

BW 34 "TENNISANLAGE" 3. ÄNDERUNG (TEILBEREICH SÜD - FREIZEITGELÄNDE)



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der am 01.01.1998 geltenden Fassung in Verbindung mit den Bestimmungen der BauNVO 1990 und der PlanZVO 1990

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO**
 - Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet für Erholung (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Freizeitgelände“ festgesetzt. Zulässig sind:
 - ein Vereinshaus mit Freizeitgelände
 - der Eigenart des Erholungsgebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke (z.B. Proberäume für Musikgruppen, Grillplatz, Spielfläche, Fahrradstellflächen)
 - max. 1 Wohninheit, wobei diese nur in Form eines Anbaus an das Vereinsheimgebäude realisiert werden darf oder in dieses integriert wird
 - Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird gemäß § 10 BauGB als Sondergebiet (SO 2) „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Mehrzweckspielfeld“ festgesetzt. Zulässig sind der Eigenart des Gebietes entsprechende Nebenanlagen und Einrichtungen, z.B. Toilettenanlage, Fahrradstellflächen, Gerätehäuschen).
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 a BauNVO**
 - Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegungen der Nutzungsschablone bestimmt. Die festgelegte maximale Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Höhenlage der im Mittel gemessenen Oberfläche des natürlichen Geländes, die den Höhenangaben des Bebauungsplanes zu entnehmen sind.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO**
 - Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen können durch untergeordnete Vorbauten wie z. B. Wintergärten geringfügig (bis max. 2,0 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind.
 - Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
 - Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird als private Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.
- Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB und § 14 BauNVO**
 - Als Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (5) BauNVO nur der Freizeit dienende Anlagen sowie erforderliche Zuwegungen zulässig.
 - Ausnahme sind der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO auch außerhalb der Baufenster zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.
- Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
 - Die im Planteil dargestellte Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie ist entsprechend dem zeichnerisch festgelegten Maß verkehrsfähig auszubauen, dabei ist nördseitig des Wirtschaftsweges ein Bankettstreifen mit einer Breite von 0,5 m aus Schotterrasen zu befestigen.
- Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (4) BauNVO**
 - Garagen und Stellplätze (nicht Fahrradstellplätze) sind nur auf den im Planteil ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Einschränkung bestimmter, die Luft verunreinigender Stoffe gemäß § 9 (1) Nr. 23 u. Abs. 6 BauGB**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte an Schwefeloxid (SO₂), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schmutzstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB i.V.m. § 1a BauGB**
 - Zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsarten sind entsprechend der Darstellungen im Planteil Strauch- bzw. Heckenpflanzungen durchzuführen. Dabei gilt:
 - Anpflanzung von Hochstämmen, Solitär oder in Gruppen, mittlerer Pflanzabstand
 - Anpflanzung von Heckenpflanzungen, Pflanzdichte ein Gehölz pro m²
 - Die im Plan dargestellten Einzelbaumstandorte sind um max. 1,50 m verschiebbar, sofern dadurch die Gesamtgestaltung (Baumreihe oder Baumgruppe) erhalten bleibt. Bei Pflanzungen an den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind überwiegend standortgerechte Gehölze aus folgenden Artenlisten zu verwenden:

9.1. Bäume

Bäume	Kleiner Baum/Obstbaum	Hainbuche		
Acer platanoides	Spitzahorn	Carpinus betulus	Prunus padus	Traubeneiche
Betula pendula	Birke	Malus domestica	Apfel	Wildpappel
Fraxinus excelsior	Esche	Pyrus communis	Wildbirne	Speerling
Juglans regia	Walnuß	Sorbus domestica	Lokale Mostobstsorten z. B.	
Quercus petraea	Traubeneiche	Malus sylvestris	Apfel	
Quercus robur	Stieleiche	Pyrus communis	Wildbirne	
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sorbus domestica	Lokale Mostobstsorten z. B.	
Tilia spec.	Linde	Malus sylvestris	Apfel	
Prunus avium	Vogelkirsche	Ostrya virginica	Kurzstiel	

Pflanzgröße:
- Großbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 / 16
- Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 8 / 10

9.2. Sträucher und Heckenpflanzen

Sträucher	Heckenpflanzen	Feldahorn	
Cornus sanguinea	Roter Hartleig	Acer campestre	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel	Carpinus betulus	Kornelkirsche
Crataegus mono	Weißdorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pflaumenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster
Ligustrum vulgare	Liguster	Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schliehe	Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa canina	Hundsrose	Sambucus nigra	Schw. Holunder
Rosa rubiginosa	Weinrose	Viburnum opulus	Gem. Schneeball
Sambucus nigra	Schw. Holunder		
Viburnum opulus	Gem. Schneeball		

