

HINWEIS

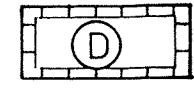
Das Plangebiet kommt lt. Entwurf der Schutzanordnung Wasserwerke Hof Schönau vom 8. 12. 1971 Az. V/14 - 79 e 04/01 (1680) - M - gemäß WHG in den Bereich der weiteren Wasserschutzzone III A zu liegen.
Das Hessische Wassergesetz vom 6. 7. 1960 ist zu beachten.
Sämtliche Grundstücke südlich der Paul-Hessemer-Strasse unterliegen den Bestimmungen der Verordnung zum Schutze der Wälder und Moore und Heiden gegen Brände vom 25.6.1938

FESTSETZUNGEN

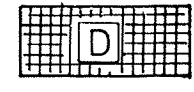
- Bei 1-geschossiger Bauweise beträgt die Dachneigung 48°, bei 2-geschossiger Bauweise 30°. Großformatige Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
- Die Firstrichtung ist der vorhandenen Nachbarbebauung anzupassen. Ein Kniestock ist nur bei 1-geschossiger Bauweise bis zu 80 cm in Abweichung von § 10 der Ortsbauordnung zulässig. Bei 2-geschossiger Bauweise ist ein Kniestock nicht zugelassen. (§ 9 Abs. 4 BauGB iVm § 118 HBO)
- 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.
- Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses über Straßenhöhe darf 0,90 m nicht überschreiten.
- Bei Gebäuden mit 2 Wohneinheiten sind 2 Stellplätze hintereinander zulässig.
- Im Vorgartenbereich sind keine Abstellplätze und Überfahrten zur anderen Grundstückseite zulässig.
Garagen sind mindestens 5,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die Grundstücksanteile an Gemeinschaftsgaragen sind den Baugrundstücken hinzuzurechnen.
Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind innerhalb einer Bautiefe bis 24 m, gemessen von der vorderen Baulinie bzw. Baugrenze zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB).
- Als Ausnahme sind bei Eckgrundstücken Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf rückwärtigen Grundstücksteilen zulässig.
- Bei Bildung von Doppelhäusern ist einseitige Grenzbebauung zulässig.
- Bei 3- und mehrgeschossigen Wohngebäuden im WR und WA ist der Vorgartenbereich von Einfriedungen jeder Art freizuhalten.
- Sofern hier nichts anderes festgesetzt ist, ist die Ortsbauordnung für den Planbereich gültig.
- In Gebieten, die gemäß BauNVO § 2 als Kleinsiedlungsgebiet (WS) ausgewiesen sind, haben Grundstücke gem. BauGB § 9, Abs. 1 Ziff. 3 eine Mindestgröße von 600 qm. Soweit kleinere Grundstücke im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehen, hat die Festsetzung keinen Einfluß auf sie. Insbesondere kann höhere bauliche Ausnutzung des Grundstückes mit ihr begründet werden.
Es sind nicht mehr als zwei Wohnungen im WS zulässig. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB und § 2 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO)
- Im Kleinsiedlungsgebiet (WS) sind Aufenthaltsräume im Dachraum oberhalb von 2 Vollgeschossen zugelassen. (§ 9 Abs. 4 BauGB iVm § 118 HBO)
- Das Anbringen oder Aufstellen von Plakatschlagtafeln ist im gesamten Plangebiet unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

