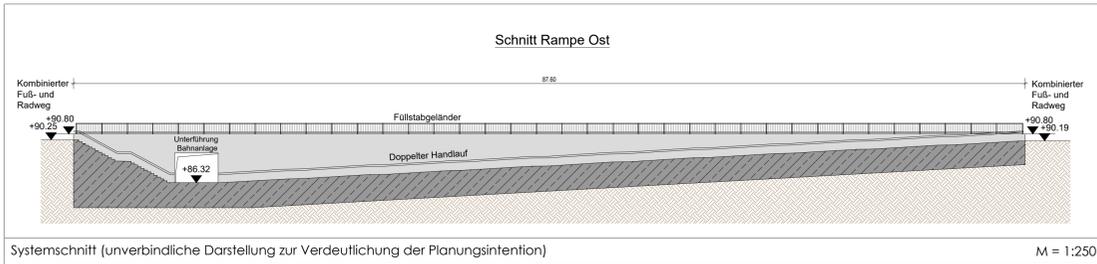


1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Mittelfeld Nord" im Stadtteil Bobstadt

Für folgende Flurstücke:

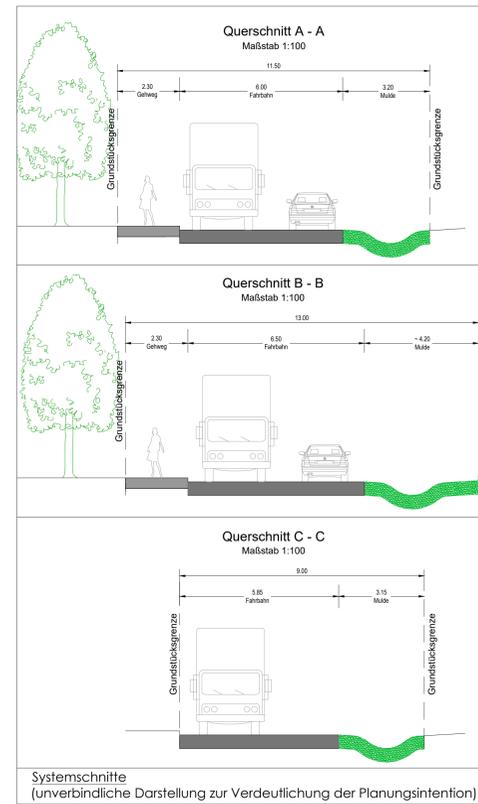
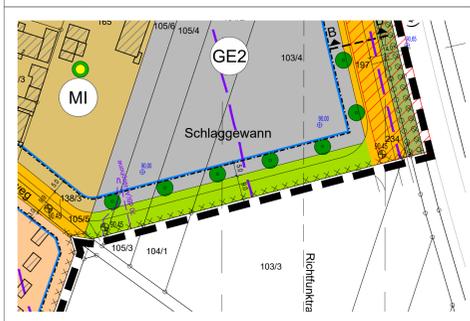
Gemarkung Bobstadt, Flur 1, Flurstücke Nr. 268/5, Nr. 271/3, Nr. 272/38 (teilweise), Nr. 272/40 (teilweise), Nr. 328 (teilweise), Nr. 348/4 (teilweise), Nr. 379/7 (teilweise), Nr. 380 (teilweise) und Nr. 395 (teilweise),
 Gemarkung Bobstadt, Flur 3, Flurstück Nr. 136 (teilweise),
 Gemarkung Bobstadt, Flur 7, Flurstücke Nr. 71/24 (teilweise), Nr. 72, Nr. 73, Nr. 74, Nr. 75, Nr. 76, Nr. 77, Nr. 78, Nr. 79, Nr. 80/1 (teilweise), Nr. 81/1, Nr. 82/1, Nr. 83/1 (teilweise), Nr. 103/4, Nr. 104/2, Nr. 105/4, Nr. 105/6,
 Nr. 107/3, Nr. 107/4, Nr. 108, Nr. 109, Nr. 110/1, Nr. 110/2, Nr. 111/1, Nr. 111/2, Nr. 128/1 (teilweise), Nr. 134/5 (teilweise), Nr. 136/1, Nr. 137, Nr. 138/3, Nr. 138/4 (teilweise), Nr. 142/2, Nr. 142/5 (teilweise), Nr. 162, Nr. 165,
 Nr. 197 (teilweise) und Nr. 234



Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Mittelfeld Nord" in Bensheim wird der ursprüngliche Bebauungsplan "Im Mittelfeld Nord" (in Kraft getreten am 15.08.2020) vollständig überplant und ersetzt.



Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB bis zur Aufgabe der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung



LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Mischgebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
	Gewerbegebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 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
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Fußgängerbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Fuß- und Radwegbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Verkehrsbenutzter Bereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Bike- und Rideplatz § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	
	Flächen für Versorgungsanlagen hier: Hebeanlage § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
GRÜNFLÄCHEN	
	Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD	
	Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
FLÄCHEN FÜR DIE ERRICHTUNG VON ANLAGEN FÜR DIE KLEINTIERHALTUNG WIE AUSSTELLUNGS- UND ZUCHTANLAGEN, ZWINGER, KOPPELN UND DERGLEICHEN	
	Flächen für Kleintierhaltung mit der Zweckbestimmung "Geflügel- und Kaninchenzucht" § 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
	Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung: Höhlenbäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Erhaltung: Horst- und Nistbäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwand § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhenlage der Geländeoberfläche sowie der Höhe baulicher Anlagen mit Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull (mü.NHN) § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO
	Isophone zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln trotz gemäß Abbildung 3 der schalltechnischen Untersuchung der Dr. Guschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt; Bericht Nr.: 23-3119/V vom 15.01.2023 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN	
	Gebäude Bestand
	Geplante, straßenrechtlich vorgeschriebene Fahrtrichtungen
	Bauverbotszone der B 44 gemäß FStG
	Bahnanlagen und Bahnanlagen mit Darstellung unterirdische Rad- und Fußwegverbindung
	Lärmschutzwand der Deutschen Bahn
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vermässungsgefährdung / überschweremunggefährdetes Gebiet
	Richtfunktionszone "419550393" mit einer Höhenbeschränkung von 20,00 m
	Höhenbestandsaufnahme des Vermessungsbüro Liermann mit Stand 10.08.2018 in Meter über Normalhöhennull (m ü. NN)

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)				
(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)				
Planungsrechtliche Festsetzungen				
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise		
		GRZ	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt 1)	
GE1-GE3	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8	12,00	abweichend ²⁾
GE4	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8	10,00	abweichend ²⁾
MI	Mischgebiet (§ 8 BauNVO)	0,6	10,00	offen
Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen mit der Zweckbestimmung "Geflügel- und Kaninchenzucht" (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)		0,2	8,00	offen

¹⁾ Siehe textliche Festsetzungen.
²⁾ Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen zu errichten, wobei eine maximale Gebäudelänge bis 80 m zulässig ist.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB am 25.02.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt vom 27.02.2023 bis 29.03.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschriften vom 22.02.2023
Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB im Internet. Zusätzlich wurden die zu veröffentlichenden Unterlagen in diesem Zeitraum öffentlich ausgelegt bis
Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschriften 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.

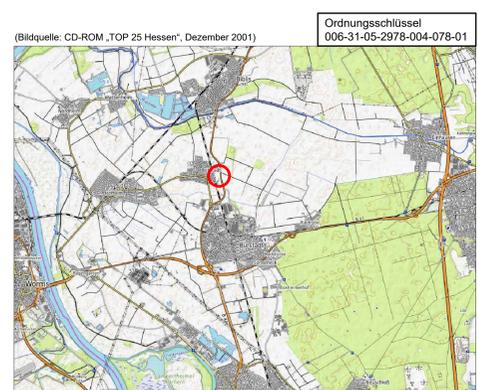
Der Magistrat der Stadt Bürstadt
 Bürstadt, den
 Unterschrift
 Bürgermeisterin


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 Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)



Stadt Bürstadt

1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Mittelfeld Nord" im Stadtteil Bobstadt

Entwurf

Maßstab: 1:1.000 Projekt-Nr. 016.064
 Datum: April 2024 Plan-Nr.: e_1000
 bearbeitet: BJ/SF geö.: -

SCHWEIGER + SCHOLZ
 Ingenieurepartnerschaft mbH
 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