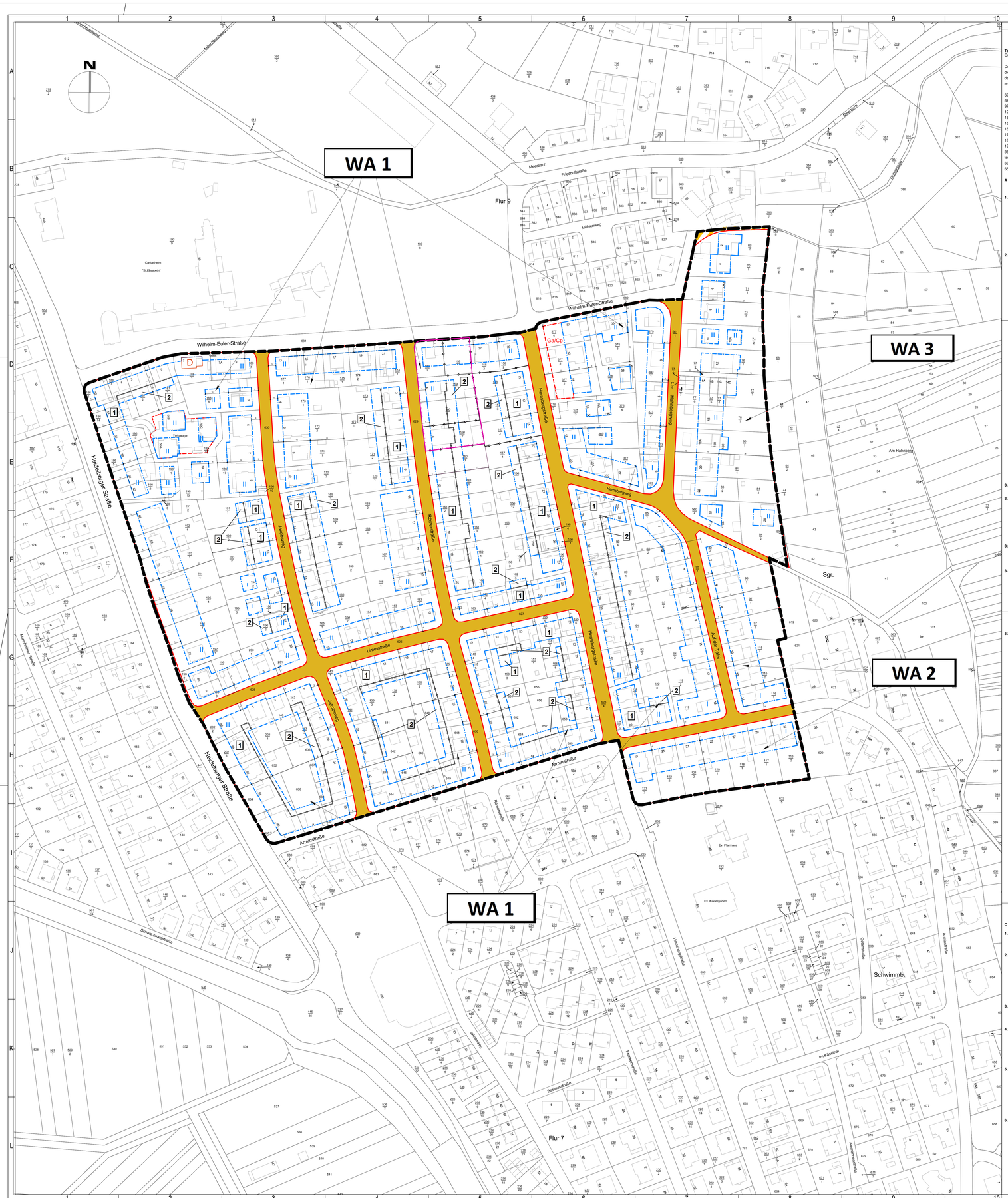


**Textteil Bebauungsplan BO 01 „Neuaufstellung / Hemsberg 01"**
Ordnungsschlüssel: 006-31-02-2975-004-BO01-00

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BO 01 „Neuaufstellung / Hemsberg 01" wird im Westen begrenzt durch die Heidelberger Straße, im Norden durch die Wilhelm-Euler-Straße, im Süden durch die Armiistraße. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Einbeziehung der über den Hahnbergweg, sowie die Straße „Auf der Talei" erschlossenen Grundstücke begrenzt. Konkret umfasst der Geltungsbereich in der Flur 9 die folgenden Flurstücke:

