



Maßstab 1:1000

Hergestellt durch Montage vor beim Hessischen Landesverm. im Juli 1989

I. Planungsrechtliche Festsetzungen	
Aufgrund des § 9 BauGB und § 118 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.07.1981 werden festgesetzt:	
	1. Räumlicher Geltungsbereich (I 9 Abs. 7 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	2. Art der baulichen Nutzung (I 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 u. 6 BauVO) 2.1 Reine Wohngebiete gem. § 3 BauVO Abs. 1 Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Abs. 2 Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmen gem. Abs. 3 Nr. 1 u. 2 sowie Abs. 4 sind nicht zulässig. 2.2 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauVO Abs. 1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Abs. 2 Zulässig sind: 1. Wohngebäude 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenck- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Abs. 3 Ausnahmsweise können zugelassen werden kleine Betriebe des Beherbergungswesens.
III	
II - III	
	3. Maß der baulichen Nutzung (I 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; hier z. B. III (I 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauVO). 3.2 Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze; hier III (I 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 und § 20 Abs. 1 BauVO). 3.3 Zahl der Vollgeschosse zwingend; hier II (I 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 und § 20 Abs. 1 BauVO). 3.4 Grundflächenzahl (I 16 Abs. 2 und § 19 BauVO) Die gem. § 19 Abs. 4 BauVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % ist nur bis zu einer GRZ vom max. 0,5 zulässig. 3.5 Geschossflächenzahl (I 16 Abs. 2 und § 19 Abs. 2 und 4 BauVO) 3.5.1 Für Stellplätze und Garagen findet § 21 a Abs. 4 BauVO Anwendung.
	4. Bauweise (I 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 4.1 Offene Bauweise (I 22 Abs. 2 BauVO) 4.1.1 Nur Einshäuser zulässig (I 22 Abs. 2 BauVO) 4.1.2 Nur Doppelhäuser zulässig (I 22 Abs. 2 BauVO) 4.1.3 Nur Hausgruppen zulässig (I 22 Abs. 2 BauVO) 4.1.4 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (I 22 Abs. 2 BauVO) 4.2 Geschlossene Bauweise (I 22 Abs. 3 BauVO)
	5. Überbaubare Grundstücksflächen (I 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 5.1 Baulinie (I 23 Abs. 2 BauVO) 5.2 Baugrenze (I 23 Abs. 3 BauVO)
	F <sub>max</sub> = 650m <sup>2</sup> 5.3 Maximale Größe der Baugrundstücke (I 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
	6. Flächen für den Gemeinbedarf (I 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) 6.1 Flächen für den Gemeinbedarf 6.1.1 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen 6.1.2 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Altenwohnheim
	7. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (I 1 Abs. 4 BauVO) z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	8. Stellung der baulichen Anlagen (I 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 8.1 Schematische Darstellung der Baukörper mit Angabe der Firstrichtung 8.2 Die Firstrichtung ist verbindlich vorgeschrieben. Ausnahmen sind nur im Gebiet der offenen Bauweise bei Einshäusern, ansonsten auch bei Eckgrundstücken möglich.
	9. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (I 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 11 12 und 14 BauVO) 9.1 Flächen für Stellplätze 9.2 Garagen 9.3 Garagen haben einen Mindestabstand von 5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze in Einfahrtrichtung gemessen, einzuhalten. 9.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVO, Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Sie dürfen nur auf den überbaubaren bzw. auf den hierfür gekennzeichneten Stellen errichtet werden. 9.5 Versorgungsanlage, hier Elektrizität
	10. Öffentliche Verkehrsflächen (I 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 10.1 Straßenverkehrsflächen Fußweg Radweg Fahrbahn 10.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 10.2.1 Öffentliche Parkflächen
	11. Grünflächen (I 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 11.1 Öffentliche Grünflächen 11.1.1 Kinderspielfläche (öffentlich) 11.2 Private Grünflächen
	12. Mit Geh-, Fahr- und Leihungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des rückwärtigen Grundstückseigentümers (I 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
II. Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen	
Aufgrund § 118 der Hess. Bauordnung 1939 (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und der Rechtsverordnung der Hess. Landesregierung vom 28. Januar 1977 - sowie aufgrund § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB wird festgesetzt:	
	1. Dächer 1.1 Dachform 1.1.1 Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig. 1.2 Dachneigung 1.2.1 Zwingend vorgeschrieben (hier 45°) 1.2.2 Mindest- und Höchstgrenze (hier 25° - 45°) 1.3 Dachaufbauten, Übergebälde, Gauben und Dachschneisen sind zulässig. 1.3.1 Dachgauben sind nur als Einzelgauben bis 2,50 m Breite zulässig. Ihre Höhe darf 2/3 der Dachhöhe gemessen in der Seitenrichtung zwischen der Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten, höchstens jedoch 2,50 m. 1.3.2 Dachschneisen einer Dachfläche dürfen insgesamt höchstens 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge einnehmen. 1.3.3 Die Seitenwände von Dachgauben und Dachschneisen müssen von Giebeln, Graten und Kehlen mind. 1,50 m wegspreizen in Giebelhöhe der Dachfläche gemessen, entfernt sein. 1.3.4 Mindestens 3/4 der vorderen Ansichtfläche von Dachgauben ist als Fensterfläche auszubilden. 1.4 Traufkanten und Dachneigungen sind bei Hausgruppen, Doppelhäusern und geschlossener Bauweise einheitlich auszubilden. 1.5 Kniestock In Geschossen, die oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses liegen, ist ein Kniestock bis max. 0,60 m zulässig, gemessen in der Flucht der Außenwand zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Sparren.
	2. Sockel Der Sockel von Gebäuden darf nicht höher als 1,00 m sein. Die Höhe wird gemessen zwischen dem mittleren Anschnitt des Geländes an der Außenwand und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens.
	3. Einfriedigungen Als seitliche und rückwärtige Einfriedigungen können Hecken, Drahtzäune oder sonstige offene Einfriedigungen und Sockel bis zu 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.
	4. Energieklausel Als Wärmenergie sind mit Rücksicht auf den Umweltschutz feste und flüssige Brennstoffe unzulässig (Erd-, d. HMDI vom 06.11.1972 - VA 5 61 d 02/01 - 1/72 und HBO § 118 Abs. 2 Nr. 4). Dies gilt jedoch nicht für zusätzliche Feuerstellen mit max. 4000 WE bzw. 5 KW je Wohnbereich.

