Bebauungsplan 3. Änderung BW 35 "Freizeitgelände Berliner Ring"

Stadt Bensheim

Gemarkung Bensheim, Flur 18, Nr. 758 tw., 761/4, 770/2 tw., 771/2, 775/2

PLANZEICHNUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise
	GR	Zahl der Vollgeschosse	TWH	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)			(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
SO 1 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	920	II	7,60	o
SO 2 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	850	I	5,10	o

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
   - SO — sonstiges Sondergebiet (SO), hier: "Sport und Gastronomie" (§ 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
   - GR — maximal zulässige Grundfläche in m²
   - II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - TWH — Traufwandhöhe in Meter über dem Bezugspunkt
3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
   - o — Bauweise: offene (§ 22 BauNVO)
   - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Erschließungsweg zur Anbindung der Flächen für Sport, Freizeit und Gastronomie an den öffentlichen Verkehrsweg
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Sportanlage
6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
   - Erhaltung Bäume
7. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - St. — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs 5 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier: vernässungsgefährdeter Bereich

III. Hinweise

1. Hinweise der Kartengrundlage
   - vorhandene Gebäude
   - vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksbezeichnung
2. Sonstige Hinweise
   - Spielfeld (Bestand)
   - Spielfeld (Planung)
   - Versickerungsfläche (Bestand)
   - Nachrichtliche Übernahme der bestehenden Gasleitung
   - BP 1 — Bezugpunkte, nachrichtliche Übernahme der Lage der Kanaldeckel mit Angabe der Höhe über Normall-Null

RECHTSVORSCHRIFTEN

für die Bauleitplanung in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung jeweils gültigen Fassung:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- das Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)
- die Hessische Bauordnung (HBO)
- das Hessische Wassergesetz (HWG)
- das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO)

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

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 Bebauungsplanes BW 35 „Freizeitgelände Berliner Ring“, 3. Änderung. Die rechtskräftigen Planfestsetzungen des Bebauungsplanes BW 35 „Freizeitgelände Berliner Ring“ (einschließlich der 1. und 2. Änderung) werden innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes BW 35 „Freizeitgelände Berliner Ring“ durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes BW 35 „Freizeitgelände Berliner Ring“, 3. Änderung vollständig ersetzt. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Für die Bereiche SO 1 und SO 2 wird „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Sport und Gastronomie“ festgesetzt.

1.1.1 Die Zweckbestimmung wird dahingehen näher konkretisiert, dass die sportliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches auf Ballsportarten sowie den damit verbundenen Trainingsbetrieb begrenzt wird. Ausnahmsweise sind auch andere Sportarten zulässig, sofern die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV nicht überschritten werden.

1.2.1 Innerhalb der Fläche Sonstiges Sondergebiet 1 (SO 1) sind Versorgungsgebäude (Vereinsheim/Clubhaus), eine Gastronomienutzung auf einer maximalen Grundfläche von 350 m², ein Bistrolokal auf einer maximalen Grundfläche von 100 m², eine vereinsbezogene Wohneinheit mit einer maximalen Grundfläche von 120 m² sowie Funktionsgebäude zulässig.

1.2.2 Innerhalb der Fläche Sonstiges Sondergebiet 2 (SO 2) sind Versorgungsgebäude (Vereinsheim/Clubhaus) sowie eine Gastronomienutzung zulässig. Die für die Gastronomienutzung zulässige Grundfläche wird auf eine Grundfläche von maximal 250 m² begrenzt.

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 für die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse sowie der Grundfläche (GR) und der Traufwandhöhe (TWH). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.2 Innerhalb der Gebiete SO 1 sowie SO 2 auch außerhalb der Überbaubaren Fläche. ist zusätzlich jeweils ein Kunstrasenspielfeld mit einer Grundfläche von maximal 9.000 m² zulässig.

2.3 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):
Die GR darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 2.750 m² innerhalb des Gebietes SO 1 sowie um 4.100 m² innerhalb des Gebietes SO 2 überschritten werden.

2.4 Die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse für die Teilbereiche des sonstigen Sondergebietes wird wie folgt bestimmt:
Teilbereich SO 1: maximal II
Teilbereich SO 2: maximal I

2.5 Die TWH (Traufwandhöhe) wird bestimmt als Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

2.6 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen:
Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für den Teilbereich SO 1 gilt der vorhandene Kanaldeckel BP 1 im Berliner Ring, im Bereich der Zufahrt zur Sportanlage, als fixe geodätische Höhenangabe = 96,31 müNN. Für den Teilbereich SO 2 gilt als Bezugspunkt der vorhandene Kanaldeckel BP 2 im Berliner Ring, im Kreuzungsbereich mit dem Bertolt-Brecht-Ring, als fixe geodätische Höhenangabe = 96,85 müNN.

