



Beschlussvorlage vom/der Bauamt	Vorlage-Nr: XIX/BA/0019 Status: öffentlich AZ: Bauamt Li/pf Datum: 16.06.2021 Verfasser: Frank Lindemann								
Bebauungsplan "Kommunaler Betriebshof" in Bürstadt Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan									
Beratungsfolge: <table><thead><tr><th><i>Datum</i></th><th><i>Gremium</i></th></tr></thead><tbody><tr><td>23.06.2021</td><td>Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung</td></tr><tr><td>28.06.2021</td><td>Magistrat der Stadt Bürstadt</td></tr><tr><td>14.07.2021</td><td>Stadtverordnetenversammlung</td></tr></tbody></table>		<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	23.06.2021	Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung	28.06.2021	Magistrat der Stadt Bürstadt	14.07.2021	Stadtverordnetenversammlung
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>								
23.06.2021	Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung								
28.06.2021	Magistrat der Stadt Bürstadt								
14.07.2021	Stadtverordnetenversammlung								

Sachverhalt:

Für den Bebauungsplan "Kommunaler Betriebshof" wurde bereits der Aufstellungsbeschluss gefasst. In Bezug auf eine geordnete Erschließung des gesamten Bereichs, bestehend aus Kläranlage, neuem Betriebshof, künftige Fläche des ZAKB und Champignonzuchtanlage, hat sich aus der Sicht des Planers und der Verwaltung die Notwendigkeit ergeben, die öffentlichen Verkehrsflächen zu ändern. Hierüber sollte ein Beschluss gefasst werden, bevor das vorgezogene Beteiligungsverfahren durchgeführt werden. Ebenso ist die Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

Die weiteren Einzelheiten können der als Anhang beigefügten Sitzungsvorlage des Planungsbüros entnommen werden. Diese Vorlage enthält auch die notwendigen Beschlüsse. Ebenso beigefügt sind die Planunterlagen. Ein Vertreter des Planungsbüros wird bei der Sitzung die geänderte Planung kurz vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Von der Verwaltung wird empfohlen, den Beschlussvorschlägen zu folgen.

An die Gremien mit der Bitte um Beratung und Beschlussfassung.

Frank Lindemann
Leiter des Stadtbauamtes

Anlage/n:



Beschlussvorlage vom/der Bauamt	Vorlage-Nr.: Status: öffentlich AZ: Bauamt Li/pf Datum: 17.06.2021 Verfasser: Frank Lindemann
Bebauungsplan „Kommunaler Betriebshof“ in Bürstadt a) Aufstellungsbeschluss zur xx. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bürstadt im Bereich „Kommunaler Betriebshof“ in Bürstadt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Sowie Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan „Kommunaler Betriebshof“ b) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Bürgern und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur xx. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum Bebauungsplan „Kommunaler Betriebshof“ in Bürstadt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	
Beratungsfolge: Datum Gremium 28.06.2021 Magistrat 23.06.2021 Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss 14.07.2021 Stadtverordnetenversammlung	

Sachverhalt:

Anlass der Planung

Auf dem Gelände der ehemaligen Biogasanlage soll als Folgenutzung der Kommunale Bau- und Betriebshof eingerichtet werden. Die bestehenden Gebäude, Silos und Lagerflächen sollen hier, soweit wirtschaftlich sinnvoll möglich, weiterverwendet werden. Insbesondere die Rundbehälter der Biogasanlage sind jedoch voraussichtlich nicht für die betreffenden Zwecke nutzbar und sollen daher abgebrochen werden. Neben der Nutzung durch den Bau- und Betriebshof sollen auch Lagerflächen durch Bürstädter Vereine nutzbar sein, sofern die betreffenden Flächen nicht für die Nutzung durch den kommunalen Bau- und Betriebshof erforderlich sind. Die vorliegende Planung dient somit der Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen baulich genutzten Flächen.

Zwischen der ehemaligen Biogasanlage und der B44 befindet sich noch eine freie Grundstücksfläche, die Teil des bisher festgesetzten Sondergebiets für die Biogasanlage ist. Die betreffende Fläche wurde jedoch bisher nur als Lagerplatz für den beim Bau der Biogasanlage abgeschobenen Oberboden genutzt. Auf dieser Fläche soll in Ergänzung zum städtischen Bau- und Betriebshof eine Wertstoffsammelstelle des ZAKB eingerichtet werden. Der Regionale Müllentsorgungsbetrieb bietet mit seinen Wertstoffhöfen eine dezentrale Müllabgabestruktur für häusliche und gewerbliche Wertstoffe an und minimiert somit die Gefahr illegaler Entsorgungen oder mangelnder Mülltrennung. Im Kreislaufwirtschaftsgesetz kommt der Mülltrennung und Wiederverwendung von Wertstoffen eine besondere Bedeutung zu. Die dezentrale Annahme der Wertstoffe auf den dafür angelegten Wertstoffhöfen gewährleistet für die Bürger und Betriebe kurze Wege und eine umweltgerechte Entsorgungsmöglichkeit für Grünschnitt, Elektroschrott, Papiermüll, Metallschrott etc.

