



**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Aufgrund § 9 BauGB vom 08.12.1986 in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 werden festgesetzt:

1. **Räumlicher Geltungsbereich**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
2. **Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5-6 BauNVO)
  - 2.1. Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (nicht überbaubare Grundstücksfläche ist schraffiert)
  - Abs. 1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
  - Abs. 2 Zulässig sind
    1. Wohngebäude
    2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
    3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
    4. Es sind je Wohngebäude max. 3 Wohneinheiten zulässig. Ein Wohngebäude ist das bestehende Haus mit seinen Anbauten und Erweiterungen (§ 9 (1) Abs. 6 BauGB)
- 2.2. Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (nicht überbaubare Grundstücksfläche ist schraffiert)
- Es gelten die in den Bauleisten festgesetzten Höchstgrenzen der Wohneinheiten je Gebäude.
- Abs. 1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
- Abs. 2 Zulässig sind
  1. Wohngebäude
  2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  4. Es sind insgesamt 3 Wohneinheiten zulässig. Davon werden 2 auf das bestehende Haus angerechnet. Die 3. Wohneinheit kann in Form eines freistehenden Einzelhauses innerhalb des Baufensters errichtet werden.
3. **Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - II 3.1. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)
  - GRZ 0.25 3.2. Grundflächenzahl  
(§ 16 Abs. 2 und 3 und § 19 BauNVO)  
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundflächenzahl überschritten werden und zwar bei einer GRZ von 0.25 bis auf 0.375 sowie bei 0.35 bis auf 0.525
  - GFZ 0.50 3.3. Geschosflächenzahl  
(§ 20 Abs. 2 und 4 BauNVO)
  4. **Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - O 4.1. offene Bauweise  
(§ 12 Abs. 2 BauNVO)
    - E 4.2. Nur Einzelhäuser zulässig  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  5. **Überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - 5.1. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
    - 5.2. Minimale Größe der Baugrundstücke  
(§ 9 (1) 3 BauGB)  
Im Falle einer Teilung müssen die beiden entstehenden Grundstücke eine Mindestgröße von 400 qm haben.
    - 5.3. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(§§ 14, 16 (5) BauNVO)
  6. **Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - 6.1. Schematische Darstellung der Baukörper mit der Firstrichtung

7. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)
  - 7.1. Nebenanlagen dürfen innerhalb des Baufensters und auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist schraffiert
  - 7.2. Pro Grundstück ist eine Garage erlaubt.
  - 7.3. Stellplätze im Vorgarten sind nicht gestattet. Ansonsten gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim
  - 7.4. Fläche für Gemeinschaftsgaragen  
Es sind nur begrünzte Dächer mit einer Mindestsubstrathöhe von 30 cm zulässig.
  8. **Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - 8.1. Private Grünfläche
    - 8.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 (1) 25a BauGB)
    9. **Öffentliche Verkehrsfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - 9.1. Straßenverkehrsfläche
    10. **Höhenlage baulicher Anlage**  
(§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 BauNVO)
      - 10.1. Die Traufhöhe darf bei II-geschossiger Bauweise 7.50 m nicht überschreiten. Die max. Traufhöhe wird gerechnet ab Hinterkante Gehweg an der Grundstücksgrenze. Die Traufhöhe ist definiert als Wandhöhe nach § 6 Abs. 4 HBO.
      - 10.2. Die Abstandsfläche gemäß § 6 HBO wird für die nördlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 45 - 51 und 55 60 m Bereich der vorhandenen Giebel auf 3.00 m festgesetzt

**II. Vorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen**

Aufgrund des § 87 (1) 3 und (4) Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 20.12.1993 in Verbindung mit § 9 (4) BauGB wird festgesetzt:

