

BEBAUUNGSPLAN GOLFPLATZ BENSHEIM MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Textliche Festsetzungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Hessische Bauordnung (HBO) jeweils in der zur Zeit der Planerstellung geltenden Fassung.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Es sind nur zweckgebundene, für Betrieb und Unterhaltung der Grünfläche "Golfplatz" notwendige bauliche Anlagen, einschließlich bewirtschafteter Aufenthaltsräume für Clubmitglieder, nach Maßgabe der Planeinschriebe zulässig.  
Als Bezugsniveau für die Firsthöhe wird das Niveau der vorhandenen Geländeoberfläche festgesetzt.

2. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

2.1 Die Schutzstreifen der im Plan dargestellten Leitungen sind durch beschränkte Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert. Bei Nutzung dieser Flächen sind die Richtlinien und Auflagen der Leitungsträger zu beachten. Insbesondere dürfen die im Sicherheitsbereich der Hochspannungsfreileitungen wachsenden Gehölze eine Wuchshöhe von 3 m nicht überschreiten.

2.2 Abschläge und Greens müssen mindestens 40 m vom Fahrbahnrand der B 47 und mindestens 100 m vom Fahrbahnrand der Bundesautobahn entfernt sein. Bei Unterschreitung des Sicherheitsabstandes sind besonders Schutzvorkehrungen erforderlich, z. B. ein Sicherheitsnetz bis Gehölzpflanzungen ausreichenden Schutz bieten.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen

3.1 Abgrabungen sind - vorbehaltlich der wasserrechtlichen Erlaubnis - für die Herstellung der Wasserflächen und für die Anpassung der Ufer an die vorhandenen Geländeformen zulässig.

3.2 Greens und Abschläge sind nur in Form von Aufschüttungen bis 1,5 m Höhe zulässig.

3.3 Für Hindernisse ('Bunker'), die weder gedüngt noch bewässert werden, sind Abgrabungen bis 0,75 m und Aufschüttungen bis 1.0 m zulässig.

...

- 3.4 Notwendige Leitungsgräben sind grundsätzlich nur auf Geländerücken zulässig.
  - 3.5 Für Dräne und Bewässerungsleitungen im Bereich von Abschlügen und Grüns sind Abgrabungen nicht zulässig.
  - 3.6 Aufschüttungen und Abgrabungen für Abschlüge und Grüns sind durch flacher als 1 : 6 auslaufende Böschungen in das vorhandene Gelände einzufügen.
  - 3.7 Abgrabungen und Aufschüttungen sind so aufeinander abzustimmen, daß Massenausgleich erreicht wird. Auffüllung vorhandener Mulden oder trockener Gräben mit Aushubmaterial u. a. ist nicht zulässig.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Siehe Liste im Plan, Planeinschriebe A - C

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Für Außenwände der baulichen Anlagen sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Die Abschlaghütte sollte aus Holz bzw. mit Holzverkleidung errichtet werden.
- 5.2 Der im Plan dargestellte Gehölzbewuchs ist zu erhalten. Falls dadurch die Einrichtung einer Spielbahn unmöglich wird, so ist partielles Entfernen zulässig, sofern an anderer Stelle Ersatzpflanzungen durchgeführt werden.
- 5.3 Für Neupflanzungen stehen folgende Gehölzarten zur Auswahl:
  - a) Im Bereich der Geländerücken Arten des frischen, relativ basen- und nährstoffreichen Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwaldes wie Stieleichen, Hainbuche, Vogelkirsche, Winterlinde, Feldahorn, Salweide, Hasel, Weißdorn, Rote Heckenkirsche, Heckenrose und Schwarzer Holunder u. a.
  - b) Im Bereich von Geländemulden Arten des feuchten, reichen Sternmieren-Stieleichen, Hainbuchenwaldes wie a), jedoch ohne Wolliger Schneeball, Heckenrose; stattdessen bzw. zusätzlich Traubenkirsche, Flatterulme, Esche, Wasserschneeball.

