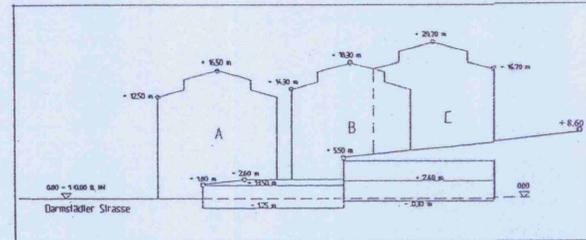
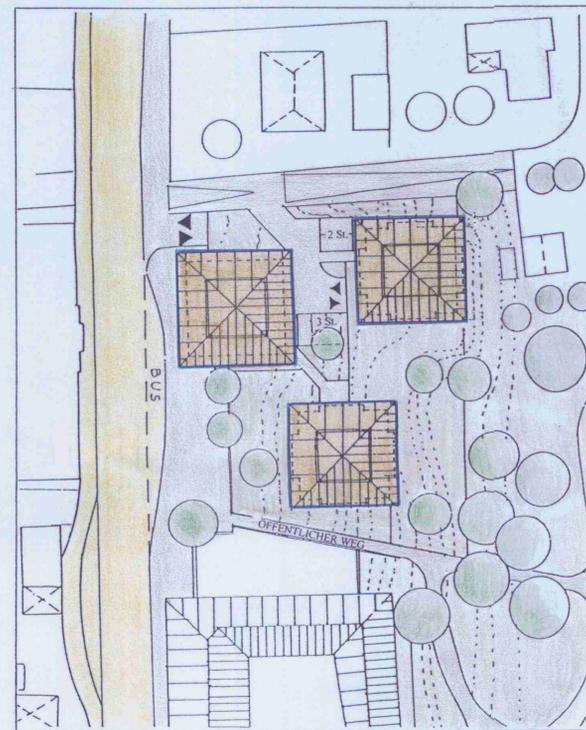


Legende

- Grenze des Geltungsbereichs
- Baugrenze
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Tiefgaragenzufahrt untere Ebene
- Tiefgaragenzufahrt obere Ebene
- mit Gehrecht zu belastende Fläche (öffentl. Zugang zum Stadtpark)



