

Bebauungsplan mit allgemeinen Festsetzungen

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 8 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.07.1960 (GVBl. S. 103) hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 25.04.1963 und am 12.12.1963 den folgenden Bebauungsplan in Textform, mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 06.04.1964 - Az: III/3 b - 61 d 04/01 - genehmigt, als Satzung beschlossen:

§ 1

Anwendungsbereich

- (1) Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nur, soweit nicht in andern Bebauungsplänen abweichende Regelungen getroffen sind.
- (2) Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nur für Bauungs- und Änderungspläne, auf welche die Vorschriften der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 (BGBl. I S. 429) Anwendung finden, wenn in den folgenden Vorschriften nichts anderes gesagt ist.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Es sind in anderen Bebauungsplänen folgende Baugebiete festgesetzt:
- (2) Kleinsiedlungsgebiete (WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA), Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MJ), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GJ), Sondergebiete (SO).
- (3) Von den Anlagen, die in den Baugebieten nach §§ 2, 3, 4, 6 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden können, sind allgemein zulässig:
 1. Im Kleinsiedlungsgebiet sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen,
 2. im allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bis zu 200 qm Betriebsfläche,
 3. im Mischgebiet Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Bebauungsplan mit allgemeinen Festsetzungen

- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten auch für Bebauungspläne, die nicht den Vorschriften der Baunutzungsverordnung unterworfen sind. Die in diesen Plänen festgesetzten Kleinsiedlungsgebiete, reinen Wohngebiete, allgemeinen Wohngebiete, Dorfgebiete werden in die gleich bezeichneten Baugebiete der §§ 2 bis 5 der Baunutzungsverordnung umgewandelt. Die gemischten Gebiete und die Geschäftsgebiete werden in Mischgebiete nach § 6 der Baunutzungsverordnung, die Gewerbegebiete und die als Sonderbaugebiete ausgewiesenen Industriegebiete in Industriegebiete nach § 9 der Baunutzungsverordnung und die als Sonderbaugebiete ausgewiesenen allgemeinen Gewerbegebiete nach § 8 der Baunutzungsverordnung geändert.
- (4) Das als Sonderbaugebiet ausgewiesene Gebiet für nicht störendes Gewerbe gilt als Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung mit folgenden Festsetzungen fort:

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, soweit sie für die Umgebung keine Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
5. zu den Betrieben gehörige Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
6. Anlagen für kirchliche Zwecke.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Soweit in anderen Bebauungsplänen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nur die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt ist, sind als Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl die entsprechenden Höchstwerte des § 17 Abs. 1 und 3 der Baunutzungsverordnung mit festgesetzt. Im Industriegebiet sind die Höchstwerte der Stufe II maßgebend.
Die Stufe II besagt, dass die Grundflächenzahl 0,7 beträgt, die Baumassenzahl 6,0

Bebauungsplan mit allgemeinen Festsetzungen

(§ 17 BaunutzungsVO).

- (2) Die in anderen Bebauungsplänen festgesetzte Zahl der Vollgeschosse darf von rückwärtigen Gebäuden und Nebenanlagen nicht überschritten werden; bei vorderen Gebäuden ist sie zwingend. Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können zugelassen werden, wenn die festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl nicht überschritten wird, die Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht gefährdet wird und das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
- (3) Auf Grundstücken, die in einem Bebauungsplan ausschliesslich für Garagen oder Schutzraumbauten festgesetzt sind, kann, soweit es der Verwendungszweck erfordert, im Einzelfalle zugelassen werden, daß die festgesetzte Geschossflächenzahl und Baumassenzahl überschritten wird.
- (4) Für die Ermittlung der überbaubaren Grundfläche ist eine Höchsttiefe von 60 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie oder, sofern eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt ist, von der tatsächlichen Straßengrenze, maßgebend. Das gilt nicht für Siedlungsbauvorhaben, die sich über einen größeren Bereich erstrecken.
- (5) Die in Abs. 1 und 4 festgesetzten Maßnahmen gelten auch für Bebauungspläne, die nicht den Vorschriften der Baunutzungsverordnung unterworfen sind.

§ 4

Bauweise

- (1) In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig, sofern der Bebauungsplan, in dem die Bauweise festgesetzt ist, nicht ausdrücklich auch Hausgruppen für zulässig erklärt. Hausgruppen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie gleichzeitig errichtet werden und ihre Länge bei 1 und 2 Vollgeschossen 50 m, bei mehr als 2 Vollgeschossen 80 m nicht überschreitet. Grenzt auf dem Nachbargrundstück ein voraussichtlich noch langfristig bestehendes vorderes Gebäude mit einer Brandwand an die seitliche Grundstücksgrenze an, so ist an diese ohne seitlichen Grenzabstand anzuschließen.
- (2) In der geschlossenen Bauweise sind die vorderen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze zu errichten. Rückwärtige Nebengebäude sind an der Grundstücksgrenze zu errichten, wenn ihre Grenzwand eine Höhe von 3,50 m nicht überschreitet.

