

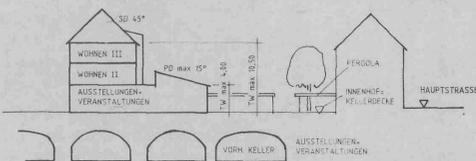
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMÄSS § 9 BauGB UND BauNVO

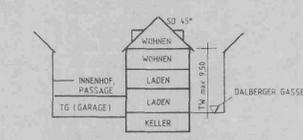
BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

ALS SATZUNG NACH § 5 HGO SOWIE § 118 HBO

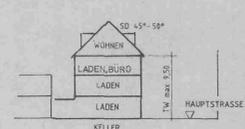
1	I/III	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (AUSSTELLUNGEN, VERANSTALTUNGEN)
	0,5	0,8
g	I = PD max 15° III = SD 45°	
	I = TW - HÖHE max 4,00 m III = TW - HÖHE max 10,50 m ÜBER VORH. KELLERDECKE INNENHOF	



2	III	WB IM ERDGESCHOSS NUR LÄDEN
	1,0	3,9
b	SD 45°	
	TW max 9,50 m ÜBER OK DALBERGER GASSE	

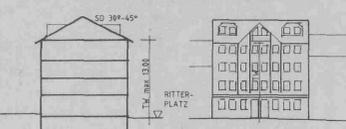


3	III+DG	MK
	1,0	3,9
g	SD 45°-50°	
	TW max 10,40 m ÜBER OK HAUPTSTRASSE	



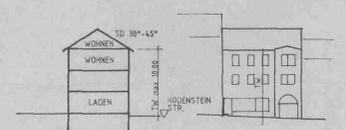
- KERNGEBIET, ZULÄSSIG SIND DIE NUTZUNGEN NACH § 7 (2) BauNVO MIT AUSNAHME VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN UND SPIELHALLEN.
- IM DACHGESCHOSS SIND NUR WOHNUNGEN ZULÄSSIG.

4	IV	MK
	0,8	3,2
g	SD 30°-45°	
	TW max MITTE HAUS = 13,0 m ÜBER OK STRASSE (RITTERPL.)	



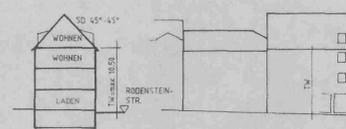
- KERNGEBIET, ZULÄSSIG SIND DIE NUTZUNGEN NACH § 7 (2) BauNVO MIT AUSNAHME VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN UND SPIELHALLEN.

5	III+DG	MK
	0,6	2,3
g	SD 30°-45°	
	TW max MITTE HAUS 10,00 m ÜBER OK RODENSTEINSTR.	



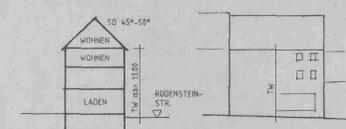
- KERNGEBIET, ZULÄSSIG SIND DIE NUTZUNGEN NACH § 7 (2) BauNVO MIT AUSNAHME VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN UND SPIELHALLEN.
- IM 2. OBERGESCHOSS UND IM DACHGESCHOSS SIND NUR WOHNUNGEN ZULÄSSIG.

6	III+DG	MK
	0,45	1,6
g	SD 45°-50°	
	TW max 10,50 m MITTE HAUS ÜBER OK RODENSTEINSTR.	



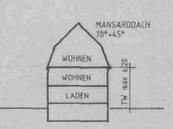
- KERNGEBIET, ZULÄSSIG SIND DIE NUTZUNGEN NACH § 7 (2) BauNVO MIT AUSNAHME VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN UND SPIELHALLEN.
- IM 2. OBERGESCHOSS UND IM DACHGESCHOSS SIND NUR WOHNUNGEN ZULÄSSIG.

7	III+DG	MK
	0,9	2,4
g	SD 45°-50°	
	TW max 13,00 m MITTE HAUS ÜBER OK RODENSTEINSTR.	

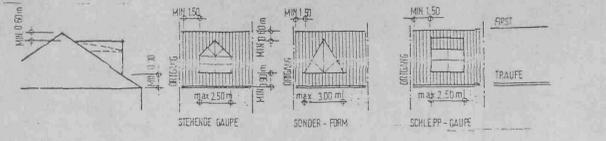


- KERNGEBIET, ZULÄSSIG SIND DIE NUTZUNGEN NACH § 7 (2) BauNVO MIT AUSNAHME VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN UND SPIELHALLEN.
- IM 2. OBERGESCHOSS UND IM DACHGESCHOSS SIND NUR WOHNUNGEN ZULÄSSIG.