69/2, 70/1, 71/1, 73/2, 74/2, 76/1, 77/2, 77/3, 77/4, 77/5, 77/6, 77/7, 77/8, 77/9, 78/1, 80/1, 81/1, 83/2,84/2, 84/3, 84/4, 85/1, 85/2, 86/2, 87/1, 87/3, 88/4, 89/1, 90/1, 90/2, 91/1, 92/1, 92/2, 93/1, 93/2, 94/1, 94/2, 95/1, 95/2, 96/1, 97/1, 97/2, 115/1, 115/2, 116/1, 116/2, 117/1, 118/1, 119/1, 119/2, 120/1, 121/2, 122/2, 122/3, 123/2, 124/2, 125/2, 125/3, 135/3, 135/4, 136/2, 138/2, 139/2, 141/1, 141/2, 143/1, 143/2, 146/3, 148/4, 148/5, 150/3, 153/1, 155/1, 155/2, 155/4, 155/5, 155/6, 156/1, 156/2, 156/3, 156/4, 156/8, 156/10, 156/11, 156/12, 157/1, 157/2, 157/3, 158/1, 159/2, 158/3, 159/1, 159/2, 159/3, 160/1, 160/2, 160/3, 161/1, 161/2, 161/3, 162/1, 162/2, 162/3, 162/4, 163/1, 163/2, 163/3, 164/1, 164/2, 165/1, 165/2, 166/1, 166/2, 167/1, 167/2, 168/1, 168/2, 169/1, 169/2, 170/1, 170/2, 171/1, 171/2, 172/1, 172/2, 173/1, 173/2, 174/1, 174/2, 175/1, 176/1, 177/1, 186/5, 186/6, 186/7, 186/14, 186/15, 187/2, 187/3, 188/1, 188/6, 188/7, 188/8, 189/17, 189/19, 190/1, 190/2, 190/3, 190/10, 190/15, 191/1, 191/2, 192/1, 192/2, 193/1, 193/2,194/1, 194/2, 195/1, 195/3, 196/1, 196/2, 196/3, 197/1, 198/2, 198/3, 199/1, 200/1, 201/1, 202/1, 202/2, 202/3, 369/1, 370/1, 372/1, 373/2, 373/3, 374/1, 375/2, 375/3, 375/4, 377/2, 377/3, 377/4, 378/3, 378/4, 379/1, 380/1, 560/4 teilweise, 561/1 teilweise, 582/2 teilweise, 592/8 teilweise, 625, 626, 627, 628/4 teilweise, 629, 630, 631 teilweise, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660/1 teilweise.

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**
*§ 9 BauGB*

**1. Art der baulichen Nutzung**
*§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO*

Für den gesamten Geltungsbereich wird „Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
Im Sinne des § 1 Abs. 5, 6 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, kein Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

**2. Maß der baulichen Nutzung**
*§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

Das Maß der baulichen Nutzung i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird für das WA-Gebiet bestimmt durch die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die in der Festsetzung 2.3 angegebenen maximalen Traufwandhöhen (TWHmax) und Firsthöhen (FHmax).

**2.1. Grundflächenzahl (GRZ)**
*§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO*

Die Grundflächenzahl (GRZ) wir für den gesamten Plangeltungsbereich auf 0,3 festgesetzt.

**2.2. Zahl der Vollgeschosse**
*§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO*

Die Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach dem Eintrag in der Planzeichnung innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche. Die unterschiedlichen Zulässigkeiten bei der Anzahl der Vollgeschosse werden durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) voneinander getrennt.

**2.3. Gebäudehöhen**
*§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO*

Allgemein:

Die TWH wird bestimmt als Maß zwischen Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand des obersten Vollgeschosses durch die Oberkante der Dachhaut.
Die maximale Traufwandhöhe ist an zwei sich gegenüberliegenden Gebäudeseiten (Straßen und Gartenseite bzw. Nachbarseiten) einzuhalten.
Die maximale Gebäudehöhe beschreibt den höchsten Punkt eines Gebäudes.
Die maximale Gebäudehöhe kann nur erreicht werden, wenn der höchste Punkt eines Gebäudes nicht auch unter die oben bestimmte Definition der einzuhaltenden Traufwandhöhe, an zwei sich gegenüber liegenden Gebäudeseiten fällt.

