

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 9 BauGB vom 08.12.1996 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 und der Planzeichenverordnung (Plan ZVO) vom 18.12.1990 werden festgesetzt:

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**  
§ 9 Abs. 7 BauGB
- 2. Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
- 2.1. Reine Wohngebiete**  
gem. § 3 BauNVO  
(nicht überbaubare Grundstücksflächen schräftet)
- 2.1.1. 2.1.2. 2.1.3.**  
Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen  
Zulässig sind Wohngebäude  
Aufnahmewerke können zugelassen werden  
1. Lärm- und nicht störende Handwerksbetriebe,  
die die Deckung des täglichen Bedarfs für die  
Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine  
Betriebe des Belehrungsgewerbes.  
2. Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle,  
gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
3. Betriebserwerbsanlagen, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes  
dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle,  
gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 2.2. Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO**  
(nicht überbaubare Grundstücksflächen schräftet)
- 2.2.1. 2.2.2. 2.2.3.**  
Allgemeine Wohngebäude dienen vorwiegend  
dem Wohnen  
Zulässig sind:  
1. Wohngebäude  
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden  
Läden, Dienstleistungen und Spezialwaren sowie  
nicht störende Handwerksbetriebe  
3. Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle,  
gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Ausnahmeweise können zugelassen werden  
1. sonstige nicht störende Gewerbe
- 2.3.**  
Im Planungsbereich sind max. 3 Wohneinheiten  
pro Wohngebäude zulässig  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- 3. Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 BauGB
- 3.1. 3.2. 3.3. 3.4.**  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
§ 20 (1) BauVO  
Grundflächenzahl (Höchstgrenze)  
§ 19 BauVO  
D.h. gem. § 19 (4) BauVO zulässige Über-  
schreitung der GRZ ist nur bis zu 50% zulässig  
Geschossflächenzahl (Höchstgrenze)  
§ 20 BauVO  
Für den gesamten Planbereich wird festgesetzt,  
dass gem. § 19 (4) BauVO die Über-  
schreitung von Außenräumen in anderen Geschossen  
einschließlich der zu ihnen gehörenden  
Treppenräume und einschließlich ihrer  
Umfassungsfläche ganz mitzurechnen sind.
- 3.5.**  
Stellplätze und Garagen werden gem. § 21a  
Abs. 1 und 4 BauNVO nicht auf die GRZ  
angerechnet
- 4. Bauweise**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauU, §§ 22 und 23 BauVO -  
offene Bauweise
- 4.1. 4.2.**  
offene Bauweise mit einseitiger Grenzbauung  
(Abweichende Bauweise) Im Einzelfall kann  
auf die einseitige Grenzbauung verzichtet  
werden, wenn die Umfang und Umbau  
Bestand es offene Bauweise bereits  
vorhanden ist
- 5. Überbaubare Grundstücksfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 5.1. 5.2. 5.3.**  
Baulinie  
Ein Zurücktreten der Baulinie an der  
Straße bis zu einer Tiefe von 1,50m ist  
zulässig, wenn mehr als zwei Drittel der Fläche der  
angrenzenden Haustront die Baulinie berührt.
- 5.4.**  
Ausrichtung der Gebäude (Stellung der  
baulichen Anlagen)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 5.5.**  
giebelständig (in Bezug zur erschließenden  
