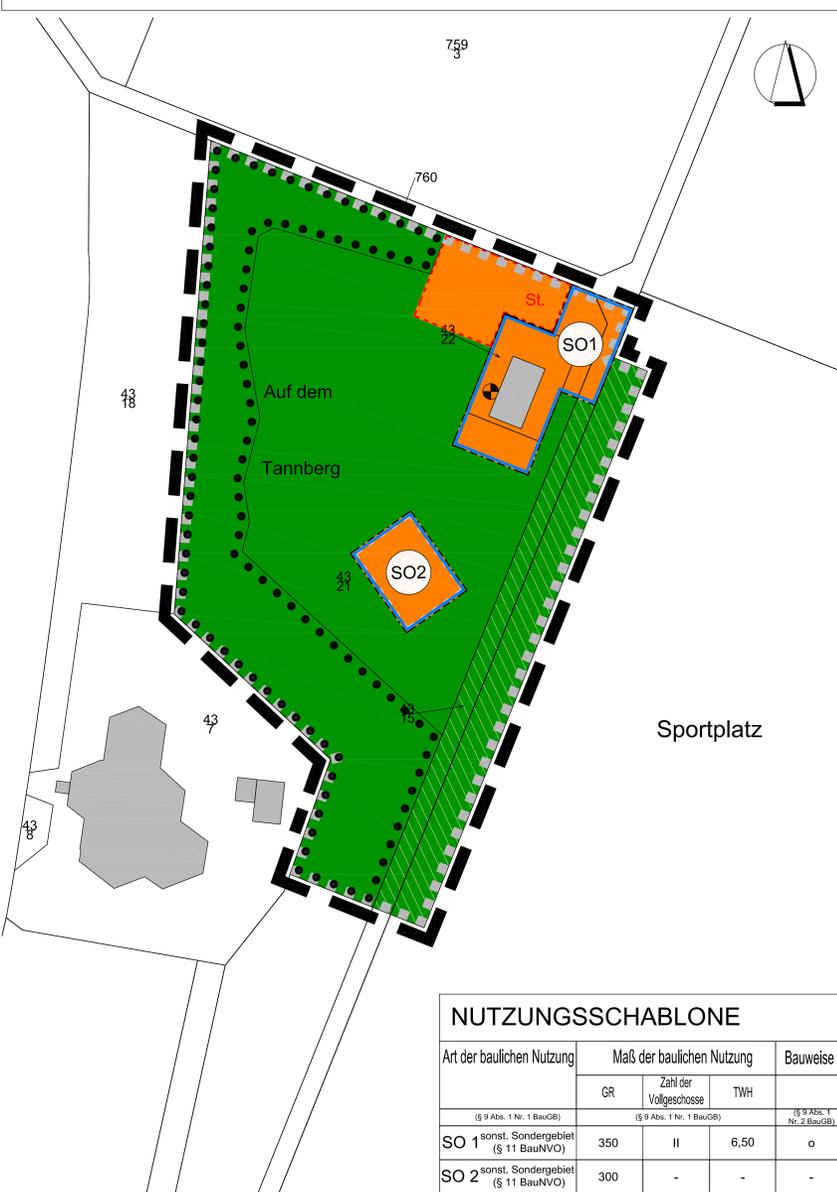


Bebauungsplan 4. Änderung BW 35 "Freizeitgelände Berliner Ring"

Gemarkung Bensheim, Flur 26, Nr. 43/15 tw., 43/21 tw. und 43/22 sowie Flur 18, Nr. 775/2 tw.