Im Bereich des Gebietes **WA 1** gelten die folgenden Höhenfestsetzungen:
Bei Gebäuden, die unter die Festsetzung „ein Vollgeschoss" fallen (siehe Planzeichnung) werden die folgenden maximalen Höhen festgesetzt:

| | |
|---|---|
| Traufwandhöhe (TWH): | 4,0 m |
| Gebäudehöhe (H): | 7,5 m |

Bei Gebäuden, die unter die Festsetzung „maximal zwei Vollgeschosse" fallen (siehe Planzeichnung) werden die folgenden maximalen Höhen festgesetzt:

| | |
|---|---|
| Traufwandhöhe (TWH): | 7,0 m |
| Gebäudehöhe (H): | 12,0 m |

Sofern im Gebiet **WA 1** überbaubare Grundstücksflächen durch Höhenabgrenzung in die Höhenbereiche 1 und 2 aufgeteilt sind, gelten die folgenden maximalen Höhen:

- Für den Höhenbereich 1:
  Traufwandhöhe (TWH): 7,0 m
  Gebäudehöhe (H): 12,0 m
- Für den Höhenbereich 2:
  Traufwandhöhe (TWH): 4,0 m
  Gebäudehöhe (H): 7,5 m

Im Bereich des Gebietes **WA 2** gelten die folgenden Höhenfestsetzungen:
Bei Gebäuden, die unter die Festsetzung „ein Vollgeschoss" fallen (siehe Planzeichnung) werden die folgenden maximalen Höhen festgesetzt:

| | |
|---|---|
| Traufwandhöhe (TWH): | 5,0 m |
| Gebäudehöhe (H): | 9,5 m |

Im Bereich des Gebietes **WA 3** gelten die folgenden Höhenfestsetzungen:

| | |
|---|---|
| Traufwandhöhe (TWH): | 6,5 m |
| Gebäudehöhe (H): | 11,0 m |

Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen:

1. Als Bezugspunkt wird die Oberkante der anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt. Die Ermittlung der TWH und H hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen. Die Sätze 1 und 2 gelten solange nachfolgend nichts weiter bestimmt ist.
2. Bei Gebäuden, die aufgrund ihrer Lage gleichwertig an zwei Verkehrsflächen (Eckgrundstücke) liegen, und daher zwei Höhenbezugspunkte vorhanden sind, wird der maßgebliche Höhenbezugspunkt durch Interpolation beider Bezugspunkte ermittelt.
3. Bei Gebäuden in WA 3 wird der Höhenbezugspunkt um 3 Meter angehoben (Bezugspunkt aus Absatz 1 + 3m).
4. Bei den, in zweiter Reihe liegenden überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken Jakobsweg 17 und 19 wird der Höhenbezugspunkt um 2 Meter abgesenkt (Bezugspunkt aus Absatz 1 - 2m).

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
*§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

**3.1. Bauweise**
*§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO*

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die wie folgt bestimmt ist: Es sind nur Gebäude im Rahmen der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zulässig. Abweichend von § 22 (2) Satz 2 BauNVO darf die Länge der Hausformen höchstens 20 m betragen; mit der Bezeichnung „Länge der Hausform" wird die Länge der Fassadenfront (parallel) entlang der öffentlichen Verkehrsfläche(n) je Hausform definiert.

**3.2. Überbaubare Grundstücksflächen**
*§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO*

Innerhalb der WA-Gebiete sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

**3.3. Ausnahme von der Baugrenze**
*§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO*

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der im Plantiel festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß bis zu einer Tiefe von 1,5m durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.), insbesondere zum Zwecke des barrierefreien Ausgestaltung, zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 2,5 m sind.

**3.4. Nebenanlagen**
*§ 14 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO*

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei die Zulässigkeit von Nebengebäuden hier auf eines mit einer maximalen Grundfläche von 15 m² und einem maximalen Brutto-Rauminhalt von 30 m³ beschränkt wird. Im Vorgartenbereich sind als Nebenanlagen lediglich Mülltonnenabstellplätze, notwendige Zuwegungen und Zufahrten, sowie Stellplätze (siehe Festsetzung 4) zulässig.

**4. Stellplätze und Garagen**
*§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 23 Abs. 5 BauNVO*

Sofern die Planzeichnung auf den jeweiligen Grundstücken keine gesonderten Flächen für Garagen, Tiefgaragen, Carports oder Stellplätze ausweist, gelten die folgenden Festsetzungen:

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie in den seitlichen Abstandflächen des Hauptgebäudes zulässig. Bei Eckgrundstücken sind Garagen und überdachte Stellplätze sowohl in den seitlichen, als auch in den hinteren Abstandsflächen zulässig.

Im WA 3 sind Carports und Garagen auch im Vorgartenbereich in einem Abstand von mindestens 5 Metern zur Straßenverkehrsfläche zulässig.

Stellplätze sind nur im Vorgartenbereich, innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in den seitlichen Abstandflächen des Hauptgebäudes zulässig. Der Vorgartenbereich wird definiert als Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudekanten.

