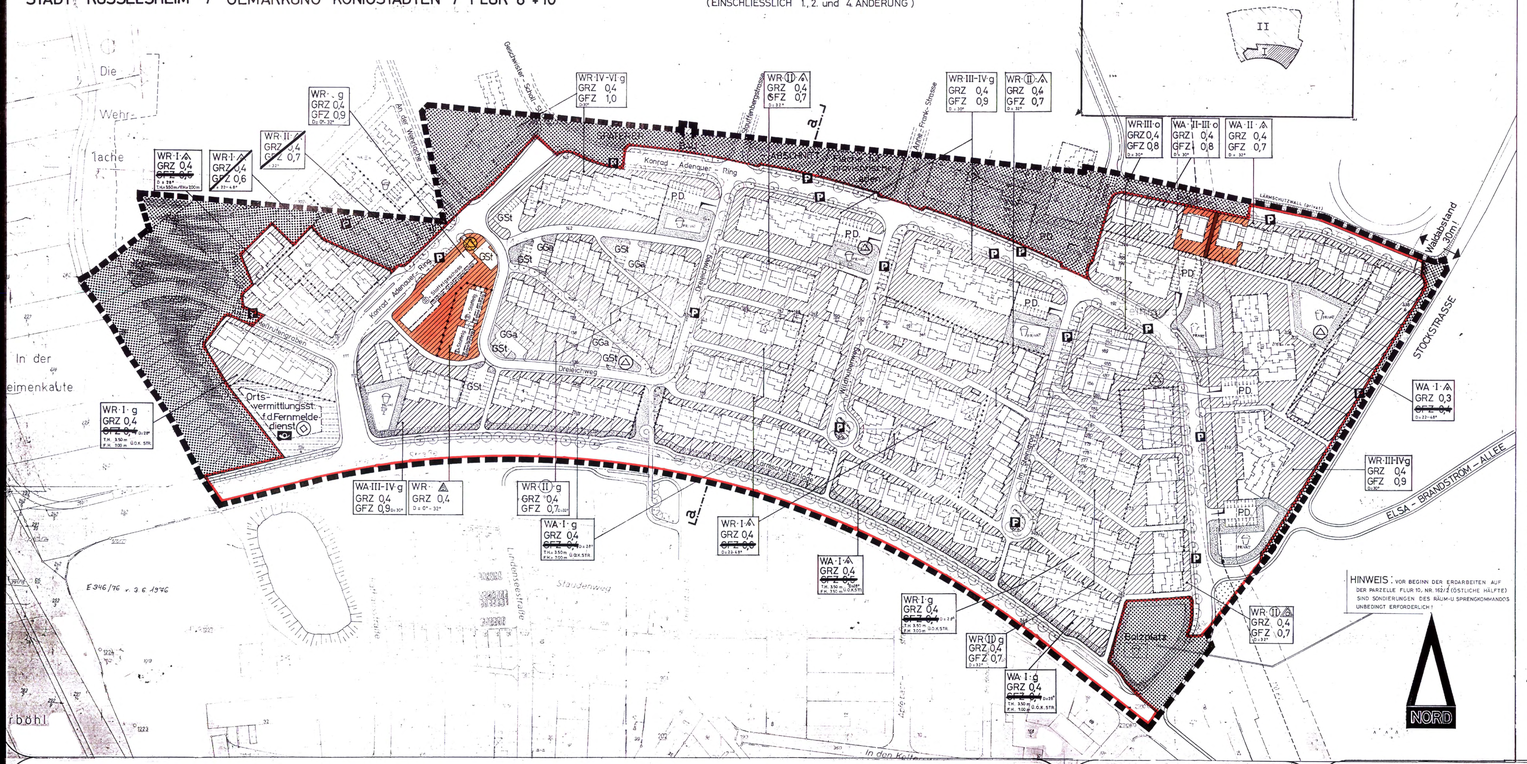
BEBAUUNGSPLAN „BLAUER SEE" 1. ABSCHNITT

STADT RÜSSELSHEIM / GEMARKUNG KÖNIGSTÄDTEN / FLUR 8 + 10

(EINSCHLIESSLICH 1, 2. und 4. ÄNDERUNG)



LEGENDE

- Allgemeines Wohngebiet, nicht überbaubare Fläche schraffiert
- WR Reines Wohngebiet, nicht überbaubare Fläche schraffiert
- VI Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (VI) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- o offene Bauweise
- a nur Hausgruppen zulässig
- a nur Einzelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen öffentliche Fußwege
- P öffentliche Parkflächen
- P.D. Parkdeck 2-geschossig
- Einzelgarage, Doppelgarage
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Transformatorstation (Trafo)
- Fernsprechvermittlung
- Private Grünflächen / Öffentliche Grünflächen
- Dauer (Hochgrün)
- Spielplatz öffentlich, privat
- Sportfläche
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Flächen für Stellflächen und Garagen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des Bebauungsplanes
- 15 kV Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen. Im Bereich der Schutzstreifen der 110 KV-Leitung sind die Beschränkungen in den Bau- und Aufwuchshöhen einzuhalten
- schematische Darstellung der Baukörper mit Darstellung der Firstrichtung
- Löschwasserleitung mit privat zu errichtenden Erdwall (Bepflanzt) und öffentlich zu errichtender Stützwand