PLANZEICHNUNG



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		Bauweise
	GR	Zahl der Vollgeschosse	
SO 1 sonst. Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	350	II	6,50
SO 2 sonst. Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	300	-	-

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
 - sonstiges Sondergebiet (SO), hier: "Sport- und Spielanlage" (§ 11 BauNVO)
- 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
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
 - O: Bauweise: offene (§ 22 BauNVO)
 - : Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - ▨: nicht überbaubare Fläche
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Spielanlage
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung; hier: Erhalt der Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus dem B-Plan BW 35, 2. Änderung
- 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
- Hinweise der Kartengrundlage
 - vordahende Gebäude
 - vordahende Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksbezeichnung
- Sonstige Hinweise
 - Spielplatz (Bestand)
 - Bezugspunkt, nachträgliche Übernahme der Lage der Kanaldeckel mit Angabe der Höhe über Normal-Nul = 95,11 m ü.NN

RECHTSVORSCHRIFTEN

- für die Bauleitplanung in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung jeweils gültigen Fassung:
- das Baugesetzbuch (BauGB)
 - die Bauordnungsverordnung (BauO) und die Planzeichenverordnung (PlanZVO)
 - das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
 - das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)
 - das Hessische Bauordnung (HBO)
 - das Hessische Wassergesetz (HWG)
 - das Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
 - die Hessische Gemeindeordnung (HGO)

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“, 4. Änderung. Die rechtskräftigen Planfestsetzungen des Bebauungsplanes BW 35 „Freizeitgelände Berliner Ring“ (einschließlich der 1. und 2. Änderung) werden innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes BW 35 „Freizeitgelände Berliner Ring“ durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes BW 35 „Freizeitgelände Berliner Ring“, 4. Änderung vollständig ersetzt. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Als Art der baulichen Nutzung wird für die zeichnerisch festgesetzten Bereiche SO 1 und SO 2 ein sonstiges Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 Bauordnungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Sport- und Spielanlage“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird dahingehend näher konkretisiert, dass gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauGB das sonstige Sondergebiet der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für sportliche sowie freizeitsportliche und pädagogische Zwecke dient.

 - Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „SO 1“ sind Versorgungsgebäude (z. B. Sanitäranlagen sowie Umkleideräume), Vereinsgebäude sowie vereinsbezogene Übernachtungsräume zulässig. Weiterhin ist im Eingangsbereich eine Torburg/Torbogen zulässig. Darüber hinaus sind, die Zweckbestimmung dienende, unterordnete Nebenanlagen zulässig. Die Wohnnutzung ist unzulässig.
 - Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „SO 2“ ist ein Spielplatz für sportliche Zwecke zulässig. Die sportliche Nutzung innerhalb des Sondergebietes SO 2 wird auf den Fußballsport sowie den damit verbundenen Trainingsbetrieb begrenzt. Es sind Kleinspielfelder, als Natursesselfeld oder Kunstrasenspielfeld, mit einer maximalen Grundfläche (GR) von 300 m² zulässig. Darüber hinaus sind, der Zweckbestimmung dienende unterordnete Nebenanlagen zulässig, hochbauliche Anlagen sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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.

 - Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO): Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 1 darf die GR 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 unbefahrbar wird, um 550 m² innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 1 überschritten werden.
 - Die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse für das sonstige Sondergebiet SO 1 wird auf II Vollgeschosse festgesetzt.
 - Die TWH (Traufwandhöhe) wird innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 1 bestimmt als Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.
 - Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für das sonstige Sondergebiet gilt der vorhandene Schachtdeckel. Der Schachtdeckel hat eine fixe geodätische Höhe von 95,11 m ü.NN. Die Lage des Schachtdeckels ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachdrücklich verortet. Innerhalb der privaten Grundfläche darf die fixe geodätische Höhe von 115 m ü. NN nicht überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Bauweise (§ 22 BauNVO): Innerhalb des Teilbereiches SO 1 gilt die offene Bauweise.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO): Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Nicht überbaubare Fläche: Innerhalb der im Planzeichen zeichnerisch festgesetzten „nicht überbaubaren Fläche“ sind baulichen Anlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, bzw. Zäune, Mauern und Stäbchen sowie Zuwegungen zum Kleinspielfeld und die bereits bestehende Aussichtsplattform (SO 2).
- Abweichende Tiefe der Abstandsflächen vom Bauordnungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
 - Für bauliche Anlagen die dem Sanitärzwecke dienen und nicht höher als 3,00 m sind, wird eine von § 9 der HBO abweichende Tiefe der Abstandsfläche von 2,20 m i. S. d. § 9 Abs. 11 HBO festgesetzt. Diese können gemäß § 6 Abs. 2 auf öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen liegen, jedoch nur bis zur Mitte der jeweiligen öffentlichen Fläche.
- Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Stellplätze mit ihren Einfahrten sind ausschließlich an den im Planziel ausgewiesenen Stellen, innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten“, sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen sind unzulässig.
- Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Strom-, Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Spielanlage wird als eine Freizeit- und Spielanlage für Spiel, Aufenthalts- und Veranstaltungszwecke mit Übernachtungsmöglichkeiten festgesetzt.
 - Innerhalb der privaten Grünfläche sind Hütten sowie Spielgeräte, welche im funktionalen Zusammenhang mit der Freizeit- und Spielanlage (Ritterdorf) stehen, sowie deren Zuwegungen zulässig. Insgesamt darf die Grundfläche, welche durch diese Hütten überbaut wird, maximal 600 m² (Angabe bezieht sich für alle baulichen Anlagen abzüglich der Zuwegungen) betragen. Zusätzlich ist innerhalb der privaten Grünfläche Pavillons sowie Grillstellen und Spielgeräte sowie Außenmöbel (z. B. Sitztische, Bänke und Tische) zulässig. Als Pavillon wird hierbei eine freistehende und zu allen Seiten geöffnete Bauwerk verstanden. Geschlossene Ansichtsfächern sind bei diesem Bauwerk nicht zulässig.
 - Die Grundfläche (GR) der einzelnen baulichen Anlagen wird folgendermaßen eingeschränkt:
 - Die einzelnen Hütten bzw. Spielgeräte dürfen jeweils eine maximale Grundfläche (GR) von 15 m² nicht überschreiten. Verbindungsbauteile (z. B. Brücken zwischen zwei Hütten) werden als untergeordnete Nebenanlagen definiert und werden somit nicht in die Beschränkung von 15 m² eingerechnet. Sie sind durch die o. g. 600 m² beschränkt.
 - Weiterhin ist eine bauliche Anlage (z. B. Veranstaltungshütte inkl. Bühne) mit einer Grundfläche (GR) von max. 60 m² sowie
 - zusätzlich ein überdachter offener Grillplatz (z. B. durch ein Pavillon überdacht) mit einer Grundfläche (GR) von max. 60 m² zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
 - Für die Außenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung zu verwenden, um Lichtmissionen in die Umgebung zu minimieren. Es dürfen keine Lampen mit nach oben offenem Glaskolben verwendet werden. Gemäß Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag werden mit LED-Leuchten mit Farbtemperatur 2700 bis 3000 K empfohlen. Der Zonen 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.
 - Unkrautfreien in den Randbereichen des Grundstücks sind zu erhalten und zu fördern, insbesondere an der Südslope des Geländes (Nahrungquelle für Stieglitz, Grilze und andere).
 - Das Abtragen von Steinhaufen außerhalb des Zeitraums Juni/Juli muss entweder von Hand oder unter Aufsicht von mindestens einer weiteren Person an der Baggerchaufel mit der nötigen Vorsicht zum Schutz von Zaunsechsen durchgeführt werden.
- Erhalt und Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b)
 - Vorhandene und standortgerechter Bewuchs ist, soweit unter baulichen Aspekten möglich, zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. (Siehe hinsichtlich der empfohlenen Pflanzenarten Hinweis im Abschnitt D).

B. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 - Es sind Zäune aus Metall (z. B. als Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. als Staketenzaun) zulässig; geschlossene Ansichtsfächern sind unzulässig. Die Höhe der Zaunmauer darf 2,00 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrtrahmitte (bei straßenseitigen Zäunen) oder der fertigen Geländeoberkante (z. B. an Nachbargrenzen) nicht überschreiten.
 - Hedgerpfanzen zur Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B. aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil D) zulässig. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecypariden-Hedgen sowie Nadelpflanzen ist unzulässig.
- Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
 - Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sowie Zuwegungen sind grundsätzlich mit wasserdurchlässiger oder teilbelagter Oberfläche (Rasengitter, Breitriffelfläster oder andere versickerungsfähige Materialien) herzustellen.
 - Wasserundurchlässige Oberflächen sind für barrierefreie Stellplätze zulässig. Niederschlagswasser ist seitlich abzuleiten und zu versickern.
- Örtliche Bauvorschriften über die Begründung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
 - Befeiligte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserundurchlässig auszubilden (z. B. Breitriffelfläster, Rasengittersteine etc.)

C. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- 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 Bebauungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereiches des „Grundwasserwirtschaftsplanes Hessisches Ried“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Sitzungen und Schruppungen 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 Grundwasserereignisse vorzusehen. Für den Bemessungsgrundzustand sind die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplans zu berücksichtigen. Bei der Bemessung von Vorhaben wird empfohlen, die in dem der Stadtverwaltung vorliegenden Gutachten angegebenen Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerkskalkulationen in Bensheim anzuwenden. Dieser Grundwasserpegel 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 Grundwasserhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Grundwassergutachtens empfohlen. Wier ein vernässertes oder vernässungsgefährdetes Gebiet keine Bau- und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsbedingen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Stadt, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserständen sind ausgeschlossen.

D. Hinweise

- Denkmalschutz (§ 21 HDschG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodenrückenmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 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.
- Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauarbeiten oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Beauftragte 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 Baumfällarbeiten zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstands 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 ergreifen.
- Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasser Versorgung von 48 m³/m bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwasseremenge muss für eine Löscharbeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Ist eine Wasserversorgung über das örtliche Wasserversorgungsnetz nicht möglich, ist alternative Löschwasserbereitstellungen 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 14999 „Flächen für die Feuerwehr“ ist zu achten.
- Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Aufälligkeiten 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.
- Verwendung von Niederschlagswasser
 - 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. Es wird darauf hingewiesen, dass die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Boden bzw. ein Gewässer eine Gewässerbenutzung (§ 9 Wasserhaushaltsgesetz – WHG) darstellt, über die nach § 9 WHG in einem wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren zu entscheiden ist. Die notwendige Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Soweit das Niederschlagswasser nicht gezielt eingeleitet wird, sondern diffus, zum Beispiel vom Dach tropft bzw. aus einem oberhalb des Bodens offenen Falldorf ins Gelände abläuft, liegt dagegen keine gezielte „Einleitung“ vor, ein Erlaubnisverfahren ist in diesen Fällen entbehrlich. Die diffuse Ableitung ins Begrünung bzw. über die Geländeoberfläche betriebe Bodenzone ist im vorliegenden Fall kostengünstig herzustellen, stromunfänglich und bietet eine bestmögliche Reinigung des versickernden Niederschlagswassers in der Bodenzone.
 - Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DWA-W 153 und Arbeitblatt DWA-A 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.

E. Abwägungsvermerk

- Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen, ist dieses aufrechter zu halten.
- Bei einer gezielten Versickerung von Niederschlagswasser soll ein entsprechender Antrag bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Kreises Bergstraße eingereicht werden.
- 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 Durchlässigkeitsbeurteilung und Sickerstrecken müssen am Standort vorliegen.
- 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 wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Über das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden.
- Pflanzenlisten
 - Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten (beispielsweise gemäß nachfolgender Pflanzenliste) zu erfolgen.

Bäume:	Feldbaum:	Sträucher:	Berliner:
Acer campestre	Feldahorn	Berberis vulgaris	Berberitze
Acer platanoides	Spatanorn	Cornus mas	Hornkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Cornus sanguinea	Roter Harnel
Ilex pedunculata	Birne	Corylus avellana	Hainbuche
Castanea sativa	Hainbuche	Crataegus sp.	Weißdorn-Arten
Pinus sylvestris	Essex-Kiefer	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Pinus peuce	Waldkiefer	Prunus spinosa	Schlehe
Pinus austriaca	Traubeneiche	Prunus spinosa	Schlehe
Pinus austriaca	Vogelkirsche	Alnus glabra	Hundesee
Salix caprea	Ort-Winde	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Silberweide	Sorbus aria	Melbirene
Tilia cordata	Eberesche	Sorbus domestica	Besengirne
Tilia platyphyllos	Winter-Linde	Sorbus domestica	Besengirne
Juglans regia	Sommer-Linde		
alte, regionale Obstbaumarten (Hochstamm)	Walnuss		
 - Günstige Bäume für Verkehrsanlagen / Stellplätze:

