



Legende

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
WA	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,2 0,4	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
II o	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
SD	Anzahl der Vollgeschosse
	Bauweise
	Dachform

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

ND Naturdenkmal

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Plangrundlage

Flurstück mit Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind, auch nicht als Ausnahme:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ): 0,2
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4

Anzahl der Vollgeschosse: maximal 2

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

a) Bauweise
Im Gebiet ist für die Flurstücke 703/1, 705/2, 708, 709, 710/2 die offene Bauweise festgesetzt.
Für die Flurstücke 706, 707/1 und 707/2 wird die abweichende Bauweise in Form einer einseitigen Grenzbebauung festgesetzt. Die Gebäude sind mit der Traufseite an der östlichen Nachbargrenze zu errichten.

b) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen und in den speziell gekennzeichneten Flächen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Grünflächen / Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, und Nr. 25 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen, Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (Gestaltungssatzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO).

1. Vorschriften zur Gebäudegestaltung

1.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt:
1.1.1 Dachform und Dachneigung
Bei Hauptbaukörpern sind nur folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
• Sattel- und Walmdächer mit Dachneigung von 40 bis 50°.
Bei Garagen und Carports sind zulässig:
• geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15 bis 50°,
• Flachdächer, wenn diese als Dachterrasse genutzt oder vollflächig begrünt werden.

1.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Die maximale Einzelbreite von Dachgauben und Dachaufbauten beträgt 5,00 m. Sie sind von Ostgängen 1,20 m sowie von First und Traufe mindestens 0,50 m (gemessen in der vertikalen Projektion der Ansicht) entfernt anzuordnen. Fenster in Dachgauben sind nur in stehenden Formaten oder mit vertikalen Gliederungen zulässig.

Die Summe aller Einzelbreiten aller Dachgauben und Dachaufbauten darf 60 % der Gebäudelänge (Gemessen ohne Dachüberstände) nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.2 Fassaden
Es sind nur Fassaden mit verputzten Oberflächen zulässig.

1.3 Solaranlagen
Auf den Dachflächen sind Photovoltaikanlagen grundsätzlich zulässig.

1.4 Einfriedung
1.4.1 Entlang der Erschließungsstraße sind Mauern, Zäune und Tore nur wie folgt zulässig:
a) Mauern und Zäune
• Mauern mit verputzten Oberflächen.
• Die zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt maximal 2,00 m.
b) Tore
• Tore aus Holz.
• Tore aus Metallrahmen mit Holzfüllungen.
• Vertikal gegliederte Metallstabtore ohne Füllungen.

1.4.2 Entlang der Grundstücksgrenze zur Frankfurter Straße sind Mauern, Zäune und Tore nur wie folgt zulässig:
a) Mauern und Zäune
• Vertikal gegliederte Metallstabzäune, in Kombination mit Sockelmauern und Pfeilern.
• Holzzäune ohne Füllungen, in Kombination mit Sockelmauern und Pfeilern.
b) Tore
• Tore aus Holz.
• Tore aus Metallrahmen mit Holzfüllungen.
• Vertikal gegliederte Metallstabtore ohne Füllungen.

1.4.3 Höhe der Tore und Einfriedungen:
Die zulässige Höhe aller Einfriedungen und Tore beträgt maximal 2,00 m.

2. Sonstige Vorschriften

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt:
Mülltonnenauflastflächen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn diese mit einem festen Sichtschutz umgeben sind, sodass die Mülltonnen vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.
Verkleidungen aus rein metallischem Material in feuerverzinkt oder glänzend sind aus Gründen der Rücksichtnahme auf die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Festung“ nicht zulässig.

III. Sonstige Hinweise und Empfehlungen

1. Bodenschutz
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3, vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht wieder einzubauen.

2. Rodung von Gehölzen
Zur Vermeidung unzulässiger Rodungen bzw. aus Gründen des Artenschutzes wird auf die diesbezüglichen Regelungen nach BNatSchG verwiesen.
Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG und aus Artenschutzgründen muss bei der Freimachung des Baugeländes der Rodungszeitraum für Gehölze zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar liegen.

3. Kampfmittelbelastung
Entsprechend des Regierungspräsidiums Darmstadt ist im Stadtgebiet Rüsselsheim am Main grundsätzlich davon auszugehen, dass immer noch Kampfmittel vorhanden sind, da es sich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Daher wird auf eine erforderliche systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf dem Grundstück hingewiesen.

IV. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

1. Denkmalschutz
Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Geltungsbereichs zur denkmalgeschützten Gesamtanlage Rüsselsheimer Festung und dem Einzeldenkmal Frankfurter Str. 96 wird auf Folgendes hingewiesen:
Wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann (§ 18 Abs. 2 HDSchG).
Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (z. B. Mauern oder Bodenverfärbungen) und Fundgegenständen wie Scherben, Münzen, Skeletteile) ist § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) zu beachten. Hiernach gilt insbesondere eine Meldepflicht sowie die Pflicht zur Erhaltung über eine Woche nach der Meldung. Die Meldung hat unverzüglich an das Hessische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege in Wiesbaden, zu erfolgen (§ 21 HDSchG).

V. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzielenverordnung (PlanZV)
- in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.05.2025 (GVBl. 2025 Nr. 29)
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG)
- in der Fassung vom 25.05.2023 (GVBl. 2023, 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.10.2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
- in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl. 2016, 211 ff.)

Verfahrensübersicht

Übereinstimmungsvermerk
Die Plangrundlage bezüglich der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom September 2024 überein.

Bearbeitung der vorliegenden Planfassung
Fachbereich Stadt- und Grünplanung
Bereich Stadtplanung
Rüsselsheim am Main, den ...11.08.2025...
gez. Kohnmann
Fachbereichsleitung

Aufstellungsbeschluss
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 am 02.06.2022.
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim am Main, den ...11.08.2025...
gez. Valerius
Stadtrat

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Auslegungsfassung am 02.06.2022.
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Main-Spitze und im Rüsselsheimer Echo am 01.09.2022.
Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.09. bis 14.10.2022.
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 30.08.2022.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung am 02.06.2022.
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Main-Spitze und im Rüsselsheimer Echo am 01.09.2022.
Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung des Bebauungsplänenwurfs mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Stadt- und Grünplanung, Bereich Stadtplanung, in der Zeit vom 12.09. bis 14.10.2022.
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim am Main, den ...11.08.2025...
gez. Valerius
Stadtrat

Satzungsbeschluss
Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 05.06.2025
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim am Main, den ...11.08.2025...
gez. Burghardt
Oberbürgermeister

Ausfertigung
Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am 05.06.2025 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 148 „Frankfurter Straße“ bestehend aus der Planzeichnung, der Legende zur Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgetriggert.
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim am Main, den ...11.08.2025...
gez. Burghardt
Oberbürgermeister

Bekanntmachung
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Bereithaltung zur Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Rüsselsheimer Echo und Main-Spitze am 25.08.2025.

Rechtsverbindlich am ...25.08.2025...
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim am Main, den ...25.08.2025...
gez. Kohnmann
Fachbereichsleitung

Bebauungsplan Nr. 148
„Frankfurter Straße“

Stadt Rüsselsheim am Main
FB Stadt- und Grünplanung
Bereich Stadtplanung
Marktplatz 4
65428 Rüsselsheim am Main

rüsselsheim am main