



# Stadt Bensheim

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan BOVE10 "An der Wasserhölle"

Für folgende Flurstücke:

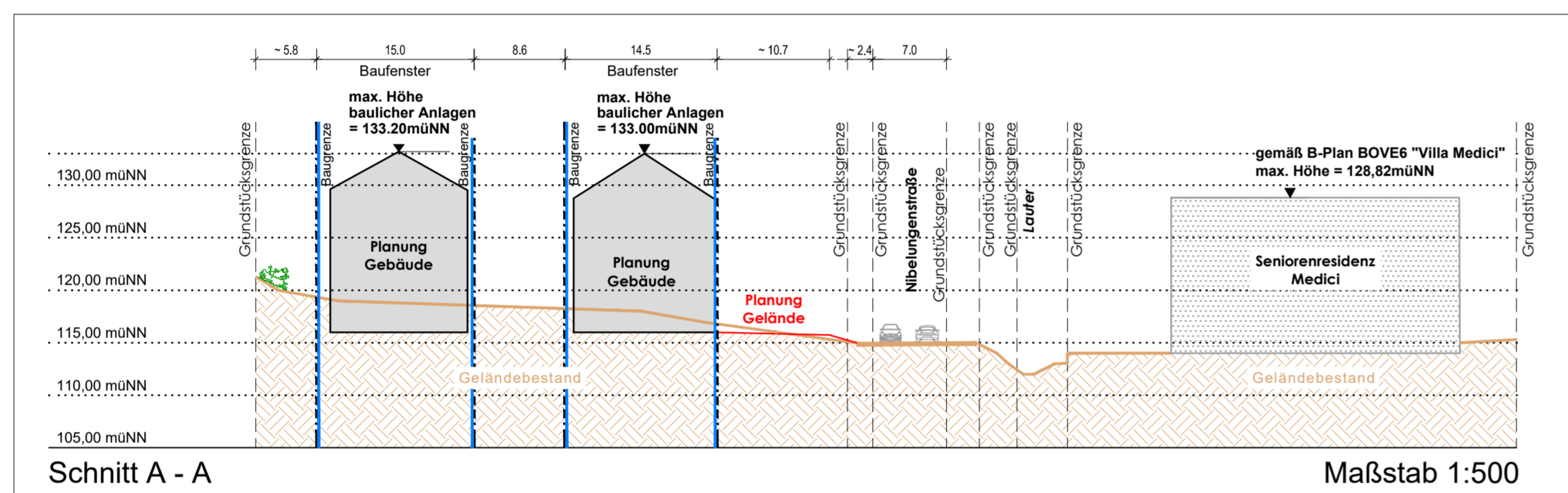
Gemarkung Bensheim, Flur 13, Flurstücke Nr. 101, Nr. 123/6 (teilweise) und Nr. 125/1 (teilweise)

### Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

Planungsrechtliche Festsetzungen					Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Dachform Dachneigung
	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in mÜNN	
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	1,2	III	siehe Planeintrag	Sattel- und Walmdach maximal 40°

### RECHTSGRUNDLAGEN

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- **Baugesetzbuch (BauGB)** Ausfertigung 23.06.1960, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert
- **Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)** vom 25. Mai 2023, zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473) geändert
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)



Schnitt A - A (Unverbindliche Darstellung zur Verdeutlichung der Planungsinention. Die Darstellung der Gebäude Planung versteht sich nachrichtlich unter Ausnutzung der Höhenfestsetzungen)

LEGENDE	
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Allgemeine Wohngebiete § 12 BauGB
	Baugrenze § 12 BauGB
VERKEHRSLÄCHEN	
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
GRÜNFLÄCHEN	
	Private Grünfläche, hier: "Fläche zum Gehölzerhalt" § 12 BauGB
	Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Spielplatz § 12 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrünung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten § 12 BauGB
	Umgrünung von Flächen für Müllsammelplätze § 12 BauGB
	Umgrünung von Flächen für Fahrräder § 12 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des KMB Bensheim § 12 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: private Zufahrt, zugunsten der Anwohner § 12 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Feuerwehrzufahrt § 12 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN	
	Gebäude Bestand
	Unterirdische Versorgungsleitung des KMB Bensheim, hier: Kanalleitungen
	Bestehende Kanaldeckelhöhe in Meter über Normalnull (m ü. NN)
	Planbereich gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan
	Höhenlinien Bestand (Grundlage: Digitale Geländemodelldaten "DGM 1" der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG) vom 07.04.2022)

### PLANVERFAHREN

**Aufstellungsbeschluss** des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 19.12.2024

**Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB am .....

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt vom .....

