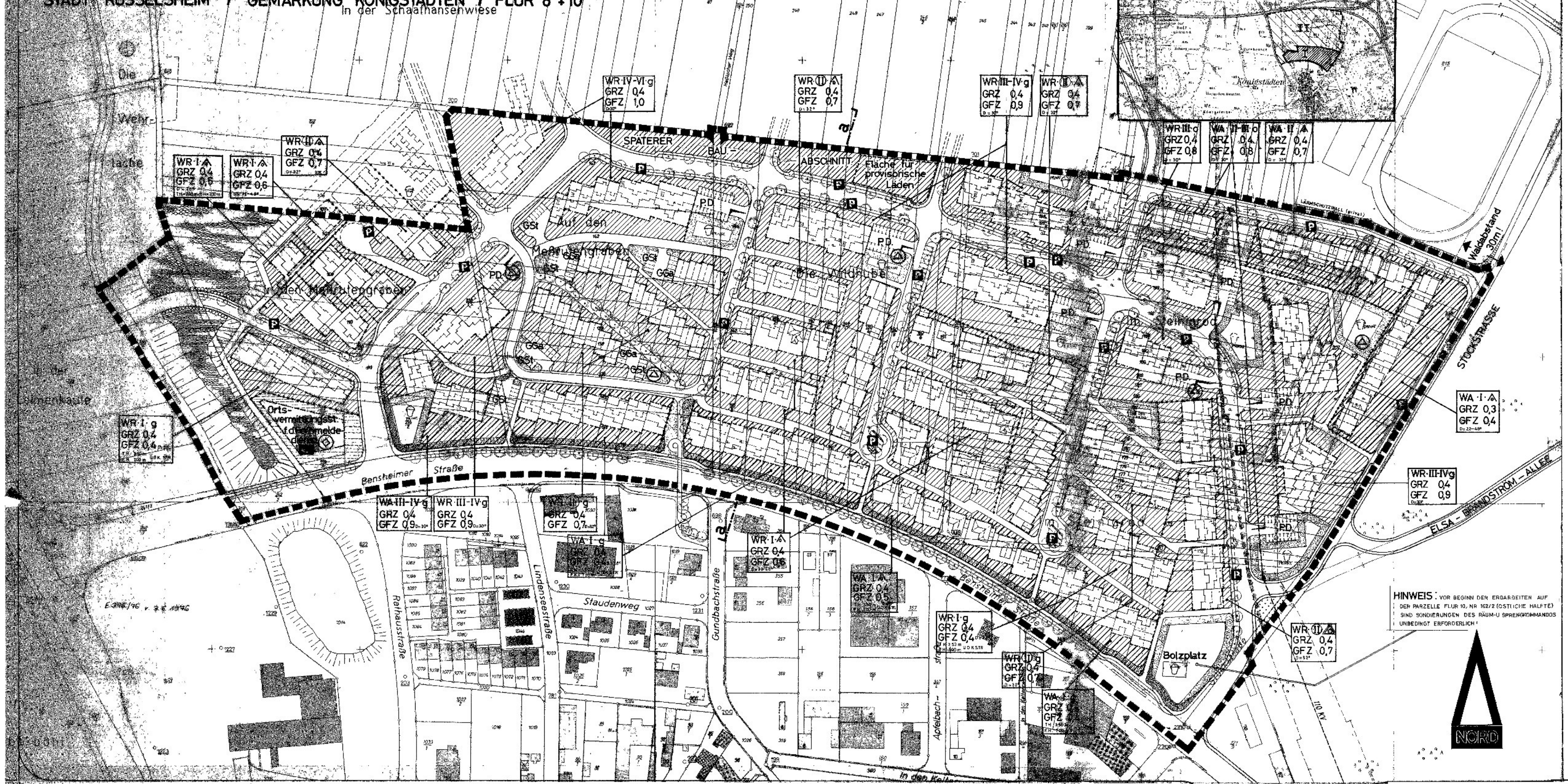
BEBAUUNGSPLAN ·BLAUER SEE· 1.ABSCHNITT

STADT RÜSSELSHEIM / GEMARKUNG KÖNIGSTÄDTEN / FLUR 8 + 10



HINWEIS: VOR BEGINN DER ERDARBEITEN AUF DER PARZELLE FLUR 10, NR 162/2 (ÖSTLICHE HÄLFTE) SIND SONDIERUNGEN DES RÄUM-U SPRENGKOMMANDOS UNBEDINGT ERFORDERLICH!

LEGENDE

- WA — 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
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig
- g — geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- P — öffentliche Parkflächen
- P.D. — Parkdeck 2-geschossig
- Einzelgarage, Doppelgarage
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Umformerstation (Trafo)
- Fernsprechvermittlung
- Private / Öffentliche Grünflächen
- Bäume (Hochgrün)
- Spielplatz öffentlich, privat
- Wasserfläche
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Flächen für Stellflächen und Garagen
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des Bebauungsplanes
- 110 KV — Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen. Im Bereich des Schutzstreifens der 110 KV-Leitung sind die Beschränkungen in den Bau- und Aufwuchshöhen einzuhalten.
- schematische Darstellung der Baukörper mit Darstellung der Firstrichtung
- Private Lärmschutzanlage (bepflanzter Erdwall [h=2.30 m] mit Stützmauer)

