

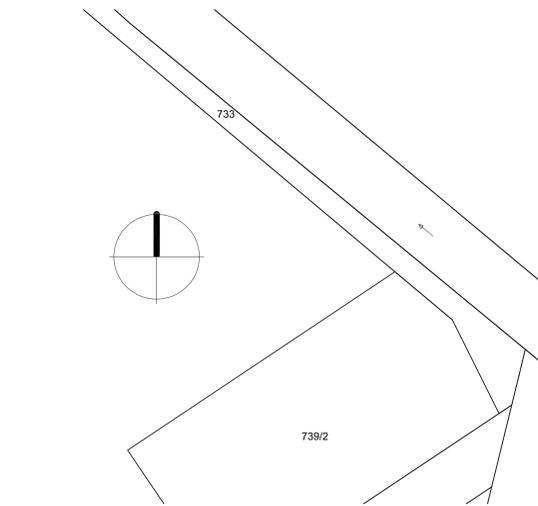


Stadt Bensheim

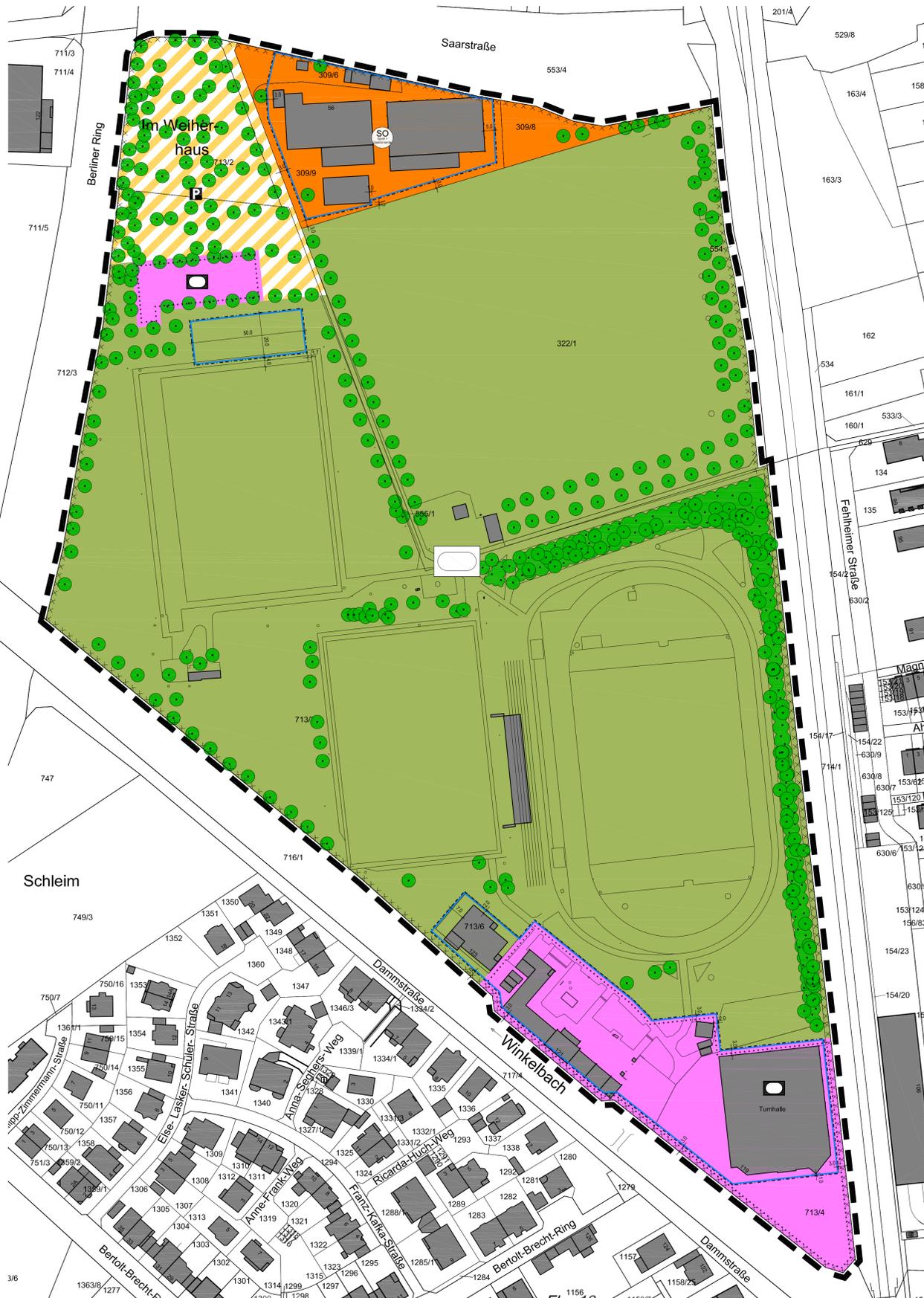
1. Änderung des Bebauungsplanes BW 59 "Weierhausstadion"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Auerbach, Flur 11,
Flurstücke Nr. 309/6, Nr. 309/8, Nr. 309/9,
Nr. 322/1 und Nr. 555/1 sowie
Gemarkung Bensheim, Flur 18,
Flurstücke Nr. 713/2, Nr. 713/4, Nr. 713/6
und Nr. 713/7