□ Kennzeichnung der Änderungen und Ergänzungen

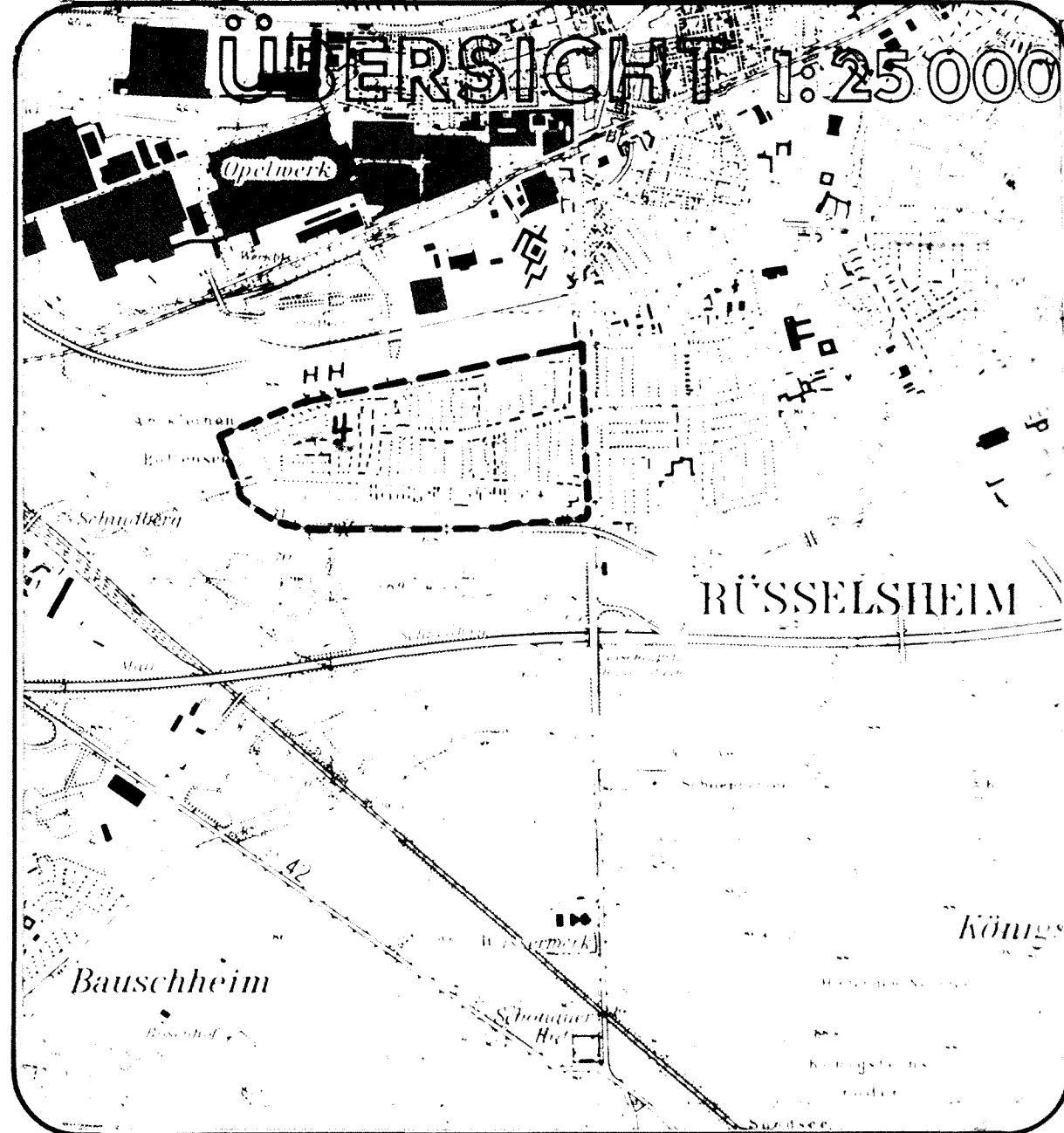
NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN
(Nach § 9 Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen.



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen.



MASSTAB 1 : 1 0 0 0

BEARBEITUNG DER VORL. PLANFASSUNG STADTPLANUNGS- UND BAUAUFSICHTSAMT

Jordan
AMTSLEITER

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS ZUR 2. ÄNDERUNG

BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BAULEITPLANES AM 26.01.1989

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES GEM. § 2 (1) BauGB IM RUSSELSHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 11.03. u. 15.03.1989

DER MAGISTRAT DER STADT RUSSELSHEIM RUSSELSHEIM, DEN STADTRAT

BÜRGERBETEILIGUNG

BEKANNTMACHUNG DER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG IN RUSSELSHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 11.03. u. 15.03.1989

ÖFFENTLICHE DARLEGUNG DER ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG UND ANHÖRUNG GEM. § 3 (1) BauGB AM 22.03.1989

DER MAGISTRAT DER STADT RUSSELSHEIM -STADTPLANUNGS- UND BAUAUFSICHTSAMT - *Jordan* AMTSLEITER

AUSLEGUNGSBESCHLUSS ZUR 2. ÄNDERUNG

BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 23.05.1989

BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG IN RUSSELSHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 19.06.1989

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG GEM. § 3 (2) BauGB BEIM STADTPLANUNGS- U. BAUAUFSICHTSAMTES IN DER ZEIT VOM 03.07.1989 BIS 07.08.1989

DER MAGISTRAT DER STADT RUSSELSHEIM RUSSELSHEIM, DEN STADTRAT

SATZUNGSBESCHLUSS ZUR 2. ÄNDERUNG

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN GEM. § 10 BauGB VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 29.03.1990

DER MAGISTRAT DER STADT RUSSELSHEIM RUSSELSHEIM, DEN OBERBÜRGERMEISTER

DAS ANZEIGEVERFAHREN NACH § 11 ABS. 3 BauGB

MURDE DURCHFÜHRT.