M. 1:1000

FESTSETZUNGEN

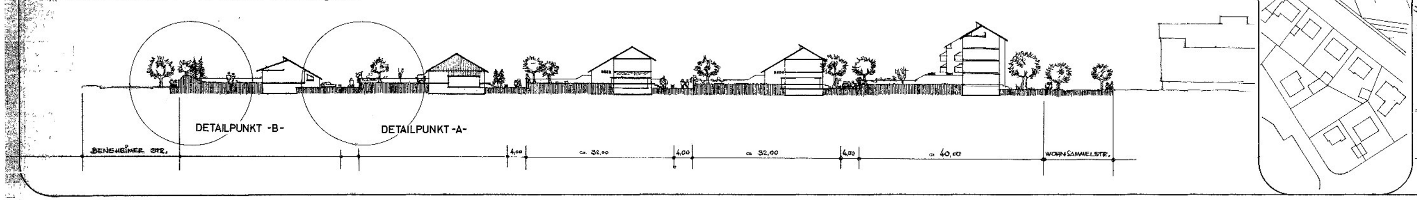
1. Soweit der Bebauungsplan und seine Festsetzungen nichts gegenteiliges aussagen, haben einschlägige Bestimmungen des Ortsrechtes Gültigkeit.
2. Garagengrundstücke, Stellplätze, private Zubehörflächen und Flächen für Gemeinschaftsanlagen sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 21 a BauNVO zuzurechnen.
3. Garagen dürfen nur auf überbaubaren Flächen bzw. an den hierfür gekennzeichneten Stellen errichtet werden. Sie haben einen Mindestabstand von 5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, in Einfahrtsrichtung gemessen, einzuhalten. Gleiches gilt für sonstige Nebenanlagen soweit sie nicht der öffentlichen Versorgung dienen.
4. Garagen und Nebenanlagen jeglicher Art sind innerhalb des Waldabstandsbereiches nicht zulässig
5. Bei Bebauung von Grenze zu Grenze muß die rückwärtige Grundstücksfläche über einen freien Zugang durch die Garage zu erreichen sein, soweit eine rückwärtige Erschließung nicht möglich ist.
6. Die Stellung der baulichen Anlagen sind schematisch dargestellt. Die Firstrichtung ist verbindlich vorgeschrieben. Ausnahmen sind für offene Bebauung zulässig, ausgenommen Hausgruppen
7. Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird nach Abschluß der Straßen- und Entwässerungsplanung von der Stadtplanung für jede Hauszeile so angegeben, daß die Ver- und Entsorgung der Grundstücke sichergestellt ist, die Erschließungswege südlich von Grundstücken um ca. 1 m unter dem Gartenniveau liegen und Traufhöhen bei Reihen-, Doppelhäusern und geschlossener Bauweise einheitlich gestaltet werden. Geländeunterschiede sind durch Stützmauern abzufangen, die von den Eigentümern der höher liegenden Grundstücke zu errichten sind.
Der Vertikal-Schnitt ist zwingend Bestandteil der Festsetzungen. (Siehe § 9, Abs 1 Nr 11 u 24 sowie Abs 2 BBauG)
8. Bei Grundstücken mit einer Geschoßflächenzahl von 0,4 sind in den Dachgeschossen keine selbständigen Wohnungen zulässig.
9. Als Dachdeckung sind nur kleinteilige Materialien zu verwenden.
10. Die ausgewiesenen Flächen für Allgemeine Wohngebiete sind nur für Wohngebäude und Garagen vorgesehen. Die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2/3 und Abs. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind ausgeschlossen.
11. Als Wärmeenergie sind mit Rücksicht auf den Umweltschutz, feste und flüssige Brennstoffe unzulässig. Dies gilt jedoch nicht für zusätzl. offene Feuerstellen. (Erl. d. H. MdI v. 6.1.72 - VA 6 - 61d o2/o1 - 1/72 - . HBO § 118 Abs. 2 Nr 4)
12. Die Bundesbahnstrom-Fernleitung wird nachrichtlich in die Bauleitplanung übernommen, so daß § 36 Bundesbahngesetz in Verbindung mit § 38 Satz 1 BBauG gilt. Die Leitungsverträge aus den Jahren 1971-72 sind zu beachten.
13. Vorgärten sind bis auf maximal 5 m befestigte Zufahrtsbreite zu bepflanzen (§ 10 (1) HBO)

VERFAHREN

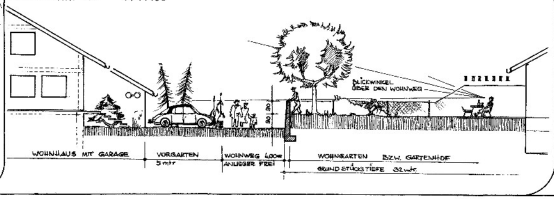
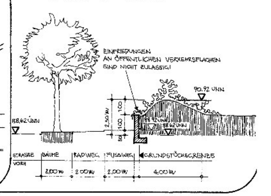
(Näheres siehe Verfahrensakte)

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 26.05.1977 am 20.07.1977
Bearbeitung: Stadtbauamt Rüsselsheim – STADTPLANUNG – Jordan/Specht 25.10.1977	.... Baudirektor
vorgezogene Bürgerbeteiligung	vom 11.07.-01.08.77
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	vom 25.10.-01.12.77
Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung und Offenlegungsbeschluß	am 22.12.1977
Übereinstimmungsvermerk des Katasteramtes: Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 3.6.76 übereinstimmen. Rüsselsheim, den 24.01.1979	....
Bekanntmachung der Offenlegung	am 02.01.1978 vom 09.01.-10.02.78
Entscheid der Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluß	am 20.12.1978 .... Stadtverordnetenvorsteher
Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde: 04.04.1979	....
Inkraftgetreten durch Bekanntmachung	am 26.04.1979

VERTIKALSCHNITT a-a (siehe Festsetzung Nr. 7)



DETAILPUNKT -A- M 1:100



DETAILPUNKT - B - M 1:100