

Bebauungsplan BW 6 "Berliner Ring", 3. Änderung

Gemarkung Bensheim, Flur 21, Flurstücke 221/1, 222/3, 222/4

Stadt Bensheim

PLANZEICHNUNG



TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans BW 6 „Berliner Ring“, 3. Änderung. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Die plangegenständliche 3. Änderung des Bebauungsplans BW 6 „Berliner Ring“ ersetzt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches den Festsetzungsgehalt der rechtskräftigen Planfestsetzung zum Bebauungsplan BW 6 „Berliner Ring“, 2. Änderung (in Kraft getreten am 29.06.2010) in allen Teilen (zeichnerische Festsetzungen und Textteil).

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (Baunutzungsverordnung) i. V. m. (in Verbindung mit) i. S. d. (im Sinne des)

HINWEIS:
Die Festsetzungen zum „Sonstigen Sondergebiet“ mit Zweckbestimmung Kino wurden aus dem Rechtsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans BW 6 „Berliner Ring“ überwiegend übernommen.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet - SO (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kino“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Zulässig sind Betriebe und Anlagen zur Aufführung von Filmen sowie sonstige der Zweckbestimmung dienende Einrichtungen und direkt damit in Zusammenhang stehende Gastronomiebetriebe.

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

1.2.1.1.1 S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sind:

a) Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsflächen bis maximal 200 m² Verkaufsfläche, für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, an der Stelle der Leistung.

b) Lagerplätze als eigenständige Grundstücksnutzung.

c) Tankstellen.

1.2.2.1.1 S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

a) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, b) Vergnügungsaltern.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen (Oberkante = OK).

2.2 Die Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt über dem Bezugspunkt festgesetzt:

GE 1: OK = 14,00 m
GE 2: OK = 18,50 m
GE 3: OK = 20,00 m

2.3 Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt als das Maß zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und der Oberkante (OK) am höchsten Punkt der baulichen Anlage.

2.4 Bezugspunkt wird die Oberkante der anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche „Berliner Ring“ in Fahrtrichtung, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte festgelegt.

2.5 Zulässige Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen: Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) darf durch Gebäudeanteile zur Unterbringung von Gebäudetechnik oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen, Dachstützpfeiler / RWA etc.) um bis zu 2,00 Meter überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudemitte in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind, mindestens jedoch 1 m und maximal 25 % der Dachfläche einnehmen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
SO: Es wird abweichende Bauweise festgesetzt.
GE 1: Es wird offene Bauweise festgesetzt.
GE 2: Es wird abweichende Bauweise festgesetzt.
GE 3: Es wird abweichende Bauweise festgesetzt.
Die abweichende Bauweise wird wie folgt näher bestimmt: Es gilt die offene Bauweise, abweichend hiervon sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):
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 Einzelnen nicht breiter als 10,00 m sind.

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

4.1 Am westlichen Rand des Sonstigen Sondergebietes ist eine 5 m breite geschlossene freiwachsende Hecke mit standortgerechten und einheimischen Gehölze anzulegen.

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

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HBO)

1.1 Werbeanlagen

1.1.1 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 „Skybeams“ ist unzulässig.

1.1.2 Werbeanlagen dürfen den obersten Wandabschluss nicht überschreiten.

1.1.3 Selbstleuchtende oder hinterleuchtete Schriftzüge dürfen eine max. Höhe von 1,0 m nicht überschreiten, selbstleuchtende oder hinterleuchtete Schriftzüge in Form von Einzelbuchstaben oder einzelnen Symbolen dürfen eine max. Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

1.1.4 Werbeanlagen an den Außenwänden von Gebäuden dürfen max. 15 % der jeweiligen Fassadenfläche, jedoch nicht mehr als 25,0 m² pro Gebäudeseite betragen.

1.1.5 Selbstständig stehende Werbeanlagen dürfen eine max. Höhe von 6,0 m und eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten.

