

STADT BENSHEIM - Bebauungsplan BW 6 "Berliner Ring, 2.Änderung" für das Flurstück in der Gemarkung Bensheim, Flur 21, mit den Flurstücksnummern 220, 221 und 222

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



LEGENDE (nach Planzeichenverordnung von 1990 - PlanZV 90, BGG, 1991 I S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Kino (§ 11 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

Fläche zum Anpflanzen einer Hecke

15. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Abgrenzung von der Art der Nutzungen

Bemaßung, Angabe in Metern

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
		Grundflächenzahl (GRZ)	Höhe baulicher Anlagen ¹⁾
GE ¹⁾ Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	abwählend ²⁾	0,8	max. 14,0
SO Sonstiges Sondergebiet, hier: Kino (§ 11 BauNVO)			

¹⁾ Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen - siehe textliche Festsetzung A.1.3.
²⁾ Es sind Baukörper über 50 m unter Beachtung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

³⁾ Angaben in Metern über Bezugspunkt, Bezugspunkt = Höhe der Straßenebenkante der anbaufähigen Verkehrsstreife in Fahrbahnhälfte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

RECHTSGRUNDLAGEN

des Bebauungsplanes in der zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft gültigen Fassung:

- o das Baugesetzbuch (BauGB);
- o das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HENatG);
- o die BauNutzungsverordnung (BauNVO);
- o die Hessische Gemeindeordnung (HGO);
- o die Hessische Bauordnung (HBO);
- o die Planzeichenverordnung (PlanZV)

Schlüsselnummer: 006-31-2-2975-004-06-2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen gelten i.V.m. der Planzeichnung und der Begründung zum Bebauungsplan „Berliner Ring, 2. Änderung“.

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:

Sondergebiet (SO) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- 1.1. Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kino“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Zulässig sind Betriebe und Anlagen zur Aufjuhfung von Firmen sowie sonstige der Zweckbestimmung dienende Einrichtungen und direkt damit in Zusammenhang stehende Gastronomiebetriebe.

Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

1.3. Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.4. Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden inenistandrelevanten Sortimenten:
 - Bekleidung (Herren- und Damenbekleidung, Meterware für Bekleidung,
 - Bekleidungsbehör, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Gebrauchswaren (Bekleidung),
 - Uhren, Schmuck, Lederwaren, Schuhe,
 - Bücher, Zeitschriften, Neue Medien, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel,
 - Büromaschinen, -möbel, Rundfunk, Fernsehen und phototechnische Geräte,
 - Gesundheit und Körperpflege (Apotheken, Drogenartikel, Medizinische und orthopädische Artikel, Wash-, Putz- und Reinigungsmittel, Parfümerien),
 - Optische Erzeugnisse,
 - Nahrung- und Genussmittel,
 - Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (Haushaltsgeräte),
 - Sportartikel,
 - Musikinstrumente,
 - Antiquitäten,
- Lagerplätze als eigenständige Grundstücksnutzung,
- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Vergügungsstätten.

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

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

2.2. Im Partial wird für das Gewerbe- und Sondergebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

2.3. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Angaben gemäß Nutzungsablässe) darf ausnahmsweise durch technische Anlagen oder technische Bauteile, wie z. B. Schornsteine, Antennen mit 1,5 m überschritten werden. Der Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenebenkante der anbaufähigen Verkehrsstreife in Fahrbahnhälfte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.4. Die Höhe sonstiger baulicher Anlagen (Fahnenmasten, Werbeschilder etc.) darf die max. zulässige Gebäudehöhe über Bezugspunkt nicht überschreiten.

A.3 § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO: Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

3.1. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt; es sind Baukörper über 50 m unter Beachtung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

3.2. Überbaubare Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3. Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 3 Satz. 3 BauNVO durch Bauteile ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,50 m, überschritten werden, sofern diese im Einzelfall nicht breiter als 10,00 m sind.

A.4 § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Stellplätzen:

4.1. Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zufahrten sind darüber hinaus auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2. Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zufahrten sind darüber hinaus auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A.5 § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

5.1. Am westlichen Rand des Plangebietes ist ein 5 m breite geschlossene freiwachsende Hecke mit standortgerechten und einheimischen Gehölze anzupflanzen.

5.2. Ausnahmsweise kann die Heckenpflanzung auf 2 m reduziert werden soweit die Fläche für die Rückhaltung und den Transport von Oberflächenwasser erforderlich ist.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

B.1 § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) Nr. 1 HBO: Werbeanlagen:

11. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei erfolgen. Werbeanlagen mit bewegtem Licht sowie Anlagen mit blinkenden oder hinsichtlich ihrer Farbe und Intensität wechselnder Lichtwerbung sind unzulässig. Die Anbringung von „Skylineern“ ist unzulässig.

12. Werbeanlagen auf Außenwänden oder auf Dächern dürfen den obersten Wandabschluss ausnahmsweise um max. 1,0 m überschreiten.