Neben der Biogasanlage befindet sich die kommunale Kläranlage. Eine Zwischenfläche zwischen der früheren Biogasanlage und der Kläranlage wurde im bisherigen Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt. Sie dient somit aktuell den Belangen des Natur- und Artenschutzes und wird bis auf Weiteres von sonstigen Nutzungen freigehalten. Bei Bedarf könnte diese Fläche für die Realisierung einer weiteren Reinigungsstufe der Kläranlage zur Verfügung stehen. Entsprechende Planungen bestehen aktuell aber noch nicht.

Die Zufahrt zur Kläranlage und Biogasanlage erfolgt ab der Mainstraße über landwirtschaftliche Wege. Nachdem nunmehr eine Zufahrt zum Wertstoffhof des ZAKB für einen nicht abgrenzbaren Nutzerkreis erforderlich wird, sind die Zufahrten als öffentliche Verkehrsfläche zu widmen. Grundlage hierfür ist die Darstellung einer öffentlichen Straßenfläche im Bebauungsplan. Es war zunächst vorgesehen, die Erschließung als Einbahnstraße festzulegen, da hierdurch eine Verbreiterung der bestehenden Verkehrsfläche auf wenige Eckausrundungen gemäß Anforderungen aus den Schleppkurven eines Sattelzugs minimiert werden könnte.

Zwischenzeitlich wurde die Planung mit dem hauptbetroffenen Nachbarn, nämlich dem Betreiber der Champignonzuchtanlage besprochen. Die Anlage der Champignonzucht arbeitet sehr erfolgreich und wird auf absehbare Zeit eine Erweiterung der Produktionsanlage beantragen, die u.a. auch in Richtung Westen gehen wird. Hier stünde die im bisherigen Vorentwurf des Bebauungsplans vorgesehene Straßenfläche entgegen, weshalb eine andere Erschließungslösung für den Betriebshof der Stadt und auch die geplante Wertstoffsammelstelle des ZAKB gefunden werden sollte.

Ein im Rahmen der Beratungen im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 15.12.2020 geäußertes Vorschlag zur Überprüfung einer Straßenanbindung ab der Unterführung der Mittelriedstraße unter der B44 wurde zwischenzeitlich durch das Planungsbüro in Augenschein genommen. Der entsprechende westlich der B44 verlaufende landwirtschaftliche Weg wäre durchaus geeignet, einen Teil des Zulieferverkehrs der Wertstoffsammelstelle und ggf. auch des Verkehrs des städtischen Betriebshofs aufzunehmen. Schon mit Rücksicht auf die Anlieger der Mittelriedstraße aber auch der Bewohner der Stadtteile Riedrode und Bobstadt sowie auch der östlichen Stadtbezirke Bürstads sollte diese Zufahrt aber nicht die einzige Zufahrt sein, um Umwege für die Mitarbeiter des Betriebshofs und die Kunden des ZAKB sowie die verkehrlichen Belastungen in der Mittelriedstraße zu minimieren. Eine Zufahrtstraße unter Einbeziehung der Mittelriedstraße müsste für den öffentlichen Verkehr gewidmet und somit insbesondere für den Betriebshof auch jederzeit benutzbar sein. Hierdurch würde die Naherholungsqualität dieses stark durch Radfahrer und Spaziergänger genutzten Weges massiv beeinträchtigt. In Verlängerung der Mittelriedstraße ergibt sich für die Bewohner Bürstads im nordwestlichen Quadranten des Stadtgebiets der schnellste Zugang zur Feldgemarkung zu Zwecken der Naherholung. Diese Naherholungsqualität würde erheblich beeinträchtigt und der Zugang zur Feldgemarkung bzw. die Nutzung dieses Außenbereichs für die Naherholung wesentlich beeinträchtigt. Nachdem voraussichtlich ohnehin nicht alle Zufahrten zu den Anlagen des Betriebshofs, der Kläranlage und auch des ZAKB durch die Mittelriedstraße zugelassen werden können und daher eine weitere Zufahrt erforderlich würde, erscheint es sinnvoll, den Zugang zu den Naherholungsflächen über die Mittelriedstraße im heutigen Zustand zu belassen und die Zufahrt zu den Anlagen der Stadt und des ZAKB über eine erheblich kürzere neue Zufahrt mit Anbindung an die bereits ausgebaute Zufahrt zur Champignonzuchtanlage zu führen.

Ein entsprechender Vorschlag für die Planzeichnung des Bebauungsplanvorentwurfs wurde ausgearbeitet und ist in beiliegendem Plan dargestellt. Im Bereich des Wertstoffhofs soll zusätzlich eine Wartespur hergestellt werden, die zu Stoßzeiten den anfahrenden Nutzerverkehr von dem sonstigen Verkehr trennt.

