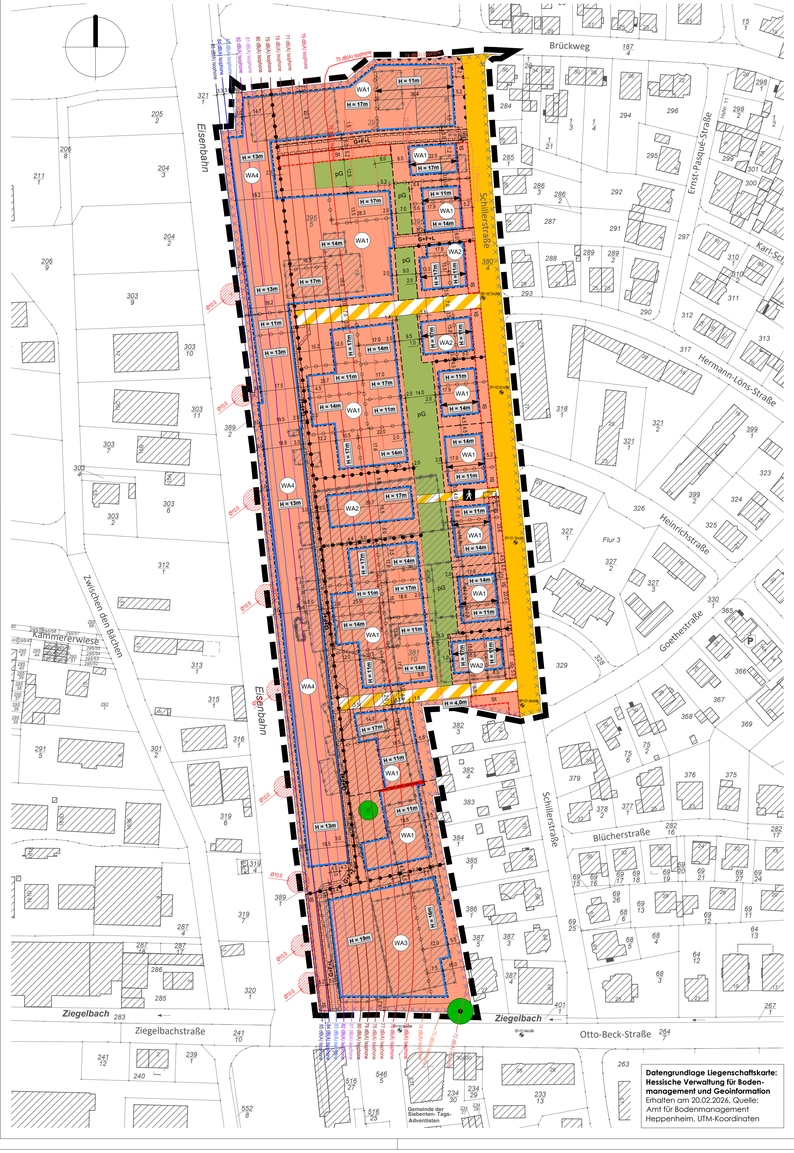
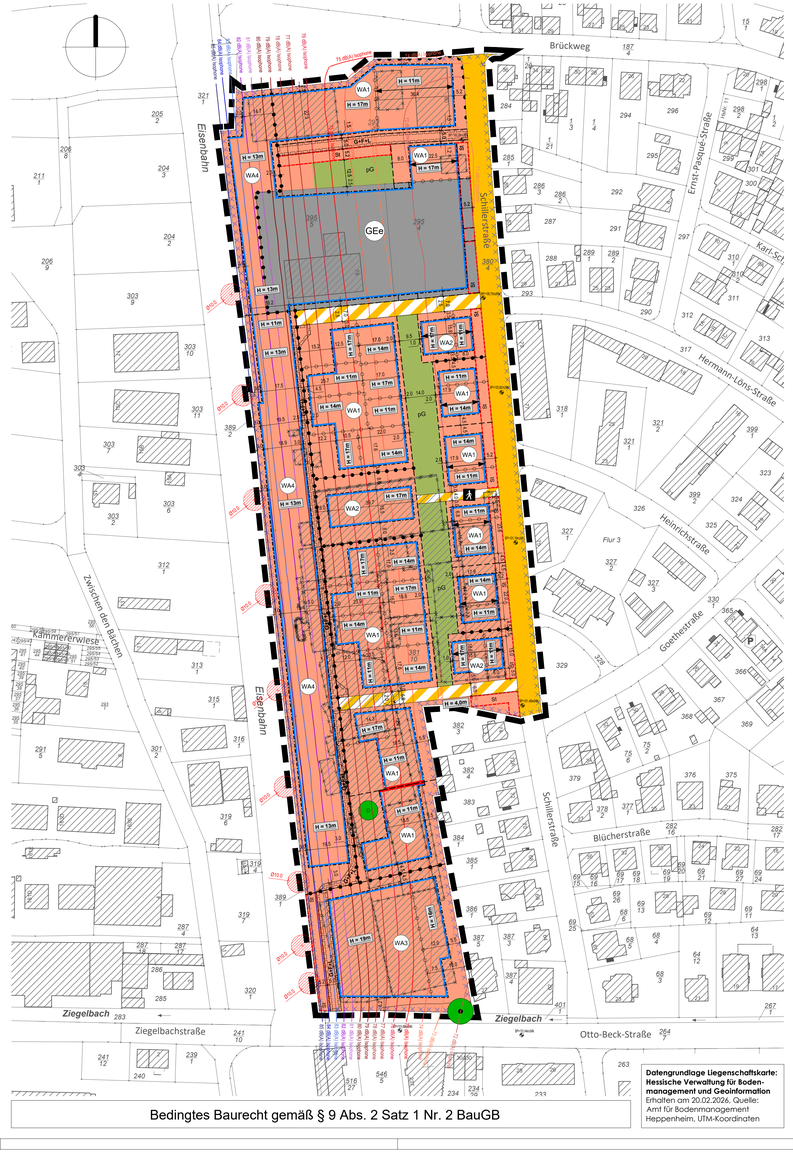
Stadt Bensheim

