

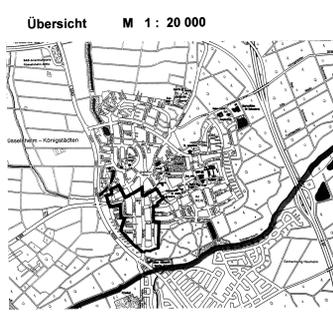
### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 9 BauGB vom 08.12.1986 in Verbindung mit der Bauzonierungsverordnung (BauZVO) vom 23.01.1990 und der Platzzeichenverordnung (Plan.ZVO) vom 18.12.1990 werden festgesetzt:

- Räumlicher Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
  - Reine Wohngebiete (gem. § 3 BauNVO) (nicht überbaubare Grundstücksflächen schraffiert)
    - Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
      - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
      - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
        - sonstige nicht störende Gewerbe.
    - Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (nicht überbaubare Grundstücksflächen schraffiert)
      - Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
        - Wohngebäude
        - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
        - Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
          - sonstige nicht störende Gewerbe
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 (1) BauNVO)
    - Grundflächenzahl (Höchstgrenze) (§ 19 BauNVO) Die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ ist nur bis zu 50 % zulässig
    - Geschoßflächenzahl (Höchstgrenze) (§ 20 BauNVO) Für die gesamten Planbereich wird festgesetzt, daß gem. § 20 (3) BauNVO die Flächen von Außenflächen in anderen Geschossen einschließlich der ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzuzählen sind.
    - Stellplätze und Garagen werden gem. § 21a Abs. 1 und 4 BauNVO nicht auf die GRZ angerechnet
  - Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
    - offene Bauweise
    - offene Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung (Abwehrende Bauweise). Im Einzelfall kann auf die einseitige Grenzbebauung verzichtet werden, wenn bei An- und Umbauten der Bestandes die offene Bauweise bereits vorhanden ist
  - Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) Ein Zurücktreten von der Baulinie an der Straße bis zu einer Tiefe von 1,50m ist zulässig, wenn mindestens zwei Drittel der Fläche der angrenzenden Hausfront die Baulinie berührt.
    - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
    - Ausrichtung der Gebäude (Stellung der baulichen Anlagen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
      - giebelständig (in Bezug zur erschließenden Straße), ausgenommen rückwärtige An- und Umbauten sowie Eckgrundstücke
      - traufständig (in Bezug zur erschließenden Straße), ausgenommen rückwärtige An- und Umbauten sowie Eckgrundstücke
  - Flächen für private Stellplätze und Garagen (Nebenanlagen)** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie § 12 und 14 BauNVO)
    - Anordnung und Lage der Stellplätze und Garagen auf privaten Grundstücken
    - Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind innerhalb überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Ausnahmsweise kann in Einzelfällen die hintere Baugrenze durch Tiefgaragen bis zu max. 5,00m überschritten werden, wenn eine Bodenbedeckung für Bepflanzung von mind. 0,65m vorgesehen wird.
    - Garagen müssen einen Abstand von mindestens 6,00m von der Gehwegkante (Straßenbegrenzung) aufweisen
    - Zufahrten zu Garagen/Stellplätzen können als Stellplatz genutzt werden. Es sind max. 2 Stellplätze oder Garagen und Stellplatz hintereinander zulässig, auch an der Grundstücksgrenze.
    - Im WA und WR sind max 3 Stellplätze im Vorgarten zulässig (einschließlich Zufahrt-Stellplatz)

