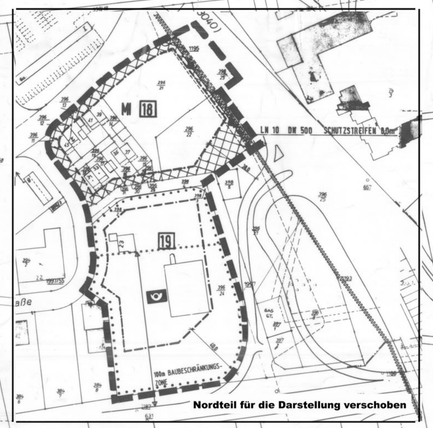

1. FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH

Aufgrund § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanV) werden festgesetzt:

1. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

siehe auch Spalte A Nutzungsschablone

WA-GEBIET (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind nach § 4 (2) BauNVO:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO und § 1 (6) die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO:
1. Sonstige Gewerbebetriebe
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
5. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 außerhalb der in Punkt 4 bezeichneten Teile des Gebietes.

siehe auch Spalte A Nutzungsschablone

SONDERGEBIET FÜR ÖFFENTLICHEN UND PRIVATE VERWALTUNGEN (§ 11 BauNVO)
Die Teilgebietstypen 1,2,3,4 und 5 werden nach § 11 (1) BauNVO als Sondergebiet für öffentliche und private Verwaltungen festgesetzt.
Zulässig sind:
1. Geschäfts- und Bürogebäude
2. Anlagen für zeitnahe Einrichtungen der Verwaltung.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Bis zu 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter je Betriebsbetrieb.
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften.

siehe auch Spalte A Nutzungsschablone

GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)
Die Teilgebietstypen 6 - 17 werden nach § 8 (1) BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

Für die Teilgebietstypen 6 - 15 und 17
Zulässig sind nach § 8 (2) BauNVO:
1. Gewerbebetriebe aller Art (mit Ausnahme der nach § 1 (5) und (9) BauNVO ausgeschlossenen)
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zugelassen werden können nach § 8 (3) und (5) BauNVO:
1. bis zu 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter je Betriebsbetrieb,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. öffentliche Betriebe,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig nach § 1 (5) und (9) und nach § 1 (6) die Ausnahmen des § 8 (3) BauNVO sind:
1. Tankstellen und Lagerplätze

Für Teilgebietstyp 16
Zulässig sind nach § 8 (2) BauNVO:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zugelassen werden können nach § 8 (3) BauNVO und nach § 1 (5) und (9) BauNVO:
1. bis zu 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter je Betriebsbetrieb
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Gewerbliche Betriebe als Schank- und Speisewirtschaften
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig nach § 1 (5) und (9) und nach § 1 (6) die Ausnahmen des § 8 (3) BauNVO sind:
1. Tankstellen
2. Gewerbebetriebe aller Art (ausgenommen sind Schank- und Speisewirtschaften) Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
3. Vergnügungsstätten.

siehe Spalte G Nutzungsschablone

Der nördliche Bereich der Gewerbefläche
Die Teilgebietstypen 6, 7, 10, 14, 17, 9, 12, 13, 16 werden mit einem flächenbezogenen A-Schalleistungspegel - tagsüchsts - mit SorSo dB(A)/qm festgesetzt.

Der südliche Bereich der Gewerbefläche
Die Teilgebietstypen 8, 11 und 15 werden mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel - tagsüchsts - mit 60/45 dB(A)/m festgesetzt.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

siehe Spalte D Nutzungsschablone

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
HÖCHSTGRENZE (§ 16 (3) Nr. 2 und § 20 BauNVO)
MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE (§ 16 (4) BauNVO)

Bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben, darf eine Geschoßfläche von 3,50 m Höhe nicht überschritten werden. Dachgeschoßflächen sind dabei, nicht überschritten werden (§ 21 (4) BauNVO).
Nach § 16 (6) BauNVO ist vorgesehen, daß im Einzelfall von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen zugelassen werden können, wenn die Geschoßflächenzahl oder die Geschoßfläche nicht überschritten werden.
Nach § 21 a (1) BauNVO wird nur ein Garagengeschoß auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet.

