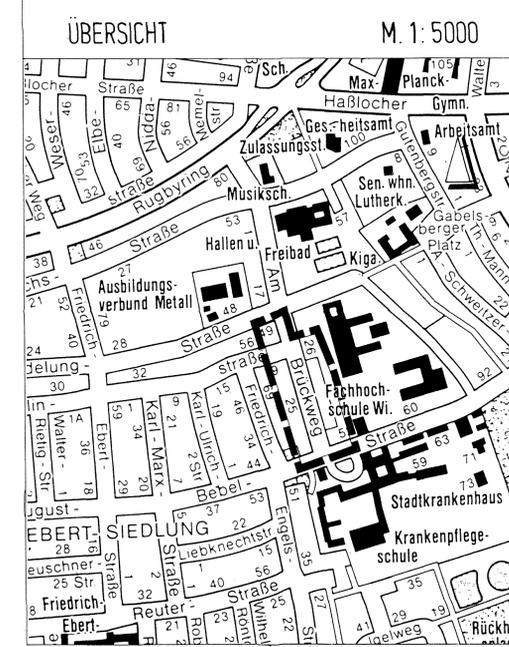


I. Planungsrechtliche Festsetzungen
 Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in Verbindung mit der Bauutzungsverordnung (BauVO) vom 23.01.1990 und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 werden festgesetzt:

	1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
	2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO. Die Anzahl der Wohnungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB begrenzt (siehe Nutzungsschablone) Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO: 1. sonstige Gewerbebetriebe Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO: 1. Gartenbaubetriebe 2. Tankstellen 3. Vergnügungsstätten. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 6 Abs. 3 sind ebenfalls nicht zulässig.
	3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 3.1 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO) Höchstgrenze max. 2 Vollgeschosse, Dachgeschoss kann zum Vollgeschosß werden 3.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 und 19 BauNVO) 3.3 Geschöflichenzahl (GFZ) (§§ 16 und 20 BauNVO) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO) 3.4 Höhenlag (Sockelhöhe) (§ 9 Abs. 2 BauGB) Die Sockelhöhe darf max. 1,0 m hoch sein. Die Sockelhöhe wird definiert als Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses und Hinterkante Gehweg. 3.5 Höhe baulicher Anlagen (Außenwandhöhe) (§ 15 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO) Die Außenwandhöhe wird gemessen im Schnitt: punkt Außenwand/Dachhaut bezogen auf die Hinterkante Gehweg. Für die Straße "Am Brückweg" wird folgendes festgelegt: Westseite: Höhe max. 7,00 m Ostseite: Höhe max. 5,25 m. Für die August-Bebel-Straße wird festgesetzt: Außenwandhöhe max. 7,50 m Firsthöhe auf der Ostseite: max. 11,00 m Als Bezugspunkt gilt auch hier die Hinterkante Gehweg.
	4. Bauweise (§ 22 BauNVO) offene Bauweise
	5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) Baulinie Baugrenze
	6. Stellung baulicher Anlagen Bei geneigten Dächern: Hauptfirstrichtung
	7. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) 7.1 Stellplätze sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. 7.2 Garagen sind zusätzlich zur überbaubaren Grundstücksfläche auch auf der rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. 7.3 Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. 7.4 Großflächige Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
	8. Öffentliche Verkehrsflächen Fahrbahn / Fußweg öffentliche Parkplätze Bushaltestelle vorhandene Grundstückszufahrten
	9. Grünflächen vorhandene Bäume mit Pflanzbeet Anpflanzen von Bäumen
	10. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

