

# Stadt Bensheim

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan BOVE10 "An der Wasserhölle" Vorentwurf

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	046.047
Datum:	Dezember 2025	Plan-Nr.:	ve_B-Plan_1000_A4
bearbeitet:	KH/SF	geä.:	-

**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](mailto:info@s2ip.de)  
<http://www.s2ip.de>

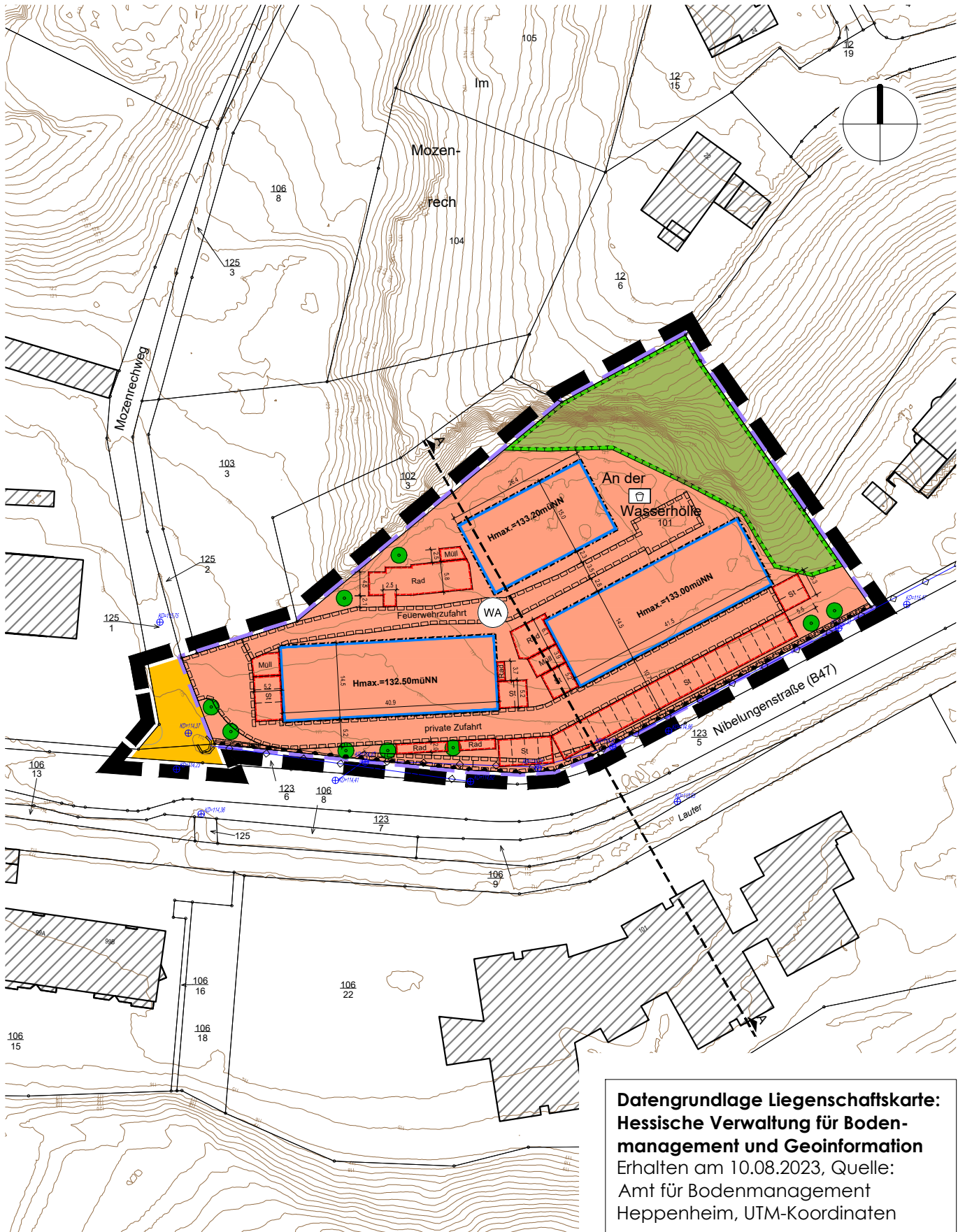


# Stadt Bensheim

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan BOVE10 "An der Wasserhölle"

