BO 38 BEREICH ”VILLA EULENNEST”

STADT BENSHEIM

EINFACHAUSZUG
ub sicad
PB
ACC SICAD FORMAT 707 * 803 MM

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan BO 38

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9(1) Nr. 1 BauGB u. §1 BauNVO)

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und unterliegt den Festsetzungen des § 4 Bau NVO. Nicht zulässig sind nach § 4 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Nr.1, 6 BauGB u. §16, 21a BauNVO)

Im denkmalgeschützten Gebäude Heidelberger Straße 46 sind nur 2 Wohneinheiten zulässig.
Für die neu ausgewiesene Baufläche auf dem Flurstück Nr. 279/1 werden folgende Festsetzungen getroffen:
Gemäß §9(1) Nr. 6 BauGB wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten auf maximal 6 WE begrenzt. Es ist maximal eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß zulässig, wobei das Dachgeschoß nicht als Vollgeschoß ausgebildet werden darf. Ein weiterer Dachgeschoßausbau, Spitzboden bleiben ist nicht zulässig. Die Grundfläche des Gebäudes wird auf maximal 280 qm begrenzt.
Die Sockelhöhe, d.h. der Abstand zwischen geplanter Straßenoberkante und Oberkante Erdgeschoßfußboden als Rohbau darf maximal 1,0 m betragen.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur auf den festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.
Für die neu ausgewiesene Baufläche auf dem Flurstück Nr. 279/1 wird festgesetzt, daß die erforderlichen Stellplätze in das Gebäude als Tiefgarage zu integrieren sind.
Innerhalb der Vorgartenzone westlich der neu ausgewiesenen Baufläche sind maximal 2 Stellplätze zulässig. Nicht zulässig sind Garagen und Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.
Die Tiefgarage und die Stellplätze sind nur über die festgesetzten Einfahrten anzufahren.
Die Einfriedung (Mauer) kann im Einfahrtsbereich in einer Breite von 5,50 m aufgebrochen werden.

4. Einschränkung bestimmter, die Luft verunreinigender Stoffe (§ 9(1) Nr. 23 u. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte an Schwefeloxid (SO_2), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes geschwerig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 und 6 BauGB)

Es sind nur die festgesetzten Zufahrten zulässig. Die Ausbaubreiten für die Zufahrten zur bestehenden Bebauung „Villa Eulennest“ und zur neu ausgewiesenen Baufläche werden auf jeweils 5.50 m festgesetzt.

6. Sicherung des Oberbodens (§9(1) Nr. 20 i.V. §1a BauGB)

Der Oberboden ist bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1) Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Versickerung des Dachflächenwassers

Das Dachflächenwasser der Gebäude ist auf den Grundstücken in geeigneten Mulden mit einer Tiefe von max. 50 cm flächig zu versickern. Die Anlagen zur Versickerung sind auf der Grundlage des ATV- Arbeitsblattes 138 zu bemessen. Entwässerungseinleitungen zur Drainage der Gebäudefundamente sind unzulässig. Der Nachweis darüber ist im Entwässerungsgesuch zu erbringen.

7.2 Vegetation und Biotopqualität

Der waldartige Charakter des Flurstücks 279/1 und die Vegetationsstruktur der Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu erhalten.

8. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25 b BauGB)

Die Flächen entlang der Grundstücksgrenze des Meerbaches und dem öffentlichen Weg am Friedhof sind mit den historisch charakteristischen Baumgruppen aus Buchen, Eichen und den Ufergehölzen aus Erlen, Stechpalme und Buchs zu erhalten und zu pflegen.
Für die im Plan gekennzeichneten Flächen im Bereich der Baufläche und der Heidelberger Straße (Baumschutzzone) sind für den Baustellenbetrieb gesonderte Baumschutzvorkehrungen/-maßnahmen zu treffen.
Die dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Sofern ein Baum abgängig ist, ist entsprechend der Pflanzliste 1 zu ersetzen. Anlagen und gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim sind Ersatz zu schaffen.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1) Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Auf dem Flurstück 279/1 (Villa Eulennest) ist im Angrenzung an das Nachbarflurstück 286 eine Hecke aus der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Die Fläche entlang der Grundstücksgrenze am Meerbach und dem öffentlichen Weg am Friedhof sind zu einem Drittel der Fläche mit Eiben, Stechpalme und Buchs zu unterpflanzen.
Für den Eingriffsausgleich sind je angefangene 100 qm neu zu verseigende Fläche innerhalb des Grundstücks 2 Bäume der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden zu pflanzen. Je vier neu zu errichtende oberirdische Stellplätze ist ein Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Mit dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein Freiflächenplan einzureichen.

