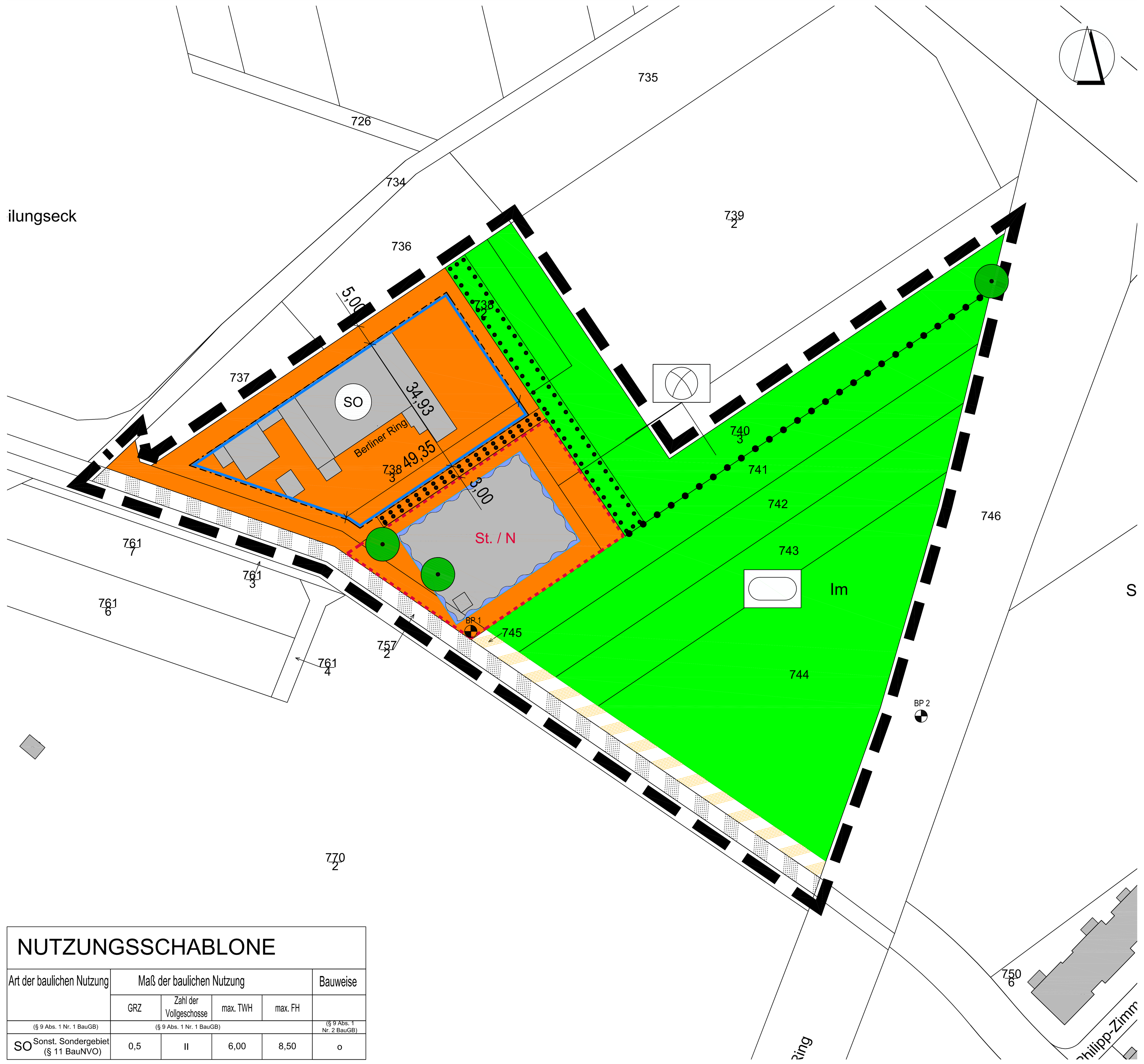
Bebauungsplan BW 61 "Christus Zentrum"

Stadt Bensheim

Gemarkung Bensheim West , Flur 18, Nrn. 738/2; 738/3; 739/2 tw.; 740/3 tw.; 740/4; 741; 742; 743; 744; 745 sowie 757/2 tw.

