

SATZUNG DER STADT WEITERSTADT ÜBER DIE EINBEZIEHUNG EINZELNER AUßENBEREICHSGRUNDSTÜCKE ZUR ERGÄNZUNG FÜR DIE ORTSLAGE GRÄFENHAUSEN „1. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) für den Stadtteil Gräfenhausen“

1.0 Rechtsgrundlagen

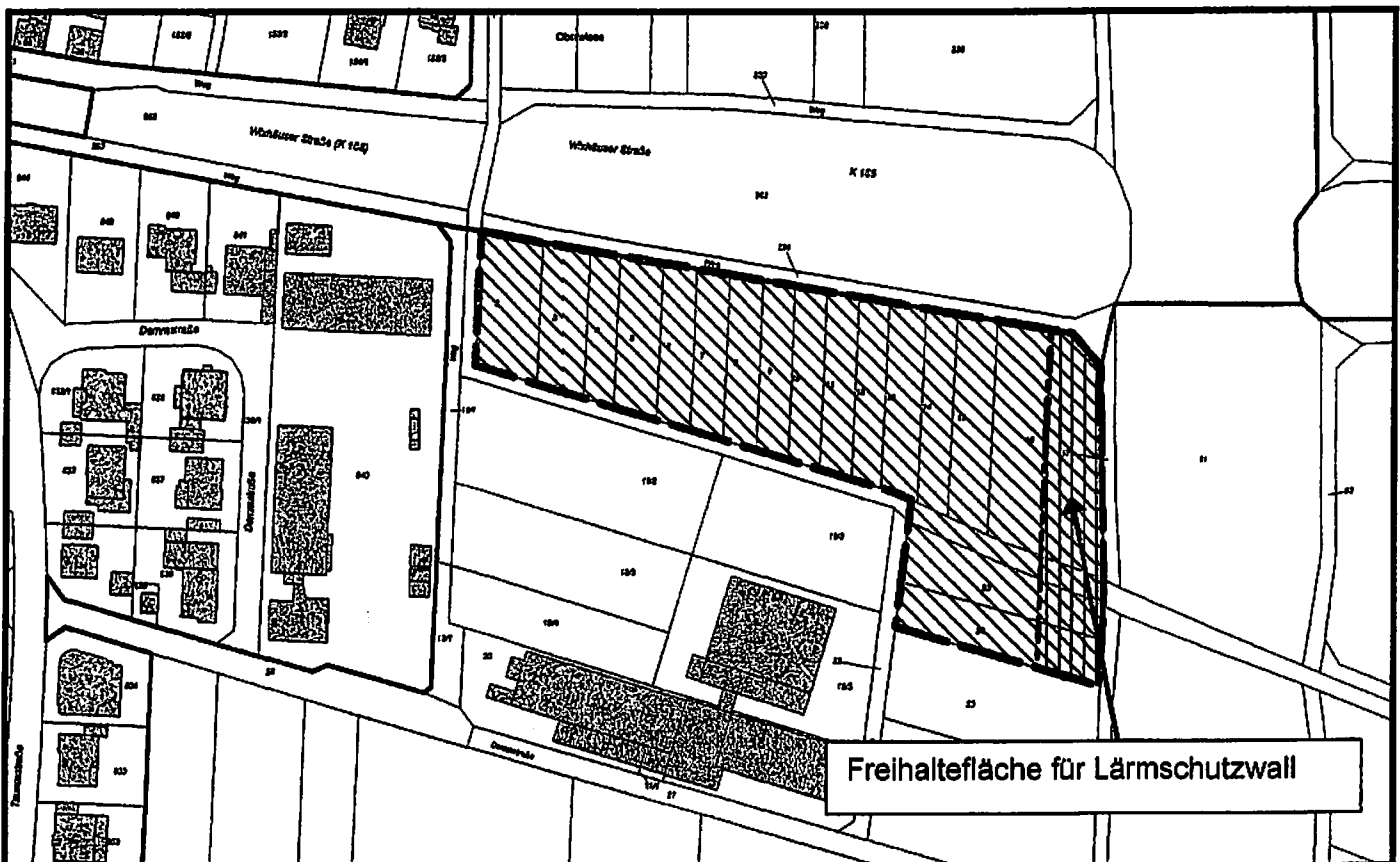
Der Satzung liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993

und der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548) zugrunde.