Zusätzlich können auch folgende Gehölze verwendet werden:

- c) entlang des Kührhulachegrabens Schwarzerle, Schwarzpappel, Silberweide, Mandelweide, Korbweide, Bruchweide, Purpurweide, Waldrebe

- d) an neu anzulegenden Wasserflächen auch Grauweide, Faulbaum
- e) an übrigen frischen Standorten Walnuß (auf Geländeerücken), regionalspezifische Kernobstsorten (in Abstimmung mit dem Amt für Landwirtschaft und Landentwicklung), Roßkastanie (in der Nähe der Versorgungsgebäude)
- f) auf dem Parkplatz: Esche

- 5.4 Die im Plan dargestellten Pflanzgebote sind der Lage nach geringfügig verschieblich, dürfen aber ihrem Umfang nach nicht vermindert werden.
- 5.5 Befestigung von Stellplätzen ist nur mit wasserdurchlässigem Belag, z. B. Schotterrasen, zulässig.
- 5.6 Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln soll grundsätzlich unterbleiben und ggf. nur für Abschläge und Grüns zugelassen sein.
- 5.7 Eine Einfriedigung des Golfplatzes ist nicht zulässig. Auf die stattfindende Golfnutzung und deren Besonderheiten ist durch geeignete Hinweistafeln aufmerksam zu machen. Solche Tafeln sind zumindest an den äußeren Rändern des Gebietes und entlang der Zufahrt zum Versorgungsgebäude anzubringen.

BEBAUUNGSPLAN GOLFPLATZ BENSHEIM MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Planverfahren

Aufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 26.03.1987

Siegel



*[Handwritten Signature]*  
Erster Stadtrat

Entwurfsbeschluß

Von der Stadtverordnetenversammlung als Entwurf beschlossen am 11.06.1987

Siegel



*[Handwritten Signature]*  
Erster Stadtrat

Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Landschaftsplan hat vom 20.07.1987 bis zum 21.08.1987 gemäß § 2 a, Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen

Siegel



*[Handwritten Signature]*  
Erster Stadtrat

Beschluß

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 11.02.1988

Siegel



*[Handwritten Signature]*  
Erster Stadtrat

Genehmigung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BauGB genehmigt.

Der genehmigte Bebauungsplan tritt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung in Kraft und ist seit dem \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich (§ 12 BauGB)

Siegel

\_\_\_\_\_

# **STADT BENSHEIM**

**Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

**BW 33**

**„Golfplatz“**

**1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

---

## **Textliche Festsetzungen**

aufgestellt durch **SARTORIUS + PARTNER**  
Planungs- und Ingenieurbüro  
Fehlheimer Straße 59  
64625 Bensheim

**006-31-002-2975-004-W33-01**

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich, sofern nicht in der Festsetzung ausdrücklich anderes formuliert ist. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO**

### **1 § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Art und Maß der baulichen Nutzung**

1.1 Es sind nur zweckgebunden, für Betrieb und Unterhaltung der Grünfläche "Golfplatz" notwendige bauliche Anlagen, einschließlich bewirtschafteter Aufenthaltsräume für Clubmitglieder, nach Maßgabe der Planeinschriebe zulässig. Weiterhin zulässig sind Wohngebäude innerhalb des Kennbereiches „2“.

1.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt.

Für Restaurantgebäude: FH max = 9,00 m über Bezugsniveau

Für übrige Gebäude: FH max = 7,50 m über Bezugsniveau

Als Bezugsniveau für die Firsthöhe wird das Niveau des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss des Restaurantgebäudes (Clubgebäudes) festgesetzt.

### **2 § 9 (1) Nr. 6 BauGB: Höchstzulässige Zahl von Wohnungen**

2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

### **3 § 9 (1) Nr. 17 BauGB: Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen**

3.1 Abgrabungen sind - vorbehaltlich der wasserrechtlichen Erlaubnis - für die Herstellung der Wasserflächen und für die Anpassung der Ufer an die vorhandenen Geländeformen zulässig.