Für die Biogasanlage wurde seinerzeit auch eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans vorgenommen, in der die jetzt als Sonderbauflächen vorgesehenen Bereiche ebenfalls schon als Sonderbaufläche dargestellt wurde. Aufgrund der sich ändernden Zweckbestimmung des Sondergebiets auf Ebene des Bebauungsplans ist auch die Zweckbestimmung in der Darstellung des FNP in einem Änderungsverfahren anzupassen. Hierzu ist ein paralleles Änderungsverfahren erforderlich.

Bisheriges Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.02.2019 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Biogasanlage Bürstadt“ gefasst und damit das entsprechende Bauleitplanverfahren eingeleitet.

In der Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am 15.12.2020 wurde über die Vorentwurfplanung beraten und der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Weiterer Fortschritt des Planverfahrens

Der neue Bebauungsplan soll entsprechend der Hauptnutzung die Bezeichnung „Kommunaler Betriebshof“ erhalten. Das bereits eingeleitete Änderungsverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Biogasanlage Bürstadt“ weist auf die frühere Zweckbestimmung „Biogasanlage“ hin und ist im Sinne der Klarheit der Planungsziele daher als Planbezeichnung ungeeignet. Es soll daher der Aufstellungsbeschluss vom 19.02.2019 aufgehoben und durch einen neuen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kommunaler Betriebshof“ ersetzt werden. Der neue Bebauungsplan weist einen über den Vorgängerplan hinausgehenden Geltungsbereich auf und ersetzt den bislang geltenden Bebauungsplan „Biogasanlage Bürstadt“ somit vollständig.

Die beiliegenden Pläne sind im Zuge der weiteren Bearbeitung auszuarbeiten und dann entsprechend in die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 zu geben.

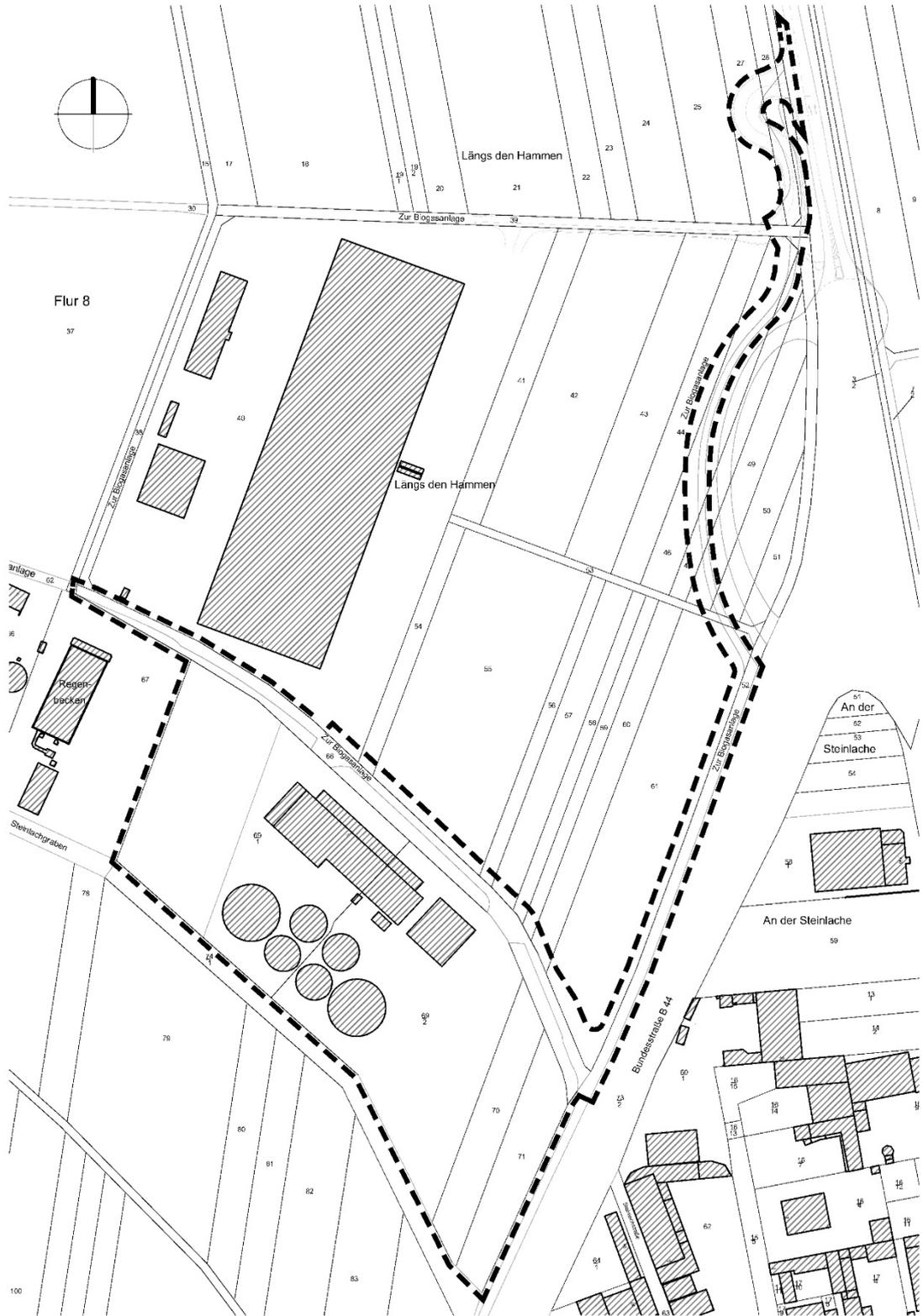
Nach Abgabe der Stellungnahmen von Bürgern und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss über eventuell erforderliche Änderungen der Planung sowie die Fortsetzung des Verfahrens durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB zu entscheiden.