M. 1:1000

FESTSETZUNGEN

[illegible]

13. Vorgärten sind bis auf maximal 5m breitestige Zufahrtsbreite zu bepflanzen (§ 10 (1) HBO)

VERFAHREN

Planungsanzeige (Verfahrensakte)	
vom	26.05.1977
	20.07.1977
Stadtbauamt Rüsselsheim — STADTPLANUNG — Jordan/Sprehn 13.10.77	Bearbeiter
	11.07–010877
	2510–011277
	22.12.1977
	6.76
	24.01.1979
	02.01.1978
	09.01–100279
	20.12.1978
	04.04.1979
Amtl. Bekanntmachung	26.04.1979

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.05.1993 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 Sätze 1 und 2 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen. Kein Bedenken hat der Änderung widersprochen.
Ortsübliche Bekanntmachung der Änderungssatzung und der Auslegung nach § 12 BauGB am 14.06.1996, in Kraft getreten am 14.06.1996.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.06.1996 die 2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 Sätze 1 und 2 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen. Kein Bedenken hat der Änderung widersprochen.
Ortsübliche Bekanntmachung der Änderungssatzung und der Auslegung nach § 12 BauGB am 14.06.1996, in Kraft getreten am 14.06.1996.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.05.1986 die 4. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 Sätze 1 und 2 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen. Kein Bedenken hat der Änderung widersprochen.
Ortsübliche Bekanntmachung der Änderungssatzung und der Auslegung nach § 12 BauGB am 14.06.1996, in Kraft getreten am 14.06.1996.

Stadtverordnetenvorsteher

I. Planungsrechtliche Festsetzungen:

Auf Grundlage von § 9 Baugesetzbuch (BauGB) von 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) werden folgende Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 76 „Blauer See" festgesetzt:

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung des Bereichs, auf den sich die Änderungen des Bebauungsplanes beziehen.
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Die ausgewiesenen Flächen für Allgemeine Wohngebiete sind nur für Wohngebäude und Garagen vorgesehen. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl:
Für die allgemeinen Wohngebiete wird abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden darf.

Hinweis: Die Grundflächenzahl (GRZ) ist nach § 19 BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 zu ermitteln.

3.2 Geschossflächenzahl
Hinweis: Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist nach § 20 BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 zu ermitteln. Demnach ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

3.3 Der Grundflächenfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO wird Flächenanteile im Ausmaß des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

4. Stellung der baulichen Anlagen:

4.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist schematisch dargestellt.

4.2 Die Firstrichtung ist verbindlich vorgeschrieben. Ausnahmen können bei Einzelhäusern in offener Bauweise zugelassen werden.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

5.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Vorgarten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig, außer:

1. Abstellplätze für Abfallbehältnisse, die durch eine Begrünung gegen Einsehbarkeit von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt sind.
2. nicht überdachte Abstellplätze für Fahrräder.

5.2 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den gekennzeichneten Flächen zulässig.

Stellplätze ohne Schutzdach sind im Vorgarten zulässig, wenn sie gemäß § 5 Stellplatzsatzung gestaltet sind. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung 3.1 ist zu beachten.

6. Höhenlage baulicher Anlagen

6.1 Der Sockel von Gebäuden darf nicht höher als 1 m sein. Die Höhe wird gemessen zwischen der Oberkante Straße an der Grundstücksgrenze und der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden.

6.2 Die Traufhöhe (T.H.) ist als Höhenmaß über Oberkante Straße (O.K.Str.) angegeben.

6.3 Geländeunterschiede zum öffentlichen Straßenraum sind durch Stützmauern abzufangen, die von den Eigentümern der höher gelegenen Grundstücke zu errichten sind.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

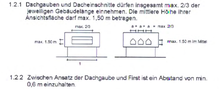
Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 81 Hessischer Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274) werden folgende Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 76 „Blauer See" festgesetzt:

1. Dachgestaltung

1.1 Dachneigung
D = 28° 1.1.1 zwingend vorgeschrieben, hier: 28°.
D = 22° - 48° 1.1.2 als Mindest- und Höchstgrenze, hier: 22° - 48°.

1.2 Dachgauben und Dacheinschnitte

1.2.1 Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt max. 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge einnehmen. Die mittlere Höhe ihrer Ansichtsfläche darf max. 1,50 m betragen.



1.2.2 Zwischen Ansatz der Dachgauben und First ist ein Abstand von min. 0,6 m einzuhalten.

1.2.3 Die Seitenwände von Dachgauben und Dacheinschnitten müssen von Giebelwänden min. 1,50 m entfernt sein.

1.2.4 Mindestens 2/3 der vorderen Ansichtsfläche der Dachgauben ist als Fensterfläche auszubilden.

1.3 Als Dacheindeckung sind nur kleinteilige Materialien zu verwenden.

1.4 In Geschossen, die oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses liegen, ist ein Kniestock von max. 0,50 m zulässig, gemessen in der Flucht der Außenwand zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Sparren.

