Bebauungsplan BO 34 - 1. Änderung "Bahnhof - Vorplatz"

Gemarkung Bensheim, Flur 1, Nr. 355/11, 355/12, 358/9, 361/6, 362/36, 362/37, 1309/14, 1310/53, 1310/52 teilweise

Stadt Bensheim

PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GR Grundfläche als Höchstmaß in Quadratmeter [m²]

GF Geschossfläche als Höchstmaß in Quadratmeter [m²]

2. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Verkehrsfläche - Tiefgarage

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Verkehrsfläche - Bahnhofsvorplatz

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen

5. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung Bäume

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten (§ 1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

0,00 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (§16 BauNVO)

II. Hinweise

1. Hinweise der Kartengrundlage

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksnummern

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Gestaltung
	Zahl der Vollgeschosse	Grundfläche (GR)	Geschossfläche (GF)	Baulichen Höhe baulicher Anlagen	Dachform Dachneigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)			
A Kerngebiet (§ 7 BauNVO)	IV	1.450 m²	5.800 m²	20,00 m	Flachdach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die folgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Bensheim BO 34 „Bahnhof-Vorplatz", 1 Änderung und ersetzen zugleich die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans BO 34. Die weiteren Festsetzungen gelten in Verbindung mit der Plandarstellung, die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

A.1 § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Art der baulichen Nutzung:

1.1. Es wird „Kerngebiet" gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

1.2. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO von deren Zulässigkeit ausgeschlossen, da sich diese nicht in das vorgegebene städtebauliche Umfeld einfügen.

1.3. Im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind Wohnungen ausschließlich für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Sonstige Wohnungen sind unter Verweis auf § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

A.2 § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Für den Teilbereich A wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung über die Grundfläche (GR), die Geschossfläche (GF) und die Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Obergrenze, bestimmt. Die in der Nutzungsschablone hierfür angegebenen Werte sind bindend:
Zahl der Vollgeschosse: maximal IV (in Worten: vier);
Grundfläche (GR): maximal 1.450 m²
Geschossfläche (GF): maximal 5.800 m²

2.2 Bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche GF bleiben Geschosse, die keine Vollgeschosse im Sinne der Hessischen Bauordnung sind sowie die Geschossflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, unberücksichtigt.

2.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen:
Für den Teilbereich A wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt durch den in der Nutzungsschablone angegebenen Wert von 20,50 Meter über Bezugspunkt als Obergrenze, die Angabe in der Nutzungsschablone bindend.
Innerhalb der als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentliche Verkehrsfläche Bahnhofsvorplatz" festgesetzten Flächen sind Zweckbauten bis zu einer Höhe von maximal 10,00 m über Bezugspunkt zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.4 Bestimmung des Bezugspunktes für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen:
Als Bezugspunkt (Bezugshöhe) für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhe des Kanaldeckels an der im Planteil durch Planeintrag gekennzeichneten Stelle („Planzeichen „Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen").

2.5 Ausnahmen von der Festsetzungder zulässigen Höhe baulicher anlagen:
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Anlagen oder Bauteile, wie z. B. Blitzbauwerke, Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Energiegewinnung, Abluftanlagen oder sonstige Einhausungen für technische Bau- oder Anlagenteile, um bis zu 5,00 m überschritten werden.

A.3 § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23BauNVO: überbaubare Grundstücksflächen:

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche:
Im Teilbereich A ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

A.4 § 9 (1) Nr. 11 BauGB: Verkehrsflächen:

4.1 Zulässigkeit von Garagen und Tiefgaragen:
Oberirdische Garagen für Kraftfahrzeuge sind unzulässig.
Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der im Planteil festgesetzten „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Tiefgarage" zulässig; eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Umgrenzung durch technische Bauteile (Treppenhäuser, Zu- und Abfahrtsrampen nebst Überdachungen oder Einhausungen, Lüftungsschächte etc.) ist zulässig.

4.2 Innerhalb der als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentliche Verkehrsfläche Bahnhofsvorplatz festgesetzten Flächen sind öffentliche Stellplätze für Fahrräder, motorisierte Zweiräder sowie Kraftfahrzeuge, wie z. B. Taxen, Linien- und Reisebusse, Stellplätze für Personen mit Behinderung (Behindertenstellplätze), Kurzzeitparkplätze sowie bauliche Anlagen und Zweckbauten (= Gebäude oder bauliche Anlagen, die eine funktionale Aufgabe oder einen auf die Zweckbestimmung abgestellten Nutzen haben, wie z. B. Kiosk, Unterstellhallen, Parkbauten, Überdachungen usw.) als auch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ohne räumliche Einschränkung zulässig.