3.2 Greens und Abschläge sind nur in Form von Aufschüttungen bis 1,5 m Höhe zulässig.

3.3 Für Hindernisse ("Bunker"), die weder gedüngt noch bewässert werden, sind Abgrabungen bis 0,75 m und Aufschüttungen bis 1,0 m zulässig.

- 3.4 Notwendige Leitungsgräben sind grundsätzlich nur auf Geländerücken zulässig.
  - 3.5 Für Dräne und Bewässerungsleitungen im Bereich von Abschlügen und Grüns sind Abgrabungen nicht zulässig.
  - 3.6 Aufschüttungen und Abgrabungen für Abschlüge und Grüns sind durch flacher als 1 : 6 auslaufende Böschungen in das vorhandene Gelände einzufügen.
  - 3.7 Abgrabungen und Aufschüttungen sind so aufeinander abzustimmen, dass Massenausgleich erreicht wird. Auffüllungen vorhandener Mulden oder trockener Gräben mit Aushubmaterial u. a. ist nicht zulässig.
4. **§ 9 (1) Nr. 20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
- siehe Liste im Plan, Planeinschriebe A - C
5. **§ 9 (1) Nr. 21 BauGB: Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten belastete Flächen**
- 5.1 Die Schutzstreifen der im Plan dargestellten Leitungen sind durch beschränkte Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert. Bei Nutzung dieser Flächen sind die Richtlinien und Auflagen der Leitungsträger zu beachten. Insbesondere dürfen die im Sicherheitsbereich der Hochspannungsleitungen wachsenden Gehölze eine Wuchshöhe von 3,0 m nicht überschreiten.
6. **§ 9 (1) Nr. 24 BauGB: Von Bebauung (Nutzung) freizuhaltende Schutzflächen**
- 6.1 Abschlüge und Greens müssen mindestens 40 m vom Fahrbahnrand der B 47 und mindestens 100 m vom Fahrbahnrand der Bundesautobahn entfernt sein. Bei Unterschreitungen des Sicherheitsabstandes sind besonders Schutzvorkehrungen erforderlich, z. B. ein Sicherheitsnetz bis Gehölzpflanzungen ausreichenden Schutz bieten.

**7 § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**

7.1 Für Neupflanzungen stehen folgende Gehölzarten zur Auswahl:

- a) Im Bereich der Geländerücken Arten des frische, relativ basen- und nährstoffreichen Sternmieren-Stieleichen, Hainbuchenwaldes wie Stieleichen, Hainbuche, Vogelkirsche, Winterlinde, Feldahorn, Salweide, Hasel, Weißdorn, Rote Heckenkirsche, Heckenrose und Schwarzer Holunder u. a.
- b) Im Bereich von Geländemulden Arten des feuchten, reichen Sternmieren-Stieleichen, Hainbuchenwaldes wie a), jedoch ohne Wolliger Schneeball, Heckenrose, statt dessen bzw. zusätzlich Traubenkirsche, Flatterulme, Esche, Wasserschneeball.

Zusätzlich können auch folgende Gehölze verwendet werden:

- c) entlang des Kühruhlachegrabens Schwarzerle, Schwarzpappel, Silberweide, Mandelweide, Korbweide, Bruchweide, Purpurweide, Waldrebe,
- d) an neu anzulegenden Wasserflächen auch Grauweide, Faulbaum,
- e) an übrigen frischen Standorten Walnuß (auf Geländerücken), regionalspezifische Kernobstsorten (in Abstimmung mit dem Amt für Landwirtschaft und Landentwicklung, Roßkastanie (in der Nähe der Versorgungsgebäude),
- f) auf dem Parkplatz: Esche

7.2 Die im Plan dargestellten Pflanzgebote sind der Lage nach geringfügig verschiebbar, dürfen aber ihrem Umfang nach nicht vermindert werden.

