LEGENDE

- WR — Reines Wohngebiet
- WS — Kleinsiedlungsgebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- GE — Gewerbegebiet nur nichtstörendes Gewerbe zulässig
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- III — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- GRZ — Grundflächenzahl Höchstwert
- GFZ — Geschoßflächenzahl Höchstwert
- o — Offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- Nur Hausgruppen zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Kindergarten
- Straßenverkehrsflächen
- P — Öffentliche Parkflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen
- Umformerstation (TRAFO)
- Pumpwerk
- Grünflächen
- Vorhandener, zu erhaltender Baumbestand
- Parkanlage
- Sportplatz
- Spielplatz
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des Bebauungsplanes

MASSTAB 1 : 1000

FESTSETZUNGEN

1.) Bei 1-geschossiger Bauweise beträgt die Dachneigung 48° - bei 2-geschossiger Bauweise 30°. Großformatige Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

2.) Die Firstrichtung ist der vorhandenen Nachbarbebauung anzupassen. Ein Kniestock ist nur bei 1-geschossiger Bauweise bis zu 80 cm zulässig.

3.) Bei Anbauten ist grundsätzlich die vorhandene Dachform des Hauptgebäudes aufzunehmen.

Ausnahme: Anbauten mit Flachdach sind nur 1-geschossig zulässig. Sie dürfen in ihrer Grundfläche die Grundflächengröße des bestehenden Gebäudes nicht überschreiten.

4.) Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses über Straßenhöhe darf 0,90 m nicht überschreiten.

5.) Bei Gebäuden mit 2 Wohneinheiten sind 2 Abstellplätze hintereinander zulässig.

Im Vorgartenbereich sind keine Abstellplätze und Überfahrten zur anderen Grundstücksseite zulässig.

Garagen sind mindestens 5,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
Die Grundstücksanteile an Gemeinschaftsgaragen sind den Baugrundstücken hinzuzurechnen.

6.) Bei 3- und mehrgeschossigen Wohngebäuden im (WR) und (WA) ist der Vorgartenbereich von Einfriedigungen jeder Art freizuhalten.

7.) Läden dürfen in reinen Wohngebieten (WR) erdgeschossig nur da eingerichtet werden, wo sie im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen sind.

VERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit den Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem neuesten Stand vom ..... übereinstimmen.

Rüsselsheim, den ..... Katasteramt

Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung am
27.9.1973
Stadtverordnetenvorsteher

Bearbeitet: Juli/August 1973
Stadt - Bauamt
Rüsselsheim
- Stadtplanung -
specht
Baudirektor

Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung am
28.2.1974
Stadtverordnetenvorsteher

Bekanntmachung am ....18.3.1974..
der Öffenlegung von ...1.4.1974.. bis ..3.5.1974

Satzungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung
am ..30..1..1975...
Stadtverordnetenvorsteher

Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde am ..8.8.1975...

Bekanntmachung am ..29.8.1975
Öffenlegung von ....8.9.1975 bis ..8.10.1975
Rechtskraft am 9.10.1975

AUSFERTIGUNG NR.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 1969 hat die Stadtverordnetenversammlung am 30.01.1975, folgende Satzung beschlossen, die am 09.10.1975 rechtskräftig wurde:

1. Die Fußbodenhöhe des Ergeschosses über Straßenhöhe darf 0,90 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 2 BauGB).

2. Garagen sind mindestens 5,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurück zu setzen.

Die Grundstücksanteile an Gemeinschaftsgaragen sind den Baugrundstücken hinzuzurechnen (§ 21 a Abs. 2 BauNVO)

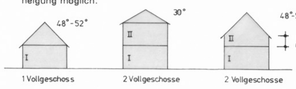
II. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 87 Abs. 1 und 4 der Hess. Bauordnung vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) und § 5 der Hess. Gemeindeordnung vom 1.04.1993 (GVBl. I 1992 I S. 534) hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 18.05.1995 für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9, ohne den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 9/5 "Friedrich-Ebert-Siedlung" 5. Änd. folgende Satzung beschlossen.

Dächer und Dachaufbauten

1. Bei Neubauten ist bei eingeschossiger Bauweise eine Dachneigung von 48° - 52° zulässig, bei 2-geschossiger Bauweise beträgt die Dachneigung 30°. Großformatige Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
Entsteht über dem 1. Vollgeschoß durch die Dachneigung und die zulässige Kniestockhöhe bis max. 0,80 m im Dach ein 2. Vollgeschoß, ist hier eine Dachneigung 48° - 52° zulässig.

