

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB i.V. mit der BauNVO

A.1 § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. m. der BauNVO: Art der baulichen Nutzung
 Der Teilbereich A wird gemäß § 11 BauNVO als „SO - Klinikgebiet“ ausgewiesen. Die nach § 11 (3) BauNVO zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
 Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig, sofern sie die Krankenhausnutzung nicht beeinträchtigen:
 - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsbetrieben,
 - Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Wohnungen für Aufsichtsbereitschaftspersonen sowie für Betriebsarbeiter und Betriebsleiter,
 - Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - Parkhaus.



Stadt Bensheim Bebauungsplan BO 47 "Heilig-Geist-Hospital"

Für die Flurstücke: Gemarkung Bensheim Flur 1, Nr. 521/2, 527/3, 527/4, 527/5, 542/6, 546, 549/3, 582, 583, 584, 585/1, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 602/1, 603/1, 606, 607, 608/1, 608/3 und 609/1.

A.2 § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung
 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die GRZ / GFZ festgesetzt. Im Teilbereich B darf diese GRZ ausnahmsweise um max. 50 % überschritten werden.

A.3 § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Die überbaubare Fläche (Bauflächen) ist gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Vorbauten wie z.B. Vordächer / Überdachungen, etc., geringfügig (bis zu 2,00 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 6,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

A.4 § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
 Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Teilbereich B auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.
 Entlang der Neckarstrasse ist auf der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze ein Parkhaus, mit einer an die bestehende Bebauung angepassten Höhenentwicklung, zulässig.

A.5 § 9 (1) Nr. 15 BauGB: Versorgungsflächen
 Die bestehende Transformatorstation im Bereich der Neckarstrasse kann in Abstimmung mit dem Versorgungsträger in einem Umkreis von ca. 20 m verschoben werden.

A.6 § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sollen vorrangig standortgerechte Gehölze verwendet werden.
 Es wird empfohlen, Garagenaußenwände und Gebäudewandflächen über 15 m² Anschlagfläche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

A.7 § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Bestehende Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
 Falls durch die Erhaltung dieser Gehölze die Durchdringung zulässiger Baumaßnahmen unzumutbar erschwert und trotz umfangreicher planerischer Überlegungen eine Erhaltung oder Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes angemessene Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden. Abgänge sind zu ersetzen.

A.8 § 9 (1) Nr. 24 BauGB: Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 Die Süd- und Westfassade des geplanten Parkhauses sind mit geschlossenen Brüstungen auszuführen. Die Öffnungen in diesen Fassaden sind zusätzlich mit Lamellen oder einer vorgehängten Verkleidung abzudecken (Lüftungsschritte entsprechend den Belüftungsanforderungen).



Um ein Quetschen der Reifen bei z. B. Kurvenfahrten zu verhindern, ist ein geeigneter Bodenbelag einzusetzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 HBO mit § 9 (4) BauGB

B.1 § 91 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 Dachneigungen und Dachformen werden nicht festgelegt. Glasterte und reflektierende Materialien sind zur Dachdeckung unzulässig.
 Genehmigungsfreie Werbeanlagen sind nach § 55 HBO grundsätzlich genehmigungspflichtig. Werbeanlagen sind im räumlichen Geltungsbereich nur an der Stelle der Leistung zulässig.
 Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr sowie die angrenzenden Nutzungen ausgehen. Die diesbezüglichen Bestimmungen des BImSchG sind zu beachten. Selbstleuchtende Lichtkästen sind unzulässig.
 Werbeschilder sind nur innerhalb der Baulinien oder innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig. Im Teilbereich A sind an der Rodensteinstrasse Werbeschilder in einem Abstand von mindestens 2,00 m zur Grundstücksgrenze auch innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig.
 In den Teilbereichen B und C sind Werbeanlagen nur an der Straßenseite des Gebäudes bis Unterkante Fenster des 1. OG zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen und Schriften darf bei bandartigen Werbeanlagen 0,30 m nicht überschreiten. Sie sind nur einzeln zulässig. Die Länge der bandartigen Werbeanlagen und Schriften dürfen eine Länge von max. 3,00 m nicht überschreiten. Einzelwörter dürfen nicht höher als 0,80 m und nicht breiter als 0,70 m sein. Die Summe einzelner Anlagen darf nicht mehr als die Hälfte der Fassadenbreite überschreiten.

B.2 § 91 (1) Nr. 2 HBO: besondere Anforderungen an bauliche Anlagen
 Im „SO - Klinikgebiet“ im Bereich der Zufahrt zum Hauptgang des Krankenhauses ist zum Erhalt des städtebaulichen Zusammenhanges der angrenzenden straßenanliegen Grundstücke die Errichtung eines Tores, in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde, zulässig.

B.3 § 91 (1) Nr. 5 HBO i.V.m. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Befeuchtete Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken oder mit wasserundurchlässiger Oberfläche (Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) auszubilden.

