



**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
 Aufgrund des § 9 Bauplanungs-BauGB vom 08.12.1986 in Verbindung mit der Bauzonenverordnung (BauZO) vom 23.01.1990 und der Planzonenverordnung (PlanZO) vom 30.07.1991 werden festgesetzt:

- Räumlicher Geltungsbereich**  
 (I 9 Abs. 7 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung**  
 (I 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 u. 6 BauZO)
- Maß der baulichen Nutzung**  
 (I 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Baugrenze**  
 (I 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Überbaubare Grundstücksflächen**  
 (I 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf**  
 (I 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**  
 (I 1 Abs. 4 BauZO)
- Stellung der baulichen Anlagen**  
 (I 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**  
 (I 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 11, 12 und 14 BauZO)
- Öffentliche Verkehrsflächen**  
 (I 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen**  
 (I 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen**  
 Aufgrund § 118 der Hess. Bauordnung 1980 (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und der Rechtsverordnung der Hess. Landesregierung vom 28. Januar 1977 - sowie aufgrund § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB wird festgesetzt:

**II. Dachformen**

- Dächer**
  - Dachform
  - Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig.
  - Dachneigung
    - Zwingend vorgeschrieben (hier 45°)
    - Mindest- und Höchstgrenze (hier 25° - 45°)
    - Dachaufbauten, Übergebäl, Gauben und Dachschränte sind zulässig.
  - Dachgauben sind nur als Einzelgauben bis 2,50 m Breite zulässig. Ihre Höhe darf 2/3 der Dachhöhe gemessen in der Seitenrichtung zwischen der Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten, höchstens jedoch 2,50 m.
  - Dachschränte einer Dachfläche dürfen insgesamt höchstens 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge einnehmen.
  - Die Seitenwände von Dachgauben und Dachschränten müssen von Giebeln, Graten und Kehlen mind. 1,50 m wegspreizen in die Höhe der Dachfläche gemessen, entfernt sein.
  - Mindestens 3/4 der vorderen Ansichtfläche von Dachgauben ist als Fensterfläche auszubilden.
- Traufkanten und Dachneigungen sind bei Hausgruppen, Doppelhäusern und geschlossener Bauweise einheitlich auszubilden.**
- Kniesockel**  
 In Geschossen, die oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses liegen, ist ein Kniesockel bis max. 0,60 m zulässig, gemessen in der Flucht der Außenwand zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Sparren.
- Einfriedlungen**  
 Als seitliche und rückwärtige Einfriedlungen können Hecken, Drahtzäune oder sonstige offene Einfriedlungen und Sockel bis zu 0,50 m Höhe verwendet werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Die Gesamthöhe der seitlichen und rückwärtigen Einfriedlungen darf 1,80 m nicht überschreiten. Das Hessische Nachbarrechtsgesetz (HNBG) ist zu beachten.
- Energieklassen**  
 Als Wärmemenge sind mit Rücksicht auf den Umweltschutz feste und flüssige Brennstoffe unzulässig (Erd- u. HMDI vom 06.11.1972 - VA 6 61 d 02/01 - 1/72 und HBO § 118 Abs. 2 Nr. 4). Dies gilt jedoch nicht für zusätzliche Feuerstellen mit max. 4000 WE bzw. 5 KW je Wohnbereich.

**III. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**  
 Der gesamte Geltungsbereich des B-Planes befindet sich in der Zone III B des Wasserwerkes Hof Schönewald der Stadtwerke Mainz. Auf die Festsetzungen dieser Schutzzone wird hingewiesen.

**IV. Hinweise / Vermerke**  
 Die Darstellungen und Festsetzungen des zugehörigen Landschaftsplanes Blatt 2 sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes und ebenfalls rechtsverbindlich.



**ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK DES KATASTERAMTES:**  
 ES WIRD BESCHEINIGT, DAB DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEN NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEN STADTVERORDNUNGEN VOM 11. 07. 1988 ÜBEREINSTIMMEN.

RUSSELSHEIM, DEN 24. 11. 1992

**BEARBEITUNG DER VORL. PLANFASSUNG** STADTPLANUNGS- UND BAUAUFSICHTSAMT  
*[Signature]*  
 AMTSLIEGTER

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BAULEITPLANES AM 11.07.1999

**BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES** GEM. § 2 (1) BAUGB IM RUSSELSHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 26.05.1999

DER MAGISTRAT DER STADT RUSSELSHEIM RUSSELSHEIM, DEN ... STADTRAT

**BÜRGERBETEILIGUNG**  
 BEKANNTMACHUNG DER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG IN RUSSELSHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM 28.05.1999

**ÖFFENTLICHE DARLEGUNG DER ZIELE UND ZWECHE DER PLANUNG UND ANHÖRUNG** GEM. § 3 (1) BAUGB VOM 05.05.1990 BIS 30.05.1990

DER MAGISTRAT DER STADT RUSSELSHEIM STADTPLANUNGS- UND BAUAUFSICHTSAMT - *[Signature]* AMTSLIEGTER

**AUSLEGUNGSBESCHLUSS:**  
 BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 21.03.1991

**BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG IN RUSSELSHEIMER ECHO UND MAINSPITZE** AM 05.05.1991

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS DIESER BEBAUUNGSPLANS MIT BEGRÜNDUNG** GEM. § 3 (2) BAUGB BEIM STADTPLANUNGS- U. BAUAUFSICHTSAMTES IN DER ZEIT VOM 05.05.1991 BIS 17.05.1991

DER MAGISTRAT DER STADT RUSSELSHEIM RUSSELSHEIM, DEN 07.06.92 STADTRAT

**SATZUNGSBESCHLUSS:**  
 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN GEM. § 10 BAUGB VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 16.05.1992

DER MAGISTRAT DER STADT RUSSELSHEIM RUSSELSHEIM, DEN 20.06.92 OBERBÜRGERMEISTER *[Signature]*

**DAS ANZEIGEVERFAHREN NACH § 11 ADB, § 3 BAUGB**  
 BEKANNTMACHUNG DER DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG IN RUSSELSHEIMER ECHO UND MAINSPITZE AM ...

RECHTSVERBINDLICH AM ...

DER MAGISTRAT DER STADT RUSSELSHEIM STADTPLANUNGS- UND BAUAUFSICHTSAMT AMTSLIEGTER

**STADT RUSSELSHEIM** VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

VERFAHREN NR. : 119 STAND : 31.01.1991

"DAS REIS OST"

GEMARKUNG KÖNIGSTÄDTEN FLUR 1 UND 2

**BEBAUUNGSPLAN** BLATT 1

