



ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK DES KATASTERAMTES:  
 ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND  
 BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS  
 DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STANDE  
 VOM 25.01.1990 ÜBEREINSTIMMEN:

RUSSELSHEIM, DEN 25.01.1990

ANZEIGEVERFAHREN NACH § 11 Abs. 3 BauGB

BEARBEITUNG DER VORL. PLANFASUNG STADTPLANUNGS- UND  
 BAUAUFSICHTSART

AMTSLIEFERANT

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENTERVERSAMMLUNG ZUR AUFSTELLUNG  
 DES BAULEITPLANS AM 24.11.1983

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES GEN. § 2 (1) BAUGB  
 IN RUSSELSHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 19.08.1984

DER MAGISTRAT  
 DER STADT RUSSELSHEIM RUSSELSHEIM, DEN STADTRAT

BÜRGERBETEILIGUNG  
 BEKANNTMACHUNG DER DARLEGUNG UND ANNDERUNG IN  
 RUSSELSHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 25.08.1987

ÖFFENTLICHE DARLEGUNG DER ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG  
 UND ANNDERUNG GEN. § 3 (1) BAUGB AM 03.09.1987

DER MAGISTRAT  
 DER STADT RUSSELSHEIM RUSSELSHEIM, DEN STADTRAT

STADTPLANUNGS- UND BAUAUFSICHTSART

AMTSLIEFERANT

**AUSLEGUNGSBESCHLUSS:**  
 BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENTERVERSAMMLUNG AM 20.10.1988

BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG IN RUSSELSHEIMER ECHO  
 UND MAINSPITZE AM 29.10.1988

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS DIESER BEBAUUNGSPLANS  
 MIT BEGRÜNDUNG GEN. § 3 (2) BAUGB BEIM STADTPLANUNGS- U.  
 BAUAUFSICHTSAMTES IN DER ZEIT VOM 07.11.1988 BIS 09.12.1988

DER MAGISTRAT  
 DER STADT RUSSELSHEIM RUSSELSHEIM, DEN STADTRAT

SATZUNGSBESCHLUSS:  
 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN GEN. § 10 BAUGB VON DER  
 STADTVERORDNETENTERVERSAMMLUNG AM 31.10.1989

DER MAGISTRAT  
 DER STADT RUSSELSHEIM RUSSELSHEIM, DEN OBERBÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG DER DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGE-  
 VERFAHRENS UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG IN  
 RUSSELSHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 06.06.1990

RECHTSVERBÄNDLICH AM 06.06.1990

DER MAGISTRAT  
 DER STADT RUSSELSHEIM RUSSELSHEIM, DEN STADTRAT

STADTPLANUNGS- UND BAUAUFSICHTSART

AMTSLIEFERANT

**STADT RUSSELSHEIM** - VERBÄNDLICHE  
 BAULEITPLANUNG

VERFAHREN NR.: STADT:

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
 Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 in  
 Verbindung mit der BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom  
 15.9.1977 und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom  
 30.7.1981 werden festgesetzt:
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
  - Art der baulichen Nutzung
    - WA Allgemeines Wohngebiet WA:  
 Die aufgrund § 4(3) Nr. 3 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige  
 Nutzung (Anlagen für die Verwaltung und für sportliche Zwecke  
 sowie Tankstellen) werden ausgeschlossen.
  - Maß der baulichen Nutzung
    - 3.1 Grundflächenzahl GRZ
    - 3.2 Geschosflächenzahl GFZ
    - 3.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Maß der Nutzung  
 i.S. § 16(5) BauNVO)
    - 3.4 Zahl der Vollgeschosse, z.B.:
      - I: 1 Vollgeschos als Höchstgrenze; der Ausbau von Auf-  
 enthaltsräumen im Dachgeschos ist möglich, sofern  
 die zulässige Geschosflächenzahl nicht überschritten  
 wird. (siehe auch Ziffer I.1.2 und II.1)
      - I+D: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Das zweite Vollge-  
 schos ist im Dachraum unterzubringen, soweit die zu-  
 lässige Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.
      - II: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. (siehe auch Ziffer  
 I.1.2 und II.1)
  - Bauweise
    - g geschlossene Bauweise
    - b besondere Bauweise b: Die Gebäude sind in einseitiger  
 Grenzbebauung als halboffene Bauweise zu errichten.
  - überbaubare Grundstücksfläche
    - 5.1 Baulinie (zwingend)
    - 5.2 Baugrenze
    - 6. nicht überbaubare Flächen
  - Stellung der baulichen Anlagen
    - Firstrichtung

- öffentliche Verkehrsflächen
  - 8.1 Straßenverkehrsflächen
  - 8.2 öffentliche Parkplätze
- Flächen für Versorgungsanlagen
  - Transformatorstation
- Grünflächen
  - 10.1 öffentliche Grünfläche
  - 10.2 Kinderspielplatz
- Höhenlagen
 

Die Höhe der Außenwand darf - gemessen am natür-  
 lichen Geländeschritt - folgende Maße nicht über-  
 schreiten: Traufhöhe bei I: 3,80 m  
 bei I+D: 5,00 m  
 bei II: 6,50 m
- Füllschema der Nutzungsschablone
 