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

1. Dächer	1.1 Im WA ist bei 1-geschossiger Bauweise (I + D) eine Dachneigung von 45°-48° festgeschrieben. 1.2 Bei 2-geschossiger Bauweise (II) ist im WA eine Dachneigung bis 40° - 45° zulässig.
2. Kniestock	2.1 Im WA ist bei 1-geschossiger Bauweise (I + D) ein Kniestock bis 1,50 m zulässig, bei 2-geschossiger Bauweise (II) ist im WA ein Kniestock nicht zulässig.
3. Dachgauben und Dachschneitte	3.1 Dachgauben sind zur Belichtung des Dachraumes. Mindestens 3/4 der vorderen Ansichtsfläche von Dachgauben ist als Fensterfläche auszubilden. 3.2 Die Seitenwände von Dachgauben und Dachschneitten müssen von Giebeln, Graten und Kehlen mind. 1,50 m wasserrecht, in Traufhöhe der Dachfläche gemessen, entfernt sein. 3.3 Die Summe aller Dachgauben und Dachschneitten darf je Dachseite höchstens 3/4 der Gebäudelänge einnehmen. 3.4 Pro Gebäude ist nur eine Dachgaubenform zulässig. 3.5 Giebelgauben sind als Einzelelement bis max. 2,50 m Breite zulässig.
4. Werbeanlagen	4.1 Es sind nur Flachwerbeanlagen zulässig. Sie dürfen max. 0,60 m hoch sein. Im Mi sind zusätzlich auch Ausstecker bis zu einer Größe von 0,4 m ² zulässig. 4.2 Aus mehreren Einzelteilen bestehende Werbeanlagen, wobei die Einzelteile unter 0,6 m groß sind, sind zusammengefaßt zu betrachten und damit genehmigungspflichtig. 4.3 Werbeanlagen müssen sich nach Größe, Anordnung, Farbe und Gestaltung dem Bauwerk unterordnen und sich dem Orts- und Straßensbild anpassen. Sie dürfen nicht regellos angebracht werden, sich nicht häufen und nicht von aufdringlicher Wirkung sein. 4.4 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. 4.5 Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbarer Leuchten, als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift, als projizierende Lichtbilder und als spiegelunterlegte Schilder sind unzulässig. 4.6 Die Ansichtsfläche von Warenautomaten darf nicht größer als 2 qm sein. Warenautomaten dürfen nicht mehr als 0,20 m aus der Gebäudefront herausragen.
5. Einfriedigungen	5.1 Vorder- und seitliche Einfriedigungen von Vorgärten und sonstigen Flächen am öffentlichen Straßenraum dürfen 1,25 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen nicht höher als 0,50 m sein. Lebende Hecken an der Straßengrenzungslinie dürfen nicht höher als 1,25 m sein. 5.2 Im Gartenbereich können als seitliche und rückwärtige Einfriedigungen Hecken, Drahtzäune oder sonstige offene Einfriedigungen und Sockel bis 0,50 m Höhe verwendet werden. Die Verwendung von Stachelzaun ist unzulässig. Die Gesamthöhe der seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen darf 1,80 m nicht überschreiten. Das Hessische Nachbarrechtsgesetz (HNBRG) ist zu beachten. 5.3 Als Sicht- und Schallschutz an Terrassen im Anschluß an Gebäude können 2,20 m hohe und 2,50 m lange geschlossene Wände an der Grundstücksgrenze zugelassen werden. 5.4 Türen und Tore dürfen nicht in den Straßenraum ragen und nicht nach der Straße zu öffnen sein.



III. Landschaftsplanerische Festsetzungen
 Aufgrund § 4 (2) des Hessischen Naturschutzgesetzes und § 87 (4) der HBO vom 20.12.1993 in Verbindung mit § 9 (4) BauGB und gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB werden folgende Vorschriften erlassen:

