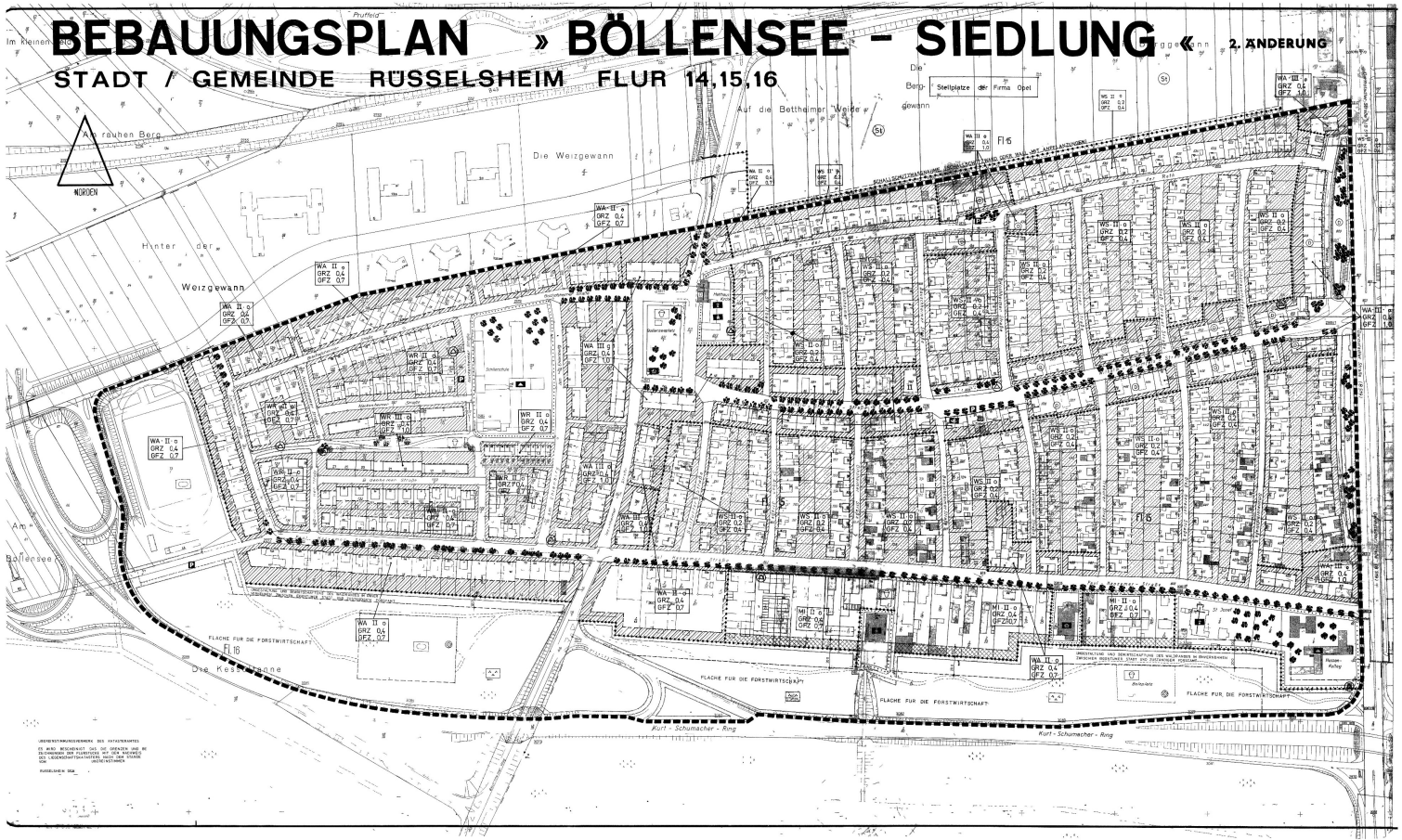
BEBAUUNGSPLAN » BÖLLENSEE – SIEDLUNG «

STADT / GEMEINDE RÜSSELSHEIM FLUR 14,15,16

2. ÄNDERUNG



LIEGENSCHAFTSBUCHNACHWEIS DES KATASTERAMTES

ES WIRD BESCHEINIGT DAS DIE GRENZEN UND DIE BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE IM DER NACHWEIS DER GRUNDSTÜCKE DES KATASTERAMTES KANN SICH GEÄNDERT HABEN

RÜSSELSHEIM DEUTSCHLAND

HINWEIS

DIESE PLANZEICHEN KENNEN EIN, ANDERNFALLS GELTEN DIE ERläuterungen DER VERORDNUNG VOM 6. 12. 1973 (BGBl. I S. 1654) – TB 9 ÄNDVO (BGBl. I S. 1654) – N – GEMäß ABS. 1 DER ZWEITEN ÄNDERUNGSVERORDNUNG VOM 22. 4. 1977 (BGBl. I S. 1202).