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben den Flächen des bisherigen Bebauungsplans „Biogasanlage Bürstadt“ zusätzlich auch die zur öffentlichen Erschließung des Plangebiets erforderliche Straßenfläche und betrifft konkret die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke.

Gemarkung Bürstadt, Flur 8, Flurstücke Nr. 27 (teilweise), Nr. 28 (teilweise), Nr. 39 (teilweise), Nr. 40 (teilweise), Nr. 44 (teilweise), Nr. 46 (teilweise), Nr. 48 (teilweise), Nr. 49 (teilweise), Nr. 50 (teilweise), Nr. 52 (teilweise), Nr. 53 (teilweise), Nr. 54 (teilweise), Nr. 55 (teilweise), Nr. 56 (teilweise), Nr. 57 (teilweise), Nr. 58 (teilweise), Nr. 59 (teilweise), Nr. 60 (teilweise), Nr. 61 (teilweise), Nr. 68, Nr. 69/1, Nr. 69/2, Nr. 70 und Nr. 71

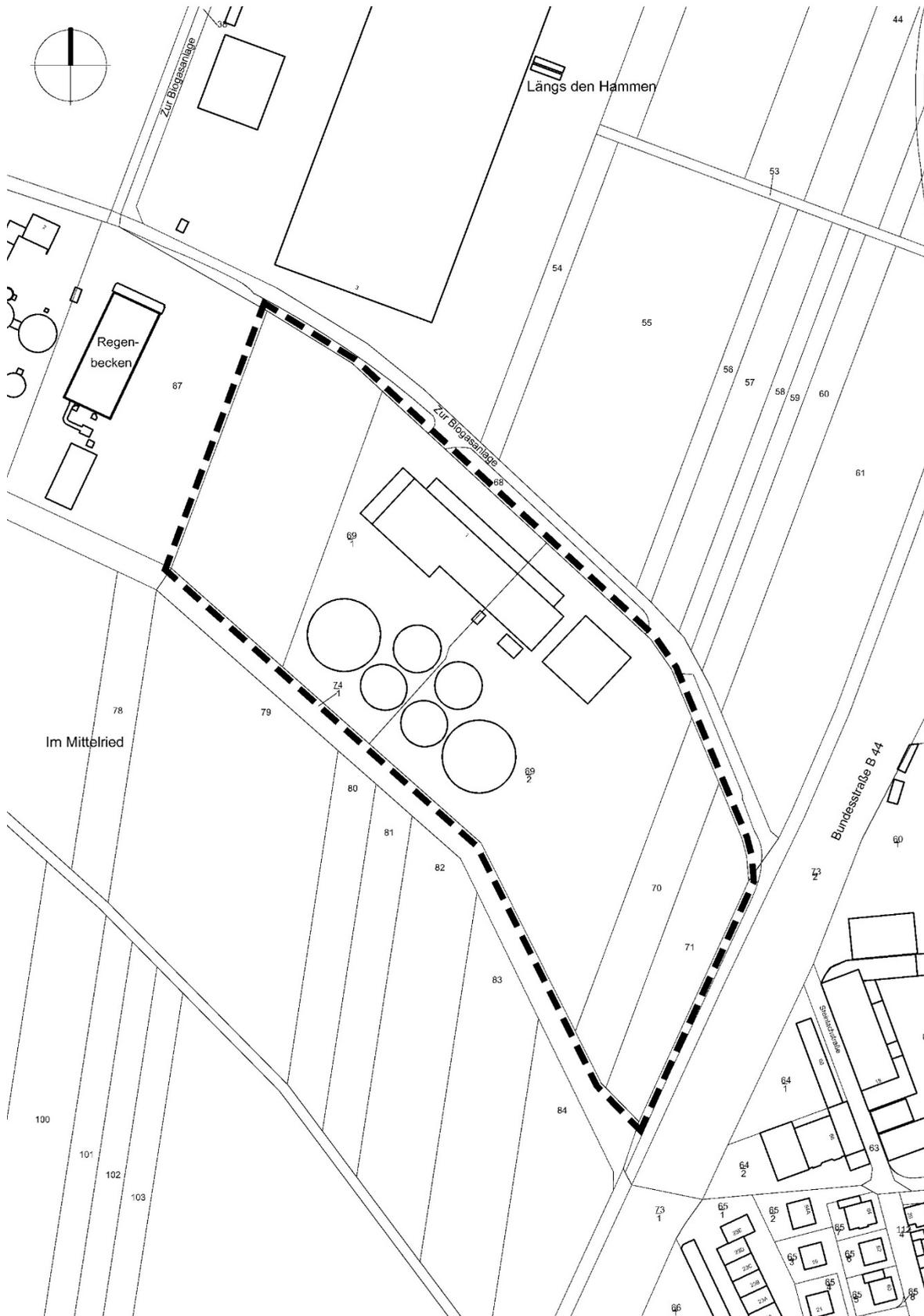
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der nachfolgenden Planskizze dargestellt.