Bebauungsplan mit allgemeinen Festsetzungen

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Soweit in anderen Bebauungsplänen Baulinie und Baugrenzen nicht ausdrücklich festgesetzt sind, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Bebauungstiefe und - in der offenen Bauweise - durch seitliche Baugrenzen nach Maßgabe der Absätze 2 und 3 bestimmt.
- (2) Die Bebauungstiefe beträgt in den Kleinsiedlungsgebieten, den reinen und allgemeinen Wohngebieten bis zu 20 m. In den Dorfgebieten beträgt die Bebauungstiefe 50 m, jedoch sollen vordere Gebäude nur innerhalb einer Tiefe von 15 m (vordere Bebauungstiefe) errichtet werden. Die Bebauungstiefe wird von der festgesetzten Baulinie oder Baugrenze aus gemessen, welche die an der Erschließungsstraße gelegene nicht überbaubare Grundstücksfläche bestimmt, in Ermangelung einer solchen Baulinie oder Baugrenze von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie oder, soweit eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt ist, von der tatsächlichen Straßengrenze aus.
- (3) Bauteile und Bauzubehör dürfen nicht in den Bauwuch und nicht in dessen Luftraum hineinragen. Ausnahmen sind zulässig für
 - a) Grundmauern, Kellerschächte und Kellertreppen bis 1,20 m Tiefe,
 - b) vorspringende Bauteile bis 0,30 m,
 - c) Dachüberstände bis 0,50 m,
 - d) Freitreppen zum Erdgeschoß in einer Breite von 1,50 m,
 - e) Überdachungen des Eingangs und des Balkons mit einer Ausladung bis zu 1,50 m.
- (4) Überschreitungen der Baulinie, die hinter der Straßengrenze liegen, können bis zu einem Fünftel der Vorgartentiefe zugelassen werden, wenn nicht aus Gründen der Verkehrssicherheit hiergegen Bedenken bestehen. Erdgeschossige Vorbauten, für die eine Ausnahme zugelassen wird, sollen nicht mehr als die Hälfte der Gebäudebreite einnehmen.
- (5) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ausnahmsweise 1-geschossige Nebenanlagen im

Bebauungsplan mit allgemeinen Festsetzungen

Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden, wenn ihre Unterbringung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht möglich oder nicht zweckmäßig ist und öffentliche Belange, insbesondere festgesetzte Nutzungszwecke, nicht entgegen stehen.

- (6) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind, außer 1-geschossigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, rückwärtige Gebäude in den reinen und allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten nicht zulässig. In den Mischgebieten können ausnahmsweise rückwärtige nicht Wohnzwecken dienende Gebäude bis zu den Vollgeschossen zugelassen werden, wenn durch sie das nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.
- (7) Bestehende vordere Baufluchtlinien werden Baulinien, bestehende rückwärtige Baufluchtlinien in Baugrenzen umgewandelt.

§ 6

Vortreten vor die Baulinie

Im Einzelfall kann einer Überschreitung der vorderen Baulinie zugestimmt werden, wenn die mit der Festsetzung der Baulinie beabsichtigte Einheit des Straßenbildes nicht gestört wird und die erforderliche Belichtung und Besonnung benachbarter Aufenthaltsräume gewährleistet bleibt.

Es kann gestattet werden, daß die vordere Baulinie, die zugleich Straßenbegrenzungslinie ist, überschritten wird. Dies jedoch nur

- a) von Bauteilen, die sich unterhalb der Höhenlage der Gehbahn befinden, bis zu 0,75 m,
- b) von Bauteilen und Bauzubehör oberhalb der Höhenlage der Gehbahn bis zu höchstens 0,30 m,
- c) von Bauzubehör, wie Werbeanlagen, Sonnenschutzvorrichtungen in herabgelassenem Zustand, Vordächer und dergl., die mit ihrem unteren Abschluß mindestens 2,50 m über Gehsteigoberkante liegen müssen. Ihre Ausladung muß mind. 0,65 m hinter der Vorderkante der Gehbahn zurückbleiben, es sei denn, daß der untere Abschluß eine Höhe von mind. 4,65 m hat,
- d) von Erkern, Balkonen und sonstigen Bauteilen oberhalb einer Höhe von 3,50 m über der Gehbahn bis zu einer Tiefe von 0,40 m; bei einem Baulinienabstand bis 12 m, ebenfalls bis 0,40 m, für jeden weiteren Meter Baulinienab-

Bebauungsplan mit allgemeinen Festsetzungen

stand 0,10 m mehr, höchstens jedoch bis 1 m,

- e) von Hauptgesimsen bis 0,75 m.
Die Höhen über der Gehbahn sind in der Baulinie zu messen.

In Straßen ohne Gehbahn dürfen Ausnahmen für Bauteile und Bauzubehör, die in den Straßenraum unterhalb einer Höhe von 4,65 m über der Fahrbahn auskragen, nicht zugelassen werden. Die Höhen über der Fahrbahn sind in der Baulinie zu messen.

An Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen sind Überschreitungen nach a) bis e) nur dann zulässig, wenn die Bauteile, Einrichtungen oder dergleichen nicht in das für diese Straßen gültige Lichtraumprofil hineinragen.

