# Begründung

# zur 3. Änderung des Bebauungsplanes BO 33 „Hotel Bacchus“

# I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

**I STÄDTEBAULICHE AUSSAGEN**

**1.0 Rahmenbedingungen**

1.1 Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung

1.2 Verfahrensablauf

1.3 Übergeordnete Planaussagen

1.4 Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung

**2.0 Bestand**

2.1 Lage des Geltungsbereichs

2.2 Gegenwärtige Nutzung und Gebäudebestand

2.3 Verkehrserschließung

**3.0 Planung**

3.1 Art der baulichen Nutzung, Ausnutzung und Überbaubarkeit der Grundstücke

3.2 Sonstige Festsetzungen und Gestaltung

3.3 Private Stellplätze und Garagen

3.4 Freiflächen

**4.0 Ver- und Entsorgung**

**Anlage 1** Systemansichten des Vorentwurfes der Hochbauplanung, Seiten 1 + 2, Stand 05.10.2010

**II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN + RECHTSGRUNDLAGEN**

# I STÄDTEBAULICHE AUSSAGEN

## 1.0 RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1 Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan BO 33 umschließt das Quartier zwischen Rodenstein-, Promenaden- und Bahnhofstraße in Bensheim. Eine 1. sowie 2. Änderung wurde für Teilbereiche dieses Bebauungsplanes bereits durchgeführt.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung wurde bisher

- im rechtskräftigen Bebauungsplan BO 33 für einen Teil des Flurstücks 345 (Bahnhofstraße 29) ein Kerngebiet in geschlossener Bauweise max. IV-geschossig mit einer GRZ von 0,8 sowie einer GFZ von 2,0 festgesetzt,
- im rechtskräftigen Bebauungsplan BO-33/ 1. Änderung für den restlichen Teil des Flurstücks 345 (Bahnhofstraße 29) sowie den übrigen Geltungsbereich ein Kerngebiet in geschlossener Bauweise max. IV-geschossig mit einer GRZ von 1,0 sowie einer GFZ von 3,0 festgesetzt,
- im rechtskräftigen Bebauungsplan BO-33/ 2. Änderung für einen Teil des Flurstücks 343/1 (Rodensteinstraße 30) ein Einfahrtbereich sowie für das Flurstück 343/3 eine Umgrenzung von Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird der städtebaulichen Entwicklung des festgesetzten Geltungsbereichs in Form einer einheitlichen Grundlage entsprochen.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, den auf den Flurstücken des rechtskräftigen Bebauungsplanes BO-33/ 1. Änderung bestehenden Hotelbetrieb entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Sondergebiet „Hotel“ festzusetzen und diesen auf den Bereich des Flurstücks 345/2 zu erweitern.

Dementsprechend wird innerhalb des festgesetzten Baufensters, angepasst an die dort bestehenden Hotel-Gebäude, auf den Flurstücken eine Bebauung mit IV Geschossen (Vollgeschosse) sowie einem Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) oder ein Dachgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) ermöglicht.

Die oben genannten Bebauungspläne werden dort aufgehoben, wo sie vom Geltungsbereich der neuen Satzung der 3. Änderung überlagert und erfasst werden.

## 1.2 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des BO 33 wurde in der Sitzung der Stadtverordneten am 10.03.2011 gefasst und am 18.03.2011 bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte zuerst im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, geändert nach der Offenlage in das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Für das Verfahren nach § 13a, Abs. 2, Satz 1 BauGB (Zitat) „....gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;.....“. Eine Änderung der Verfahrensbezeichnung ist in diesem Fall unbedenklich, da die gleichen formalen Grundlagen für die Durchführung des Verfahrens gelten.

Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren können aufgestellt werden, wenn folgende Kriterien gemäß § 13a Abs. 1 eingehalten werden:

- der Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung und / oder einer Nachverdichtung,
- die Größe der Grundflächen, die gemäß § 19, Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden geringer als 20.000 qm sind,
- wenn der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4, Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären d.h. wenn bei dem Bebauungsplan die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Innenbereich der Stadt Bensheim. Durch den Abbruch des Hauses Bahnhofstrasse 29 mit 2 Vollgeschossen und den geplanten Neubau mit 4 Vollgeschossen erfolgt auf diesem Grundstück eine Nachverdichtung. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1.950 qm und liegt damit weit unter der Höchstgrenze von 20.000 qm. Da der Bebauungsplan auch keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, treffen die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB zu.

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) nicht erforderlich. Der FNP kann gemäß § 13 a, Abs. 2, Nr. 2 BauGB nach dem Bebauungsplanverfahren auf dem Weg der Berichtigung angepasst werden.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (2) BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Zeit vom 28.03.2011 bis einschließlich 29.04.2011 öffentlich ausgelegt, die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 18.03.2011.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 25.03.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit ab 28.03.2011 bis einschließlich 29.04.2011 aufgefordert.

Nach Entscheidung über die eingegangenen Stellungnahmen wurde die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. BO 33/ 3. Änderung „Hotel Bacchus“ gemäß § 10 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 01.09.2011 als Satzung beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 06.09.2011 ist die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. BO 33/ 3. Änderung „Hotel Bacchus“ rechtsverbindlich und wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus bereitgehalten.

### 1.3 Übergeordnete Planaussagen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim (vorbereitender Bauleitplan, Rechtswirksam 15.03.2001) weist für den Geltungsbereich „Gemischte Bauflächen“ aus.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Wie unter Punkt 1.2 bereits erläutert, erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, in diesem Verfahren kann die Aufstellung erfolgen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der Flächennutzungsplan mit den entgegen stehenden Darstellungen ist verwaltungsintern im Wege der Berichtigung redaktionell anzupassen. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes unterliegt damit nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

### 1.4 Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung

Der ca. 1.950 qm große Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 343/1, 343/2, 343/3, 344/1 sowie 345/2, Flur 1 der Gemarkung Bensheim,

er wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten von der Rodensteinstraße (Bundesstraße 3)
- im Süden von der Bahnhofstraße
- im Norden von der Parzelle 350/6
- im Osten von der Parzelle 350/2
- im Süden und Osten von den Parzellen 346 und 347

## 2.0 BESTAND

### 2.1 Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich in der Randzone zum innerstädtischen Kernbereich der Stadt Bensheim. Das Gebiet ist bereits erschlossen.

### 2.2 Gegenwärtige Nutzung und Gebäudebestand

Die Grundstücke des Geltungsbereichs sind bereits bebaut, die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.

Der Gebäudebestand weist verschiedene Nutzungen auf, anzutreffen ist überwiegend Hotelnutzung, untergeordnet Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistung. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Bereich als Kerngebiet festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse variiert zwischen einem und vier für das gestaffelte Hauptgebäude sowie zwei für das Gebäude Bahnhofstraße 29.

Die vorhandenen Gebäudehöhen betragen entlang der Bahnhofstraße für das Hauptgebäude ca. 12,40 m für die Traufwand sowie ca. 15,25 m für die Oberkante des Staffelgeschosses, für das Gebäude Bahnhofstraße 29 ca. 9 m für die Traufwand sowie ca. 13 m für den Dachgiebel.

Typisch für den Bereich ist die Stellung der Gebäude direkt an der Grundstücksgrenze zur Rodenstein- bzw. Bahnhofstraße, ursprünglich waren die rückwärtigen Grundstücksflächen nur mit Nebengebäuden und Abstellflächen belegt.

Der Geltungsbereich weist eine hohe bauliche Dichte auf.

### 2.3 Verkehrserschließung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Verkehrsflächen festzusetzen, die Grundstücke sind direkt von den jeweils angrenzenden Straßen anfahrbar.

Die Haupterschließung des Hotelbetriebs erfolgt von der westlich angrenzenden Rodensteinstraße, der südlich angrenzende Bereich der Bahnhofstraße ist verkehrsberuhigt und dadurch in der Anfahrbarkeit eingeschränkt (Andienung, Anfahrt Feuerwehr).

Die Bahnhofstraße stellt die direkte Verbindung zwischen Bahnhof/ Busbahnhof und der Innenstadt/ dem Marktplatz dar.

## 3.0 PLANUNG

Als Ziel der Änderung des Bebauungsplanes wurde unter Punkt 1.1 bereits erläutert, dass der Geltungsbereich als Sondergebiet „Hotel“ festgesetzt wird entsprechend der bestehenden Nutzung der Flurstücke durch den bestehenden Hotelbetrieb.

Derzeit bietet der Hotelbetrieb 64 Zimmer, angeschlossen sind Räumlichkeiten zur Nutzung für Tagungen und Seminare.

Aufgrund der bestehenden Auslastung des Betriebes und der steigenden Nachfrage beabsichtigt der Betreiber in den Standort zu investieren und plant eine Erweiterung der Zimmerkapazität um ca. 50 %.

Die geplanten ca. 30 Zimmer werden in einem Neubau eingerichtet, der östlich an das Bestandsgebäude anschließen wird. Hierbei wird Wert auf den ebenengleichen Übergang zwischen den Hotelfluren des Bestandsgebäudes an der Bahnhofstraße und denen des Erweiterungsbaus gelegt; das heißt, die neuen Zimmer sind, ebenso wie die angrenzenden bestehenden Zimmer, barrièrefrei erreichbar.

Durch die Aufnahme der bestehenden Gebäudehöhen kann entlang der Bahnhofstraße die erforderliche Traufwandhöhe mit maximal 13,20 m festgesetzt werden.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung, Ausnutzung und Überbaubarkeit der Grundstücke

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes BO 33 werden die folgenden Festsetzungen ausgewiesen, die in der Tabelle "Art und Maß der baulichen Nutzung" aufgeführt werden.

Grundlage für die Festsetzungen und das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO. Festgesetzt werden für den Planungsraum:

- die Art der baulichen Nutzung : **SO „Hotel“**
- die Grundflächenzahl **GRZ = 0,8**
- die Zahl der Vollgeschosse **Z = IV**
- die Höhe der baulichen Anlagen mit Festsetzungen **max. TWH** (Traufwandhöhe) / **max. Firsthöhe**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird gemäß der bereits bestehenden und vorherrschenden Hotelnutzung, die sich von der Nutzung der umgebenden Bebauung wesentlich unterscheidet, als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“

festgesetzt. Neben der Nutzung als Beherbergungsbetrieb sind entsprechend des bisherigen Hotelkonzeptes folgende Ergänzungsnutzungen zulässig:

- 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

Als zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird aufgrund der verdichteten Bestandsbebauung der Innenstadt entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze mit 0,8 festgesetzt.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Nutzungsart Kerngebiet (MK) mit einer GRZ von 1,0 wird dadurch ersetzt.

Um auf den Grundstücken im Geltungsbereich die bereits bisher für Stellplätze und Zufahrten zur Verfügung stehenden Freiflächen weiterhin in vollem Umfang nutzen zu können, wird auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die Festsetzung getroffen, dass über die zulässige GRZ von 0,8 die Grundfläche bis zu 1,0 für Stellplätze, Garagen und die erforderlichen Zufahrten ausgenutzt werden kann.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse orientiert sich am vorhandenen Baubestand, für den Geltungsbereich werden maximal vier Vollgeschosse festgesetzt. Die Erstellung eines weiteren Geschosses, z.B. eines Staffelgeschosses oder Dachausbaues ist möglich, sofern es sich dabei nicht um ein Vollgeschoss handelt.

Der Unterschied zwischen Vollgeschoss und Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoss) ergibt sich aus der Regelung des § 2 (4) HBO. Hier heißt es:*“ Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat*.“ Im Umkehrschluss gilt die Regelung der HBO natürlich ebenfalls für die Definition eines Nicht-Vollgeschosses.

Die getroffene Regelung zur Begrenzung der Traufwandhöhe (OK.TWH) auf max. 13,20 m bezieht sich auf die bestehende – für den Betrachter von der Bahnhofstraße - optisch wirksame Trauflinie des gesamten Gebäudekomplexes. Die Festsetzung wurde getroffen damit sich auch ein neuer Baukörper in das bestehende Ensemble einfügt und betrifft die Hauptdachfläche. Das ist die Decke über dem obersten Vollgeschoss.

Eine erläuternde Darstellung für den Begriff Hauptdachfläche = Decke über dem obersten Vollgeschoss ist im Planteil als Anlage zur Nutzungsschablone zeichnerisch dargestellt, in den textlichen Festsetzungen schriftlich definiert sowie in der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Die Firsthöhen des Baubestandes bewegen sich zwischen 14,00 m und 16,50 m. Um eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung für den Geltungsbereich sicher zu stellen wird als max. zulässige Firsthöhe 16,50 m festgesetzt. Dies entspricht auch ungefähr den Höhen der gegenüberliegenden Sparkasse.

Die Festsetzung der Firsthöhe gilt gleichermaßen für die oberste Decke bei Flachdächern (Decke über Staffelgeschoss). Durch die Festsetzung von Traufwand- und Firsthöhe wird die städtebauliche Einfügung gewährleistet.

Für frei stehende Garagen wird eine Traufwandhöhe für Garagen = TWH GA mit max. 6,00 m festgesetzt um auch den Bau von Doppel- bzw. Dreifachparkern zu ermöglichen.
Als max. zulässige Firsthöhe für Garagen wird ebenfalls die Höhe von max. 6,00 m festgesetzt.
Mit dieser Regelung soll vermieden werden, dass Nebengebäude, wie Garagen, im Baugebiet eine zu starke Dominanz erhalten.

Um sicher zu stellen, dass der Bereich der nord-östlich gelegenen Fläche des Geltungsbereiches an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken als Fläche für Nebenanlagen, hier Garagen, genutzt wird, erfolgt eine Flächenausweisung gemäß § 9 (1) 4 BauGB als Fläche für Stellplätze.

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Entlang der Bestandsgebäude an der Rodensteinstraße bzw. der Bahnhofstraße begrenzen Baulinien das Baufenster und schreiben hier die innerstädtische Straßenrandbebauung fest. Im Bereich der Grenze zu dem Flurstück 350/6 ist ebenfalls eine Baulinie festgesetzt, um hier Stellflächen oder Garagen für KFZ ausweisen zu können.

Baugrenzen begrenzen die restlichen Flächen des Baufensters, in dem auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig sind, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

### 3.2 Sonstige Festsetzungen und Gestaltung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Gestaltungsfestsetzungen im Wesentlichen zur Gewährleistung des gestalterischen Einfügens nach Hessischer Bauordnung (HBO) oder Hessischem Nachbarrecht getroffen.

Innerhalb der überbaubaren Fläche befinden sich die Gebäude des Hotelbetriebes auf mehreren Grundstücken. Der geplante Anbau an das Hotel erfolgt auf dem Grundstück Bahnhofstraße 29. Das dort bestehende Gebäude wird abgebrochen. Die Ausweisung einer Bauweise entfällt, da entsprechend den Bestimmungen des § 6 HBO die vorhandene, wie auch die geplante, Bebauung zulässig ist. Im Zusammenhang mit dem Bauantrag ist allerdings eine Vereinigungsbaulast für die Grundstücke zu erklären.

Im Planungsraum und in der näheren Umgebung finden sich, bedingt durch die heterogene Bebauung, verschiedene Dachformen. Für den Geltungsbereich zulässig sind folgende Dachformen: Sattel-, Walm-, Spitz-, Mansard- und Flachdach.

Zur Eindeckung der Gebäudedächer sind keine reflektierenden oder glasierten Materialien zulässig.

Die vorhandene Dachlandschaft ist im Geltungsbereich an den Fassaden zu der Rodenstein- und Bahnhofstraße durch Dachgauben und Aufbauten geprägt.

Dachgauben werden daher zugelassen, sollen sich jedoch in Größe und Form dem Dachkörper unterordnen. Sie dürfen deshalb 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.

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.

### 3.3 Private Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplatzflächen sind auf der Grundlage der Stellplatzverordnung der Stadt Bensheim zu berechnen und nachzuweisen. Zulässig sind Garagen oder Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen sowie Stellplätze in den dafür festgesetzten Flächen.

Zulässig ist auch der Nachweis von Stellplätzen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Einzelheiten zur Herstellung bzw. zum Nachweis der Stellplätze sind im Städtebaulichen Vertrag, abzuschließen zwischen dem Betreiber des Hotelbetriebes und der Stadt Bensheim, geregelt.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen des Hotels und die Andienung erfolgt von der Rodensteinstraße nördlich der bestehenden Gebäude. In Verlängerung der Neckarstraße wird ein Einfahrtbereich für Rettungsfahrzeuge und sporadische Anlieferung ausgewiesen. Für die 5 Stellplätze vor dem Hotelzugang an der Rodensteinstraße wird ebenfalls ein Einfahrtbereich ausgewiesen. Die Einfahrtbereiche zu den Grundstücken werden gemäß § 9 (1) 4. BauGB mittels Planzeichen festgesetzt.