Pflanzgröße:
- Sträucher: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100
- Heckenpflanzen: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100, mit Ballen

9.3. Weitere Pflanzfestsetzungen

- Die Stellplatzanlage ist an den im Plan zeichnerisch dargestellten Punkten mit Bäumen zu bepflanzen. Aus gestalterischen Gründen ist hier nur eine Art zu verwenden (Acer platanoides), die Pflanzgröße entspricht dabei den unter Punkt 9.1 genannten Gehölzen.
- Die Zufahrt ist an den im Plan zeichnerisch dargestellten Punkten mit Bäumen zu bepflanzen. Aus gestalterischen Gründen ist hier nur eine Art zu verwenden (Tilia cordata), die Pflanzgröße entspricht dabei den unter Punkt 9.1 genannten Gehölzen.
- Alle Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind artengerecht nachzupflanzen. Die Mahd extensiver Grünflächen soll max. 2x jährlich, nicht vor dem 15.06., erfolgen.
- Ungegliederte, geschlossene Wandflächen mit mehr als 50 m² Fassadenfläche sind mit geeigneten Kletterpflanzen fachgerecht zu begrünen.
- Rück- und Seitenwände der baulichen Nebenanlagen sind mittels Rankgewächse (Fassadenbegrünung) zu begrünen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 87 HBO in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (August 1990, GVBl. S. 102)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 87(1) Nr. 1 HBO**
 - Als Dachform sind Satteldach und Pultdach zulässig. Für die Dachdeckung sind ausschließlich nicht glänzende Materialien zu verwenden. Faserzementplatten als Eindeckungsmaterial sind nicht zulässig. Flachdächer sind nur bei Nebenanlagen in Form von Gründächern zulässig.
 - Die zulässige Dachneigung beträgt 10° und 25°.
 - Dachversätze sind zulässig, dabei ist jedoch nur eine einheitliche Neigung aller Dachflächen zulässig. Dachüberstände sind bis max. 0,5 m zulässig.
 - Dachaufbauten und Dachansätze sind nicht zulässig. Solaranlagen sind nur in Form von parallel zur Hauptdachfläche verlaufenden Dachteilen zulässig.
 - Große Fensterflächen sollen mit Abblendeinrichtungen (Jalousien o. ä.) versehen werden, um bei Dunkelheit die negativen Auswirkungen auf nachtaktive Insekten zu vermindern.
 - Für die Außenbeleuchtung sollen Natriumdampflampen verwendet werden.
- Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 87(1) Nr. 3 HBO**
 - Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Straßenmündungen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
 - Als Einfriedigungen der Grundstücke sind nur lebende Hecken, auch mit innenliegendem Maschendrahtgeflecht, bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Für die beschriebenen Einfriedigungen sind einheimische Gehölze entsprechend der Pflanzliste zu verwenden. Sofern zur Abgrenzung des Mehrzweckspielfeldes (SO 2) ein Ballfangzaun erforderlich ist, kann von der maximal zulässigen Höhe der Einfriedigung abgewichen werden.
- Gestaltung von Stellplätzen § 87(1) Nr. 4 HBO**
 - Die Stellplätze sind als Schotterrasenflächen zu gestalten, nur die Stellplatzzufahrt kann mit einem vollständig verfestigten Belag (Asphalt, Pflaster o. ä.) versehen werden. Sofern zur Abgrenzung des Mehrzweckspielfeldes (SO 2) ein Ballfangzaun erforderlich ist, kann von der maximal zulässigen Höhe der Einfriedigung abgewichen werden.
- Private Grundstückszufahrten und Wege § 87(1) Nr. 4 HBO**
 - Für die Flächengestaltung der privaten Grundstückszufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig: Asphalt- bzw. geschlossene Betonbeläge sind zulässig, sofern das Oberflächenwasser in seitlich angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 entwässert wird.
 - Erschließungswege und Erschließungsflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (private Grünfläche) § 87(1) Nr. 1 HBO**
 - Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen (private Grünfläche) ausgewiesenen und die nicht überbaubaren Grundstücke sind mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungseinrichtungen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind die Vorgaben der Pflanzungsanforderungen zu beachten.

6. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser § 87(2) Nr. 3 HBO

- Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG) ist Niederschlagswasser (Regenwasser) für die Brauchwassererzeugung (Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschinen etc.) in Zisternen aufzufangen und zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb des Gebäudes oder unterirdisch zulässig.
- Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf Grundlage der "Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministers für Umwelt- und Reaktorsicherheit von 1994 (Neuaufgabe) getroffen werden.
- Überschüssiges Niederschlagswasser der Dachflächen ist zu versickern. Hierbei sind die Vorgaben der ATV A 138 zu beachten. Die Einleitung in den offenen Graben bzw. in die öffentliche Kanalisation darf nur erfolgen, wenn nachgewiesen ist, daß die Versickerung oder sonstige Ableitung nicht möglich ist.