DIE ZULÄSSIGEN MASSEN GELTEN ALS ÜBERSCHRITTEN.

SONSTIGE ÖFFENTLICHE WEGE DER FUSS-/RADFAHRER-STRAßE ERFORDERN DIE BEFÄHIGUNG DER VERKEHRSMITTEL DER FEUERWEHR UND RETTUNGSDIENSTE.

FESTSETZUNGEN

1. Bei eingeschossiger Vorweise beträgt die Dachneigung 45°, bei zweigeschossiger Vorweise ist Dachneigung 30° zulässig. Dachgauben sind zulässig.
2. Die Firsthöhe, bei der technischen Dachbedeckung einschließlich Dachrinne, darf 0,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe ist definiert als die Differenz zwischen Gelände und Dachrinne. Die Firsthöhe darf 10 m nicht überschreiten. (TB 9 ÄNDVO)
3. Bei Anbauten ist grundsätzlich die vorhandene Dachform der Hauptgebäude zu übernehmen.
   Ausnahmen erlauben mit Flachdach dürfen nur in verbindung zulässig. Dachflächen in einer Grundfläche, die Dachflächenfläche des Hauptbaues ist. Mindes wurde Bewachsen.
4. Die Traufseite der Erdgeschosses über Vorsprünge darf 0,50 m nicht überschreiten.
5. Die Traufseite mit 2 Vollgeschossen und 2 zweigeschossen Mansardenwänden zulässig.
6. Die Vorgartenbereich sind keine Abstellplätze und Überdachten vorderen Grundstücksseite zulässig.
   Garagen und einzelstehende 1,0 m von der vorderen Grundstücksgrenze entfernt zulässig. Garagen und Stellplätze sind in Verbindung mit den Hauptgebäuden zulässig.
   Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Vorgärten, die zur Straße hin gerichtet sind, nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.
7. Als Garagen und Nebengebäuden zulässig in Sinne des § 14 BauNVO sind nicht einzelstehende Garagen zulässig.
8. Anbau Nur unter der Voraussetzung hergestellt ist, ist die Grenzbauweise. Die Flachdach zulässig.
9. In Gebieten, die mit Bauverbunzonen (Baufluchtlinie 5 / 40 Kreisstraßenbaugesetz) 2011 ausgewiesen sind, haben Grundstücke grün. Baufluchtlinie 5 / 40 Kreisstraßenbaugesetz 2011 ausgewiesen.
   Soweit Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Bereich der Bauverbunzonen Ausnahmen, die Genehmigung keinen Einfluß auf die Sicherheit hat, Ausnahmen kann zugelassen werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn keine sichere Ausfahrt von Grundstücken von der Fahrbahn vorhanden.
   Es ausgeführt sind nur vorhandenen Ausnahmen. (TB 9 ÄNDVO)
   (TB 9 ÄNDVO) (TB 7 Baulinie)
10. In Sondergebiet (MD) dem Aufgabenbereich im Dachraum dürfen nur 2 Vollgeschossen ausgebaut (TB 11 Baulinie)
11. Über Anbringen oder Aufstellen von Reklameschlagzeilen ist im gesamten Plangebiet unzulässig. (TB 9 ÄNDVO)
    Kennzeichnung der Änderungen und Ergänzungen

LEGENDE

- Betrieb Anlagefläche, nicht überbaubare Fläche
- Kleinwohngebiet
- Mischgebiet
- Sondergebiet
- Verkehrsfläche
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (II) – Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- GRZ – Grundflächenzahl Höchstwert
- GFZ – Geschoßflächenzahl Höchstwert
- o – Offene Bauweise
- g – geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Kindergarten
- Grünanlagen
- Öffentliche Parkflächen
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Abfallbeseitigung (TBM9)
- Grünflächen
- Wege
- Park- u. Grünanlage
- Sportplatz
- Spielplatz
- Grünfläche
- Begrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des Bebauungsplanes

MASSTAB 1:1000

BEARBEITUNG DER VOR. PLANUNGEN: STADTBAUAMT- UND BAUAUFSICHTSAMT

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (TB 7 ÄNDERUNG)
BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BAULEITPLANES AM 31.12.1980

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES GEM. § 2 (1) BauGB IM RÜSSELSHEIMER ECHO UND MAINPOST AM 3.12.1980

