



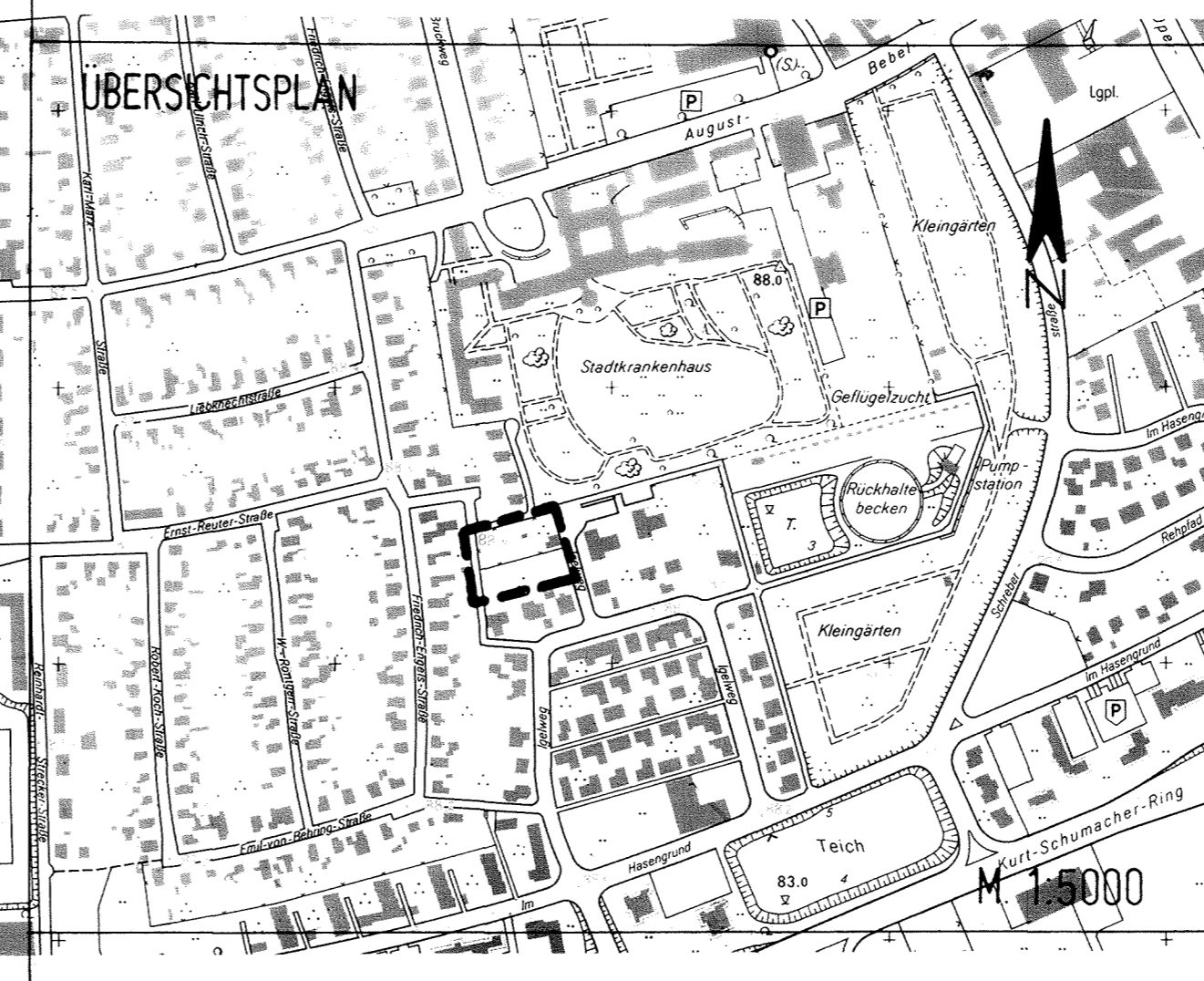
I. Planungsrechtliche Festsetzungen	
Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 und der Planzeichenverordnung (PlanVO) vom 18.12.1990 werden festgesetzt:	
	1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO) 2.1 Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
II	3.1 Zahl Vollgeschosse als Höchstgrenze; hier z.B. II (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)
GRZ	3.2 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 u. 3 und § 19 BauNVO) Bei der Berechnung von Terrassen, Gehwegen, Böschungen, Mauern, Wasserbecken etc. wird hierfür eine Überschreitung der GRZ von 0,05 also auf 0,3 zugelassen. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximale Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Unterbauten wird auf 0,125 festgelegt.
GFZ	3.3 Geschosflächenzahl (§ 20 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.
0	4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 5.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 6.1 Die Firstrichtung ist verbindlich vorgeschrieben.
Ga	7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO) 7.1 Garagen 7.2 Garagen haben einen Mindestabstand von 5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze in Einfahrtrichtung gemessen, einzuhalten. 7.3 Flächen für Stellplätze 7.3.1 Die Zufahrten zu Garagen (außer Doppelparker u. Tiefgaragen) können als Stellplatz genutzt werden. 7.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze und Garagen nicht zulässig; Sie dürfen nur auf den überbaubaren bzw. auf den hierfür gekennzeichneten Stellen errichtet werden.

