

### Textliche Festsetzungen / Planzeichenerklärung

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 werden festgesetzt

- Räumlicher Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)
  - WR** 2.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
    - 2.1.1 Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
    - 2.1.2 Zulässig sind Wohngebäude
    - 2.1.3 Die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.
  - WA** 2.2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
    - 2.2.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
    - 2.2.2 Zulässig sind
      - Wohngebäude
      - Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften. Sie sind gem. § 1 Abs. 7 BauNVO nur im Erdgeschoss zulässig.
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche sowie sportliche Zwecke.
    - 2.2.3 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht störenden Handwerksbetriebe und nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Einrichtungen sind gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 3.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)  
Im Allgemeinen Wohngebiet werden für die Baublöcke 11 und 12 maximal drei Vollgeschosse zugelassen, für den Baublock 13 maximal zwei Vollgeschosse. Im Reinen Wohngebiet werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.
- GR qm** 3.2 Grundfläche in Quadratmeter (§ 16 Abs. 2 und 3 und § 19 BauNVO)  
Die im Plan dem jeweiligen Baublock zugeordnete maximal zulässige Grundfläche darf durch untergeordnete eingeschossige Bauteile überschritten werden.  
Die maximal zulässige Überschreitung beträgt: 5 qm / Wohneinheit für Windfänge oder Eingangsüberdachungen. Alle im Plan angegebenen Flächen für Wege, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten sind in der dargestellten Größe zulässig.  
Darüberhinaus sind 30 qm je Wohneinheit im Erdgeschoss oder je gewerbliche Nutzung für Terrassen, Nebenanlagen, Fahrradunterstellplätze, Müllstellplätze oder sonstige befestigte Flächen zulässig.
- GF qm** 3.3 Geschossfläche in Quadratmeter (§ 16 Abs. 2 BauNVO)  
Für den gesamten Planbereich wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche alle Flächen gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ganz mitzurechnen sind.  
Die im Plan dem jeweiligen Baublock zugeordnete maximal zulässige Geschossfläche darf durch untergeordnete eingeschossige Bauteile überschritten werden.  
Die maximal zulässige Überschreitung durch Windfänge oder Eingangsüberdachungen beträgt 5 qm / Wohneinheit.

- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - 5.1 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)  
Eingeschossige Windfänge oder Eingangsüberdachungen dürfen bis zu 1,50 m vor die Baulinie vorspringen.
  - 5.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Eingeschossige Windfänge oder Eingangsüberdachungen sowie Erker und Balkone dürfen bis 1,50 m vor die Baugrenze vorspringen. Terrassen dürfen 3,0 m vor die Baugrenze vorspringen.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen** (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - 7.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)
    - 7.1.1 Flächen für Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze
    - 7.1.2 Stellplätze
    - 7.1.3 Tiefgarage
    - 7.1.4 Garagen / Carports
    - 7.1.5 Nebenanlagen
    - 7.2 Lage von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen
    - 7.2.1 Stellplätze  
Im gesamten Planbereich sind Stellplätze nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig.
    - 7.2.2 Garagen / Carports  
Garagen oder Carports sind nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig.
    - 7.2.3 Nebenanlagen  
Im gesamten Planbereich sind Nebenanlagen nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig.  
Nebenanlagen, die innerhalb der dafür vorgesehenen Baufelder errichtet werden, sind als Stahlkonstruktion mit Holzverkleidung und Drahtgitter zur Berankung auszuführen. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 2,30 m.  
Ausserhalb der für Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen sind Nebenanlagen zulässig, sofern sie durch Hecken vom öffentlichen Straßenraum abgegrenzt werden.
    - 7.3 Spielplatz
  - 8. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - 8.1 Strassenverkehrsfläche
    - 8.2 Strassenbegrenzungslinie
    - 8.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - 8.4 hier: Verkehrsberuhigter Bereich
    - 8.5 Gehweg
- Mit Gehrecht zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - 9.1 Mit Gehrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der nördlich angrenzenden Anwohner
  - 9.2 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne Bundesimmissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Im gesamten WR1-Gebiet sind passive Lärmschutzmassnahmen erforderlich.  
Der erforderliche Schallschutznachweis ist mit dem Bauantrag gemäß den Anforderungen der DIN 4109 zu führen.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
  - 11.1 Hausgärten  
Die nicht überbaute Fläche ist zu 100% gärtnerisch anzulegen. Mindestens 80% der Neuanpflanzungen müssen aus einheimischen Pflanzen bestehen. Der Nadelgehölzanteil darf 20% nicht überschreiten.  
Die im Durchführungsvertrag festgelegte Dach- und Fassadenbegrünung bei Garagen, Carports und Nebenanlagen ist dauerhaft zu unterhalten.
  - 11.2 Bäume, geplant  
Bäume, die im Plan dargestellt sind, sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genaue Lage der Baumstandorte wird im Durchführungsvertrag geregelt.  
Der Mindeststammdurchmesser in ein Meter Höhe beträgt 15 cm.
- Sonstige Planzeichen**
  - 12.1 Flurnummer
  - 12.2 Flurstücksgrenze
  - 12.3 Flurstücksnummer

#### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 81 Abs. 1 und 2 der Hessischen Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt

- Einfriedungen**  
Als seitliche und rückwärtige Einfriedung dürfen nur Hecken und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m und Sockel bis zu einer Höhe von 0,50 m über Oberkante Geländeoberfläche verwendet werden.  
Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen 1,00 m und Sockel 0,50 m über Oberkante Gehweg nicht überschreiten.  
Zum Sicht- und Schallschutz der Terrassen können im Anschluss an die Gebäude bis zu 2,20 m hohe und 3,00 m lange geschlossene Wände an der Grenze von Nutzungseinheiten zugelassen werden.
- Dachgestaltung**  
75% der Dachfläche von Wohngebäuden ist extensiv zu begrünen.
- Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Hofflächen und Terrassen**  
Für die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind ausschließlich versickerungsfähige Ausbauten zulässig. Dies gilt auch für Wege, die im Plan mit einem Gehrecht gekennzeichnet sind. Ein Anschluss dieser Flächen an den Schutz- oder Regenwasserkanal ist unzulässig.
- Werbeanlagen**
  - 4.1 Reines Wohngebiet
    - 4.1.1 Im Reinen Wohngebiet sind Werbeanlagen unzulässig.
    - 4.2 Allgemeines Wohngebiet
      - 4.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen dauerhaft installierte Werbeanlagen eine Grösse von 1 qm nicht überschreiten. Ausstecker dürfen nur bis zu 0,5 qm betragen.
      - 4.2.2 Sie dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden.
      - 4.2.3 Jede Form von Leuchtreklame ist unzulässig.
      - 4.2.4 Zäune, Tore, Türen und Fenster sowie Bäume, Böschungen und Stützmauern sind von Werbeanlagen freizuhalten.
      - 4.2.5 Schaufenster dürfen max. bis zu 1/4 der Gesamtlänge Werbeträger sein. Die Maximallänge ist durch Ziffer 4.2.1 begrenzt.

### III. Hinweise und Vermerke

- Die Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes zum B-Plan Nr. 108 "Bauscheim Nord-West" wurden auf die geänderte Planung abgestimmt und in diesen Bauleitplan integriert.
- Die gestalterischen Festsetzungen sind abschliessend. Die Bausatzung der Stadt Rüsselsheim i. d. F. vom 25.05.1983 findet keine Anwendung.
- Das Planungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B. Die einschlägigen Richtlinien sind zu beachten.
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim, soweit keine Abweichungen in der Planzeichnung getroffen wurden.
- Für Garagenlänge und Höhe gilt die jeweils gültige HBO.
- Energieklausel gem. § 81 Abs. 2 HBO  
Der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Grenzwerte gemäß EnEV vom 16.11.2001 ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
- Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried", in dem mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist.
- Das Planungsgebiet liegt im Risiko-Überschwemmungsgebiet von Rhein und Main. Die mittlere Überflutungshöhe des Rheins liegt bei 0,5 m - 1,0 m. Die mittlere Überflutungshöhe des Mains liegt bei 1,0 m - 1,5 m.
- Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bauleitplanes aufgrund früherer Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bauleitplan aufgehoben.
- Die im Durchführungsvertrag getroffenen Vereinbarungen zur Bebauung und zur Bepflanzung sind Bestandteil dieses Bauleitplanes.

**Übereinstimmungsvermerk des Katasteramtes**  
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 23.09.2004 übereinstimmen.  
Rüsselsheim, den 20. Aug. 04

**Einleitungsbeschluss**  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Einleitung des Bebauungsplanes am 11.03.2004.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim  
Rüsselsheim, den 25.8.04

**Auslegungsbeschluss**  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 11.03.2004.  
Bekanntmachung der Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 15.03.2004.  
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB i. V. mit § 13 BauGB im Stadtplanungsamt in der Zeit vom 22.03.2004 bis 23.04.2004.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim  
Rüsselsheim, den 26.08.04

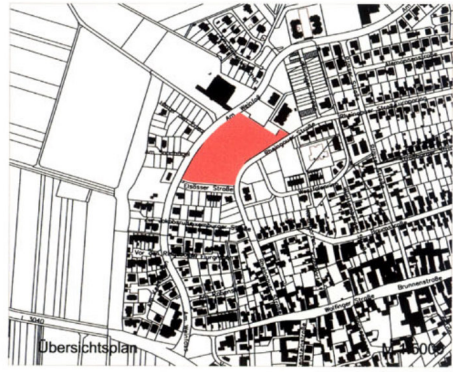
**Satzungsbeschluss**  
Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 01.07.2004.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim  
Rüsselsheim, den 05.10.04

**Bekanntmachung**  
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am 08.10.04

**Rechtsverbindlich am** 08.10.04

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim  
Rüsselsheim, den 08.10.04



**STADT RÜSSELSHEIM**

**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN 4 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN "ELSÄSSER STRASSE"**

Planverfasser: HYTREK THOMAS WEYELL WEYELL ARCHITEXTEN UND STÄDTEDIENARCHITEXTEN  
Vorhabenträger: Bien-Zenke AG

63741 Aachhofweg, E-Mail: a.burg@hbw.de, Tel: 06021411196  
Müllsack 43, E-Mail: a.burg@hbw.de, Tel: 06021450988  
30881 Dülkheim, E-Mail: Tel: 0695198-0  
Am Odenhang 2, E-Mail: Tel: 06661581177

Projekt-Nr.: 0355  
Datum: 03.05.2004  
Unterschrift: H. Wegner