8	II+DG	WB
	0,8	1,8
g	MANSARDDACH 70°+45°	
	TW max 6,20 m ÜBER OK DALBERGER GASSE	

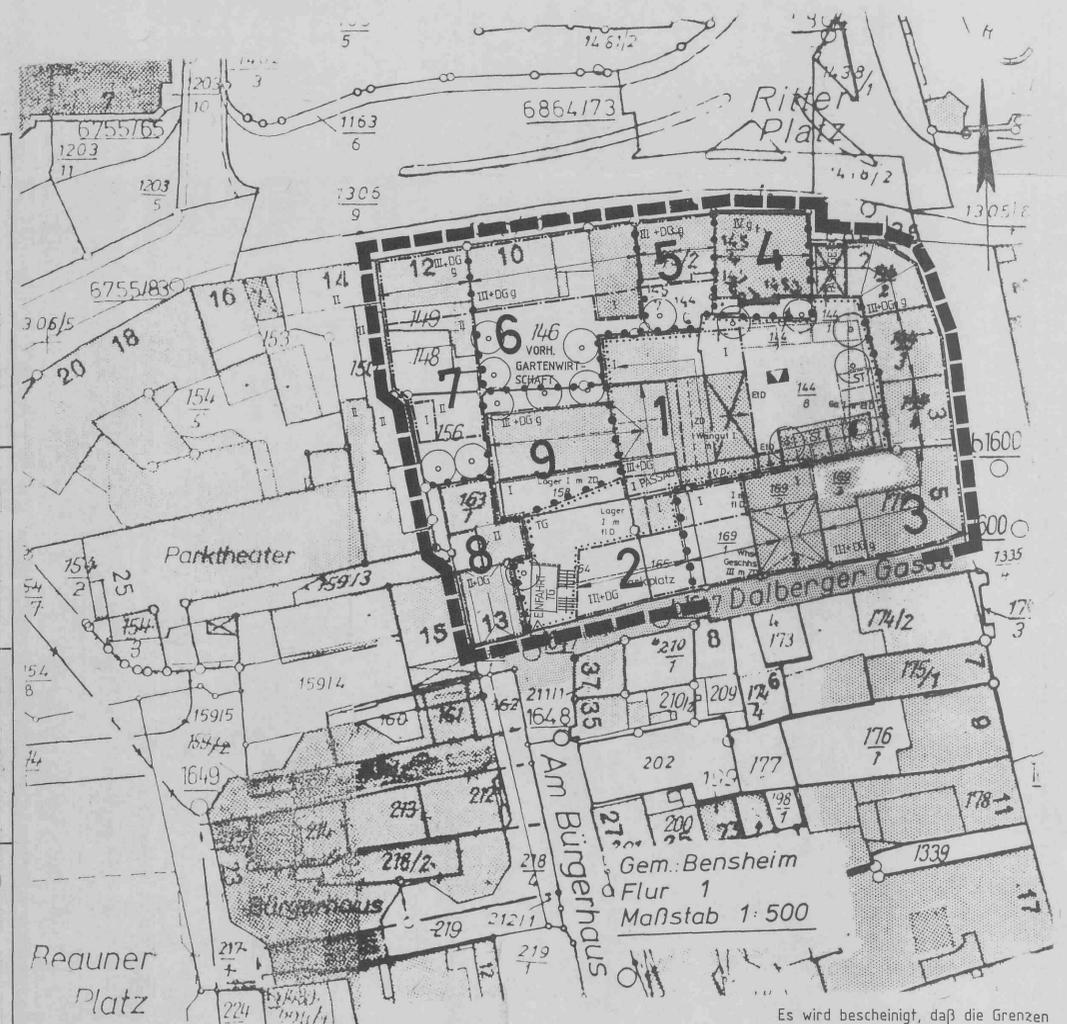
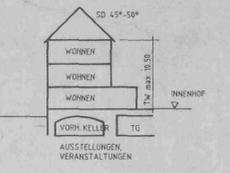


AUSNAHMEN
DIE FESTGELEGTE BAULINIEN KÖNNEN DURCH ERKER UND WINTERGÄRTEN ÜBERSCHRITTEN WERDEN, WENN DIESE IM EINZELNEN NICHT BREITER ALS 3,00 m UND IN DER SUMME NICHT MEHR ALS 1/4 DER BAUKÖRPERLÄNGE BETRAGEN. GAUPEFORM UND GAUPEGRÖSSE.



9	III+DG	WB
	0,8	1,9
g	SD 45°-50°	
	TW max 10,50 m ÜBER VORH. KELLERDECKE INNENHOF	

DAS GARAGENGESCHOSS WIRD BEI DER ERMITTLUNG DER "VOLLGESCHOSS" SOWIE BEI DEM NACHWEIS DER GRZ UND GFZ NICHT BERÜCKSICHTIGT.