Geltungsbereich M = 1:2.500

Betroffener Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans

Nachdem die Zufahrt zum Kommunalen Betriebshof und Wertstoffhof des ZAKB keine Hauptverkehrsstraße ist, entfällt eine entsprechende Straßendarstellung im Flächennutzungsplan. Der von Änderungen betroffene Bereich des Flächennutzungsplans ist daher kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplans und in nachfolgender Planskizze dargestellt.



Beschlussvorschlag:

- a) Zur Änderung der Zweckbestimmung einer Sonderbaufläche wird die Aufstellung zur XX. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bürstadt für den Bereich „Kommunaler Betriebshof“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Bürstadt wird beauftragt, diesen Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Weiterhin wird der Aufstellungsbeschluss vom 20.02.2019 zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Biogasanlage Bürstadt“ aufgehoben und stattdessen die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans „Kommunaler Betriebshof“ für den aus dieser Beschlussvorlage ersichtlichen Geltungsbereich gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

- b) Die vorliegende Vorentwurfsplanung zur XX. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum Bebauungsplan „Kommunaler Betriebshof“ ist weiter auszuarbeiten und hierzu die frühzeitige Beteiligung von Bürgern und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange in Bürstadt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Frank Lindemann

Leiter des Stadtbauamtes

Anlagen:

- Planzeichnung zum Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans, Schweiger + Scholz Bensheim, Juni 2021
- Planzeichnung zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans, Schweiger + Scholz Bensheim, Dezember 2020



Stadt Bürstadt

1. Änderung des Bebauungsplanes "Kommunaler Betriebshof"

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Bürstadt, Flur 8, Flurstücke Nr. 27 (teilweise), Nr. 28 (teilweise), Nr. 39 (teilweise), Nr. 40 (teilweise), Nr. 44 (teilweise), Nr. 46 (teilweise), Nr. 48 (teilweise), Nr. 49 (teilweise), Nr. 50 (teilweise), Nr. 52 (teilweise), Nr. 53 (teilweise), Nr. 54 (teilweise), Nr. 55 (teilweise), Nr. 56 (teilweise), Nr. 57 (teilweise), Nr. 58 (teilweise), Nr. 59 (teilweise), Nr. 60 (teilweise), Nr. 61 (teilweise), Nr. 68, Nr. 69/1, Nr. 69/2, Nr. 70, Nr. 71



PLANVERFAHREN	
Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 20.02.2019
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
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben	vom
Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	am
Förmliche öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt.	vom
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 Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB	am
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses 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 Bürstadt	
Bürstadt, den	Unterschrift Bürgermeisterin
In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB	
am	
Der Magistrat der Stadt Bürstadt	
Bürstadt, den	Unterschrift Bürgermeisterin

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
 - Bauutzungsverordnung (BauNVO)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - Hessische Bauordnung (HBO)



Stadt Bürstadt

1. Änderung des Bebauungsplanes "Kommunaler Betriebshof"