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
Es gilt die offene Bauweise.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Kunstrasenplätze sind auch außerhalb des Baufensters sowie auch innerhalb der Umgrenzung für Stellplätze mit ihren Einfahrten zulässig.

3.3 Zulässige Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist in geringfügigem Ausmaß zulässig, sofern diese eine Tiefe von 1,50 Meter und eine Einzelbreite von 3,0 Meter nicht überschreiten.

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze mit ihren Einfahrten sind an den im Planteil ausgewiesenen Stellen, innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten“, sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Ist dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder der Barrierefreiheit nicht möglich, ist das Niederschlagswasser seitlich in Mulden zu versickern.

5.2 Pflanzungen im Bereich der Zufahrten zum Berliner Ring dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Hochstämme mit einem Lichtraumprofil, welches gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) 06 ausgebildet ist.

6. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

6.1 Strom-, Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

7. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dient der Unterbringung von Rasenflächen, Anpflanzungen und der Sportplätze des Vereinssports. Zu den hier zulässigen baulichen Anlagen zählen befestigte und unbefestigte Naturrasensportplätze mit einer Grundfläche von maximal 18.000 m² sowie die notwendige Zuwegungen und Aufenthaltsbereiche. Zusätzlich sind, innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche, weitere bauliche Anlagen die dem sportlichen Zweck dienen mit einer Gesamt-Grundfläche (GR) von 500 m² zulässig.

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

8.1 Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist im Bereich der öffentlichen Grünflächen nur ausnahmsweise zulässig.

8.2 Für die Außenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung zu verwenden, um Lichtemissionen in die Umgebung zu minimieren.

8.3 Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen. Bei der Errichtung von Zäunen sind die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (siehe hierzu Abschnitt B, Nr. 2) zu beachten.

9. Erhalt und Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b)

9.1 Die in der Planzeichnung durch Planzeichen „Erhaltung von Bäumen“ festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzung standortgerechter Baumarten, in den Pflanzqualitäten gemäß der Vorgaben im Hinweisteil Nr. 6, zu ersetzen. (Siehe hinsichtlich der empfohlenen Pflanzenarten Hinweis im Abschnitt D).

9.2 Vorhandener Bewuchs ist, soweit unter baulichen Aspekten möglich, zu erhalten.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden 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 Dachaufbauten sind in Form von Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Entlang der Straßenverkehrsfläche sind ausschließlich durchsichtige Einfriedungen in Form von Maschendrahtzäunen oder Wildschutzzäunen bis zu einer Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante zulässig. Sofern Lärm- oder Sichtschutzwälle notwendig sind, ist die Höhe der Zäune ab der Oberkante des Walls zu messen. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für notwendige Ballfangzäune.

2.2 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil D) zulässig. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

3.1 Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind grundsätzlich mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen.

3.2 Wasserundurchlässige Oberflächen sind für barrierefreie Stellplätze zulässig. Niederschlagswasser ist seitlich abzuleiten und zu versickern.

4. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

4.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

C Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB):

1. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsgefährdeter Bereich)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind. In diesem Zusammenhang ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen. Für den Bemessungsgrundwasserstand sind die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Bei der Bemessung von Vorhaben wird empfohlen, die in dem der Stadtverwaltung vorliegenden Gutachten angegebenen Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Bensheim anzuwenden. Dieser Grundwasserspiegel sollte auch für die Bemessung der Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens empfohlen. Wer in ein vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Stadt, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

D Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 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.

2. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.
Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung 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 Versorgungsträger zu errichten.
Innerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich eine Gasleitung der GGEW AG. Erforderliche Tiefbaumaßnahmen im Bereich der Leitung sind mit der Eigentümerin abzustimmen.

3. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen.
Ist eine Wasserversorgung über das örtliche Wasserversorgungsnetz nicht möglich, sind alternative Löschwasservorhaltungen vorab mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Bergstraße abzustimmen.
Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ ist zu achten.

4. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), sowie die zuständige Fachbehörde des Kreises Bergstraße zu informieren.
Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

5. Verwendung von Niederschlagswasser

5.1 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser soll nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5.2 Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.

