BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "ASCHERÖDER STRAßE" 2. ÄNDERUNG, STADTTEIL TREYSA

VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwalmstadt hat in der Sitzung am 15.05.2025 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 "Ascheröder Straße" beschlossen.

Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.05.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Zugleich wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird, dass sich die Öffentlichkeit vom 04.05.2026 bis einschließlich 08.05.2026 im Rathaus über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass die Öffentlichkeit sich dort zur Planung äußern kann.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß 3 Abs. 2 BauGB wurde am ..... von der Stadtverordentenversammlung beschlossen und am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich dem ..... im Internet. Die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich bei der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... bis einschließlich dem ..... .

Der Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Schwalmstadt, den ..... **.....**
Kreuter, Bürgermeister

Rechtskraftvermerk
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.

Schwalmstadt, den ..... **.....**
Kreuter, Bürgermeister

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- MI — Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
- SO E2 — Sondergebiet Einkaufszentrum und großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- 0,6 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
- II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
- TH_{max} — max. Traufhöhe (§ 16 BauNVO)
- FH_{max} — max. Firsthöhe (§ 16 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Geltungsbereich der Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Flurstücksgrenze / -nummer
- Bebauung Bestand
- Altablagerung (ehemalige Mülldeponie)
- Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 35 außerhalb des Änderungsbereichs
- Baugrenze (außerhalb Änderungsbereich)
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (außerhalb Änderungsbereich)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (außerhalb Änderungsbereich)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung

Die folgende Textliche Festsetzung und der folgende Hinweis der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ascheröder Straße“ ergänzen die bisherigen Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereichs. Die übrigen textlichen Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereichs gelten unverändert fort.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Mischgebiets im Änderungsbereich ist vor der Anlage von Kinderspielflächen oder wenn sensible Nutzungen nicht ausgeschlossen werden können, ein Bodenaustausch in den relevanten Flächen vorzunehmen. Hierbei ist der Oberboden bis in eine Tiefe von 0,3 m abzutragen und die darunter liegenden Auffüllungen mit unbelastetem Boden in einer Stärke von 0,3 m wieder abzudecken.

2 HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

2.1 Aufgrund von Setzungsrissen in der bestehenden Bebauung wurde im östlichen Teil des Änderungsbereichs eine überbaute Altablagerung (ehem. Mülldeponie) festgestellt. Im Rahmen der umwelttechnischen Untersuchung der Altablagerung wurde bei der Beprobung des östlichen Teils des Änderungsbereichs u.a. der Oberboden untersucht. Die Prüfwerte der BBodSchV für Wohnflächen und Gewerbeflächen werden nicht überschritten. Jedoch wurde eine Überschreitung des Prüfwerts für Kinderspielflächen bei dem Prüfwert Benzo(a)pyren festgestellt. Somit ist vor der Anlage von Kinderspielflächen oder wenn sensible Nutzungen nicht ausgeschlossen werden können, ein Bodenaustausch in den relevanten Flächen vorzunehmen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach den Bestimmungen

des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 03. November 2017, geändert d. Gesetz vom 20. Dezember 2023

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21. November 2017, geändert d. Gesetz vom 03. Juli 2023

der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990, geändert d. Gesetz vom 14. Juni 2021 und

der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, geändert d. Gesetz vom 14. Mai 2025.

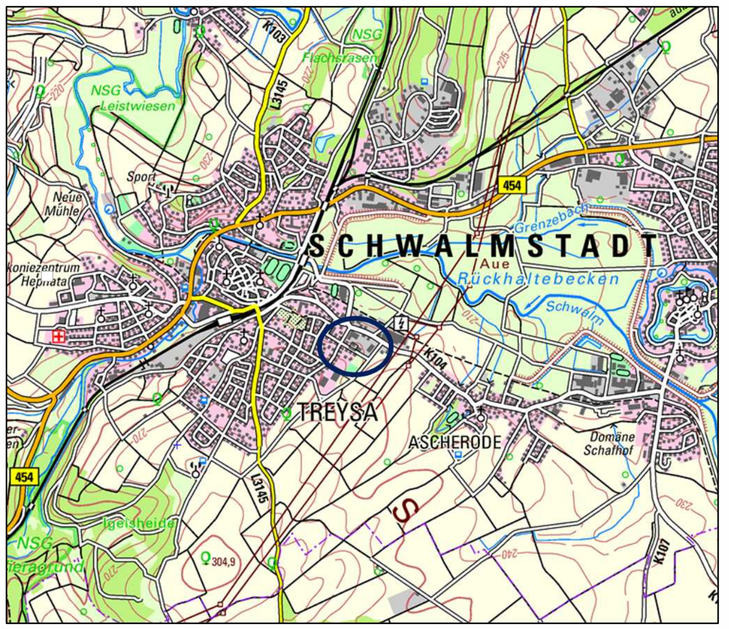
BEBAUUNGSPLAN NR. 35
DER STADT SCHWALMSTADT
STADTTEIL TREYSA

"ASCHERÖDER STRASSE"

2. ÄNDERUNG

- ENTWURF -

M 1: 500 **Juni 2026**



akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung
akp_ König Kunze Partnerschaft Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung
adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 34119 Kassel
telefon_ 0561.70048-68 **telefax_** -69 **e-mail_** post@akp-planung.de

gö/tk/ls 10.06.2026