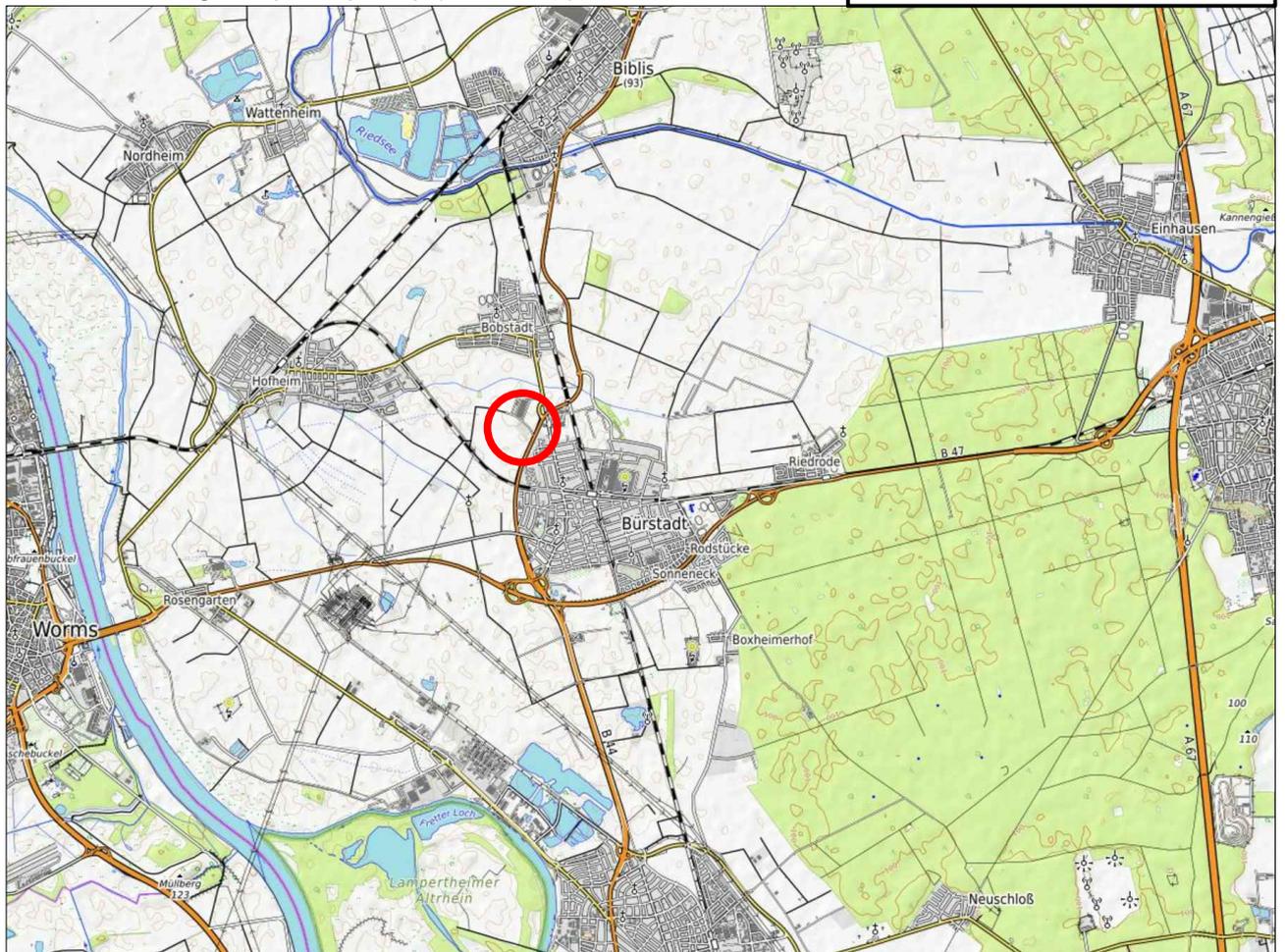
Vorentwurf

Maßstab:	1:1000	Projekt-Nr.:	016.049
Datum:	Juni 2021	Plan-Nr.:	ve_1000
bearbeitet:	MS/MK	geg.:	-

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

LEGENDE	
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Sonstige Sondergebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN	
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Einfahrt / Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
GRÜNFLÄCHEN	
	Öffentliche Grünflächen, hier: Straßenbegleitgrün + Ausgleichsflächen § 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	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN	
	Gebäude Bestand
	Bauverbotzone der B 44 gemäß FStrG



Stadt Bürrstadt

1. Änderung des Bebauungsplanes "Kommunaler Betriebshof"

Vorentwurf

Maßstab:	1:2000	Projekt-Nr.	016.049
Datum:	Juni 2021	Plan-Nr.:	ve_2000_A4
bearbeitet:	MS/MK	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure



Stadt Bürstadt

1. Änderung des Bebauungsplanes "Kommunaler Betriebshof"

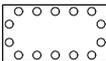
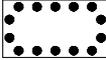
Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Bürstadt, Flur 8, Flurstücke Nr. 27 (teilweise), Nr. 28 (teilweise), Nr. 39 (teilweise),
Nr. 40 (teilweise), Nr. 44 (teilweise), Nr. 46 (teilweise), Nr. 48 (teilweise), Nr. 49 (teilweise),
Nr. 50 (teilweise), Nr. 52 (teilweise), Nr. 53 (teilweise), Nr. 54 (teilweise), Nr. 55 (teilweise), Nr. 56 (teilweise),
Nr. 57 (teilweise), Nr. 58 (teilweise), Nr. 59 (teilweise), Nr. 60 (teilweise), Nr. 61 (teilweise), Nr. 68, Nr. 69/1, Nr. 69/2, Nr. 70, Nr. 71



Datengrundlage Liegenschaftskarte:
Hessische Verwaltung für Boden-
management und Geoinformation,
Stand 12.08.2020

Vorentwurf, M = 1:2000

LEGENDE		
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	Sonstige Sondergebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Einfahrt / Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
GRÜNFLÄCHEN		
	Öffentliche Grünflächen, hier: Straßenbegleitgrün + Ausgleichsflächen	§ 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		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN		
	Gebäude Bestand	
	Bauverbotszone der B 44 gemäß FStrG	

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes
gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.02.2019

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 öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 (2) BauGB am

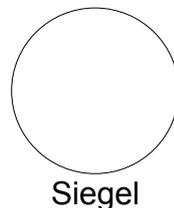
Förmliche öffentliche Auslegung des Entwurfes des
Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB.
In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen vom
Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen bis
zusätzlich in das Internet eingestellt.