13. Die Anschlagfläche von Werbeanlagen an bzw. auf Gebäuden darf max. 10 % der Fassadenfläche, jedoch nicht mehr als 10,0 m² betragen.

14. Selbstständig stehende Werbeanlagen dürfen eine max. Höhe von 6,0 m und eine Erleite von 3,9 m nicht überschreiten.

B.2 § 81 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen

2.1. Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

B.3 § 81 (1) Nr. 5 HBO: Grundstücksflächen

2.1. Die Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude bzw. Nebenanlagen sowie durch Stellplätze, Wege und Zufahrten in Anspruch genommen werden, sind zu mindestens 50 % als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

C. Hinweise

Bodenfunde / Denkmalchutz: Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben oder Skeletreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich an das Hessische Landesamt für Denkmalchutz zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.

Bodenschutz: Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Aufsichtsbehörde zu informieren. Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist die zuständige Aufsichtsbehörde zu beteiligen.

Stellplatzsetzung: Bei der Anlage der Stellplätze ist die Satzung der Stadt Bensheim über die Stellplatzpflicht sowie Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablegung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 11992, S. 533) mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.05.1995 zu beachten.

Richtfunktrasse: Das Plangebiet wird durch eine Richtfunktrasse gequert, welche diagonal von Südwest nach Nordost über das Gelände verläuft. Bauwerke die die Bauhöhe von 1,2,00 m über NN überschreiten, benötigen die vorherige Zustimmung des Betreibers.

Verwenden von Niederschlagswasser (gem. § 42 Abs. 3 HWG)

Die Entwässerung des Niederschlagswassers für das Plangebiet ist in den Verflutgraben auf der Nordseite vorzusehen. Die Genehmigungen für die Einleitung sind bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Löschwasserversorgung: Die Löschwassererbringung ist über das öffentliche Löschwassererzeugnisnetz zu stellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h über eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Füßdruck in den Löschwassererzeugnisanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 15 bar nicht unterschreiten.

Flächen für die Feuerwehr: Die erforderlichen Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsräume für die Feuerwehr (DIN 1090) müssen vorhanden sein.

Verleihanlagen: Die Richtwerte für die Kienleuchtdichte der DN 5044 „Beleuchtung von Straßen für den Kraftfahrzeugverkehr“ sind zu beachten.

Lärmuschmaßnahmen: Fordeungen gegen die Straßen- und Verkehrsneubau auf aktive Lärmuschmaßnahmen z.B. Lärmuschwände) oder Erstellung von passiven Lärmuschmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmuschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

Regenerative Energien: Die Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen.

PLANVERFAHREN

§ 2 BauGB: Aufstellung:

Die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde am **06.05.2010** beschlossen.

§ 13 Abs. 2 BauGB: Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf mit Begründung wurde auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom **17.05.2010** bis einschließlich **18.06.2010**, öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am **08.05.2010**.

§ 4 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **12.05.2010** und Fristsetzung bis einschließlich **18.06.2010** zur Stellungnahme aufgefordert.

§ 10 BauGB: Beschluss des Bebauungsplans:

Nach Prüfung und Behandlung der eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am **24.06.2010** als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass in Zuge der Planaufstellung alle vorstehenden Verfahrens-schritte durchgeführt und der Inhalt des Bebauungsplans mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Der Magistrat

der Stadt Bensheim

Bensheim, den 25. Juni 2010

Erster Stadtrat
Sachwitz
Erster Stadtrat

§ 10 Abs. 3 BauGB: In-Kraft-Treten des Bebauungsplans:

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch den

Magistrat am 25. Juni 2010

tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Magistrat

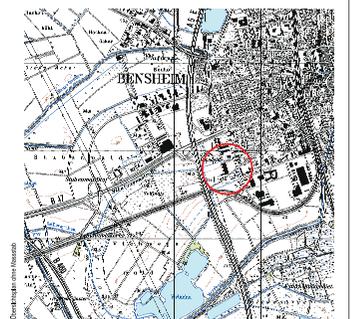
der Stadt Bensheim

Bensheim, den 29. Juni 2010

Erster Stadtrat
Sachwitz
Erster Stadtrat



STADT BENSHEIM Bebauungsplan BW 6 "Berliner Ring, 2.Änderung"



Datenherkunft: www.berlin.de



DIPLO.-ING. (TH) DIRK HELFRICH
BERATENDER INGENIEUR

AM ERBACHWESSENIG 4
64646 HEPPENHEIM

FO: 06252 - 689090
FA: 06252 - 689091

MAIL: MAIL@INFRAPRO.DE

WEB: WWW.INFRAPRO.DE

Maßstab: 1 : 1.000

Planstand: Satzung § 10 (1) BauGB

Datum: 24. Juni 2010

Proj.-Nr.: 08.14K

INFRAPRO
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO FÜR
INFRASTRUKTURELLE PROJEKTENTWÜRFE