Lageplan

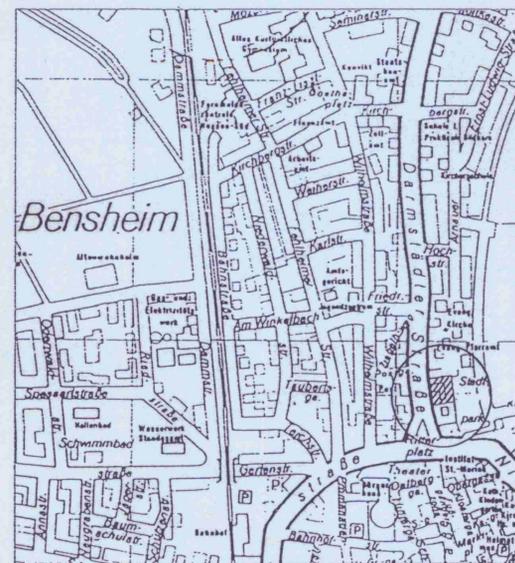


- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
- 1. Baufläche und sonstige Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- 1.1 Baufeld A**  
EG - DG Gewerbliche Nutzung  
Im EG ist die Einrichtung von Verkaufsflächen zulässig. Im II. OG und DG sind auch Wohnungen zulässig.
- Baufeld B**  
EG - DG Gewerbliche Nutzung  
Im EG - DG sind auch Wohnungen zulässig
- Baufeld C**  
EG - DG Wohnnutzung (11 WE)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- Baufeld A**  
Zulässig max. 1000 m<sup>2</sup> BGF  
Vier Vollgeschosse und DG (kein Vollgeschoss)
- Baufeld B**  
Zulässig max. 880 m<sup>2</sup> BGF  
Vier Vollgeschosse und DG (kein Vollgeschoss)
- Baufeld C**  
Zulässig max. 970 m<sup>2</sup> BGF  
Vier Vollgeschosse und DG (kein Vollgeschoss)
- 1.3 Tiefgarage**  
Die unter den Baufeldern A, B und C liegenden Tiefgaragen-Geschoße finden auf die Anzahl der Vollgeschosse keine Anrechnung.
- 1.4 Traufwandhöhe**  
Allgemein: Die Festsetzungen der max. Höhen im Zeichnerischen-Teil sind verbindlich.  
Aufgrund der Hanglage sind die in Vollgeschossen befindlichen Keller- und Nebensäume nicht auf die im jeweiligen Baufenster zulässige BGF anzurechnen.
- 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)**  
Offen.
- 3. Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)**  
Die im Plan festgelegten Gebäudeluchten sind einzuhalten.
- 4. Erschließung**
- 4.1 Stellplätze**  
Auf dem Grundstück erforderliche Stellplätze sind in 2 übereinander angeordneten voneinander unabhängigen Tiefgaragen nachzuweisen.  
Die Erschließung der unteren Tiefgarage erfolgt von der B 3 an der nord-westlichen Grundstücksgrenze.  
Die Erschließung der oberen Tiefgarage erfolgt von der nicht öffentlichen Erschließungsstraße an der Nordseite des Grundstückes.  
Auf der Freifläche zwischen den Baufenstern A+C sind max. 6 Stellplätze zulässig.  
Im Hofbereich nördlich des Rodensteiner Hofes und südwestlich der Tiefgarage sind Stellplätze zulässig. Die Zufahrt erfolgt über die untere Tiefgarage.  
Neben den aus dem V+E Plan erforderlichen Stellplätzen sind zusätzlich 31 Stellplätze für den Rodensteiner Hof nachzuweisen.
- 4.2 Fußgänger**  
Der öffentliche Zugang von der B 3 zum Stadtpark erfolgt über eine Rampe an der Nordseite des Hofbereiches. Er ist dauernd öffentlich zu halten.
- 4.3 Feuerwehrzufahrt und Müllentsorgung**  
Die Zufahrt zum Hofbereich ist für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge zulässig.
- 5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Die nicht überbaubaren Flächen über den Tiefgaragen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht erforderlichen Erschließungsflächen dienen.  
Das Ziel dieser Maßnahme ist die formale Vorziehung des Stadtparks an die Darmstädter Straße.
- 6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
Die Gestaltung der festgelegten Grünflächen erfolgt gem. beigefogter Eingriffs- und Ausgleichsplanung.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO**
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 (1) Nr. 1 HBO)**  
Die Dächer der Baukörper sind als Zeltdächer auszuführen. Die Dachneigung darf max. 15° betragen. Der Dachüberstand darf max. 1 m betragen. Weitere Festlegungen bezüglich der Gestaltung und der Höhenfestsetzung siehe Schnittplan A-A.
- Baufeld A**  
Der Baukörper darf eine Kantlänge von 15 x 15 m nicht überschreiten. Auskragungen sind nicht zulässig.  
Der ausgebaut Teil des Dachgeschosses darf eine Kantlänge von 9 x 9 m nicht überschreiten.
- Baufeld B + C**  
Der Baukörper darf eine Kantlänge von 14 x 14 m nicht überschreiten. Auskragungen von max. 1 m auf max 50 % der Gebäudekantlänge sind an jeder Gebäudeseite zulässig.  
Der ausgebaut Teil des Dachgeschosses darf eine Kantlänge von 8 x 8 m nicht überschreiten.

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am ...07.09.1995... den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Magistrat der Stadt Bensheim  
Börn  
Erster Stadtrat
2. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der Begründung haben in der Zeit vom ...22.10.1995... bis ...31.11.1995... öffentlich ausgelegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ...23.09.1995... ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Magistrat der Stadt Bensheim  
Börn  
Erster Stadtrat
3. Die mit der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom ...28.09.1995... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Magistrat der Stadt Bensheim  
Börn  
Erster Stadtrat
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am ...11.07.1996... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Magistrat der Stadt Bensheim  
Börn  
Erster Stadtrat
5. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am ...11.07.1996... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.  
Die Begründung zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ...11.07.1996... gebilligt.  
Magistrat der Stadt Bensheim  
Börn  
Erster Stadtrat
6. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde der oberen Verwaltungsbehörde am ...angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde am ...ortsüblich bekannt gemacht. Innerhalb der Frist nach § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnG wurde keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.  
Magistrat der Stadt Bensheim
7. Die Vorhaben- und Erschließungssatzung wird hiermit ausgefertigt.  
Magistrat der Stadt Bensheim
8. Das Inkrafttreten der Satzung, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ...12.10.1996... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mangel der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ...12.10.1996... in Kraft getreten.  
Magistrat der Stadt Bensheim

Folgende Pläne sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes

- Grundriss Ebene -1/2, 0, Blatt 1
- Grundriss Ebene 1/2, +1, Blatt 2
- Grundriss Ebene +2, Blatt 3
- Schnitte, Blatt 4
- Ansicht Darmstädter Str., Blatt 5
- Abstandsflächenplan, Blatt 6



Stadt Bensheim



Vorhaben- und Erschließungsplan

Nördlich Rodensteiner Hof

Darmstädter Strasse  
64625 Bensheim



DREHER GbR  
Darmstädter Strasse 5  
64625 Bensheim

006-31-002-2975-VE-01 S-00

Juni 1996

M 1 : 500

planungsteam  
für architektur  
und städtebau

Ernst-Ludwig-Strasse 33  
64625 Bensheim  
Tel. 06251-1798-0 Fax 179817