A.5 § 9 (1) Nr. 15 BauGB: Öffentliche Grünflächen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen:

5.1 Die im Planteil festgesetzten Bereiche der öffentlichen Grünflächen sind Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, innerhalb der Teilbereiche der öffentlichen Grünflächen sind Gehölz- und Vegetationsbestände zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Abgänge sind zu ersetzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 der Hessischer Bauordnung (HBO)

B.1 § 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

1.1 Äußere Gestaltung der Gebäude:
Die Verwendung von leuchtenden (grellen) oder fluoreszierenden Farbtönen ist unzulässig.

1.2 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen:
- Baulich mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen sind grundsätzlich zur unterhalb der Attika des Gebäudes zulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig. Die Werbung muss sich auf die entsprechende Nutzung im Gebäude beziehen. Ausnahmsweise wird für Apotheken, Gaststätten, Pensionen oder Hotels Fremdwerbung, die sich auf ein bestimmtes Product bezieht, zugelassen. Die Werbeanlage darf die Größe von 0,3 m² jedoch nicht überschreiten.
- Unzulässig sind bewegliche Werbeanlagen, Werbungen mit wechselnem oder greifbaren Licht, Mehrfachwerbungen für die gleichen Sichtbereich sowie Leuchtschilder (Transparente). Indirekt beleuchtete Schriftzüge, bei denen die Lichtquelle unsichtbar bleibt, sind zulässig, ebenso Schriftzüge aus Leuchtstoffröhren mit einem max. Durchmesser von 2 cm. Die Beleuchtung von Fassaden zu Werbezwecken wird ebenfalls als eigenständige Werbeanlage betrachtet. Die Anbringung von "Skybeamer" oder die Beleuchtung mit greifbarem, grellem oder wechselndem Licht ist nicht zulässig.
- Leuchtschilder können in Form von Auslegern als Hinweis nur für Gaststätten, Pensionen, Hotels und Apotheken ausnahmsweise bis zu einer Größe von 0,3 qm zugelassen werden, wenn sie den sonstigen Forderungen dieser Festsetzungen entsprechen.
- Die Verwendung greller Farben und überdimensionaler bildlicher Darstellung sind unzulässig.
- Für jeden Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Diese Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein. Zusätzlich können für Lebensmittelgeschäfte (Metzger, Bäcker, Obst) und Gaststätten ausnahmsweise Tafeln für Tagesangebote flach an die Fassade oder als Ausleger neben dem Eingang angebracht werden. Sie dürfen die Größe von 0,5 m² nicht überschreiten.
- Werbeanlagen dürfen folgende Maße nicht überschreiten:
  a) Die Gesamthöhe der Werbeanlage darf - unbeschadet einer etwaigen Tragekonstruktion - höchstens 40 cm, die Höhe von Buchstaben höchstens 10 cm betragen. Ihre Abwicklung darf nicht länger sein als ein Drittel der dazugehörigen Straßenfront. Wo mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude angebracht sind, gilt dies für die Gesamtabwicklung aller Anlagen
  a) Der seitliche Abstand zur Gebäudekante (Fassadenbegrenzung) und zu vorstehenden Bauteilen darf 50 cm nicht unterschreiten.
- Bei beleuchteten Anlagen sollen nur Schriften und Zeichen, nicht aber der Werbeträger beleuchtet werden. Es sind gedämpfte Farben zu wählen. Die Beleuchtungsstärke ist zurückhaltend einzustellen, es darf keine Blendung eintreten.
- Auslegerschilder dürfen nicht mehr als 1,0 m über die Gebäudefront und müssen mindestens 0,70 m von der Fahrbahnkante entfernt sein. Die Unterkante muss mindestens 2,50 m über der Bürgersteigoberkante liegen. Die Anbringung und Ausladung darf die Sicherheit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen, sie sind nach Möglichkeit handwerklich zu erstellen und müssen sich dem Bauwerk und der Umgebung harmonisch einfügen.
- Plakatwerbung ist nur an genehmigten Anschlagtafeln oder an Flächen, die für besondere zeitlich begrenzte Veranstaltungen aufgestellt werden, zulässig. Das Aufstellen von Plakatwänden in Baulücken oder an Giebelwänden / Brandwänden ist nicht zulässig.

B.2 § 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedungen:

2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig.

C Hinweise

C.1 Bodenfunde / Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauereste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich ai das Hessische Landesamt für Denkmalschutz zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.

C.2 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in die Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. 1VDa 41.5) zu informieren.

C.3 Versorgungsleitungen

Vor Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten haben sich der Bauherr oder dessen Beauftragte über die genaue Lage von /er- und Ertsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

C.4 Brandschutz

Zur Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 48 m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar zur Verfügung zu stellen.