B.4 § 51 (3) HWG: Verwenden von Niederschlagswasser
 Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit zur Regenwasser- oder Gullyentwässerung nicht erforderlich, in Zisternen zu sammeln und zur Grundwasseranreicherung zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in die Kanalisation einzuleiten oder zu versickern. Die entsprechenden Maßnahmen sind in Abstimmung mit dem Abwasserverband Mittlere Bergstrasse, gemäß der Entwässerungssatzung und den technischen Regelwerken auszuführen.

C. Hinweise

C.1 Ver- und Entsorgungsleitungen
 Innerhalb des Geltungsbereiches sind umfangreiche Ver- und Entsorgungs-Einrichtungen vorhanden, die im Bestand zu schützen sind. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Anlagen sind die jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen entsprechend zu beteiligen. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu erteilen.

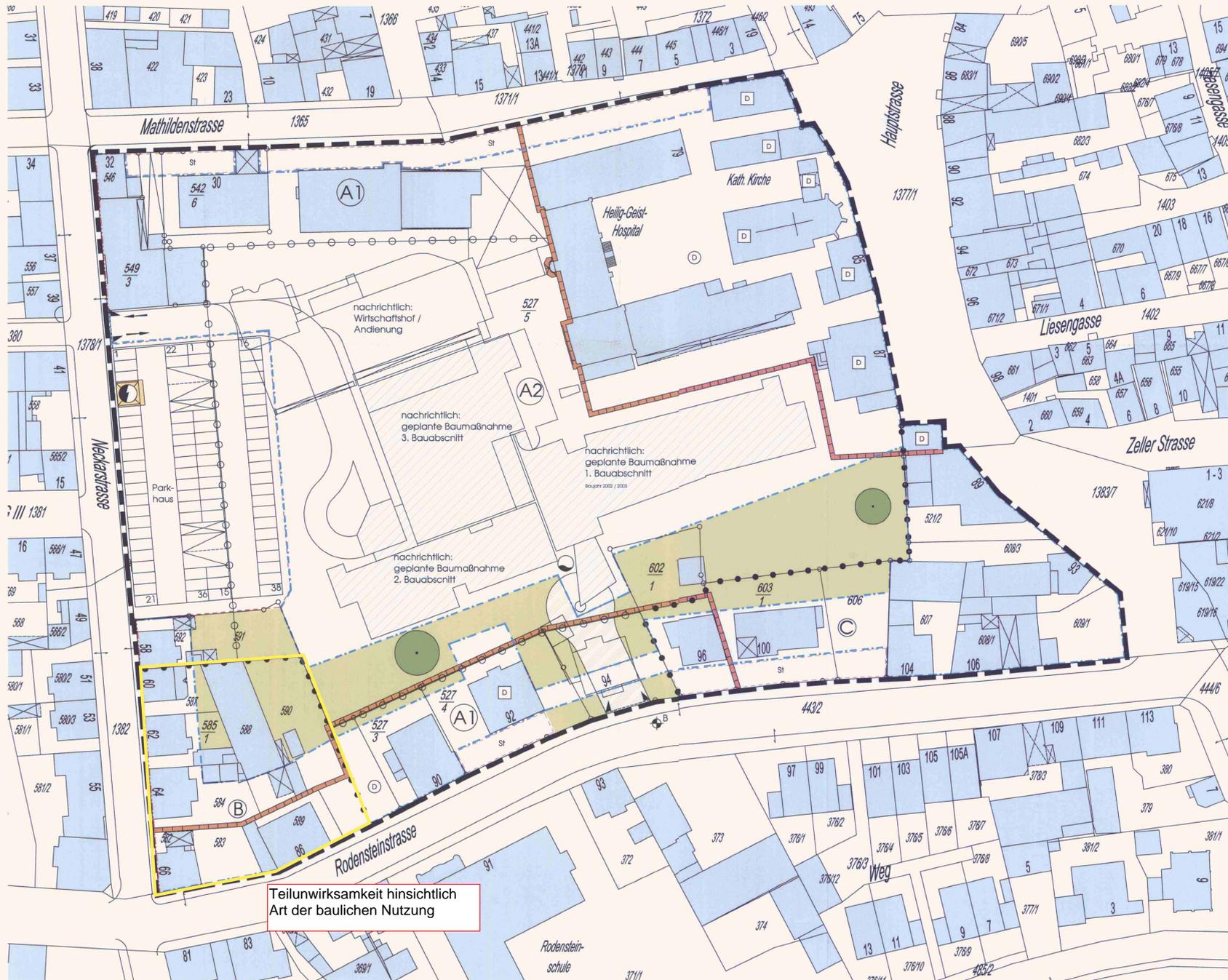
C.2 Bodenfunde / Denkmalschutz
 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste, z.B. Schichten, Stiege, Skeletreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

C.3 Baugrund / Grundwasserstände
 Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Daher wird daher empfohlen, vor Planung bzw. dem Baugehen eine objektbezogene Baugrunderkundung, auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände, zu beauftragen.