2.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung.



3.0 Ergänzungsflächen

Für den in der beigefügten Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass die Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ergänzungsflächen richtet sich nach § 34 BauGB soweit sie nach den in Absatz 4 dieser Satzung aufgeführten einzelnen Festsetzungen zulässig sind.

4.0 Festsetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 zu einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81HBO

4.1. Die gesamte Ergänzungsfläche wird als private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15) mit der Nutzung „hausferner Garten“ festgesetzt. Zulässig sind nur Vorhaben, die gemäß Anlage 2 zu § 55 HBO genehmigungsfrei sind.

4.2. Die in der beigefügten Planzeichnung durch eigene Signatur gekennzeichnete „Freihaltefläche für Lärmschutzwall“ mit einer Breite von 27 m zum bestehenden westlichen Fahrbahnrand der BAB A5 wird als von der Bebauung freizuhaltende Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

4.3 Im Bereich der gesamten Ergänzungsflächen ist das Niederschlagswasser (Dachflächenwasser sowie das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser) zu versickern oder zu nutzen.

5.0 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4).

6.0 Verfahren

Aufstellungsbeschluss am: 29.03.2012
(§ 2 (1) BauGB)

Offenlage vom:
(§ 3 (2) BauGB) bis:

Satzungsbeschluss am:
(§ 10 BauGB)

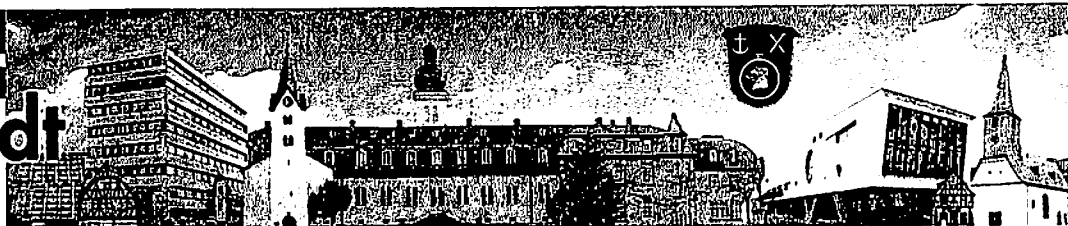
Bekannt gemacht am:
(§ 10 BauGB)

.....

Beglaubigt

**Weiter
stadt**

Im Herzen von Rhein-Main



19.06.2012

STADT WEITERSTADT

Ergänzungssatzung

„1. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1
Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung)
für den Stadtteil Gräfenhausen“

Begründung gem. § 2a BauGB

1.0 Planungsanlass und Planungsziele

Anlass der Planung ist die Erklärung der Unteren Naturschutzbehörde, die aufgrund ihrer Einschätzung des Planungsrechts im vorliegenden Fall zu der Schlussfolgerung gekommen ist, dass die gegenwärtige Gartennutzung illegal sei. Sie sieht sich gezwungen kostenpflichtige Beseitigungsanordnungen zu erlassen, falls durch die Stadt keine planungsrechtliche Legalisierung des Zustandes der betroffenen Grundstücke erfolgt.

Als planungsrechtliches Instrument kommt hierfür die Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr 3 in Frage. Hierbei werden ein oder mehrere Grundstücke per Satzungsbeschluss dem Innenbereich zugeordnet. Durch einzelne Festsetzungen, entsprechend dem Katalog des § 9 BauGB, kann aus städtebaulichen Gründen die Nutzung weitergehend gesteuert oder beschränkt werden.

Ziel der Planung ist die Sicherung der langjährigen Nutzung als wohnungsferne Gärten.