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom .....

**Bekanntmachung** der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB am .....

**Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit** durch Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB im Internet. Zusätzlich wurden die zu veröffentlichenden Unterlagen in diesem Zeitraum öffentlich ausgelegt vom .....

**Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom .....

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am .....

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

Der Magistrat der Stadt Bensheim  
Bensheim, den .....

Siegel

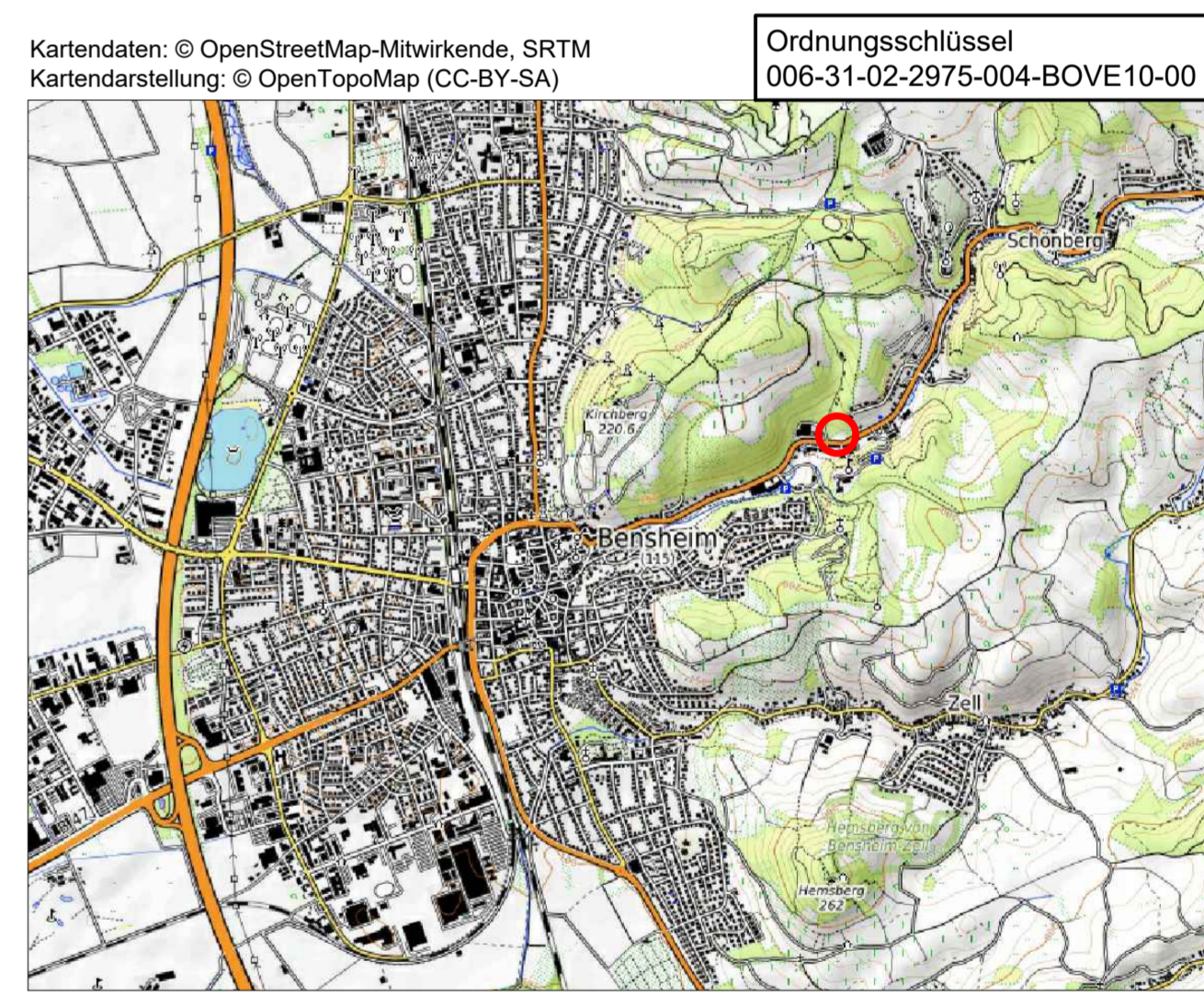
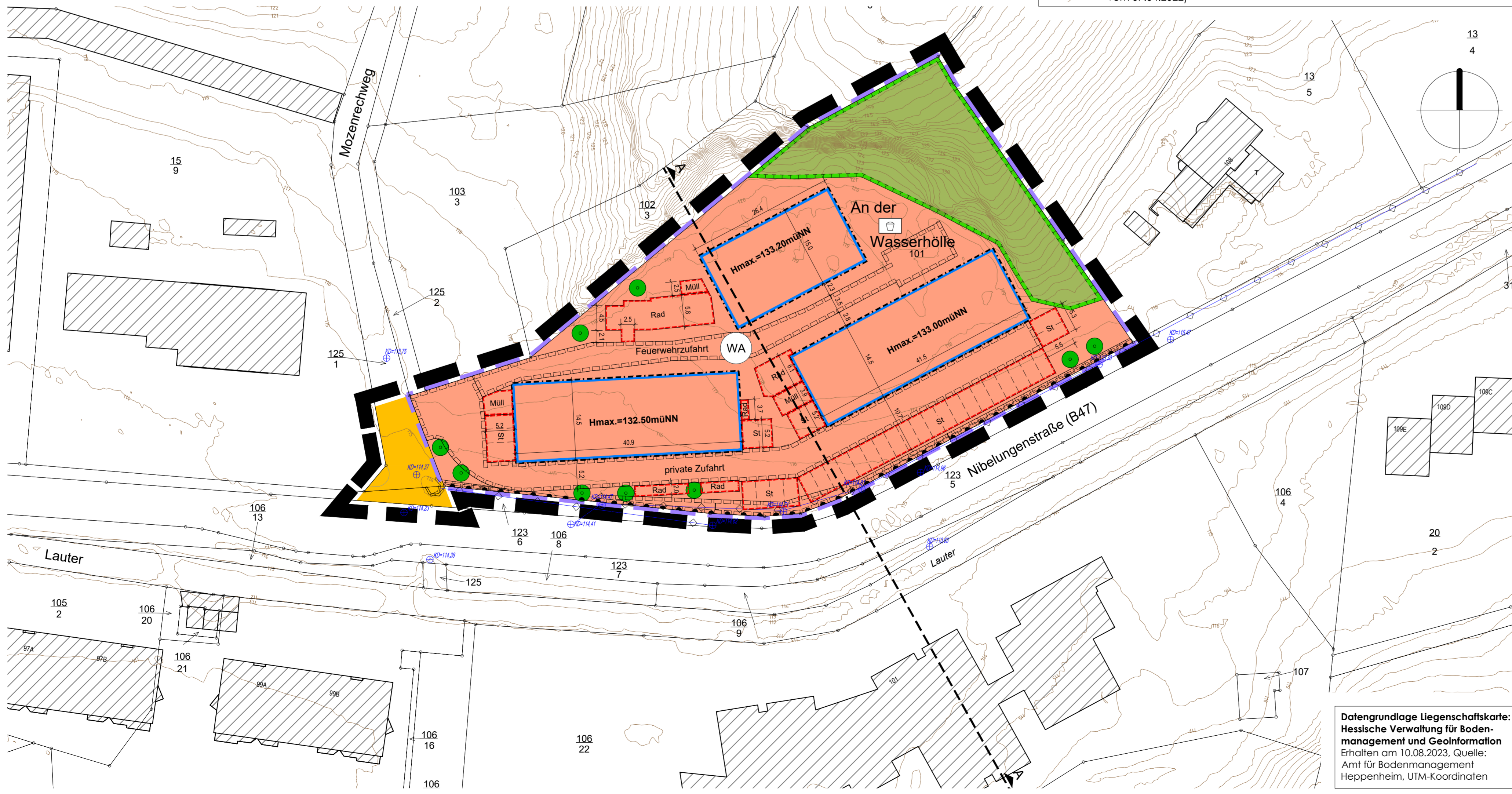
Unterschrift Bürgermeisterin

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

Der Magistrat der Stadt Bensheim  
Bensheim, den .....

Siegel

Unterschrift Bürgermeisterin



### Stadt Bensheim

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan BOVE10 "An der Wasserhölle"

### Vorentwurf

Maßstab: 1:500 Projekt-Nr. 046.047  
Datum: Dezember 2025 Plan-Nr.: ve\_B-Plan\_500  
bearbeitet: KH/SF geö.: -

**SCHWEIGER + SCHOLZ**  
Ingenieurpartnerschaft mbB  
Beratende Ingenieure

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