C.5 Wasserschutzgebiet

Es ist ein Wasserschutzgebiet der Zone III betroffen.

C.6 Beleuchtung

Zur Straßenbeleuchtung soll die energieeffizienteste Technik z. B. der Einsatz von Leuchtdioden (LED – Technik), anstelle herkömmlicher Leuchtmittel zum Einsatz kommen.

C.7 Nutzung alternativer Energie

Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger, Sonnenergienutzung:
Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Errichtung von Photovoltaikanlagen wird empfohlen. Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen Erdgas als Hauptenergieträger zu Heizzweckenvorzusehenbzw. regenerative Energieformen (z. B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

C.8 Zulässigkeit von fliegenden Bauten

Fliegende Bauten (bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, wiederholt an verschiedenen Orten aufgestellt und zerlegt zu werden; die einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, sind unbeschadet anderer Vorschriften ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn ihre Aufstellung der Bauaufsichtsbehörde angezeigt und vor Aufstellung eine Erlaubnis beim Magistrat der Stadt Bensheim eingeholt wurde. Genehmigungsfreie im Sinne des Abschnittes 11 der Anlagen 2 zur Hessischen Bauordnung fliegende Bauten und sonstige vorübergehend aufgestellte oder genutzte bauliche Anlagen sind ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn vor Aufstellung eine Erlaubnis beim Magistrat der Stadt Bensheim eingeholt werde.

C.9 Denkmalschutz

In unmittelbar angrenzender Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „BO 34, 1. Änderung" befindet sich das in der Denkmaltopographie „Bergstraße, Band 1" ausgewiesene Kulturdenkmal „Amersharnplatz 1 (Bahnhofsgebäude)" (S.115), sowie die Gesamtanlage „Östliche Gartenstraße" (S.106). Maßnahmen in der Umgebung von Kulturdenkmälern oder Gesamtanlagen bedürfen nach § 16 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde (im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach § 56 HBO einer separaten denkmalschutzrechtlichen Genehmigung; im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens §§ 57, 58 HBO wird die denkmalschutzrechtliche Genehmigung in die Baugenehmigung integriert). Es wird empfohlen, im jeweiligen Fa l rechtzeitig mit der Denkmalschutzbehörde Kontakt aufzunehmen.

C.10 Bodenschutz

Bei Bauvorhaben und Baugenehmigungen, die Altflächen schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abtlg. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz (IVDa 41.5) zu beteiligen. Maßnahmen, die eine Wassehaltung erfordern, sind nur mit Zustimmung des Regierungspräsidiums Darmstadt zulässig."

GELTENDE RECHTSVORSCHRIFTEN

für den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung gültigen Fassung:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- die Hessische Bauordnung (HBO)
- das Hessische Wassergesetz (HWG)
- das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt Plankarte im Maßstab 1: 500 mit textlichen Festsetzungen

Aufstellungsbeschluss
des Bebauungsplanes gemäß §2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung — am 06.10.2011

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB — am 08.10.2011

Billigung des Bebauungsplanentwurfes
und Auslegungsbeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung — am 06.10.2011

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB — am 08.10.2011

Öffentliche Auslegung
des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB — vom 18.10.2011 bis einschl. 18.11.2011

Beschluss der Abwägung
aus der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Träger öffentliche Belange gemäß § 4Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung — am 09.02.2012

Nach der Prüfung der rlstgemäß eingegangenen Anregungen
Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10BauGB — am 09.12.2012

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

Der Magistrat
der Stadt Bensheim

Bensheim, den 13. Feb. 2012 — Siegel — Erster Stadtrat

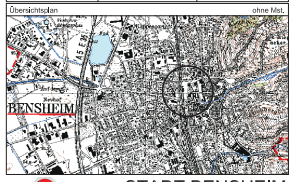
Rechtskraft durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB — am 15.12.2012

Der Magistrat
der Stadt Bensheim

Bensheim, den 13. Feb. 2012 — Siegel — Erster Stadtrat

Magistrat der Stadt Bensheim Rathausgasse 18 64625 Bensheim		Fassung Satzung zur Ausfertigung
Proj.-Nr. 08.16K	gez. M / DH	Datum der letzten Änderung 28.02.2012

Übersichtsplan — ohne Mst.



STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BO 34
1. Änderung "Bahnhof - Vorplatz"
Gemarkung Bensheim, Flur 1

Satzung gemäß § 10 BauGB

Schlüssel-Nr. GIS: 006-31-2-2975-004-34-01
Maßstab 1:500 — Blatt 1 von 1

INFRA PRO
Infrastruktur — Projektsteuerung
Am Erbachschwiesenweg 4
64646 Heppenheim
Fon 06252 - 68 90 90
Fax 06252 - 68 90 91
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de