2.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst die folgenden Grundstücke: Gemarkung Gräfenhausen, Flur 6, Flurstücke Nr.: 2-16, 23, 24 und 94 tlw. Er wird begrenzt im Norden durch die Böschung der Brücke der Wixhäuser Straße über die BAB A5, im Osten durch die 6-spurige BAB A 5, im Süden durch das mit Bebauungsplan aus dem Jahre 2011 festgesetzte Mischgebiet „In den Wernäckern“ und im Westen durch das im Bebauungsplan „Längs der Bundesautobahn“ aus dem Jahre 1967 festgesetzten Gewerbegebiet.

3.0 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in der jeweils gültigen Fassung berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
- **Hessische Bauordnung (HBO)**

4.0 Verfahren

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für die Aufstellung der sog. Innenbereichssatzungen. Die vorliegende „1. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) für den Stadtteil Gräfenhausen“ erfüllt die Kriterien zur Anwendung des § 34 Abs. 5 BauGB. D.h.:

- die Aufstellung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar,
- es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Somit kann das Bauleitplanverfahren als Ergänzungssatzung durchgeführt werden.

5.0 Übergeordnete Planungen

5.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen/ RegFNP 2010 als ‚Vorranggebiet Siedlung - Bestand‘ ausgewiesen.

5.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt stellt das Plangebiet als ‚Grünfläche – Zweckbestimmung Kleingarten - Bestand‘ dar. Die Ergänzungssatzung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6.0 Planungskonzept / Planungsinhalte

Für den in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass die Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Somit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ergänzungsflächen grundsätzlich nach § 34 BauGB.

Der Gesetzgeber eröffnet zusätzlich die Möglichkeit einzelne planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zu treffen. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu sichern.

6.1 Festsetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 zu einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81HBO

Um das Planungsziel zu erreichen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die gesamte Ergänzungsfläche wird als private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15) mit der Nutzung „hausferner Garten“ festgesetzt. Zulässig sind nur Vorhaben, die gemäß Anlage 2 zu § 55 HBO genehmigungsfrei sind.
- Die durch eigene Signatur gekennzeichneten „Freihaltefläche für Lärmschutzwahl“ mit einer Breite von 27 m zum bestehenden westlichen Fahrbahnrand der BAB A5 wird als von der Bebauung freizuhaltende Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Somit wird der Errichtung einer späteren Lärmschutzeinrichtung entlang der BAB A 5, für deren planungsrechtliche Sicherung bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst worden ist, Rechnung getragen.
- Da nicht beabsichtigt ist eine eigene über den Bestand gehende Infrastruktur zu errichten wird festgesetzt, dass im Bereich der gesamten Ergänzungsflächen das Niederschlagswasser (Dachflächenwasser sowie das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser) zu versickern oder zu nutzen ist.

7.0 Grünordnerische Belange

Durch die vorliegende Satzung wird kein ausgleichsrelevanter zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Satzung dient lediglich der Legalisierung eines seit Jahrzehnten bestehenden Zustandes der wohnungsfernen Gartennutzung.

Als Voreingriffszustand könnte eine intensive Ackernutzung angenommen werden. Der Nacheingriffszustand entspricht dem gegenwärtigen Bestand und kann als Kleingartenanlagen mit überwiegendem Ziergartenanteil angesprochen werden.

Die im Folgenden angeführte Zusammenstellung der Nutzungstypen gemäß Anlage 3 zu Kompensationsverordnung zeigt eine Erhöhung der Wertigkeit um 4 Wertpunkte/qm. Eine weitergehende Betrachtung der Eingriffs-/Ausgleichsthematik und die Festsetzung von eventuellen Ersatzmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Zusammenstellung der Nutzungstypen gemäß Anlage 3 zu Kompensationsverordnung

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstypen	WP je qm
11.191	Acker, intensiv genutzt	16
11.223	Kleingartenanlagen mit überwiegendem Ziergartenanteil, hoher Anteil Ziergehölze, Neuanlage strukturreicher Hausgärten	20

8.0 Umweltbericht

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist hier nicht erforderlich, da durch die im BauGB festgelegten Voraussetzungen für eine Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 5 Satz 1) sichergestellt ist, dass trotz der Überplanung von Teilen des bisher zum Außenbereich gerechneten Bereichs keine umweltrelevanten Vorhaben ermöglicht werden. Es besteht daher keine Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung.