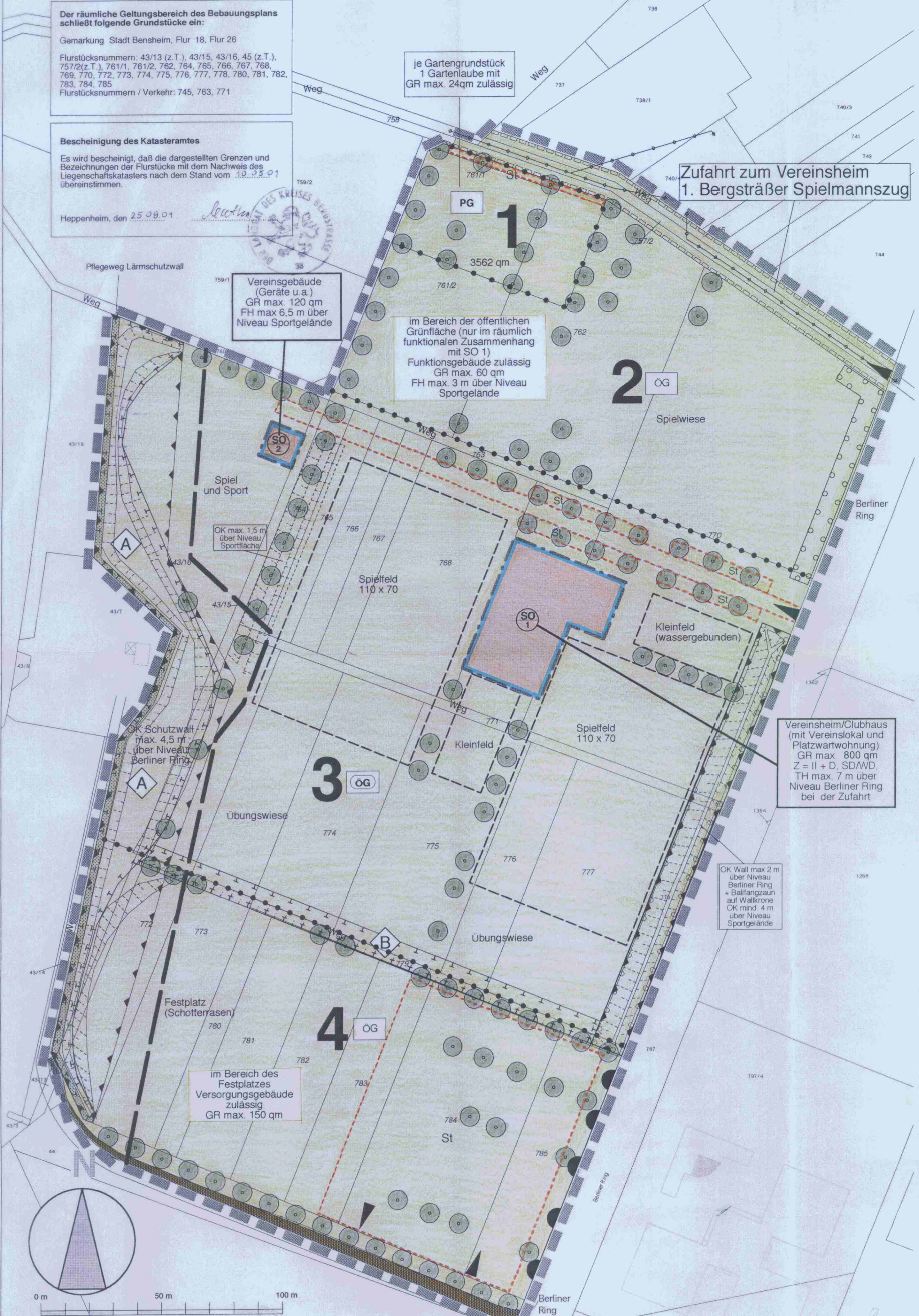




PLANZEICHEN



Art und Maß der baulichen Nutzung
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 10, 16 BauNVO

Sondergebiet



Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
Bauformen / Baugrenze



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Wegführung, St = Stellplätze



