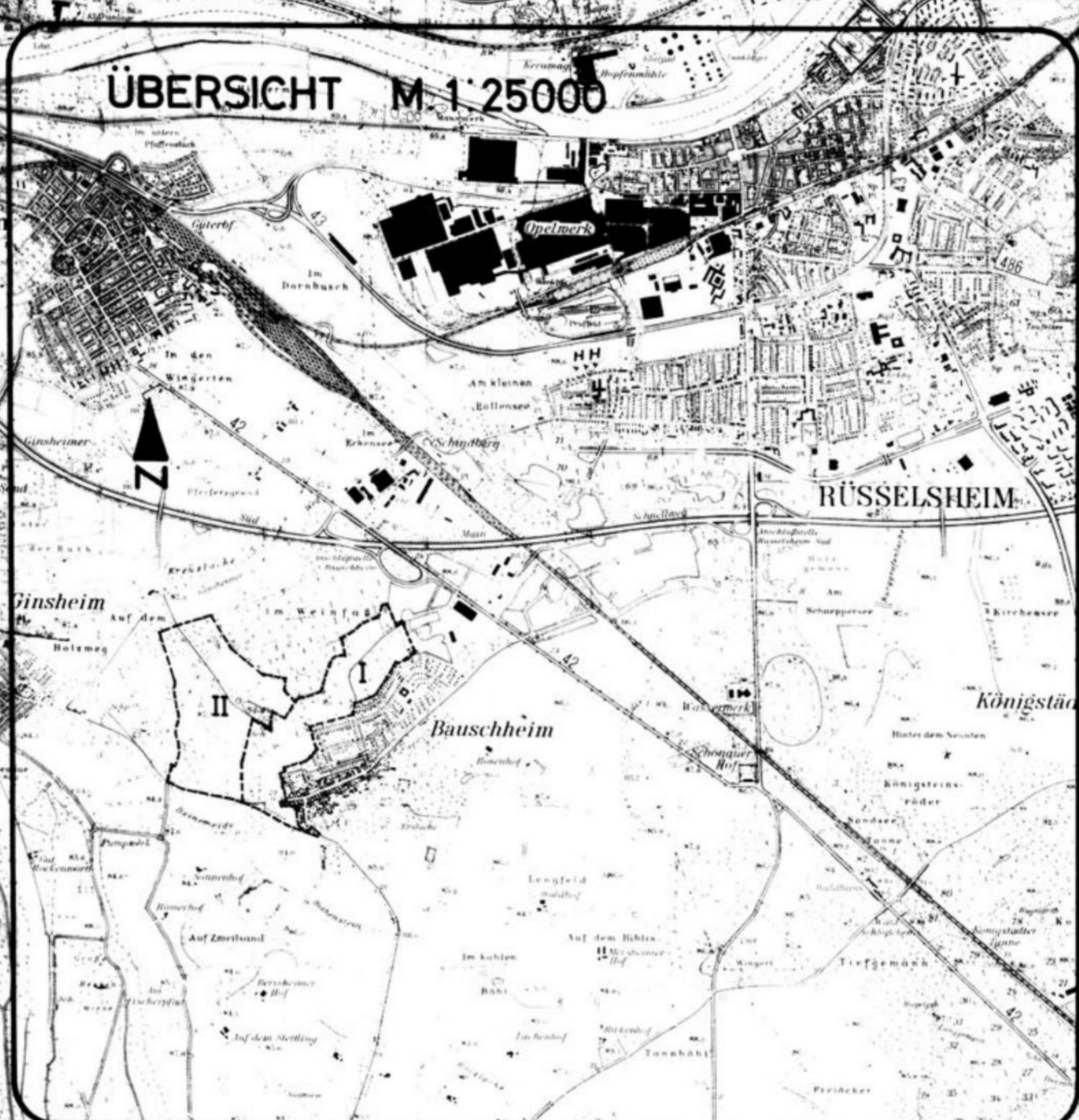


BEBAUUNGSPLAN IM WEINFASS

STADT RUSSELSHEIM · GEMARKUNG BAUSCHHEIM · FLUR 1,2,7 · MASSTAB 1:1000 · AUSFERTIGUNG



FLÄCHEN FÜR DEN
SOZIALEN WOHNUNGS-
BAU

LEGENDE

- Reines Wohngebiet, nicht überbaubare Fläche schraffiert
- Allgemeines Wohngebiet, nicht überbaubare Fläche schraffiert
- Allgemeines Wohngebiet mit Einschränkung (siehe Punkt 6 Festsetzungen unten)
- Gewerbliche Bauflächen
- III** Zahl der Vollgeschosse; Höchstgrenze
- II** Zahl der Vollgeschosse; zulässig
- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschossflächenzahl
- o** offene Bauweise
- g** geschlossene Bauweise
- Baufinie
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Parkflächen
- private / öffentliche Parkflächen
- Flächen für Radverkehr
- Schule
- Kindertagesstätte
- Kirche, Gemeindezentrum
- Post
- Informationspunkt (Info)
- private / öffentliche Grünflächen
- Steine (hochprozentig) gelagert
- Steine vorhanden; zu erhalten
- Spielplatz / öffentl., priv., nat.
- Parkanlage
- Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft (Energieerzeugung)
- Fläche für Stellplätze und Garage
- Geschäftsstellplätze
- Geschäftsflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- schematische Darstellung der Baukörper mit Angabe der Firstrichtung
- Lärmschutzwand

FESTSETZUNGEN

1. Für alle Bauwerke im Hauptgebiet wird die Höhenlage des Erdgeschosses von der Geländeoberfläche an der Straßenecke bis zum höchsten Punkt der Fassade auf max. 1 m über die Oberkante der Firsthöhe festgelegt.
2. Als Nachdeckung sind nur kleinteilige Materialien zu verwenden.
3. Die Firstrichtung der Gebäude ist im Bebauungsplan anzuzeigen. Sie gilt verbindlich für Neben- und Doppelhausbauweise, bei freistehender Einzelhausbauweise sind Ausnahmen zulässig, wenn die städtebauliche Situation erfordert.
4. Bei ein- und zweigeschossiger Bauweise sollen grundsätzlich nur 2 Wohnungen zugelassen werden.
5. In Gebieten, die als allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen sind, können außerdem Betriebe des Wohnungsgewerbes zugelassen werden. Alle anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 2 BauNVO sind ausgeschlossen.