Straße), ausgenommen rückwärtige An- und  
Umbauten sowie Eckgrundstücke
- 5.6.**  
traufständig (in Bezug zur erschließenden  
Straße), ausgenommen rückwärtige An- und  
Umbauten sowie Eckgrundstücke
- 6. Flächen für private Stellplätze und  
Garagen (Nebenanlagen)**  
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie § 12 und 14  
BauNVO
- 6.1. 6.1.1. 6.1.2. 6.1.3. 6.1.4.**  
Anordnung und Lage der Stellplätze und  
Garagen auf privaten Grundstücken  
Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind  
innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche  
zu errichten  
Ausnahmeweise kann in Einzelfällen die hintere  
Baugrenze durch Tiefgaragen bis zu max. 5,00m  
überschritten werden, wenn eine Boden-  
deckung für Bepflanzung von mind. 0,60m  
vorgesehen wird  
Garagen müssen einen Abstand von mindestens  
5,00 m von den Gemeinwegkanten (Straßen-  
begrenzung) aufweisen  
Fahrzeuge, Garagen-Stellplätze können  
als Stellplätze und/oder Garagen und Stellplatz hintereinander  
zulässig, auch an der Grundstücksgrenze  
Im WA und WR sind max 3 Stellplätze im  
Vorgraben zulässig (einschließlich Zufahrt-  
Stellplatz)
- 6.1.5.**  
Stellplätze und Zufahrten sind ökologisch zu  
befestigen und Pflasterfliesen/  
Drainplaster oder als 2 beteiligte Fahrtreifen  
herzustellen, die einzugsrinne sind. Eine  
wasserundurchlässige Ausbildung der Flächen  
ist ausgeschlossen  
Je Grundstück dürfen die Zufahrten von öffentlichen  
Straßen eine Breite von insgesamt 6,00  
nicht überschreiten
- 6.2.**  
Nebenanlagen sind nur innerhalb der  
überbaubaren Grundstücksfläche zulässig  
§ 14 (1) BauNVO
- 6.3.**  
Bei Doppel- oder Reihenhäusern können zum  
Sichtschutz der Terrasse im Anschluß an die  
Gebäude bis zu 2,00m hohe und 3,00m lange  
geschlossene Wände an der Grundstücksgrenze  
zugelassen werden
- 6.4. Werbeanlagen**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt:  
1. IR sind Werbeanlagen unzulässig  
im WA sind unzulässig  
GRZ und GFZ  
2. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem  
und laufendem Licht
- 6.5.**  
Die Werbeanlagen müssen sich dem Gebäude-  
charakter anpassen und sich in Farbe, Größe  
und Form dem Gebäude unterordnen  
4.3. Einfließungen, Tore und Zäune sind grun-  
sätzlich von Werbeanlagen freizuhalten
- 6.6. Energieklausel gem. § 87 Abs. 2, Ziffer  
2 HBO 1993**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind  
für Wohnungsbauanlagen gem. § 87 Abs. 2  
Ziffer 2 HBO 1993 nur Einheiten, deren EL  
betriebliche Normtempatur-Feuerungsanlage bzw.  
Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung  
zugelassen, die den aktuellen Anforderungen  
des jeweiligen Heizungssystems entsprechen.  
Als Ausnahmen sind mit Flüssiggas betriebene  
Heizungsanlagen zulässig, unter der Voraus-  
setzung, daß keine oberirdisch sichtbare  
Lagerung stattfindet, daß die Emissionen  
pro kWh weniger als 10,00 kWh je Jahr sind und daß die  
sonst zulässigen Heizungsarten pro Jahr  
verursachen.
- 6.7. Bürgerbeteiligung :**  
Bekanntmachung der Gelegenheit zur Erörterung in Rüsselsheimer  
Echo und Mainspitze am 27.08.1996.
- 6.8. Öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung und  
Anhörung gem. § 3 (1) BauGB am 05.09.1996.**
- 6.9. Der Magistrat der  
Stadt Rüsselsheim Rüsselsheim, den 3.2.97**  
*[Signature]*  
Amtsleiter