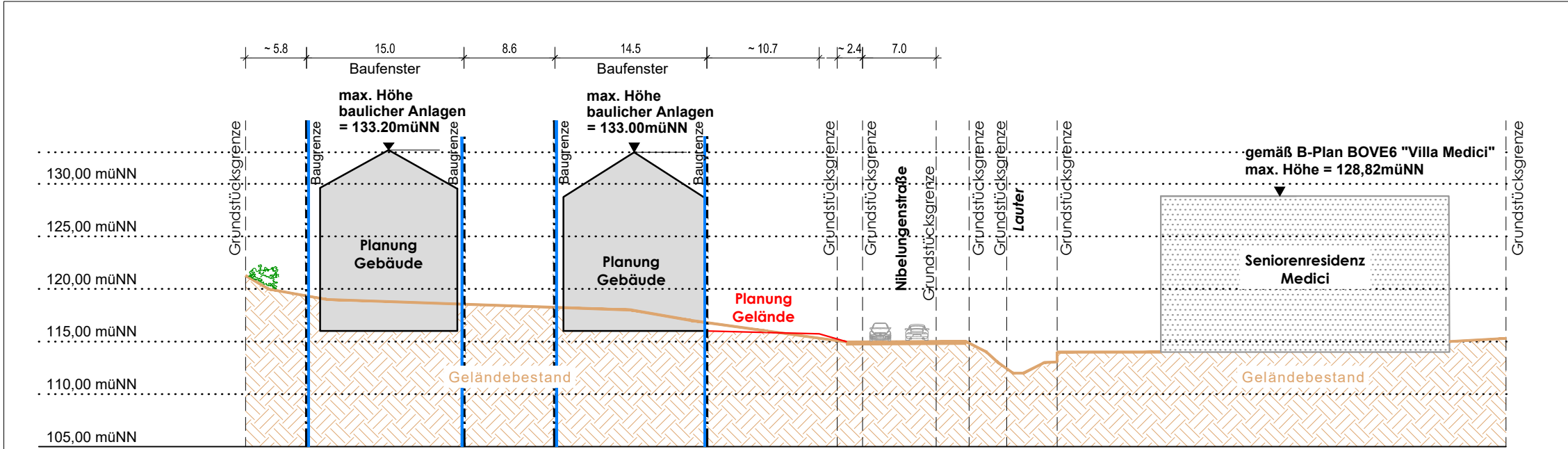
Für folgende Flurstücke:

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



**Datengrundlage Liegenschaftskarte:**  
**Hessische Verwaltung für Boden-**  
**management und Geoinformation**  
Erhalten am 10.08.2023, Quelle:  
Amt für Bodenmanagement  
Heppenheim, UTM-Koordinaten

Vorentwurf, M = 1:1.000



Schnitt A - A

Maßstab 1:500

(Unverbindliche Darstellung zur Verdeutlichung der Planungsintention. Die Darstellung der Gebäude Planung versteht sich nachrichtlich unter Ausnutzung der Höhenfestsetzungen)

## Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen					Bauordnungs- rechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Dachform Dachneigung
	Grund- flächenzahl (GRZ)	Geschoss- flächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in müNN	
<b>WA</b> 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)


# LEGENDE

## FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Allgemeine Wohngebiete	§ 12 BauGB
	Baugrenze	§ 12 BauGB

### VERKEHRSFLÄCHEN

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

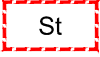

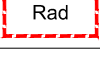

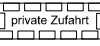
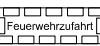
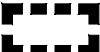
### GRÜNFLÄCHEN

	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

	Umgebung 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

	Umgebung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten	§ 12 BauGB
	Umgebung von Flächen für Müllsammelplätze	§ 12 BauGB
	Umgebung 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: Feuerwehrezufahrt	§ 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 .....  
bis .....

**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 .....

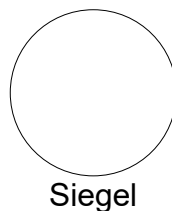
**Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit** durch Veröffentlichung  
des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß  
§ 3 (2) BauGB im Internet. Zusätzlich wurden die zu veröffentlich-  
enden Unterlagen in diesem Zeitraum öffentlich ausgelegt vom .....  
bis .....

**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 Bebauungs-  
planes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung  
des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden  
bekundet.

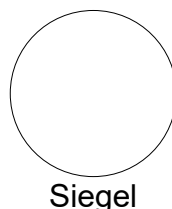
Der Magistrat  
der Stadt Bensheim  
Bensheim, den .....



\_\_\_\_\_  
Unterschrift  
Bürgermeisterin

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

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



\_\_\_\_\_  
Unterschrift  
Bürgermeisterin