5.3 Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.

5.4 Bei einer gezielten Versickerung von Niederschlagswasser soll ein entsprechender Antrag bei der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Kreises Bergstraße eingereicht werden.

5.5 Wird eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorgesehen, so ist vorab zu prüfen, ob eine Versickerung auf den Grundstücken aufgrund der hydrologischen Gegebenheiten möglich ist. Die für eine Versickerung erforderlichen Durchlässigkeitsbeiwerte und Sickerstrecken müssen am Standort vorliegen.

5.6 Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlichen Bestimmungen nicht möglich ist. Über das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden.

6. Pflanzenlisten

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten (beispielhaft gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.

Bäume:		Sträucher:	
Acer campestre	Feldahorn	*Berberis vulgaris*	Berberitze
Acer platanoides	Spitzahorn	*Cornus mas*	Kornelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	*Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
Betula pendula	Birke	*Corylus avellana*	Haselnuss
Carpinus betulus	Hainbuche	*Crataegus spp.*	Weißdorn-Arten
Castanea sativa	Ess-Kastanie	*Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Pinus sylvestris	Waldkiefer	*Prunus spinosa*	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche	*Prunus spinosa*	Schlehe
Prunus avium	Vogelkirsche	*Rosa canina*	Hundsrose
Salix auretaria	Ohr-Weide	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide	*Sorbus aria*	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche	*Sarothamnus scoparius*	Besenginster
Tilia cordata	Winter-Linde		
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		
Juglans regia	Walnuss		
alte, regionale Obstbaumsorten (Hochstämme)			

Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen / Stellplätze:

Fraxinus angustifolia ´Raywood`	Schmalblättrige Esche
Fraxinus Excelsior ´Atlas`	Esche
Pyrus calleryana ´Chanticleer`	Stadtbirne,Chinesische Wildbirne
Tilia tomentosa ´Brabant`	Silberlinde

Schling- und Kletterpflanzen:

Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthen. tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

Pflanzqualitäten:
Bäume: StU mind. 16/18,
Heister: 2-3xv, mind. 200-250,
Obstbäume StUmind. 8/10
Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

6.1 Pflanzabstände

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

7. Kampfmittel

Der Stadt Bensheim liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8. Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z. Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützte Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71 a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht.
Auf die Erfordernis einer möglichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange wird hingewiesen.

9. Eingriffskompensation

Der 3. Änderung des Bebauungsplans BW 35 „Freizeitgelände Berliner Ring“ wird nachfolgend dargestellte Teilfläche von Flur 16, Flurstücks 1/1, in der Gemarkung Reichenbach mit einer Flächengröße von 6.628 m² (entsprechend eines Biotopwertes in Höhe von 112.691 BWP) als Kompensationsfläche zugeordnet. Die Fläche wird entsprechend der Maßnahmenkonzeption des Forstamtes Lampertheim für die Ökokontofläche durch Flächenstilllegung als Naturwaldfläche entwickelt.

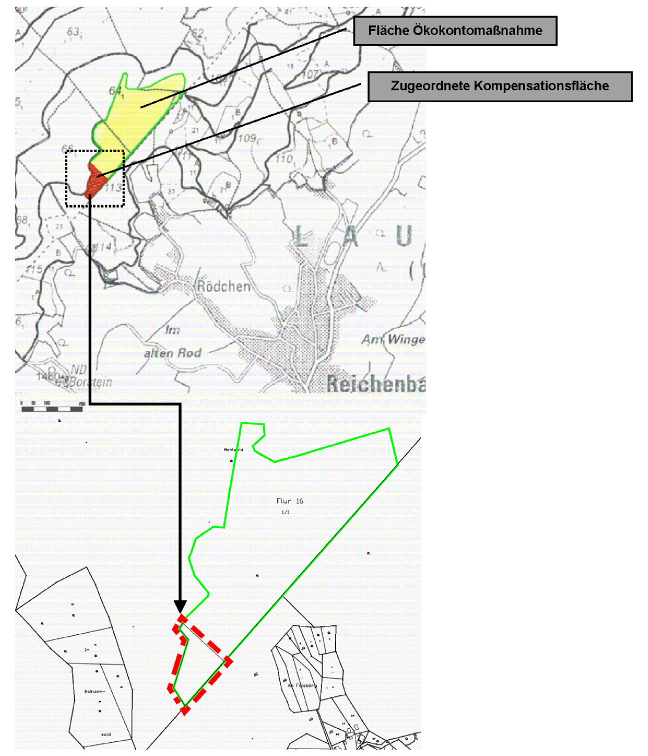

Abbildung 1 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster der Gemeinde Lautertal mit Eintragung der zugeordneten Kompensationsfläche (rote Umrandung, InfraPro)