1. **Dachform**
  - SD 1.1. Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° - 32° zulässig.  
Bei I-geschossigen Anbauten sind Dachneigungen von bis zu 32° zulässig.
  - 1.2. Dachaufbauten
    - 1.2.1. Die Summe aller Dachaufbauten darf auf jeder Dachseite höchstens 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite betragen.
    - 1.2.2. Jeweils mindestens 0,5 m Dachfläche ist zwischen der Dachgaube und First und 0,5 m zwischen Dachgaube und Traufe einzuhalten.
    - 1.2.3. Der seitliche Mindestabstand von 1,50m zwischen Außenwand Dachgaube und den Giebelwänden ist einzuhalten.
    - 1.2.4. Mindestens 1/3 der vorderen Ansichtfläche der Dachgaube ist als Fensterfläche auszuführen.
    - 1.2.5. Pro Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.
    - 1.2.6. Dachanschnitte einer Dachfläche dürfen insgesamt höchstens 2/3 der jeweiligen Gebäudebreite einnehmen.
    - 1.2.7. Dachgauben dürfen nicht als Schleppegaube ausgebildet werden.
2. **Einfriedigung**  
Zur Straße hin ist eine Sockelmauer mit Pfeilern und Gitter (Max. Höhe: 80 cm) zulässig. Die übrigen Grundstücksseiten sind als offene Einfriedigung (max. Höhe 1,50 m) herzustellen.
3. **Energieklausel gem. § 87 Abs. 2, Ziffer 2 HBO 1993**
  - 3.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Wohnungsneubauten gemäß § 87 Abs. 2 Ziffer 2 HBO, nur mit Erdgas oder Heizöl betriebene Niedrigtemperatur 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, und daß die Emissionen pro qm Wohnfläche ins gesamt 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 75 kWh (qm a) Mehrfamilienhäuser 75 kWh (qm a)  
Der Nachweis der Einhaltung dieser Grenzwerte erfolgt nach dem Berechnungsverfahren (Kurz- oder Normalversion) des Leitfadens Energie im Hochbau - Energiebedarfe Gebäudeplanung" (Hess. Ministerium für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, 1994)