PLANZEICHNUNG



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise
	GRZ	Zahl der Vollgeschosse	max. TWH	max. FH	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)				(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
SO Sonst. Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	0,5	II	6,00	8,50	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: "Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke" (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

GRZ – Grundflächenzahl

II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

max. TWH – maximale Traufwandhöhe in Meter über dem Bezugspunkt

max. FH – maximale Firsthöhe 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 und Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke an den öffentlichen Verkehrsweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Flächen für das Parken

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

mit der Zweckbestimmung Mehrzweckspielfeld

mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Sportanlage

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

7. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen & für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern & sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung von Bäumen, Strächern und sonstiger Bepflanzung

Erhalt Baum

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

St./N – Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen von Grünflächen

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

Bezugpunkt, nachrichtliche Übernahme der Lage der Kanaldeckel mit Angabe der Höhe über Normall-Null: BP 1 = 95,98 m ü.NN & BP 2 = 97,25 m ü.NN

3,00 – beispielhafte Bemassung [Angaben in Meter]

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

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 61 „Christus Zentrum". Die rechtskräftigen Planfestsetzungen des Bebauungsplanes BW 34 „Tennisanlage" (einschließlich der 1. bis 3. Änderung) werden innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes BW 61 „Christus Zentrum" durch die Festsetzungen dieses vorliegenden Bebauungsplanes vollständig ersetzt.
Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch), BauNVO (Baunutzungsverordnung), Hessische Bauordnung (HBO), 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 den Bereich SO wird „Sonstiges Sondergebiet" (SO) im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke" festgesetzt.

1.1.1 Die Zweckbestimmung wird dahingehend näher konkretisiert, dass innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes" (SO) Versorgungs- und Vereinsgebäude, welche zu Veranstaltungszwecken, zur Gemeindearbeit und für Gottesdienste genutzt werden, sowie die dazugehörige Verwaltung und eine Gemeindegastronomie zulässig sind. Zudem sind die der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für kulturelle Zwecke (z.B. Proberäume für Musikgruppen, Grillplatz, Spielfläche und Fahrradabstellflächen) zulässig.

1.1.2 Ausnahmsweise ist innerhalb des sonstigen Sondergebietes eine betriebs- bzw. gemeindebezogene Wohneinheit mit einer maximalen Grundfläche von 100 m^2 sowie Funktionsgebäude zulässig, solange die betriebs- bzw. gemeindebezogene Wohneinheit der Zweckbestimmung dient.

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 die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Traufwandhöhe (TWH) sowie der maximalen Firsthöhe (FH). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.2 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,5 festgesetzt.

2.3 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):
Die GRZ 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, zusätzlich um 1.700 m^2 innerhalb des Gebietes SO überschritten werden.

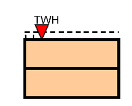
2.4 Die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal II Vollgeschosse festgesetzt.

2.5 Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Traufwandhöhe (TWH) und die Firsthöhe (FH). Die TWH wird bestimmt als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut. Die FH wird bestimmt als höchster Punkt des Gebäudes. Wird als Dachform ein Flachdach gewählt, gilt nur die maximale Traufwandhöhe als höchster Punkt des Gebäudes, zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Darüber hinausgehend ist bei Flachdächern eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm zulässig.

Abbildung 1:

Definition der Höhenfestsetzung bei Flachdach

Zulässige Höhe der Attika max. 30 cm (bei Flachdach)



2.6 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen:
Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für die Teilbereiche Bereich SO und die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckspielfeld" gilt der vorhandene Kanaldeckel entlang der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (im Bereich der Zufahrt zum bestehenden Parkplatz), als fixe geodätische Höhenangabe = 95,98 müNN.
Für den Teilbereich öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Sportanlage" gilt als Bezugspunkt der vorhandene Kanaldeckel BP 2 auf der Straßenverkehrsfläche Berliner Ring als fixe geodätische Höhenangabe = 97,25 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. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb der öffentlichen Grünflächen wird im nachstehenden Punkt A. 6 geregelt.

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, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

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

4.3 Darüber hinaus sind Stellplätze im Straßenraum innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Flächen für das Parken" zulässig.