2. Einfriedungen

2.1 Vordere und seitliche Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine mittlere Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen nicht höher als 0,50 m sein.

3. Vorgärten

3.1 Vorgärten sind überwiegend gärtnerisch anzulegen.

4. Abgrabungen

4.1 Abgrabungen sind nur in dem Umfang zulässig, dass an der jeweiligen Seite des Gebäudes die Deckenoberkante des Untergeschosses im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche am Gebäude hinausragt. Lichtschächte mit Abdeckung bleiben außer Betracht.

5. Werbeanlagen und Warenautomaten

5.1 Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen für Wirtschaftswerbung sowie Warenautomaten nicht zulässig.

III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Auf Grundlage von § 4 Abs. 2 Hessisches Naturschutzgesetz in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 364) und § 81 Abs. 1 Nr. 5 Hessischer Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) werden folgende Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 76 „Blauer See" festgesetzt:

1. Grundstücksfreiflächen

1.1 Alle Grundstücksfreiflächen im reinen und allgemeinen Wohngebieten, die nicht von der zulässigen Grundfläche (GRZ nach § 19 BauNVO) in Anspruch genommen werden, sind als Gartenfläche anzulegen.

1.2 Mindestens 15 % der gefestigten Grünflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen, wobei in Abhängigkeit von Art und Standort 0,5 – 2 m je Strauch angerechnet werden. Bei der Pflanzung müssen Sträucher mindestens die Qualität 2xv., s. B. 100 cm haben.

1.3 Mindestens 15 % der gefestigten Grünflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbäumen Hochstämmen zu überstellen, wobei in Abhängigkeit von Art und Standort 5 – 20 m² je Baum angerechnet werden. Laubbaum-Hochstämme sind mit einem Stammumfang von 12-14 cm, Obstbaum-Hochstämme mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen.

IV Hinweise

1. Im Stadtplanungsamt der Stadt Rüsselsheim kann ein Plan mit Straßenhöhen, Abwasserkanalhöhen und den empfohlenen Höhen für OK Fertigfußboden EG über NN eingesehen werden.
2. Bei geschossenen Bauweise sollte die rückwärtige Grundstücksfläche über die Bebauung hinaus nicht zu ansehlich sein, soweit eine ordnungsgemäße Einarbeitung nicht möglich ist.
3. Die Bahnstromfernleitung ist nicht mehr vorhanden.
4. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim in der jeweils gültigen Fassung. Insbesondere sind die dort enthaltenen Gestaltungsvorschriften für die Anlage von Stellplätzen zu beachten.

Bearbeitung der vorliegenden Planfassung

Stadtplanungsamt

Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 03.02.2003

Auslegungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 03.02.2003

Bekanntmachung der Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 24.02.2003

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB im Stadtplanungsamt in der Zeit vom 05.03.2003 bis 07.04.2003

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den 12.11.04

Stadtrat

Satzungsbeschluss

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 01.07.2004

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

Rüsselsheim, den

Oberbürgermeister

Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 12.11.2004

Rechtsverbindlich am

12.11.2004

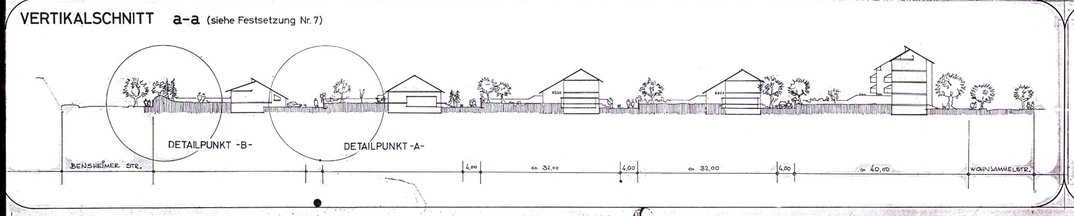
Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim

Stadt Rüsselsheim

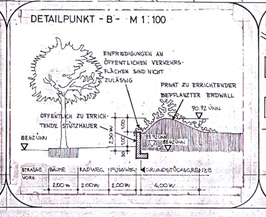
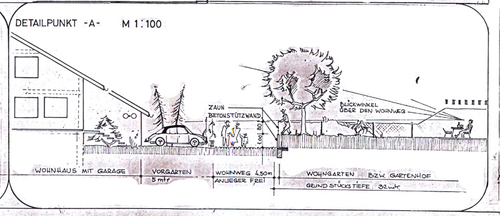
Rüsselsheim, den

Amtsleiter

VERTIKALSCHNITT a–a (siehe Festsetzung Nr. 7)



DETAILPUNKT -B- M 1:100



DETAILPUNKT -A- M 1:100