundstücksfläche müssen Grünfläche (Soll-Grünfläche) sein. Diese Fläche ist mindestens zu 45% mit heimischen Laubbäumen und zu 45% mit heimischen Laubsträuchern zu überstellen. Je Baum werden - je nach Art und Standort - 5 bis 20 m² angerechnet, je Strauch 0,5 bis 2 m².

Artenvorgaben:
 Qualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm Höhe) z. B. Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Liguster (Ligustrum vulgare), Heckenrose (Rosa canina), Heckenkirsche (Lonicera xylosa), volliger Schneeball (Viburnum lantana), Haselnuss (Corylus avellana), Straucher/Bodendecker (Qualität: mit Torfbällen) z. B. Sommerflieder (Buddleja), Deutzia (Deutzia), Garten-Jasmin (Philadelphus), Rose (Rosa), Mahonie (Mahonia), Pfaffenhütchen (Ceanothus fort.), Johannisbeere (Hypericum calycinum), Frauenmantel (Alchemilla mollis), Immergrün-Storchschnabel (Geranium macr.), Storchschnabel (Geranium x mag.)

6.2 Für die im Bereich der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzten Baustandorte sind Laubbäume (Spitzahorn, Acer platanoides "Columnare") mit mindestens 15 cm Stammumfang (gemessen in 100 cm Höhe) zu verwenden.

6.3 Im Bereich der Stellplatzanlage ist für je vier Stellplätze in Senkrechtaufstellung bzw. sechs Stellplätze in Blockaufstellung mindestens ein Laubbaum (Chinesische Wildbirne, Pyrus calleryana "Chanticleer") mit mindestens 15 cm Stammumfang (gemessen in 100 cm Höhe) zu pflanzen. Die Pflanzinsel der Stellplatzanlage sind mit einer geschulten Acer-campesire (Feldahorn)-Hecke (ca. 100 cm Höhe) zu versehen. Die Stellplatzbegrenzung wird in Ziffer 6.1 angedeutet. Die genannten Vorgaben gelten nicht für Stellplätze entlang der Adam-Opel-Straße und für Stellplätze entlang der nordöstlichen Gebäudefassade.

6.4 Mindestens 30 % der Fassadenflächen sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Bemessungsgrundlage: 1 Selbstklimmer pro 2 lfdm zu begrünender Wandfläche oder Ranggrüt in entsprechender Größe.

Artenvorgaben:
 Qualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, mit Torfbällen) Pfefferwinde (Aristolochia macrophylla), Trompetenwinde (Campsis radicans), gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Immergrüne Heckenkirsche (Lonicera henryi), Gemeiner Efeu (Hedera helix), Mauerwein (Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni")

6.5 Müll- und Abfallbehälter oder deren bauliche Anlagen sind durch intensive Begrünung - entweder durch eine 2e hohe Schritthecke oder durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen der Pflanzliste (siehe Festsetzung 6.4) der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen.

6.6 Grundstücksfriedhöfen (Zäune, Mauern etc.) sind mit Selbstklimmern oder Kletterpflanzen der Pflanzliste (siehe Festsetzung 6.4) zu begrünen. Je 2 lfdm Einfriedung ist eine Pflanze zu pflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HGB)

1. Dachform, Dachneigung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind ausschließlich Flachdächer und flächeneigle Dächer bis zu einer Neigung von 7° zulässig.

2. Wege, Stellplätze und deren Zufahrten

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach den Stellplatzbedarf. Dieser wird auf 202 Stellplätze für PKW und 55 Abstellplätze für Fahrräder festgesetzt.

Für die Stellplätze entlang der Adam-Opel-Straße und entlang der Nordwestfassade kann abweichend von § 4 Abs. 5 Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim die Pflanzung der erforderlichen Bäume an anderer Stelle im Plangebiet erfolgen.

Die Weg- und Fahrbahnbeläge sind mit ungelasteten Pflastersteinen zu befestigen, damit die Belägrerfläche der Einkaufswagen minimiert werden.

3. Werbeanlagen

Im Bereich der Zufahrt aus der Adam-Opel-Straße ist ein Werbeblyon mit einer Höhe von max. 8 m, bezogen auf den Höhenbezugspunkt an der Adam-Opel-Straße zulässig. An diesen ist nur Werbung für die im Plangebiet ansässigen Betriebe zulässig. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen für nicht im Plangebiet ansässige Betriebe und Plakafanschlagtafeln für Wechselwerbung sind unzulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

1. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerkes Hof-Schönau. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 10.09.1984 (St-Bez. 36/1984, Seite 1715) ist zu berücksichtigen. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität durch Schadstoffeintrag ist auszuschließen. Sollten Einrichtungen geplant sein, in denen wasserführende Stoffe gelagert bzw. eingesetzt werden, ist dies gemäß § 31 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetz (HWG) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Solche Einrichtungen sind entsprechend den einschlägigen Verordnungen mit Hinweis auf § 19 g Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu erstellen.

2. Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend Blatt 2, DIN 18915, abzuschleiben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern.

Übereinstimmungsvermerk des Katasteramtes

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

Rüsselsheim, den 24. April 2003

Bearbeitung der vorliegenden Planfassung

Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 21.06.2001

Bürgerbeteiligung

Bekanntmachung über die Unterrichtung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 17.08.2001

Öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung gem. § 3 (1) BauGB am 30.08.2001

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
 Rüsselsheim, den 05. MAI 2003

Auslegungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 29.08.2002

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
 Rüsselsheim, den 06. MAI 2003

Satzungsbeschluss

Als Satzung beschlossen gem § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 06.02.2003

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
 Rüsselsheim, den 12. 05. 03

Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 26.02.2003

Rechtsverbindlich am 26.02.2003

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
 Rüsselsheim, den 05. MAI 2003

Der Magistrat
 Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 V+E 3 'Adam-Opel-Straße'