### 3.4 Freiflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich vereinzelt Bäume. Zwei Platanen an der Rodensteinstraße, ein Ahorn auf der nördlich gelegenen Freifläche des Grundstückes und zwei weitere Ahornbäume an, bzw. auf der Grenze zu dem östlich gelegenen Nachbargrundstück Nr. 350/2. Weitere Grünflächen oder Gehölzbestände sind nicht vorhanden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im räumlichen Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim. Auf der Grundlage § 3 Abs. 2 der Baumschutzsatzung gilt diese auch für Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erhalten sind. Es werden deshalb im Bebauungsplan lediglich die beiden Platanen an der Rodensteinstraße als Bestandsbäume festgesetzt, da diese auch stadträumlich eine wichtige Funktion haben.

Der bestehende Baum nördlich des Baubestandes ist zu fällen, da er im Bereich des geplanten Neubaus steht. Der Antrag auf Fällung sowie die Festlegung und Bemessung der Ersatzmaßnahme erfolgen nach der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Sollten weitere Regelungen zu Baumpflanzungen erforderlich sein, werden diese im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan getroffen.

## 4.0 Ver- und Entsorgung

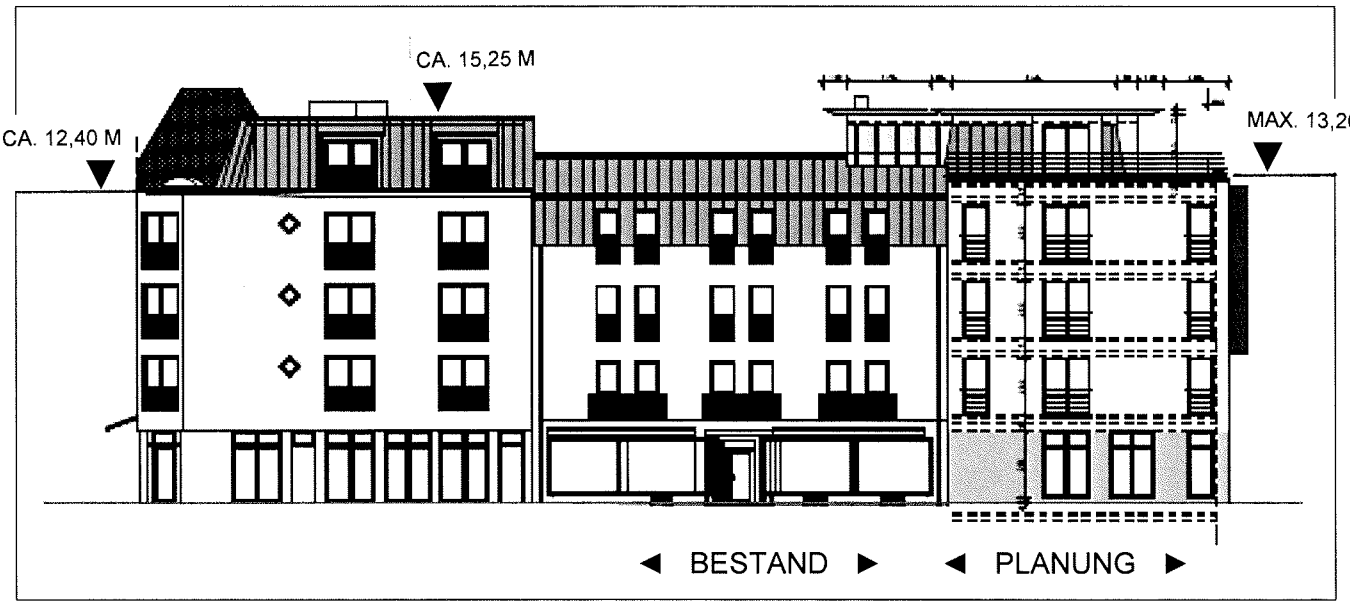
Die Erschließung des Geltungsbereiches wird gegenüber dem rechtskräftigen Planstand nicht geändert. Die Flächen des Plangebietes sind bereits erschlossen.

Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

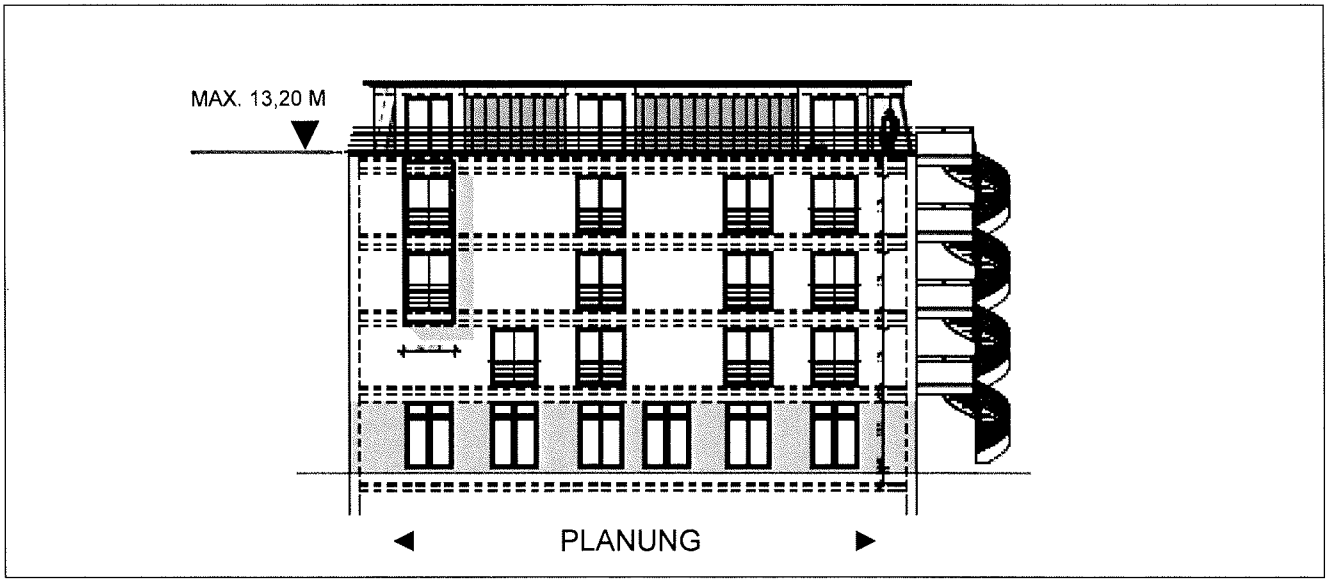
Die Anbindung an bestehende Versorgungsleitungen der örtlichen Versorger ist grundsätzlich möglich, die Versorgung mit Medien ist gesichert. Die Schmutzwasserentsorgung über das vorhandene Kanalnetz ist gewährleistet. Zur Reduzierung der Abwassermenge wird die Nutzung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