10. Private Grünfläche (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzte private Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

B Festsetzungen nach Bauordnungsrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87(1) HBO)

1. Wege, Zufahrten und oberirdisch neu zuerrichtende Stellplätze

Zufahrten, Wege und oberirdische Stellplätze sind nur in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Kiesbelag) zulässig. Wasser- und luftundurchlässige Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergüß und Asphaltierungen sind unzulässig.
Oberirdisches Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsflächen entsprechend der ATV-A 138 zu entwässern.

2. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Mansarddächer zulässig. Flachdächer und Pultdächer sind bei den Hauptgebäuden unzulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 35 bis 45 Grad. Bei Garagen und Nebenanlagen darf die Dachneigung 30° nicht überschreiten. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
Für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind rot- oder braunfarbene Betondachsteine oder Dachziegel zu verwenden.

3. Dachaufbauten und Dachüberstände

Dachaufbauten sind grundsätzlich in Form, Neigung und Material wie das Hauptdach auszuführen. Die Summe der Ansichtsbreiten der Dachaufbauten darf maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen.
Dachüberstände dürfen traufseitig 0.5 m, giebelseitig 0.5 m nicht überschreiten.

4. Garagen und Nebenanlagen

Die maximale Traufwandhöhe darf 2.50 m nicht überschreiten.

Anlage zu den grünordnerischen Festsetzungen (Pkt. A 7-9):

Empfehlung für die Pflanzung von Laub- und Nadelgehölzen 1. Ordnung

Pflanzliste 1	Pflanzliste 2
Ahorn (Acer platanoides)	Eibe (Taxus baccata
Buche (Fagus silvatica)	Buchs (Buxus sempervirens)
Eibe (Taxus baccata)	Stechpalme (Ilex aquifolium)
Eiche (Quercus robur)	Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus)
Pyramideneiche (Quercus robur „Pyramidalis)	Rhododendron in Arten
Esche (Fraxinus excelsior)	
Hainbuche (Carpinus betulus)	
Linde (Tilia cordata; Tilia platyphyllos)	

C Hinweise

1. Baumschutzmaßnahmen

Im Bereich von Baugruben ist durch geeignete Sicherheitsmaßnahmen (Verbau der Baugrube, Wurzelverhang, Rodenschutz durch Strohballen und Bodenverdichtungsschutz) gemäß der DIN 18920 und der RAS- LG4 zu gewährleisten, daß die zu erhaltenden Großbäume weder vom Baustellenbetrieb noch dauerhaft durch die Eingriffe in den Standort Schaden nehmen. Der zuständigen Genehmigungsbehörde ist mit den Antragsunterlagen ein Baustelleneinrichtungsplan vorzulegen.

Die im Plan eingezeichneten Schutzabstände zwischen den zu erhaltenden Bäumen und den ausgewiesenen Baufenstern bzw. der neu zu errichtenden Zufahrt sind einzuhalten.

2. Denkmalschutz (§9(6) BauGB

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt als Gesamtanlage (Ensemble) dem Denkmalschutz. Desweiteren sind die Gebäude Heidelberger Straße Nr. 44 und 46 als Einzelanlagen denkmalgeschützt.
Die westliche Grundstücksmauer des Flurstückes 279/1 ist Teil der denkmalgeschützten Villa, ein Abbruch der Mauer ist nur zur Errichtung der gekennzeichneten Grundstückszufahrten zulässig. Um den Eingriff in die Mauersubstanz so gering wie möglich zu halten, ist die Ausbaubreite der Einfahrtbereiche auf 5.50 m festgesetzt.

3. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauer, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach §82 HBO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der baurechtlichen Regelungen entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß §82(3) HBO soweit nichts anderes bestimmt ist, mit einer Geldbuße geahndet werden.

5. Emissionen

Durch die benachbarte Papierfabrik Euler sind Emissionswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zu erwarten.

D Teilungsgenehmigung

Gemäß § 19 (1) BauGB ist die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit genehmigungspflichtig. Die Absätze 2 bis 5 und § 20 (1 – 4) geltend entsprechend.

Legende nach §2 Abs. 3 PlanzVO

WA	Allgemeines Wohngebiet (§9(1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
TH	Maximale Traufhöhe über NN (§9(1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
OK	Maximale Oberkante baulicher Anlagen in m über NN (§9(1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
	Baugrenze (§9(1) Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)
	Firstrichtung, Stellung der baulichen Anlage (§9(1) Nr. 2 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern §9(1) Nr. 25b
	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern §9(1) Nr. 25b und Abs.6 BauGB
D	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§9(6) BauGB)
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§9(6) BauGB)
St	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9(1) Nr. 4 und 22 BauGB)
5	Vermassung in m
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B- Planes (§9(7) BauGB
	Einfahrt (§9(1) Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
	Befahrbarer Wohnweg (Privat- Rettungsweg) (§9(1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Private Grünflächen §9(1) Nr. 15 und Abs.6 BauGB, Zweckbestimmung : Parkanlage
TGa	Flächen für Stellplatze (Tiefgarage) (§9(1) Nr. 4 BauGB)
OK Straße	Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB) z.B. Ok – Oberkante Straße

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Heppenheim, den _____

Der Landrat
des Kreises Bergstraße
- Katasteramt -

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I. S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 Bau- und Raumordnungsgesetz- BauROG – in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatSchG) vom 19.09.1980 (GVBl. I. S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I. S. 775)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I. S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1994 (GVBl. I. S. 816)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01.06.1994 (GVBl. I. S. 476, 566)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I. S. 270
- Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim in der Fassung vom 18.05.1995
- Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim in der Fassung vom 25.03.1982

Aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 07.05.1998 wird das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des novellierten Baugesetzbuches, gültig ab 01.01.1998 (BauGB 1998) weitergeführt.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am	24.03.1983
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß §2 Abs. 1 BauGB	am	02.04.1983
Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung	am	07.05.1998
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB	am	11.07.1998
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB	vom	20.07.1998
	bis	21.08.1998
Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken **Satzungsbeschluß** durch die Stadtverordnetenversammlung Gemäß § 10 BauGB	am	27.01.2000

Es wird bestätigt, daß der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

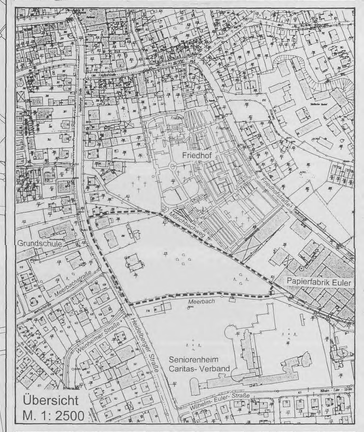
Bensheim, den 14.01.2002

Strauch
Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB — am 18.10.2002

Bensheim, den 21.10.2002

Strauch
Erster Stadtrat



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Villa Eulennest“ BO 38

006-31-002-2975-004-O38-00

STADT BENSHEIM Rathausgasse 3-5, 64625 Bensheim	Entwurfsverfasser: fe	Gezeichnet: 17.12.1999 hm	Maßstab: 1: 500 (1: 2500)
	Stadtentwicklungsamt:	Geändert:	Blatt Nr.