siehe Spalte E Nutzungsschablone

GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO) GRZ

Nach § 16 (6) BauNVO ist vorgesehen, daß im Einzelfall von der Grundflächenzahl oder der Grundfläche Ausnahmen zugelassen werden können, wenn die Geschoßflächenzahl oder die Geschoßfläche nicht überschritten werden.
Die Ausnahme des § 21 a (3) Halbsatz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 und § 21 a BauNVO) GFZ

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen. Ausnahmsweise werden diese Flächen nicht mitgerechnet, wenn sie nachweislich ausschließlich privaten, wohnbezogenen Zwecken dienen und die Geschoßfläche um nicht mehr als 30 % erhöht wird.
Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von
- Garagengeschossen, die nach § 21 a (1) BauNVO nicht angerechnet werden
- Stellplätzen und Garagen, deren Grundfläche die zulässige Grundfläche unter den Voraussetzungen des § 21 a (3) 1. Halbsatz überschreiten
- Nebenanlagen für Garagen i. V. mit Festsetzungen nach § 21 a (4) Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt.

Nach § 21 a (5) kann als Ausnahme die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Gründeckerfläche hergestellt werden, erhöht werden.

**********	**ABGRENZUNGSLINIE FÜR UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNGEN** Soweit sie nicht mit den Grenzen öffentlicher Flächen oder mit dem räumlichen Geltungsbereich zusammenfällt.
siehe Spalte B Nutzungsschablone	**4. BAUWEISE** **OFFENE BAUWEISE** (§ 22 (2) BauNVO) Im Mischgebiet und für die Teilgebietstypen 1, 3, 4, 6, 10, 11-15 und 17 ist die offene Bauweise festgesetzt. **GESCHLOSSENE BAUWEISE** (§ 22 (3) BauNVO) Für die Teilgebietstypen 5, 7-9 und 16 ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. **ABWEICHENDE BAUWEISE** (§ 22 (4) BauNVO) Für Teilgebietstyp 2 ist eine besondere Bauweise festgesetzt. In diesem Teilgebietstyp ist eine einseitige Grenzbebauung festgesetzt. Eine Nutzung der Teilgebietstypen 1 + 2 ist nur im Grundstückszusammenlegung zulässig. Eine Trennung der Grundstücke entlang der Nutzungsgrenze ist nicht zulässig. Sollte sich durch die einseitige Grenzbebauung oder die Schaffung von größeren Grundstücken eine Bebauungslänge von über 50 m ergeben, so ist dies zulässig.
	5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN **BAULINIE** (§ 23 (2) BauNVO) **BAUGRENZE** (§ 23 (3) BauNVO) Die von Baulinien und Baugrenzen gebildeten Flächen sind überbaubar.
	6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN **GEBÄUDELÄNGSACHSE** Bei geneigten Dächern Hauptfirstrichtung
3000 4000 5000 7000 10000	**7. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE** **MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE** VON 3.000 qm Sie darf in den Teilgebietstypen 4 und 5 nicht unterschritten werden. **MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE** VON 4.000 qm Sie darf in den Teilgebietstypen 1, 2, 10, 11, 14 und 15 nicht unterschritten werden. **MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE** VON 5.000 qm Sie darf in den Teilgebietstypen 3, 12, 13 und 16 nicht unterschritten werden. **MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE** VON 7.000 qm Sie darf in den Teilgebietstypen 3, 7, 8 und 17 nicht überschritten werden. **MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE** VON 10.000 qm Sie darf in dem Teilgebietstyp 6 nicht unterschritten werden.
	8. STELLPLÄTZE, GARAGEN, TIEFGARAGEN UND NEBENANLAGEN **STELLPLÄTZE** Stellplätze sind nur in Tiefgaragen oder Garagengeschossen zulässig. **GARAGEN** Garagen, Garagengeschosse und Garagen in Vollgeschossen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. **TIEFGARAGEN** Tiefgaragen sind unter Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Festsetzungen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. **NEBENANLAGEN** Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich zulässig sind, gemäß § 23 (5) BauNVO nicht zulässig. Neben den im Plan festgesetzten Versorgungsanlagen sind weitere, die der Versorgung dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern sie nach den festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen unterbrochen und nur eine unwesentliche Fläche in Anspruch nehmen.
