



Stadt Bensheim: 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzergelände - BW 28"

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbauland Gesetzes vom 22. April 1993 (GBl. I 1993, S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) ^{AK2qwq}

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 1999 (GVBl. I, S. 04.01.2000 / S. 1)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01.06.1994 (GVBl. I, S. 476, 566) zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 567)

Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) i. d. F. vom 19.09.1980 (GVBl. I S. 309, II S. 881 - A17), zuletzt geändert durch Art. 46 des 1. Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung vom 15.07.1997 (GVBl. I S. 224)

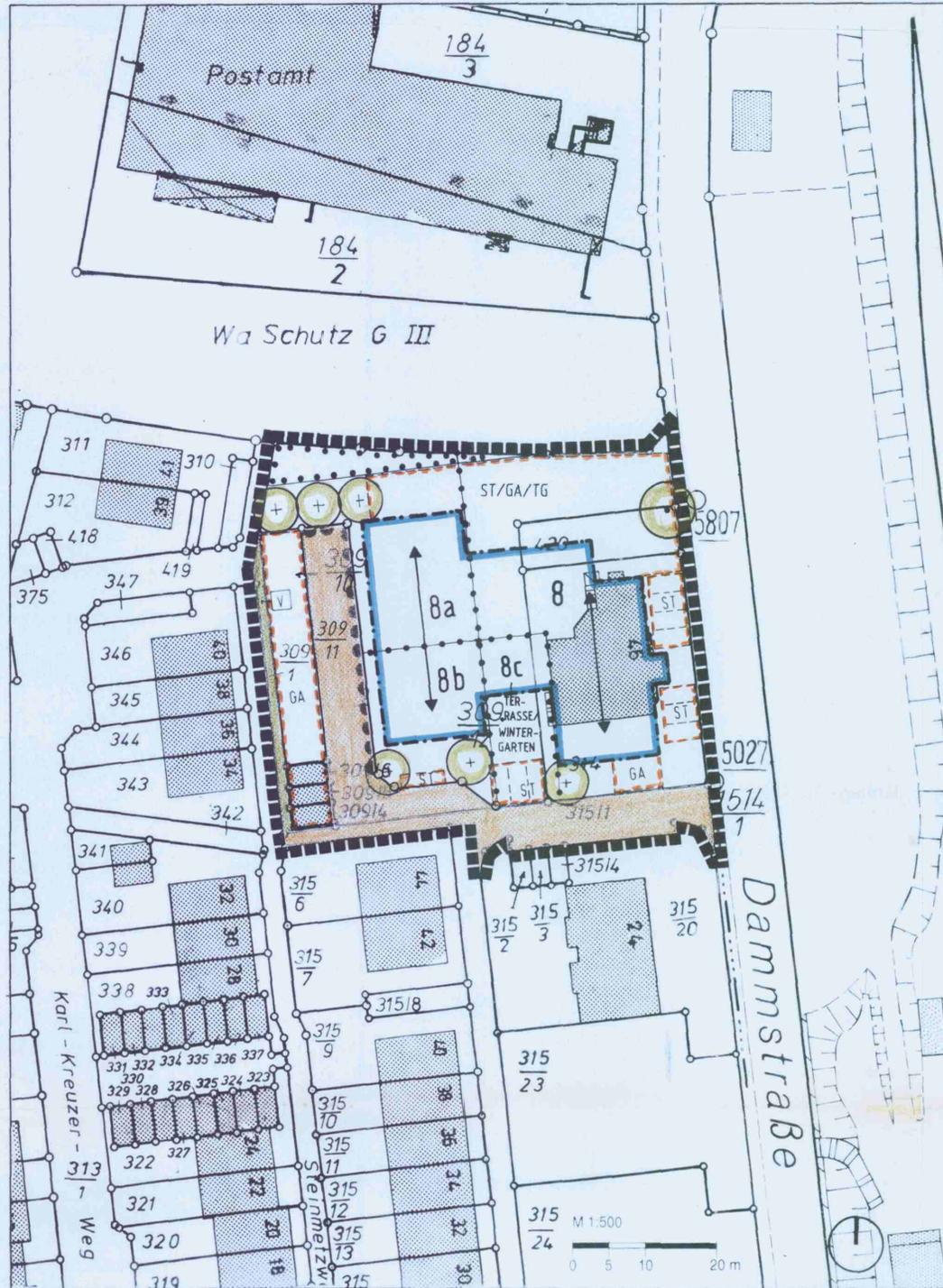
Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I, S. 113), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 25.09.1996 (GVBl. I S. 384)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 270)

Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim in der Fassung vom 01.06.1995

Zeichnerische Festsetzungen - Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes der Nutzung
- 8 Teilgebiet- Kennziffer
- ↔ Verbindliche Firstrichtung
- Fläche für Nebenanlagen (ST=Stellplätze, GA= Garagen, TG= Tiefgarage)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Verkehrsfläche
- V Verkehrsfläche - Verkehrsgrün
- Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bepflanzungen
- ⊕ Anzupflanzender Baum
- ⊙ Zu erhaltender Baum



Verfahrensvermerke zum vereinfachten Verfahren:

- gemäß § 13 BauGB
- Aufstellungsbeschluss** des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2000
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.07.2000
- Billigung des Bebauungsplanentwurfs** und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2000
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 01.07.2000
- Öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.07.2000 bis 11.08.2000
- Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken
- Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB am 12.12.2002

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

Bensheim, den 13.12.2002



[Signature]
Strauch
Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB (BauGB 1998)

am 15.11.2003



[Signature]
Strauch
Erster Stadtrat

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen

Der Landrat des Kreises Bergstraße
Katasteramt
im Auftrag

Heppenheim,

Datum

Unterschrift

[Signature]

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

I Art der Nutzung

1. SO - Sondergebiet Hotel

Zulässig sind in diesem Gebiet Hotelnutzung und Wohnungen für Betriebsinhaber und Angestellte des Hotels. Vergnügungstätten sind nicht zulässig.