DER MAGISTRAT DER STADT RÜSSELSHEIM RÜSSELSHEIM, DEN ..... STADTRAT

ÖRTLICHE BEHÖRDLICHE BETEILIGUNG

BEKANNTMACHUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG IM RÜSSELSHEIMER ECHO UND MAINPOST AM 3.12.1980

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG UND ÄNDERUNG GEM. § 2 (1) BauGB AM 22.12.1980

DER MAGISTRAT DER STADT RÜSSELSHEIM -STADTPLANUNG- UND BAUAUFSICHTSAMT ..... ARTELSTEN

AUSLEGUNGSBESCHLUSS (TB 7 ÄNDERUNG)
BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 23.6.1980

BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG IM RÜSSELSHEIMER ECHO UND MAINPOST AM 21.6.1980

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGÜNDUNG GEM. § 3 (2) BauGB BEIM STADTPLANUNGS- U. BAUAUFSICHTSAMT IM SEP 2011 VOM 14.7.1980 – BIS 15.8.1980

DER MAGISTRAT DER STADT RÜSSELSHEIM RÜSSELSHEIM, DEN ..... STADTRAT

SATZUNGSBESCHLUSS (TB 7 ÄNDERUNG)
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN GEM. § 10 BauGB VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 13.11.1980

DER MAGISTRAT DER STADT RÜSSELSHEIM RÜSSELSHEIM, DEN ..... OBERBÜRGERMEISTER

DAS ANZEIGEVERFAHREN NACH § 11 ABS. 3 BauGB WURDE DURCHGeFÜHRT.
DIE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN WURDE NICHT GELTEND GEMACHT.
VERFÜGUNG VOM 15.10.1980
AZ.: 30.31.01/01/Rüsselsheim - 78 -
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSTADT
I.A. .....

BEKANNTMACHUNG DER DURCHführung DES ANZEIGEVERFAHRENS UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG IM RÜSSELSHEIMER ECHO UND MAINPOST AM 13.8.80

RECHTSVERBINDLICH AM 14.10.1980

DER MAGISTRAT DER STADT RÜSSELSHEIM -STADTPLANUNG- UND BAUAUFSICHTSAMT ..... ARTELSTEN

STADT RÜSSELSHEIM
VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG
VERFAHREN NR. ..... 8/0 STAND: 15.12.1980

BEBAUUNGSPLAN "BÖLLENSEE-SIEDLUNG" 2. ÄNDERUNG
GEMARKUNG RÜSSELSHEIM, FLUR 14,15,16

Bebauungsplan Nr. 8/2 - E "BÖLLENSEE-SIEDLUNG" 2. Änderung - Ergänzung

I. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

A. Gemäß Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Bundesbaugesetzgesetz (BauGesG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 1977 (BGBl. I S. 1626).

1. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8/Bollensee-Siedlung vom 10.10.1978 werden wie folgt geändert:

   1.1 Die Dachneigung ist mindestens 30° zulässig. Gemäß Gesetzes-Änderung vom 19.10.1977 (BGBl. I S. 1626).

   1.2 In Gebieten, die gemäß BauNVO § 2 als Kleinwohngebiet (WS) ausgewiesen sind, haben Grundstücke grün. BauGB § 1 Abs. 1 Zif. 3 eine Mindestgröße von 600 qm.

   Soweit Aspekte Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/2 - E - Bollensee-Siedlung - 2. Änderung - und die Bebauungsplanes kann nicht den Anspruch auf höhere Ausnutzung der Grundstücken mit in Geschossen haben.

   Es sind nicht mehr als zwei Wohnungen im WS zulässig (§ 2 Abs. 3 ZIF. 1 BauNVO).

   1.4 Garagen sind mind. 5,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
   Die Grundstücksbereiche im Gemeinschaftsgaragen und Stellplätzen sind mindestens mindestens (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

   1.5 Als Ausnahme sind bei Einkaufsmärkten Anlagen im Sinne des § 4 BauNVO auf Grundstücken mit einzelnen Grundstücke sehr zulässig.

8. Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).