Bei Doppel- oder Reihenhäusern können zum  
Sichtschutz der Terrasse im Anschluß an die  
Gebäude bis zu 2,00m hohe und 3,00m lange  
geschlossene Wände an der Grundstücksgrenze  
zugelassen werden

**Übereinstimmungsvermerk des Katasteramtes :**  
Es wird bestcheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der  
Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach  
dem Stande vom 20. Feb. 93 übereinstimmen.



**Aufstellungsbeschluß :**  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des  
Bebauungsplanes am 27.05.1993.

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB  
in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 12.07.1993

**Der Magistrat der  
Stadt Rüsselsheim Rüsselsheim, den 3.2.97**  
*[Signature]*  
Stadtrat

**Bürgerbeteiligung :**  
Bekanntmachung der Gelegenheit zur Erörterung in Rüsselsheimer  
Echo und Mainspitze am 27.08.1996.

**Der Magistrat der  
Stadt Rüsselsheim Rüsselsheim, den 3.2.97**  
*[Signature]*  
Amtsleiter

**Auslegungsbeschluß :**  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 20.06.1996.

Bekanntmachung der Auslegung in Rüsselsheimer Echo und  
Mainspitze am 30.08.1996.

Öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes mit  
Begründung gem. § 2 (2) BauGB beim Stadtplanungsamt in der  
Zeit vom 09.08. bis 11.10.1996.

**Der Magistrat der  
Stadt Rüsselsheim Rüsselsheim, den 3.2.97**  
*[Signature]*  
Stadtrat

**Satzungsbeschluß :**  
Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der  
Stadtverordnetenversammlung am 19.12.1995.

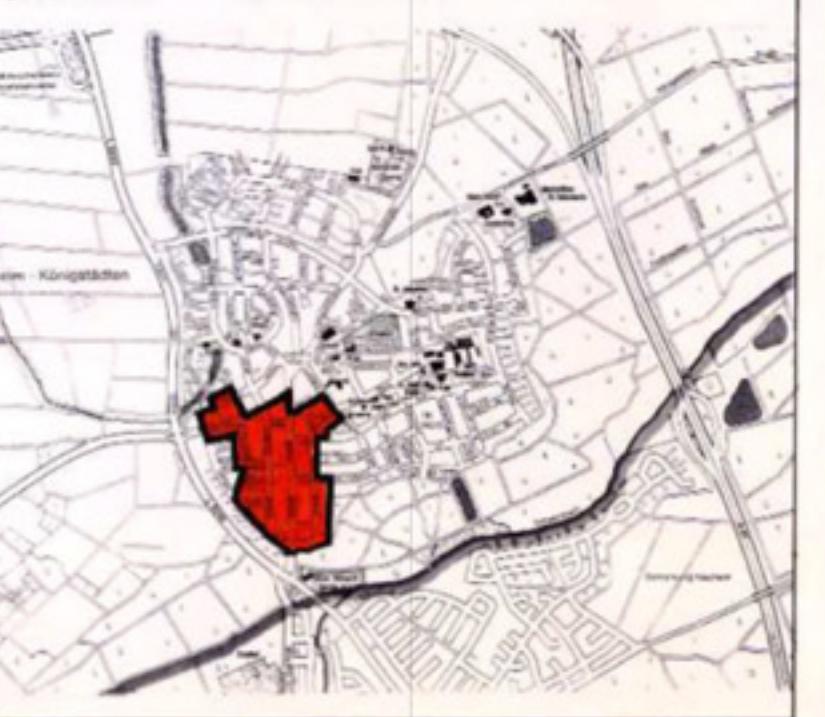
**Der Magistrat der  
Stadt Rüsselsheim Rüsselsheim, den**  
*[Signature]*  
Oberbürgermeister

**Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB**  
Der Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB  
wurde durchgeführt.  
Die Veröffentlichung von Rechtsvorschriften wird  
nicht gefordert gewährt.  
Verfügung vom 07.10.1997  
Az: IV/34-Et 07/97-10/97-25  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT  
im Aufl. *[Signature]*  
R. Müller

**Bekanntmachung :**  
Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und  
der öffentlichen Einsichtnahme in Rüsselsheimer Echo und  
Mainspitze am 27.05.1997.

**Rechtsverbindlich am 27.05.97**  
*[Signature]*  
Amtsleiter

**Übersicht M 1 : 20 000**



**STADT RÜSSELSHEIM**  
Verbindliche  
Bauleitplanung  
Verfahren Nr. 44/1 Stand: September 1996  
Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan  
"Alt - Königstädten I" 1.Anderung  
Gemarkung Königstädten Flur 1