**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 Stadtverordnetenversammlung
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 Bebauungsplanes
unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

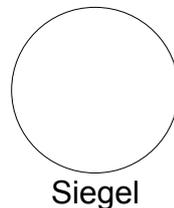
Der Magistrat
der Stadt Bürstadt
Bürstadt, den



Unterschrift
Bürgermeisterin

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

Der Magistrat
der Stadt Bürstadt
Bürstadt, den



Unterschrift
Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)



Stadt Bürstadt

XX. Änderung des Flächennutzungsplanes "Kommunaler Betriebshof"

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Bürstadt, Flur 8, Flurstücke Nr. 69/1, 69/2, 70 und 71

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am

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

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben bis

Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am

Förmliche öffentliche Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt. vom

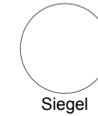
Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben bis

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Beschluss der Genehmigungsfassung** durch die Stadtverordnetenversammlung vom

Die Übereinstimmung des Inhaltes dieser Flächennutzungsplanänderung mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Magistrat
der Stadt Bürstadt

Bürstadt, den



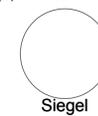
Unterschrift
Bürgermeisterin

Die Flächennutzungsplanänderung wurde gemäß § 6 (1) BauGB dem Regierungspräsidium Darmstadt zur **Genehmigung** vorgelegt. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat die Änderung mit Verfügung nach § 6 BauGB genehmigt.

Wirksam durch die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung gemäß § 6 (5) BauGB am

Der Magistrat
der Stadt Bürstadt

Bürstadt, den



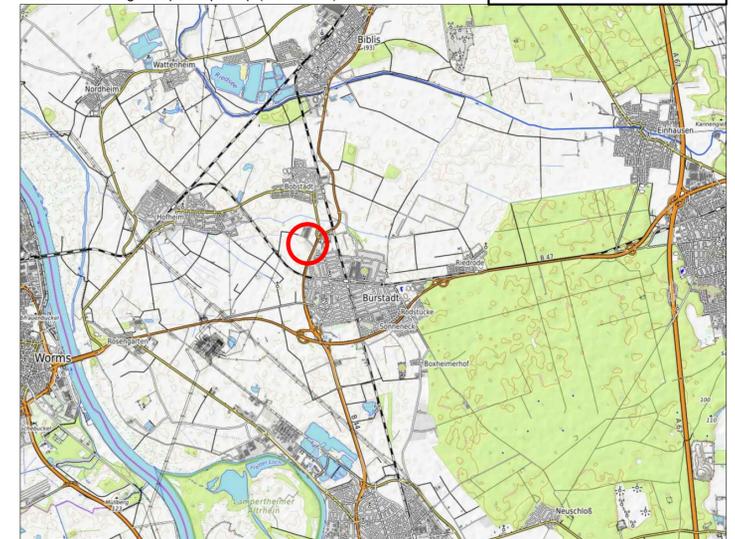
Unterschrift
Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN für die Bauleitplanung in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung jeweils gültigen Fassung

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)

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

Ordnungsschlüssel
006-31-05-2981-002-xxxx-0x



Stadt Bürstadt

XX. Änderung des Flächennutzungsplanes "Kommunaler Betriebshof" Vorentwurf

Maßstab: 1:1000 Projekt-Nr. 016.049
Datum: Dezember 2020 Plan-Nr.: ve_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



LEGENDE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sonderbauflächen § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