	8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 8.1 Privatweg
	9. Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der an den Privatweg angeschlossenen Grundstücke (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
	10. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 BauNVO) Die Maße beziehen sich jeweils auf die OK der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze. 10.1 Die maximale Sockelhöhe darf nicht mehr als 1 m bis OK Fußboden des Erdgeschosses betragen. 10.2 Die maximale Traufhöhe beträgt 6,50 m.
II. Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen Aufgrund § 87 der Hess. Bauordnung 1993 (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB sowie aufgrund § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB wird festgesetzt:	
D = 30° - 45°	1. Dächer 1.1 Dachform 1.1.1 Es sind Satteldächer zulässig 1.2 Dachneigung 1.2.1 Als Dachneigung sind mind. 30° und höchstens 45° zulässig. Bei der Herstellung eines Grasdaches sind geringere Dachneigungen als Ausnahmen zulässig. 1.3 Dachaufbauten Dachgauben sind als untergeordnete Bauteile des Daches zulässig, Dacheinschnitte sind nicht zulässig. 1.3.1 Pro Gebäude ist nur eine Dachgaubenform zulässig. 1.3.2 Dachgauben sind als Einzelelemente bis 2,50 m Breite zulässig. Insgesamt dürfen sie auf jeder Dachseite höchstens die Hälfte der jeweiligen Gebäudebreite einnehmen. 1.3.3 Jeweils 1 m Dachfläche ist zwischen der Dachgaube und der Traufe bzw. dem First einzuhalten. 1.3.4 Der seitliche Mindestabstand von 1,50 m zwischen Außenwand Dachgaube und den Giebelwänden ist einzuhalten. 1.3.5 Mindestens 3/4 der vorderen Ansichtsflächen von Dachgauben ist als Fensterfläche auszubilden. 1.3.6 Kniestöcke sind nicht zulässig.
	2. Einfriedigungen Als seitliche und rückwärtige Einfriedigung können Hecken, abgepflanzte Drahtzäune oder Holzlattenzäune und Sockel bis zu 0,30 m Höhe verwendet werden. Die Gesamthöhe der seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen darf 1,80 m nicht überschreiten. Die straßenseitige Einfriedigung darf eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Das Hessische Nachbarrechtsgesetz (HNBRG) ist zu beachten.
	3. Energieklausel gemäß § 87 Abs. 2, Ziffer 2 HBO '93 3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 87 Abs. 2 Ziffer 2 HBO, nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedrigtemperatur-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, die "Technischen Regeln Druckbehälter" (TRB 600 und 610) eingehalten werden und der Nachweis geführt wird, 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) Der Nachweis der Einhaltung dieser Grenzwerte erfolgt nach dem Berechnungsverfahren (Kurz- oder Normalversion) des Leitfadens "Energie im Hochbau - Energiebewußte Gebäudeplanung" (Hess. Ministerium für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, 1994).
	3.2 Bußgeldvorschrift gemäß § 82 Abs. 1, Ziffer 19 in Verbindung mit Abs. 3 HBO '93 Ordnungswidrig handelt, wer den Verpflichtungen aus § 87 Abs. 2 Ziffer 2 HBO '93 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 HBO '93 mit einer Geldbuße bis zu Zwanzigtausend Deutsche Mark geahndet werden.
III. Landschaftsplanerische Festsetzungen (Aufgrund § 4 (2) des Hessischen Naturschutzgesetzes und § 87 (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.	Alle Garagendächer sind in Gänge mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Garagenwände sind mit Fassadenbegrünung zu versehen.
2.	Garagenzufahrten und Stellplätze sind in Gänge aus Rasenfugenpflaster (Fugenbreite mind. 35 mm) oder Rasengittersteinen herzustellen. Es ist Spezialsaatgut für Formsteine einzusäen.
3.	Die Zuwegung zu der mittleren und westlichen Parzelle im Süden ist - mit Ausnahme eines 1 m breiten gepflasterten Gehweges und seinen Anschlüssen an die Parzellen - aus Rasenfugenpflaster (Fugenbreite mind. 35 mm) oder Rasengittersteinen herzustellen. Es ist Spezialsaatgut für Formsteine einzusäen (siehe Anlage).
4.	Mindestens 25 % der notwendigen Grünflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbaum-Hochstämmen zu überstellen, wobei - in Abhängigkeit von Art und Standort - 0,5 - 2 qm je Strauch angerechnet werden. Bei der Pflanzung müssen Sträucher mindestens die Qualität 2 x v.o.B. 100 cm haben.
5.	Mindestens 25 % der notwendigen Grünflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbaum-Hochstämmen zu überstellen, wobei - in Abhängigkeit von Art und Standort - 5 - 20 qm je Baum angerechnet werden. Obstbaum-Hochstämme sind mit einem Stammumfang von 12/14 cm, Laubbaum-Hochstämme mit einem Stammumfang von 14/16 cm zu pflanzen.
6.	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.
7.	Die Außenanlagen müssen spätestens 18 Monate nach Ingebrauchnahme der Bauten fertiggestellt sein.
8.	Anlagen zum Sammeln des Niederschlagswassers (§ 9 (6) BauGB) Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist zur Verwendung von Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu sammeln. Bei der Anlage von Brauchwasserkreisläufen sind Belange aus wasserwirtschaftlicher und gesundheitlicher Sicht zu beachten.