**5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
*§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

**5.1. Grundstücksbepflanzung**

Pro Baugrundstück ist im Vorgarten mindestens 1 Kleinbaum bzw. 2 Großstrücher entsprechend der Artenempfehlung Nr. 5.2 zu pflanzen.

Pro Baugrundstück ist neben der Begrünung der Vorgärten mindestens 1 schmalkroniger Baum entsprechend der Artenempfehlung (Nr. 5.2) zu pflanzen.

**5.2. Artenempfehlung**

Klein- und schmalkronige Bäume

| | |
|---|---|
| Acer campestre „Elsrijk" | Kegel-Feldahorn |
| Acer platanoides „Columnare" | Säulen-Spitzahorn |
| Carpinus betulus „Fastigiata" | Säulenhainbuche |
| Crataegus monogyna „Stricta" | Säulen-Weißdorn |
| Crataegus laevigata „Paul's Scarlet" | Rot-Dorn |
| Crataegus lavallei „Carrierei" | Baum-Weißdorn |
| Malus „Charlotte", „Striped beauty" | |
| oder "Wintergold" | Zierapfel |
| Prunus cerasifera „nigra" | Blutpflaume |
| Pyrus calleryana | „Chanticleer" Birne |
| Sorbus aucuparia „Fastigiata" | Säulenebereche |
| Ulmus hollandica „Lobel" | Schmalkronige Stadtulme |

Sträucher

| | |
|---|---|
| Amelanchier ovalis | Gemeine Felsenbirne |
| Berberis vulgaris | Gewöhnliche Berberitze |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Mespilus germanica | Echte Mispel |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa glauca | Hechtrose |
| Salix purpurea | Purpur-Weiden |
| Salix repens | Sand-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |

**B Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
*§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Hessische Bauordnung (HBO)*

**1. Sichtschutzanlagen:**
Mülltonnenabstellplätze sind mit einen Sichtschutz zu versehen.

**2. Staffelgeschosse:**
Staffelgeschosse sind nach allen Seiten (Außenwände der darunterliegenden Vollgeschosse) um mindestens 1,50 m zurückzuversetzen. Ausnahmsweise kann für ein notwendiges Treppenhaus bzw. einen notwendigen Aufzug an einer Gebäudeseite davon abgewichen werden.

**3. Flächenversiegelung:**
Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

**4. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen:**
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Der Vorgartenbereich ist mit einem Anteil von mindestens 35 % zu begrünen. Der Vorgartenbereich wird definiert als Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Erschließungsstraßen zugewandten Gebäudekanten.

**5. Dachbegrünung:**
Flachdächer, sowie flach geneigte Dächer (< 15°) sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden. Dies gilt auch für Garagen, Tiefgaragen und Carports.

**6. Einfriedungen:**

**6.1.** Einfriedungen zu den seitlichen und hinteren Nachbargrundstücken sind licht- und luftdurchlässig, mit einem Bodenabstand von mindestens 10cm und ohne Mauersockel zu gestalten.

**6.2.** Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind licht- und luftdurchlässig zu gestalten. Ein Mauersockel ist bis zu einer Höhe von 0,50m zulässig. Die Höhe der Einfriedung wird auf 1,20m über der angrenzenden Verkehrsfläche beschränkt.

**6.3.** Gabionenwände bzw. -elemente sind unzulässig.

**7. Garagentore**

**7.1.** An Garageneinfahrten, Tiefgageneinfahrten, Garagen und Unterstellplätzen im Hauptgebäude sind Tore anzubringen, die bündig mit der Gebäudefassade schließen.

**7.2.** Die in 7.1 genannten Tore sind über lediglich 50% des Gebäudes entlang einer Straßenseite und einer Geschossebene zulässig.

**C Hinweise**

**1. Baumschutzsatzung**
Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim, rechtskräftig seit dem 12.01.2009, sind zu beachten.

**2. Artenschutzrechtlicher Verbote nach §44 BNatSchG**
Bei Anbau-/Umbau-/Sanierungs- und Abrissmaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu beachten. Vor Durchführung der o. g. Arbeiten, sollte zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote eine Kontrolle durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang wird auf das Erfordernis hingewiesen, dass unter Umständen im Vorfeld der o. g. Baumaßnahmen eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich sein könnte. Die Ausnahmegenehmigung ist bei der Unteren Naturschutzbehörde, angesiedelt beim Kreisausschuss des Kreises Bergstraße in Heppenheim zu beantragen.

**3. Regenwasserversickerung**
Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

**4. Kampfmittel**
Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet liegt nicht vor. Eigentümer können sich jedoch im Verdachtsfall an den Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt wenden.
Mündliche Anfragen: Herr Schwetzler, Telefon: 06151-12571-4,
Schriftliche Anfragen: Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18,
Zentraler Kampfmittelräumdienst.