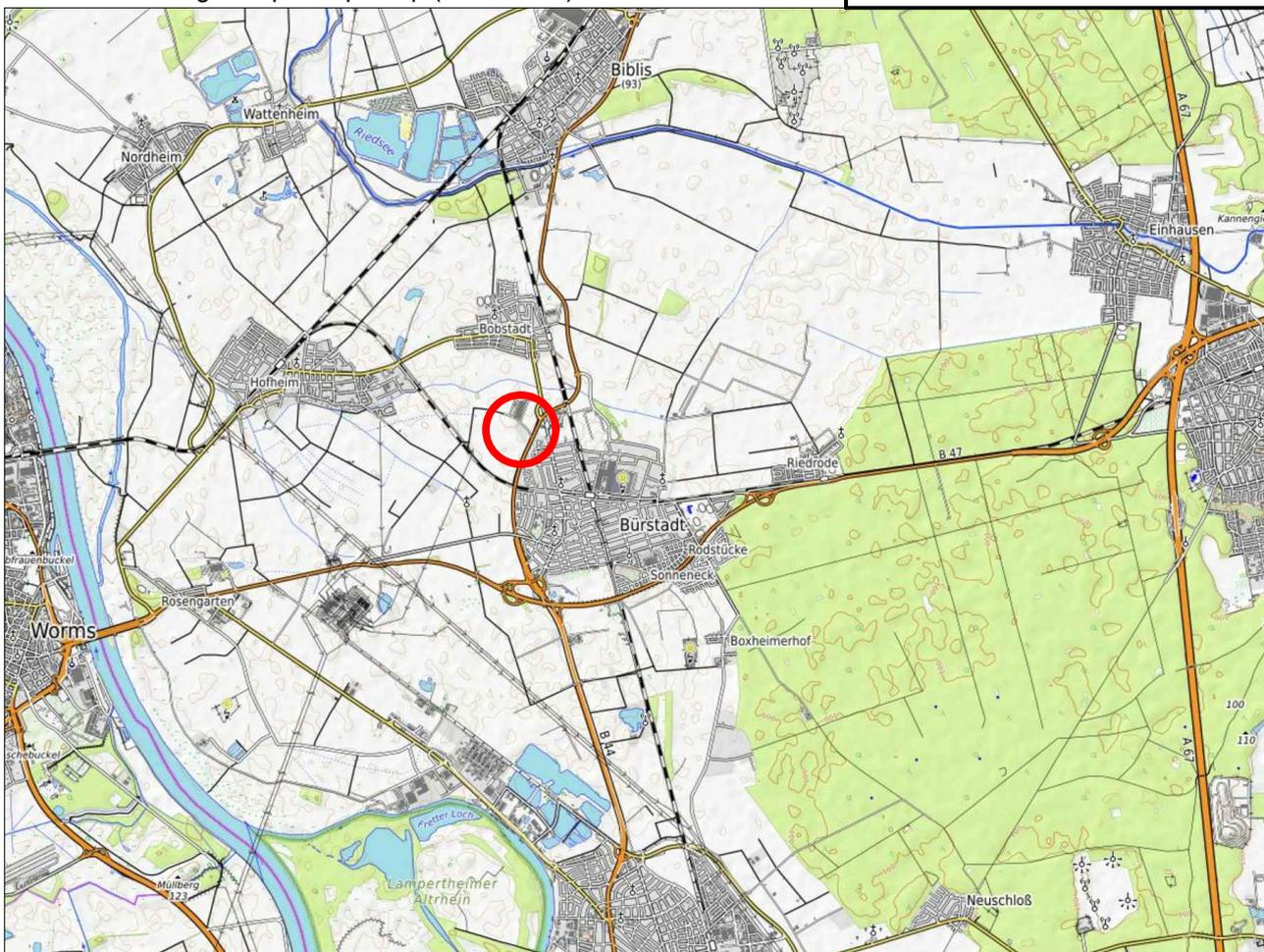
Grenze des von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Bereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

Gebäude Bestand

Datengrundlage Liegenschaftskarte:
Hessische Verwaltung für Boden-
management und Geoinformation,
Stand 12.08.2020



Stadt Bürstadt

XX. Änderung des Flächennutzungsplanes "Kommunaler Betriebshof" Vorentwurf

Maßstab:	1:2000	Projekt-Nr.	016.049
Datum:	Dezember 2020	Plan-Nr.:	ve_2000_A4
bearbeitet:	MS/MK	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure



Stadt Bürstadt

XX. Änderung des Flächennutzungsplanes "Kommunaler Betriebshof"

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Bürstadt, Flur 8, Flurstücke Nr. 69/1, 69/2, 70 und 71



Datengrundlage Liegenschaftskarte:
Hessische Verwaltung für Boden-
management und Geoinformation,
Stand 12.08.2020

Vorentwurf, M = 1:2.000

LEGENDE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Sonderbauflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BaUNVO

GRÜNFLÄCHEN



Grünflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Bereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Gebäude Bestand

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am

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 öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am

Förmliche öffentliche Auslegung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt. vom bis

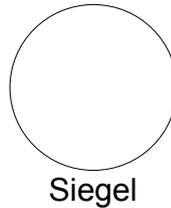
Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Beschluss der Genehmigungsfassung** durch die Stadtverordnetenversammlung am

Die Übereinstimmung des Inhaltes dieser Flächennutzungsplanänderung mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Magistrat
der Stadt Bürstadt

Bürstadt, den



Siegel

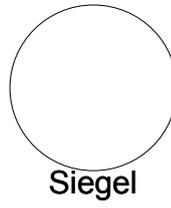
Unterschrift
Bürgermeisterin

Die Flächennutzungsplanänderung wurde gemäß § 6 (1) BauGB dem Regierungspräsidium Darmstadt zur **Genehmigung** vorgelegt. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat die Änderung mit Verfügung vom nach § 6 BauGB genehmigt.

Wirksam durch die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung gemäß § 6 (5) BauGB am

Der Magistrat
der Stadt Bürstadt

Bürstadt, den



Siegel

Unterschrift
Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN für die Bauleitplanung in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung jeweils gültigen Fassung

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)