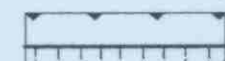
öffentliche Verkehrsfläche
§9(111) BauGB Zufahrt



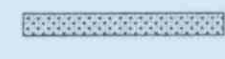
Zufahrt / Zufahrtverbot



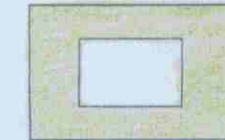
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen



Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen mit Geländemodellierung (Form ohne Bindungswirkung)



Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
Gem. §9(1) 13 BauGB
Abwasserleitung



Grünflächen
Gem. §9(1)15 BauGB



private Grünfläche:
Zweckbestimmung wohnungsferne Gärten



öffentliche Grünfläche:
Zweckbestimmung Spielwiese



öffentliche Grünfläche:
Zweckbestimmung Sportanlage



öffentliche Grünfläche:
Zweckbestimmung Festplatz



Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Gem. §9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB

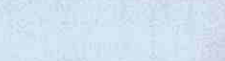
A = Umwandlung von Acker in reich strukturierte standortheimische Gehölzpflanzung auf Geländemodellierung
B = Anlage einer artenreichen, extensiv unterhaltenen Wiesenböschung



Bindung zum Anpflanzen von Einzelbäumen (dargestellt ist die Mindestzahl; die Standortfestlegung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung)



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



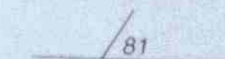
Sonstige Planzeichen
Spielplatzabgrenzung innerhalb von Grünflächen (Vorschlag ohne Bindungswirkung)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



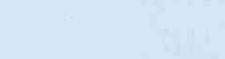
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



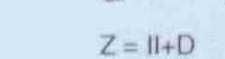
Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



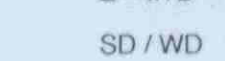
Bauverbotszone BAB A5



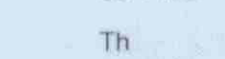
Nutzungsachablone
Grundfläche



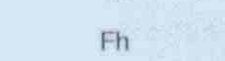
Zahl der Vollgeschosse (2 plus Dachgeschoss)



Satteldach / Walmdach (Dachform)



Traufhöhe



Firsthöhe



Oberkante

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlagen des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung (HBO), jeweils in der zur Zeit des Inkrafttretens des Bebauungsplans geltenden Fassung, in Verbindung mit den geltenden Satzungen der Stadt Bensheim.

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1-2 BauGB)
Für die überbaubaren Flächen (SO 1 und SO 2, Versorgungs-/Funktionsgebäude) gelten die Planschriebe.

2. Verkehrsflächen, Zufahrt und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 22 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1 Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden bzw. das Niederschlagswasser ist seitlich in Mulden zu versickern.

2.2 Dauerhafte Stellplätze sind nur an den im Plan ausgewiesenen Stellen zulässig. Die Stellflächen müssen wasserdurchlässig bleiben. Der Festplatzbereich dient als Ausweich-Stellfläche.

2.3 Auf öffentlichen Stellplätzen ist für jeweils 6 Stellplätze mind. 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

2.4 Am westlichen Rand des Lärmschutzwalls ist zwischen dem Wall und der westlichen Grundstücksgrenze ein Weg mit 3 m Breite anzulegen. Dieser Weg dient der Unterhaltung des Walls. Der Weg ist wasserdurchlässig anzulegen. Die geplante Auffüllung darf nur mit anthropogen unbelastetem Material/Erdaushub erfolgen, das den Zuordnungswert Z 0 gemäß den Mitteilungen der Länderselbstregierungsabteilung (LAGA) vom 6.11.1997 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" (Technische Regeln) unterschreitet.

2.5 Pflanzungen im Bereich der Zufahrten zum Berliner Ring dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind Hochstämme mit ordnungsgemäßen Kronenansatz und Lichtraumprofil.

3. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

3.1 Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist im Bereich der öffentlichen Grünflächen nur ausnahmsweise unter Anwendung hoch angestrenzter Schutzwirkstoffe zulässig, im Bereich der Ausgleichsflächen sind Pflanzenschutzmittel unzulässig.