- Stellplätze und Zufahrten sind ökologisch zu befestigen und in Rasengruflaster, Rasenpflaster oder als befestigte Fahrbahnen herzustellen, die einzugraben sind. Eine wasserundurchlässige Auskleidung der Flächen für Stellplätze/Zufahrten ist unzulässig. Asphalt ist ausgeschlossen. Je Grundstück dürfen die Zufahrten von öffentlichen Straßen eine Breite von insgesamt 6,00m nicht überschreiten.
  - Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 14 (1) BauNVO)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
  - Öffentliche Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Straßenverkehrsfläche
  - Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)
    - Maximale Traufhöhe ab Oberkante fertige Straße Hinterkante Gelände an der Grundstücksgrenze. Die Traufhöhe ist definiert als Wandhöhe nach HBO § 6. Bei Anbauten oder Verlängerungen von bestehenden Gebäuden sind Ausnahmen möglich.
- ### II. Vorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen
- Aufgrund des § 87 (1) und (2) Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 20.12.1993 in Verbindung mit § 9 (4) BauGB wird festgesetzt:
- Dächer**
    - Dachform
    - Nur Satteldächer zulässig (Kurz- oder Normalformen) des Leichtbaus. Dachmaterialien sind nach HBO § 14 BauNVO und andere Dachformen zulässig. Es sind nur kleinteilige rote, braune oder schwarze Dachbedeckungen zulässig.
    - Dachneigung
      - Mindest- und Höchstneigung Bei untergeordneten Anbauten oder Verlängerungen von bestehenden Gebäuden sind Ausnahmen möglich.
      - Kniestock In Geschossen, die oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses liegen, ist ein Kniestock von max. 1,00m zulässig, gemessen in der Flucht zur Außenwand zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Sparren. Bei Anbauten oder Verlängerungen an bestehenden Gebäuden sind Ausnahmen möglich.
      - Dachaufbauten Dachgauben sind als Einzelelement bis 2,50m Breite zulässig. Die Summe aller Dachaufbauten darf auf jeder Dachseite höchstens 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Jeweils mindestens 1,00m Dachfläche ist zwischen der Dachgaube und First und 0,50m zwischen Dachgaube und Traufe einzulassen. Der seitliche Mindestabstand von 1,50m zwischen Außenwand Dachgaube und den Gebäuwänden ist einzuhalten. Mindestens 1/3 der vorderen Ansichtfläche der Dachgaube ist als Fensterfläche auszuführen. Pro Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig. Bei Veränderungen an bestehenden Gebäuden sind Ausnahmen möglich. Dachneigungen einer Dachfläche dürfen insgesamt höchstens 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge einnehmen. Dachgauben dürfen als Schleppgaube nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° ausgebildet werden. Bei Doppel- und Reihenhäusern müssen gleiche Dachneigungen gewählt werden. Die Hauptfirstrichtung ist durch die Trauf bzw. Giebelrichtung im Plan festgelegt. Die Firstrichtung muß immer über der Längsachse des Gebäudes liegen. Bei winkelförmigen Gebäudegrundrissen muß der quer zum Hauptfirstrichtung verlaufende Nebenfirstrich in seiner Höhe am mindestens 0,50m darunter anschließen.
      - Einfriedigungen
        - Als Einfriedigung zur Straße hin sind zulässig:
          - Mauern und Torpfeiler in Naturstein oder verputzte Mauern
          - Holztor- und -zäune aus vorwiegend senkrechten Stäben
          - Metallzäune und -tore aus vorwiegend senkrechten Gitterstäben
        - Einfriedigungen an öffentlichen Straßenrändern dürfen eine Höhe von 1,25m nicht überschreiten. Zum Erhalt des Ortsbildes wird für die Bereiche Astheimer Straße 4-24 und 1-19, Nauheimer Straße 7-47 und 8-46, Adam-Folhab-Straße 24-36 und 25-43 sowie Georg-Bärsch-Straße 3, Odenwaldstraße 6, Georg-Bärsch-Straße 3, Odenwaldstraße 7 als Mindesthöhe für die Einfriedigung 1,80m festgesetzt. Sie sind auf die Baulinie bzw. Baugrenze zu setzen. Als seitliche und rückwärtige Einfriedigungen dürfen nur Hecken, Drahtzäune oder sonstige offene Einfriedigungen verwendet werden. Die Gesamthöhe darf 1,80m nicht überschreiten.