1.2 Dachaufbauten:
Bei Dachaufbauten sind Elemente zur Solarenergieerzeugung (Solar- oder Photovoltaikmodule) zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2017 öffentlich bekannt gemacht.
- Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.03.2017 den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung im Sinne des § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgeben werden können, am 25.03.2017 öffentlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 03.04.2017 bis einschließlich 02.05.2017 öffentlich ausgelegt.
- Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Sinne des § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 29.03.2017 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
- Abwägungsvermerk:**
Die Stadtverordnetenversammlung hat die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebene Anregungen in ihrer Sitzung am 29.06.2017 geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.
- Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):**
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 29.06.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Es wird bestätigt, dass die Planhierarchie über die Besondere der Vorhandenen Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Planteil mit Textteil und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Magister der Stadt Bensheim, Bensheim, den 02.07.2017

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Silberahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Eiche
Caprea betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esk-Kastanie
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Pinus pinaster	Traubeneiche
Pinus nigra	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Juglans regia	Walnuss
alte, regionale Obstbaumarten (Hortobst)	

Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen / Stellplätze

Amaranthus arboris "Robin Hill"	Felsenbirne
Fraxinus angustifolia "Raywood"	Schmalblättrige Eiche
Fraxinus excelsior "Atas"	Eiche
Pinus cembra "Charlock"	Stadtbirne/Chinesische Wildbirne
Caprea betulus "Fastigiate"	Pyramiden-Hainbuche
Sorbus aria "Magnifica"	Meibornie
Tilia tomentosa "Strabur"	Sitlerobee

Schling- und Kletterpflanzen:

Lonicera periclymenum	Waldrebe
Lonicera caprifolia	Jelängerjehäule
Platanus incandescens	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingenscharlach

- Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)**
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 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.
- Schutz von Versorgungsleitungen**
Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich die Bauherren über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren und Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.
Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Bauplanungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neuverlegung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsstager zu errichten. Im Pflanzungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

12.1 Pflanzqualitäten:
Bäume: StU mind. 14/16, Heister: 2-3xv, mind. 200-250, Obstbäume StU mind. 8/10
Sträucher: mind. 2-3xv, >80/100
12.2 Pflanzabstände
Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

RECHTSVORSCHRIFTEN

- Für den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt seiner Beschlussfassung als Satzung jeweils gültigen Fassung:
- das Baugesetzbuch (BauGB)
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - die Planzeichnerverordnung (PlanZV 90)
 - das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
 - das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)
 - die Hessische Bauordnung (HBO)
 - das Hessische Wassergesetz (HWG)
 - das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
 - die Hessische Gemeindeordnung (HGO)

PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
 - GE1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - SO Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO) hier: Kino
 - Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
 - GRZ Grundflächenzahl
 - OK Oberkante
 - Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
 - o/a Bauweise: offene / abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Fläche zum Anpflanzen einer Hecke
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. Höhen von Gebieten

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		Bauweise
	GRZ	maximale Höhe baulicher Anlagen (OK)	
SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	0,8	14,00	a
GE 1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8	14,00	o
GE 2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8	18,50	a
GE 3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8	20,00	a

- Hinweise**
 - Hinweise der Kartengrundlage
 - vorhandene Gebäude
 - vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksbezeichnung
 - Sonstige Hinweise
 - beispielhafte Bemessung [Angaben in Meter]

Ordnungsschlüssel: 006-31-02-2975-004-BW06-03

Magister der Stadt Bensheim Kirchbergstraße 18 64621 Bensheim	Fassung Satzung Ausfertigung
Proj.-Nr. 08-20P	gez. SM
Datum der letzten Änderung 05.07.2017	



STADT BENSHEIM

Bebauungsplan
BW 6 "Berliner Ring", 3. Änderung
Gemarkung Bensheim, Flur 21
Satzung

Maßstab 1:500 Blatt 1 von 1

INFRA PRO
Ingenieur- & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64621 Lorsch

Fon: 06221-564 753 0
Fax: 06221-564 753 1
E-Mail: mail@infra-pro.de
Web: www.infra-pro.de