WA	I	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0,4	0,6	Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
b	△	Bauweise	Dachform
- VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN  
 Aufgrund § 118(1) Hess. Bauordnung (HBO) i.V. mit § 9(4)  
 BauGB und der Rechtsverordnung der Hessischen Landes-  
 regierung vom 28.1.1977 sowie aufgrund § 9(1) BauGB wird  
 festgesetzt:
  - Dachform und -gestaltung
    - Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einem Nei-  
 gungswinkel von mind. 45° zulässig.
    - Kniestock: Bei 1 Vollgeschos sowie bei 2 Vollgeschosen  
 dürfen keine Kniestöcke errichtet werden. Lediglich bei  
 Gebäuden mit der Festsetzung I+D und einer Traufhöhe  
 von max. 5,00m sind Kniestöcke möglich.
    - Dachüberstände dürfen traufseitig 30 cm und giebelseitig  
 15 cm nicht überschreiten.
    - Fenster in Dachflächen, die von der Straße sichtbar  
 sind, dürfen nicht als Dachflächenfenster, sondern aus-  
 schließlich als Einzelgauben ausgeführt werden.
    - Das Material der Dachdeckung wird mit Dachpfannen  
 oder Biberschwänzen in Rottönen festgelegt.
    - Nebergänge sind mit steilen Sattel- oder Pultdächern,  
 deren Neigungswinkel ebenfalls mind. 45° beträgt, zu  
 versehen.
  - Fenster
 

Fenster sind als stehende Formate auszubilden. Große  
 Fensterflächen sind entsprechend zu unterteilen.

- Socket
 

Für alle Gebäude, die an die Straßenbegrenzungslinie angren-  
 zen, ist ein Gebäudesockel vorgeschrieben. Seine Höhe muß  
 mind. 50 cm und darf max. 80cm betragen.
  - Einfriedigungen
 

Die Gebäudeflucht ist mit Toren und Einfriedungen entlang der  
 Baulinie zu schließen.
  - Plakatschlagtafeln
 

Das Anbringen oder Aufstellen von Plakatschlagtafeln ist im  
 gesamten Plangebiet unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
  - VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GÄRTNERISCHE GESTALTUNG UND BE-  
 PFLANZUNG  
 Aufgrund § 4(2) Hess. Naturschutzgesetz (HENatG), § 118(4)  
 Der Hess. Bauordnung (HBO) i.V. mit § 9(4) BauGB und der  
 Rechtsverordnung der Hess. Landesregierung vom 28.1.1977  
 sowie aufgrund § 9(1) BauGB werden folgende Vorschriften  
 und Inhalte des Landschaftsplanes festgesetzt:
    - Der Baum- und Strauchaufwuchs ist nach Maßgabe der fol-  
 genden Festsetzungen zu erhalten:
      - zu erhaltende Bäume
      - 80% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als  
 Garten anzulegen und zu unterhalten. Der Baum- und  
 Strauchanteil soll mindestens 25% betragen. Auf jedem  
 Grundstück ist mindestens ein einheimischer Laubbaum,  
 der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflan-  
 zen und zu pflegen.
      - Pflanzungen sind zu mindestens 80% mit standortgerechten  
 einheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen (Emp-  
 fehlungen siehe Pflanzliste in der Begründung). Der Na-  
 delholzanteil darf 15% nicht überschreiten.
    - Auch bei Änderung der Vegetationsart ist der Bodencha-  
 rakter der Pflanzfläche nicht zu verändern. Grünflächen  
 in vormalis nicht als Vegetationsflächen genutzten Flä-  
 chen sind in mindestens 80 cm tief ausgetauschtem Boden  
 anzulegen: Oberbodenbelag 30 cm, Unterboden austausch  
 mind. 50 cm.
    - Die Südfassaden der Gebäude Opelplatz 2, 4, 6, 8 sowie  
 die Nordfassaden der Gebäude Opelplatz 1, 3, 5 und Kö-  
 nigstädter Straße 57 sind mit Fassadenbegrünung zu ver-  
 sehen. Die Anpflanzung kann mit Zustimmung der Stadt  
 auf der öffentlichen Fläche erfolgen. Als Richtwert gilt  
 1 Pflanze je 2 lfdm.
    - nicht überbaubare Grundstücksflächen, als  
 Gärten anzulegen und zu unterhalten (siehe auch  
 Ziffer III.1, III.2 und III.3).
- Hinweise:  
 Für das gesamte Plangebiet gilt die am 27.11.1986  
 vor der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Russels-  
 heim beschlossene Baumschutzsatzung.

VERBÄNDLICHE BAULEITPLANUNG DER STADT RUSSELSHEIM  
 VERFAHREN NR.: 98

**BEBAUUNGSPLAN** MIT INTEGRIERTEM  
**LANDSCHAFTSPLAN**  
**"INNENSTADT OST 1"**  
 GEMARKUNG RUSSELSHEIM  
 ENTWURF M 1:1000

ÜBERSICHT M 1:5000

Rittmannsperger, Kleebank + Partner GmbH  
 Bauplanung + Stadtplanung  
 Ludwigshöfstraße 9, 6100 Darmstadt  
 Telefon 06151 / 65055

28. August 1989