



Bebauungsplan Nr. 99 "Villa Elvers/Villa Marix", Eltville

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 7 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.

Im Erdgeschoss ist gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO nur nicht störendes Gewerbe zulässig.

2. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen können durch Gebäudeteile (wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangstreppe und deren Überdachungen, Erker) ausnahmsweise geringfügig überschritten werden (bis max. 1,5 m in der Tiefe und 2,0 m in der Breite). Dies gilt nicht für Balkone.

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

In den der Straße zugewandten Teilen der Grundstücke (zwischen vorderer Bauflucht und Erbacher Straße) sind als bauliche Anlagen nur private Verkehrsanlagen (Wege und offene Stellplätze) zulässig.

4. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Dächer sind zu mindestens 70 % mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen, sofern keine denkmalrechtlichen Belange entgegenstehen.

Bei Flachdächern sind die Räume zwischen den Solarmodulen extensiv zu begrünen.

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Es sind nur Luftwärmepumpen im Innenbereich und mit einem maximalen Schalleisungspegel von 50 dB(A) zulässig.

5.2 Für die geplanten Gebäude mit Wohnungen beträgt das erforderliche resultierende Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile 40 dB.

5.3 Für die Außenbauteile von Schlafräumen und von Kinderzimmern wird ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$ von 45 dB festgesetzt.



5.4 Für Schlaf- und Kinderzimmer sind schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ermöglichen, ohne dass die Fenster geöffnet werden müssen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

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

6.1 Baumerhalt

Bäume mit einem Stammumfang von 0,6 m (gemessen in 1 m Höhe) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 80 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist. Abgängige Bäume sind durch Gehölze der Artenliste 1 (siehe Festsetzung Ziffer 3.4) zu ersetzen.

6.2 Ausnahmen

Bei nicht standortgerechten / nicht heimischen Bäumen können Ausnahmen von Ziffer 5.1 zugelassen werden.

6.3 Pflanzfläche

Auf den Pflanzflächen sind jeweils großkronige Bäume in Reihe mit einem Abstand von rund 7 Metern zu pflanzen.

6.4 Anpflanzungen

Anpflanzungen sind mit Arten der folgenden Listen auszuführen:

Artenliste 1: Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocast	Rosskastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum



Taxus baccata	Eibe
Tilia Cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

sowie heimische Obstgehölze

Mindestgröße des Stammumfanges bei der Pflanzung: 16/18 cm

Artenliste 2: Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hornstrauch
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hagebutte
Salix caprea	Kätzchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

6.5 Begrünung der Gebäude

Bei Neubauten sind tür- und/oder fensterlose Wand- und Fassadenflächen mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 30 m² aufweisen. Je 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Rank- oder Kletterpflanze zu setzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.6 Rückhaltung Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Das Fassungsvermögen beträgt mindestens 35 l/m² (horizontal projizierte) Dachfläche. Der Überlauf ist an den öffentlichen Kanal anzuschließen oder versickern zu lassen.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen.



Hinweise

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Erbacher Straße II/Matheus-Müller-Platz" wird durch den vorliegenden Bebauungsplan teilweise überlagert und somit in diesen Teilen außer Kraft gesetzt.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Villa Elvers" wird durch den vorliegenden Bebauungsplan überlagert und somit außer Kraft gesetzt.
3. Bei Erdarbeiten ist jederzeit mit Bodendenkmälern in Sinne des § 2 Abs. 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) zu rechnen. Sämtliche geplanten Erdingriffe sind daher nach § 16 HDSchG zu genehmigen.