Bebauungsplan BA 58 "Alte Stobbefabrik" im Stadtteil Auerbach

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Auerbach, Flur 3, Flurstücke Nr. 380/4 (teilweise), Nr. 381/10, Nr. 389/1, Nr. 389/2, Nr. 393/4, Nr. 395/4 und Nr. 395/5





Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
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

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen					Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Dachform Dachneigung
		Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt	
WA1	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	1,2	H = XXm (siehe Planeintrag)	Flach-, Sattel- und Walmdach maximal 45°
WA2	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	1,5	H = XXm (siehe Planeintrag)	Flach-, Sattel- und Walmdach maximal 45°
WA3	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,5	1,5	H = XXm (siehe Planeintrag)	Flach-, Sattel- und Walmdach maximal 45°
WA4	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,65	1,2	H = XXm (siehe Planeintrag)	Flach-, Sattel- und Walmdach maximal 45°

LEGENDE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: private Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
A	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: privater Fußgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

pG	Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"	§ 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

	Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
G+F+L	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten der Anlieger + Versorgungsunternehmen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Bezugspunkte für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen mit Höhenangaben in Meter über Normalnull (mÜNN)	§ 18 Abs. 1 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Isophone zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln nachts gemäß Abbildung 1 der schalltechnischen Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt; Bericht Nr.: 25-3256	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen	§ 16 Abs. 5 BauNVO

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER HBO

	Vorgeschriebene Firstrichtung	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

	Gebäude Bestand	
	Beispielhafte Grundstücksteilung (nicht rechtsverbindlich)	
	Niederzulegendes Gebäude	
	Sicherheitsabstand Oberleitungsmasten Deutsche Bahn, Radius = 5,00 m	
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Vernässungs- und überschwemmungsgefährdetes Gebiet	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.09.2026

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am .....

Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB im Internet. Zusätzlich wurden die zu veröffentlichenden Unterlagen in diesem Zeitraum öffentlich ausgelegt vom ..... bis .....

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom .....

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

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes des Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des 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

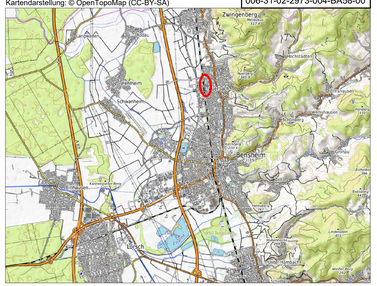
Unterschrift Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Ordnungsschlüssel
006-31-02-2973-004-BA58-00



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BA 58 "Alte Stobbefabrik" im Stadtteil Auerbach Entwurf

Maßstab:	1:1000	Projekt-Nr.	090.457
Datum:	September 2026	Plan-Nr.:	e_1000
bearbeitet:	MS/MK	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
http://www.s2ip.de