# ANLAGE 1

## SYSTEMANSICHTEN DES VORENTWURFES DER HOCHBAUPLANUNG



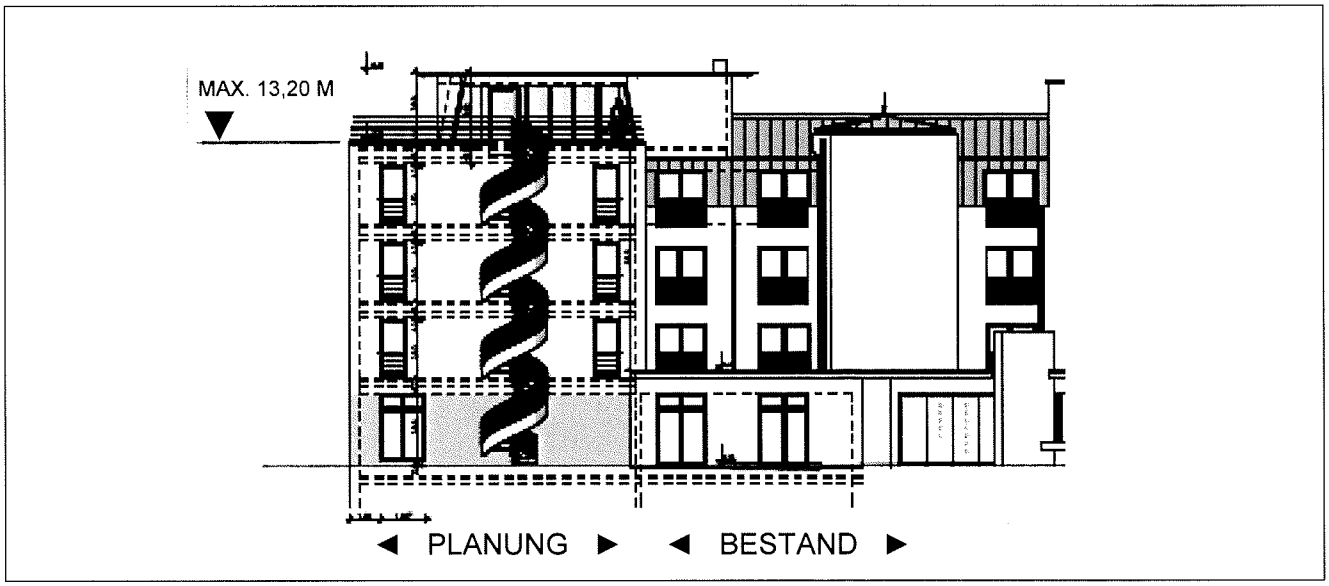

**ANSICHT SÜD – BAHNHOFSTRASSE**



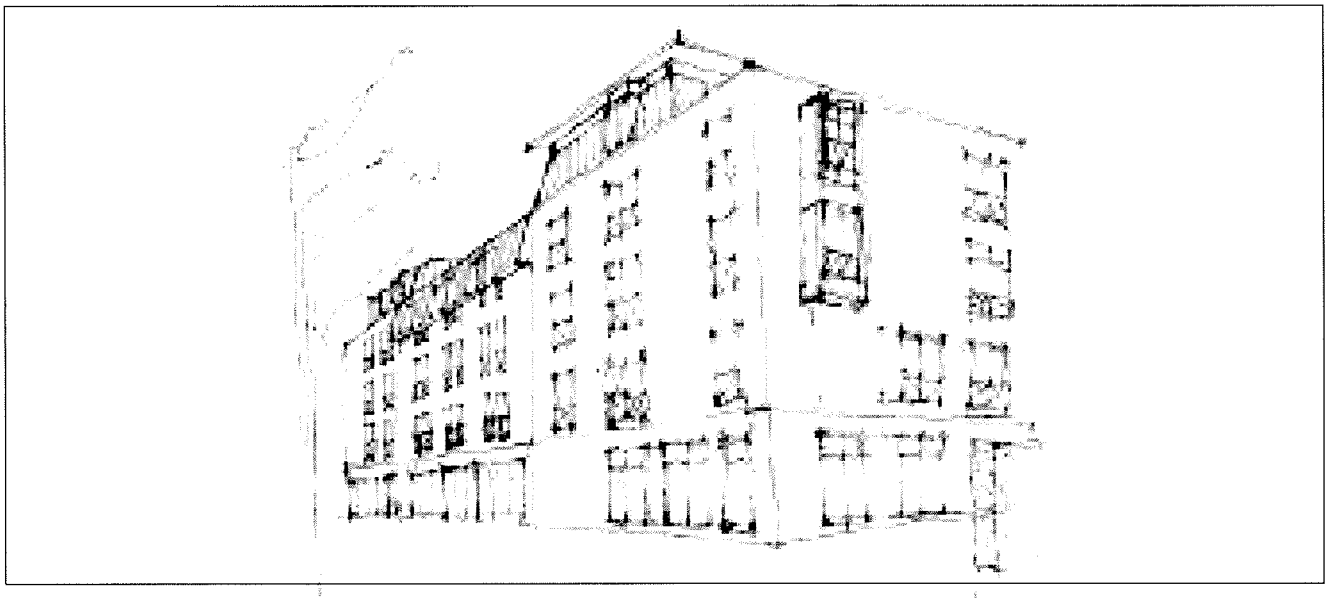

**ANSICHT OST**

# ANLAGE 1

**SYSTEMANSICHTEN DES VORENTWURFES DER HOCHBAUPLANUNG**




**ANSICHT NORD**



**EINFÜGEN DES NEUBAUS – SKIZZIERTE GEBÄUDEECKE – SICHT AUS DER BAHNHOFSTRASSE**

# Textliche Festsetzungen + Rechtsgrundlagen

# zur 3. Änderung des Bebauungsplanes BO 33 „Hotel Bacchus“

## II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

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 gem. § 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.