7.3 Der im Plan dargestellte Gehölzbewuchs ist zu erhalten. Falls dadurch die Einrichtung einer Spielbahn unmöglich wird, so ist partielles Entfernen zulässig, sofern an anderer Stelle Ersatzpflanzungen durchgeführt werden.

7.4 Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Sofern entsprechend festgesetzte Gehölze aufgrund geplanter Baumaßnahmen entfernt werden müssen, ist an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches eine Ersatzpflanzung vorzunehmen, welche die gleiche Kronenprojektion aufweist, wie die entfernten Gehölze. Es sind vorrangig Ersatzpflanzungen mit den Arten durchzuführen, die aufgrund von Baumaßnahmen entfernt werden.

7.5 Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln soll grundsätzlich unterbleiben und ggf. nur für Abschläge und Grüns zugelassen sein.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 (1) Nr. 1 HBO)**

- 1.1 Für Außenwände der baulichen Anlagen sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Die Abschlaghütte sollte aus Holz bzw. mit Holzverkleidung errichtet werden.
- 1.2 Befestigung von Stellplätzen ist nur mit wasserdurchlässigem Belag, z. B. Schotterterrassen, zulässig.
- 1.3 befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breulfugenpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien) auszubilden. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese in Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV - A 138 zu entwässern.
- 1.4 Die Dachflächen von Gebäuden sind mit nicht glänzenden Materialien in den Farben Rot bis Rotbraun einzudecken.
- 1.5 Eine Einfriedigung des Golfplatzes ist nicht zulässig. Auf die stattfindende Golfnutzung und deren Besonderheiten ist durch geeignete Hinweistafeln aufmerksam zu machen. Solche Tafeln sind zumindest an den äußeren Rändern des Gebietes und Entlang der Zufahrt zum Versorgungsgebäude anzubringen.

### **2. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser § 87 (2) Nr. 3 HBO**

- 2.1 Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), wird empfohlen, für die Grünflächenbewässerung Regenwasser aufzufangen und zu nutzen.

Die hierfür erforderlichen Maßnahmen können auf der Grundlage der "Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit vom April 1994 (Neuaufgabe) getroffen werden. Die Maßnahmen sind teilweise zuschussfähig. Näheres hierzu ist bei der Stadtverwaltung zu erfahren.

- 2.2 Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit über private Grünflächen zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen. Entsprechende Maßnahmen sind nach dem HWG u. U. erlaubnispflichtig.

## **C. Hinweise**

### **1. 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 errichten.

### **2. Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation**

Entsprechend geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser, insbesondere aus Drainagen, in die Abwassersammelleitungen einzuleiten.

### **3. Bodenfunde / Denkmalschutz**

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

Bensheim, den 22.02.2002



  
Strauch, Erster Stadtrat

# **STADT BENSHEIM**

**Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

**BW 33**

**„Golfplatz“**

**1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

---

## **Begründung**

aufgestellt durch **SARTORIUS + PARTNER**  
Planungs- und Ingenieurbüro  
Fehlheimer Straße 59  
64625 Bensheim

**006-31-002-2975-004-W33-01**

---

## **Inhalt:**

### **1. Situation und Grundlagen**

- 1.1. Anlass der Planung
- 1.2. Planungsvorgaben
- 1.3. Geltungsbereich
- 1.4. Aktuelle Nutzung

### **2. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

- 3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
- 3.2. Überbaubare Flächen
- 3.3. Stellplätze

### **4. Auswirkungen der Änderungen auf Natur und Landschaft**

## **1. Situation und Grundlagen**

### **1.1. Anlass der Planung**

Nach der Erweiterung der Sportanlage des Golfclub Bensheim auf eine 18-Loch-Spielbahn-Anlage hat sich der Mitgliederbestand deutlich vergrößert. Dieser Entwicklung muss nunmehr auch eine Anpassung der baulichen Anlagen folgen. Die derzeitigen Unterstellmöglichkeiten für Sportzubehör sowie die Situation der Duschen und Umkleiden ist sehr beengt. Weiterhin wird der im Plangeltungsbereich wohnenden Familie eine angemessene Erweiterung des Wohnraumes eingeräumt.