DIE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN WIRD NICHT GELTEND GEMACHT:

VERFOGUNG VOM 16.10.1990
Az.: IV 34 - 61.004/01 - Rüsselsheim - 28 -

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT "IN DARMSTADT" I. A.

BEKANNTMACHUNG DER DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG IN RUSSELSHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 03.11.90

RECHTSVERBINDLICH AM 03.11.1990

DER MAGISTRAT DER STADT RUSSELSHEIM -STADTPLANUNGS- UND BAUAUFSICHTSAMT AMTSLEITER

STADT RUSSELSHEIM - VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG-

VERFAHREN NR.: 8/2 STAND: 19.12.1989

BEBAUUNGSPLAN "BÖLLENSEE-SIEDLUNG" 2. ÄNDERUNG
GEMARKUNG RUSSELSHEIM, 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, ber. S. 3617) sowie Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).

- Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses über Straßenhöhe darf 0,90 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 2).
- Bei Bildung von Doppelhäusern ist einseitige Grenzbebauung zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- In Gebieten, die gemäß BauNVO § 2 als Kleinsiedlungsgebiet (WS) ausgewiesen sind, haben Grundstücke gem. BBauG § 9 Abs. 1 Ziff. 3 eine Mindestgröße von 600 qm.

Soweit kleinere Grundstücke im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehen, hat die Festsetzung keinen Einfluß auf sie. Insbesondere kann nicht ein Anspruch auf höhere bauliche Ausnutzung des Grundstückes mit ihr begründet werden.

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

- Garagen sind mind. 5,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die Grundstücksanteile an Gemeinschaftsgaragen sind dem Baugrundstück hinzuzurechnen (§ 21 a Nr. 2 BauNVO)
- Als Ausnahme sind bei Eckgrundstücken Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf rückwärtigen Grundstücksteilen zulässig.

B. 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 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind innerhalb einer Bautiefe bis 24 m, gemessen von der vorderen Baulinie bzw. Baugrenze zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)
- Das Anbringen und Aufstellen von Plakatschlagtafeln ist im gesamten Plangebiet unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

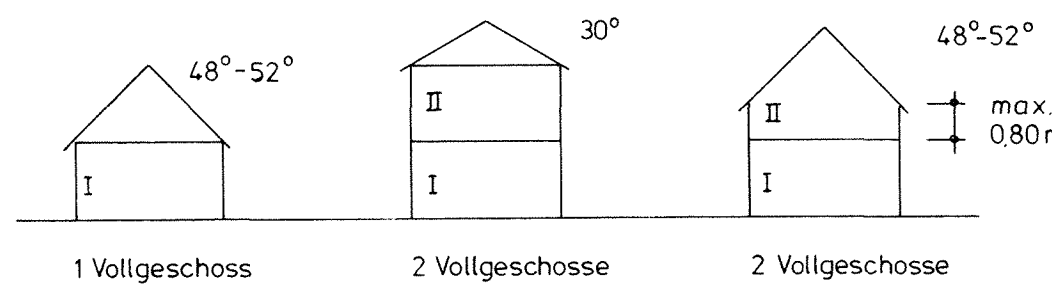
II. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 87 Abs. 1 und Abs. 4 der Hessischen Bauordnung vom 20.12.1993 (GVBl. Nr. 32, S. 655) in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung vom 25.02.1952 (GVBl. I, S. 11) in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I, S. 65)

Dächer und Dachaufbauten

- 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.



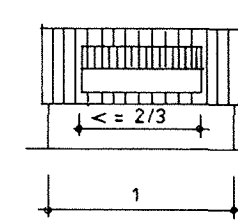
- Ein Kniestock ist nur oberhalb des 1. Vollgeschosses bis 0,80 m zulässig.
Über dem 2. Vollgeschoß ist ein Kniestock nicht zugelassen (§ 9 Abs. 4 BauGB).
Der Kniestock wird gemessen an der Außenwand zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Sparren.

Ausnahme:

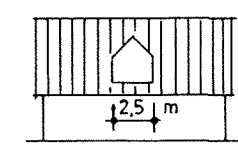
Bei Anbauten kann die Dachform des vorhandenen Gebäudes aufgenommen werden.
Bei 1-geschossigen Anbauten sind Flachdächer zulässig.
Bei Wintergärten sind auch andere Formen zugelassen.