7. Sicherung des Oberbodens gemäß § 9 (1) Nr. 20 i.V. § 1a BauGB und § 3 HBO

- Der Oberboden ist bei Baumaßnahmen gem. DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.

8. Abgrabungen § 87 HBO i.V.m. § 12 HBO

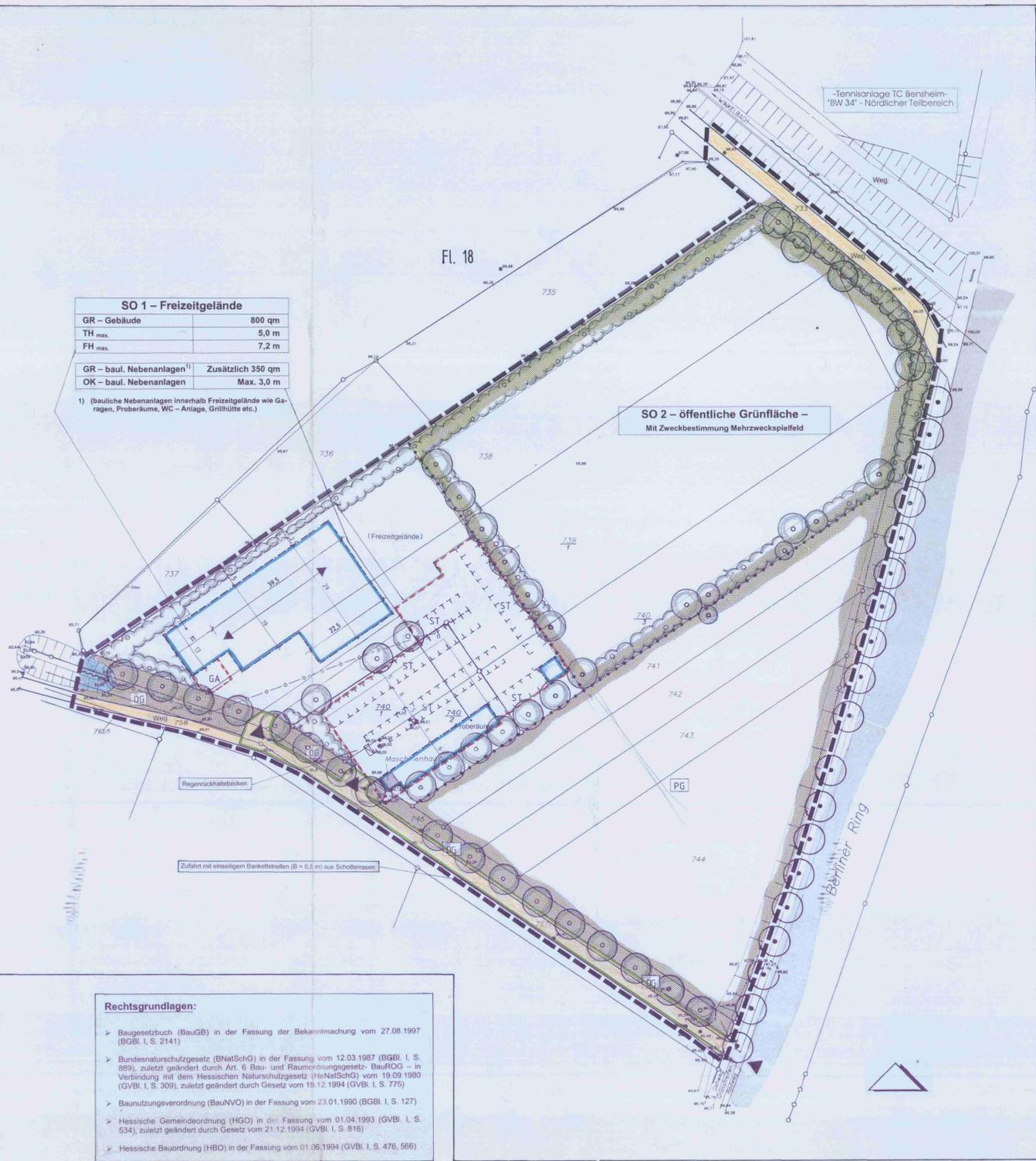
- Bei der Errichtung von Gebäuden kann von der vorhandenen Geländelinie abgewichen werden, wenn die Abgrabungen dem Belichtungszweck von Nebenanlagen dienen und der städtebauliche Gesamteindruck nicht negativ beeinträchtigt wird. Im Einzelfall beträgt die maximale Abgrabungstiefe 1,0 m und die Abgrabungsbreite 2,5 m, in der Summe darf jedoch nicht mehr als 1/4 der Baukörperseitenlänge abgetragen werden. Ausnahmen können im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall zugelassen werden.