1. Alle Garagendächer sind in Gänze mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Garagenwände sind mit Fassadenbegrünung zu versehen.
2. Garagenzufahrten und Stellplätze sind in Gänze aus Rasenfugenpflaster (Fugenbreite mind. 35 mm) oder Rasengittersteinen herzustellen. Es ist Spezialsaatgut für Formsteine einzusetzen.
3. Mindestens 25 % der notwendigen Grünflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen, wobei in Abhängigkeit von Art und Standort 0,5 - 2 qm je Strauch angerechnet werden. Bei der Pflanzung müssen Sträucher mindestens die Qualität 2 x v.o.B. 100 cm haben.
4. Mindestens 25 % der notwendigen Grünflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbaum-Hochstämmen zu überstellen, wobei in Abhängigkeit von Art und Standort 5 - 20 qm je Baum angerechnet werden. Obstbaum-Hochstämme sind mit einem Stammumfang von 12/14 cm, Laubbaum-Hochstämme mit einem Stammumfang von 14/16 cm zu pflanzen.
5. Ober-(mutter-)böden (gem. DIN 18915 Teil 1-3) Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit striem Erdrich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten aufzusetzen.
6. Die Außenanlagen müssen spätestens 18 Monate nach Ingebrauchnahme der Bauten fertiggestellt sein.
7. Anlagen zum Sammeln des Niederschlagswassers (§ 9 (6) BauGB) Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist zur Verwendung von Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu sammeln. Bei der Anlage von Brauchwasseranschlüssen sind Gelänge aus wasserwirtschaftlicher und gesundheitlicher Sicht zu beachten.
IV. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB Der gesamte Geltungsbereich des B-Planes liegt in der Zone III A des Wasserwerkes Hof Schönau der Stadtwerke Mainz. Auf die Festsetzungen dieser Schutzzone wird hingewiesen.
V. Hinweise 1. Die gestalterischen Festsetzungen sind abschließend geregelt. Die Bausatzung der Stadt Rüsselsheim vom 25.05.1983 findet keine Anwendung. 2. Es ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim anzuwenden.

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK DES KATASTERAMTES:
 ES WIRD BESCHENIGT DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STANDE VOM ÜBEREINSTIMMEN:
 RÜSSELSCHEIM, DEN

BEARBEITUNG DER VORL. PLANFASSUNG STADTPLANUNGSAMT
 AMTSLEITERIN

AUFSTELLUNG DES BESCHLUSS
 BESTELLUNG DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BAULEITPLANES AM 14.07.1994

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES GEM. § 2 (1) BauGB
 IM RÜSSELSCHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 18.08.1994

DER MAGISTRAT
 DER STADT RÜSSELSCHEIM RÜSSELSCHEIM, DEN STADTRAT

BÜRGERBETEILIGUNG
 BEKANNTMACHUNG DER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG IN RÜSSELSCHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 22.08.1995

ÖFFENTLICHE DARLEGUNG DER ZIELE UND ZWECHE DER PLANUNG UND ANHÖRUNG GEM. § 3 (1) BauGB AM 31.08.1995

DER MAGISTRAT
 DER STADT RÜSSELSCHEIM - STADTPLANUNGSAMT - AMTSLEITERIN

AUSLEGUNGSBESCHLUSS:
 BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 19.12.1995

BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG IN RÜSSELSCHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 22.01.1996

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS DIESER BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG GEM. § 3 (2) BauGB BEIM STADTPLANUNGSAMT IN DER ZEIT VOM 31.01.1996 BIS 06.03.1996

DER MAGISTRAT
 DER STADT RÜSSELSCHEIM RÜSSELSCHEIM, DEN STADTRAT

SATZUNGSBESCHLUSS:
 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN GEM. § 10 BauGB VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 30.05.1996

DER MAGISTRAT
 DER STADT RÜSSELSCHEIM RÜSSELSCHEIM, DEN OBERBÜRGERMEISTERIN

DAS ANZEIGEVERFAHREN NACH § 11 ABS. 3 BauGB

BEKANNTMACHUNG DER DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG IN RÜSSELSCHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 14.11.96

RECHTSVERBINDLICH AM 14.11.1996

DER MAGISTRAT
 DER STADT RÜSSELSCHEIM - STADTPLANUNGSAMT - AMTSLEITERIN

STADT RÜSSELSCHEIM - VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG-
 VERFAHREN NR.: 56/2 STAND: MAI 1996

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN
 „DIE LACHENGÄRTEN“
 2. ÄNDERUNG

GEMARKUNG RÜSSELSCHEIM FLÜR 12
 M. 1:1000