- Standplätze für Müllbehälter** Private Mülltonnenstandplätze sind gestalterisch so auszubilden (Mauern, Zäune, Hecken), daß sie von öffentlich zugänglichen Flächen nicht einsehbar sind.
  - Werbeanlagen**
    - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt im WR sind Werbeanlagen unzulässig. Im WA sind unzulässig:
      - Großflächenwerbung
      - Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und leuchtendem Licht
    - Die Werbeanlagen müssen sich dem Gebäudecharakter anpassen und sich in Farbe, Größe und Form dem Gebäude unterordnen.
    - Einfriedigungen, Tore und Zäune sind grundsätzlich von Werbeanlagen freizuhalten.
    - Energiekessel gem. § 87 Abs. 2, Ziffer 2 HBO 1993**
      - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Wohnungsneubauten gemäß § 87 Abs. 2, Ziffer 2 HBO, nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedertemperatur-Feuerungsanlagen bzw. Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Anforderungen des Umweltzeichens "Blauer Engel" genügen. Als Ausnahme sind mit Flüssiggas betriebene Heizungsanlagen zulässig, unter der Voraussetzung, daß keine oberirdisch sichtbare Lagerhaltung stattfindet, daß die Emissionen pro qm Wohnfläche insgesamt nicht mehr als die sonst zulässigen Heizungsarten pro Jahr verursachen. Zusätzlich darf bei Wohngebäuden der Jahresheizwärmebedarf eines Gebäudes je qm Wohnfläche und Jahr die folgenden Energiekennwerte nicht überschreiten:
        - Ein- und Zweifamilienhäuser 85 kWh (qm a) Mehrfamilienhäuser 75 kWh (qm a)
- ### III. Landschaftsplanerische Festsetzungen
- Aufgrund § 4 (2) des Hessischen Naturschutzgesetzes und § 87 (1), (2) und (4) der HBO vom 20.12.1993 in Verbindung mit § 9 (4) BauGB und gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB werden folgende Vorschriften erlassen:
- Alle Flachdächer auf Nebenanlagen, sind in Gärten mit extensiver Dachbegrenzung zu versehen. Garagenwände, mit Ausnahme von Grenzständen, sind mit Fassadenbegrenzung zu versehen.
  - Garagenzufahrten und Stellplätze sind ökologisch zu befestigen und in Rasengruflaster, Rasenpflaster oder als befestigte Fahrbahnen herzustellen. Es ist Spezialasphalt für Formsteine einzusetzen.
  - Alle Grundstücksflächen im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet, die nicht von der zulässigen Grundfläche in Anspruch genommen werden, sind als Gartenfläche anzulegen.
  - Mindestens 10 % der geforderten Grünflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen, wobei - in Abhängigkeit von Art und Standort - 0,5 - 2 qm je Strauch angerechnet werden. Bei der Pflanzung müssen Strücker mindestens die Qualität Zv., o.B. 100 cm haben.
  - Mindestens 10 % der geforderten Grünflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbaum-Hochstämmen (siehe Pflanzenempfehlungsliste in der Begründung) zu überblättern, wobei in Abhängigkeit von Art und Standort - 5-20 cm je Baum angerechnet werden. Obstbaum-Hochstämme sind mit einem Stammumfang von 6-10 cm, Laubbäum-Hochstämme mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen.
  - Ober- (Mutter-)bäume (gem. DIN 18915 Teil 1-3) Sämtlicher im Planungsbereich befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Müll zu auszuwerten.
  - Die Außenanlagen müssen spätestens 18 Monate nach Ingebrauchnahme der Bauten fertiggestellt sein.
  - Bei Wohnungsneubauten ist das Niederschlagswasser von Dachflächen zur Verwendung als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu sammeln. Überschüssiges Wasser ist auf dem Grundstück zu verdampfen (z.B. Muldenversickerung). Bei der Anlage von Brauchwasserreservoir und Beförderung aus wasserwirtschaftlicher und gesundheitlicher Sicht zu beachten. (§ 87(2) HBO 93)
  - zu erhaltende Bäume (§ 9 (1) 25 b BauGB)



**Übereinstimmungsvermerk des Katasteramtes:**  
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom \_\_\_\_\_ übereinstimmen.

**Aufstellungsbeschluss:**  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 27.05.1993  
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 12.07.1993

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim Rüsselsheim, den DR. SCHWED Stadtrat

**Bürgerbeteiligung:**  
Bekanntmachung der Gelegenheit zur Erörterung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 27.08.1996.  
Öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung gem. § 3 (1) BauGB am 05.09.1996

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim Rüsselsheim, den DR. MEINERS Amtsrat

**Auslegungsbeschluss:**  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 20.06.1996  
Bekanntmachung der Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 30.08.1996.  
Öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB beim Stadtplanungsamt in der Zeit vom 09.09. bis 11.10.1996.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim Rüsselsheim, den DR. SCHWED Stadtrat

**Satzungsbeschluss:**  
Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 18.12.1996.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim Rüsselsheim, den DR. GESCHKA Oberbürgermeister

**Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB**

**Bekanntmachung**  
Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Einsichtnahme in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 27.05.1997.

Rechtsverbindlich am 27.05.1997 DR. MEINERS Amtsrat

**Verfahren Nr. 44/1** DR. MEINERS Amtsrat

**Stand: September 1996**

**Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan**  
"Alt-Königsstädten I" 1. Änderung  
Gemarkung Königsstädten Flur 1