Kabel und Rohrleitungen sind keine Bauteile im Sinne des § 6, Buchstabe a). Für sonstiges Versorgungszubehör kann Befreiung von § 6 a und b erteilt werden, wenn das Vorhaben hier technisch notwendig und mit anderen öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 7

Baugestaltung in Kleinsiedlungsgebieten mit 1-geschossiger Bauweise

- (1) Ein Siedlerhaus, das mit der Giebelseite zur Straße steht, ist in Firstrichtung zu erweitern, wobei Trauf- und Firsthöhe des vorhandenen Daches beizubehalten sind. Andernfalls gelten die nach Ziffer (3) getroffenen Bestimmungen. Die Länge des Anbaues darf höchstens 5 m betragen, die Breite muß der des Altbaues entsprechen.
- (2) Giebelseitige Anbauten können auch ein begehbare Flachdach erhalten. Das Gelände darf nicht über die Dachfläche hinausragen. Soweit der alte Baukörper keinen Kniestock aufweist, ist die Breite des Anbaues beiderseitig zu mindern oder das Gelände entsprechend zurückzusetzen.
- (3) Das Siedlerhaus, das mit der Traufe zur Straße steht und sich in Firstrichtung nicht verlängern läßt, ist rückseitig zu erweitern. Die Traufhöhe des Anbaues muß der des alten Hauses entsprechen. Die Firsthöhe des Anbaues muß 0,50 m unterhalb des Hauptdachfirstes bleiben. Die Länge des Anbaues darf höchstens 8 m betragen. Der Anbau darf zu keiner Giebelseite des Altbaues bündig liegen, sondern muß von der Ecke des Hauses wenigstens um den Traufabstand einschließlich Rinne zurückliegen. Bei diesem Bautyp kann der seitliche Dachgaubenaufbau ausnahmsweise bis in die Kehle des alten Daches vorgezogen werden, sofern die Au-

Bebauungsplan mit allgemeinen Festsetzungen

ßengestaltung sich der Dachdeckung anpaßt oder verschiefert wird.

- (4) Sofern die Erweiterung durch Änderung der Firstrichtung bei gleichzeitigem Anbau erfolgt, kann rückwärtig erweitert werden.
- (5) Falls nach Bebauungsplan und zulässiger Ausnutzbarkeit des Grundstückes eine Erweiterung des freistehenden Einfamilienhauses möglich ist, richten sich die hierfür geltenden Festsetzungen nach den Bestimmungen des Absatzes 1 bis 4.

§ 8

Mindestgröße

- (1) Gebäude dürfen nur auf Grundstücken errichtet und erweitert werden, die bei offener Bauweise mindestens 300 qm, bei geschlossener Bauweise mindestens 200 qm groß sind. Ausnahmen können zugelassen werden für Gebäude mit mehr als 2 Vollgeschossen, wenn es wegen der vorhandenen Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken nicht möglich ist, dem Grundstück die notwendige Größe zu verleihen, die Planungsabsichten nicht beeinträchtigt werden und das Straßen-, Orts—und Landschaftsbild nicht gestört wird.
- (2) Baugrundstücke müssen folgende Mindestbreiten an der Erschließungsstraße aufweisen:
 - a) bei beiderseits offener Bauweise 16 m,
 - b) bei offener Bauweise, soweit nach dem Bebauungsplan auf einer Grenze zu bauen ist, 12 m,
 - c) bei geschlossener Bauweise 8 m,
 - d) bei Gruppenbauweise 6 m.
- (3) Diese Regelung gilt nicht für Gewerbe- und Industriegebiete.

§ 9

Flächen für besondere Nutzung

Bebauungsplan mit allgemeinen Festsetzungen

- (1) Auf Flächen, für die eine besondere Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. f und h, Nr. 7, 10, 12 und 13 des Bundesbaugesetzes festgesetzt ist, sind nur bauliche Anlagen zulässig, die dem festgesetzten Nutzungszweck dienen. Ausnahmen können für Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden, wenn sie den festgesetzten Nutzungszweck nicht beeinträchtigen.
- (2) Auf Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5, 6 und 11 des Bundesbaugesetzes sind nur bauliche Anlagen zulässig, die mit der festgesetzten Nutzung vereinbar sind.
- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher Anlagen.

§ 10

Strafbestimmung

- (1) Vorsätzliche und fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen Gebote und Verbote dieser Satzung können mit Geldbußen geahndet werden. Das Bundesgesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 25.03.1952 (BGBl. I S. 177) i. d. F. der Gesetze vom 26.07.1957 (BGBl. I S. 861 und BGBl. II S. 713) findet Anwendung. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 73 des Bundesgesetzes ist der Magistrat (§ 5 Abs. 2 HGO).
- (2) Die Befolgung der im Rahmen dieser Satzung erlassenen Verwaltungsverfügungen kann durch Ersatzvornahme (Ausführung der zu erzwingenden Handlung auf Kosten des Pflichtigen) oder durch Festsetzung von Zwangsgeld nach Maßgabe des § 152 der HGO durchgesetzt werden.

DER MAGISTRAT DER
STADT RÜSSELSHEIM

gez.: Dr. Köbel
Bürgermeister

in Kraft getreten: 28. April 1964