III. **Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**  
Der gesamte Geltungsbereich des B-Planes befindet sich in der Zone III B des Wasserwerkes Hof Schnau der Stadtwerke Mainz. Auf die Festsetzungen dieser Schutzzone wird hingewiesen.

IV. **Hinweise / Vermerke**  
Die Darstellungen und Festsetzungen des zugehörigen Landschaftsplanes Blatt 2 sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes und ebenfalls rechtsverbindlich.

**KÖNIGSTÄDTEN**  
ÜBERSICHT MASSTAB 1:5000

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK DES KATASTERAMTES:  
ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STADTAMT ÜBEREINSTIMMEN.

RUSSELSHEIM, DEN 24. 11. 1992

BEARBEITUNG DER VORL. PLANFASSUNG STADTPLANUNGS- UND BAUAUFSICHTSAMT  
M. J. AMTSLEITER

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BAULEITPLANES AM 11.07.1989

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES GEM. § 2 (1) BAUGB IM RUSSELSHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 28.05.1990

DER MAGISTRAT DER STADT RUSSELSHEIM RUSSELSHEIM, DEN ... STADTRAT

BÜRGERBETEILIGUNG  
BEKANNTMACHUNG DER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG IN RUSSELSHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 28.05.1990

ÖFFENTLICHE DARLEGUNG DER ZIELE UND ZWECHE DER PLANUNG UND ANHÖRUNG GEM. § 3 (1) BAUGB VOM 05.05.1990 BIS 30.05.1990

DER MAGISTRAT DER STADT RUSSELSHEIM -STADTPLANUNGS- UND BAUAUFSICHTSAMT - M. J. AMTSLEITER

AUSLEGUNGSBESCHLUSS:  
BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 21.03.1991

BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG IN RUSSELSHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 06.05.1991

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS DIESER BEBAUUNGSPLANS MIT BEGRÜNDUNG GEM. § 3 (2) BAUGB BEIM STADTPLANUNGS- U. BAUAUFSICHTSAMTES IN DER ZEIT VOM 05.05.1991 BIS 17.05.1991

DER MAGISTRAT DER STADT RUSSELSHEIM RUSSELSHEIM, DEN 17.05.1991 STADTRAT

SATZUNGSBESCHLUSS:  
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN GEM. § 10 BAUGB VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 16.05.1992

DER MAGISTRAT DER STADT RUSSELSHEIM RUSSELSHEIM, DEN 20.06.92 OBERBÜRGERMEISTER

DAS ANZEIGEVERFAHREN NACH § 11 ABS. 3 BAUGB  
RECHTSVERBINDLICH AM ...

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

RECHTSVERBINDLICH AM ...

DER MAGISTRAT DER STADT RUSSELSHEIM -STADTPLANUNGS- UND BAUAUFSICHTSAMT - M. J. AMTSLEITER

STADT RUSSELSHEIM VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

VERFAHREN NR.: 119 STAND: 31.01.1991

"DAS REIS OST"

GEMARKUNG KÖNIGSTÄDTEN FLUR 1 UND 2

BEBAUUNGSPLAN BLATT 1