Im Teilgebiet 8 ist der Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft sowie Konferenz- und Tagungseinrichtungen zulässig. Im Teilgebiet 8a ist der Betrieb einer Konferenz- und Tagungseinrichtung und sonstige Veranstaltungen (Familienfeiern etc.) zulässig. Im Teilgebiet 8b ist nur der Betrieb einer Konferenz- und Tagungseinrichtung zulässig. Im Teilgebiet 8c ist die Nutzung eines Wintergartens und einer Terrasse zulässig.

Südlich angrenzend des Wintergartens ist eine Terrasse auch außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer max. Größe von 20 m² zulässig. Die Terrasse ist zwecks Sichtschutz mit einer Heibuchenhecke (mind. 1,80 m) abzupflanzen. Bis die Heibuchenhecke die Mindesthöhe von 1,80 m erreicht hat ist zum Sichtschutz ein geschlossener Holzlamellenzaun zu errichten.

Die Nutzung der Terrasse ist nach 22.00 Uhr nicht zulässig.

Eine Beschallung der Terrasse mit Musik ist nicht zulässig.

2. Stellplätze, Garagen, Tiefgarage

Stellplätze, Garagen, Tiefgarage und deren Zufahrt sind auf den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

II Maß der baulichen Nutzung

3. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf höchstens 0,4 betragen. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) sind Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen) nicht mitzurechnen (§ 19 (4) BauNVO).

4. Zahl der Vollgeschosse

Es sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig. Im Teilgebiet 8c ist höchstens ein Vollgeschoss zur Errichtung eines Wintergartens zulässig.

5. Höhe baulicher Anlagen

Die Traufwandhöhe darf im Teilgebiet 8 höchstens 9,30 m und in den Teilgebieten 8a und 8b höchstens 7,30 m, gemessen von der Straßenoberkante, betragen.

III Maßnahmen zum Lärmschutz

6. Fenster

Im Teilgebiet 8 sind auf der östlichen Gebäudesseite in den Obergeschossen für Wohn- und Schlafräume Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Für die übrigen Räume des Teilgebietes 8 und die Wohn- und Schlafräume der Teilgebiete 8a und 8b sind Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen.

7. Wand- und Dachkonstruktion

Das Schalldämm- Maß für Wand- und Dachkonstruktionen muss mindestens R_w = 45 dB betragen.

IV Grünordnerische Festsetzungen

8. Verkehrsfläche - Verkehrsgrün

Die öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün ist vollständig mit einer ständigen Vegetationsdecke zu begrünen.

9. Erhaltung von Bepflanzungen

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bepflanzungen müssen die vorhandenen Gehölze erhalten werden.

10. Anpflanzen von Bäumen

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten müssen heimische, standortgerechte Laubbäume angepflanzt werden. Die Bäume sind als Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm, zu pflanzen.

11. Flachdächer die nicht als Terrasse genutzt werden sind zu begrünen

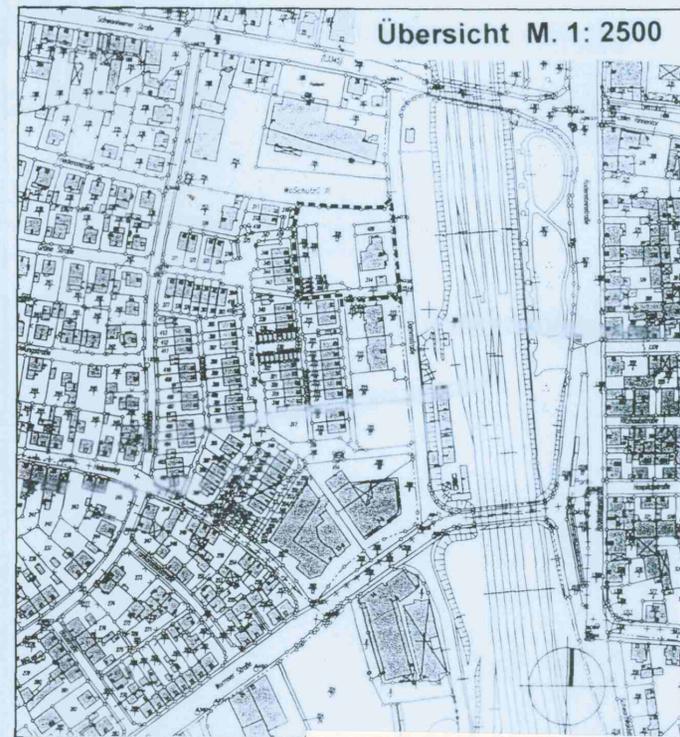
B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 HBO

1. Dachgestaltung

Im Bereich mit festgelegter Firstrichtung ist nur ein Satteldach zulässig. Die Dachneigung muss hier mindestens 30° und höchstens 40° betragen. Gauben, Dachflächenfenster und Einschnitte für Dachterrassen müssen vom First des Satteldaches einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1 m betragen. Die Summe der Breite dieser Elemente darf die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten.

2. Regenwasser

Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes ist das Oberflächenwasser in Zisternen auf dem Grundstück zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu nutzen.



006-31-002-2975-004-W28-03

3. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzergelände - BW 28“

Entwurfsverfasser: Br	Gezeichnet: 11.05.2000/Hm	Maßstab:
STADT BENSHEIM	Geändert: 22.11.2001 B-61-d-1	1:500
Kirchweg 13, 64625 Bensheim		Blatt Nr.