**5. Denkmalschutz**
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 § 20 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.
Auf die Genehmigungspflicht bei Maßnahmen an Kulturdenkmälern bzw. in dessen Umfeld wird hingewiesen (§ 16 HDSchG). Bauliche Maßnahmen sind mit der Denkmalschutzbehörde rechtzeitig abzustimmen.

**6. Bodenschutz**
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

**7. Altlasten**
Bei baulichen Veränderungen innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten „Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können" ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine orientierende Untersuchung durchzuführen, die ein Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Mensch ausschließt. Sofern dieses nicht ausgeschlossen werden kann, sind ggf. notwendige Sanierungsmaßnahmen mit der zuständigen Stelle des RP Darmstadt abzustimmen.

Der Untersuchungsbericht zur Einzelfallrecherche der gekennzeichneten Flächen kann bei der Stadt Bensheim, Team Stadtplanung und Demographie eingesehen werden und liegt auch der zuständigen Stelle beim Regierungspräsidium Darmstadt vor.

**8. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger, Solarenergienutzung**
Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Errichtung von Photovoltaikanlagen wird empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.
Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, Erdgas als Hauptenergieträger zu Heizzwecken vorzusehen bzw. regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Wärmepumpen, Holzpellets etc.) zu nutzen.

**9. Nutzung der Erdwärme**
Zur Nutzung von Erdwärme gilt eine Bohrtiefenbegrenzung. Erdwärmebohrungen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Einzelheiten sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.

**10. Barrierefreies Bauen**
Es wird empfohlen Häuser so zu errichten, dass Sie barrierefrei zu erreichen sind und dass mindestens die Wohnung im Erdgeschoss barrierefrei gestaltet ist.

P L A N V E R F A H R E N

**Aufstellungsbeschluss**
gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB
durch die Stadtverordnetenversammlung — am 19.12.2013

**Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses
gemäß § 2 (1) BauGB — am 17.01.2014

**Beschluss des Entwurfs sowie der öffentlichen Auslegung**
gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 21.05.2015

**Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung**
gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 17.06.2015

**Öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung — vom 25.06.2015
gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — bis 27.07.2015

**Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange**
gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 08.07.2015

**Beschluss des 2. Entwurfes** zur erneuten öffentlichen Auslegung
gem. § 4a (3) BauGB — am 19.11.2015

**Bekanntmachung** der erneuten öffentlichen Auslegung
gem. § 4a (3) BauGB — am 01.12.2015

**Erneute öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanentwurfes — vom 09.12.2015
mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB — bis 15.01.2016

**Erneute Beteiligung der berührten Behörden und Träger**
öffentlicher **Belange** gemäß § 4a (3) BauGB mit Anschreiben — vom 04.12.2016

**Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung
gemäß § 10 (1) BauGB — am 17.11.2016

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 22.11.2016 — L.S. Sachwitz
Sachwitz
Erster Stadtrat

**In Kraft getreten** durch ortsübliche Bekanntmachung
gemäß § 10 (3) BauGB — 24.11.2016

Der Magistrat der Stadt Bensheim

Bensheim, den 24.11.2016 — L.S. Sachwitz
Sachwitz
Erster Stadtrat

# Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 (7) BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet
§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

WA 1 — Allgemeines Wohngebiet 1
§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Öffentliche Strassenverkehrsflächen
§ 9 (1) Nr.11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
§ 9 (1) Nr.11 BauGB

Ga/Tg/Cp — Stellplatzfläche Garage/Tg/Carport
§ 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Baugrenze
§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Höhenabgrenzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr.4 BauNVO

1 | 2 — Höhenbereiche - Höhen gemäß Textfestsetzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr.4 BauNVO

I.II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Nachrichtliche Darstellung

D — Einzelkulturdenkmal
§ 9 (6) Nr.1 BauGB i.V.m. § 2 (1) HDSchG

Umgrenzung der Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können

0 30 60 Meter

STADT BENSHEIM

Team Stadtplanung und Demographie
Kirchbergstraße 14,64625 Bensheim,Tel.:06251-14-0

Projekt:

# Bebauungsplan BO 01

## " Neuaufstellung - Hemsberg I "

Ordnungsschlüssel: 006-31-02-2975-004-BO01-00

| Datum: | gezeichnet: | Maßstab: | Format: | Ojekt-/Plan-Nr.: |
|---|---|---|---|---|
| Nov.2016 | HD | 1 : 1000 | A 0 | 01 |