3.2 Für Pflanzungen im Bereich der Maßnahme "A", in den Randbereichen des Gebietes und zwischen Nutzungsbereichen sind standortheimische Gehölze oder Gehölze aus der folgenden Artenliste zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:
Acer platanoides (Spitzahorn), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume 2. Ordnung und Sträucher:
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuch), Cornus alba (Weißer Hartriegel), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Eucalyptus europaeus (Pflaumbäume), Ligustrum vulgare (Liguster), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Rosa pimpinellifolia (Bibernelle), Sorbus aucuparia (Eberesche), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

3.3 Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser
Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), ist anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und/oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf Grundlage der Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden des Hessischen Ministers für Umwelt und Ressortsicherheit getroffen werden. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 anzulegen und zu unterhalten. Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist. Diese Festsetzung schließt evtl. notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 Abs. 1 HBO)

1. Einfriedungen sind innerhalb der Pflanzflächen anzuordnen. Sie sind als bis zu 2 m hoher Maschenzaun oder als Wildschutzzaun auszuführen. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für notwendige Ballfangzäune.

C - Hinweise

1. Die im Plan dargestellten Baumpflanzungen, sowie die innerhalb der Flächen mit Kennziffer 1 und 2 gezeigten Anlagenteile (Wege, Spielfelder) sind als Prinziplösung aufzufassen, die der Lage nach nicht verbindlich festgesetzt werden. Details dazu sowie zu ggf. (bei teilversiegelten Belägen) notwendigen Rückhalte- bzw. Versickerungsmulden im Gebiet, sind im Rahmen der Freiflächen- bzw. Entwurfsplanung festzulegen.

2. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc. entdeckt werden können. Diese sind nach HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Die mit den Erdarbeiten betrauten sind entsprechend zu belehren. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

3. Im Untergrund ist mit Auenlehmen ähnlichen Talablagerungen (örtlich mit organischen Beimengungen bis hin zu Torf) über wechselnd kleinem Sand zu rechnen. Diese allgemeine Beschreibung ersetzt nicht die Durchführung genauer Baugrunduntersuchungen, die aufgrund der Bodenverhältnisse empfohlen wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Hessischen Ried. Aufgrund der natürlichen Gegebenheiten kann es hier zu hohen Grundwasserständen kommen. Es wird deshalb empfohlen, vorbeugende Maßnahmen zu treffen, wie z. B. Bodenwannen oder der Verzicht auf Keller. Weitere Informationen über Grundwasserstände im Hessischen Ried liegen beim Regierungspräsidium Darmstadt, Staatliches Umweltamt vor.

4. In einem Bereich von 40 m Breite entlang der westlichen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sind gem. Bundesfernstraßengesetz keine Außenwerbeanlagen zulässig.

5. Bei der Errichtung von Flutlichtmasten ist eine entsprechende Beteiligung der Straßenverkehrsbehörde erforderlich. Flutlichtmasten müssen so errichtet werden und beschaffen sein, dass sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Kraftfahrzeugverkehrs auf der Bundesautobahn BAB 5 und auf dem Berliner Ring durch Blendwirkung nicht gefährden. Die beschachtelten bestehenden und geplanten Baugebiete dürfen durch die Flutlichtanlagen nicht beeinträchtigt werden. Auf die Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und des Fernstraßengesetzes wird hingewiesen.

6. Bensheim liegt in der Klimaschutzregion Hessisches Ried. Die Anlagen für den Sportbetrieb haben eine relativ hohe Öffentlichkeitswirkung. Deshalb wird empfohlen, die Förder- und Beratungsangebote der Klimaschutzregion zu nutzen und das Vereinsheim mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie auszustatten und es in energiesparender Bauweise auszuführen.

Der Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt Planteil im Maßstab 1:1000 mit textlichen Festsetzungen.