Bei Anbauten, Umbauten, Ausbauten ist entweder eine Dachneigung von 48° - 52° zugelassen, bzw. die Anpassung an die vorhandene Dachneigung oder die 30° Dachneigung. Verschiedene Dachneigungen an einem Gebäude sind nicht zulässig.
Für Gauben und Quergiebel sind Abweichungen von der Dachneigung möglich.



2. Ein Kniestock ist nur oberhalb des 1. Vollgeschosses bis 0,80 m zulässig.
Über dem 2. Vollgeschoß ist ein Kniestock nicht zugelassen (§ 9 Abs. 4 BauGB).
Der Kniestock wird gemessen an der Außenwand zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Sparren.

3. Als Dachform ist das Satteldach vorgeschrieben.

Ausnahme:

Bei Anbauten kann die Dachform des vorhandenen Gebäudes aufgenommen werden.
Bei 1-geschossigen Anbauten sind Flachdächer zulässig.
Bei Wintergärten sind auch andere Formen zugelassen.

4. Dachgauben

4.1 Die Summe aller Dachgauben und Dacheinschnitte darf auf jeder Dachseite höchstens 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

4.2 Giebelgauben sind als Einzelelemente bis max. 2,50 m Breite zulässig.

4.3 Der seitliche Mindestabstand von 1,50 m zwischen Außenwand Dachgaube und den Giebelwänden ist einzuhalten.

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

4.5 Pro Gebäude ist nur eine Dachgaubenform zulässig.

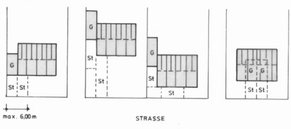
Garagen, Stellplätze und Zufahrten

5. Zufahrten zu Garagen / Stellplätzen können als Stellplatz genutzt werden.

Es sind max. 2 Stellplätze oder Garage und Stellplatz hintereinander zulässig auch an der Grundstücksgrenze -.

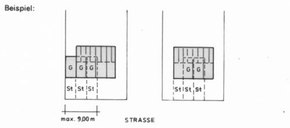
5.1 Im WS sind max. 2 Stellplätze im Vorgarten zulässig (einschl. Zufahrt-Stellplatz)

Beispiel:



5.2 Im WA sind im Vorgartenbereich max. 3 Stellplätze zulässig (einschl. Zufahrt-Stellplätzen)

Beispiel:



5.3 Stellplätze und Zufahrten sind in Rasenfugenpflaster, ähnlicher ökologischer Befestigung oder als 2 befestigte Fahrstreifen herzustellen, die einzugrünen sind. Apshalt- und Betonbeläge sind unzulässig.

Je Grundstück dürfen die Zufahrten von öffentlichen Straßen eine Breite von insgesamt 6,0 m im WS bzw. 9,00 m im WA nicht überschreiten.

Einfriedigungen

6. Einfriedigungen am öffentlichen Straßenraum dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.
Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen nicht höher als 0,50 m sein.

Als seitliche und rückwärtige Einfriedigungen dürfen nur Hecken, Drahtzäune oder sonstige offene Einfriedigungen verwendet werden. Die Gesamthöhe darf 1,80 m nicht überschreiten.

Bei 3- und mehrgeschossigen Wohngebäuden im WR und WA ist der Vorgartenbereich von Einfriedigungen jeder Art freizuhalten.

Bei Doppel- und Reihenhäusern können zum Sicht- und Schallschutz der Terrassen im Anschluß an die Gebäude bis zu 2,20 m hohe und 3,00 m lange geschlossene Wände an der Grundstücksgrenze zugelassen werden.

Abfalleinrichtungen

7. Stellflächen für bewegliche Abfallbehältnisse sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o.ä.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen, wenn der Standort von der öffentlichen Straße aus eingesehen werden kann.

Gartenhütten

8. Gartenhütten, die dem § 63 Abs. 1 Ziff. 1 a HBO unterliegen, sind nur auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig.

Satzungsbeschluß:

Als Satzung beschlossen gem. § 87 HBO von der Stadtverordnetenversammlung am 18.05.1995

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim — Rüsselsheim den, ... Oberbürgermeisterin

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluß wurde gem. § 12 BauGB im Rüsselsheimer Echo und in der Mainspitze am 19.07.1995 veröffentlicht.

Rechtsverbindlich am: 20.07.1995

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim — Rüsselsheim den, 22.11.95 Amtsleiter

STADT RÜSSELSHEIM

Verfahren Nr. 9/E

"FRIEDRICH-EBERT-SIEDLUNG" Ergänzung

Gemarkung Rüsselsheim, Flur 12