10. Errichtung von Flutlichtmasten

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 Leistungsfähigkeit des Kraftfahrzeugverkehrs auf der Bundesautobahn BAB 5 und auf dem Berliner Ring durch Blendwirkung nicht gefährden. Die benachbarten bestehenden und geplanten Baugebiete dürfen durch die Flutlichtanlagen nicht beeinträchtigt werden. Auf die Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und des Fernstraßengesetzes wird hingewiesen.

11. Rodungszeiten

Rodungsarbeiten sind nur außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres zulässig. Sollte eine zeitliche Befristung erforderlicher Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung bautechnisch und / oder planerisch nicht einzuhalten sein, müssen die Gehölze unmittelbar vor der Fällung bzw. Baufeldfreimachung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden und danach unmittelbar die Fällung durchgeführt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):
   Der Magistrat hat in seiner Sitzung am ***07.09.2016*** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ***09.09.2016*** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):
   Der Magistrat hat in seiner Sitzung am ***07.09.2016*** den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan mit Begründung fand in der Zeit vom ***12.09.2016*** bis einschließlich ***16.09.2016*** statt. Auslegungszeitraum und -ort wurden am ***09.09.2016*** ortsüblich bekannt gemacht.
3. Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):
   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ***08.09.2016*** unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich ***23.09.2016*** zur Äußerung aufgefordert. Am ***22.09.2016*** fand ein Scoping-Termin mit den geladenen Vertretern der zuständigen Behörden statt.
4. Abwägungsvermerk:
   Der Magistrat hat die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgegebenen Anregungen in seiner Sitzung am ***12.10.2016*** geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.
5. Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):
   Der Magistrat hat in seiner Sitzung am ***12.10.2016*** den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am ***13.10.2016*** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom ***21.10.2016*** bis einschließlich ***21.11.2016*** öffentlich ausgelegen.
6. 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 mit Schreiben vom ***21.10.2016*** und mit Fristsetzung bis einschließlich ***21.11.2016*** um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
7. Abwägungsvermerk:
   Der Magistrat hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in seiner Sitzung am ***30.11.2016*** geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.
8. Vermerk über die erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB):
   Der Magistrat hat in seiner Sitzung am ***30.11.2016*** den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als geänderter Entwurf zur Durchführung der erneuten förmlichen Beteiligung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan- entwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am ***02.12.2016*** ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom ***12.12.2016*** bis einschließlich ***23.12.2016*** öffentlich ausgelegen.
9. Vermerk über die erneute förmliche Behördenbeteiligun (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB):
   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Änderung betroffen waren, wurden mit Schreiben vom ***02.12.2016*** und mit Fristsetzung bis einschließlich ***16.12.2016*** erneut um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
10. Abwägungsvermerk:
    Die Stadtverordnetenversammlung hat die aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am ***16.02.2017*** geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.
11. Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):
    Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am ***16.02.2017*** als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen des Magistrates / der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Planteil mit textlichen Festsetzungen und Begründung sowie dem Umweltbericht, der Bestands- und Maßnahmenkarte sowie dem schalltechnischen Gutachten und der Anlage zur Kompensationsmaßnahme, wird hiermit ausgefertigt.

Magistrat der Stadt Bensheim,
Bensheim, den 22.06.2017

Siegel Bürgermeister

12. Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):
    Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.
13. Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):
    Der Beschluss der Satzung wurde am 23.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

Magistrat der Stadt Bensheim,
Bensheim, den 23.06.2017

Siegel Bürgermeister

Ordnungsschlüssel: 006-31-02-2975-004-BW35-3		
Magistrat der Stadt Bensheim Kirchbergstraße 18 64625 Bensheim		Fassung Satzung Ausfertigung
Proj.-Nr. 08.26K	gez. KM	Datum der letzten Änderung 20.06.2017

STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BW 35
"Freizeitgelände Berliner Ring", 3. Änd.
Gemarkung Bensheim, Flur 18

Satzung

Maßstab 1:1000 Blatt 1 von 1

INFRAPRO
Ingenieur GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch
Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de