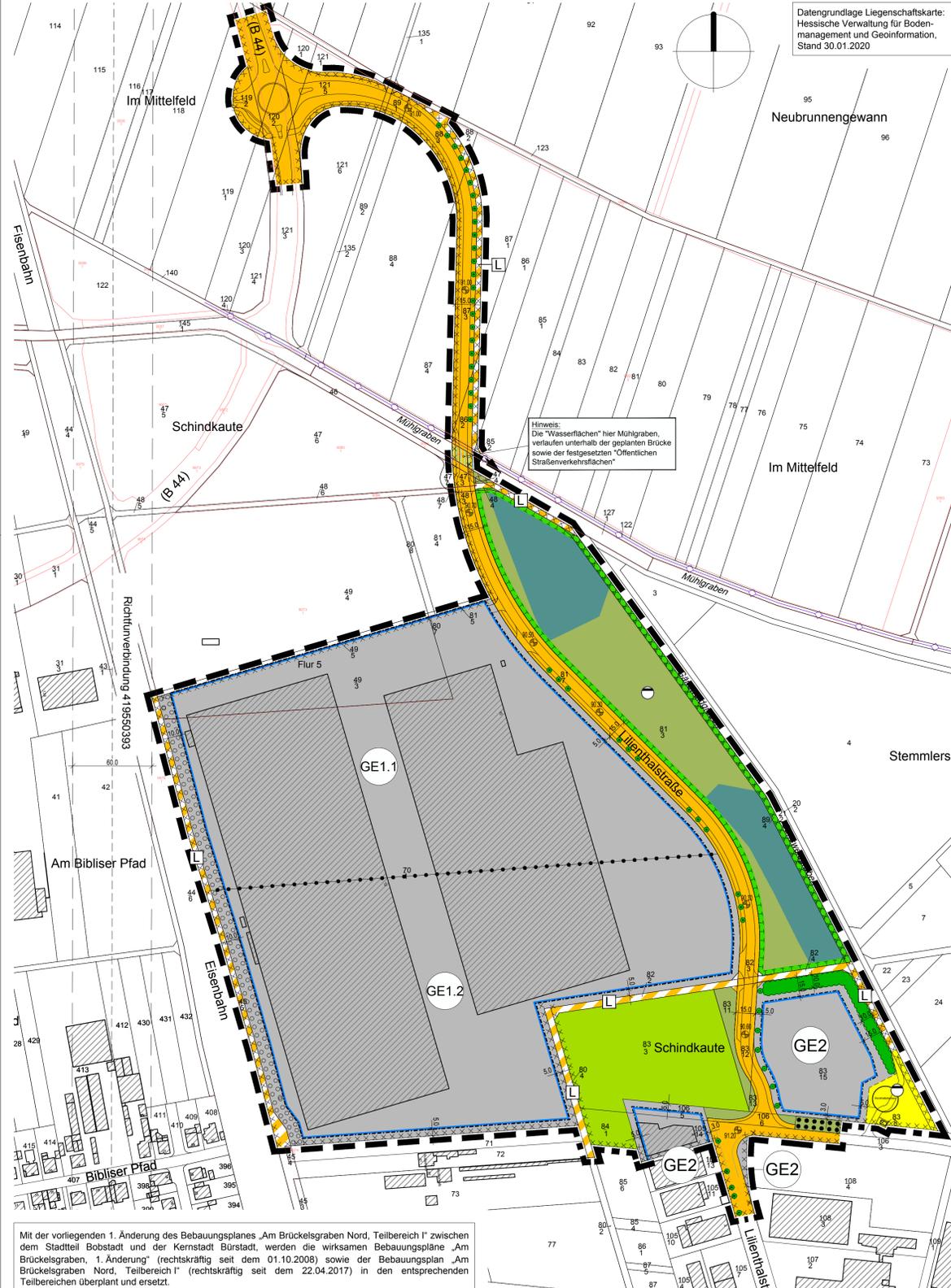




# Stadt Bürstadt

## 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I" zwischen Stadtteil Bobstadt und der Kernstadt Bürstadt

Für folgende Flurstücke:  
 Gemarkung Bürstadt, Flur 5, Flurstücke Nr. 45/5 (teilweise), Nr. 46 (teilweise), Nr. 47/3, Nr. 47/4, Nr. 48/3, Nr. 48/4, Nr. 49/3, Nr. 70/1, Nr. 80/4, Nr. 81/3, Nr. 81/7, Nr. 82/2, Nr. 82/3, Nr. 82/4, Nr. 83/3, Nr. 83/8, Nr. 83/11, Nr. 83/12, Nr. 83/13, Nr. 83/15, Nr. 84/1, Nr. 89/4 (teilweise) und Gemarkung Bobstadt, Flur 6, Flurstücke Nr. 105/14, Nr. 106/3 (teilweise), Nr. 106/5, Nr. 106/6, Nr. 106/7 (teilweise), Nr. 108/3 (teilweise) und Nr. 108/4 (teilweise) und Gemarkung Bobstadt, Flur 7, Flurstücke Nr. 85/2, Nr. 86/2 (teilweise), Nr. 87/3 (teilweise), Nr. 88/3, Nr. 89/1 (teilweise), Nr. 122 (teilweise), Nr. 123 (teilweise), Nr. 127/1 (teilweise) sowie Gemarkung Bobstadt, Flur 7, Flurstücke Nr. 119/1 (teilweise), Nr. 119/2 (teilweise), Nr. 120/1 (teilweise), Nr. 120/2 (teilweise), Nr. 120/3 (teilweise), Nr. 121/1 (teilweise), Nr. 121/3 (teilweise), Nr. 121/5, Nr. 121/6 (teilweise), Nr. 135/1 (teilweise) und Nr. 183/2 (teilweise)



Planungsrechtliche Festsetzungen			
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise	
		GRZ	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt <sup>1)</sup>
GE1.1 - GE1.2	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8	15,00
GE2	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8	14,00

<sup>1)</sup> Siehe Textfestsetzungen.  
<sup>2)</sup> Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen zu errichten, wobei eine maximale Gebäudelänge auch über 50 m zulässig ist.

### LEGENDE

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

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Gewerbegebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO
--	----------------	--

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

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Landwirtschaftlicher Weg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
--	---	-------------------------

	Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Abwasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

	Wasserflächen, hier: Mühlgraben verläuft unterhalb der festgesetzten "Öffentlichen Straßenverkehrsflächen"	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
--	--	-------------------------

	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
	Flächen für den Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Anpflanzen: Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

	Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhenlage der Geländeoberfläche sowie der Höhe baulicher Anlagen mit Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull (müNN)	§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO

	Gebäude Bestand	
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vermässunggefährdung / Überschwemmungsgefährdetes Gebiet	
	Unterdirdische Versorgungsleitungen der Entega AG, hier: Gashochdruckleitung	
	Hinweis: Flurbereinigungsverfahren B44 Bürstadt-Bobstadt des AmI für Bodenmanagement in Heppenheim	
	Richtfunkverbindung "419550393" der Telefonica Germany GmbH mit Schutzkorridor und einer Bauhöhenbeschränkung von 20,00 m	

	Querschnitt	Maßstab 1:100
--	-------------	---------------



### PLANVERFAHREN

**Aufstellungsbeschluss** des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung am 13.06.2018

**Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB am 30.06.2018

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt vom 04.07.2018 bis 03.08.2018

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschriften vom 02.07.2018

**Bekanntmachung** der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am 31.10.2020

**Förmliche öffentliche Auslegung** des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszuliegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt. vom 09.11.2020 bis 18.12.2020

**Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschriften vom 03.11.2020

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen

**Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 24.02.2021

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

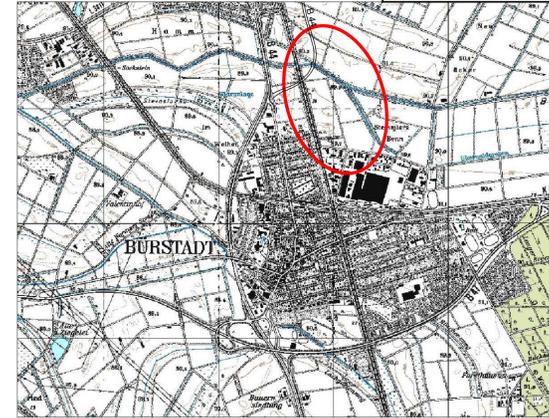
**In Kraft getreten** durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am .....

Der Magistrat der Stadt Bürstadt  
 Bürstadt, den .....  
 Unterschrift  
 Bürgermeisterin

### RECHTSGRUNDLAGEN

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

Ordnungsschlüssel  
 006-31-05-2981-004-080-01



### Stadt Bürstadt

1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I" zwischen Stadtteil Bobstadt und der Kernstadt Bürstadt

Maßstab: 1:2.000 Projekt-Nr. 042.042  
 Datum: Februar 2021 Plan-Nr.: s\_2000  
 bearbeitet: BJ/SF geä.: -

**SCHWEIGER + SCHOLZ**  
 Ingenieurpartnerschaft  
 Goethestraße 11 Fon: (06251) 8 55 12 - 0 e-mail: info@s2ip.de  
 64625 Bensheim Fax: (06251) 8 55 12 - 12 http://www.s2ip.de

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ zwischen dem Stadtteil Bobstadt und der Kernstadt Bürstadt, werden die wirksamen Bebauungspläne „Am Brückelsgraben 1. Änderung“ (rechtskräftig seit dem 01.10.2008) sowie der Bebauungsplan „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ (rechtskräftig seit dem 22.04.2017) in den entsprechenden Teilbereichen überplant und ersetzt.