Fraxinus angustifolia	Schmalblättrige Esche
Ravennula	Schmalblättrige Esche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avieriana	Baumweide
Chamaecyparis	Wibbena
Tilia tomentosa	Silberlinde
 - Schling- und Kletterpflanzen:

Lonicera periclymenum	Waldreißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjehäber
Plectranthus	Wilder Wein
Polygonum aviculare	Sonngewächsen
 - Pflanzqualitäten:

Bäume: STU mind. 16/19,	
Heister 2-3-jähr. mind. 200-250,	
Obstbäume STU mind. 6/10	
Sträucher: mind. 3-jähr. >60/100	
 - Pflanzabstände

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

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

Stadt Bensheim

VERFAHRENSVERMERKE

- Abwägungsvermerk:

Die Stadtverordnetenversammlung hat die aus der frühzeitigen Beteiligung Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am 27.09.2018 geprüft und hierüber beschlossen.
- Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.09.2018 den Bebauungsplan, bestehend aus Planziel mit Textteil zum Bebauungsplan und Begründung sowie dem Umweltbericht mit Anlagen (Bestands- und Maßnahmenkarte sowie artenschutzrechtliche Untersuchung), gebilligt, und als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 06.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht und Anlagen hat in der Zeit vom 15.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018 öffentlich ausgelegt.
- Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.09.2018 den Bebauungsplan, bestehend aus Planziel mit Textteil zum Bebauungsplan und Begründung sowie dem Umweltbericht mit Anlagen (Bestands- und Maßnahmenkarte sowie artenschutzrechtliche Untersuchung), gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 12.10.2018 und mit Fristsetzung bis einschließlich 16.11.2018 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

- Abwägungsvermerk:

Die Stadtverordnetenversammlung hat die aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am 14.02.2019 geprüft und hierüber beschlossen.
- Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan BW 35 „Freizeitgelände Berliner Ring“, 4. Änderung in ihrer Sitzung am 14.02.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung mit Anlagen gebilligt.

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Planziel mit Textteil zum Bebauungsplan und Begründung sowie dem Umweltbericht mit Anlagen (Bestands- und Maßnahmenkarte sowie artenschutzrechtliche Untersuchung), wird hiermit ausgefertigt.

Magistrat der Stadt Bensheim, Bensheim, den 19.07.2019

Siegel	L.S. Sachwitz
Siegel	Erster Stadtrat

- Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):

Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.
- Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Der Beschluss der Satzung wurde am 24.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

Magistrat der Stadt Bensheim, Bensheim, den 24.07.2019

Siegel	L.S. Sachwitz
Siegel	Erster Stadtrat

Ordnungsschlüssel: 006-31-002-2975-004-BW35-04		
Magistrat der Stadt Bensheim Kirchbergstraße 18 64625 Bensheim	Fassung Satzung 18. Ausfertigung	
Proj.-Nr. 08.29K	bez. KM	Datum der letzten Änderung 18.12.2018

Übersichtskarte ohne Maß

STADT BENSHEIM	
Bebauungsplan BW 35 "Freizeitgelände Berliner Ring", 4. Änderung Gemarkung Bensheim, Flur 26 sowie Flur 18 Satzung Maßstab 1: 500 Blatt 1 von 1	

Ingenieur GmbH & Co. KG Hültenfelder Straße 7 64653 Lorch	Fon 06251 - 584 783 0 Fax 06251 - 584 783 1 mail mailto:info@infra-pro.de web www.infra-pro.de
--	---

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.12.2017 den Bebauungsplan, bestehend aus Planziel mit Textteil zum Bebauungsplan und Begründung sowie der Bestandskarte, gebilligt und als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan mit Begründung fand in der Zeit vom 22.01.2018 bis einschließlich 23.02.2018 statt. Auslegungszeitraum und -ort wurden am 11.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.12.2017 den Bebauungsplan, bestehend aus Planziel mit Textteil zum Bebauungsplan und Begründung sowie der Bestandskarte, gebilligt und als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 19.01.2018 unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich 23.02.2018 zur Äußerung aufgefordert.