   1. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur zulässig in den Bereichen, die mit Baugrenzen versehen sind (§ 14 Abs. 2 S. 2 BauNVO). Gem. Bestimmung § 14 Abs. 2 ZIF. 2 BauNVO.
   2. Das Anbringen und Aufstellen von Reklameschlagzeilen ist im gesamten Plangebiet unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

II. **Gestalterische Festsetzungen**

Gemäß § 87 Abs. 1 und Abs. 4 der Hessischen Bauordnung vom 18. August 1976 (GVBl. I S. 365) in der Fassung vom 20. Juni 1978 (GVBl. I S. 423) und § 25 (2) HBO (GVBl. I S. 511 in der Fassung vom 20. Juni 1977 (GVBl. I S. 65)

Dächer und Dachaufbauten

1. Bei Neubauten ist bei eingeschossiger Bauweise eine Dachneigung von 45° - 52° zulässig, bei Zweigeschoßer Bauweise beträgt die Dachneigung 30° Grundsätzlich Dachaufbauten sind zulässig.
   Einbauten über zwei 1. Vollgeschoß durch die Dachneigung und Dachgauben sind zulässig. Bei Dachneigung 45° - 52° 2. Vollgeschoß, bei einer eine Dachneigung 48° - 52° zulässig.

   Bei Anbauten, Vorbauten, Ausbauten ist entsprechend der Dachneigung von 30°, 52° ausgenommen, dass die Anpassung an die Hauptgebäude erfolgt. Dachgauben sind zulässig. Dachgauben dürfen Dachneigungen von einem Gebäude und nicht zulässig. Für Gauben und Erkergauben und 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 (§ 25 (2) HBO).
   Ein Kniestock wird gemessen an der Außenwand zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Sparren.

3. Als Dachform ist das Satteldach vorgeschrieben.

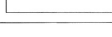
   Ausnahmen:
   Bei Anbauten kann die Dachform die vorhandenen Gebäuden aufgenommen werden.
   Es sind Ausnahmen von Flachdächern und Flachdächer zulässig.
   Bei Vorbauten ist auch andere Formen möglichen.

4. **Dachgauben**

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

4.2 Dachgauben sind als Einzelelemente bis max. 2,50 m breite zulässig.

4.3 Der seitliche Mindestabstand von 1,50 m zwischen Außenwand Dachgauben und dem Giebelmauer ist einzuhalten.



4.4 Mindestens 3/4 der vorderen Anschnittlichen 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 Stellplätze genutzt werden.

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

   5.1 In WS sind max. 2 Stellplätze im Vorgarten zulässig bewohnt. Zufahrt Garagen:

   5.2 Im WA sind im Vorgartenbereich max. 3 Stellplätze zulässig bewohnt. Zufahrt Stellplätzen:

   5.3 Stellplätze und Zufahrten sind in Rasenpflasterer, Wirbelfugenpflaster oder ähnlich zu pflastern. Die Zufahrten sind zu pflastern, die einzelnen offen. Aufgrundlage und Leitplanz.

   Je Grundstück dürfen die Zufahrten von öffentlichen Straßen eine Breite von insgesamt 9,0 m im WS bzw. 8,00 m im WA nicht überschreiten.

Einfriedungen

6. Einfriedungen am öffentlichen Straßenraum dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
   Massive Bauten mit geschlossene Elemente dürfen nicht höher als 0,50 m sein.

   Als weitere und individuelle Einfriedungen dürfen nur Hecken und Zäune mit einer Gesamthöhe von 1,00 m verwendet werden. Die Gesamthöhe darf 1,80 m nicht überschreiten.

   Bei 3- und mehrgeschossigen Wohngebäuden im WA und WA-Gebiet ist Vorgartenbereich von Einfriedungen jeder Art zulässig.

   Bei Garagen und Reihenhäusern können zwischen Stahl- und Betonteilen ist Ausschluß an die Gebäude bis zu 2,50 m Höhe zulässig. Massive geschlossene Wände an der Grundstücksgrenze zugelassen werden.

Abfallbeseitigungen

7. Müllplätze für bewegliche Abfallbehälterbase sind mit sichtbaren Einrichtungen zu versehen. Die Müllbehälter müssen bei Pflichten ausreichend abzuschließen, wenn der Standort von der Öffentlichen Straße aus eingesehen werden kann.

Garagenbäume

8. Garagenbäume, die gem. § 23 Abs. 1 ZIF. 1 a HBO unterlegen, sind nur auf den vorhandenen Grundstücksbaumreihen zulässig.

Satzungsbestandteil

Als Satzung beschlossen gem. § 97 HBO von der Stadtverordnetenversammlung am 15.06.1989

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim, den
Oberbürgermeister

Bekanntmachung

Gem. § 12 BauGB ist durch Beschluß vom 3.10.BauGB im Rüsselsheimer Echo und in der Mainpost am 19.07.1989 veröffentlicht.

Rechtsverbindlich am 25.07.1989

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim
Rüsselsheim, den 22.8.89
Oberbürgermeister

STADT RÜSSELSHEIM

Verfahren Nr. 8/2 - E
"BÖLLENSEE-SIEDLUNG"
2.Änderung-Ergänzung
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 14, 15, 16

BLATT 2