	9. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF **POST**
	10. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE **FUSS- UND RADWEGFLÄCHEN** **FAHRBAHNFLÄCHE** **BRÜCKE ÜBER DEN HORLOCHE GRABEN** Zur Überwindung des Horloche Grabens wird im Verlauf der Erschließungsstraße ein Stahlen-Brückenbauwerk festgesetzt. **ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE** Öffentliche Parkplätze sind als Längsparkstreifen beidseitig der Erschließungsstraßen und im Bauerkiengartenbereich festgesetzt. **GRUNDSTÜCKSZUFAHRT** Je Grundstück ist eine Zufahrt von 6 m Breite zulässig. Bei einer Grundstücksbreite von mehr als 30 m ist je 30 m Grundstücksbreite eine weitere Zufahrt zulässig. Mehrere Zufahrten sind nach Möglichkeit zusammenzufassen.
	11. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN **ELEKTRIZITÄT** **ABWASSER**
	12. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN **BEGLEITGRÜN, GRÜNVERBINDUNG** (öffentlich) **EXTENSIV GRÜNLAND MIT STREUOBST** (privat) **BAUERNGÄRTEN** (privat) Die im Gattungsbereich vorgesehenen Gärten dienen der Pflege der Landschaft, der Erholung, der gärtnerischen und künstlerischen Betätigung, dem Kleingartenanbau und der Freizeitgestaltung. Diesem Zweck zuwiderlaufende Maßnahmen, insbesondere Lärm, unzumutbare Geruchsbelästigungen, das Landschaftsbild störende Einrichtungen und Verstöße gegen den Grundsatz der Kleingartenordnung, Dauerbelegung ist unzulässig. Die Größe des einzelnen Gartengrundstückes darf 300 qm nicht unterschreiten. **KLEINGARTENLAUBEN** Je Kleingarten ist eine Gartenhütte mit einer Größe von maximal 45 cbm umbauten Raum einschließlich offener Überdachung zulässig, wobei 18 qm überbaute Fläche nicht überschritten werden dürfen. Die Höhe der Gartenhütte darf nicht mehr als 3,0 m betragen. **VERENSHEIM** Überbaubare Grundstücksfläche für ein Vereinsheim mit Firstrichtung und 30° geneigtem Satteldach. **SONSTIGE NEBENANLAGEN** Sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie für die Bewirtschaftung der Kleingärtens wenigend notwendig sind, wie z.B. Wasserentnahmestellen.
	13. FLÄCHE FÜR BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINFLÜSSEN ODER DEREN MINDERUNG **LÄRMSCHUTZWALL** Im Abstand von 4,5 m von der befestigten Fahrbahnkante wird entlang der Autobahn ein Lärmschutzwall mit 4,5 m Höhe und 16,0 m Breite festgesetzt. **14. MIT LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER VERSORGUNGSTRÄGER ZU BELASTENDE FLÄCHE** **ÜBERLANDWERK** **15. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE** A - 19 Teilgebietstypen A Art der baulichen Nutzung B Bauweise C Mindestgröße der Baugrundstücke D Geschoßzahl E Grundflächenzahl F Geschoßflächenzahl G zulässiger Schallpegel (Gewerbelärm) **16. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** **UMGRENZUNG** **HOCHWASSER-RÜCKHALTEBECKEN**
	17. SONSTIGE PLANZEICHEN **UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN** **ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG** **ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** **ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** **ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** **ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** **ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG**

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund § 118 der Hessischen Bauordnung 1990 (HBO) in Verbindung mit § 9 (4) BauGB und der Rechtsverordnung der Hessischen Landesregierung vom 28. Januar 1977 wird festgesetzt:

1. GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN

Vordere und seitliche **Einfriedungen** von Vorgärten und sonstigen Flächen am öffentlichen Straßenraum dürfen 1,25 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen nicht höher als 1,00 m sein. Zäune aus Kunststoffen, die natürliche Materialien täuschend ähnlich sind, sind nicht gestattet. Lebende Hecken an der Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht höher als 1,25 m sein.
Mauern, Betonsockel und Betonfundamente von Zäunen, Drahtzäune oder sonstige offene Einfriedungen und Sockel verwandter Weise. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Die Gesamthöhe der seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen darf 2,00 m nicht überschreiten. Die hess. Nachbarrechtsgesetz (HNRRG) ist zu beachten.
Türen und Tore dürfen nicht in den Straßenraum ragen und nicht nach der Straßenseite zu öffnen sein.
Ausnahmen von den Festsetzungen über die Gestaltung von Einfriedungen sind zulässig, wenn das Sichtverhältnis vom von verantwortlichen unbeaufsichtigten Gewerbegrundstücken des nachweislich erfordert und diese Sichtverhältnisse durch in einem Falle zu benachteiligen, damit erforderlichenfalls die Lage der Leitung bzw. der mit der Leitung verbundenen Anlagen im Gelände kenntlich gemacht werden kann. Bei der Wahl der Art der Einfriedungen ist darauf zu achten, daß Kleintiere nicht behindert werden.
Ein Streifen in Breite von je 2 m rechts und links neben der Leitung muß staudenfrei bleiben und darf nicht bepflanzt werden.
Die Pflanzung AG listet - im besonderen Interesse - bereits bei Pflanzung den Art und Wuchsform, die im Bereich der Schutzstreifens unterschützt zu werden, damit Schutzmaßnahmen nachzeitig vereinbart werden können.

2. NACH DEM BUNDESFERNSTRASSENGESETZ

FLÄCHE FÜR BUNDESAUTOBAHN
BAUBESCHRÄNKUNGSZONE
GRENZE

3. NACH DEM HESS. WASSERGESETZ (§ 25) UND DEM WASSERHAUSHALTSGESETZ (§ 19)

ABGRENZUNG WASSERSCHUTZGEBIET
WASSERSCHUTZZONE III A
WASSERSCHUTZZONE III B

V. HINWEISE ODER VERMERKE

Auf folgende, nach anderen Gesetzen beabsichtigte Festsetzungen, wird hingewiesen:

1. NACH DEM HESS. NATURSCHUTZGESETZ (§ 15)

UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTES
GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL (gesplant)

2. Für die Neuverlegung von **Postkabeln** ist entlang der L 3040 ein Flächenstreifen von 2,0 m Breite von Baumpflanzungen freizuhalten.

3. Auf den Erlaß des Hess. Ministers des Innern vom 8.6.1979 und 8.3.1982 (StAnz 29, S. 1342 und 82, S.582) bezüglich der Anlagen zur **Nutzung der Sonnenenergie** (Solaranlagen) wird hingewiesen.

4. Das Planungsgebiet liegt im **Wasserschutzgebiet**, Zone III A + B der Gewinnungsanlagen Wasserwerk "Hof Schönau". Die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (Arbeitsblatt W 101, 2/0.5.1.1 Abs. a-d der DVGW sind einzuhalten.

5. Der zum Bauantrag gehörende **Freiflächenplan** gemäß § 2 (2) 10. Bauvorl.VO ist mindestens im Maßstab 1:200 anzufertigen. Ihm sind ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen.

6. Über -Mutter-Boden (gem. DIN 18 915 Teil 1 - 3):
Oberhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Oberkanten ist zu sichern, Verbreitung des Bodens ist mit seinem Einbruch ist untersagt. Abgrabenen Oberbodenden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Mieten aufzusetzen.

7. Die **Kleingartenanlagen** ist entsprechend den einschlägigen §§ des Bundeskleingartengesetzes (BKleinggG) vom 28.2.1983 zu betreiben. Die maximale Größe der Gärten sollte nach § 3 (1) BKleinggG 400 qm nicht überschreiten.

8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die **Baumschutzsatzung** und die jeweils gültigen **Stellplatzrichtlinien** der Stadt Rüsselsheim anzuwenden.

9. Für die **Bepflanzung** hat der folgend aufgestellte Pflanzenliste mit Gehölzarten und Stammumfang oder Höhe empfohlenden Charakter:
Die Pflanzliste befindet sich auf Blatt Nr. 2)

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (nach § 9 (6) BauGB)

1. NACH DEM RAUMORDNUNGSVERFAHREN

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
GASSTATION
UNTERIRDISCHE GASFERNLEITUNG mit 6,0 m bzw. 8,0 m Schutzstreifen

AUSZUG AUS EINEM MERKBLATT DER RUHRGAS AG:

Nicht zulässig sind insbesondere **Schutzstreifens:**
- die Errichtung von Gebäuden oder Anlagen, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen,
- Bodenveränderungen,
- die Errichtung aggressiver Abwässer,
- das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und oder den Betrieb der Leitungen gefährden oder beeinträchtigen.