Planverfahren

Aufstellungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.12.2001

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.03.2002

Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.12.2001

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13 BauGB, -Trägeranschriften vom 20.12.2001

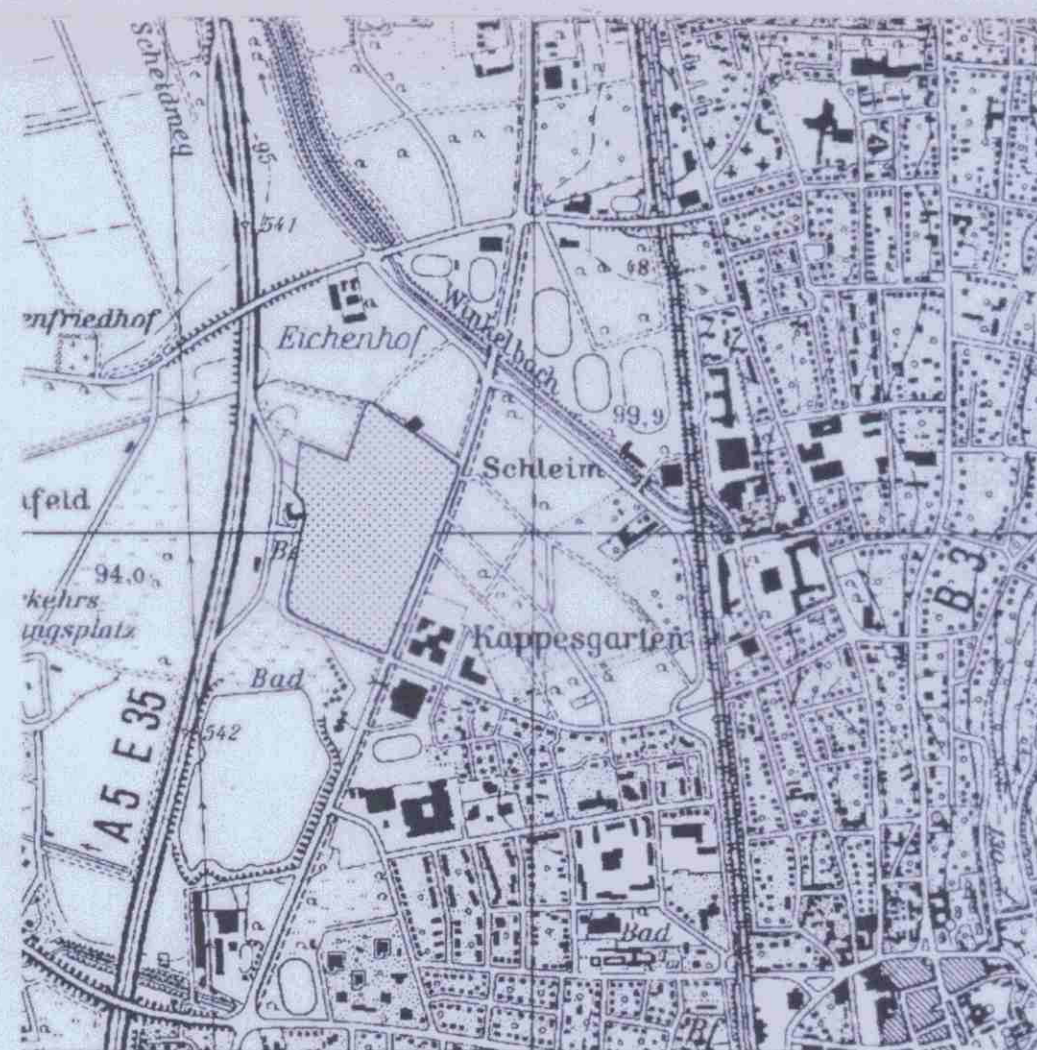
Beschluss der Abwägung aus der Beteiligung gem. § 13 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung -keine Anregungen-

Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB am 14.02.2002

Bensheim, den 15.03.2002
[Signature] Strauch
Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.03.2002

Bensheim, den 15.03.2002
[Signature] Strauch
Erster Stadtrat



STADT BENSHEIM

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Rainer Mühlinghaus
Hauptstr. 52 • Tel. 06251-64252
64252 Bensheim • Fax -65229

Projekt: **Bebauungsplan BW 35 / 2. Änderung mit integriertem Landschaftsplan Freizeitgelände Berliner Ring**

006-31-002-2975-004-W35-02

Planinhalt: **BEBAUUNGSPLAN** Maßstab: **1: 1000**

Projekt-Nr.: 2030 Stand: 15.11.2001 bearb.: B-61-d+f