6. Die ausgewiesenen Flächen für allgemeine Wohngebiete (WA) sind nur für Wohnungsbau und Garagen vorgesehen, die Nutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO sind ausgeschlossen.
7. Soweit eine rückwärtige Erschließung nicht möglich ist, muß bei Befreiung von Grund und Grundfläche rückwärtige Grundstücke für den freien Zugang durch die Garage erschließbar sein.
8. Flächen für Garagen, Stellplätze, Privatbehälter und Gemeinschaftsanlagen sind gem. § 21 a der BauNVO in der Ausweisung der Grundstücke zuzuordnen.
9. Soweit Grün- und Stellplätze ausgewiesen sind, dürfen sie nur an diesen Stellen errichtet werden. Sind sie nicht ausgewiesen, dürfen sie auch auf nicht überbaubaren Flächen errichtet werden.
10. Garagen und Nebenanlagen jeglicher Art sind innerhalb des Maßstabes eines Grundstückes, ausgenommen sind begründete Ausnahmen nach § 21 a der BauNVO, zu errichten.
11. Bei drei- und mehrgeschossiger Bebauung (ausgenommen sind Gartenhäuser) ist der Vorgartenbereich von Einfriedigungen jeder Art freizuhalten. Vorgärten sind aus auf befestigte Zufahrten von max. 2 m Breite zu bepflanzeln. Im übrigen gilt § 3 der Allgemeinen Bauordnung der Stadt Rüsselsheim in der jeweils neuesten Fassung.
12. Hinweis: Soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen enthält, gelten die Bestimmungen des Ortsrechts. Hinweis: Als Wärmeenergie sind mit Rücksicht auf den Umweltschutz feste und flüssige Brennstoffe unzulässig (Erdöl mit dem 5.11.1972 - VA 6 - 61/000 - 1712 und 880/5 10 Abs. 2 Nr. 4.3). Dies gilt jedoch nicht für eine zusätzliche Feuerstelle mit max. 4000 WE bzw. 5 kW pro Wohnfläche.

VERFAHREN

Entscheidungsdatum	29.6.1978
am	6.12.1978
HOCHBAU- UND STADTPLANUNGSAUSSCHUSS RUSSELSHEIM	
Abt. IV/65.5 - F6/SPE/10.12.78	Baudirektor
vom 13.-24.2.1978	
2.5.-11.6.80	
30.4.1980	
Der Landrat des Kreises Rüsselsheim	
am 25. FEB. 1981	
4. + 7.6.1980	
16.6.-18.7.80	
29.1.1981	
am 4.9.81	
26.6.87	