Nur mit besonderer Zustimmung der Ruhrgas AG dürfen Leitungen freigelegt oder Sperrungen in Leitungsnähe ausgeführt werden.
Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen ist mit der Ruhrgas AG rechtzeitig abzustimmen:
- die Anlage von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Gleisanlagen, Wasserläufen, Kanälen, Hochspannungsleitungen und Gleichstromanlagen sowie eine Leitungsüberführung nicht als geschlossen werden kann,
- Ausschachtungsarbeiten jeder Art und Größenordnung, sowie die vorübergehende oder dauernde Lagerung von Erdaushub, Baumaterial oder sonstigen Stoffen im Schutzstreifen.

Vor Baumaßnahmen in Leitungsnähe - auch außerhalb der Schutzstreifen - ist die Ruhrgas AG in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der Leitung bzw. der mit der Leitung verbundenen Anlagen im Gelände kenntlich gemacht werden kann. Bei der Wahl der Art der Einfriedungen ist darauf zu achten, daß Kleintiere nicht behindert werden.
Ein Streifen in Breite von je 2 m rechts und links neben der Leitung muß staudenfrei bleiben und darf nicht bepflanzt werden.
Die Ruhrgas AG listet - im besonderen Interesse - bereits bei Pflanzung den Art und Wuchsform, die im Bereich der Schutzstreifens unterschützt zu werden, damit Schutzmaßnahmen nachzeitig vereinbart werden können.

2. BERGEANLAGEN

Das Auftreten von Auftreten von **Flakranschlagstellen** ist im gesamten Plangebiet unsicherlich. Aufbissig ist nur Werbung an der Stelle des Bergbaus bis 40 m breiten Bauverbotszone gem. § 9, Abs. 1 FStrG und gem. § 9, Abs. 3 FStrG Werbeanlagen nicht zulässig.
Innerhalb der 100 m breiten Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 dürfen Werbeanlagen die Gebäudehöhe nicht überragen, sie sind nur an der Fassade zulässig.

Nutzungsschablone 1 bis 19

Teilgebiets typ	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Mindestgröße der Baugrundstücke	Geschoßzahl	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	zul Schallpegel (Gewerbelärm) dB(A)qm am tagsüchsts
	A	B	C	D	E	F	G
1	SO V-D	o	4.000	II - IV	0,4	1,6	
2	SO V-D	o	3.000	II - IV	0,4	1,6	
3	SO V-D	o	7.000	II - IV	0,4	1,2	
4	SO V-D	o	3.000	II - IV	0,4	1,2	
5	SO V-D	o	1.000	III - IV	0,6	1,8	
6	GE	o	10.000	IV	0,6	1,6	60 / 50
7	GE	o	7.000	II - IV	0,6	1,8	60 / 50
8	GE	o	7.000	II - IV	0,8	1,8	60 / 45
9	GE	o	5.000	II	0,6	1,6	60 / 50
10	GE	o	5.000	IV	0,6	1,6	60 / 50
11	GE	o	4.000	IV	0,6	1,6	60 / 45
12	GE	o	5.000	II	0,6	1,6	60 / 50
13	GE	o	5.000	II	0,6	1,6	60 / 50
14	GE	o	4.000	II - IV	0,6	1,8	60 / 50
15	GE	o	4.000	II - IV	0,6	1,8	60 / 45
16	GE	o	5.000	III - IV	0,7	2,2	60 / 50
17	GE	o	7.000	IV	0,6	1,6	60 / 50
18	Gemeinbedarf	o		VIII	0,6	2,0	
19	Gemeinbedarf	o		IV	0,6	2,0	

Königstädten
Maßstab 1:1000

Hergestellt durch Vergrößerung und Montage von Katasterkarten beim Hessischen Landesvermessungsamt im September 1980
E 576/80

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BAULEITPLANES AM 27.05.1987

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES GEM. § 2 (1) BauGB IM RÜSSELSHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 05.10.1987

DER MAGISTRAT
DER STADT RÜSSELSHEIM RÜSSELSHEIM, DEN .....
STADTRAT

BÜRGERBETEILIGUNG

BEKANNTMACHUNG DER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG IN RÜSSELSHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 05.04.1988

ÖFFENTLICHE DARLEGUNG DER ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG UND ANHÖRUNG GEM. § 3 (1) BauGB AM 13.04.1988