Dachgauben

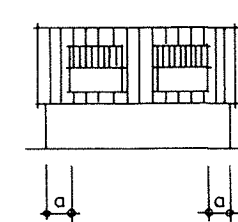
- Die Summe aller Dachgauben und Dacheinschnitte darf auf jeder Dachseite höchstens 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge betragen.



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

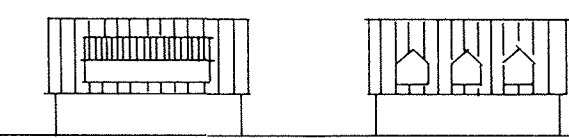


- Der seitliche Mindestabstand von 1,50 m zwischen Außenwand Dachgaube und den Giebelwänden ist einzuhalten.



- Mindestens 3/4 der vorderen Ansichtflächen von Dachgauben ist als Fensterfläche auszubilden.

- Pro Gebäude ist nur eine Dachgaubenform zulässig.



Beispiel

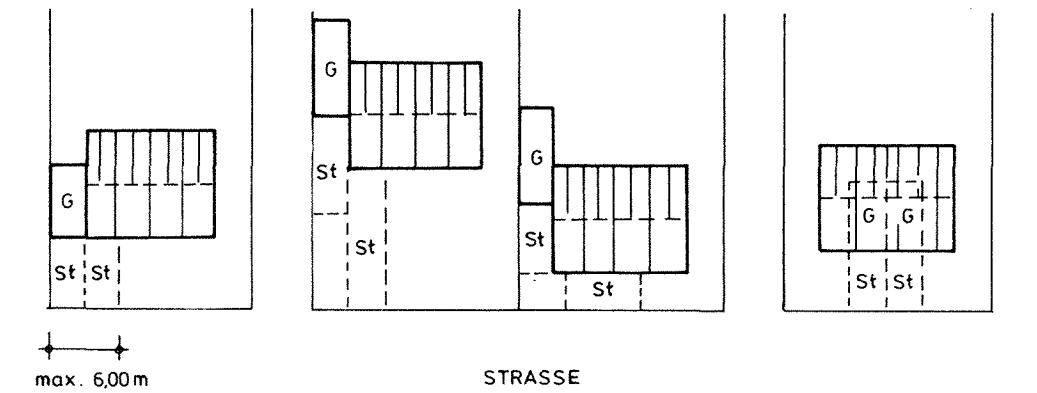
Garagen, Stellplätze und Zufahrten

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

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

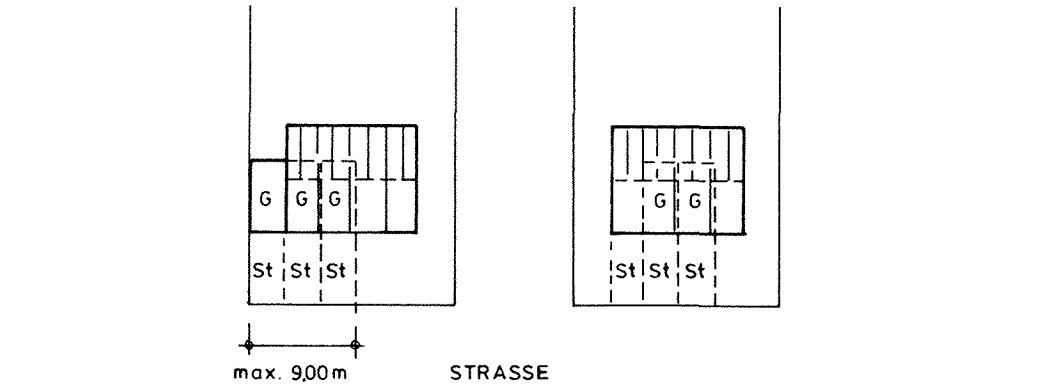
- Im WS sind max. 2 Stellplätze im Vorgarten zulässig (einschl. Zufahrt-Stellplatz)

Beispiel:



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

Beispiel:



- Stellplätze und Zufahrten sind in Rosenfugenpflaster, ähnlicher ökologischer Befestigung oder als 2 befestigte Fahrstreifen herzustellen, die einzugrünen sind. Asphaltbeläge 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

- 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

- Stellflächen für bewegliche Abfallbehälter 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

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

Satzungsbeschuß:

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

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim Rüsselsheim, den Oberbürgermeisterin

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschuß 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 *Jordan* AMTSLEITER

STADT RUSSELSHEIM

Verfahren Nr. 8/2 - E -

"BÖLLENSEE-SIEDLUNG" 2. Änderung-Ergänzung

Gemarkung Rüsselsheim, Flur 14, 15, 16