**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:

1. Garengadächer und Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Garagenwände mit Ausnahme von Grenzflächen sind mit Fassadengrün zu versehen.
2. Garagenzufahrten und Stellplätze sind ökologisch zu befestigen und in Rasenfugenpflaster, Drainpflaster oder als 2 befestigte Fahrstreifen herzustellen. Es ist Spezialgrün für Forstneinzäune einzusetzen.
3. Die bezeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Für Gehölze, die durch eine genehmigte Entwertung verloren gehen sind als Ersatz Gehölze anzupflanzen, die dem städtebaulichen und ökologischen Wert der entfernten Gehölze entsprechen.
4. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädlichen Einflüssen wirkungsvoll zu schützen. Die DIN 18920 (Schutz von Pflanzen, Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist entsprechend anzuwenden und einzuhalten.
5. Auf den durch Planzeichen gekennzeichneten Standorten ist in eine Pflanzgrube von mind. 1,5 x 1,5 x 1,0 m Tiefe ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Mindestgröße: 18 - 20 cm) gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Grundstück sind mindestens 2 hochstämmige Bäume zu pflanzen. Dies soll jeweils ein Obstbaum und ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum sein (siehe Artenliste) bzw. 2 Obstbäume. Bestehende Bäume werden angerechnet.
6. Mindestens 30 % der "Nicht überbaubaren Grundstücksfläche" sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zuwege, Terrassen, Zufahrten und Stellplätze sowie die Fläche für eine Garage, sind in die angrenzenden Vegetationsflächen zu entwässern bzw. mit versickerungsfähigem Material auszubauen. Ein Anschluß dieser Flächen an den Kanal ist nicht erlaubt.
7. Mindestens 10 % der geforderten Grünflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen, wobei in Abhängigkeit von Art und Standort: 0,5 - 2 qm je Strauch angerechnet werden. Bei der Pflanzung müssen Sträucher mindestens die Qualität 2xv o. B. 100 cm haben.
8. Mindestens 10 % der geforderten Grünflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbaum-Hochstämmen (siehe Pflanzenempfehlungsliste in der Begründung) zu überstellen, wobei in Abhängigkeit von Art und Standort - 5-20 qm je Baum angerechnet werden. Obstbaum-Hochstämmen sind mit einem Stammumfang von 8-10 cm, Laubbaum-Hochstämmen mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen.
9. Ober-(Mutter-)boden (gem. DIN 18915 Teil 1-3)  
Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten aufzusetzen.
10. Die Außenanlagen müssen spätestens 18 Monate nach Ingebrauchnahme der Bauten fertiggestellt sein.
11. Bei Neubauten ist das Niederschlagswasser von Dachflächen zur Verwendung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu sammeln. Bei der Anlage von Brauchwasser-Kreisläufen sind Beläge aus wasserwirtschaftlicher und gesundheitlicher Sicht zu beachten (§ 87 (2) HBO 93). Überschießendes Wasser ist auf dem Grundstück z. B. in Form einer Muldenversickerung zu versickern. Der Anschluß an den Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen.
12. Auf Flächen mit der Widmung "Private Grünfläche" ist keinerlei Versiegelung erlaubt. Sie sind ausschließlich als Zier- oder Nutzgrün (oder eine Kombination von beiden) herzustellen bzw. zu erhalten.
13. Über 20 qm große, ungegliederte, geschlossene Fassadenflächen sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen (siehe Artenliste) zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2 m Wandlänge. Carports sind mit einer Kletterpflanze (siehe Artenliste) pro Posten zu beranken.
14. zu erhaltende Bäume (§ 9 (1) 25 b BauGB)
15. Auf den gemäß 8.2 ausgewiesenen Flächen ist eine strukturierte Heckenpflanzung anzulegen und zu unterhalten. Es sind Sträucher aus der Pflanzenempfehlungsliste zu verwenden.
16. Für die mit GD gekennzeichneten Flächen sind nur extensiv begrünzte Dächer mit einer Mindestsubstrathöhe von 30 cm zulässig.  
Ausnahme:  
Auf die Errichtung der extensiv begrünnten Grasdächer kann verzichtet werden, wenn der Ausgleich des Eingriffes in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebietes mit geeigneten Maßnahmen durchgeführt werden kann.  
Über die Eignung einer Maßnahme zum Ausgleich des Eingriffes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und in Abstimmung mit den zu beteiligenden Behörden zu befinden.

**Übereinstimmungsvermerk des Katasteramtes:**

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

**Aufstellungsbeschuß:**  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 21.09.1995.

**Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 27.10.1995.**

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim Rüsselsheim, den 04.02.1998, gez. Meyer, .....  
Stadtrat

**Bürgerbeteiligung**  
Die Bürger sind mit Anschieben vom 07.12.1994 über die Ziele und Zwecke der Planung informiert worden.  
Es fand eine Unterrichtung und Erörterung bereits vor Aufstellungsbeschluss auf anderer planerischer Grundlage am 17.01.1995 statt.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim Rüsselsheim, den 04.02.1998, gez. Meyer, .....  
Amtsleiterin

**Auslegungsbeschuß:**  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 19.12.1996.  
Bekanntmachung der Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 13.02.1997.  
Öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB beim Stadtplanungsamt in der Zeit vom 20.02. bis 21.03.1997.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim Rüsselsheim, den 04.02.1998, gez. Meyer, .....  
Stadtrat

**Satzungsbeschluss:**  
Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 18.12.1997.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim Rüsselsheim, den 04.02.1998, gez. Meyer, .....  
Oberbürgermeisterin

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

**Bekanntmachung:**  
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 12 BauGB und der öffentlichen Einsichtnahme in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am \_\_\_\_\_

Rechtsverbindlich am 05.06.1998, gez. Meyer, .....  
Amtsleiterin

Der Magistrat  
Stadtplanungsamt

Verfahren Nr. 48/4 Stand Oktober 1997

**Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan "Dicker Busch I" (Pommernstrasse) Gemarkung Hassloch Flur 2**