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 59 „Weierhausstadion“ wird der bestehende Bebauungsplan BW 59 „Weierhausstadion“ (in Kraft getreten am 17.09.2013) vollständig überplant und ersetzt.



LEGENDE	
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Sport und Gastronomie" § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN	
	Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
VERKEHRSLÄCHEN	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Parkplatz § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
GRÜNLÄCHEN	
	Öffentliche Grünflächen, hier: Sportplatz § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
	Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltung: Gehölzstreifen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
NACHRICHTLICHE KENNZEICHNUNGEN UND DARSTELLUNGEN	
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände, Vernässungsgefährdung § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
	Gebäude Bestand
	Sportanlagen Bestand (aus Liegenschaftskataster übernommen)



Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 59 „Weierhausstadion“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Planerstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BAUNVO

- Art der baulichen Nutzung**
In dem zeichnerisch entsprechend festgesetzten „Sonstigen Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Sport und Gastronomie“ sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die der Sport- und Gastronomieumsetzung dienen (z.B. Turnhallen, Sportstätten, Vereinshäuser mit Clubräumen, Umkleekabinen, Sanitärerrichtungen, Gaststätten bzw. Restaurants etc.) sowie alle dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze allgemein zulässig. Andere Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, sind hier unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
Die maximal zulässige Grundfläche von Gebäuden wird wie folgt festgesetzt:
- Innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Sport und Gastronomie“: insgesamt 3.000 m²
- Innerhalb der „Flächen für den Gemeinbedarf“ für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: insgesamt 6.500 m²
- Innerhalb der „Öffentlichen Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“: insgesamt 3.000 m²
- Flächen für den Gemeinbedarf**
In den zeichnerisch entsprechend festgesetzten „Flächen für den Gemeinbedarf“ sind sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (z.B. Sport- bzw. Turnhallen, Umkleekabinen, Sanitärerrichtungen etc.) sowie die dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze allgemein zulässig. Die Zulässigkeit von Sportanlagen (hier: Skatentische) wird auf die nördliche der beiden zeichnerisch festgesetzten Gemeinbedarfflächen beschränkt. Sportliche Zwecken dienende Gebäude sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Öffentliche Grünflächen**
In den zeichnerisch entsprechend festgesetzten „Öffentlichen Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Sportbetrieb dienen (z.B. Rasenplätze, Laufbahnen, Leichtathletikanlagen, Kunstrasenplätze, sonstige Sportfreizeitanlagen, Boule-Plätze, Tribünen, Umkleekabinen, Sanitärerrichtungen etc.), sowie die dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze allgemein zulässig. Die Zulässigkeit von Sportanlagen wird jedoch auf die in der öffentlichen Grünfläche festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) im Süden begrenzt. Die Zulässigkeit von Sportanlagen wird zudem auf die in der öffentlichen Grünfläche festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Norden begrenzt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Oberlauf von Zisternen ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße erforderlich. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen.
Befestigte, abendseitig überdachte Oberflächen herzustellen (z.B. Hauswerkspezifische Pflaster, Spätflügelmauer, Rasengittersteine, Rasenrüttelplaster etc.), sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig (z.B. in angrenzende Grünflächen etc.) versickert werden kann.
Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesundheitsförderung von Bäumen.
Bei der Errichtung von Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.
- Anpflanzen von Blumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen**
Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind zu erhalten und zu pflegen sowie vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren.
Bestandsbäume - auch solche, die nicht zeichnerisch festgesetzt sind - die im Zuge von Baumaßnahmen nicht erhalten werden können und daher notwendigerweise beseitigt werden müssen, sind zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung beruht sich nach dem Stammmumfang des zu ersetzenden Baumes. Beträgt dessen Stammmumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, bis zu 80 cm, so ist ein Ersatz im Baum mit einem Mindestumfang von 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Beträgt der Umfang des beseitigten Baumes mehr als 80 cm, ist für jeden weiteren angefangenen Meter Stammmumfang ein zusätzlicher Baum der vorbeschriebenen Größe zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Der Erfolg dieser Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach der Ersatzpflanzung zu überprüfen. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen. Die Artenauswahl der Ersatzpflanzungen hat in Abstimmung mit der Stadt Bensheim zu erfolgen. Die Platzierung der Ersatzpflanzungen ist mit der Stadt Bensheim abzustimmen und hat so zu erfolgen, dass sie in das Grünkonzept integriert werden kann (z.B. Bildung eines begrüntem Zentrums).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
Bei geneigten Dächern mit mehr als 10° Dachneigung sind rote bis rotbraune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden. Begrünte Dächer sind darüber hinaus unabhängig von der Dachneigung für alle Gebäude zulässig.
Reflektierende Materialien sind zur Dachabdeckung und Fassadengestaltung unzulässig. Hier von ausgenommen sind Solaranlagen auf den Dachflächen, die entsprechend zulässig sind.
- Gestaltung der Standflächen für Abfallbehälter**
Die Standflächen für Abfallbehälter sind einzuhalten, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

C. Hinweise und Empfehlungen

- Vernässungsgefahr**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Der Plangebietsbereich ist 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, Vernässungsgefährdung) erforderlich sind.
Der Bemessungsgrundwasserstand ist dem bei der Stadt Bensheim einsehbaren Gutachten des Ing.-Büros BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt (Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabstichtungen in Bensheim) zu entnehmen. Es ist mit Grundwassererwartungen zu rechnen. Infolge von Grundwasseranhebungen sind auch bei Satzungen und Schutzanlagen 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. Kellerwänden entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwasseranhebung vorzusehen. Seitens der Stadt wurde keine Baugrunderkundung für den Plangebiet vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens dringend empfohlen.
Wer in ein vernässungs- und vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Stadt Bensheim, gegen Gelektropreschäden, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserständen sind ausgeschlossen.
- Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen**
Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Ausweichungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.
Im Hinblick auf Baumimplantationen im Bereich von Leitungstrassen sind das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“ und die DIN 19920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ etc. zu beachten.
Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzelwirkungen zu sichern oder die Standort der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsanlagen sind deshalb vorerst mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.
Bei Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen durch Ver- und Entsorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erörtern.
- Denkmalschutz**
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente (z.B. Scherben, Steingründe, Skelette etc.), entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der HessischenARCHAEOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).
- Bodenschutz, Baugrund und Grundwasserstände**
Aus der Abflächendat ALIT3 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangebietsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten (Altlasten) oder sonstigen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserständen. Auch der Stadt Bensheim liegen keine entsprechenden Informationen vor.
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch etc.) zu achten. Ergaben sich bei den Erdarbeiten Hinweise, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/ Da 4 1.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beseitigungsmaßnahmen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
Seitens der Stadt wurde keine Baugrunderkundung für den Plangebiet vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens angefragt.
- Löschwassererversorgung**
Der Löschwasserbedarf ist innerhalb des Plangebietes gemäß den Anforderungen aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DTVW-Arbeitsblatt AT 403 nachzuweisen. Der Löschwasserbedarf beträgt 48 m³ über eine Löschrunde von mindestens 2 Stunden bei einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar. Bei Lage von Hydranten ist mit den zuständigen Fachstellen des vorbeugenden Brandschutzes sowie mit der städtischen Feuerwehr abzustimmen.
Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.
- Nähe zu Bahnanlagen**
Auf die von den stromführenden Teilen der naheliegenden DB-Überleitungs-/Spiselleitungsanlagen ausgehenden Gefahren wird ausdrücklich hingewiesen. Die einschlägigen Vorschriften und die Schutzabstände sind insbesondere auch bei der Durchführung von Baumaßnahmen im Nahbereich der Bahnanlagen einzuhalten.
Auf oder in direkter Nachbarschaft von DB-Liegenplätzen muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden, was bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten ist.
Auf Anpflanzungen in Nähe des Bahngeländes dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappele) sowie keine stark rankenden oder kriechenden Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Zur Vermeidung von Betriebsgefährdungen durch Bäume und Gehölze muss deren Pflanzabstand zu den Bahnanlagen einschließlich Überleitungsanlagen mindestens so groß wie die zu erwartende Endwuchshöhe sein.
- Kampfmittelräumdienst**
Für das Plangebiet wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes ein Verdacht auf Kampfmittelreste geäußert. Ortliche Erkundungen werden empfohlen. Dies ist bei der Durchführung von Erdarbeiten zu berücksichtigen.
- Baumstutzsatzung**
Die Regelungen der „Satzung über den Schutz von Bäumen“ (Baumstutzsatzung) der Stadt Bensheim, die am 11.01.2009 in Kraft getreten ist, sind zu beachten.
Ggf. erforderliche Ersatzpflanzungen für beseitigte Bäume sind im Rahmen eines für das Plangebiet entsprechend zu erstellenden und mit der Stadt Bensheim abzustimmenden Bepflanzungs- bzw. Gestaltungsplanes an geeigneter Stelle durchzuführen.
- Artenschutz**
Es wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 BNatSchG) anzuwenden sind. Dabei sind insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbote bei Rodungsarbeiten im Gelände (neben den zeitlichen Regelungen hinsichtlich der Brutzeiten von Vögeln sind auch eventuell vorhandene Höhlenbäume zu berücksichtigen) sowie bei Neubau-, Abriss-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen (hier sind insbesondere Flächmaßnahmen Vögel zu berücksichtigen) zu beachten. Damit bei Realisierung der Planung nicht gegen artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen wird.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes unter Umständen eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich sein könnte, welche bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen ist.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 16.07.2015
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB	am 24.07.2015
Beschluss zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch die Stadtverordnetenversammlung	am 08.10.2015
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB	am 12.10.2015
Öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB	vom 20.10.2015 bis 20.11.2015
Förmliche Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben	vom 14.10.2015
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen	
Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB	am 11.02.2016

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungsplanänderung mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

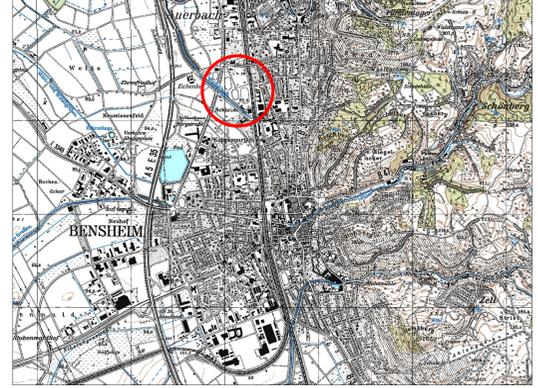
Der Magistrat der Stadt Bensheim
Bensheim, den 12. Feb. 2016
Unterschrift Erster Stadtrat

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB
am 13. Feb. 2016

Der Magistrat der Stadt Bensheim
Bensheim, den 15. Feb. 2016
Unterschrift Erster Stadtrat

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Pflanzenverordnung (PlanZV)
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
 - Baunutzungsverordnung (BaUNVO)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - Hessische Bauordnung (HBO)

Ordnungsschlüssel
006-31-02-2975-004-BW59-01



Stadt Bensheim

1. Änderung des Bebauungsplanes BW 59 "Weierhausstadion"

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.:	02.060
Datum:	Februar 2016	Plan-Nr.:	s_1000
gez.:	AG	ged.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fax: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de