### **1.2. Planungsvorgaben**

Im derzeit noch rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsplanes Südhessens (RROPS 1995) ist das Bearbeitungsgebiet als "Gelbfläche, Gebiet für Landschaftsnutzung und -pflege" ausgewiesen. Der Bereich wird durch die Darstellung eines Bereiches für die Grundwassersicherung überlagert. Festsetzungen wie "Regionaler Grünzug", "Bereich freizuhaltender Flächen" oder "Bereich landwirtschaftlich wertvoller Flächen" sind innerhalb des von Änderungen betroffenen Bereiches nicht festgesetzt, so dass den vorgesehenen Änderungen keine anderen vorrangigen Nutzungen entgegenstehen.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt zeigt im überplanten Bereich "Grünfläche - Golfplatz"

Der rechtskräftige Bebauungsplan für diesen Bereich sieht in dem von der Änderung betroffenen Bereich bereits bauliche Anlagen vor. Die neu geplanten Anlagen sind jedoch nur bei einer entsprechenden Änderung des Planes oder über Befreiung genehmigungsfähig.

### 1.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Planes. Von Änderungen betroffen ist jedoch ausschließlich eine kleine Teilfläche im Bereich der vorhandenen Gebäude.

### 1.4. Aktuelle Nutzung

Die aktuelle Nutzung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Um die vorhandenen Gebäude befinden sich vor allem durch intensive Nutzung geprägte Bereiche wie Wege, Hofflächen, intensiv gepflegte Rasenflächen etc.

Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes sowie die festgesetzten Werte für GR und GF entsprechen weitgehend der heutigen Nutzung und lassen Erweiterungen kaum zu. Die festgesetzte Firsthöhe im Teilbereich „1“ von 6,5 m ist wesentlich zu gering. Das Restaurant weist bereits im Bestand bei zwei Vollgeschossen eine Firsthöhe von ca. 9,00 m auf.

## 3. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt grundsätzlich unverändert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Bereich „1“ von derzeit 1000 m<sup>2</sup> Grundfläche (GR) und 1000 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) auf 1800 m<sup>2</sup> bzw. 2200 m<sup>2</sup> erhöht. Diese Erhöhung berücksichtigt u. A. auch die bereits bestehende zweigeschossige Nutzung des Restaurantgebäudes (GR = ca. 440 m<sup>2</sup>, GF = ca. 780 m<sup>2</sup>) sowie den übrigen eingeschossigen Gebäudebestand (GR = ca. 630 m<sup>2</sup>). Die bisher festgesetzte GR wird bereits durch die bestehenden Gebäude um ca. 70 m<sup>2</sup> überschritten, die festgesetzte GF sogar um ca. 410 m<sup>2</sup>. Für tatsächliche bauliche Erweiterungen der GR durch zusätzliche Bebauung bleiben somit bei entsprechender Erhöhung auf den nunmehr festgesetzten Wert nur ca. 730 m<sup>2</sup> verfügbar, für entsprechende tatsächliche Erweiterungen der GF nur ca. 790 m<sup>2</sup>.

Für den Bereich „2“ wird das Maß der baulichen Nutzung auf 400 m<sup>2</sup> für GR und GF erweitert. Um dieses festgesetzte Maß einer GR realisierbar zu machen, wird das „Baufenster“ vergrößert. Derzeit bieten die eng um den Gebäudebestand gesetzten Baugrenzen nur eine überbaubare Fläche von ca. 200 m<sup>2</sup> an. Bisher war durch Festsetzung eine GR von 250 m<sup>2</sup> zulässig, die sich innerhalb der überbaubaren Fläche nicht realisieren ließ. Die hier festzustellende Diskrepanz in den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird durch die Änderungsplanung bereinigt. Für das zusätzliche Wohnhaus steht eine Grundfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Bei der festgesetzten Eingeschossigkeit und aufgrund der Höhenbeschränkung nur eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossfläche ist dieser Wert als angemessen zu beurteilen. Um eine weitere Verdichtung der Wohnnutzung auszuschließen wird die zulässige Zahl von Wohnungen im Geltungsbereich auf maximal 2 begrenzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen sollte für das Restaurantgebäude entsprechend dem heutigen Bestand auf eine Firsthöhe von maximal 9,0 m geändert werden. Für die übrige Bebauung wird die zulässige Firsthöhe von 6,50 m auf 7,50 m erhöht. Im Vergleich zum wesentlich höheren Restaurantgebäude (Clubgebäude) bleiben die übrigen Gebäude somit untergeordnet.

Für den Bereich „2“ wird die festgesetzte Eingeschossigkeit beibehalten.

### **3.2. Überbaubare Flächen**

Die im Plan dargestellten überbaubaren Flächen werden ausschließlich im Nahbereich der vorhandenen Gebäude erweitert. Die Erweiterung des Baufensters im wohngenutzten Teil des Areals betrifft die Fläche des derzeitigen Hausgartens.

Um die vorhandenen Gebäude des Teilbereiches „1“ wird die Baugrenze in einem Abstand von ca. 5 bis 6 m festgesetzt. Nach Westen erfolgt eine großzügigere Erweiterung die der Unterbringung einer neuen Gerätehalle dient. Der Streifen um den Gebäudebestand ermöglicht kleinflächige Bestandserweiterungen.

### 3.3. Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind unverändert innerhalb der hierfür im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche nachzuweisen. Eine diesbezügliche Änderung ist nicht erforderlich. Der bereits vorhandene Parkplatz weist ausreichende Kapazitäten auf.

## 4. Auswirkungen der Änderungen auf Natur und Landschaft

Die Erweiterung der überbaubaren Flächen ist im Hinblick auf das Landschaftsbild ohne Belang. Die Konzentration um den Gebäudebestand gewährleistet eine minimale Störung. Durch die gute Eingrünung des Gesamtareals werden die vorhandenen und künftigen Störungen ohne zusätzliche Maßnahmen minimiert bzw. ausgeglichen.

In Bezug auf die Biotopwert-Bilanz stellen die Erweiterungen der überbaubaren Flächen grundsätzlich Eingriffe dar. Diese sind in Bezug auf die positive Gesamtbilanz des Planes jedoch vernachlässigbar.

Die innerhalb der neu festgesetzten überbaubaren Flächen als zu erhalten festgesetzten Bäume sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen weitgehend geschützt werden. Sofern dennoch Bäume gefällt werden müssen, ist durch textliche Festsetzung bestimmt, dass Ersatzpflanzungen mit gleicher Kronenprojektion vorzunehmen sind. Da diese nur durch Pflanzung von mehreren kleinen Bäumen zu erreichen ist, stellt diese Festsetzung insbesondere in Anbetracht der späteren Entwicklung der neuzupflanzenden Bäume einen ausreichenden Ausgleich dar.

In Ergänzung zu den bisherigen zeichnerischen Festsetzungen werden textliche Festsetzungen zur Minimierung von Eingriffen in den Plan aufgenommen. Diese betreffen neben der Festsetzung zum Ersatz entfernter Bäume die Minimierung der Flächenversiegelung, das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser bzw. die Versickerung des nicht verwendeten Niederschlagswassers.

Bensheim, den 22.02.2002



*[Handwritten Signature]*  
Strauch, Erster Stadtrat