C. Hinweise für den Planvollzug

- Umsetzung der Pflanzmaßnahmen**
 - Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenplan zur Nachvollziehbarkeit der Einhaltung der gründerischen Bebauungsplanvorschriften einzureichen. Die Vorschriften zur Freiflächenplanung sind bis zur Anzeige der Baufertigstellung zu erfüllen und bei der Baugenehmigungsbehörde anzugeben. In Ausnahmefällen kann eine jahreszeitlich bedingte Fristverlängerung von bis zu 6 Monaten gewährt werden.
- Altlastenfunde**
 - Altlastenfunde sind unverzüglich dem Staatlichen Umweltamt beim Regierungspräsidium in Darmstadt anzuzeigen.
- Bodenfunde und Denkmalschutz**
 - Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenfarbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 HDSchG unverzüglich an das hessische Landesamt für Denkmalschutz zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.
- Versorgungsleitungen**
 - Bei Unterschreitung eines Abstands von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzungen 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 Versorgungsanbieter gemäß der DIN 18920 und der RAS - LGL 4 "Schutz von Bäumen im Bereich von Baustellen" zu errichten.
- Stellplätze**
 - Bei der Anlage von Stellplätzen sind die Vorgaben des Abwasserverbandes Mittlere Bergstraße zu beachten: Die Einstiegschachte des RUB sind dauerhaft zugänglich zu halten und dürfen nicht beparkt werden. Ein allseitiger Abstand zwischen Schacht und Stellplatz von mind. 0,50 m wird gefordert.
- Immissionsschutz**
 - Bei der Nutzungsausübung sind die Vorgaben immissionsschutzrelevanter Vorschriften einzuhalten. Insbesondere kommen die Lärm-VO (bei Festen, Spielveranstaltungen, Musikinstrumenten und Musikveranstaltungen), die 18. BmSchV (Sportanlagenerschließungsverordnung), das Hessische Feiertagsgesetz, das Gaststättengesetz und die Sperrzeitverordnung in Betracht.
- Städtebaulicher Vertrag**
 - Zur Durchführung der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen (öffentliche Zufahrt Stellplätze) und zur Umsetzung der Pflanzmaßnahmen wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.
- Wasserschutzrechtliche Festlegungen**
 - Der Planbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III a der Stadt Bensheim. Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote sind zu beachten.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 Bau- und Raumordnungsgesetz - BauROG - in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HesNatSchG) vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1994 (GVBl. I, S. 816)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01.06.1994 (GVBl. I, S. 476, 566)



Darstellungen der Grundkarte:

- Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Böschung
- Höhenangaben über NN
- Vorhandene Gebäude
- Unterirdische Abwasserleitung
- Rückhaltebecken

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO:

- SO Sondergebiet für Erholung (§ 10 BauNVO)
- GR Max. überbaubare Grundfläche (§ 16, 19 BauNVO)
- TH Traufhöhe über Gelände (§ 18 BauNVO)
- FH Flsthöhe über Gelände (§ 18 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO): nicht überbaubare Grundstücksfläche, überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- ST Stellplätze
- GA Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Flustlinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Weg
- Vermassung
- OK max. Höhe baulicher Anlagen - Oberkante (§ 18 BauGB)

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

DER LANDRAT DES KREISES BERGSTRASSE KATASTERAMT Heppenheim, den

Im Auftrag

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.02.1998

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.03.1998

Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbekanntmachung durch die Stadtverordnetenversammlung am 05.11.1998

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 12 BauGB am 17.11.1998

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.11.1998 bis 04.01.1999

Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB am 11.02.1999

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken

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

Bensheim, den 12.02.1999 L.S. Born

Rechtskräftig gemäß § 10 BauGB durch Bekanntmachung am 20.02.1999 L.S. Born

Flurstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches:

Gemarkung Bensheim Flur 18 Nr.: 738, 739/1, 740/1, 740/2, 740/3, 741, 742, 743, 744, Teilweise Nr.: 733, 745, 746, 757/2, 761/1

BENSHEIM

Maßstab ca. 1:12.000

006-31-002-2975-004-W34-03

Bebauungsplan BW 34 „Tennisanlage“ 3. Änderung (Teilbereich Süd - Freizeitgelände) mit integriertem Grundordnungsplan

Entwurfverfasser: Mar Gezeichnet: 09.07.1998 HML Maßstab: 1:500
Stadtentwicklungsamt: Geändert: 05.10.1998 MAR/HML (-1) 12.000
12.01.1999 MAR/HML (-1) 12.000