LEGENDE

- GRENZE DES PLANLIEFERUNGSGEBIETES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- KENNZIFFER
- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF, AUSSTELLUNGEN, VERANSTALTUNGEN
- BAULINIE, --- BAUGRENZE
- FIRSTRICHTUNG
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- VORHANDENE GEBÄUDE
- FLÄCHE FÜR NEBENANLAGEN, ST= STELLPLÄTZE
- PFLANZGEBOT, BÄUME
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE

NUTZUNGSSCHABLONE:

ZAHL DER VOLLGESCHOSS	ART D. BAUL. NUTZUNG:
DG= DACHGESCHOSS	MK= KERNGEBIET
GRZ= GRUNDFLÄCHENZAHL	WB= BESONDERES WOHNGEBIET
GFZ= GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
BAUWEISE:	DACHFORM UND -NEIGUNG
g= GESCHLOSSEN	SD= SATTELDACH
b= BESONDERE MIT ÖSTL. GRENZBEBAUUNG	PD= PULTDACH
	TRAUFWANDHÖHE
	UMFORMERSTATION

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Heppenheim, den 22.07.2003
Der Landrat des Kreises Bergstraße
Katasteramt
Im Auftrag
[Signature]

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

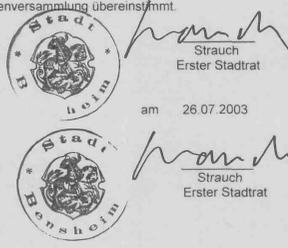
- GEMÄSS § 9 (1) 25a BauGB SIND AN DEN IM BEBAUUNGSPLAN ANGEZEIGTEN STELLEN FOLGENDE BÄUME ZU PFLANZEN: KASTANIE, LINDE.
 - GEMÄSS § 9 (1) 25a BauGB IST DAS RANGGERÜST IM INNENHOF DES EHEM. WEINGUTES MIT KLETTERPFLANZEN (KLETTERROSEN, CLEMATIS, BLAUREGEN) ZU BEGRÜNEN.
 - GEMÄSS § 9 (1) 25a BauGB WIRD FÜR FLACHDÄCHER EINE DACHBEGRÜNUNG FESTGELEGT.
- HINWEIS:** -DEN BAUHERREN WIRD EMPFOHLEN, IM SÜD- BZW. OSTSEITIGEN GIEBELBEREICH DER HÄUSER EINSCHLUPFMÖGLICHKEITEN MIT DAHINTERLIEGENDEN FLACH- RECHTECKIGEN, AUSREICHEND TIEFEN NISTRÄUMEN VORZUSEHEN.
-IM RÜCKWÄRTIGEN BEREICH DES ANWESENS RODENSTEINSTRASSE 10 AUF DEM FLURSTÜCK FL. 1 NR. 146 WIRD EIN GARTENLOKAL BETRIEBEN.
-DAS PLANUNGS- GEBIET LIEGT IN DER SCHUTZZONE III DES TRINKWASSERSCHUTZGEBIETES BENSHEIM, SO DASS VERSCHÄRFTE ANFORDERUNGEN FÜR DIE LAGERUNG WASSERGEFÄHRLICHER STOFFE GELTEN.

Zusätzliche planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 4- 10 in Verbindung mit § 7 Abs. 4 BauNVO

Ausnahmsweise kann in den Teilgebieten mit den Kennziffern 3, 5, 6 und 7 auch im Dachgeschoss eine gewerbliche Nutzung nach § 7 BauNVO zugelassen werden. Die gewerbliche Nutzung des Dachgeschosses muss hierfür mit dem darunter befindlichen Geschoss bzw. weiteren Geschossen eine Nutzungseinheit bilden. Eine neue selbständige gewerbliche Nutzung des Dachgeschosses ist unzulässig.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am	21.03.1991
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	09.04.1991
Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung	am	17.07.1997
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	14.03.1998
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	23.03.1998 bis 30.04.1998
Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluß zur erneuten Auslegung	am	27.09.2001
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	03.11.2001
Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	12.11.2001 bis 14.12.2001
Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB	am	29.08.2002
Es wird bestätigt, daß der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.		
Bensheim, den 22.07.2003		
Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB (BauGB 1998)	am	26.07.2003



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN 'EHEM. WEINGUT' BO S3A 2. ÄND.

ZWISCHEN RODENSTEINSTRASSE, RITTERPLATZ, HAUPTSTRASSE, DALBERGER GASSE UND PARKTHEATER



006-31-002-2975-004-OS3A-02

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN 'EHEMALIGES WEINGUT' BO S3A 2. ÄND.

Entwurf	01.09.1989 HR.	Datum, Name	Stadt Bensheim	Maßstab	1:500
Gezeichnet	01.09.1989 HM.		Der Magistrat	Kirchbergstraße 18	(1:5000)
Geprüft	01.09.1989			61411 Bensheim 1	
Leiter des Stadtbaunmtes				062 31114-0	Blatt