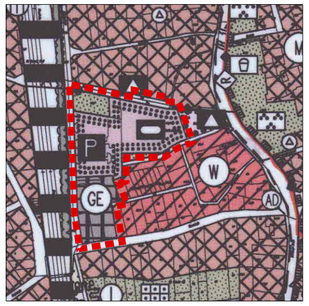
BESTAND - PLANAUSSCHNITT FNP M1:5.000



Planungsrechtliche Darstellungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §1 Abs. 1 - 4 BauNVO)

W — Wohnbauflächen (§1 Abs 1 Nr. 1 BauNVO)

M — Gemischte Bauflächen (§1 Abs 1 Nr. 2 BauNVO)

GE — Gewerbliche Bauflächen (§1 Abs 1 Nr. 3 BauNVO)

2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Sporthalle

P — Ruhender Verkehr

Bahn mit Lärmschutz zum Siedlungsbereich (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)

3. Grünflächen

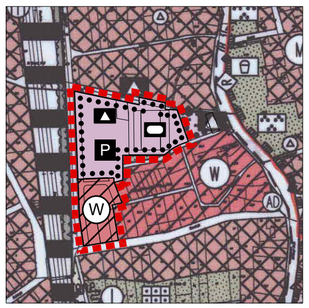
Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Baumhecke

4. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

PLANUNG - PLANAUSSCHNITT FNP M1:5.000



Planungsrechtliche Darstellungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §1 Abs. 1 - 4 BauNVO)

W — Wohnbauflächen (§1 Abs 1 Nr. 1 BauNVO)

M — Gemischte Bauflächen (§1 Abs 1 Nr. 2 BauNVO)

2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

Sporthalle

P — Ruhender Verkehr

Bahn mit Lärmschutz zum Siedlungsbereich (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)

3. Grünflächen

Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Baumhecke

4. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung gemäß § 2 (1) BauGB
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.06.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Pass, Wiesenstraße, Melibokusstraße" beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde zunächst gemäß § 13a BauGB (Innenentwicklung) durchgeführt. Im Zuge der Entwurfsplanung hat sich jedoch herausgestellt, dass im nord-westlichen Bereich eine Ausgleichsfläche durch eine Schule überplant werden soll. Durch die Überbauung der Ausgleichsfläche und der damit verbundenen Verlegung dieser Ausgleichsfläche wurde eine Umweltprüfung erforderlich, sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Aus diesem Grund wurde die Verfahrensart dieser Bebauungsplanänderung von § 13 a auf das Normalverfahren geändert, die erste durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde damit zur frühzeitigen Beteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1). Die Änderungen, die sich durch die Umweltprüfung und die durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden ergeben haben, wurden in der Entwurfsplanung berücksichtigt und entsprechend des Normalverfahrens ein zweites Mal offen gelegt (gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2).

Beschluss der Offenlage der Bebauungsplanänderung nach § 3 (1) BauGB und der Durchführung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.06.2020 die Offenlage nach § 3 (2) und die Beteiligung der Behöden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB beschlossen.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung der Bebauungsplanänderung gemäß § 3 (1) BauGB
Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Prüfung lag in der Zeit vom 20.07.2020 bis zum 21.08.2020 im Rathaus der Stadt Zwingenberg öffentlich aus.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange § 4 (1) BauGB
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21.08.2020 aufgefordert worden.

Beschluss der Offenlage der Bebauungsplanänderung nach § 3 (2) BauGB und der Durchführung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 08.07.2021 die erneute Offenlage nach § 3 (2) und die Beteiligung der Behöden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB beschlossen.

Offenlage der Bebauungsplanänderung gemäß § 3 (2) BauGB
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Prüfung lag in der Zeit vom 15.11.2021 bis zum 14.12.2021 im Rathaus der Stadt Zwingenberg öffentlich aus.

Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange § 4 (2) BauGB
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.11.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 03.01.2022 aufgefordert worden.

Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung nach § 10 (1) BauGB
Aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 und 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung nach vorangegangener Prüfung der Anregungen die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Übernahme der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in ihrer Sitzung am 07.04.2022 beschlossen.

Aufstellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 (1) BauGB
Die Stadtverordnetenversammlung hat am __.__.2022 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Pass, Wiesenstraße, Melibokusstraße" beschlossen.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet, da diese bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs sowie im Beteiligungsverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans statt gefunden hat.

Beschluss der Offenlage der Flächennutzungsplanänderung nach § 3 (2) BauGB und der Durchführung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am __.__.2022 die Offenlage nach § 3 (2) und die Beteiligung der Behöden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB beschlossen.

Offenlage der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 3 (2) BauGB
Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Begründung lag in der Zeit vom __.__.2022 bis zum __.__.2022 öffentlich aus.

Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange § 4 (2) BauGB
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom __.__.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum __.__.2022 aufgefordert worden.

Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung nach § 6 BauGB
Die Stadtverordnetenversammlung hat nach vorangegangener Prüfung der Anregungen die Änderung des Flächennutzungsplans in ihrer Sitzung am __.__.2022 beschlossen.

Ausfertigung / Inkrafttreten
Die Änderung des Flächennutzungsplans bestehend aus Planzeichnung und Begründung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen der Stadtverordnetenversammlung überein gemäß Beschluss vom __.__.2022. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird hiermit ausgefertigt.

Zwingenberg, den .....

Dr. H. Habich Bürgermeister .....

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Flächennutzungsplanänderung wird auf der Grundlage folgender Gesetze aufgestellt:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 2191, 2253)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.20121 (BGBl. I S. 3908)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901, 3902)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2021 (GVBl. S. 915)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)

Hessisches Wassergesetz (HWG)
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 ((BGBl. I S. 1328).

© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

STADT ZWINGENBERG

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN

"PASS, WIESENSTRAßE, MELIBOKUSSTRAßE"
1. ÄNDERUNG, NR. 011-01

BESTANDSPLAN
RECHTSPLAN - ENTWURF

DATUM 22. Juni 2022

PLANGRÖßE 594 x 420 mm

NORDEN

MAßSTAB M 1:5.000

0 50 100 200 300 400 500 Meter

Bearbeitet durch:

AG5 Architekten + Stadtplaner PartGmbB
Klie · Kornmayer · Krause
Arheilger Straße 52 · 64289 Darmstadt · Tel. 06151-79404 · www.ag5-architekten.de