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

5.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Mehrzweckspielfeld dient der Unterbringung von Rasenflächen, Anpflanzungen und der Sportplätze zur Freizeit- und Sportnutzung. Zulässig sind der Eigenart des Gebietes entsprechende Nebenanlagen und Einrichtungen (z.B. Toilettenanlage, Fahrradabstellflächen, Gartenhäuschen).

5.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Sportanlage dient der Unterbringung von einem Bike- und Sportpark sowie von Freizeitanlagen. Zulässig sind Rasen- und sonstige Freiflächen, Sportfelder sowie die notwendigen Zuwegungen, Aufenthaltsbereiche sowie Anpflanzungen, Aufschüttungen und Abgrabungen einschließlich Stützmauern und Stützelemente, im erforderlichen Maß zur Geländemodellierung und über das in der HBO zulässige Maß hinaus (Anlage I, Nr. 12.1), solange sie der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche dienen. Die Höhe der Aufschüttung darf maximal 6,00 m über dem Bezugspunkt 2 (BP 2) betragen. Fremdwerbung ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche zulässig.
Die Nutzung als Motorcross-Strecke ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig.

5.3 Bolzplätze, Ballsportfelder, Radcross Strecken sowie untergeordnete Anlagen sind auch außerhalb des Baufensters und somit auch innerhalb öffentlichen Grünflächen zulässig. Als maximale Grundfläche (GR) für die Inanspruchnahme durch die zuvor genannten baulichen Anlagen werden insgesamt max. 500 m^2 festgesetzt. Aufschüttungen sowie die damit verbundenen Stützelemente, die dem freizeitlichen- und dem sportlichen Zweck dienen, sind ausschließlich innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Sportanlage zulässig.

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

6.1 Für die Beleuchtung innerhalb der Umgrenzung von Stellplätzen und Nebenanlagen ist ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende, mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.300 Kelvin (warmweißes Licht), Beleuchtung zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte zu vermeiden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.

6.2 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. Bereits bestehende Zaunanlagen sowie Ballfangzäune sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

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

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

7.2 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.

7.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölze und Bäume zu erhalten sowie durch Schnitt in den Randbereichen dicht und damit störungsarm zu halten. Abgänge sind zu ersetzen. Bauliche Anlagen innerhalb dieser zeichnerisch festgesetzten Fläche unzulässig.

7.4 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft 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 Als Dachform sind ausschließlich Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig. Flachdächer sind bis zu einer maximalen Dachneigung bis einschließlich 10° zulässig.

1.1.1 Als Dachaufbauten sind neben der Schlepp- und Sattelgaube auch Dachaufbauten in Form von Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1 Werbeanlagen für Fremdwerbung können ausnahmsweise zugelassen werden. Unzulässig sind blinkende Fremdwerbeanlagen sowie Laufschriften.
Werbeschilder und Hinweisschilder für vorhandene Nutzungen sind im Ein- und Ausfahrtsbereich zum Berliner Ring ausnahmsweise zulässig.

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

3.1 Entlang der Straßenverkehrsfläche „Berliner Ring" sind ausschließlich durchsichtige Einfriedungen in Form von Maschendrahtzäunen oder Wildschutzzäunen bis zu einer Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante zulässig. Sofern eine Verwallung besteht, ist die Höhe der Zäune ab der Oberkante des Walls zu messen. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für notwendige Ballfangzäune.

3.2 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.

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

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

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

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

5.1 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.).

5.2 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.

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 (§ 21 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 § 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.

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.
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung der geplanten Neunutzung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.
In der Zufahrtstraße befindet sich der Zulauf zum Regenüberlaufbecken. Im südwestlichen Bereich sind Baumpflanzungen vorgesehen. Es ist darauf zu achten, dass mit einem Mindestabstand von 2,50m (gemessen ab Rohraußenkante) einzuhalten ist.
Für das Regenüberlaufbecken soll umlaufend mit einem Abstand von 1,50m (Arbeitsraum) keine Bepflanzung erfolgen.

3. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 48 m^3/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.
Eine Versickerung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser ist möglich sofern diese schadlos ist. Schadlos bedeutet, dass diese hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser bzw. Oberflächengewässer eingetragen werden. Die Schadlosigkeit ist durch einen quantitativen und qualitativen Nachweis zu belegen. Dies kann z.B. durch Bemessungen nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A138 und dem Merkblatt DWA-M 153 erfolgen. Die Sohlen der Versickerungs-anlagen müssen höher als 94,0 m ü. NN liegen.

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

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

5.4 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.

5.5 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. Pflanzempfehlung

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sollte mit standortgerechten Arten (beispielhaft gemäß nachstehender Pflanzliste) 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

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. 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.

10. Rodungszeiten

Rodungsarbeiten sind nur außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres zulässig.

11. Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659" in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten. Für die Stadt Bensheim wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen von weiteren Planungen zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Die Bemessungsgrundwasserstände liegen der Stadt Bensheim vor.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ***29.06.2017*** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ***08.07.2017*** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ***22.03.2018*** den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung sowie eine Änderung des Geltungsbereiches gegenüber dem Aufstellungsbeschluss beschlossen. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan mit Begründung fand in der Zeit vom ***17.04.2018*** bis einschließlich ***18.05.2018*** statt. Auslegungszeitraum und -ort wurden am ***09.04.2018*** ortsüblich bekannt gemacht.

3. Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ***22.03.2018*** den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung sowie eine Änderung des Geltungsbereiches gegenüber dem Aufstellungsbeschluss beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ***16.04.2018*** unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich ***18.05.2018*** zur Äußerung aufgefordert.

4. Abwägungsvermerk:
Die Stadtverordnetenversammlung hat die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am ***08.11.2018*** geprüft und hierüber beschlossen.

5. Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ***08.11.2018*** den Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und Anlagen 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 ***10.11.2018*** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht und Anlagen hat in der Zeit vom ***19.11.2018*** bis einschließlich ***19.12.2018*** öffentlich ausgelegen.

6. Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ***08.11.2018*** den Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und Anlagen gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ***12.11.2018*** und mit Fristsetzung bis einschließlich ***14.12.2018*** um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

7. Abwägungsvermerk:
Die Stadtverordnetenversammlung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am ***14.02.2019*** geprüft und hierüber beschlossen.

8. Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan in seiner 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 Planteil mit textlichen Festsetzungen und Begründung sowie dem Umweltbericht, der Bestands- und Maßnahmenkarte, wird hiermit ausgefertigt.

Magistrat der Stadt Bensheim,
Bensheim, den 01.07.2019

Siegel

L.S. Sachwitz
Erster Stadtrat

9. Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):
Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

10. Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):
Der Beschluss der Satzung wurde am ***06.07.2019*** ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

Magistrat der Stadt Bensheim,
Bensheim, den 08.07.2019

Siegel

L.S. Sachwitz
Erster Stadtrat

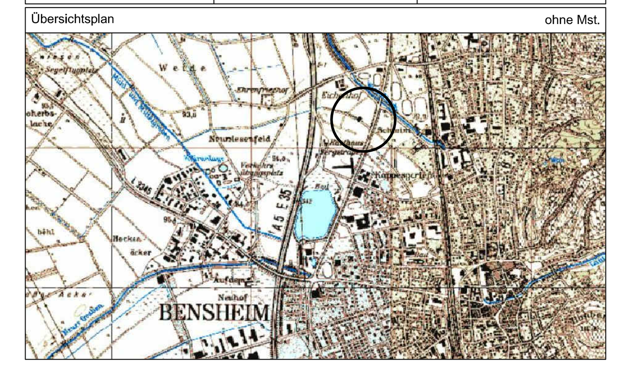
RECHTSVORSCHRIFTEN

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)

Ordnungsschlüssel: 006-31-02-2975-004-BW61-00		
Magistrat der Stadt Bensheim Kirchbergstraße 18 64625 Bensheim		Fassung Satzung Ausfertigung
Proj.-Nr. 08.30K	gez. KM	Datum der letzten Änderung 20.12.2018

Übersichtsplan ohne Mst.



STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BW 61
"Christus Zentrum"
Gemarkung Bensheim West; Flur 18
Satzung
Maßstab 1 : 500 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