DER MAGISTRAT
DER STADT RÜSSELSHEIM
-STADTPLANUNGS- UND BAUAUFSICHTSAMT- .....
AMTSLEITER

1. AUSLEGUNGSBESCHLUSS:

BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 29.05.1991

BEKANNTMACHUNG DER 1. AUSLEGUNG IN RÜSSELSHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 10.06.1992

1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG GEM. § 3 (2) BauGB BEIM STADTPLANUNGS- UND BAUAUFSICHTSAMT IN DER ZEIT VOM 15.06.1992 BIS 22.07.1992

DER MAGISTRAT
DER STADT RÜSSELSHEIM RÜSSELSHEIM, DEN .....
STADTRAT

2. AUSLEGUNGSBESCHLUSS:

BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 17.06.1992

BEKANNTMACHUNG DER 2. AUSLEGUNG IN RÜSSELSHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 23.07.1992

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG GEM. § 3 (2) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 13 (1) UND § 3 (3) BauGB BEIM STADTPLANUNGS- UND BAUAUFSICHTSAMT IN DER ZEIT VOM 30.07.1992 BIS 03.09.1992

DER MAGISTRAT
DER STADT RÜSSELSHEIM RÜSSELSHEIM, DEN .....
STADTRAT

SATZUNGSBESCHLUSS:

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN GEM. § 10 BauGB VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 29.10.1992

DER MAGISTRAT
DER STADT RÜSSELSHEIM RÜSSELSHEIM, DEN .....
OBERBÜRGERMEISTER

ANZEIGE NACH § 11 (1) BauGB

BEKANNTMACHUNG DER DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG IN RÜSSELSHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 30.04.1993

RECHTSVERBINDLICH AM 30.04.1993

DER MAGISTRAT
DER STADT RÜSSELSHEIM
-STADTPLANUNGS- UND BAUAUFSICHTSAMT- .....
AMTSLEITER

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK DES KATASTERAMTES:

ES WIRD BESCHEINIGT, DAß DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STANDE VOM ..... ÜBEREINSTIMMEN:

RÜSSELSHEIM, DEN .....

STADT RÜSSELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN - VERFAHREN NR. 106/0

STAND : 10.09.1992

EULHECKE OST

BESTANDTEILE :

BLATT 1 : Bebauungsplan mit textl. Festsetzungen
BLATT 2 : Landschaftsplan mit textl. Festsetzungen

BEGRÜNDUNG

BEARBEITUNG :

BEARB. STAND BEMERKUNG	PLANZEICHNUNG BEBAUUNG	PLANZEICHNUNG LANDSCH.	TEXTLICHE FESTSETZUNG	BEGRÜNDUNG
1./BEARBEITET	17.04.89	17.04.89	17.04.89	17.04.89
1.A.-VORENTW.	29.05.89	29.05.89	29.05.89	29.05.89
2.A.-VORENTW.	16.04.89	16.04.89	16.04.89	16.04.89
3.A.-VORENTW.	29.08.89	29.08.89	29.08.89	29.08.89
4.A.-ENTWURF	15.08.90	15.08.90	15.08.90	15.08.90
5.A.-ENTWURF	06.05.91	06.05.91	06.05.91	06.05.91
6.A.-ENTWURF	24.09.91	24.09.91	24.09.91	24.09.91
7.A.-SATZUNG	10.09.92	10.09.92	10.09.92	10.09.92
BEARBEITER	S. K		PROJ. NR.	907

PLANERINGPRO ROB
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
BDA SCHWALBACH TAUNUS — SCHLOSSTRASSE 26 — TEL. 0 61 96/8 32 52
FAX 0 61 96/8 32 53

DIPL.-ING. DIETER M. KUNZE
DIPL.-ING. HANS WEINRAUCH
DIPL.-ING. PETER EWALD

BEBAUUNGSPLAN

BLATT 1

GEMARKUNG KÖNIGSTÄDTEN, FLUR 9 UND 10
GEMARKUNG RÜSSELSHEIM

N

M. 1 : 1000

GÜNTER RADEMACHER + PARTNER
FREISCHAFFENDE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
ZUM QUELLENPARK 45 · 6232 BAD SODEN AM TAUNUS · TEL. 0 61 96 / 72 18 05