BEBAUUNGSPLAN BO - 33
3. ÄNDERUNG "HOTEL BACCHUS"

Der Bebauungsplan Nr. BO - 33 "Bensheim-Ost 33", 3. Änderung, setzt sich zusammen aus:

- dem Planteil im Maßstab 1:500
- den textlichen Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Als rechtliche Grundlage werden das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), die Hessische Bauordnung (HBO) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung herangezogen.

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan BO 33, 3. Änderung „Hotel Bacchus" in Bensheim, zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A **Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit der BauNVO**

1. **Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
Die Art der baulichen Nutzung wird als **sonstiges Sondergebiet (SO) „Hotel„** gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:
- ein Hotelbetrieb
- dem Hotel dienende Schank- und Speisewirtschaften
- dem Hotel dienende Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- dem Hotel dienende Einzelhandelsnutzung sowie Dienstleistung
- Einrichtungen für Seminare und Veranstaltungen

2. **Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die GRZ und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die **Höhe baulicher Anlagen** gem. § 16 Abs. 2, 4 und § 18, Abs. 1 BauNVO wird durch die Angabe der maximal zulässigen Traufwandhöhe (TWH) und die Angabe der maximal zulässigen Firsthöhe mit den in der Nutzungsschablone angegebenen Werten festgesetzt. Der angegebene Bezugspunkt (+/-0,00 m) ist gleich Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte in Meter.

Oberkante Traufwandhöhe für Hauptgebäude (OK TWH) = max. 13,20 m über Bezugspunkt
Die Angabe in Meter bezieht sich auf die Hauptdachfläche oberhalb des obersten Vollgeschosses und wird fixiert durch den Schnittpunkt von äußerer Vorderkante Außenwand und Oberkante der Tragkonstruktion des Daches oder dem oberen Abschluss der Außenwand (Oberkante Attika) oberhalb des obersten Vollgeschosses bei Gebäuden mit Flachdach.

Oberkante Firsthöhe für Hauptgebäude (OK First) = max. 16,50 m über Bezugspunkt
Die Angabe in Meter bezieht sich auf den oberen Abschluss der Dachfläche (First) bei geneigten Dächern und wird fixiert durch den Schnittpunkt der Oberkanten der Tragkonstruktionen der Dachflächen. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe durch die Oberkante der Tragkonstruktion des Flachdaches fixiert.

Oberkante Traufwandhöhe für Garagen (OK TWH GA) = max. 6,00 m über Bezugspunkt
Oberkante Firsthöhe für Garagen (OK First GA) = max. 6,00 m über Bezugspunkt
Die Angabe in Meter wird fixiert durch den Schnittpunkt von äußerer Vorderkante der Außenwand und Oberkante der Tragkonstruktion des Daches oder dem oberen Abschluss der Außenwand (Oberkante Attika) bei Garagen mit Flachdach.

3. **Überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Die im Planteil dargestellten Baulinien und Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Gebäudeteile, wie z.B. Erker, Balkone, Wintergärten etc. geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,50 m sind.

4. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO
Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind in der dafür festgesetzten Fläche ausschließlich Stellplätze zulässig.

5. **Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Die Neueinrichtung von oberirdischen Leitungen (Freileitungen) zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

B **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 (HBO) und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 Abs. 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** gem. § 81 Abs. 1, Nr. 1 HBO
Zulässig sind folgende Dachformen: Sattel-, Walm-, Spitz-, Mansard- und Flachdach. Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen im Einzelnen nicht breiter als 1,50 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Sattel-, Schlepp- oder Spitzgaube) zulässig. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe liegen.
Zur Eindeckung der Gebäudedächer sind keine reflektierenden oder glasierten Materialien zulässig.
Untergeordnete Aufbauten über Dach (Technikaufbauten z.B. Zu- und Abluftanlagen), die in ihrer Gesamtheit eine Fläche von maximal 10% der Fläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten und die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten, werden zugelassen.

2. **Wasserrechtliche Festsetzungen** nach § 42 Abs. 3 HWG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB
Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Parkflächen (KFZ-Stellplätze) ist auf dem Grundstück zu versickern oder für die Brauchwassernutzung/ Gartenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Hierfür ist eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Eine Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist als Ausnahme zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich ist.

C **Hinweise** gemäß § 9 (6) BauGB

1. **Bausatzung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Bensheimer Innenstadt**
Der Plangeltungsbereich liegt im Geltungsbereich der o. g. Bausatzung (Stand 16.04.2007). Die darin getroffenen Festsetzungen sind zu berücksichtigen.

2. **Bodendenkmäler**
Vor- oder frühgeschichtliche Bodendenkmäler nach § 19 HDSchG sind im Bereich des Plangeltungsbereiches nicht bekannt.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, 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 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren. Dieser Hinweis ist in den Wortlaut der Zustimmung zur Baugenehmigung aufzunehmen.

3. **Stellplätze**
Notwendige Stellplätze sind entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim auf dem Grundstück innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der dafür festgesetzten Flächen herzustellen und zu unterhalten. Zulässig ist auch der Nachweis von Stellplätzen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Einzelheiten hierzu regelt der städtebauliche Vertrag, abgeschlossen zwischen dem Betreiber des Hotelbetriebes und der Stadt Bensheim.

4. **Sonstige Hinweise**

4.1 Der Eintrag der Grundstücksgrenzen ist ohne Gewähr.
4.2 Der aktuelle Stand der Parzellierung ist mit dem Amt für Bodenmanagement abzugleichen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt 1.)	Firsthöhe in m über Bezugspunkt 1.)
SO "Hotel" sonstiges Sondergebiet "Hotel" § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO	IV 2.)	0,8 3.)	-	TWH max. 4.) 13,20 m	First max. 6.) 16,50 m
				TWH GA 5.) max 6,00 m	First GA 7.) max. 6,00 m

1.) Bezugspunkt = +/- 0,00 m = Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte in Meter

2.) Ein weiteres Geschoss "Staffelgeschoss" ist zulässig, sofern es sich nicht um ein Vollgeschoss nach § 2, Abs. 4 HBO handelt und die Firsthöhe von max. 16,50 m nicht überschritten wird.

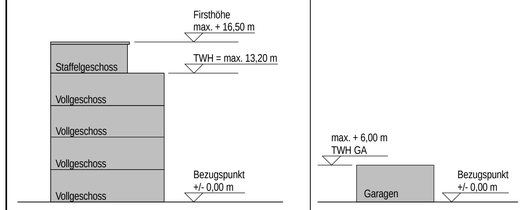
3.) Gemäß §19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihrer Zufahrt bis zu eine GRZ von 1,0 überschritten werden.

4.) TWH = Traufwandhöhe bezogen auf die Hauptdachfläche oberhalb des obersten Vollgeschosses

5.) TWH GA = Traufwandhöhe Garagen

6.) First = Firsthöhe

7.) First GA = Firsthöhe Garagen



Legende gemäß PlanzV

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet = SO "Hotel" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Baulinien, Baugrenzen

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze + Garagen + Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 BauGB und §14 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Darstellung

Gebäude Bestand

Grundstücksgrenze

Planverfahren

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung — am 10.03.2011

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB — am 18.03.2011

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB — am 18.03.2011

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB — vom 28.03.2011 bis 29.04.2011

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 25.03.2011

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen
Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB — am 01.09.2011

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Magistrat
der Stadt Bensheim
Bensheim, den 02. Sep. 2011

Unterschrift
Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB — am 06.09.2011

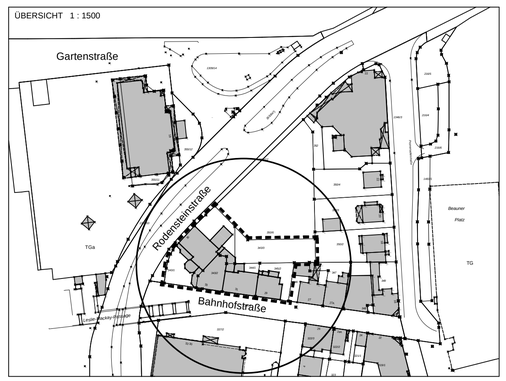
Der Magistrat
der Stadt Bensheim
Bensheim, den 12. Sep. 2011

Unterschrift
Erster Stadtrat

MAGISTRAT DER STADT BENSHEIM
KIRCHBERGSTRASSE 18
64625 BENSHEIM

BEBAUUNGSPLAN BO - 33
3. ÄNDERUNG "HOTEL BACCHUS" M 1:500

ÜBERSICHT 1 : 1500



MAGISTRAT DER STADT BENSHEIM
KIRCHBERGSTRASSE 18
64625 BENSHEIM

PLANUNGSBÜRO STADT HAUS RAUM
STÄDTEBAU HOCHBAU INNENAUSBAU
DIPL.- ING. LOTHAR MUNDT
FREIER ARCHITEKT
SCHLINKENGASSE 7, 64625 BENSHEIM BERGSTRASSE

SHR

PLANUNGSSTAND :	27.5.2011	PROJEKT S -310	BLATT 1
PLANGRÖSSE :	59,4 cm x 78,0 cm		
GEZEICHNET :	AS		