C.4 Löschwasserversorgung
 Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96 m³ h für eine Löscharbeitzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löscharbeitnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Im Rahmen der Objektplanung ist vom Bauherren im Bauantragsverfahren ein Nachweis über die ausreichende Löschwasserversorgung zu erbringen und mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

C.5 Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen
 Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu erteilen.

C.6 Wasserschutzgebiet Zone III
 Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des festgelegten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Bensheim. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.



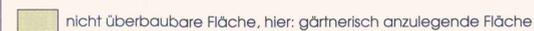
Teilunwirksamkeit hinsichtlich Art der baulichen Nutzung

LEGENDE

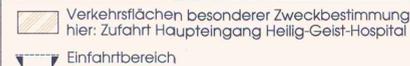
Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO



Grünflächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB



Verkehrsflächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



Versorgungsanlagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung
 § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB



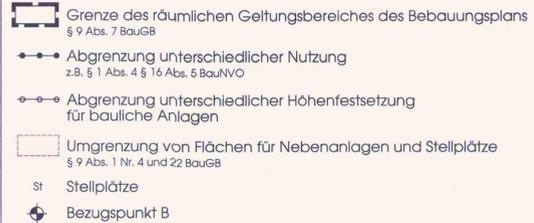
Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Natur- und Landschaftsschutz
 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB



Regelungen für die Staderhaltung und für den Denkmalschutz
 § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB



Sonstige Planzeichen



Kennbuchst.	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Dachform	Firsthöhe	Traufwandhöhe
A1	SO Klinikgebiet (§ 11 BauNVO)	abweichend ¹⁾	IV 0,8 2,4	freigestellt	16,0 ²⁾	9,5 ¹⁾
A2	SO Klinikgebiet (§ 11 BauNVO)	frei	IV 0,8 2,4	freigestellt	21,0 ²⁾	17,5 ²⁾
B	MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	abweichend ³⁾	II 0,4 0,8	freigestellt	12,5 ¹⁾	8,5 ¹⁾
C	MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	abweichend ³⁾	III 0,4 1,2	freigestellt	12,5 ¹⁾	8,5 ¹⁾

¹⁾ Bezugspunkt: Oberkante anbaufähige Verkehrsfläche vor Gebäudemitte
²⁾ Bezugspunkt B: Kanaldackelhöhe (H = 101,21 m ü.NN) in der Rodensteinstrasse
³⁾ Es gilt offene Bauweise, abweichend hiervon ist ausnahmsweise Grenzbebauung, wo bereits vorhanden oder nach Zustimmung der Nachbarn, zulässig.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 14.02.2002
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB	am 03.12.2002
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt	vom 09.12.2002 bis 10.01.2003
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, Anschreiben vom	03.12.2002
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	am 04.10.2003
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB	vom 13.10.2003 bis 14.11.2003
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB	am 12.02.2004

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

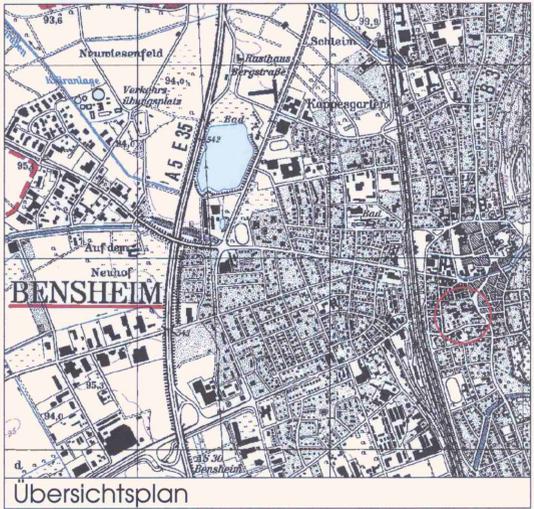
Der Magistrat der Stadt Bensheim
 Unterschrift Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB
 am 28. Feb. 2004

Der Magistrat der Stadt Bensheim
 Unterschrift Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

- o Planzeichenverordnung (PlanZVO)
 - o Baugesetzbuch (BauGB)
 - o Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - o Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)
 - o Bauutzungsverordnung (BauNVO)
 - o Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - o Hessische Bauordnung (HBO)
- in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.



Stadt Bensheim Bebauungsplan BO 47 "Heilig-Geist-Hospital"

006-31-002-2975-004-047-00

MSL:	1:500	DATUM:	Februar 2004	GEZ.:	schl
PROJ.-NR.:	799	PLAN-NR.:	3,0		

SARTORIUS + PARTNER
 PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO
 Fehlbheimer Str. 59
 64625 Bensheim
 Tel.: 06251/1085-0
 Fax.: 06251/1085-10