

BEBAUUNGSPLAN IM WEINFASS

STADT RÜSSELSHEIM · GEMARKUNG BAUSCHHEIM · FLUR 1,2,7 · MASSTAB 1:1000 · AUSFERTIGUNG

ÜBERSICHT M 1:25000

NORD

FLÄCHEN FÜR DEN
SOZIALEN WOHNUNGS-
BAU

LEGENDE

- WR I o Reines Wohngebiet, nicht überbaubare Fläche schraffiert
- WA I o Allgemeines Wohngebiet, nicht überbaubare Fläche schraffiert
- WA II o Allgemeines Wohngebiet mit Einschränkung (siehe Punkt 6 Festsetzungen)
- GE o Gewerbliche Bauflächen
- III o Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- II o Zahl der Vollgeschosse, zulässig
- GRZ o Grundflächenzahl
- GFZ o Geschossflächenzahl
- o offene Bauweise
- g nur Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- o Bauleihe
- o Baugrenze
- o Verkehrsflächen
- o Öffentliche Parkflächen
- o Einzelgarage, Stellplatzgarage
- o Flächen für Gemeinbedarf
- o Schule
- o Jugendhaus
- o Altenheim
- o Kindergarten
- o Kirche, Gemeindezentrum
- o Post
- o Informations (Trafik)
- o private öffentliche Grünflächen
- o Blume (Hochgummi) gepflanz
- o Blume vorhanden zu erhalten
- o Spielplatz öffentl., privat
- o Parkanlage
- o Wasserflächen
- o Flächen für die Landschaft (Erneuerbare Energien)
- o Fläche für Stellplätze und Garage
- Gst Gemeinschaftsstellplätze
- Gga Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- o Grenze des Siedlungsgebietes
- o Schnellstraße
- o Lärmschutzwand

FESTSETZUNGEN

- Allgemeine Festsetzungen bebauungsplan "Im Weinfass" nach § 3 Absatz 1.
- Für alle Bauwerke im Bebauungsplan wird die Höhenlage des Erdgeschosses, von Freiterrassen und straßenseitigen Hauseingängen auf max. 1 m über der örtlichen Festsetzung festgelegt.
- Als Dachdeckung sind nur kleinteilige Materialien zu verwenden.
- Die Errichtung der Gebäude ist im Bebauungsplan angegeben. Sie gilt verbindlich für Reihen- und Doppelhausbebauung, bei freistehender Einzelhausbebauung sind Abweichungen zulässig, wenn es die städtebauliche Situation erlaubt.
- Bei ein- und zweigeschossiger Bauweise sollen grundsätzlich nur 2 Wohnungen vorgesehen sein.
- In Gebieten, die als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen sind, können außerdem Betriebe des Dienstleistungsgewerbes zugelassen werden. Alle anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNutzVO sind ausgeschlossen.
- Die ausgewiesenen Flächen für allgemeine Wohngebiete (WA) sind nur für Wohngebiete und Garagen vorgesehen, wie Nutzungen nach § 4 Absatz 2 und 3 Absatz 3 BauNutzVO sind ausgeschlossen.
- Soweit eine rückwärtige Erschließung nicht möglich ist, muß bei Bebauung von Grenzen zu Grenzen die rückwärtige Grundstückseinfahrt über einen freien Zugang durch die Garage erreichbar sein.
- Flächen für Garagen, Kfz-Stellplätze, Privatzufahrt und Gemeinschaftsanlagen sind nach § 23 der BauNutzVO zu errichten.
- Soweit Garagen und Stellplätze ausgewiesen sind, dürfen sie nur an diesen Stellen errichtet werden. Sind sie nicht ausgewiesen, dürfen sie auch auf nicht überbaubaren Flächen errichtet werden.
- Garagen und Wohnanlagen jeglicher Art sind innerhalb des Katasternummerbereichs und -ausmaßes, Ausgenommen sind begrenzte Kfz-Stellplätze und Kinderspielflächen.
- Bei drei- und mehrgeschossiger Bebauung (ausgenommen sind Gartenhäuser) ist der Vorgartenbereich von Linienbegrenzung jeder Art freizuhalten. Vorgärten sind aus auf bestmögliche Zufahrt von max. 3 m Breite zu errichten. Im übrigen gilt § 3 der allgemeinen Bauordnung der Stadt Rüsselsheim in der jeweils neuesten Fassung.
- Hinweis: Soweit der Bebauungsplan und seine Festsetzungen nicht Gegenstand desogen. haben sonstige Bestimmungen des Ortsrechts Vorrang.
- Als Wärmeenergie sind mit Rücksicht auf den Umweltschutz feste und flüssige Brennstoffe unzulässig (Erd-HWU vom 6.11.1972 - VA 6 - 61/2010-1772 und HMO 5 Hb Abs. 2 Nr. 4). Das gilt jedoch nicht für eine zusätzliche Feuerstelle mit max. 4000 WE bzw. 5 kW pro Wohneinheit.

VERFAHREN

Genehmigung des Bebauungsplans	29.6.1978
am	6.12.1978
HOCHBAU- UND STADTPLANUNGSAMT RÜSSELSHEIM	
Abt. IV/65.5 - PD/SPE/10.12.78	
Bauordnungsamt	13.-24.2.1978
am	2.5.-11.6.80
Landrat des Kreises	30.4.1980
Landrat des Kreises	4.7.1980
am	16.6.-18.7.80
am	29.1.1981
am	4.9.81
Inkrafttreten durch Bekanntmachung	26.6.87