IV. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB Der gesamte Geltungsbereich des B-Planes liegt in der Zone III A des Wasserwerkes Hof Schönau der Stadtwerke Mainz. Auf die Festsetzungen dieser Schutzzone wird hingewiesen.	
--	--

V. Hinweise / Vermerke	
1.	Vorschlag für Grundstücksteilung
2.	Im Plangebiet ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim anzuwenden.
3.	Die gestalterischen Festsetzungen sind abschließend geregelt. Die Bausatzung der Stadt Rüsselsheim i.d. Fassung vom 25.05.1983 findet keine Anwendung.



Übereinstimmungsvermerk des Katasteramtes: Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom übereinstimmen.	
Rüsselsheim, den

Bearbeitung der vorl. Planfassung	Stadtplanungsamt
	gez. Meiners Amtsleiterin

Aufstellungsbeschuß:	
- Beschluß der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 27.01.1994	
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB im Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 08.04.1994	
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim	Rüsselsheim, den 06.02.96
	gez. Schwed Stadtrat

Bürgerbeteiligung:	
Bekanntmachung der Gelegenheit zur Erörterung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 18.11.1994	
Die Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB MaßnahmenG gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.	
	gez. Meiners Amtsleiterin

Auslegungsbeschuß:	
Beschuß der Stadtverordnetenversammlung am 20.10.1994	
Bekanntmachung der Auslegung im Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 18.11.1994.	
Öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB beim Stadtplanungsamt in der Zeit vom 28.11. bis 12.12.1994	
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim	Rüsselsheim, den 06.02.96
	gez. Schwed Stadtrat

Satzungsbeschuß:	
Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 16.11.1995	
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim	Rüsselsheim, den 26.07.96
	gez. Geschka Oberbürgermeisterin

Bekanntmachung:	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 12 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG und der öffentlichen Einsichtnahme in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 23.01.1996	
Rechtsverbindlich am : 23.01.1996	
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim	Stadtplanungsamt
	gez. Meiners Amtsleiterin

STADT RÜSSELSHEIM	
Verbindliche Bauleitplanung	
Verfahren Nr. 72/8	Stand: 29.06.1995
Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan	
"Im Hasengrund" 8. Änderung	
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 13	